



廖創興企業有限公司  
LIU CHONG HING INVESTMENT LIMITED

紮穩根基 商機處處



## 財務摘要

- 04 五年財務摘要
- 05 五年財務摘要圖表

## 業務回顧及公司管治

- 06 主席報告書
- 16 董事會報告書
- 26 廖創興企業有限公司簡化組織圖
- 27 薪酬委員會報告書
- 28 審核委員會報告書
- 29 財務摘要
- 30 管理層之討論及分析
- 38 企業管治報告書

## 公司及股東資料

- 52 公司資料
- 55 董事及高級管理人員簡介
- 61 股東週年大會通告
- 64 市價走勢及市值圖表
- 65 廖創興集團簡化架構圖
- 66 集團及聯營公司主要物業表
- 68 股東資料

## 財務報表

- 70 獨立核數師報告書
- 72 綜合全面收益表
- 73 財務狀況表
- 75 綜合權益變動表
- 76 綜合現金流量表
- 78 財務報表附註







翠湖绿洲



翠湖绿洲



萬丈高樓從地起，集團深明**根基穩固**是成功的關鍵。

管理層憑藉豐富經驗及獨到眼光，不斷探索  
及營運具長遠發展潛力的項目，  
務求於不同階段達到長期回報。



## 北京 | 上海



### 寫字樓/工商業

- 1 上海創興金融中心
- 2 創興銀行中心
- 3 滙港中心
- 4 豐順商業大廈
- 5 萬象工業大廈

### 零售

- 6 創興廣場
- 7 創業商場
- 8 西寶城

### 住宅

- 9 佛山翠湖綠洲
- 10 富慧閣
- 11 昇御門

### 酒店

- 12 漢庭快捷上海上南店
- 13 漢庭酒店上海淞江方塔店
- 14 漢庭快捷北京大觀園店
- 15 漢庭快捷廣州越秀盤福店

## 珠江三角洲







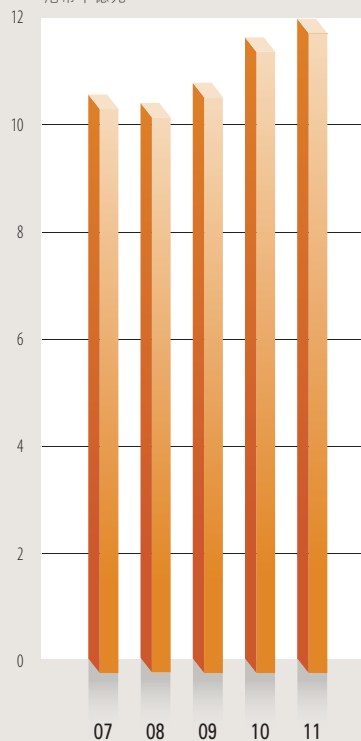
## 五年財務摘要

	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
總資產	10,617,091	10,413,952	10,814,596	11,657,032	11,995,725
總負債	4,655,117	4,266,413	4,308,272	4,561,310	4,298,117
資產淨值總額	5,961,974	6,147,539	6,506,324	7,095,722	7,697,608
每股資產淨值	港幣 15.67 元	港幣 16.14 元	港幣 17.10 元	港幣 18.66 元	港幣 20.25 元
債項與股權比率 *	44%	44%	44%	44%	36%
分配於本公司股東之本年度溢利	263,114	209,326	356,091	507,958	593,547
每股基本盈利	港幣 0.69 元	港幣 0.55 元	港幣 0.94 元	港幣 1.34 元	港幣 1.57 元
每股股息	港幣 0.28 元	港幣 0.15 元	港幣 0.18 元	港幣 0.25 元	港幣 0.30 元
派息比率	40%	27%	19%	19%	19%

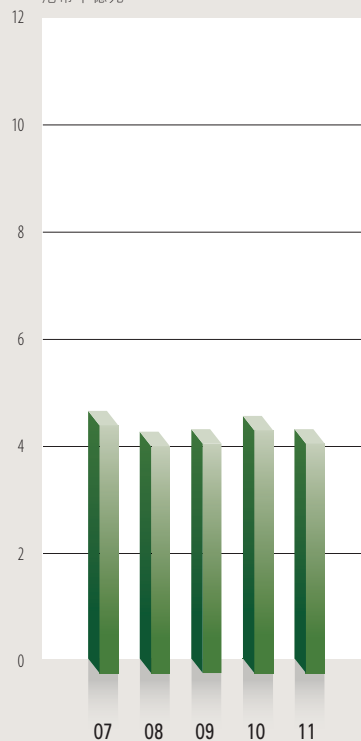
\* 債項與股權比率指銀行貸款、透支及其他長期負債，減現金及銀行存款，並除以股本，該股本包括股東資金及少數股東權益。

## 五年財務摘要圖表

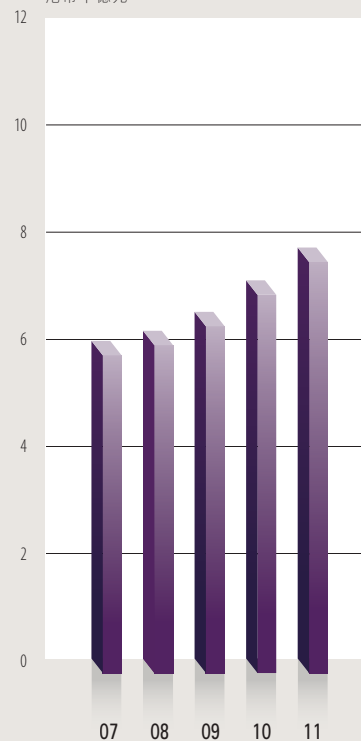
**總資產**  
港幣十億元



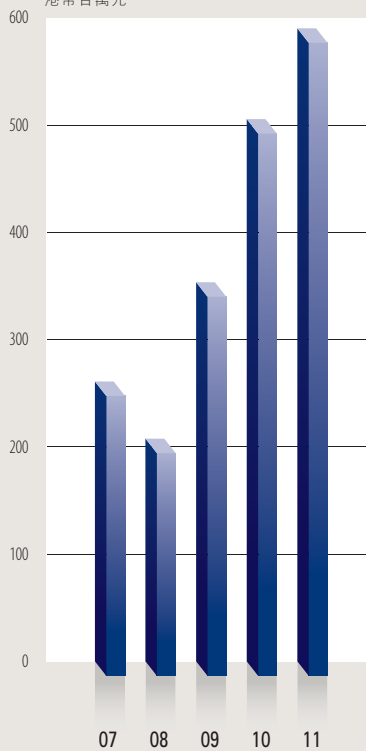
**總負債**  
港幣十億元



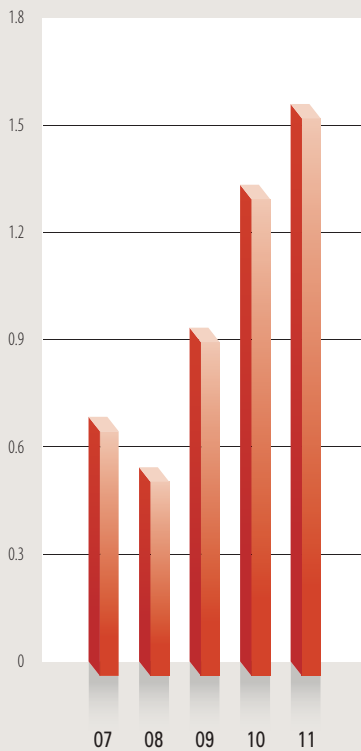
**資產淨值總額**  
港幣十億元



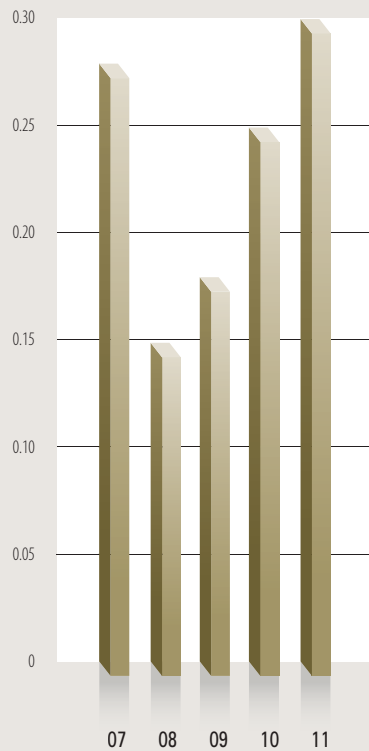
**分配於本公司股東之  
本年度溢利**  
港幣百萬元



**每股基本盈利**  
港幣



**每股股息**  
港幣







本人欣然向**列位股東**發表本公司  
二零一一年度**經營業績報告**

廖烈武博士 LLD, MBE, J.P. 主席兼董事總經理

親愛的股東：

本人欣然向閣下呈報本公司二零一一年之業績回顧，以及本人對宏觀經濟環境之觀察所得。

### 經濟回顧

二零一一年全球各地爆發自然災害，金融和政治動盪不安。我們目睹大自然的無情威力，導致日本發生「311」地震及海嘯。此外，土耳其十月地震、東非及中國長江下游旱災、泰國水災、利比亞衝突、歐洲廣泛地區經濟持續不穩亦導致各地出現內亂。

希臘主權債務危機確實已蔓延至歐洲各國，導致多個國家徘徊破產邊緣，歐元區亦瀕臨解體。美國更自一九一七年以來，首次失去其最高長期主權信貸評級，其後西班牙及意大利等歐洲國家之評級亦隨之下調。於二零一二年一月，包括法國及奧地利在內之九個歐元區國家之長期主權信貸評級以及多間財務機構之信貸評級亦被調低。全球經濟復甦乏力，歐洲問題能否受控及解決，其他地區經濟能否避免陷入困境，有待觀察。儘管環球經濟放緩，美國經濟正溫和增長。整體勞動市場有所改善及家庭開支繼續上升，惟失業率仍然高企，商業投資活動增長放緩。美國聯邦儲備局在二零一二年首次議息後，宣佈將聯邦基金利率維持在0至0.25厘之間，並承諾低息政策將至少維持至二零一四年底。

香港經濟自二零一一年下半年開始放緩。受惠於人民幣國際化及香港之人民幣業務發展優勢，加上持續上升之本地消費需求及旅遊消費，二零一一年全年本地生產總值實質增長5%。由於經濟以高於一般水平之增幅擴張，本地勞動市場得以改善，失業率在二零一一年第四季跌至3.3%。





**翠湖綠洲** 針對人們越來越注重綠色生活的居住要求，  
以秀麗景色及綠化設計作為賣點，  
為住客提供豪華、  
寫意及健康之居住環境。



於本年度，受香港政府頒佈於轉售住宅物業時徵收額外印花稅及收緊按揭貸款條款等調控樓市措施影響，物業市場氣氛轉趨審慎，全年整體物業成交註冊量較二零一零年銳減逾30%至約108,800宗。股市方面，恒生指數（「恒指」）從高位逾24,000點回落至十月約16,100點之30個月低位。於二零一一年最後一個交易日收報約18,400點，全年跌幅近兩成。雖然恒指於二零一二年首兩個月收復2,000多點，惟仍受去年尚未解決之眾多外部不明朗因素影響。

自二零一零年以來，中國以遏制通脹作為其宏觀調控之首要任務，內地通脹在二零一一年一月至九月持續高企，至十月始出現顯著下降。基於緊縮配額及其他限制，物業銷售幾乎停滯不前，有跡象顯示發展商減低物業價格，試圖促銷及提升現金流量。由於中國銀行體系內之信貸期仍然短暫，對企業明顯構成壓力，故許多企業紛紛轉投債務市場獲取額外現金。於二零一二年二月，中國人民銀行三年內第二次降低存款準備金率，內地主要銀行之準備金率由21%降至20.5%。於三月初舉行之第十一屆全國人民代表大會第五次會議，溫家寶總理宣佈，來年國家經濟增長之目標為7.5%，明顯放棄過往八年所奉行之「保八」目標。凡此種種均顯示，儘管實施嚴格反通脹監控措施（通脹目標定為4%），中國政府深明經濟發展必須維持穩定及有效。

### 經營業績

截至二零一一年十二月三十一日止會計年度，經審核之本公司權益持有人應佔溢利約為港幣594,000,000元（每股基本盈利：港幣1.57元），較上年度上升約16.8%。



佛山翠湖綠洲







佛山翠湖綠洲





董事會擬於二零一二年五月九日(星期三)舉行之應屆股東週年大會，建議派發末期現金股息每股港幣0.18元。連同已於二零一一年九月二十九日已派發之中期現金股息每股港幣0.12元，二零一一年度之現金股息合共為每股港幣0.30元。

