

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 127)

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度之全年業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 根據香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 證券上市規則 (「上市規則」) 附錄十六第 45 段之規定，謹此公布本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一一年十二月三十一日止財政年度 (「本年度」) 之經審核綜合業績。本集團之綜合全面收益報表及綜合財務狀況報表均已由審核委員會審閱，連同截至二零一零年十二月三十一日止年度同期之比較數字如下：

綜合全面收益報表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|----------------|----|--------------|--------------|
| 收入 | 3 | 527,792 | 2,671,012 |
| 銷售成本 | | (244,484) | (1,320,032) |
| 毛利 | | 283,308 | 1,350,980 |
| 其他收入 | 5 | 257,536 | 124,856 |
| 投資 (支出) 收入淨額 | 6 | (563,315) | 877,891 |
| 行政開支 | | (273,248) | (229,800) |
| 其他開支 | 7 | (19,262) | (15,776) |
| 出售物業及其他固定資產之收益 | | 25 | 40 |
| 出售投資物業之收益 (虧損) | | 1,945 | (4) |
| 投資物業之公平值變動 | | 2,959,593 | (10,831,293) |
| 財務費用 | 9 | (330,729) | (68,486) |
| 其他收益及虧損淨額 | 10 | 78,265 | 19,867 |
| 攤佔聯營公司業績 | | 1,241,732 | 56,580 |
| 除稅前溢利 (虧損) | | 3,635,850 | (8,715,145) |
| 所得稅開支 | 11 | (116,146) | (120,602) |
| 本年度溢利 (虧損) | 8 | 3,519,704 | (8,835,747) |

綜合全面收益報表（續）
截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|------------------|------------------|--------------------|
| 其他全面收益 | | |
| 待售投資之公平值變動 | (37,899) | 24,981 |
| 就出售待售投資重新分類 | 34 | (108,421) |
| 境外業務所產生之匯兌差額 | 213,677 | 181,202 |
| 攤佔聯營公司其他全面收益 | 107,943 | 78,272 |
| 本年度之其他全面收益（除稅後） | <u>283,755</u> | <u>176,034</u> |
| 本年度全面收益（支出）總額 | <u>3,803,459</u> | <u>(8,659,713)</u> |
| 應佔本年度溢利（虧損）： | | |
| 本公司擁有人 | 3,497,816 | (8,858,245) |
| 非控股權益 | 21,888 | 22,498 |
| | <u>3,519,704</u> | <u>(8,835,747)</u> |
| 應佔本年度全面收益（支出）總額： | | |
| 本公司擁有人 | 3,784,673 | (8,685,583) |
| 非控股權益 | 18,786 | 25,870 |
| | <u>3,803,459</u> | <u>(8,659,713)</u> |
| 每股盈利（虧損）（港元） | | |
| 基本及攤薄 | 13 1.83 | (4.60) |

綜合財務狀況報表
於二零一一年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|--------------------|----|-------------------|-------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 14 | 34,484,529 | 27,419,024 |
| 物業及其他固定資產 | | 521,756 | 521,589 |
| 持作日後發展之物業權益 | | - | - |
| 無形資產 | | 1,430 | 4,290 |
| 商譽 | | 329,879 | 6,941 |
| 聯營公司權益 | | 1,693,745 | 1,044,056 |
| 墊付聯營公司款項 | | 1,618,642 | 1,563,687 |
| 共同控制機構權益 | | - | - |
| 待售投資 | | 4,160,350 | 334,079 |
| 指定為通過損益以反映公平值之金融資產 | | 2,453,411 | 3,101,417 |
| 墊付接受投資公司款項 | | 406,241 | 344,879 |
| 應收貸款－一年後到期 | | 58 | 78 |
| 遞延稅項資產 | | 47,279 | 33,083 |
| 墊付多名非控股股東款項 | | 124,388 | 138,971 |
| 抵押存款 | | 165,441 | 163,031 |
| | | 46,007,149 | 34,675,125 |
| 流動資產 | | | |
| 物業存貨 | | 5,707,076 | 4,339,662 |
| 待售投資 | | 53,323 | 100,704 |
| 持作買賣之投資 | | 514,917 | 2,422,066 |
| 指定為通過損益以反映公平值之金融資產 | | 2,773,200 | 2,084,012 |
| 應收貸款－一年內到期 | | 60 | 41 |
| 化妝品存貨 | | 3,939 | 2,960 |
| 應收賬項、按金及預付款項 | 15 | 583,469 | 485,872 |
| 應收證券交易賬項及存款 | | 25,362 | 106,865 |
| 可收回稅款 | | 1,320 | 2,277 |
| 抵押存款 | | 1,539,558 | 24,035 |
| 定期存款、銀行結餘及現金 | | 4,268,499 | 10,689,322 |
| 保管人所持銷售所得款項 | | 33,725 | 43,419 |
| | | 15,504,448 | 20,301,235 |
| 列為持作出售之資產 | | - | 80,000 |
| | | 15,504,448 | 20,381,235 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬項及應計款項 | 16 | 765,027 | 719,241 |
| 應付證券交易賬項及保證金 | | 10,996 | 73,197 |
| 按金及預收款項 | | 970,516 | 566,738 |
| 稅項負債 | | 24,480 | 137,741 |
| 借貸－一年內到期 | | 10,006,667 | 3,727,552 |
| 撥備 | | - | 16,054 |
| 財務擔保負債 | | - | 290 |
| | | 11,777,686 | 5,240,813 |
| 流動資產淨值 | | 3,726,762 | 15,140,422 |
| 資產總額減流動負債 | | 49,733,911 | 49,815,547 |

綜合財務狀況報表 (續)
於二零一一年十二月三十一日

二零一一年
千港元

二零一零年
千港元

本公司擁有人之應佔股本權益

| | | |
|----------|-------------------|-------------------|
| 股本 | 190,762 | 190,762 |
| 證券投資儲備 | 67,934 | 102,715 |
| 法定儲備 | 29,119 | 9,314 |
| 其他儲備 | (7,259) | (7,340) |
| 特別儲備 | 2,499,685 | 2,499,685 |
| 資本贖回儲備 | 138,062 | 138,062 |
| 匯兌儲備 | 961,487 | 639,930 |
| 保留溢利 | | |
| — 擬派末期股息 | 19,076 | 19,076 |
| — 其他 | 31,752,466 | 29,915,662 |
| | 35,651,332 | 33,507,866 |
| 非控股權益 | 716,675 | 702,985 |
| 股本權益總額 | 36,368,007 | 34,210,851 |

非流動負債

| | | |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 財務擔保負債 | 91 | - |
| 借貸—一年後到期 | 12,684,015 | 14,982,958 |
| 欠負聯營公司款項 | 183,689 | 76,950 |
| 欠負一名非控股股東款項 | 14,430 | 141,325 |
| 遞延稅項負債 | 483,679 | 403,463 |
| | 13,365,904 | 15,604,696 |
| | 49,733,911 | 49,815,547 |

綜合財務報表附註
截至二零一一年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港財務報告準則（包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則而編製。此外，綜合財務報表亦包括上市規則及香港公司條例規定之適用披露事項。

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計算之若干物業及金融工具除外。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

除下述者外，截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年綜合財務報表所依循者一致。

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會頒布並對本集團於二零一一年一月一日開始之財政年度生效之下列新訂或經修訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。本集團綜合財務報表所採納之新香港財務報告準則載列如下：

| | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| 香港財務報告準則（修訂本） | 2010年頒布之香港財務報告準則改進 |
| 香港財務報告準則第1號（修訂本） | 首次採納者根據香港財務報告準則第7號對比較資料披露之有限豁免 |
| 香港會計準則第24號（經修訂） | 關連人士披露 |
| 香港會計準則第32號（修訂本） | 供股分類 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本） | 預付最低資金需求 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號 | 以股本工具抵銷金融負債 |

香港會計準則第24號（經修訂）闡明及簡化關連人士之定義。新定義強調關連人士關係之對稱觀念，並闡明人士及主要管理人員影響實體之關連人士關係之情況。經修訂準則亦提出，與政府及受與報告實體相同之政府控制、共同控制或行使重大影響力之實體進行之交易所豁免之一般關連人士披露規定。有關關連人士之會計政策經修訂後，反映經修訂準則下關連人士之定義。採納經修訂準則對本集團之財務狀況或表現並無產生任何影響。

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，本集團已提早採納香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」，對按香港會計準則第40號「投資物業」以公平價值列賬之投資物業以確認遞延稅項，該等會計政策變動已貫徹地應用予綜合財務報表。

除上述者外，應用新香港財務報告準則不會對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方法構成重大影響，故毋須作出往年調整。

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

| | |
|-----------------------------------|--|
| 香港財務報告準則第 1 號 (修訂本) | 披露－嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ¹ |
| 香港財務報告準則第 7 號 (修訂本) | 披露－金融資產轉讓 ¹ |
| 香港財務報告準則第 7 號 (修訂本) | 披露－金融資產及金融負債之抵銷 ³ |
| 香港財務報告準則第 7 號及香港財務報告準則第 9 號 (修訂本) | 香港財務報告準則第 9 號之強制生效日期及過渡披露 ⁵ |
| 香港財務報告準則第 9 號 | 金融工具 ⁵ |
| 香港財務報告準則第 10 號 | 綜合財務報表 ³ |
| 香港財務報告準則第 11 號 | 共同安排 ³ |
| 香港財務報告準則第 12 號 | 披露於其他實體之權益 ³ |
| 香港財務報告準則第 13 號 | 公平值計量 ³ |
| 香港會計準則第 1 號 (修訂本) | 其他全面收益項目之呈列 ² |
| 香港會計準則第 19 號 (2011 年經修訂) | 僱員福利 ³ |
| 香港會計準則第 27 號 (2011 年經修訂) | 獨立財務報表 ³ |
| 香港會計準則第 28 號 (2011 年經修訂) | 於聯營公司及合營公司之投資 ³ |
| 香港會計準則第 32 號 (修訂本) | 呈列－金融資產及金融負債之抵銷 ⁴ |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 20 號 | 露天礦場之生產階段之剝採成本 ³ |

¹於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

²於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

³於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號「金融工具」(如於二零零九年十一月所頒布)引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零一零年十一月修訂)加入金融負債及不再確認之規定。根據香港財務報告準則第9號,符合香港會計準則第39號「金融工具:確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計算。尤其是為收取合約現金流量而以商業模式持有之債務投資,以及具有僅作為本金及未償還本金利息付款之合約現金流量之債務投資,一般於往後會計期末按攤銷成本計算。所有其他債務投資及股權投資於往後會計期末按公平值計算。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效,並可提早應用。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產及金融負債之分類、計量及呈列方法。

香港財務報告準則第 13 號「公平值計量」確立公平值計量及其披露為單一指引來源。該準則界定公平值,確立計量公平值之框架,以及規定公平值計量之披露。香港財務報告準則第 13 號之範圍廣泛;其適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及其披露之金融工具項目及非金融工具項目,惟若干特定情況除外。總體而言,香港財務報告準則第 13 號之披露規定較現行準則之披露規定更為廣泛。香港財務報告準則第 13 號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效,並可提早應用。應用香港財務報告準則第 13 號可能對已呈報之金額有所影響,需要於本集團綜合財務報表作出更廣泛之披露。

本集團現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響,惟尚未能確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況之編製及呈列方式會否構成重大影響。該等新訂及經修訂香港財務報告準則或會導致日後業績及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