### 業務回顧

#### 銀行業務

本公司持有創興銀行有限公司(「該行」)49.09%股權。該行宣佈，其截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核之綜合股東應佔溢利為港幣559,000,000元，較去年攀升17.5%。客戶存款總額增加2%至港幣64,800,000,000元。客戶貸款總額(計入減值撥備後)上升9%至港幣41,300,000,000元。總資產增加4%至港幣77,400,000,000元。股東資金(未扣除末期股息)為港幣6,800,000,000元，較去年股東資金增加4%。該行建議向其股東派發末期股息每股港幣0.35元。該行截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務業績詳載於其年報內，有關年報亦於[www.chbank.com](http://www.chbank.com)發佈。

#### 香港地產業務

##### 創興廣場

創興廣場年內出租率維持高企，於二零一一年十二月三十一日出租率為96%。此零售／商業大廈位處九龍旺角心臟地帶，樓高二十層，提供184,000平方呎零售用地及娛樂設施。

佛山翠湖綠洲







佛山翠湖綠洲

## 創業商場

創業商場繼續為港島西區最受歡迎之購物中心之一，零售用地及娛樂設施面積達45,000平方呎，於二零一一年十二月三十一日之出租率達99%。

## 滙港中心

於二零一一年，本物業之出租率維持92%，租金收入穩定增長。此全海景甲級寫字樓樓高二十八層，建築面積達140,000平方呎，位於干諾道西，毗鄰西區海底隧道入口。董事會議決將本物業重新發展為綜合住宅項目，以善用其全海景特點，為本集團帶來更佳利益。

## 富慧閣

位於淺水灣之低密度豪華住宅洋房，現已租出80%，其租金收入緊貼市況。

## 昇御門

昇御門是由寶翠園原股東發展之重建項目，本集團持有該項目10%股本權益。該項目於兩層商場及車庫上興建兩座樓高三十層之住宅大廈。該物業的建築工程現正順利進行，且預售成績理想。

## 大埔項目

本集團購入此幅位於新界大埔佔地240,000平方呎之地塊作長線投資。現正進行可行性研究，本集團將伺適當時機發展該項目。

## 中國地產業務

### 廣州創興廣場

廣州創興廣場乃本集團於二零零六年作為不良資產購入，本集團持有時，其租金收入增長溫和且穩定。本集團抓緊良機將投資變現，此物業已於財政年度內出售，為本集團產生資本收益淨額港幣51,300,000元，並實現本年度出售投資物業之公平價值變動收益港幣99,900,000元。

### 上海創興金融中心

其為本集團旗艦物業，於二零零八年落成。該甲級商廈樓高三十六層，座落於上海市黃浦區南京西路288號，地點極具策略優勢，可飽覽對面人民廣場之優美景觀。該物業提供商業總樓面面積逾510,000平方呎及198個車位，於二零一一年十二月三十一日，此物業之寫字樓出租率達96%，零售用地出租率則為100%。本集團於此項目投資逾人民幣十二億元，擬持作長期投資。本物業於二零一一年產生之租金收入總額約為港幣124,000,000元（包括人民幣升值之收益），按年上升約18%。

### 佛山翠湖綠洲

翠湖綠洲為本集團現正進行之大型發展項目。該項目位處佛山市南海區羅村貴隆路1號，地塊面積達2,756,000平方呎，交通便捷，距離佛山金融區不足半小時車程，而駕車往廣州市中心亦只需一小時。本項目綠化率高逾40%，其設計盡顯法國南部風情。憑藉獨特賣點，包括長達一公里



佛山翠湖綠洲

之行人專用「森林大道」、景色秀麗的湖泊及綠化設計，翠湖綠洲將為住客提供豪華、寫意及健康之居住環境，同時成為佛山市之新焦點。翠湖綠洲第一期提供847套住宅單位、約94,000平方呎零售面積及1,246個車位，已於本年度

佛山翠湖綠洲示範單位







昇御門



滙港中心

落成。儘管中國地產市場不景，於二零一一年十二月三十一日，已售出399套單位(收益價值約為港幣374,000,000元)，住客已陸續搬入該物業。零售單位亦正招租中。預期第二期將於二零一二年動工興建。

### 經濟型酒店項目

本集團投資的一項經濟型酒店項目，現時包括兩間於上海、一間於廣州及一間於北京之經濟型酒店，全部均以中國本地連鎖經濟型酒店「漢庭」之名稱經營。有關業務於二零一一年錄得之總收益約為港幣44,000,000元。

### 物業管理

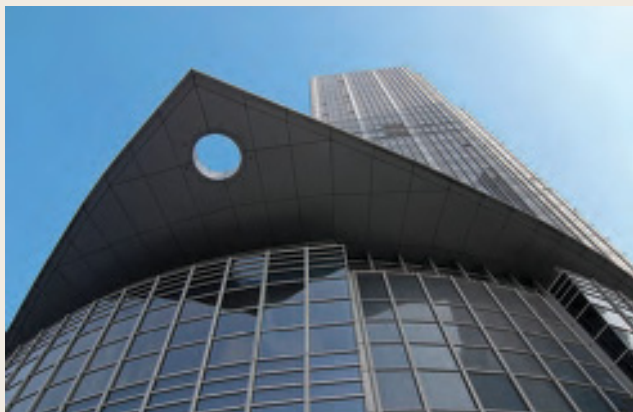
廖創興物業管理及代理有限公司於一九七六年成立，為本公司全資附屬公司，主要負責管理本集團發展之若干物業。近年來，其業務亦擴展至覆蓋第三方物業。該公司於二零一一年維持穩定收益。

### 經濟展望

全球金融市場資金持續短缺，為二零一二年世界各地的經濟展望籠罩陰霾。所有注意力皆集中歐洲，現時情況似乎受到控制，但飽受債務困擾的國家能否履行承諾，而「白武士」國家會否不再拯救歐元區的聯繫仍有待觀察。在大西洋的彼岸，美國的情況亦未明朗，聯邦儲備委員會將會密切監察歐洲債務危機對全球金融市場的影響。目前，我們預期「扭曲操作」將會繼續，但恐怕其成效將會隨時間減弱。市場需要及期望推出更具體的舒困措施刺激經濟。

於二零一一年八月，中國財政部發行第三批人民幣主權債券，金額高達人民幣二百億元，超過二零零九年及二零一零年的合併發行總額。於二零一一年底前有關當局頒佈外商直接投資及人民幣合資格境外機構投資者(RQFII)的交易安排，鞏固本地與離岸人民幣市場的聯繫，以利資金暢順流通及兌換，為發展香港成為離岸人民幣業務中心的重要里程碑。溫總理在最近期的全國人民代表大會所發表

上海創興金融中心



富慧閣

演說中，再一次肯定香港作為人民幣離岸業務中心的角色，並進一步表明祖國將繼續支持香港克服經濟挑戰。展望將來，預期香港經濟將繼續受內在及外圍的不明朗因素困擾。然而，中國政府已推出一連串加強措施以推動本土經濟發展並融合跨境合作的基礎。例如，香港政府與中央政府於二零一一年十二月訂立《〈內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排〉補充協議八》，為銀行、證券及保險業於內地開創更多商機。

在其他國家面臨衰退或仍致力復甦的情況下，中國經濟繼續錄得超乎預期的增長。儘管年度經濟增長目標有所下調，惟7.5%的增長率仍是一個足以令其他國家羨慕的數字。憑藉審慎規劃及確切執行，我們相信中國必可達成目標。溫總理最後一次以中央政府領導人身份在全國人民代表大會致辭時表明必須執行積極的經濟及穩定貨幣措施，並重申其以專注及有效的態度加強及控制物業市場的堅定決心。因此，我們預期中國住宅物業市場於來年仍將充滿困難，但將是為未來重新整合及定位的機會。



創興銀行中心

最後，如無意外，在本年報刊發之時，香港特首(亦可能是在現況下最艱難)的選舉結果應已揭曉。第三任香港行政長官前路難免崎嶇，不僅需要應付內部及外來經濟挑戰，亦會面對日趨複雜且對管治構成影響的社會及政治問題。不論最終勝者為誰，我們希望新的管治者可向優秀的領導人學習，展示所需領導才能及決心，帶領香港邁向光明前景。

### 衷心致謝

本人謹此對持份者及股東之繼續信賴與支持、各董事之精明管理，以及高級管理人員與員工之盡心盡力服務，致以衷心謝意。

### 廖烈武博士

主席兼董事總經理

香港，二零一二年三月七日





**上海創興金融中心**位處上海繁華的商務區，  
交通便利，提供優質的寫字樓、商業及零售出租單位。  
二零一一年租金收入錄得滿意增幅。



廖創興企業有限公司董事會（「董事會」）現謹將截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度報告書及經審核之財務報表，欣然提呈列位股東省覽。

### 主要業務

本公司主要業務為地產投資及投資控股。各主要附屬公司及聯營公司主要業務已分別詳列於賬項附註第46及47項內。

### 業績及業務狀況

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的業績及本公司與本集團於該日的業務狀況刊於本年報第72至144頁。

### 股息

本公司已於二零一一年九月二十九日派發中期現金股息每股港幣0.12元，董事會建議派發末期現金股息每股港幣0.18元，全年合計共派發現金股息每股港幣0.30元。

### 儲備

本年度內本集團儲備之變動詳列於綜合權益變動表，本年度本公司儲備之變動詳列於賬項附註第37項內。

於二零一一年十二月三十一日，本公司可派予股東之儲備包括累積溢利港幣1,853,507,000元（二零一零年：港幣1,799,293,000元）。

### 投資物業／待出售資產

本年度投資物業及待出售資產變動詳列於賬項附註第17及31項內。

上海創興金融中心







創興廣場

### 物業、廠房及設備

本年度物業、廠房及設備變動詳列於賬項附註第18項內。

### 待出售發展中物業／待出售物業

本年度待出售發展中物業／待出售物業變動詳列於賬項附註第19項內。

### 股本

本公司股本詳情列於賬項附註第36項內。

### 股份期權計劃

本公司股份期權計劃(「該計劃」)已於二零零二年四月二十五日通過及實行，並取代舊有的股份期權計劃，主要原因是為激勵各董事及合資格僱員，該計劃將於二零一二年四月二十四日屆滿。根據該計劃，本公司可提供期權給

予合資格僱員，包括本公司及附屬公司之執行董事，授予股份，以認購本公司股票。此外，本公司可於任何時間，經董事會同意向任何合資格第三者提供股份期權。

根據該計劃，在沒有獲得本公司股東事先批准下，股份期權可授出股份總數不得超出本公司不時已發行股本之10%。而在沒有獲得本公司股東事先批准下，有關授予任何個別人士之期權，所授出股份總數不得超出本公司不時已發行股本之10%。

該股份期權可於授出日至授出日期起計第五週年之任何時間內予以行使。行使價由本公司董事釐訂，惟不低於本公司股份於授出日前五個營業日之平均收市價或授出當日之收市價。

該計劃獲採納以來，年內本公司概無授出期權。

### 附屬公司及聯營公司

有關附屬公司及聯營公司資料分別詳列於賬項附註第46及47項內。

### 集團借款及資本化之利息

銀行貸款及其他需五年內歸還之借款已詳列於賬項附註第33項內。

本集團於本年度內資本化之利息共港幣10,614,000元(二零一零年：港幣9,266,000元)。

### 董事會

本年度內及截至本報告書日期止，本公司董事芳名詳列於本年報第52頁內。

根據本公司章程細則，任何任期最長之董事必須於任期屆滿時輪值告退，並建議推薦重選連任。

鄭慕智博士、廖俊寧先生、廖金輝先生及廖坤城先生任期屆滿，遵照本公司章程細則第九十二及九十九節輪值告退，但如再度當選，願繼續連任。

董事及高級管理人員簡介詳列於第55至60頁內。

本公司已接獲各位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定每年度發出之獨立性確認函，而本公司對彼等之獨立性表示認同。

### 企業管治

本公司承諾尋求達致高水準的企業管治標準及已大體遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所要求的企業管治常規守則。本公司之企業管治指引及程序詳列於第38至51頁內。

西寶城



創業商場





**遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則**

於回顧期間，全體董事確認彼等已遵守上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則之規定。

**董事在本公司及其相聯法團擁有之股本權益**

於二零一一年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第 XV 部第 352 條規定而備存之登記冊所記錄，各董事、行政總裁及其聯繫人士在本公司及其相聯法團（定義見「證券及期貨條例」第 XV 部）的股份及相關股份中持有以下好倉／淡倉：

**(一) 在本公司及其相聯法團的股份及相關股份中的好倉**

**(甲) 本公司**

廖創興企業有限公司

董事姓名	個人權益 (實益持有)	持有普通股股份數目		總權益	權益總數佔 已發行股本 概約百分率
		家族權益 (配偶或 18 歲 以下子女 之權益)	公司權益 (受控制公司 之權益)		
廖烈武博士， 主席兼董事總經理	4,580,000	—	171,840,189 (附註一及二)	176,420,189	46.60%
廖烈智先生	141,668	—	210,963,253 (附註一及三)	211,104,921	55.76%
廖烈忠醫生	—	—	165,840,189 (附註一)	165,840,189	43.81%
廖駿倫先生	3,479,905	—	—	3,479,905	0.92%
伍秉堅先生	20,000	—	—	20,000	0.01%