3. 收入

收入指已收及應收之物業租金收入、出售持作出售物業、出售持作買賣之投資收益／虧損、貸款融資利息收入、經紀佣金、經紀服務之交易費用以及扣除退貨後之化妝品銷售之合計金額，分析如下：

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|--------------|----------------|------------------|
| 物業租金收入 | 1,513,780 | 1,126,260 |
| 出售持作出售物業 | 189,906 | 1,658,697 |
| 出售持作買賣之投資虧損 | (1,227,648) | (148,507) |
| 貸款融資利息收入 | 25,729 | 4,508 |
| 經紀服務及化妝品銷售收入 | 26,025 | 30,054 |
| | 527,792 | 2,671,012 |

4. 營運分類

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告釐定營運分類。

本集團擁有七項可呈報分類：物業發展及買賣、零售物業租賃、非零售物業租賃、待售之上市股本投資、持作買賣之上市投資及財資產品、浮息及定息票據及非上市投資、投資控股及經紀服務。上述分類方式乃基於管理層用以作出決策之本集團營運資料。

主要業務活動如下：

| | |
|-----------------|---------------------------|
| 物業發展及買賣 | — 物業發展及買賣物業銷售 |
| 物業租賃 | |
| — 零售 | — 來自零售物業租賃 |
| — 非零售 | — 來自非零售物業租賃 |
| 待售之上市股本投資 | — 於待售投資之上市股本證券投資 |
| 持作買賣之上市投資及財資產品 | — 於持作買賣之上市證券投資、場外交易及結構性產品 |
| 浮息及定息票據 | — 於待售投資之上市及非上市浮息及定息票據 |
| 非上市投資、投資控股及經紀服務 | — 非上市證券投資、買賣及經紀服務 |

本集團以扣除稅項開支及非控股權益後之溢利或虧損（惟不包括主要非現金項目）為基準評估表現。主要非現金項目為投資物業之公平值變動連同其相關之遞延稅項（如適用）。由於分類間之收入主要為就行政目的之租金收入，因此並無將分類間之收入入賬。

本集團用作釐定已呈報分類溢利或虧損之計量方式自二零一零年起維持不變。

本集團可呈報分類為策略業務單元，以營運不同活動。彼等受個別管理，此乃由於各業務單元擁有不同市場，且要求不同市場策略。

此外，業務單元亦於不同國家受個別營運管理。各國應佔收入及業績乃按物業所在地為基準。

於本集團之收入及業績，並無主要客戶。

營運分類資料呈列如下：

綜合全面收益報表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 物業發展及買賣 | | 物業租賃 | | 待售之上市股本投資 | 持作買賣之上市投資及財務產品 | 浮息及定息票據 | 非上市投資 | | 所有其他分類 | 綜合千港元 |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----|-------------|----------------|---------|---------|---------|--------|------------|
| | 千港元 | 零售千港元 | 非零售千港元 | 千港元 | | | | 投資 | 投資 | | |
| 收入以外之主要現金項目 | | | | | | | | | | | |
| — 香港 | - | - | - | - | - | 4,677,292 | 11,590 | - | - | - | 4,688,882 |
| — 其他國家 | - | - | - | - | - | 6,936,215 | - | - | - | - | 6,936,215 |
| | - | - | - | - | - | 11,613,507 | 11,590 | - | - | - | 11,625,097 |
| 收入 | | | | | | | | | | | |
| 來自外部客戶之收入 | | | | | | | | | | | |
| — 香港 | 163,627 | 894,423 | 344,593 | - | (1,071,617) | - | - | 14,002 | 37,752 | - | 382,780 |
| — 中國大陸 | 26,279 | 42,973 | 39,941 | - | - | - | - | - | - | - | 109,193 |
| — 英國 | - | 5,274 | 186,576 | - | 168 | - | - | - | - | - | 192,018 |
| — 其他國家 | - | - | - | - | (156,199) | - | - | - | - | - | (156,199) |
| | 189,906 | 942,670 | 571,110 | - | (1,227,648) | - | - | 14,002 | 37,752 | - | 527,792 |
| 來自扣除非控股權益後之外部客戶收入 | | | | | | | | | | | |
| 應佔聯營公司／接受投資公司物業銷售 | 188,346 | 941,191 | 568,788 | - | (1,227,648) | - | - | 14,002 | 37,752 | - | 522,431 |
| — 香港 | 3,231,229 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,231,229 |
| 應佔聯營公司租金收入 | - | 13,185 | 26,827 | - | - | - | - | - | - | - | 40,012 |
| — 香港 | - | 13,185 | 26,827 | - | - | - | - | - | - | - | 40,012 |
| — 中國大陸 | - | 80,804 | 80,075 | - | - | - | - | - | - | - | 160,879 |
| | 3,419,575 | 1,035,180 | 675,690 | - | (1,227,648) | - | - | 14,002 | 37,752 | - | 3,954,551 |
| 業績 | | | | | | | | | | | |
| 分類業績 | | | | | | | | | | | |
| — 香港 | 75,881 | 842,033 | 328,873 | - | (1,199,910) | 11,047 | - | 113,932 | 40,112 | - | 211,968 |
| — 中國大陸 | (21,679) | 37,211 | 34,061 | - | - | - | - | 4,420 | - | - | 54,013 |
| — 英國 | - | 5,255 | 185,891 | - | 168 | - | - | - | - | - | 191,314 |
| — 其他國家 | - | - | - | - | (725,013) | - | - | - | - | - | (725,013) |
| | 54,202 | 884,499 | 548,825 | - | (1,924,755) | 11,047 | - | 118,352 | 40,112 | - | (267,718) |
| 攤佔聯營公司業績 | | | | | | | | | | | |
| — 應佔物業銷售淨額 | 838,718 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 838,718 |
| — 香港 | 838,718 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 838,718 |
| — 應佔收入總額 | - | 13,185 | 26,827 | - | - | - | - | - | 3,128 | - | 43,140 |
| — 香港 | - | 13,185 | 26,827 | - | - | - | - | - | 3,128 | - | 43,140 |
| — 中國大陸 | - | 80,804 | 80,075 | - | - | - | - | - | - | - | 160,879 |
| — 應佔營運成本 | - | (4,141) | (6,832) | - | - | - | - | - | - | - | (10,973) |
| — 香港 | - | (4,141) | (6,832) | - | - | - | - | - | - | - | (10,973) |
| — 中國大陸 | - | (44,475) | (13,686) | - | - | - | - | - | - | - | (58,161) |
| 非控股權益 | (1,349) | (1,154) | (2,129) | - | - | (5,442) | - | - | - | - | (10,074) |
| | 891,571 | 928,718 | 633,080 | - | (1,924,755) | 5,605 | - | 118,352 | 43,240 | - | 695,811 |
| 其他收入淨額 | 10,514 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 10,514 |
| 出售投資物業之收益(虧損) | - | 2,397 | (452) | - | - | - | - | - | - | - | 1,945 |
| 財務費用 | - | (3,116) | (110,247) | - | (46,103) | - | - | - | - | - | (159,466) |
| 攤佔聯營公司業績 | (12,810) | (28,424) | (42,843) | - | - | - | - | - | (1,342) | - | (85,419) |
| — 所得稅及其他 | (12,810) | (28,424) | (42,843) | - | - | - | - | - | (1,342) | - | (85,419) |
| 其他收益及虧損淨額 | - | - | 66,825 | - | - | - | - | - | - | - | 66,825 |
| — 出售一間附屬公司之收益 | - | - | 66,825 | - | - | - | - | - | - | - | 66,825 |
| — 其他 | (2,312) | - | (3,000) | - | - | - | - | - | - | - | (5,312) |
| 非控股權益 | - | (708) | 156 | - | - | - | - | - | - | - | (552) |
| | 886,963 | 898,867 | 543,519 | - | (1,970,858) | 5,605 | - | 118,352 | 41,898 | - | 524,346 |
| 未分攤項目 | | | | | | | | | | | |
| 未分攤之其他收益及虧損淨額 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 16,752 |
| 未分攤之公司開支淨額 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (57,752) |
| 未分攤之財務費用 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (171,263) |
| 所得稅開支 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (92,510) |
| 未分攤之非控股權益 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (5,071) |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 214,502 |
| 核心溢利(不包括主要非現金項目) | | | | | | | | | | | |
| 主要非現金項目 | | | | | | | | | | | |
| — 投資物業之公平值變動 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,306,950 |
| (包括攤佔聯營公司業績及非控股權益) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (23,636) |
| — 遞延稅項開支 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (23,636) |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,283,314 |
| 本公司擁有人應佔本年度溢利 | | | | | | | | | | | |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,497,816 |

綜合財務狀況報表
於二零一一年十二月三十一日

| | 物業發展 及買賣 千港元 | 物業租賃 | | 待售之 上市股本 投資 千港元 | 持作買賣之 上市投資及 財資產品 千港元 | 浮息及 定息 票據 千港元 | 非上市 | 所有 其他 分類 千港元 | 綜合 千港元 |
|---------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|
| | | 零售 千港元 | 非零售 千港元 | | | | 投資、投資 控股及 經紀服務 千港元 | | |
| 資產 | | | | | | | | | |
| 分類資產 | | | | | | | | | |
| — 香港 | 1,869,331 | 23,765,719 | 7,187,653 | - | 515,415 | 187,089 | 367,235 | 47,889 | 33,940,331 |
| — 中國大陸及澳門 | 13,330,190 | 1,375,467 | 191,504 | - | - | - | - | 4,432 | 14,901,593 |
| — 英國 | - | 103,125 | 3,653,878 | - | - | - | - | - | 3,757,003 |
| — 其他國家 | - | - | - | - | 5,426,082 | - | - | - | 5,426,082 |
| 聯營公司權益 | | | | | | | | | |
| — 香港 | 462,934 | 49,431 | 728,247 | - | - | - | 2,378 | 3,098 | 1,246,088 |
| — 中國大陸 | 123,664 | 81,542 | 242,450 | - | - | - | - | - | 447,656 |
| 墊付聯營公司款項 | | | | | | | | | |
| — 香港 | 6,340 | - | 11,390 | - | - | - | - | 1,427 | 19,157 |
| — 中國大陸 | 962,083 | 78,621 | 558,781 | - | - | - | - | - | 1,599,485 |
| 可呈報分類資產 | 16,754,542 | 25,453,905 | 12,573,903 | - | 5,941,497 | 187,089 | 369,613 | 56,846 | 61,337,395 |
| 未分攤之公司資產 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 174,202 |
| 綜合總資產 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 61,511,597 |
| 負債 | | | | | | | | | |
| 分類負債 | | | | | | | | | |
| — 香港 | 129,441 | 440,997 | 143,363 | - | 3,300,691 | 150 | 13,840 | 75,301 | 4,103,783 |
| — 中國大陸及澳門 | 831,517 | 18,984 | 15,594 | - | - | - | - | 1 | 866,096 |
| — 英國 | - | 88,151 | 3,173,826 | - | - | - | - | - | 3,261,977 |
| — 其他國家 | - | 2 | - | - | 116 | - | - | - | 118 |
| 可呈報分類負債 | 960,958 | 548,134 | 3,332,783 | - | 3,300,807 | 150 | 13,840 | 75,302 | 8,231,974 |
| 未分攤之公司負債 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 16,911,616 |
| 綜合總負債 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 25,143,590 |
| 添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外) | | | | | | | | | |
| | 1,680,285 | 110,804 | 3,423,835 | - | - | - | - | 1,505 | |