附註：

- 廖烈武博士、廖烈智先生及廖烈忠醫生為廖氏集團有限公司之股東，該公司合共實益擁有本公司股份 165,840,189 股。是項股數，在各董事名下之公司權益項目內重複。
- 廖烈武博士及其聯繫人士為冠福有限公司之股東，該公司實益擁有本公司股份 6,000,000 股，並歸納在廖烈武博士名下之公司權益項目內。
- 廖烈智先生及其聯繫人士為愛寶集團有限公司之股東，該公司實益擁有本公司股份 45,123,064 股，並歸納在廖烈智先生名下之公司權益項目內。

## (乙) 聯營公司

創興銀行有限公司(「該銀行」)

董事姓名	持有普通股股份數目			總權益	權益總數佔 已發行股本 概約百分率
	個人權益 (實益持有)	家族權益 (配偶或18歲 以下子女 之權益)	公司權益 (受控制公司 之權益)		
廖烈武博士， 主席	1,009,650	—	253,543,628 (附註一)	254,553,278	58.52%
廖烈智先生， 董事總經理 兼行政總裁	313,248	—	255,806,839 (附註一及二)	256,120,087	58.88%
廖駿倫先生	177,000	—	—	177,000	0.04%

附註：

一、 公司權益之253,543,628股股份，即下列各項：

- (i) 本公司全資附屬公司廖創興置業有限公司(「廖創興置業」)持有213,543,628股股份。根據證券及期貨條例，廖烈武博士、廖烈智先生及廖烈忠醫生透過廖氏集團有限公司，分別被視為擁有該等股份之權益(廖氏集團有限公司為一私人公司，擁有本公司約43.81%已發行及繳足之股份)；及
- (ii) 由三菱東京UFJ銀行有限公司(「三菱東京」)持有之40,000,000股股份。根據一九九四年之協議，三菱東京授予廖創興置業一項優先認股權，使廖創興置業可在該協議期內任何時間行使該項優先認股權購買該等股份，並在若干情況下三菱東京必須將所有該等股份提出售予廖創興置業。根據證券及期貨條例，廖烈武博士、廖烈智先生及廖烈忠醫生分別透過廖氏集團有限公司擁有廖創興置業之權益，各人亦被視為擁有該等股份之權益。

二、 由愛寶集團有限公司持有之2,263,211股股份，廖烈智先生及其聯繫人士為股東。因此，根據證券及期貨條例，廖烈智先生被視為擁有該等股份之權益。

## (二) 在本公司及其相聯法團的股份及相關股份中的淡倉

除上述者外，於二零一一年十二月三十一日，本公司任何董事、行政總裁或其聯繫人士並無實益或非實益擁有本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份或相關股本衍生工具權益或淡倉。



## 主要股東及其他人士的權益

於二零一一年十二月三十一日，除本公司董事或行政總裁外，下列人士於本公司之股份及相關股份中，擁有本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊所記錄或須知會本公司之權益或淡倉如下：

主要股東名稱	身份	所持普通股 股份數目	佔已發行 股本百分比
廖氏集團有限公司	實益持有人	165,840,189 (附註一)	43.81%
愛寶集團有限公司	實益持有人	45,123,064 (附註二)	11.92%

上文所披露之權益全部均為本公司股份之好倉。

附註：

- 一、 廖氏集團有限公司乃於香港註冊成立之私人公司，廖烈武博士、廖烈智先生及廖烈忠醫生分別為該公司股東。該等公司權益亦已於上列名為「董事在本公司及其相聯法團擁有之股本權益」分節披露。
- 二、 愛寶集團有限公司乃於香港註冊成立之私人公司，分別由廖烈智先生及其聯繫人士共同擁有。該等公司權益亦已於上列名為「董事在本公司及其相聯法團擁有之股本權益」分節披露。

除上述所披露外，並沒有任何人士（本公司董事或行政總裁除外）就其根據證券及期貨條例第XV部對於二零一一年十二月三十一日持有本公司5%或以上之股份及相關股份之權益或淡倉向本公司作出披露，或根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊內所記錄進行披露。

## 董事合約權益

除賬項附註44「關連及關聯人士披露事項」所述之外，於年結日或本年度內任何時間，本公司各董事並無直接或間接在本公司或其任何附屬公司所訂立之重大合約中享有重大利益。

本年度內本公司或其任何附屬公司從未參與任何安排致使各董事因取得本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

於即將召開之股東週年大會上膺選連任之本公司董事，並無與本公司訂有不可由僱主於一年內毋須支付賠償金（但法定之賠償金除外）而終止之服務合約。

## 關連及關聯人士交易

### (I) 關聯人士交易

本集團與該銀行及其附屬公司（「該銀行集團」）彼此間在本年度之關聯人士交易概述如下：

- (a) 該銀行集團為本集團處理一般日常銀行交易。銀行提供之服務有支票結算、往來、儲蓄及存款戶口、滙款及其他銀行服務。
- (b) 該銀行集團按一般商業條款向本集團各成員提供證券及期貨買賣、代理人、資料處理服務、保險代理及承保服務。
- (c) 該銀行集團及其附屬公司向本公司租用數層滙港中心。
- (d) 本公司透過其全資附屬公司廖創興物業管理及代理有限公司亦向該銀行集團提供物業管理、物業顧問及物業維修服務。

廖烈武博士、廖烈智先生、廖烈忠醫生、廖駿倫先生及伍秉堅先生，分別直接或間接持有本公司及／或該銀行之股本。

### (II) 關連人士交易

於二零一二年三月，本公司與主席兼董事總經理廖烈武博士及其配偶全資擁有的公司簽訂租賃合約。租金為每月港幣400,000元，有效日期追溯至二零一二年一月一日，為期兩年。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司共支付租金港幣4,500,000元。

本公司與本公司非執行董事廖烈忠醫生簽訂租賃合約，租金為每月港幣75,000元，租賃合約於二零一二年三月一日續約兩年至二零一四年二月二十八日。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司共支付租金港幣900,000元。

於二零一一年三月，許金安則師樓與本公司簽訂服務協議，為本公司提供建築及其他顧問服務。本公司之非執行董事許榮泉先生乃許金安則師樓之唯一董事及唯一股東。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司支付顧問費共港幣1,009,970元。

根據香港會計師公會頒佈之香港保證委聘準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的保證服務」及參考執行指引第740號「根據香港上市規則就持續關連人士交易發出的核數師函件」，本公司核數師已獲聘請為本集團持續關連人士交易編製報告。核數師已根據主板上市規則第14A.38條發出無保留意見函件，當中闡述其對本集團載於財務報表賬項附註第44項所披露關連人士交易得出之調查及結論。本公司已將有關核數師函件副本送呈香港聯合交易所有限公司。

若干對上述交易並無直接或間接利益之董事認為上述交易均屬本集團經常業務，並按照一般商業條款進行。



## 主要客戶及供應商

本年度內，本集團之前五大供應商共佔本集團採購不足百分之三十，而本集團之前五大客戶共佔本集團營業額不足百分之三十。本公司各董事及其聯繫人士或任何股東（董事會獲知擁有本公司已發行股本百分之五或以上）概無佔有該五大供應商或客戶任何權益。

## 購買、出售或贖回股份

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司之股份。

## 持股資料

### 持股量最高的 10 位股東

根據本公司股東登記冊的資料，於二零一一年十二月三十一日持股量最高的 10 位股東如下：

股東名稱	股份數目	%
1. Chong Hing (Nominees) Ltd.	168,093,892	44.40
2. HKSCC Nominees Limited	120,583,984	31.85
3. 愛寶集團有限公司	35,000,222	9.25
4. BTMU Nominees (HK) Ltd.	10,000,000	2.64
5. Leung Hok Pang	8,396,000	2.22
6. Win Ever (Nominees) Ltd.	8,000,000	2.11
7. To Man Tuen	2,238,000	0.59
8. Wragg Ltd.	2,228,000	0.59
9. Cheng Kee Hong	1,650,000	0.44
10. Cheng Kee Man	1,100,000	0.29
合計	<b>357,290,098</b>	<b>94.38</b>

## 股東分佈

根據本公司股東登記冊的資料，於二零一一年十二月三十一日股東分佈如下：

股東分佈	股份數目	%
香港	378,515,140	99.9820
中國及東南亞	42,060	0.0111
歐洲	800	0.0002
美國及加拿大	16,860	0.0044
其他	8,580	0.0023
合計	<b>378,583,440</b>	<b>100</b>

### 充分之公眾持股量

於二零一一年十二月三十一日，本集團全年均維持充分之公眾持股量。

### 董事就財務報表之責任

公司條例規定董事負責就各財政年度編製財務報表，真實及公平地反映本公司及本集團於該財政年度結算日之財政狀況，以及截至結算日止年度本公司及本集團各自之溢利或虧損情況。編製財務報表時，董事須選取並貫徹採用合適之會計政策，作出審慎、公平而合理之判斷及估計；就任何嚴重偏離會計準則之情況申明理由；按持續經營基準編製財務報表，除非情況不適宜假定本公司及本集團於可見將來仍會繼續經營業務，另作別論。

董事須負責存妥適當會計記錄，以保障本公司及本集團資產，以及採取合理步驟防止及查察有否任何欺詐及其他不合常規之情況。

### 審核委員會

審核委員會之成員名單詳列於第52頁。審核委員會之主要職責為審查本集團之內部監控程序及符合財務報告之要求，審核委員會一般每年開會兩次，主要在每年董事會通過中期及末期業績前召開會議，委員會滿意本公司之內部監控程序及財務報告所披露之資料。

### 遵從企業管治常規守則

本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，大體上已遵守其須申報遵守有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之所有條文。

### 核數師

本年度之財務報表經德勤•關黃陳方會計師行審核，該會計師行已表示其願意繼續擔任有關職務。故此即將舉行之股東週年大會上將會提呈一項決議案以重聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

承董事會命

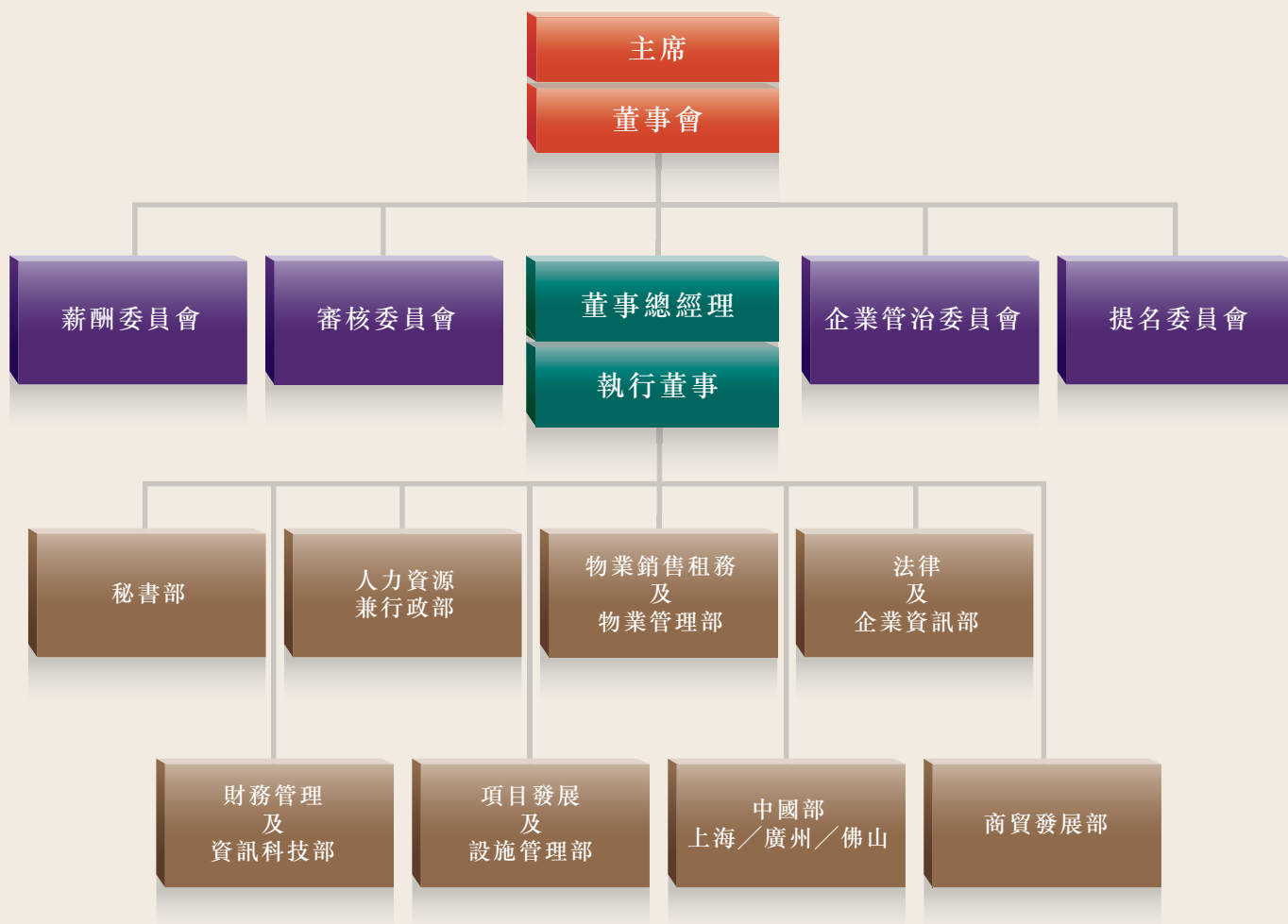
廖烈武博士

主席兼董事總經理

香港，二零一二年三月七日



## 廖創興企業有限公司簡化組織圖



## 薪酬委員會報告書

薪酬委員會由四名成員組成，大部份為本公司獨立非執行董事。

委員會主要職責是制定本公司之薪酬政策，並向董事會推薦有關全部董事及高級管理人員之薪酬組合的決定及／或建議。如需要，可向主席及董事總經理協商決定。

薪酬委員會履行之職責會參照職權範圍書內列明之角色、責任和義務。此職權範圍書亦已獲董事會授權。

薪酬委員會經諮詢董事會主席之意見後，並於會議上審議及討論下列問題：

- 審閱本公司有關董事及高級管理人員之薪酬政策、架構及薪酬組合；
- 決定及／或建議董事會有關2012年之董事酬金及其他津貼；
- 審閱及批准全年業績之花紅及政策；及
- 審閱新股份期權計劃。

薪酬委員會有義務向董事會說明及傳閱與會議記錄有關的一切資料。

薪酬委員會如有需要時可召開會議，但每年最少要舉行一次。

### 薪酬委員會成員

鄭慕智博士(主席)

伍秉堅先生

唐展家先生

許榮泉先生

香港，二零一二年三月六日



## 審核委員會報告書

審核委員會由四名成員組成，大部份為本公司獨立非執行董事。

審核委員會監督本集團財務申報及其內部監控程序。根據有關程序，管理層主要負責集團財務報表之編製，包括揀選合適之會計政策。外聘核數師負責審核及驗證集團之財務報表及不時向本公司管理層匯報需要改善的內部監控制度。審核委員會監督管理層及外聘核數師之工作，確保管理層已履行其職責建立有效的內部監控系統。

審計委員會已履行以下工作：

- 檢討本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表；
- 檢討本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期業績；
- 檢討及監察外聘核數師之獨立性；
- 檢討本公司之內部監控制度；
- 檢討審計計劃及聘用外聘核數師；
- 就再度委任之外聘核數師而提出建議；及
- 檢討本集團會計及財務團隊之人手資源足夠性，以便充分履行職責。

本公司之內部監控並無存在任何重大不足之處，並且過往由核數師提出之所有建議亦獲得管理層採納並已在二零一一年內執行。

基於上述檢討及討論以及外聘核數師之報告書，審核委員會建議董事會批准截至二零一一年十二月三十一日止年度綜合財務報表連同有關之核數師報告書。

審核委員會向董事會建議，尋求股東批准續聘德勤•關黃陳方會計師行為本集團二零一二年度之外聘核數師。

### 審核委員會成員

唐展家先生(主席)

伍秉堅先生

鄭慕智博士

許榮泉先生

香港，二零一二年三月六日

## 財務摘要

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	變動 %
收益	<b>725,093</b>	337,995	115
分配於本公司股東之本年度溢利	<b>593,547</b>	507,958	17
每股基本盈利	<b>港幣 1.57 元</b>	港幣 1.34 元	17
每股股息			
中期	<b>港幣 0.12 元</b>	港幣 0.10 元	20
末期	<b>港幣 0.18 元</b>	港幣 0.15 元	20
合共	<b>港幣 0.30 元</b>	港幣 0.25 元	20
派息比率	<b>19%</b>	19%	—
每股資產淨值	<b>港幣 20.25 元</b>	港幣 18.66 元	9





**創興銀行中心** 屹立於香港中環，  
主要用作集團及創興銀行的總部，  
富時代感的設計，  
標誌著其**創新、優質的服務**。



廖創興企業有限公司(「本公司」)董事宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核後之綜合業績。

### 銀行業務

截至二零一一年度止，本集團之銀行聯營公司創興銀行有限公司(「銀行」)錄得除稅後溢利港幣559,000,000元，較二零一零年同期增加17.5%。故此，本集團分佔之銀行除稅後溢利增加港幣44,000,000元至港幣275,000,000元。

### 物業投資

#### 整體業績

截至二零一一年度止，本集團之租金收入增加港幣16,000,000元至港幣263,000,000元，較二零一零年同期增加約6%。租金收入增加主要來自上海創興金融中心及創興廣場。於二零一一年十二月三十一日，本集團投資物業之整體出租率成功維持於95%。

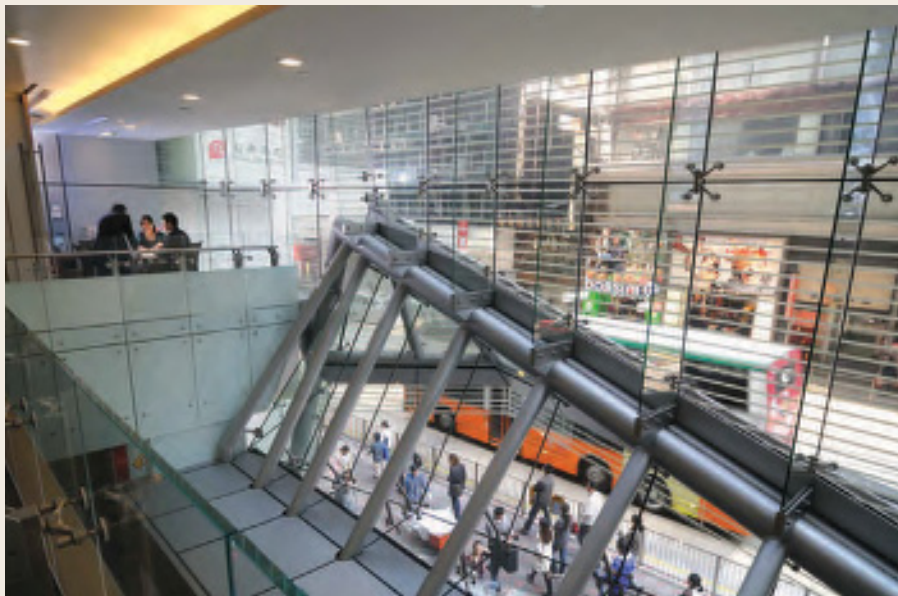
#### 香港物業

##### 創興廣場

位處九龍旺角心臟地帶之創興廣場，樓高二十層，為廣受歡迎之銀座式零售商業大廈，提供184,000平方呎零售及娛樂用地。於二零一一年度，該大廈之租金收入錄得14%增長，年底出租率達96%。

經優化租戶組合，本集團成功與周大福(珠寶零售商)及喜運佳(鐘錶零售商)等著名零售商訂立租約，管理層預期，待該等租約生效後，該大廈於二零一二年度之整體租金收入將進一步增加11%。

創興銀行中心





## 創業商場

創業商場位於德輔道西402-404號，提供零售及商業用地面積45,000平方呎。於二零一一年度，該兩層高購物商場出租率維持於99%，租金收入穩定。

## 滙港中心

滙港中心為二十八層高甲級商廈，位於干諾道西181-183號，臨近西區海底隧道，提供可出租寫字樓面積逾140,000平方呎。該商廈出租率達92%，租金收入穩定。本集團擬將該物業改建或重新發展為住宅用途。

## 富慧閣

富慧閣位處淺水灣道94號，提供五個低密度豪華住宅單位，錄得80%出租率，租金收入穩定。

## 中國物業

### 上海創興金融中心

上海創興金融中心位於上海市黃浦區南京西路288號。該三十六層高甲級寫字樓／商廈於二零零八年初落成，提供超過510,000平方呎的商業樓面面積以及198個出租車位。於二零一一年度，該商廈所產生租金收入進一步增至港幣124,000,000元。本集團擬保留該物業作長期出租用途。該項目之投資總額約為人民幣十二億元。本集團擁有該物業95%權益，而上海市黃浦區人民政府之一家附屬公司擁有其餘5%。

## 佛山翠湖綠洲會所及設施





### 出售廣州創興廣場

於二零一一年五月二十三日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價人民幣350,000,000元(或約港幣418,700,000元)出售海昌發展有限公司(「海昌」)股本。海昌為一家投資控股公司，其主要資產為持有廣州創興廣場。該項交易已完成且本集團已收訖現金代價。於出售完成後，本集團錄得出售附屬公司收益約港幣51,300,000元，並實現本年度出售投資物業之公平價值變動收益港幣99,900,000元。本集團所收取之出售收益均用作一般營運資金。

### 物業發展

#### 香港

##### 新界大埔

本集團購入新界大埔區一幅佔地240,000平方呎之地塊，並已就更改土地用途展開初步研究。本集團擬尋求最終將該幅土地改作住宅用途。

##### 昇御門

昇御門為一重建項目，於商業平台上興建包括兩座三十層高住宅大廈。本集團擁有此項目10%權益。住宅單位已開始預售，且銷情理想。

#### 中國

##### 佛山翠湖綠洲

於二零零七年，本集團透過政府土地拍賣以現金代價人民幣476,000,000元購入佛山一幅佔地逾2,756,000平方呎之地





漢庭快捷上海上南店大堂



漢庭快捷廣州越秀盤福店

塊。該綜合發展項目將分期發展。第一期發展包括興建十二幢六至十五層高之優質住宅單位，提供合共847套住宅單位，面積由55平方米至400平方米不等，另提供約8,600平方米零售及商業面積以及約6,800平方米獨立會所，如計入其他康樂設施面積及主要建於地庫的1,246個車位，總建築面積逾181,000平方米。

第一期發展已於二零一一年完成，並於二零一一年十二月取得竣工驗收證明。截至二零一一年止年度，已成功售出合共399套住宅單位，佔單位總數47.1%，產生現金收益約港幣374,000,000元。

管理層相信，中央頒布之緊縮政策將於來年持續實施。現階段包括對第二及／或第三套房等不同限購措施已阻礙進

一步銷情。然而，鑒於物業在樓宇質素及設計方面已廣為市場所認同，故管理層對該項目抱有信心。

### 經濟型酒店項目

鑒於中國酒店業急速增長及對經濟實惠的酒店住宿之需求殷切，本集團自二零零八年起開展經濟型酒店業務。本集團目前有兩家酒店位於上海、一家位於北京及一家位於廣州。儘管受季節性因素所影響，各酒店之業務及入住率與去年相若。

### 資本架構

於二零一一年十二月三十一日，本集團之股東資金達港幣7,665,000,000元，較二零一零年十二月三十一日增加港幣601,000,000元。股東資金增加是由於本年度純利增加港幣591,000,000元、多項投資及重估儲備增加港幣112,000,000

元，扣減期內已支付二零一零年末期股息及二零一一年中期股息合共港幣102,000,000元所致。

### 財務及庫務營運

#### 銀行借款變動

於二零一一年十二月三十一日，在扣除現金及存款後，本集團借款淨額由港幣3,092,000,000元減少至港幣2,802,000,000元。

#### 現金流量變動

二零一一年，本集團現金流量獲得改善。現金流量改善主要是投資物業之現金租金收入及本集團的投資項目佛山翠湖綠洲銷售獲得現金流入淨額所致。

於本年度，本集團租金收入達港幣263,000,000元，佛山翠湖綠洲現金收益為港幣374,000,000元。

#### 主要資本費用

管理層清楚了解，資本負債水平上升不僅損害本公司的長遠穩定性，亦限制其開展新業務的靈活度。故此，管理層致力密切監察本公司的負債水平。於年底，其債項與股權比率由二零一零年的44%下跌至二零一一年的36%。

#### 銀行貸款

於二零一一年十二月三十一日，未償還的銀行借款總額中的81%為無抵押貸款，而其中近100%為承諾信貸。

本集團在管理債務組合時，已盡量從不同來源獲取所需資金。現時，主要的融資來源仍然是來自銀行貸款，已有超過十三家銀行為本集團提供雙邊銀行貸款，而且大部份已與本集團建立長久關係。