其他重大項目

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 可呈報 分類總額 千港元 | 未分攤 之調整 千港元 | 主要 非現金項目 之調整 千港元 | 綜合全面 收益報表 總額 千港元 |
|------------|--------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| 利息收入 | 779,809 | - | - | 779,809 |
| 財務費用 | (159,466) | (171,263) | - | (330,729) |
| 收入(支出)淨額 | 620,343 | (171,263) | - | 449,080 |
| 折舊 | - | (17,225) | - | (17,225) |
| 投資物業之公平值變動 | - | - | 2,959,593 | 2,959,593 |
| 攤佔聯營公司業績 | 888,184 | - | 353,548 | 1,241,732 |
| 所得稅開支 | - | (92,510) | (23,636) | (116,146) |
| 非控股權益 | (10,626) | (5,071) | (6,191) | (21,888) |

綜合全面收益報表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

| | 物業發展 及買賣 千港元 | 物業租賃 零售 千港元 | 物業租賃 非零售 千港元 | 待售之 上市股本 投資 千港元 | 持作買賣之 上市投資及 財資產品 千港元 | 浮息及 定息 票據 千港元 | 非上市 投資、投資 控股及 經紀服務 千港元 | 所有 其他 分類 千港元 | 綜合 千港元 |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------------------|-----------------------|--------------|
| 收入以外之主要現金項目 | | | | | | | | | |
| — 香港 | - | - | - | - | 4,313,612 | - | - | - | 4,313,612 |
| — 其他國家 | - | - | - | - | 3,596,584 | - | - | - | 3,596,584 |
| | - | - | - | - | 7,910,196 | - | - | - | 7,910,196 |
| 收入 | | | | | | | | | |
| 來自外部間客戶之收入 | | | | | | | | | |
| — 香港 | 608,305 | 719,223 | 327,699 | - | (212,517) | - | 17,944 | 16,618 | 1,477,272 |
| — 中國大陸 | 1,050,392 | 41,969 | 37,369 | - | - | - | - | - | 1,129,730 |
| — 其他國家 | - | - | - | - | 64,010 | - | - | - | 64,010 |
| | 1,658,697 | 761,192 | 365,068 | - | (148,507) | - | 17,944 | 16,618 | 2,671,012 |
| 來自扣除非控股權益後之 外部客戶收入 | 1,629,033 | 759,896 | 362,918 | - | (148,507) | - | 17,944 | 16,618 | 2,637,902 |
| 應佔聯營公司／接受投資公司物業銷售 | | | | | | | | | |
| — 香港 | 35,068 | - | - | - | - | - | - | - | 35,068 |
| 應佔聯營公司租金收入 | | | | | | | | | |
| — 香港 | - | 3,244 | 22,273 | - | - | - | - | - | 25,517 |
| — 中國大陸 | - | 71,286 | 49,614 | - | - | - | - | - | 120,900 |
| | 1,664,101 | 834,426 | 434,805 | - | (148,507) | - | 17,944 | 16,618 | 2,819,387 |
| 業績 | | | | | | | | | |
| 分類業績 | | | | | | | | | |
| — 香港 | 207,290 | 680,795 | 315,867 | 138,122 | (249,772) | 7,411 | 106,538 | 36,727 | 1,242,978 |
| — 中國大陸 | 211,568 | 36,298 | 32,638 | - | - | - | 4,046 | - | 284,550 |
| — 其他國家 | - | - | - | - | 727,849 | - | - | - | 727,849 |
| | 418,858 | 717,093 | 348,505 | 138,122 | 478,077 | 7,411 | 110,584 | 36,727 | 2,255,377 |
| 攤佔聯營公司業績 | | | | | | | | | |
| — 應佔物業銷售淨額 | | | | | | | | | |
| — 香港 | 12,536 | - | - | - | - | - | - | - | 12,536 |
| — 應佔收入總額 | | | | | | | | | |
| — 香港 | - | 3,244 | 22,273 | - | - | - | - | 1,994 | 27,511 |
| — 中國大陸 | - | 71,286 | 49,614 | - | - | - | - | - | 120,900 |
| — 應佔營運成本 | | | | | | | | | |
| — 香港 | - | (1,614) | (6,575) | - | - | - | - | - | (8,189) |
| — 中國大陸 | - | (40,255) | (14,097) | - | - | - | - | - | (54,352) |
| 非控股權益 | (22,501) | (965) | (1,918) | - | - | (3,235) | - | - | (28,619) |
| | 408,893 | 748,789 | 397,802 | 138,122 | 478,077 | 4,176 | 110,584 | 38,721 | 2,325,164 |
| 其他收入淨額 | 503 | - | - | - | - | - | 100 | - | 603 |
| 出售投資物業之虧損 | - | - | (4) | - | - | - | - | - | (4) |
| 財務收入 | - | - | - | - | 58,595 | - | - | - | 58,595 |
| 攤佔聯營公司業績 | | | | | | | | | |
| — 所得稅及其他 | (20,669) | (38,323) | (27,298) | - | - | - | - | (1,158) | (87,448) |
| 其他收益及虧損淨額 | | | | | | | | | |
| — 議價收購一間附屬公司之收益 | - | 13,000 | - | - | - | - | - | - | 13,000 |
| — 逐步收購一間附屬公司之公平值 虧損 | - | (7,253) | - | - | - | - | - | - | (7,253) |
| — 出售多間附屬公司之收益 | - | 13,477 | - | - | - | - | - | - | 13,477 |
| | 388,727 | 729,690 | 370,500 | 138,122 | 536,672 | 4,176 | 110,684 | 37,563 | 2,316,134 |
| 未分攤項目 | | | | | | | | | |
| 未分攤之其他收益及虧損淨額 | | | | | | | | | 643 |
| 未分攤之公司支出淨額 | | | | | | | | | (147,789) |
| 未分攤之財務費用 | | | | | | | | | (127,081) |
| 所得稅開支 | | | | | | | | | (151,682) |
| 未分攤之非控股權益 | | | | | | | | | 509 |
| 核心溢利（不包括主要非現金項目） | | | | | | | | | 1,890,734 |
| 主要非現金項目 | | | | | | | | | |
| — 投資物業之公平值變動 （包括攤佔聯營公司業績及非控股權益） | | | | | | | | | (10,780,059) |
| — 遞延稅項撥回 | | | | | | | | | 31,080 |
| 本公司擁有人應佔本年度虧損 | | | | | | | | | (8,858,245) |

綜合財務狀況報表

於二零一零年十二月三十一日

| | 物業發展 及買賣 千港元 | 物業租賃 | | 待售之 上市股本 投資 千港元 | 持作買賣之 上市投資及 財資產品 千港元 | 浮息及 定息 票據 千港元 | 非上市 | | 所有 其他 分類 千港元 | 綜合 千港元 |
|--|--------------------|------------|------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|---------|-----------------------|------------|
| | | 零售 千港元 | 非零售 千港元 | | | | 投資、投資 控股及 經紀服務 千港元 | | | |
| 資產 | | | | | | | | | | |
| 分類資產 | | | | | | | | | | |
| — 香港 | 2,129,367 | 22,583,662 | 9,556,780 | - | 2,151,873 | 280,456 | 453,300 | 269,549 | 37,424,987 | |
| — 中國大陸及澳門 | 7,806,833 | 1,032,898 | 334,947 | - | - | - | - | 4,960 | 9,179,638 | |
| — 其他國家 | - | - | 5,502 | - | 5,664,159 | - | - | - | 5,669,661 | |
| 聯營公司權益 | | | | | | | | | | |
| — 香港 | 93,861 | 63 | 696,170 | - | - | - | 186 | 2,176 | 792,456 | |
| — 中國大陸 | 73,421 | 171,710 | 6,469 | - | - | - | - | - | 251,600 | |
| 墊付聯營公司款項 | | | | | | | | | | |
| — 香港 | 1,678 | - | 22,941 | - | - | - | 2 | 1,405 | 26,026 | |
| — 中國大陸 | 954,231 | 79,181 | 504,249 | - | - | - | - | - | 1,537,661 | |
| 可呈報分類資產 | 11,059,391 | 23,867,514 | 11,127,058 | - | 7,816,032 | 280,456 | 453,488 | 278,090 | 54,882,029 | |
| 未分攤之公司資產 | | | | | | | | | | 174,331 |
| 綜合總資產 | | | | | | | | | | 55,056,360 |
| 負債 | | | | | | | | | | |
| 分類負債 | | | | | | | | | | |
| — 香港 | 106,975 | 554,309 | 127,771 | - | 2,682,141 | 150 | 74,480 | 20,738 | 3,566,564 | |
| — 中國大陸及澳門 | 459,294 | 18,494 | 13,129 | - | - | - | - | 1 | 490,918 | |
| — 其他國家 | - | - | 13 | - | - | - | - | - | 13 | |
| 可呈報分類負債 | 566,269 | 572,803 | 140,913 | - | 2,682,141 | 150 | 74,480 | 20,739 | 4,057,495 | |
| 未分攤之公司負債 | | | | | | | | | | 16,788,014 |
| 綜合總負債 | | | | | | | | | | 20,845,509 |
| 添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外) | | | | | | | | | | |
| | 642,952 | 486,334 | 643,415 | - | - | - | - | - | 173 | |

其他重大項目

截至二零一零年十二月三十一日止年度

| | 可呈報 分類總額 千港元 | 未分攤 之調整 千港元 | 主要 非現金項目 之調整 千港元 | 綜合全面 收益報表 總額 千港元 |
|------------|--------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| 利息收入 | 475,515 | - | - | 475,515 |
| 財務收入(費用) | 58,595 | (127,081) | - | (68,486) |
| 收入(支出)淨額 | 534,110 | (127,081) | - | 407,029 |
| 折舊 | - | (20,049) | - | (20,049) |
| 投資物業之公平值變動 | - | - | (10,831,293) | (10,831,293) |
| 攤佔聯營公司業績 | 10,958 | - | 45,622 | 56,580 |
| 所得稅(開支)撥回 | - | (151,682) | 31,080 | (120,602) |
| 非控股權益 | (28,619) | 509 | 5,612 | (22,498) |

5. 其他收入

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 其他收入包括： | | |
| 樓宇管理費收入 | 138,700 | 96,092 |
| 樓宇管理費支出 | (128,676) | (67,566) |
| | 10,024 | 28,526 |
| 沒收銷售物業按金 | 252 | 503 |
| 安排費收入 | 194,966 | 66,116 |
| 管理及保養服務收入 | 7,919 | 8,641 |
| 匯兌收益淨額 | 6,826 | - |

6. 投資（支出）收入淨額

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| 通過損益以反映公平值被分類為持作買賣之金融資產： | | |
| 持作買賣投資之公平值變動而產生之未變現虧損 | (138,768) | (59,130) |
| 指定為通過損益以反映公平值之金融資產： | | |
| 因債券之公平值變動而產生之未變現（虧損）收益 | (1,229,503) | 249,343 |
| 因債券之公平值變動而產生之已變現虧損 | (20,978) | (27,279) |
| 指定為通過損益以反映公平值之金融資產因公平值變動所產生之（虧損）收益淨額 | (1,250,481) | 222,064 |
| 通過損益以反映公平值被分類為持作買賣之金融負債： | | |
| 因衍生金融工具之公平值變動而產生之已變現收益 | - | 3,238 |
| 就出售待售投資時由股本權益轉撥： | | |
| 上市股本證券 | - | 106,685 |
| 非上市債務證券 | (34) | - |
| 其他投資收入 | - | 3,583 |
| 股息收入來自： | | |
| 上市投資 | | |
| －待售投資 | - | 31,437 |
| －其他上市投資 | 12,709 | 51,524 |
| 非上市投資 | 45,356 | 33,720 |
| 利息收入 | 753,495 | 470,171 |
| 名義利息收入來自： | | |
| 墊付聯營公司款項 | 14,080 | 14,271 |
| 墊付一名非控股股東款項 | 328 | 328 |
| | (563,315) | 877,891 |