漢庭快捷上海上南店



漢庭快捷廣州越秀盤福店



漢庭酒店上海松江方塔店



漢庭快捷北京大觀園店



過去，本集團亦曾安排銀團貸款籌措資金。若市況及貸款條款皆對本公司有利，管理層將會考慮擴闊來自資本市場的融資來源。

## 資金成本

於二零一一年，貨幣市場之借貸息差持續上升。

本年度本集團的加權平均借貸成本輕微上升。管理層預期，大部分銀行將提高利率以保障其經營風險，因此續訂銀行貸款之資金成本將溫和有序地上升。

## 流動資金風險及現金結存

本集團的財務政策是保持低負債水平及充裕流動資金。保持充裕流動資金不僅有助本集團履行所有短期還款責任，亦可改善本集團的營運資金狀況。

本集團的流動資金主要來自各項投資物業的經常性租金收入、來自各項落成及即將落成發展項目的現金銷售收益、來自創興銀行之股息以及承諾銀行信貸。於二零一一年十二月三十一日，本集團的備用承諾信貸額為港幣789,000,000元，連同銀行存款港幣629,000,000元，本集團可動用之資金超逾港幣1,418,000,000元。

## 到期貸款分析

延長貸款期限可以進一步減低流動資金風險。本集團的到期債務組合主要以中期債務為主，其中超過21%債務於兩年內到期，41%債務於兩年以上但五年以內到期。上述還款期結構使本集團在採取再融資措施時靈活性更高。

## 風險管理

在監管利率及外匯風險時，本集團可使用若干衍生工具，例如利率掉期、貨幣掉期、遠期利率協議及外匯合約。本集團只容許使用該等衍生工具作為對沖風險用途。

## 物業管理及維修服務



## 2011年榮獲國際年報比賽 – 銅獎



商界展關懷頒授儀式

至於衍生工具的交易風險方面，本集團僅會與具備良好投資評級的財務機構進行交易。

### 利率風險

利率波動及走勢不明朗可能會對本集團的財政狀況產生潛在負面影響。本集團的管理層將會密切留意及檢討利率走勢，以盡量減輕利率走勢對本集團的財政構成的影響。

### 外匯風險

本集團的政策乃盡量減低貨幣錯配的風險，亦不會進行外匯投機買賣。於本年度，總額達港幣104,000,000元的款項兌換為人民幣以支付佛山項目的建築成本。

其他外匯風險乃與廣州、上海及佛山的重大投資項目有關。於二零一一年十二月三十一日，該等投資約港幣4,190,000,000元，佔本集團資產的35%。

由於以人民幣為貨幣單位的內地物業發展項目佔本集團總資產的絕大部份，故管理層將會密切監察人民幣匯率的走勢。從上海創興金融中心及經濟型酒店獲得的現金收益以及從佛山項目獲得的售樓收益，有助抵銷支付佛山項目的建築成本所涉及的部份外匯風險。

### 僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團僱員總數約230人。經薪酬委員會考慮及建議，本集團薪酬政策相比市場僱員薪酬水平是合理及有競爭性的。僱員總薪酬包括基本工資及花紅制度，均與工作表現掛鉤。薪酬委員會之成員名單及其工作詳列於第27頁。

### 企業社會責任

本集團繼續承擔企業社會責任，積極參與並贊助撒瑪利亞防止自殺會及其他慈善團體的慈善活動。

香港社會服務聯會已連續四年將「商界展關懷」標誌授予本集團。

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，除於下文「主席及董事總經理：職責分工明確」部份所述有所偏離外，本公司基本已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」或「守則」）。

## 本公司企業管治指引及程序

### (A) 公司管治架構圖

董事會致力維持高水平之企業管治，為股東締造長遠價值。本公司採納之管治架構圖可參照載於第26頁的廖創興企業有限公司簡化組織圖。

### (B) 董事

#### (I) 董事會：負責領導及管理本公司

- 董事會須就領導及監管高級管理層向股東負責，透過維持不斷增長及成功之業務，為股東締造長遠價值。
- 董事會之主要任務為設定目標、制訂策略以及監控本公司之營運及財務表現。
- 董事會之職責包括批准中期報告及年度報告、公告以及中期及末期業績公告、考慮股息政策，以及批准發行、配發或出售或授出本公司未發行新股份之期權。

#### (II) 主席及董事總經理：職責分工明確

- 本公司主席及董事總經理之角色尚未按守則之守則條文A.2.1予以區分。董事會認為，是項安排符合本公司最佳利益，因本集團業務性質要求具備豐富市場經驗，而廖烈武博士於物業及銀行業務均擁有豐富經驗，故廖烈武博士應繼續身兼主席及董事總經理之雙重職務。
- 董事總經理負責集團之整體營運及表現，透過轉授職責予不同執行董事及高級管理人員達致指定目標。董事會就管理層之權責及管理層須提交報告之情況給予管理層清晰指引。



### (III) 董事會之組成：協調與獨立

- 董事會現時由五名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。截至二零一一年十二月三十一日止年度，董事會大致遵守上市規則有關委任最少三名獨立非執行董事（其中最少一名獨立非執行董事須具合適專業資格或會計或相關財務管理知識）之要求。
- 獨立非執行董事之委任嚴格遵守上市規則第3.13條所載有關評估獨立性之指引。本公司已接獲各獨立非執行董事就彼等獨立性之書面確認。
- 董事會認為三名獨立非執行董事並無任何業務或其他關係而可能影響其獨立判斷，各獨立非執行董事運用彼等本身之相關專業知識服務董事會。
- 委任獨立非執行董事可確保董事會能夠有效及獨立運作。
- 所有獨立非執行董事兼任審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之委員，換言之，上述三個委員會之大多數委員均為獨立非執行董事。
- 此外，本公司於二零一二年三月七日成立企業管治委員會，由四名執行董事、兩名獨立非執行董事組成，負責履行企業管治職責。
- 董事之簡歷載於第55至第58頁，顯示彼等各有不同經驗，使董事會可以作出明智之管理決定。

### (IV) 委任、重選及罷免

- 提名委員會主要負責就董事委任或重新委任以及就董事繼任計劃向董事會提出建議。
- 四名任期最長之董事將於每屆股東週年大會上退任董事，並可重選連任。
- 新委任董事須於獲委任後首次股東週年大會上獲股東重選方可連任董事。
- 守則A.4.1規定非執行董事應有特定任期，惟可予以重選。建議最佳常規D.1.4（於二零一二年四月一日後將納入守則條文D.1.4內）建議發行人須有董事正式委任函件，當中載列其委任之主要條款及條件。所有董事已與本公司訂立委任函件，並有特定任期，惟須根據本公司章程細則至少每三年輪值退任一次。

- 守則A.4.2規定每名董事應輪值退任，至少三年一次。根據本公司章程細則第99條，所有董事均須輪值告退，唯董事總經理根據本公司章程細則第107條則毋須輪值退任。
- 所有非執行董事及獨立非執行董事之委任條款詳情如下：
  - (i) 履行及行使適合於本公司獨立非執行董事或非執行董事職務之有關職責及有關權力；
  - (ii) 遵守適用於本公司董事之所有法律、規則及規例，包括但不限於香港聯合交易所有限公司證券上市規則；及
  - (iii) 於發生或董事知悉任何可影響其獨立性之事宜時立即通知本公司董事會。

## (V) 董事之責任：一般職責及股份交易

- 所有董事均充分瞭解彼等之角色及職責，銳意創造一套健全之企業管治文化。
- 新任董事於入職時，將獲簡介本集團之主要業務、彼等之責任及職責以及其他監管要求。
- 公司秘書負責向全體董事發放上市規則及其他相關監管要求之最新資料。
- 年內，各董事一直遵守上市規則附錄十有關上市公司董事進行證券交易的標準守則所規定之要求。

## (VI) 持續專業發展

- 建議最佳常規A.5.5（於二零一二年四月一日後將納入守則條文A.6.5內）建議所有董事應參與持續專業發展以開發及更新其知識和技能。
- 所有董事均清楚知悉截至二零一二年十二月三十一日止年度參加持續專業培訓之規定。



### (C) 董事會議事程序

#### (I) 會議：須由全體董事議決之事宜及一般程序

- 為達致高水平之企業管治及遵守附錄十四《企業管治常規守則》所述之規定，於二零一一年度董事會已履行最少每季舉行一次全體董事會會議之責任。
- 須由全體董事議決之事宜包括重大銀行信貸安排、重大資產買賣事項、與關連方之重大交易、包括涉及巨額資金之重大投資項目、授權事項、財務及風險管理政策以及主要股東或董事涉及利益衝突之任何事項。
- 所有董事可聯絡公司秘書，彼負責確保董事會符合議事程序，並就企業管治及監管事宜向董事會提出建議。
- 公司秘書負責整理董事會及董事委員會會議之會議記錄，該等會議記錄一般在每次會議後之合理時間內送交董事傳閱，而最終簽署作實之定稿則送交全體董事存照，並可供董事隨時查閱。
- 所有董事均獲准利用公費尋求獨立專業意見。
- 公司已為董事及高級人員購買責任保險。
- 二零一一年度董事會會議之出席率詳情如下：

	出席會議次數	出席率
<b>執行董事</b>		
廖烈武 (主席兼董事總經理)	4/4	100%
廖烈智	4/4	100%
廖金輝 (副董事總經理)	4/4	100%
廖坤城 (亦為廖烈忠醫生之替代董事)	4/4	100%
李偉雄	4/4	100%
<b>非執行董事</b>		
廖烈忠	0/4	0%
廖駿倫	2/4	50%
廖俊寧	2/4	50%
許榮泉	4/4	100%
<b>獨立非執行董事</b>		
伍秉堅	0/4	0%
鄭慕智	1/4	25%
唐展家	4/4	100%

## (II) 資料提供：質素和及時性

- 繼續改善向董事發放資料之質素和及時性是本公司之首要任務。
- 主席有責任確保向董事提供充足資料。
- 議程及隨附之董事會文件將及時地全數送交所有董事(目標是在召開董事會會議前給予最少五日送交有關文件，代替現時最少三日之慣例)。所有通訊將以電子形式發佈(如適用)。
- 所有董事現時獲提供季度管理報告，內容提供集團之財務及營運業績詳盡分析，其中包括主要租賃物業、發展中物業及其他投資。
- 每季定期舉行一次全體董事會會議，根據季度管理報告審閱及更新本公司業務及營運業績。
- 董事總經理現時每月與各部門主管舉行內部管理會議，向董事提供彼等業務之最新狀況及審閱其獲指派工作之表現。
- 所有執行董事現時獲提供本公司每月管理賬目，內容有關本公司之更新狀況／表現。

## (D) 董事酬金

薪酬委員會釐定董事及高級管理人員薪酬政策之程序：

- 本公司已於二零零五年三月三日成立薪酬委員會，其職權範圍乃負責檢討及釐定所有董事及高級管理人員之薪酬待遇。
- 薪酬委員會之主席為獨立非執行董事鄭慕智博士，其餘大多數成員均為獨立非執行董事。
- 其他現任成員為獨立非執行董事伍秉堅先生及唐展家先生以及非執行董事許榮泉先生。
- 委員會每年舉行至少一次會議。
- 委員會之主要職責包括下列各項：
  - (i) 就本公司所有董事及高級管理人員之薪酬政策及架構以及就設立正式而具透明度之程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；
  - (ii) 授權釐訂個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇，包括實物利益、退休金權利及賠償費用，包括任何失去或終止職務或委任之賠償；
  - (iii) 就釐定非執行董事之薪酬向董事會作出建議；
  - (iv) 根據董事會之公司目標及目的審閱及批准管理層薪酬建議。

- 二零一一年薪酬委員會會議之出席率詳情如下：

	出席會議次數	出席率
<b>薪酬委員會成員</b>		
鄭慕智 (主席)	1/1	100%
伍秉堅	0/1	0%
唐展家	1/1	100%
許榮泉	1/1	100%
廖鈞慧 (秘書)	1/1	100%

- 委員會獲董事會授權監察及釐定執行董事及高級管理人員之薪酬，並就此提供建議。
- 董事並無參與釐定其本人之薪酬決定。除有關牽涉其本身、主席或董事總經理之事項外，主席或董事總經理可應邀出席委員會之會議以提供意見。
- 根據若干程序，委員會成員獲准就作出及釐定薪酬待遇方案採納獨立專業意見，開支由本公司承擔。
- 委員會於每次會議後須向董事會呈交有關其工作情況及審閱結果之報告。
- 委員會將就薪酬方案，包括所有非執行董事之董事袍金向董事會作出建議，以供股東於股東週年大會批准。
- 年內薪酬委員會之授權及工作摘要載於第27頁之薪酬委員會報告書內。
- 有關薪酬委員會之職權範圍，可瀏覽本公司及聯交所網頁。

#### (E) 問責及審核

##### (I) 財務報告：對本公司之表現及前景展望作出平衡、清晰及全面之評估

- 董事會相信，其在所有股東通訊內對本集團之狀況及前景所作出之評估乃全面、平衡及容易理解。
- 董事會充分瞭解其在編製財務報表時之責任。

##### (II) 審核委員會及核數師：職權範圍及與管理層及外聘核數師之關係

- 審核委員會由獨立非執行董事唐展家先生擔任主席，大多數委員均為獨立非執行董事。
- 其他現任成員包括獨立非執行董事伍秉堅先生及鄭慕智博士以及非執行董事許榮泉先生。所有成員在審閱及分析上市公司或大型機構之經審核財務報表方面具有豐富經驗。