利息收入之中包括債券、上市浮息票據、非上市浮息及定息票據之利息分別約 679,433,000 港元、1,175,000 港元及 7,641,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：債券 406,326,000 港元、上市浮息票據 1,225,000 港元及非上市浮息及定息票據 8,206,000 港元及衍生金融工具利息支出 1,021,000 港元）。

7. 其他開支

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 其他開支包括： | | |
| 無形資產攤銷 | 2,860 | 2,860 |
| 特定交易開支 | 3,021 | 6,916 |
| 有關收購多間附屬公司之交易成本 | 13,381 | - |

8. 本年度溢利（虧損）

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|---|--------------|--------------|
| 本年度溢利（虧損）已（扣除）計入： | | |
| 僱員成本總額： | | |
| 僱員成本（包括董事酬金） | (167,982) | (144,691) |
| 退休福利計劃供款，扣除已沒收供款 483,000 港元 （二零一零年：397,000 港元） | (7,694) | (6,449) |
| | (175,676) | (151,140) |
| 核數師酬金 | (3,297) | (3,079) |
| 匯兌虧損淨額 | - | (6,437) |
| 折舊 | (17,225) | (20,049) |
| 買賣物業成本確認 | (137,148) | (1,128,564) |
| 化妝品成本確認 | (3,735) | (4,564) |
| 攤佔聯營公司稅項（已計入攤佔聯營公司業績） | (191,950) | 1,090 |
| 出售持作買賣投資之所得款項總額 | 4,956,707 | 7,910,196 |
| 出售持作買賣投資之賬面值 | (6,176,736) | (8,044,191) |
| 出售持作買賣投資之交易成本 | (7,619) | (14,512) |
| 計入收入內之持作買賣投資之虧損淨額 | (1,227,648) | (148,507) |
| 投資物業租金收入總額 | 1,513,780 | 1,126,260 |
| 減： 本年度產生租金收入之投資物業直接經營開支 | (74,351) | (60,309) |
| 本年度並無產生租金收入之投資物業直接經營開支 | (6,105) | (353) |
| | 1,433,324 | 1,065,598 |

9. 財務費用

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 利息： | | |
| 須於五年內全數償還之銀行貸款 | 309,699 | 146,902 |
| 須於五年後全數償還之銀行貸款 | - | 1,302 |
| 須於五年內全數償還之其他貸款 | 26,181 | 5,497 |
| 欠負一名非控股股東款項 | - | 1,849 |
| | 335,880 | 155,550 |
| 名義利息： | | |
| 欠負聯營公司款項 | 1,994 | 465 |
| 欠負一名非控股股東款項 | 5,444 | 2,894 |
| | 7,438 | 3,359 |
| 利息總額 | 343,318 | 158,909 |
| 外幣貸款匯兌虧損（收益） | 7,922 | (64,092) |
| 其他財務費用 | 44,399 | 16,798 |
| | 395,639 | 111,615 |
| 減：撥充發展中物業存貨資本化之利息 | (62,832) | (39,782) |
| 撥充發展中投資物業資本化之利息 | (2,078) | (3,347) |
| | 330,729 | 68,486 |

10. 其他收益及虧損淨額

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 其他收益及虧損淨額包括： | | |
| 撥回或然事項撥備（附註1） | 16,054 | - |
| 出售多間附屬公司之收益（附註2） | 66,825 | 13,477 |
| 物業存貨減值 | (2,312) | - |
| 就墊付一間聯營公司款項撥回之減值虧損 | - | 653 |
| 議價收購一間附屬公司之收益（附註3） | - | 13,000 |
| 逐步收購一間附屬公司之公平值虧損 | - | (7,253) |

附註：1. 撥回本集團就一名第三者對早前售出之發展中物業項目建築成本之或然索償負債所作之撥備。

2. 於本年度，出售附屬公司之收益乃於一項關連交易中，出售一位於深水灣道3號之投資物業予由本公司一位董事兼主要股東全資擁有之一間公司（截至二零一零年十二月三十一日止年度；出售三個投資物業：怡東商場之商舖，東角 Laforet 及修頓中心之零售商舖予由本公司一位董事兼主要股東全資擁有之多間公司）。

3. 議價收購一間附屬公司之收益乃因收購一間聯營公司餘下之50%權益。

11. 所得稅開支

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|-----------------|-----------------|----------------|
| 稅項開支包括： | | |
| 當期稅項： | | |
| 香港利得稅 | 65,286 | 77,035 |
| 香港以外地區 | 9,669 | 54,844 |
| | 74,955 | 131,879 |
| 過往年度（超額撥備）撥備不足： | | |
| 香港利得稅 | (67,344) | 6,999 |
| 香港以外地區 | 31 | - |
| | (67,313) | 6,999 |
| 遞延稅項： | | |
| 本年度開支（撥回） | 108,504 | (18,276) |
| | 116,146 | 120,602 |

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零一零年：16.5%）計算。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

12. 股息

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|---|---------------|----------------|
| (a) 於二零一一年六月八日已派付之二零一零年末期股息每股 1 港仙 （二零零九年：每股 1 港仙） | 19,076 | 19,500 |
| (b) 於二零一一年九月十四日已派付之二零一一年中期股息每股 1 港仙 （二零一零年：無） | 19,076 | - |
| (c) 二零一一年無特別股息 （二零一零年：每股 40 港仙） | - | 763,048 |
| 已派付股息總額 | 38,152 | 782,548 |

董事會建議派付末期股息每股 1 港仙（二零一零年：每股 1 港仙），有待股東於應屆股東週年大會上批准。

13. 每股盈利（虧損）

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利（虧損）乃根據以下數據計算：

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| 盈利（虧損）： | | |
| 計算每股基本及攤薄盈利（虧損）之盈利（虧損） | | |
| 本公司擁有人應佔之本年度溢利（虧損） | <u>3,497,816</u> | <u>(8,858,245)</u> |
| | | |
| | | 股份數目 |
| 股份數目： | 二零一一年 | 二零一零年 |
| 計算每股基本及攤薄盈利（虧損）之普通股加權平均數 | <u>1,907,619,079</u> | <u>1,925,225,796</u> |

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，由於並無攤薄事項，故上述兩年度之每股攤薄盈利（虧損）與每股基本盈利（虧損）相同。

14. 投資物業

根據營業租約持有以賺取租金或資本增值之本集團所有物業權益乃採用公平值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司（「保柏國際評估」）已就本集團於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日位於香港及中國大陸之投資物業進行物業估值。至於本集團於二零一一年一月所購入位於英國之投資物業，由另一獨立合資格專業估值師滂鋒評估有限公司（「滂鋒評估」）進行估值。兩位估值師最近亦有評估相關地點同類物業之經驗。

於二零一一年十二月三十一日，投資物業之估值報告由保柏國際評估及滂鋒評估董事（香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會會員）簽署。該估值乃遵守香港測量師學會所頒布之物業估值準則（二零零五年第一版）及英國皇家特許測量師學會所頒布之物業估值準則（二零一一年第七版）。

每項投資物業之公平值於各報告期末根據其市值，並採納投資法及／或直接比較法（視情況而定）而個別釐定。估值依據折算現金流量分析及資本化收入法計算。投資法利用對各項物業未來業績之估計及一系列特定假設為依據，以反映其租賃及現金流狀況。每項投資物業之公平值反映（其中包括）現有租約期限之租金收入、租約期限之回報率、基於現時市況對未來復歸租約所得租金收入之假設、假設出租率及復歸回報率。於釐定主要估值因素（包括租約期限之回報率及復歸回報率）時須由估值師作出判斷。有關回報率已考慮投資氣氛及市場對類似性質物業之預期。以採納直接比較法假設該等物業各自可受惠於空置情況下以現有狀況出售及參照有關市場上可供比較之銷售憑證。

就本集團之發展中投資物業而言，其公平值反映市場參與者對物業竣工後價值之預期，並扣除完成項目所需之成本扣減及就溢利與風險所作出之適當調整。關鍵假設包括已落成物業之現值、發展期、未付建築成本、財務費用、其他專業費用、與完成項目相關之風險，以及落成後所得收入與投資者回報佔估值或成本之百分比。

就本集團按成本之興建中投資物業而言，當其公平值無法可靠地釐定時，則按成本減任何減值虧損計量，直至完成興建之日或公平值能夠可靠地釐定之日（以較早者為準）為止。

15. 應收賬項、按金及預付款項

應收賬項、按金及預付款項包括應收貿易賬項約 12,839,000 港元(二零一零年十二月三十一日：27,207,000 港元)，包括預先開單而預期租戶會於收到租單後會支付之應收租金及物業銷售應收款項。

應收貿易賬項(扣除呆帳撥備)於報告期末之賬齡分析如下：

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|----------|---------------|---------------|
| 零至三十日 | 3,150 | 17,546 |
| 三十一日至六十日 | 977 | 576 |
| 六十一日至九十日 | 588 | 50 |
| 九十日以上 | 8,124 | 9,035 |
| | 12,839 | 27,207 |

董事會認為本集團於報告期末之應收賬項、按金及預付款項之賬面值與其公平值相若。

16. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約 520,513,000 港元(二零一零年十二月三十一日：418,462,000 港元)。

應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|-------|----------------|----------------|
| 零至九十日 | 82,250 | 222,972 |
| 九十日以上 | 438,263 | 195,490 |
| | 520,513 | 418,462 |

董事會認為本集團於報告期末之應付賬項及應計款項之賬面值與其公平值相若。

17. 收購附屬公司

收購 River Court Holdings Limited 及其附屬公司（「River Court 集團」）

本集團與獨立第三方於二零一一年一月十四日訂立買賣協議，有關收購 River Court Holdings Limited 之 100%股本權益，其間接持有位於英國倫敦 Midtown，Fleet Street 116-129 號，名為「River Court」之永久業權寫字樓。交易代價為 37,800,000 英鎊（相當於約 453,400,000 港元）（「收購事項」）。收購事項已於二零一一年一月十四日完成。

於收購事項日已確認被收購之可辨別資產及接受之負債金額如下：

| | 公平值 千港元 |
|--------------------|----------------------------|
| 收購資產淨值： | |
| 投資物業 - River Court | 3,362,492 |
| 應收賬項及預付款項 | 62 |
| 銀行結餘及現金 | 64,552 |
| 有抵押銀行貸款 | (3,253,087) |
| 按金及預先收取款項 | (35,964) |
| 應付賬項及應計款項 | (50,136) |
| 稅項負債 | (30) |
| 遞延稅項資產 | 42,609 |
| | <hr/> |
| | 130,498 |
| 商譽 | 322,938 |
| 代價總額 | <hr/> <hr/> 453,436 |
| | |
| 以下列方式支付： | |
| 已付現金代價 | <hr/> 453,436 |
| | |
| 收購所產生之現金流出淨額： | |
| 已付現金代價 | 453,436 |
| 所收購之銀行結餘及現金 | (64,552) |
| | <hr/> <hr/> 388,884 |