- 委員會每年舉行至少兩次會議。可邀請董事總經理及負責財務事宜之執行董事出席會議。委員會亦與本公司核數師每年至少舉行兩次會議。
- 委員會之主要職責包括下列各項：
  - (i) 主要負責就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭任或辭退該核數師之問題；
  - (ii) 按適用之準則檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
  - (iii) 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
  - (iv) 監察本公司之財務報表以及年度報告及賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告之完整性，並審閱該等報表及報告所載有關財務申報之重大意見；
  - (v) 審閱本公司財務監控、內部監控及風險管理系統；
  - (vi) 與管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效之內部監控系統；
  - (vii) 主動或應董事會之委派，就有關內部監控事宜之重要調查結果及管理層對調查結果之回應進行研究；
  - (viii) 檢討集團之財務及會計政策及常規；
  - (ix) 檢查外聘核數師致管理層之函件、核數師就會計紀錄、財務賬目或監控制度向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出之回應；及
  - (x) 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層之審核情況說明函件中提出的事宜。
- 二零一一年審核委員會會議之出席率詳情如下：

	出席會議次數	出席率
<b>審核委員會成員</b>		
唐展家(主席)	2/2	100%
伍秉堅	0/2	0%
鄭慕智	1/2	50%
許榮泉	2/2	100%
李偉雄(秘書)	2/2	100%

- 根據其職權範圍，委員會必須(其中包括)監察與外聘核數師之關係、審閱本公司之中期及年度財務報表，以及評估集團內部監控制度。
- 審核委員會成員可根據既定程序，尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。
- 委員會於每次會議後向董事會提交有關其工作情況及審閱結果之報告或提供意見。
- 年內審核委員會之授權及工作詳情載於第28頁之審核委員會報告書內。
- 有關審核委員會之職權範圍，可瀏覽本公司及聯交所網頁。

### (III) 核數師酬金

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司之核數師就審核及審核相關服務收取約港幣2,710,000元(二零一零年：港幣1,970,000元)，就非審核服務收取港幣250,000元(二零一零年：港幣330,000元)。

### (IV) 內部監控：以健全有效之系統保障股東利益及本公司之資產

- 風險管理是本集團為監控本公司整體財政狀況及保障其資產之策略性管理之關鍵部分。
- 本集團致力落實有效風險管理政策及內部監控程序，以確認及管理本集團可能面對之風險。
- 於審核期間，管理層在外聘核數師之協助下，定期檢討有關政策及程序，以確保其成效，並遵守企業管治常規守則。
- 董事總經理及執行董事將於審核委員會會議上(每年最少舉行兩次)，就內部監控、審核結果及風險管理等主要事項與外聘核數師進行討論。
- 誠如於二零一一年審核委員會會議所作總結，核數師概無發現任何違規或監管不足之情況。

### (F) 提名委員會

- 本公司於二零一二年三月七日成立提名委員會，主要負責就董事委任或重新委任以及就董事繼任計劃向董事會提出建議。
- 提名委員會主席由董事會主席擔任。委員會須由不少於三名成員組成，而大部分成員均為獨立非執行董事。
- 於成立當日，董事會主席廖烈武博士擔任提名委員會主席，大部分成員均為獨立非執行董事。

- 委員會現時其他成員包括獨立非執行董事鄭慕智博士、伍秉堅先生及唐展家先生以及非執行董事許榮泉先生。
- 委員會每年至少舉行一次會議。
- 委員會之主要職責包括下列各項：
  - (i) 至少每年檢討董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)並就任何為配合本公司之策略而擬對董事會作出之變動提出建議；
  - (ii) 物色具備合適資格可擔任本公司董事之人士，並挑選提名個別人士出任董事或就此向董事會提供意見；
  - (iii) 評核本公司獨立非執行董事之獨立性；及
  - (iv) 就董事委任或重新委任及董事(特別是本公司主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。
- 提名委員會注意到新上市規則第3.10A條(修訂將於年底前生效)。本公司將於二零一二年完成委任額外獨立非執行董事以符合有關規定。
- 委員會成員可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。
- 有關提名委員會之職權範圍，可瀏覽本公司及聯交所網頁。

## (G) 企業管治委員會

- 本公司於二零一二年三月七日成立企業管治委員會，主要負責履行董事會之企業管治職務。
- 企業管治委員會主席由董事會主席廖烈武博士擔任。
- 委員會現時其他成員包括廖金輝先生、廖坤城先生及李偉雄先生，全部均為本公司執行董事，以及鄭慕智博士及唐展家先生，兩位皆獨立非執行董事。
- 委員會每年至少舉行一次會議。
- 企業管治委員會釐定本公司企業管治政策。企業管治委員會履行之職責包括下列各項：
  - (i) 制訂及檢討本公司之企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
  - (ii) 檢討及監察本公司董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
  - (iii) 檢討及監察本公司之政策及常規是否遵守法律及監管規定；
  - (iv) 制訂、檢討及監察適用於本公司董事及僱員之行為守則；



- (v) 檢討本公司是否遵守企業管治守則及有否根據上市規則之規定於企業管治報告作出披露；及
- (vi) 不時與所有部門主管定期舉行會議，要求彼等檢討其部門內之企業管治，並提呈建議或補救行動糾正有關事宜。
- 委員會成員獲准聽取獨立專業意見，費用由本公司承擔。
- 有關企業管治委員會之職權範圍，可瀏覽本公司網頁。

## (H) 董事會授權

### (I) 與管理層之關係

- 董事會及管理層(包括各部門主管)充分瞭解彼此在支持創造一套健全企業管治文化上擔當之角色。
- 董事會負責監察管理層(包括各部門主管)確定商機及風險之現有程序。
- 董事會概不負責管理業務，有關責任乃屬於管理層及各個部門主管。管理層向董事會負責。

### (II) 董事委員會：特定職權範圍，向董事會全體成員負責

- 董事會現時設有四個董事委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會，各委員會均訂有特定職權範圍書。
- 審核及薪酬委員會各自之成員全屬非執行董事，其中獨立非執行董事佔大多數。
- 提名委員會主席一職由董事會主席出任，其中獨立非執行董事佔大多數。
- 企業管治委員會由本公司四名執行董事及兩名獨立非執行董事組成。
- 董事委員會於每次會議後向董事會提交有關其工作情況及審閱結果之報告。

## (I) 股東溝通政策

### (1) 前言

本政策載列有關本公司與其股東及有意投資者溝通之準則及常規。

- 本公司致力維持適時向股東公開及披露其業務之相關資料，惟須受適用法律規定所規限。
- 本公司相信與其股東及市場定期溝通，對確保彼等獲得合理所需資訊以就本公司之策略、營運及財務表現作出知情評估至為重要。

- 溝通渠道

上述溝通乃通過下列各項進行：

- 加強本公司年度及中期報告之內容，以對本集團之狀況及前景作出全面、平衡及易於理解之評估。
- 加強週年及其他股東大會之通告及說明備忘錄之內容，以易於理解之方式向股東提供進一步資料。
- 有關本公司及其附屬公司重大發展之新聞公佈。
- 向聯交所及有關監管機構作出之披露。
- 股東可藉瀏覽本公司之網頁(網址為 <http://www.lchi.com.hk>) 以獲悉本集團之資料。此網頁提供(其中包括)本集團之企業公告、業務發展及營運、新聞稿、年報及企業資料。

## (II) 股東大會

- 董事會歡迎股東在股東週年大會上提供有建設性之建議，並視股東週年大會為與個別股東接觸之主要機會。
- 截至二零一一年十二月三十一日止年度之本公司股東大會之董事出席率詳情如下：

	出席會議次數	出席率
<b>執行董事</b>		
廖烈武 (主席兼董事總經理)	1/1	100%
廖烈智	1/1	100%
廖金輝 (副董事總經理)	1/1	100%
廖坤城 (亦為廖烈忠醫生之替代董事)	1/1	100%
李偉雄	1/1	100%
<b>非執行董事</b>		
廖烈忠	0/1	0%
廖駿倫	0/1	0%
廖俊寧	0/1	0%
許榮泉	1/1	100%
<b>獨立非執行董事</b>		
伍秉堅	0/1	0%
鄭慕智	0/1	0%
唐展家	1/1	100%

- 為使股東有充裕時間考慮，本公司安排於股東週年大會前至少20個營業日（不包括星期六、星期日及香港公眾假期）向股東寄發年報、財務報表及相關文件，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少10個營業日（不包括星期六、星期日及香港公眾假期）發送通知。
- 董事會鼓勵及支持股東參與股東大會。董事會鼓勵無法出席有關大會之股東委派代表代其出席大會並於會上投票。
- 董事會定期檢討准許股東參與股東大會之機制，務求將參與程度提升至最高。
- 董事會主席、董事會委員會之適當成員及本公司外部核數師將參與股東週年大會以回答股東之提問。

### (III) 股東之查詢

- 股東、投資者、媒體或公眾之查詢，均由執行董事、財務總監、公司秘書或適當之高級管理人員作出回應。
- 本公司將即時回應股東之查詢及關注。

### (IV) 股東週年大會之行政事宜

- 本公司所有普通股擁有同等投票權。股東週年大會之議事程序將繼續根據企業管治常規守則進行檢討。
- 會上須就各重大獨立事項（包括選舉個別董事）提呈獨立決議案。
- 編製一份綜合以下內容之股東週年大會通函：
  - 重選董事；
  - 購回股份之一般授權；
  - 發行股份之一般授權；
  - 修訂章程細則，如有；
  - 於股東週年大會上投票；及
  - 每個將予提呈之決議案之詳細資料。

本公司章程細則亦訂明股東於股東大會上就決議案要求以按股數投票方式表決之權利及程序。有關要求以按股數投票方式進行表決及表決程序之詳情載於所有就召開股東大會而刊發之致股東通函內，並於股東大會進行時加以說明。倘以按股數投票方式進行表決，投票表決之結果將會於股東大會後下一個營業日在聯交所及本公司網站刊登。

為加強溝通，本公司設立網站（網址：<http://www.lchi.com.hk>）刊發本公司公告、業務發展及營運、財務資料、企業管治常規以及其他資料。

首10名持股量最高股東之資料及股東所在地載於第24頁之董事會報告書內。



## (V) 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

- 持有不少於本公司十分之一(1/10)繳足股本(附帶權利於股東大會表決)之股東可提出書面要求召開股東特別大會。
- 該書面要求須列明會議目的，並須由提出該要求之股東簽署，可能包括一名股東或多名該等股東簽署之多份形式類似之文件。股份聯名持有人提出之要求須由所有該等持有人簽署。
- 該要求須寄交本公司註冊辦事處公司秘書。
- 該要求須由本公司股份過戶登記處核實，一旦確認該要求屬有效，公司秘書將根據法定要求或適用規則或規例向所有登記股東送達充分通知後代表董事會召開股東特別大會，
- 倘該要求證實並不合法，有關結果將知會有關股東，而股東特別大會將不會召開。
- 如董事未能於提出要求日期起計21日內召開股東特別大會，有關股東或任何擁有過半總投票權之股東均可召開股東特別大會，惟召開之股東特別大會不得於提出要求日期起計三個月屆滿後舉行。
- 就提呈一項決議案為特別決議案之股東特別大會而言，如董事未能根據香港法例公司條例第116條作出有關通知，則彼等將被視為並無正式召開股東特別大會。

## (VI) 股東於股東大會提呈建議之程序

- 書面要求須透過：
  - (i) 持有不少於四十分之一所有股東總表決權(1/40)且有權於大會上表決之股東；或
  - (ii) 不少於50名持有本公司股份且該等股份之每名股東平均已繳足金額不少於港幣2,000元之股東。向本公司提出，並通知股東任何於股東週年大會可能適當地動議或擬動議之任何決議案，或就任何所提呈決議案提述之事宜或將於任何股東大會處理之事務向股東轉傳任何不多於1,000字的聲明。
- 書面要求須由所有有關股東簽署一份或多份形式類似之文件，並須於股東大會舉行前至少六個星期(如要求需要刊發決議案通告)或至少一個星期(如有任何其他要求)前寄交本公司註冊辦事處公司秘書。
- 該要求須由本公司股份過戶登記處核實，一旦該要求確認為有效，本公司將發出決議案通告或轉傳聲明，前提為有關股東須支付一筆合理地足以應付為實行該請求而產生之本公司開支。

- 倘該要求證實並非合法，或有關股東未能寄存足夠款項支付本公司就所述目的之開支，本公司將通知有關股東，且不會就此作出任何行動。

#### (VII) 股東提名董事候選人之程序

根據適用法例、規則及規例，包括香港法例公司條例，上市規則及本公司不時修訂之組織章程細則，如本公司任何股東於任何股東大會擬提名本公司董事以外之人士競選本公司董事職務，以下程序將適用：

- 由正式合資格出席大會並有權投票之股東（並非擬參選人士）簽署通告，表明建議提名該人士參選的意向，並附上所提名人士簽署表示願意參選的通告，該等通告須呈交於本公司註冊辦事處之董事會；
- 該等通告之最短通告期限為至少七日，且該等通告之刊發期間由有關該推選之股東大會通告寄發翌日起至不遲於該股東大會舉行日期前七日止；及
- 根據上市規則之規定，為了讓本公司通知股東有關提名，提名董事之通告須列明提名應選董事之人士之全名，並載列該名人士之履歷詳情。

## 公司資料

### 榮譽主席

廖烈文先生 *GBS, J.P., F.I.B.A.*

### 董事會

#### 執行董事

廖烈武博士 *LLD, MBE, J.P.*

(主席兼董事總經理)

廖烈智先生

廖金輝先生

(副董事總經理)

廖坤城先生

(亦為廖烈忠醫生之替代董事)

李偉雄先生

#### 非執行董事

廖烈忠醫生 *MBBS (Lon), MRCP (UK), F.R.C.P.(Lon)*

廖駿倫先生

廖俊寧先生

許榮泉先生

*BES, M. Arch, HKIA, RIBA, ARAIA, MRAIC,*

*Assoc, AIA, Registered Architect, A.P. (Architect)*

#### 獨立非執行董事

伍秉堅先生 *MSc., J.P.*

鄭慕智博士 *GBS, OBE, LLB (HK), J.P.*

唐展家先生 *FCA (AUST.), FCPA, FCIS*

#### 公司秘書

李偉雄先生

#### 審核委員會

唐展家先生 (主席)

伍秉堅先生

鄭慕智博士

許榮泉先生

李偉雄先生 (秘書)

#### 薪酬委員會

鄭慕智博士 (主席)

伍秉堅先生

唐展家先生

許榮泉先生

廖鈞慧女士 (秘書)

#### 提名委員會

廖烈武博士 (主席)

鄭慕智博士

伍秉堅先生

唐展家先生

許榮泉先生

李偉雄先生 (秘書)

#### 企業管治委員會

廖烈武博士 (主席)

鄭慕智博士

唐展家先生

廖金輝先生

廖坤城先生

李偉雄先生



## 高級管理人員

### 部門主管

廖綺華女士，	項目兼維修總監
陸智聰先生，	財務總監
廖鈞慧女士，	人力資源兼行政總監
潘思遠先生，	項目兼維修總監
甄玥霖小姐，	商貿發展總監
林兆璋先生，	中國物業總監
劉秉良先生，	工料測量總監
黃玉池先生，	物業管理部總監
楊瑞華女士，	上海黃浦廖創興房地產 開發有限公司副總經理

### 經理

詹國偉先生，	高級策劃經理
顏媛卿女士，	物業經理(銷售及租務)
唐子漢先生，	物業經理(銷售及租務)
譚景雄先生，	策劃經理

## 律師

的近律師行  
何耀棟律師事務所  
胡百全律師事務所

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

## 銀行

創興銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行股份有限公司  
香港花旗銀行  
中信銀行國際有限公司  
大新銀行有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
富邦銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
南洋商業銀行有限公司  
上海商業銀行有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
三菱東京 UFJ 銀行有限公司  
蘇格蘭皇家銀行  
永亨銀行有限公司  
永隆銀行有限公司

## 公司資料

### 註冊辦事處

香港德輔道中二十四號

創興銀行中心二十五樓

電話：(852) 3768 9038 傳真：(852) 3768 9008

### 廣州辦事處

中國廣州市越秀區環市東路三三九號

A附樓18A房

電話：(8620) 8375 8993 傳真：(8620) 8375 8997

### 上海辦事處

中國上海市南京西路二八八號

創興金融中心3105室

電話：(8621) 6359 1000 傳真：(8621) 6327 6299

### 佛山辦事處

中國廣東省佛山市南海區羅村街道城西區貴隆路一號

翠湖綠洲一期

電話：(86757) 8126 6688 傳真：(86757) 8126 6669

## 董事及高級管理人員簡介

### 執行董事

#### 廖烈武博士

LLD, MBE, J.P.

七十四歲，為廖創興企業有限公司主席兼董事總經理。他自一九七二年起獲委任為本公司之董事總經理。廖博士亦為創興銀行有限公司主席及中華汽車有限公司董事。公益社團方面，廖博士於一九六七年任東華三院主席，而現任東華三院顧問局顧問，亦曾任香港潮州商會會長，香港足球總會主席及國際扶輪社三四五零區區總監。現任香港中文大學聯合書院校董及廖寶珊紀念書院校董，於一九七七年獲英女皇頒贈銀禧紀念勳章。廖博士於二零零五年更獲嶺南大學頒授榮譽法學博士學位。廖博士是廖烈智先生及廖烈忠醫生之兄長，廖金輝先生之父親，廖駿倫先生及廖俊寧先生之叔父及廖坤城先生之伯父。

#### 廖烈智先生

七十二歲，自一九七二年起獲委任為廖創興企業有限公司執行董事。廖先生在香港及英國接受教育，現任創興銀行有限公司董事總經理兼行政總裁，亦為多間香港及其他地區公司之董事。廖先生是廖烈武博士之弟弟及廖烈忠醫生之兄長，廖駿倫先生、廖俊寧先生及廖金輝先生之叔父及廖坤城先生之伯父。

#### 廖金輝先生

BA., MSc.

四十五歲，自一九九七年起獲委任為本公司執行董事，並於二零零八年八月起再獲委任為本公司副董事總經理。彼持有倫敦大學經濟學碩士學位，主修財務及宏觀經濟政策。廖先生現負責本公司發展策略、項目執行、以及日常經營運作。廖先生現時亦出任本公司若干附屬公司之董事。此外，他於二零一一年一月起出任民豐企業控股有限公司之非執行董事，該公司為香港聯交所上市之公眾公司。除上述披露者外，於過去三年內，廖先生並沒有在任何其他上市公眾公司擔任任何董事職務。他是廖烈武博士之兒子，廖烈智先生及廖烈忠醫生之侄兒，廖駿倫先生、廖俊寧先生之堂弟及廖坤城先生之堂兄。



## 董事及高級管理人員簡介

### 執行董事(續)

#### 廖坤城先生

三十六歲，曾於二零零零年起出任本公司非執行董事以及本公司非執行董事廖烈忠醫生之替代董事，並於二零零八年八月起改任為本公司執行董事。廖先生亦自二零零零年起出任創興銀行有限公司(乃本公司之聯營公司)之董事。廖先生持有英國牛津大學法律系碩士學位，亦為香港及英格蘭與威爾士之合資格律師。於加入本公司出任全職職務前，廖先生任職香港的近律師行之合夥人，主要從事企業融資、併購及私人權益的法律事務，而目前仍然擔任該國際律師事務所之法律顧問。廖先生身兼中國廣東省佛山市政協委員及北京海外聯誼會理事。廖先生亦是廣東外商公會常務理事、佛山市民營企業投資商會副會長、香港青年企業家協會常務董事、青年企業家珠三角協會董事及香港潮州商會青年委員會委員。除此之外，廖先生對社會和教育充滿熱誠，並任為香港大學及醫管局港島西醫院聯網研究倫理委員會委員及廖寶珊紀念書院校董。於集團內，廖先生亦出任本公司若干附屬公司之董事。他是廖烈忠醫生之兒子，廖烈武博士及廖烈智先生之侄兒，廖駿倫先生、廖俊寧先生及廖金輝先生之堂弟。

#### 李偉雄先生

*LLB, FCCA, FCPA (Practising), ATiHK, MBA, PgD in CRE*

四十九歲，為本公司執行董事兼公司秘書。李先生擁有法律學位、工商管理碩士學位及建築及房地產學深造文憑。亦為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。李先生在加入本公司前曾在國際性會計公司工作達六年。李先生擁有超過二十年財務及會計經驗，於一九九二年加入本公司並於一九九四年獲委任為董事。李先生主要職責是處理本公司財務及秘書事宜。

### 非執行董事

#### 廖烈忠醫生

*MBBS (Lon), MRCP (UK), F.R.C.P. (Lon)*

六十二歲，於一九七九年成為本公司董事，並任本公司董事副總經理超過十年，擁有倫敦大學 King's College Hospital 醫學學位，亦為英國皇家內科醫學院院士會員。因為在運動神經細胞疾病作出重大貢獻，所以獲得倫敦皇家內科醫學院頒發榮授院士榮譽。於二零零五年更再獲得香港內科醫學院頒發之榮授院士榮譽。廖醫生是廖烈武博士及廖烈智先生之弟弟，廖駿倫先生、廖俊寧先生及廖金輝先生之叔叔及廖坤城先生之父親。

## 非執行董事(續)

### 廖駿倫先生

五十六歲，一九七九年出任本公司董事，廖先生同時亦為創興銀行有限公司非常務董事。他為Unitas Capital Pte. Ltd. (前身為CCMP Capital Asia Pte. Ltd.) 行政總裁。廖先生乃英國牛津大學文學碩士。曾於倫敦司力達律師樓任職律師。及後於一九八一年受聘於紐約之摩根士丹利，於一九九零年升任董事總經理，並於同年調任香港之摩根士丹利亞洲有限公司總裁兼董事總經理一職，直至一九九七年九月離職。廖先生轉任為摩根士丹利顧問董事。此外，他於二零一零年十一月起出任民豐企業控股有限公司之非執行董事，該公司為香港聯交所上市之公眾公司。除上述披露者外，於過去三年內，廖先生並沒有在任何其他上市公眾公司擔任任何董事職務。廖先生是廖烈武博士、廖烈智先生及廖烈忠醫生之侄兒，廖俊寧先生、廖金輝先生及廖坤城先生之堂兄。

### 廖俊寧先生

BSc.

五十歲，自一九九七年起委任為本公司董事。廖先生擁有英國University of Newcastle-upon-Tyne (UK) 經濟學士學位。廖先生同時亦為創興銀行有限公司常務董事，為該銀行負責證券業務。此外，他現在分別是時捷集團有限公司及結好控股有限公司之獨立非執行董事，兩間公司均為香港聯交所上市之公眾公司。他過去三年以來曾擔任董事之上市公司包括無縫綠色中國(集團)有限公司，該公司為香港上市之公眾公司。除上述披露者外，於過去三年內，廖先生並沒有在任何其他上市公眾公司擔任任何董事職務。他是廖烈武博士、廖烈智先生及廖烈忠醫生之侄兒，廖駿倫先生之堂弟、廖金輝先生及廖坤城先生之堂兄。

### 許榮泉先生

BES, M. Arch, HKIA, RIBA, ARAIA, MRAIC, Assoc. AIA, Registered Architect, A.P. (Architect)

四十九歲，曾於二零一零年八月起出任本公司獨立非執行董事，並於二零一一年五月起調任為本公司非執行董事，他現在亦為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。許先生擁有城市規劃系學士學位及建築系碩士學位。他是建築物條例下之認可人士(建築師)及建築師註冊條例下之註冊建築師，香港建築師學會會員，英國皇家建築師學會會員，澳洲皇家建築師學會會員，加拿大皇家建築師學會會員和美國建築師學會會員。許先生曾於一九八九年至一九九零年期間出任加拿大滑鐵盧大學校友會執行委員及加拿大緬民吐巴大學校友會委員，並於一九九七年至二零零三年期間曾出任香港華仁舊生會董事及委員。許先生自二零零九年更擔任香港福建社團聯會專業人士委員會委員。

## 董事及高級管理人員簡介

### 獨立非執行董事

#### 伍秉堅先生

*MSc., J.P.*

八十二歲，於一九七二年起出任本公司獨立非執行董事，他亦為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。伍先生為建築師，在其專業及公共服務方面擔當多個職位。彼曾任市政局委任議員十年之久，曾任Food and Food Premises Select Committee之主席，彼於一九九四年獲新華通訊社香港分社委任為香港區事顧問。並於一九九六年擔任行政長官選舉委員會委員。

#### 鄭慕智博士

*GBS, OBE, LLB (HK), J.P.*

六十二歲，於一九九九年八月獲委任為本公司獨立非執行董事，他亦為本公司薪酬委員會主席及審核委員會成員。鄭博士為執業律師及胡百全律師事務所首席合夥人，曾任香港立法局議員。他為香港董事學會的創會主席，現為該會的榮譽會長及榮譽主席，並為國際律師聯盟組織會長。鄭博士現擔任城市電訊(香港)有限公司、中國移動有限公司、華潤創業有限公司、港華燃氣有限公司、開達集團有限公司、嘉華國際集團有限公司、香港交易及結算所有限公司、粵海投資有限公司及天安中國投資有限公司(均為香港上市公司)的董事職務。鄭博士現亦擔任ARA Asset Management Limited(為新加坡上市公司)之獨立非執行董事。他過去三年以來曾擔任董事的其他上市公司包括中國遠洋控股股份有限公司及銀河娛樂集團有限公司(前身為嘉華建材有限公司)，兩間公司均為香港上市公司，及ARA Asset Management (Fortune) Limited(前稱ARA Asset Management (Singapore) Limited)，於新加坡上市之房地產投資信託基金「置富產業信託」之管理人。除上述披露外，鄭博士於過去三年並沒有在其他香港或海外的上市公司擔任任何董事職位。