商譽可歸於被收購業務之預計盈利能力。就所得稅務而言，已確認之商譽概無可預期之扣減。有關收購成本為 13,300,000 港元已於本綜合全面收益報表中確認為「其他開支」（附註 7）。

應收賬項及預付款項之公平值包括以公平值計值之應收賬項及按協定之應收款項 5,000 英鎊（相當於約 62,000 港元）。

自收購事項完成後，River Court 集團為本集團本年度帶來 191,900,000 港元之收入及 135,100,000 港元之溢利。若收購事項發生於二零一一年一月一日，於本年度本集團之綜合收入及綜合溢利將分別增加約 6,800,000 港元及 2,500,000 港元。

18. 出售一間附屬公司

出售一間附屬公司予關連人士

於二零一一年十一月七日，本集團與 Marvel Ocean Limited（由本公司一位董事兼主要股東全資擁有）訂立一份買賣協議，出售 Easy Harbour Limited（「關連交易」），代價約為 497,200,000 港元並已於二零一一年十一月七日完成交易。

關連交易於出售日之負債淨值如下：

| | 公平值 千港元 |
|---------------|-----------------|
| 投資物業 | 860,000 |
| 銀行結餘 | 2,042 |
| 欠負本集團款項 | (497,282) |
| 銀行借貸 | (430,000) |
| 按金及預收款項 | (1,406) |
| 應付賬項及應計款項 | (223) |
| 出售負債淨值 | <u>(66,869)</u> |
| 償還欠負本集團款項 | 497,282 |
| 出售一間附屬公司之收益 | 66,825 |
| 現金代價 | <u>497,238</u> |
| 以下列方式支付： | |
| 已收現金 | 497,238 |
| 出售所產生之開支 | (92) |
| | <u>497,146</u> |
| 出售時產生之現金流入淨額： | |
| 現金代價 | 497,238 |
| 出售所產生之開支 | (92) |
| 已出售之銀行結餘 | (2,042) |
| | <u>495,104</u> |

出售一間附屬公司之收益已計入綜合全面收益報表之「其他收益及虧損淨額」內（附註10）。

19. 與一名非控制權益之交易

(a) 收購 Moon Ocean Ltd. (「Moon Ocean」) 之額外權益

於二零一一年三月二十八日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，收購 Moon Ocean 2,999 股無投票權遞延股份，佔 Moon Ocean 全部已發行股本之 29.99%，總現金代價為 1,600,000,000 港元（「代價」）。Moon Ocean 為位於澳門氹仔偉龍馬路持作出售之發展中之物業存貨（「該發展項目」）之土地租賃權益擁有人。收購事項使本集團擁有 Moon Ocean 及該發展項目 100% 權益。收購事項已於二零一一年三月二十八日完成。於收購日 Moon Ocean 之非控股權益賬面值為 23,000 港元。本集團分別於非控股權益及本公司擁有人之應佔股本權益確認減少 23,000 港元及 1,599,977,000 港元。物業存貨按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬，而非控股權益按其股本投資成本加比例應佔資產淨值賬面值（如有）列賬。代價之計算參考（其中包括）該發展項目之市值。

(b) 於本年度，於 Moon Ocean 之權益變動而控制權不變對本公司擁有人之應佔股本權益之影響概述如下：

| | 千港元 |
|---|------------------|
| 本公司擁有人應佔本年度全面收益總額 | 3,784,673 |
| 於收購 Moon Ocean 之額外權益所產生對本公司擁有人之應佔股本權益變動 | (1,599,977) |
| 本公司擁有人之應佔股本權益於 Moon Ocean 之權益變動而控制權不變之淨影響 | <u>2,184,696</u> |

20. 資本承擔及或然負債

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|---|------------------|------------------|
| (a) 資本承擔： | | |
| 已批准及已簽約： | | |
| 香港物業發展開支 | 314,274 | 520,744 |
| 中國大陸物業發展開支 | 5,164,854 | 1,813,500 |
| 澳門物業發展開支 | 500,873 | 100,701 |
| 攤佔一間聯營公司之承擔 | 71,164 | 43,238 |
| 翻新物業 | 19,387 | 45,832 |
| | 6,070,552 | 2,524,015 |
| 已批准但未簽約： | | |
| 香港物業發展開支 | 205,320 | 205,320 |
| (b) 或然負債： | | |
| 為多間聯營公司及一間接受投資公司獲授之多間銀行 信貸額向銀行提供之擔保 | 1,068,100 | 1,100,100 |
| 為多間附屬公司獲授銀行共用之信貸額以取替現金 公用事務存款而向銀行提供之擔保 | 15,000 | 15,000 |
| 為多間附屬公司之物業買家獲授多間銀行提供 樓宇按揭之回購擔保 | 94,399 | 9,235 |
| | 1,177,499 | 1,124,335 |

21. 比較數字

若干比較數字已經重列，以符合本年度之呈列方式。

股息

為保持持續派付股息之記錄，董事會建議派發本年度之象徵性末期股息每股1港仙（「末期股息」）（二零一零年：1港仙）。鑑於自二零一一年八月初起全球資本市場波動，董事會認為有必要為維持較高之現金儲備而採納較保守之派息政策。

待股東於本公司將於二零一二年五月二十五日舉行之應屆股東週年大會（「二零一二年股東週年大會」）上批准，股息單將於二零一二年六月十三日或前後寄發予於二零一二年六月一日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

為確定股東出席二零一二年股東週年大會並於會上投票的資格，及獲派建議末期股息的權利，本公司將分別於下列期間暫停辦理股東登記手續：

（一）為確定出席二零一二年股東週年大會並於會上投票的資格：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限 二零一二年五月二十一日
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續 二零一二年五月二十二日
至二零一二年五月二十五日
（包括首尾兩天）

（二）為確定獲派建議末期股息的權利：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限 二零一二年五月三十日
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續 二零一二年五月三十一日
至二零一二年六月一日
（包括首尾兩天）

記錄日期 二零一二年六月一日

為符合資格出席二零一二年股東週年大會並於會上投票，及獲派建議末期股息，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於上述分別指明的最後時限前送達本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室。

財務業務回顧

業績

收入

本年度之收入為 527,800,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：2,671,000,000 港元），較去年減少 80.2%，當中包括租金收入總額 1,513,800,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：1,126,300,000 港元），物業銷售 189,900,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：1,658,700,000 港元），按淨額基準呈報出售持作買賣投資之虧損為 1,227,600,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：148,500,000 港元）及其他為 51,700,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：34,500,000 港元）。該收入減少主要來自發展物業銷售減少及上市證券投資之確認虧損增加。

毛利

本年度的毛利為 283,300,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：1,351,000,000 港元），較去年減少 79.0%，該減少主要來自上市證券投資虧損增加 1,079,100,000 港元及物業銷售之溢利減少 375,500,000 港元，部分已被物業租賃增長之溢利 367,700,000 港元所抵銷。

物業租賃

在物業租賃方面，隨着皇室大廈翻新完成及 The ONE 於二零一零年年中開幕，加上於二零一一年一月購入位於倫敦之 River Court，於本年度零售部分之租金收入及非零售部分之租金收入分別躍升 23.8% 至 942,700,000 港元及 56.4% 至 571,100,000 港元。本年度錄得之租金總收入較去年增加 34.4%，由二零一零年 1,126,300,000 港元上升至 1,513,800,000 港元。倘撇除 River Court 之租金收入，租金收入總額較二零一零年仍有 17.4% 之顯著升幅。

連同應佔聯營公司租金收入 200,900,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：146,400,000 港元），本集團扣除非控股權益後應佔租金總收入達至約 1,710,900,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：1,269,200,000 港元），升幅較去年達至 34.8%。

本年度的應佔租金收入淨額為 1,561,800,000 港元，較二零一零年之 1,146,600,000 港元增加 36.2%。

物業發展及買賣

物業銷售為本集團於本年度應佔溢利持續有傑出的貢獻。成都華置·西錦城第一期之勢不可擋的預售為本集團於二零一零年帶來重大的溢利，而西九龍帝峯·皇殿（佔 25% 權益）的預售繼續為本年度帶來重大的溢利。隨著一系列的物業預售包括名為灣仔壹環（佔 87.5% 權益）、西九龍御金·國峯（佔 15% 權益）、成都華置·都匯華庭第一期及華置·西錦城第二期連同澳門御海·南灣之預售，預期將為本集團於未來數年二零一一年至二零一四年持續帶來銷售收入及確認應佔溢利。未完成物業之預售溢利將於銷售協議完成之年度內確認。

於本年度，本集團應佔物業銷售收入及其聯營公司的相關應佔溢利錄得滿意增幅分別為 105.5% 至 3,419,600,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：1,664,100,000 港元）及 118.0% 至 891,600,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：408,900,000 港元）。此增長主要來自帝峯·皇殿的確認銷售。

列入毛利之主要部分包括銷售：旺角 MOD 595 錄得溢利 4,200,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：虧損 2,200,000 港元）、大角咀 i-home 錄得溢利 11,300,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：67,500,000 港元）、華置·西錦城第一期計入因建築成本撥備不足之 23,000,000 港元後而錄得虧損 21,700,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：溢利 211,600,000 港元）及灣仔 York Place 錄得溢利 38,500,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：71,900,000 港元）。溢利／虧損乃指銷售收入減去成本。York Place 早前為投資物業，並於二零零八年按其當時市值轉撥至物業存貨。對於本年度已出售並確認之單位，其成本包括估值盈餘 34,700,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：85,100,000 港元）。倘成本撇除估值盈餘，將錄得溢利 73,200,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：157,000,000 港元）。

灣仔尚翹峰（佔 87.5%權益）於本年度出售之車位，為本集團帶來 6,000,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：尚翹峰（佔 87.5%權益）12,900,000 港元及紅磡駿昇中心（佔 61.96%權益）30,500,000 港元）之應佔溢利。

至於由聯營公司所持有之物業，西九龍帝峯·皇殿（佔 25%權益）、香港仔興偉中心（佔 50%權益）、屯門廣建貿易中心（佔 40%權益）及長沙灣爾登華庭（佔 50%權益）分別帶來 834,600,000 港元、1,600,000 港元、400,000 港元及 200,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：興偉中心（佔 50%權益）4,000,000 港元、荃灣樂悠居（佔 50%權益）1,300,000 港元、上水邁爾豪園（佔 50%權益）4,400,000 港元及牛頭角百富閣（佔 35%權益）400,000 港元）之溢利，該等溢利均被列入攤佔聯營公司業績。而何文田君頤峰（佔 10%權益）之銷售入賬為 16,500,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：5,700,000 港元），已列入投資收入內。

於本年度，其他收入包括華置·西錦城收取之沒收按金為 100,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：500,000 港元）及華置·都匯華庭為 100,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：無）。

於二零一一年十二月三十一日，從已訂約出售並將於二零一二年確認其收入之物業存貨所收取之按金為 375,500,000 港元。當中包括華置·都匯華庭第一期及華置·西錦城第二期已收取之按金 352,500,000 港元，而每個單位之平均售價分別約為人民幣 1,300,000 元及人民幣 900,000 元。華置·都匯華庭第一期及華置·西錦城第二期分別已預售 178 個單位及 143 個單位，分別錄得人民幣 233,900,000 元（相當於 287,700,000 港元）及人民幣 129,900,000 元（相當於 159,800,000 港元）之收入，其溢利預期於二零一二年確認。除此之外，於二零一一年十二月三十一日，壹環（佔 87.5%權益）已預售 21 個單位，共錄得 229,700,000 港元收入，本集團應佔銷售收入為 200,900,000 港元。銷售壹環之收入及溢利預期於二零一二年確認。

總括而言，於本年度本集團連同多間聯營公司及一間接受投資公司與第三者已簽訂物業買賣協議（包括預售協議）之已訂出售金額為 1,176,400,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：4,791,500,000 港元）。於本年度，已確認之應佔物業銷售溢利總額為 891,600,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：408,900,000 港元）。

證券投資

在低息環境下，本集團已有密切管理證券投資以謀求增益。於二零一零年三月及六月，本集團已認購由佳兆業集團控股有限公司發行本金為人民幣 2,000,000,000 元及 150,000,000 美元分別於二零一四年及二零一五年到期之年息 8.5 厘及 13.5 厘之優先有抵押擔保債券及優先票據，有關認購之公布分別於二零一一年一月二十日及二零一一年五月二十三日發出。

鑑於證券市場的不明朗及波動，本集團於本年度出售部分上市股本證券，所得款項總額為 4,956,700,000 港元及確認上市持作買賣投資之已變現虧損為 1,227,600,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：148,500,000 港元），此虧損已包括在收入內。此外，於本年度出售債券錄得已變現虧損 21,000,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：已變現債券虧損 27,200,000 港元及因解除衍生金融工具已到期之已變現公平值負債收益 3,200,000 港元）。於本年度，已變現之虧損總額為 1,248,600,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：172,500,000 港元）。

此外，本集團錄得未變現虧損為 1,368,300,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：收益 190,200,000 港元），該虧損為代表上市證券及債券之公平值變動，對本集團現金流量並無影響。

於本年度，並無出售任何待售投資之上市股本證券（截至二零一零年十二月三十一日止年度：收益 106,700,000 港元）。

總括以上及加入股息、利息收入及其他財務費用之收入淨額為 646,000,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：550,400,000 港元），上市證券投資之確認虧損為 1,970,900,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：收益 674,800,000 港元）。

以下就來自不同類型的證券投資收入/支出進一步地詳述。

上市股本待售投資

本集團於本年度並無出售任何上市股本待售投資（截至二零一零年十二月三十一日止年度：出售上市股本待售投資之已變現收益 106,700,000 港元及股息收入 31,400,000 港元已於投資收入中確認）。

上市持作買賣投資及財資產品

上市持作買賣投資及財資產品於本年度錄得扣除財務費用前/後之虧損分別為 1,924,800,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：財務收入前溢利 478,100,000 港元）及 1,970,900,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：財務收入後溢利 536,700,000 港元）。

於本年度，反映於綜合全面收益報表內之上市持作買賣投資之虧損，包括毛虧損合共 1,227,600,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：148,500,000 港元）、公平值變動之未變現虧損 1,368,300,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：收益 190,200,000 港元）、已變現債券虧損 21,000,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：27,200,000 港元）、並沒有衍生金融工具交易（截至二零一零年十二月三十一日止年度：因解除衍生金融工具已到期之已變現公平值負債收益 3,200,000 港元）及股息與利息收入 692,100,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：其他投資收入 3,600,000 港元及股息與利息收入 456,800,000 港元）。於本年度，相關財務費用淨額 46,100,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：財務收入淨額 58,600,000 港元）包括利息開支、匯兌虧損及其他財務費用分別為 26,200,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：5,500,000 港元）、7,900,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：匯兌收益 64,100,000 港元）及 12,000,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：無）。

由上市股本待售投資帶來之其他全面收益

於本年度，於待售投資中之上市股本證券並無交易（截至二零一零年十二月三十一日止年度：公平值增加 67,000,000 港元並已於其他全面收益中確認及列為證券投資儲備之股本權益交易）。

非上市證券投資

於本年度，以 3,889,000,000 港元收購朝隆集團有限公司（「朝隆」）之非上市股本投資，按成本扣除減值（如有）列賬。於本年度，概無確認減值虧損或由朝隆收取股息收入。

其他收入及支出

其他收入主要來自樓宇管理費收入淨額、安排費收入及管理及保養服務收入，較去年增加 106.2% 至 257,500,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：124,900,000 港元）。

於本年度，行政開支增加 18.9%至 273,200,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：229,800,000 港元）及財務費用增加 382.8%至 330,700,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：68,500,000 港元），包括以外幣貸款用以對沖外幣計值之證券投資之匯兌虧損 7,900,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：收益 64,100,000 港元）。

其他收益及虧損錄得收益淨額 78,300,000 港元包括撥回本集團就過往年度建築成本之或然索償負債所作之撥備 16,100,000 港元及出售一間附屬公司予關連人士之收益 66,800,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：19,900,000 港元，包括一間附屬公司之議價收購收益 13,000,000 港元、逐步收購一間附屬公司之公平值虧損 7,300,000 港元及出售多間附屬公司予關連人士之收益 13,500,000 港元）。

出售一間附屬公司予關連人士

於二零一一年十一月七日，本集團與本公司一位董事兼主要股東全資擁有之一間公司訂立買賣協議，出售或促成出售一間附屬公司之銷售股份及銷售貸款（「該出售」），代價約為 497,200,000 港元，錄得 66,800,000 港元收益。此相關公平值減少 66,800,000 港元已於本年度為出售時記錄為投資物業公平值變動。該出售之附屬公司之主要資產為一個位於香港深水灣道 3 號之投資物業，此物業由本集團於二零一一年八月十七日購入。

聯營公司

本年度攤佔聯營公司業績溢利 1,241,700,000 港元，而相比去年為 56,600,000 港元，主要由於確認帝峯·皇殿銷售及投資物業公平值增加。

投資物業之公平值

保柏國際評估已就於二零一一年十二月三十一日對本集團位於香港及中國大陸之投資物業進行物業估值。至於本集團位於英國之投資物業，由滂鋒評估進行估值。保柏國際評估及滂鋒評估均為獨立物業估值師。本年度錄得公平值增加 2,959,600,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：減少 10,831,300,000 港元），乃因香港及中國大陸物業市場好轉所致。此未變現公平值收益對本集團現金流量並無影響。

溢利、核心溢利、股息、回購及現金支出比率

溢利

本公司擁有人於本年度的應佔溢利為 3,497,800,000 港元，而相比去年虧損為 8,858,200,000 港元。本年度的溢利主要來自除去上市證券投資虧損後投資物業的公平值收益及攤佔聯營公司溢利增加。於本年度之每股盈利為 1.83 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：每股虧損為 4.60 港元）。

核心溢利

如撇除主要非現金項目收益淨額 3,283,300,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：虧損淨額 10,748,900,000 港元），本集團於本年度將錄得本公司擁有人應佔核心溢利為 214,500,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：1,890,700,000 港元），而每股核心盈利為 11.2 港仙（截至二零一零年十二月三十一日止年度：98.2 港仙），分別較二零一零年減少 88.7%及 88.6%。本年度內的核心溢利減少主要來自上市證券投資之銷售虧損。

主要非現金項目來自投資物業之公平值收益連同其相關之遞延稅項為 3,283,300,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：虧損 10,748,900,000 港元）。

股息

於二零一一年六月以現金派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息為每股 1 港仙(截至二零零九年十二月三十一日止年度：每股 1 港仙)，合共為 19,100,000 港元。

於二零一一年九月以現金派付截至二零一一年六月三十日止半年之中期股息為每股 1 港仙(截至二零一零年六月三十日止半年：無)，合共為 19,100,000 港元。

本年度內並沒有宣派特別股息(截至二零一零年十二月三十一日止年度：關連交易之特別股息每股 40 港仙)。

本年度，以現金派付之股息總額為 38,200,000 港元。

回購

本年度內，本公司沒有購回本公司之任何股份，然而於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司用作回購本公司股份之金額為 535,700,000 港元（包括交易成本），相等於每股 27.8 港仙。

現金支出比率

根據 (a) 本年度之核心溢利 214,500,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：1,890,700,000 港元）或每股 11.2 港仙（截至二零一零年十二月三十一日止年度：每股 98.2 港仙）、(b) 本年度沒有回購（截至二零一零年十二月三十一日止年度：用作回購股份之金額為 535,700,000 港元（包括交易成本）或每股 27.8 港仙）；及 (c) 於本年度建議之末期股息每股 1 港仙（截至二零一零年十二月三十一日止年度：每股 1 港仙）及已派付之中期股息每股 1 港仙（截至二零一零年六月三十日止半年：無）以及並沒有特別股息（截至二零一零年十二月三十一日止年度：每股 40 港仙），該現金支出與核心溢利之比率為 17.9%（截至二零一零年十二月三十一日止年度：70.1%）。

資產淨值

於二零一一年十二月三十一日，本公司擁有人的應佔本集團的總資產淨值約為 35,651,300,000 港元（二零一零年十二月三十一日：33,507,900,000 港元），較二零一零年十二月三十一日增加 2,143,400,000 港元或 6.4%。根據二零一一年十二月三十一日的已發行普通股總數 1,907,619,079 股（二零一零年十二月三十一日：1,907,619,079 股）計算，本公司擁有人的每股資產淨值為 18.69 港元，較二零一零年十二月三十一日（每股 17.57 港元）增加 6.4%。資產淨值變動主要與 (a) 本公司擁有人於本年度的應佔溢利 3,497,800,000 港元；(b) 收購澳門項目之 29.99% 非控股權益引致 1,600,000,000 港元之減少；及 (c) 派付末期股息及中期股息分別為 19,100,000 港元有關。

本集團於本年度並無分類為待售投資之上市股本證券交易。截至二零一零年十二月三十一日止年度，已歸屬為待售投資之上市股本證券投資之公平值的增加為 67,000,000 港元及約 108,400,000 港元之累計收益已因出售而轉撥至綜合全面收益報表。於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，上市股本證券投資儲備賬面值為零港元。

除該等現有項目以及全年業績內所披露者外，本集團並無任何有關重大收購或出售資產及於未來計劃重大投資或資本資產。

證券投資

於二零一零年十二月三十一日，上市證券投資及財資產品賬面值為 7,607,500,000 港元。於本年度，該等組合已就出售淨額減少 497,700,000 港元。扣除本年度公平值虧損 1,368,300,000 港元後，本集團於二零一一年十二月三十一日的上市證券投資組合達至 5,741,500,000 港元，佔總資產 9.3%，該等組合為本集團資金管理活動之一部分。

該組合 5,741,500,000 港元（二零一零年十二月三十一日：7,607,500,000 港元）中包括（a）股本證券（待售投資）514,900,000 港元（二零一零年十二月三十一日：2,422,100,000 港元）及（b）債券（指定為通過損益以反映公平值之金融資產）5,226,600,000 港元（二零一零年十二月三十一日：5,185,400,000 港元）。

非上市股本證券

於二零一一年六月，本集團以 500,000,000 美元（相當於 3,889,000,000 港元）之代價收購朝隆之 49% 全部已發行股本，該集團間接擁有一幅位於中國江蘇省啓東市寅陽鎮寅興壑區外側東南部之土地。由於本集團於朝隆及其附屬公司董事會並無擁有重大影響力，所以於朝隆之投資被分類為非上市股本投資並已包括在待售投資內。

上市附屬公司持有之票據

於二零一一年十二月三十一日，浮息及定息票據賬面值為 184,600,000 港元（二零一零年十二月三十一日：262,700,000 港元），佔本集團於報告期末總資產 0.3%。於本年度賬面值減少主要來自贖回已到期及出售部分之浮息及定息票據。

風險管理

本集團設有一套完善的風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以積極管理、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

股本

於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日的已發行普通股數目為 1,907,619,079 股。

債務及資本與負債比率

於二零一一年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為 22,690,700,000 港元（二零一零年十二月三十一日：18,710,500,000 港元）。現金及銀行結存為 4,268,500,000 港元（二零一零年十二月三十一日：10,689,300,000 港元），抵押存款為 1,705,000,000 港元（二零一零年十二月三十一日：187,100,000 港元），而借貸淨額為 16,717,200,000 港元（二零一零年十二月三十一日：7,834,100,000 港元）。

總債務與股本權益比率為 62.4%（二零一零年十二月三十一日：54.7%），而淨債務與股本權益比率為 46.0%（二零一零年十二月三十一日：22.9%），乃將借貸總額及借貸淨額分別除以股本權益總額 36,368,000,000 港元（二零一零年十二月三十一日：34,210,900,000 港元）得出的百分比。

然而，如上市證券投資及財資產品 5,741,500,000 港元（二零一零年十二月三十一日：7,607,500,000 港元）已計入內，淨債務與股本權益比率將會為 30.2%（二零一零年十二月三十一日：0.7%）。

總債務與股本權益比率及淨債務與股本權益的比率之所以上升，主要由於本年度收購持有位於英國投資物業及以英鎊計值之銀行借貸之多間公司；及以現金收購朝隆之非上市股本證券及澳門項目之非控股權益而令債務增加。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸以港元（68.1%）、美元（14.5%）、英鎊（14.0%）及人民幣（3.4%）計值。於本集團之銀行及其他借貸為 22,690,700,000 港元中，44.1%、38.6%、16.5% 及 0.8% 須分別於一年內、一年至兩年、兩年至五年及五年後償還。美元計值之證券投資以美元借貸對沖。本集團之港元及美元之銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息／倫敦銀行同業拆息計算利息，而英鎊銀行借貸合併利率掉期合約以定息計算；及人民幣銀行借貸則參照中國人民銀行之借貸利率計算。於二零一一年十二月三十一日，本集團之浮息及定息借貸分別為 86.0% 及 14.0%。除了英鎊銀行貸款外，於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團賬面值分別約為 32,981,700,000 港元（二零一零年十二月三十一日：23,787,400,000 港元）、485,100,000 港元（二零一零年十二月三十一日：488,400,000 港元）、2,626,300,000 港元（二零一零年十二月三十一日：2,219,800,000 港元）及 411,600,000 港元（二零一零年十二月三十一日：163,100,000 港元）之投資物業、物業及其他固定資產、物業存貨及定期存款，已就本集團獲授之一般銀行及貸款融資，抵押予本集團之往來銀行。
- (b) 本集團賬面值約為 5,741,300,000 港元（二零一零年十二月三十一日：7,219,600,000 港元）及 1,293,400,000 港元（二零一零年十二月三十一日：23,900,000 港元）之持作買賣之投資及債券及現金存款，已就本集團有關證券交易獲授之保證金及證券融資，抵押予本集團之財務機構，而本集團已動用於一年內到期之借貸約 3,300,700,000 港元（二零一零年十二月三十一日：2,682,000,000 港元）。
- (c) 本公司若干附屬公司之權益已質押為本集團獲授若干銀行借貸之部分抵押品。
- (d) 本集團已就多間聯營公司及一間接受投資公司獲授之銀行信貸將其墊付多間聯營公司及一間接受投資公司款項約 1,920,000,000 港元（二零一零年十二月三十一日：1,806,000,000 港元）轉歸及授讓予財務機構。

回購擔保

若干按揭銀行向華置·西錦城及華置·都匯華庭買家提供最終用戶融資，而本集團已向該等按揭銀行提供回購擔保，保證該等買家履行還款責任。該等擔保將於 (i) 發出房地產權證（一般於擔保登記完成後一年內可得）；或 (ii) 物業買家償還按揭貸款時（以較早者為準）終止。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團有責任向按揭銀行償還該等買家拖欠之未償還按揭本金，並連同任何應計利息及罰款。

於二零一一年十二月三十一日，回購擔保未償還總額為人民幣 76,700,000 元（相當於 94,400,000 港元）（二零一零年十二月三十一日：人民幣 7,800,000 元（相當於 9,200,000 港元）），於或然負債內披露。

財務及利息收入 / 支出

收入及投資收入包括利息收入。本年度之利息收入（不包括名義利息收入）為 779,800,000 港元，較二零一零年十二月三十一日（475,500,000 港元）增加 64.0%。

財務費用包括銀行及其他貸款之利息支出、名義利息支出、外幣貸款匯兌差額、安排費用與信貸及承擔費用支出。撇除名義利息支出，本年度之利息支出為 276,400,000 港元，較去年錄得之利息支出 115,300,000 港元增加 139.7%。利息支出增加主要與本年度銀行貸款及利率增加有關。本年度之資本化利息為 64,900,000 港元，而去年則為 43,100,000 港元。於回顧年內之平均利率為 1.43%（截至二零一零年十二月三十一日止年度：1.00%），乃以總利息支付除以平均借貸總額得出。

酬金政策、購股權計劃及股份獎勵計劃

於二零一一年十二月三十一日，本集團共有僱員 347 人（二零一零年十二月三十一日：331 人）（不包括受僱於本集團於香港之物業管理公司忠信物業管理有限公司之物業管理員工合共約 344 人（二零一零年十二月三十一日：334 人）及受僱於本公司位於中國成都之多間附屬公司員工合共約 195 人（二零一零年十二月三十一日：136 人））。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金以及按市況及個人表現釐定之年終花紅。執行董事持續檢討僱員之貢獻及向彼等提供所需之獎勵及彈性，使其更投入工作及有更佳表現。本年度並無採納購股權計劃。

本公司於二零零九年採納股份獎勵計劃（「計劃」）。該計劃旨在向為本集團作出貢獻之若干僱員給予肯定及回報，並作為吸引其留效本集團，繼續為本集團之營運及發展而努力之長期獎勵。有關計劃之詳情已刊載於本公司日期為二零零八年十二月二十三日之通函。本年度並無就該計劃授出任何股份。

中國大陸、澳門及英國

本集團於中國大陸之投資為本年度帶來溢利（主要包括毛利、投資物業的公平值變動、攤佔聯營公司業績及稅項）為 206,900,000 港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：218,200,000 港元）。而本集團於中國大陸之投資淨額於二零一一年十二月三十一日為 12,187,700,000 港元（二零一零年十二月三十一日：7,468,100,000 港元），佔本集團股本權益總額約 33.5%。

另外，於二零一一年十二月三十一日本集團於澳門之投資淨額為 2,494,300,000 港元（二零一零年十二月三十一日：1,748,200,000 港元），佔本集團股本權益總額約 6.9%。

再者，本集團於二零一一年一月買入一項位於英國賬面值為 284,900,000 英鎊（相當於 3,411,300,000 港元）之投資物業，該物業於本年度為本集團帶來 135,100,000 港元之溢利。於二零一一年十二月三十一日，本集團於英國之投資淨額為 495,000,000 港元，佔本集團股本權益總額約 1.4%。

上市附屬公司

於報告期末，本集團持有兩間上市附屬公司，包括至祥置業有限公司 61.96% 權益及考慮到擁有其董事會控制權之金匡企業有限公司 41.93% 權益。

物業估值

獨立合資格專業估值師保柏國際評估已就本集團於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日位於香港及中國大陸之投資物業進行物業估值。至於本集團於本年度所購入位於英國之投資物業，由另一獨立合資格專業估值師滂鋒評估於二零一一年十二月三十一日進行估值。兩位評估持續採納投資法及/或直接比較法作為估值方法，並已用於編製二零一一年全年業績。

本集團投資物業之估值為 34,484,500,000 港元（二零一零年十二月三十一日：27,419,000,000 港元），經作出本年度投資物業之增加及出售之調整後較二零一零年增加 10.9%。公平值增加約 2,959,600,000 港元已計入本年度之綜合全面收益報表。本集團亦攤佔本年度聯營公司投資物業之公平值增加 353,500,000 港元（已調整遞延稅項開支 20,000,000 港元）。本集團之發展物業及非投資物業乃於綜合財務報表中按成本扣除減值（如有）列賬。位於成都華置廣場之發展中投資物業為 2,450,600,000 港元乃按成本列賬，直至其公平值將於該物業能夠可靠地計量時或於其建造完工後按公平值列賬（以較早者為準）為止。

公平值增加 2,959,600,000 港元或 10.9% 乃主要來自本集團三項主要投資物業：皇室大廈、新港中心及 The ONE，經作出本年度之增加之調整後，所錄得的增加分別為 964,800,000 港元（或 13.1%）、890,900,000 港元（或 16.1%）及 324,600,000 港元（或 6.6%）。三項物業合共增加 2,180,300,000 港元或佔公平值增加之 73.7%，該增長反映本年度香港及中國大陸物業市場好轉之趨勢。於本年度此三項物業之租賃續約情況比二零一零年年結時有顯著的增加。

業務回顧

香港物業投資

投資物業之租金仍然是本集團之主要收入來源之一。本集團之零售物業組合於本年度內之整體出租率為 95.95%（不包括新港中心之改善工程範圍）。倘撇除非核心物業，出租率則達 98.20%，較去年上升 8.08%。高出租率與本集團大部分零售物業位於優質地段有關。

本集團於本年度之整體租金總額較去年增長 18.35%，租金收入為 1,239,000,000 港元。香港零售部分之租金收入表現向好，增長 24.36%，而非零售部分則錄得 5.16% 之平穩增長。租金收入總額增加主要由於 The ONE 開幕後全面營運，以及皇室大廈與新港中心經翻新及優化工程後租金增長所致。受惠於內地訪港旅客消費不斷增長及本地消費增加，租戶之營業額上升，令本集團之零售租金普遍上揚。

於本年度內，銅鑼灣地帶之商舖之平均出租率約為 98.63%。

皇室大廈之翻新工程已於二零一零年五月竣工，帶動皇室大廈於本年度之整體租金收入較去年上升 25.92%。經翻新後的皇室大廈為購物人士提供更舒適的購物環境及具多元化的商戶組合。於本年度內，其平均出租率約為 96.02%。租金增長及高出租率再一次證明本集團善於透過翻新旗下投資物業以提升價值。

新港中心於本年度之整體租金收入較去年上升 24.90%。其平均出租率於本年度內約為 98.83%（不包括改善工程範圍）。有關進一步優化地庫至三樓之零售商舖和食肆配置之改善工程已於二零一一年二月竣工。新港中心完成翻新及重新包裝後，其租金收入、出租率、租戶組合及人流均大幅提升。

The ONE 自二零一零年十月二十九日隆重開幕以來一直深受購物人士垂青，並已成為旅客必到之目的地。The ONE 目前是香港最高之同類型綜合商場，集購物、娛樂及飲食於一身，零售面積超過 400,000 平方呎。於二零一一年十二月三十一日，所有商舖均獲承租，當中大多為流行時裝品牌及知名商標。於本年度內，其平均出租率約為 99.84%。

本集團辦公室物業之出租率維持於高水平。於本年度內，皇室大廈、美國萬通大廈及夏慤大廈之平均出租率分別約為 89.48%、99.90% 及 95.59%，使整體辦公室物業組合出租率達約 94.56%。

香港物業發展

整體而言，本集團各個發展項目進展理想，銷售成績令人滿意。

MOD 595 為一個與市區重建局進行之合資項目，位於旺角。MOD 595 為一座單幢式住宅大廈，提供 85 個單位，單位總樓面面積約介乎 483 平方呎至 1,188 平方呎不等。於二零一一年十二月三十一日，所有單位經已售出。

肇輝臺 12 號新輝大廈位於東半山區香港傳統豪宅項目地段，位置優越。該大廈將重建為一座豪華住宅大樓，可提供總住宅樓面面積合共約 41,020 平方呎，現正進行地盤平整工程。項目訂於二零一三年年中竣工，並預期將於二零一四年第一季推出。

本集團擁有一個與市區重建局合作位於灣仔合共兩期之重建項目（佔 87.5% 權益）。尚翹峰（第一期項目）之所有住宅單位經已售出。壹環（第二期項目 - 涉及保留灣仔街市核心部分）為一個住宅／商業綜合發展項目，總樓面面積合共約 159,700 平方呎，提供 237 個總樓面面積約介乎 420 平方呎至 1,200 平方呎不等之住宅單位及零售商舖。上蓋工程正在進行中。項目訂於二零一二年年底竣工。預售樓花同意書已於二零一一年六月取得。自二零一一年十一月首次推售後，截至二零一一年十二月三十一日止已預售 21 個單位，佔 73 個推售單位之 28.77%，相當於單位總數之 8.86%。

干德道 55 號（佔 70% 權益）為位於中半山的住宅地盤，地盤面積約為 36,000 平方呎，提供總住宅樓面面積合共約 87,800 平方呎。該地盤將發展為豪華住宅項目。首階段之地盤平整工程經已完成，現正進行打樁及相關地基工程。項目預期將於二零一三年推出。

帝峯·皇殿（佔 25% 權益）為本集團其中一個位於西九龍填海區的合營發展項目，由 6 座住宅大廈組成，提供合共 964 個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約 1,095,980 平方呎。滿意紙已於二零一一年三月批出，住宅單位亦正交付予個別買家。於二零一一年十二月三十一日，已確認出售 959 個單位，佔單位總數之 99.48%。

御金·國峯（佔 15% 權益）為本集團另一個位於西九龍填海區的合營發展項目。現正進行上蓋建築工程，整個項目預期將於二零一二年年底竣工。該項目將發展為 6 座住宅大廈，提供合共 740 個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約 650,600 平方呎。預售樓花同意書已於二零一一年十二月取得。項目現正進行銷售，截至二零一一年十二月三十一日止已預售 81 個單位。

澳門物業發展

御海·南灣為一個位於澳門氹仔偉龍馬路之高級住宅項目（於二零一一年三月從獨立第三方購入餘下 29.99% 權益後取得 100% 權益），總住宅樓面面積合共約 5,786,296 平方呎（不包括停車場範圍及室外設施範圍）。該項目將由 26 座住宅大廈組成，並分階段發展。第一期項目將由 9 座住宅大廈組成，提供合共 899 個住宅單位。其地盤平整工程訂於二零一二年第二季完成。第一期項目目前正進行預售。

中國大陸物業投資

深圳市羅湖商業城 79 個零售商舖（面積合共約 29,000 平方呎），於本年度之平均出租率約為 98.34%。

愛美高大廈位於上海市淮海中路，為一幢樓高 21 層的辦公及商場綜合樓，建築面積約 263,708 平方呎。辦公及商場面積於本年度之平均出租率，分別約為 90.34% 及 55.31%。

新茂大廈（佔 50% 權益），位於上海市盧灣區太倉路，為一幢樓高 20 層的甲級辦公樓，建築面積約 466,464 平方呎。於本年度之平均出租率約為 98.50%。

北京希爾頓酒店（佔 50% 權益），設 503 個客房，於本年度之平均入住率約為 76.80%。

東方國際大廈（佔 50% 權益），為北京希爾頓酒店側的一幢樓高 10 層辦公樓，於本年度之平均出租率約為 99.77%。

中國大陸物業發展

華置·西錦城，為位於成都市金牛區迎賓大道的商住項目，地盤面積約 795,625 平方呎，建築面積約 3,740,000 平方呎。項目將由 19 座住宅大廈及一幢商業大樓組成，並分兩期發展。華置·西錦城第一期提供 1,226 個建築面積約介乎 854 平方呎至 1,812 平方呎不等之住宅單位，以及一幢建築面積約 272,740 平方呎之商業大樓。第一期項目已於二零一零年十一月竣工，住宅單位亦已交付予個別買家。於二零一一年十二月三十一日，第一期項目已售出 1,210 個單位，相當於 98.69%。華置·西錦城第二期將提供 1,625 個建築面積約介乎 854 平方呎至 1,812 平方呎不等之住宅單位，現正進行上蓋建築工程，並預期將於二零一二年年底竣工。第二期項目已於二零一一年九月推售，截至二零一一年十二月三十一日止已預售 143 個單位（即佔 284 個推售單位之 50.35%）。

華置·都匯華庭，為位於成都市錦江區東大街的住宅項目，其地盤面積約 194,411 平方呎，建築面積約 1,650,000 平方呎。項目將由 6 座住宅大廈組成，並分階段發展。華置·都匯華庭第一期提供 572 個建築面積約介乎 704 平方呎至 2,692 平方呎不等之單位。現正進行上蓋建築工程，預期將於二零一二年年底竣工。自第一期項目於二零一零年十二月首次推售後，截至二零一一年十二月三十一日止已預售 178 個單位（即 31.12%）。

華置廣場，為位於成都市青羊區太升南路的商住項目，地盤面積約 404,267 平方呎，發展規模約 3,200,000 平方呎。項目將由一幢甲級辦公樓、一座五星級酒店、一個購物中心及 4 座住宅大廈組成。現正進行上蓋建築工程。該項目之商業及住宅部分分別計劃於二零一三年年底及二零一四年年底竣工。

位於重慶市江北區華新街街道之商住項目（佔 25% 權益），地盤面積約 2,207,546 平方呎，建築面積約 11,080,000 平方呎。項目現正處於設計階段。該項目將分四期發展，第一期項目預期將於二零一六年第三季竣工。

於二零一一年六月，本集團間接投資位於江蘇省啓東市寅陽鎮寅興墾區外側東南部之土地（佔 49% 權益），總地盤面積約 14,370,000 平方呎。該土地將發展成結合住宅、商業及渡假之綜合發展項目。第一期發展項目之建築工程經已展開。

海外物業投資

River Court，為一幢位於英國倫敦 Fleet Street 116-129 號之永久業權甲級寫字樓（本集團於二零一一年一月購入）。River Court 提供總室內淨面積約 431,324 平方呎，連同若干泊車位。於二零一一年十二月三十一日，所有單位均獲承租。

其他資料

出售附屬公司

誠如二零一一年十一月七日發出之公布，本集團與由劉鑾雄先生（「劉先生」）（本公司之主席兼行政總裁）全資擁有之公司訂立一份買賣協議，內容有關出售持有位於香港深水灣道 3 號，名為 LYNX HILL 之住宅物業之本公司全資擁有附屬公司，代價為 497,238,300.32 港元。根據上市規則，出售事項構成本公司一項關連交易。出售事項已於二零一一年十一月七日完成。

出售物業 - 關連交易

誠如二零一二年三月八日發出之公布，劉先生及彼之聯繫人分別提出購買或訂立協議，以購入本集團旗下名為御海·南灣及/或壹環的住宅物業之若干單位。根據上市規則，該等交易構成本公司之關連交易。

展望

環球經濟於去年及二零一二年年初受不明朗因素影響。歐洲主權債務的狀況以及美國經濟復甦進展緩慢均為導致市場出現大幅波動之潛在因素。董事會相信二零一二年將會是挑戰與機遇並存的一年。

縱然面臨上述環球經濟不明朗，香港、澳門及內地的優質住宅物業需求仍然殷切。本集團對此等市場充滿信心及樂觀。為吸納住宅物業需求，本集團會繼續推售旗下於香港的壹環、於成都的華置·都匯華庭及華置·西錦城。另外，本集團亦將於二零一二年推出旗下於澳門名為御海·南灣的新發展項目。

本集團所有核心零售投資物業均位於優質購物地段。例如，The ONE 將繼續成為本地消費者及旅客的購物地標。皇室大廈及新港中心則將繼續因內地旅客訪港及消費持續增長而受惠。本集團之零售租金收入將持續向好。與此同時，本集團旗下位於倫敦之投資物業 - River Court，將繼續為本集團帶來穩定的回報。

鑑於去年證券投資之表現及來年環球經濟環境之挑戰，董事會將於二零一二年繼續維持其較高現金儲備之政策。除根據發展進程及進度出售香港、澳門及內地之物業發展項目，本集團亦會考慮在符合本集團及其股東之整體利益的情況下，出售香港或內地之個別投資物業（或本集團持有之物業權益）或證券投資。

企業管治

本公司將繼續致力於維持高水平之企業管治，以確保公司更具透明度及保障股東及本公司之整體利益。於本年度，本公司已應用上市規則附錄十四《企業管治常規守則》（「常規守則」）之原則及遵守常規守則之守則條文及若干建議最佳常規，惟(i)主席及行政總裁之角色未能按照守則條文第 A.2.1 條的規定而分立；及(ii)董事會主席未能按照守則條文第 E.1.2 條的規定出席本公司於二零一一年五月二十六日舉行之股東週年大會。

就偏離守則條文第 A.2.1 條及第 E.1.2 條規定之有關理據已分別於本公司二零一零年年報第 37 頁之「企業管治報告書」及本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告第 45 頁內披露。有關本公司企業管治常規的詳細資料將載於本公司二零一一年年報中的「企業管治報告書」內。

證券交易之標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易之守則，其條款與上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所規定之標準別無差異。經本公司作出明確查詢後，所有董事均已確認彼等已於本年度內遵守標準守則所規定之標準及前述之交易守則。

本公司亦已採納一套有關僱員進行證券交易之守則，其條款不遜於標準守則所規定之標準。本公司已要求所有因其職位或崗位而極可能掌握有關本集團證券之未公布價格敏感資料之有關僱員（「有關僱員」），於買賣本公司證券時遵守該守則。經本公司作出明確查詢後，所有有關僱員均已確認彼等已於本年度內遵守前述守則所規定之標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

修訂公司細則及採納新公司細則之建議

董事會建議修訂本公司現時之公司細則（「公司細則」），使本公司之組織章程符合上市規則於二零一二年一月一日生效之若干新修訂，及採納一套新公司細則，當中綜合是次建議修訂及所有於過往之股東大會上由本公司股東通過之決議案而作出之修訂。

是次公司細則之建議修訂乃關於刪除就董事或其聯繫人在任何其他公司中擁有權益（只要該董事或其聯繫人無論直接或間接總計未於該公司擁有5%或以上的任何類別之已發行股本實益權益或投票權）所涉及之任何提案中，該名董事可以作出投票（或被計入為法定人數）之例外情況。

有關是次公司細則建議修訂之詳情，將載列於通函及召開二零一二年股東週年大會的通告內。建議修訂及採納一套新公司細則須於上述大會上由股東以特別決議案通過。

致謝

我們謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與全體員工的貢獻及竭誠工作表示感謝。

代表董事會
主席
劉鑾雄

香港，二零一二年三月十六日

於本公布日期，董事會由執行董事劉鑾雄先生、非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士以及獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

網址：<http://www.chineseestates.com>

本業績公布登載於本公司網站（<http://www.chineseestates.com>）及「披露易」網站（<http://www.hkexnews.hk>）。

業績摘要亦將於二零一二年三月十六日於本公司之網站登載。