#### 唐展家先生

*FCA (AUST.), FCPA, FCIS*

七十三歲，於二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事，他亦為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。唐先生乃澳洲特許會計師公會(The Institute of Chartered Accountants in Australia)、特許秘書及行政人員公會及香港會計師公會資深會員。唐先生於一九六八年開始其本身之執業會計師事業，並於一九七零年創立其本身之會計師行—唐展家會計師事務所(澳洲特許會計師，執業會計師)，並擔任其首席會計師至今。



## 高級管理人員

### 廖綺華女士

*MA (Cantab), DipArch (Kingston), MA (City), ARB (UK), RIBA*

四十八歲，項目兼維修總監。廖女士為英國皇家建築師學會會士，擁有英國劍橋大學建築系及英國（倫敦）城市大學物業系碩士。她本為英國執業建築師，於一九九九年加入本公司，廖女士是廖烈武博士之女兒及廖金輝先生之姊姊。

### 陸智聰先生

*FCCA, CPA (Practising), MAEB*

四十四歲，財務總監。陸先生為專業會計師，擁有電子商業碩士學位及十五年以上財務及會計經驗。陸先生於一九九五年加入本公司，現為財務管理部及資訊科技部主管。

### 廖鈞慧女士

四十七歲，人力資源兼行政總監。廖女士擁有 University of British Columbia 心理學學士學位。她於二零零零年加入本公司負責人力資源兼行政部，廖女士是廖寶珊紀念書院之校董，她是廖烈武博士之女兒及廖金輝先生之姊姊。

### 潘思遠先生

*MA (Cantab), DipArch (Cantab), RIBA*

四十八歲，項目兼維修總監。潘先生為英國皇家建築師學會會士，擁有英國劍橋大學建築系碩士，及二十年以上作為英國及香港執業建築師經驗。潘先生於二零零六年加入本公司。

### 甄玥霖小姐

三十七歲，商貿發展總監。甄小姐於加拿大溫哥華接受教育。加入本公司前，甄小姐曾任職國內管理層職位，主要負責房地產項目的策劃及營銷，其中包括上海成功著名豪宅項目「上海西郊莊園」。除此過往甄小姐在北京及上海兩地的商務會所經營擁有管理經驗。此外現為本公司尋求商務發展、商業買賣機會及負責國內市場發展銷售、租務、招商以及酒店經營項目。

### 林兆璋先生

五十一歲，中國物業總監。林先生於一九九四年加入本公司。他擁有土木工程學士學位及十五年以上國內房地產項目開發建設經驗。

### 劉秉良先生

*FHKIS, MHKIE, MHKICM, P.FM*

五十九歲，工料測量總監。劉先生是一個專業測量師及專業工程師並擁有超過三十年以上物業發展、樓宇建築與工程測量之工作經驗。劉先生於二零零九年加入本公司。

## 董事及高級管理人員簡介

### 高級管理人員(續)

黃玉池先生

*MSc., MBA, MHIREA, FCIPFM*

五十二歲，物業管理部總監。黃先生於一九九七年加入本公司。他擁有物業及設施管理與工商管理雙碩士學位，及二十年以上物業及設施管理經驗。

楊瑞華女士

*MBA (UK), BBA (Marketing), DBM*

五十四歲，上海黃浦廖創興房地產開發有限公司副總經理，主要負責市場推廣、租賃及物業管理業務。楊小姐畢業於香港浸會大學，取得工商管理學系文憑及市場學學士學位，其後獲得英國 Brunel University, West London 工商管理碩士學位。自八十年代中國經濟改革開放並設立經濟特區開始，楊女士已踏足國內土地開發及房地產市場，擁有二十多年的房地產市場經驗，涉及的商業及住宅項目分佈中國各大城市。未加入本公司工作前，在香港曾負責住宅租賃及買賣的業務，在商業項目方面，楊女士亦曾參與並提供美國地產籌劃及推廣的顧問服務。

## 股東週年大會通告

茲通告廖創興企業有限公司（「本公司」）謹訂於二零一二年五月九日星期三中午十二時正假座香港德輔道中二十四號創興銀行中心二十七樓舉行二零一二年度股東週年大會，討論下列議案：

1. 省覽並採納本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核之財務報表及董事會與核數師報告。
2. 通過派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期現金股息每股港幣0.18元。
3. 重選董事及釐定截至二零一二年十二月三十一日止年度之董事酬金。
4. 再度聘任德勤•關黃陳方會計師行為核數師及授權董事會釐定其酬金。

並作為特別事項，酌情考慮通過（不論有否修訂）下列普通決議案：

### 普通決議案

#### 5. 「動議

(a) 在下文(b)段之規限下，一般性及無條件批准本公司之董事於有關期間（定義見下文）行使本公司之一切權力在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或本公司股份上市所在，並獲香港證券及期貨事務監察委員會與聯交所就此認可之任何其他證券交易所購回本公司股本，惟上述購回事項須按照一切適用法例及聯交所或任何其他證券交易所之證券上市規則（不時修訂）及在其規限下進行；

(b) 本公司依據上文(a)段之批准獲授權購回之本公司股份總面額不得超過於本決議案獲通過之日本公司已發行股本總面額之10%，而上述批准須受相應限制；及

(c) 就本決議案而言，

「有關期間」指本決議案獲通過之日起至下列最早日期止之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 按照香港法例第32章公司條例或本公司之公司章程細則規定，本公司下屆股東週年大會須予舉行期限屆滿之日；或

(iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、更新或修訂本決議案所載列之授權之日。」

#### 6. 「動議

(a) 在下文(c)段之規限下，一般性及無條件批准本公司之董事於有關期間（定義見下文）行使本公司之一切權力以配發、發行及處置本公司資本中之額外股份，以及作出或授予將會或可能須行使該等權力之建議、協議及期權（包括債券、認股權證、公司債券、票據及任何賦有權利可認購或可兌換為本公司股份之證券）；



## 股東週年大會通告

- (b) 上文(a)段之批准將授權本公司之董事於有關期間(定義見下文)作出或授予將會或可能須於有關期間完結後行使該等權力之建議、協議及期權(包括債券、認股權證、公司債券、票據及任何賦有權利可認購或可兌換為本公司股份之證券)；
- (c) 本公司之董事依據上文(a)段之批准配發或有條件或無條件同意配發(不論依據期權或其他)及發行之股本總面額，除依據(i)配售新股(定義見下文)；(ii)行使根據本公司任何現有認股權證、債券、公司債券、票據及任何附有可認購或可兌換為本公司股份之權利之證券；(iii)本公司採納之任何股份期權計劃所授出之期權所附認購權獲行使時而發行之本公司股份；或(iv)按照本公司不時生效之公司大綱及章程細則，發行股份以股代息或配發股份以代替本公司股份獲派之全數或部份股息的類似安排；或(v)本公司股東於股東大會授出特定授權外，不得超過於本決議案獲通過當日之本公司已發行股本總面值之20%，而上述批准須受相應限制；及

- (d) 就本決議案而言，

「有關期間」指本決議案獲通過之日起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 按照香港法例第32章公司條例或本公司之公司章程細則規定，本公司下屆股東週年大會須予舉行期限屆滿之日；或
- (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、更新或修訂本決議案所載列之授權之日；及

「配售新股」指本公司之董事於指定期間向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之本公司股份或任何類別股份之持有人，按彼等於該日之持股比例提呈發售股份(惟本公司之董事可就零碎股權或經考慮適用於本公司之任何司法管轄區法例之任何限制或責任或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定後，作出彼等認為必需或適當之取消權利行動或另作安排)。」

- 7. 「動議待本大會通告所載第5或6項普通決議案獲通過後，擴大大公司董事獲授予本大會通告所載根據第6項普通決議案可行使本公司權力以配發、發行並處置股份之一般授權，在其上另加相當於本公司根據本大會通告所載第5項普通決議案授予之授權可購回本公司之股本面值，惟該加上之購回股份數額不得超過本公司於本決議案通過日期已發行股本面值總額10%。」

8. 「動議：

(a) 待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准因根據股份期權計劃(「新股份期權計劃」)，其規則於通函概述，並載於註有「A」字樣之文件，有關文件已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)可能授出之任何期權獲行使而將予發行之本公司股本中之股份(「股份」)或其任何部份上市及買賣後，本公司謹此批准及採納新股份期權計劃；及

(b) 謹此授權本公司董事授出期權以據此認購股份，及根據按新股份期權計劃之條款不時授出之任何期權而行使認購權時配發、發行及處理任何股份，並採取彼等全權酌情認為就使新股份期權計劃全面生效而言屬必要或權宜之一切行動；」

9. 其他事項。

承董事會命  
 廖烈武博士  
 主席兼董事總經理  
 謹啟

香港，二零一二年三月二十八日

附註：

- 凡有權出席二零一二年股東週年大會並於大會上投票之本公司股東可委派另一人士作為其代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名代表同時出席大會。受委派之代表毋須為本公司股東。
- 代表委任書連同代表委任書據之簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核證之該等授權書或授權文件之副本須不遲於大會或其續會舉行前四十八小時送達本公司之股份過戶登記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一八三號合和中心十七M樓，方為有效。
- 暫停辦理股份過戶登記手續：
  - 為確定合資格出席在二零一二年五月九日(星期三)舉行之二零一二年股東週年大會(「二零一二年股東週年大會」)並於會上投票之股東，其名字須列於二零一二年五月四日之股東名冊內，本公司將由二零一二年五月三日(星期四)至二零一二年五月四日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席二零一二年股東週年大會及於會上投票，請將購入之所有股票及填妥背面或另頁之過戶表格，最遲須於二零一二年五月二日(星期三)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處：香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖，辦理過戶登記手續。
  - 為確定合資格享有二零一一年末期股息之股東，其名字須列於二零一二年五月十八日之股東名冊內，本公司將於二零一二年五月十七日(星期四)至二零一二年五月十八日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲獲派末期股息，請將購入之所有股票及填妥背面或另頁之過戶表格，最遲須於二零一二年五月十六日(星期三)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處：香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖，辦理過戶登記手續。
- 於本公佈日期，本公司之董事會成員包括執行董事：廖烈武博士(主席兼董事總經理)、廖烈智先生、廖金輝先生(副董事總經理)、廖坤城先生(亦為廖烈忠醫生之替代董事)及李偉雄先生；非執行董事：廖烈忠醫生、廖駿倫先生、廖俊寧先生及許榮泉先生；及獨立非執行董事：伍秉堅先生、鄭慕智博士及唐展家先生。

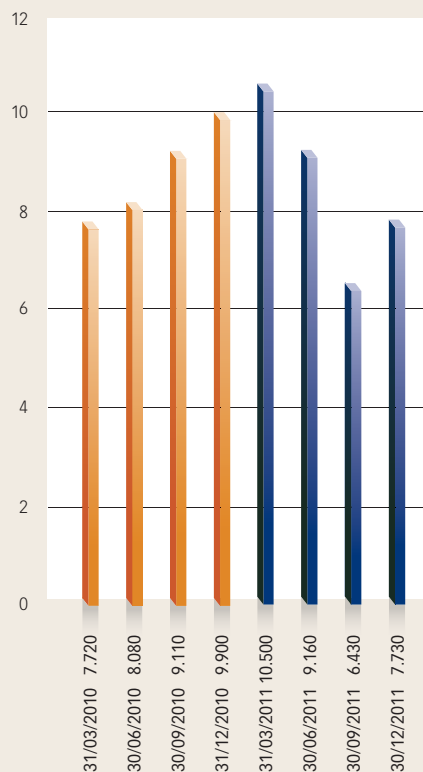
63  
 聯興集團有限公司  
 二零一一年度年報

## 市價走勢及市值圖表

每月最後交易日	收市價(港幣)	市價(港幣百萬元)
29/01/2010	7.040	2,665
26/02/2010	7.330	2,775
31/03/2010	7.720	2,923
30/04/2010	8.650	3,275
31/05/2010	7.700	2,915
30/06/2010	8.080	3,059
30/07/2010	9.250	3,502
31/08/2010	8.650	3,275
30/09/2010	9.110	3,449
29/10/2010	9.060	3,430
30/11/2010	9.470	3,585
31/12/2010	9.900	3,748
31/01/2011	11.680	4,422
28/02/2011	11.100	4,202
31/03/2011	10.500	3,975
29/04/2011	10.940	4,142
31/05/2011	9.520	3,604
30/06/2011	9.160	3,468
29/07/2011	9.100	3,445
31/08/2011	8.200	3,104
30/09/2011	6.430	2,434
31/10/2011	7.540	2,855
30/11/2011	7.450	2,820
30/12/2011	7.730	2,926

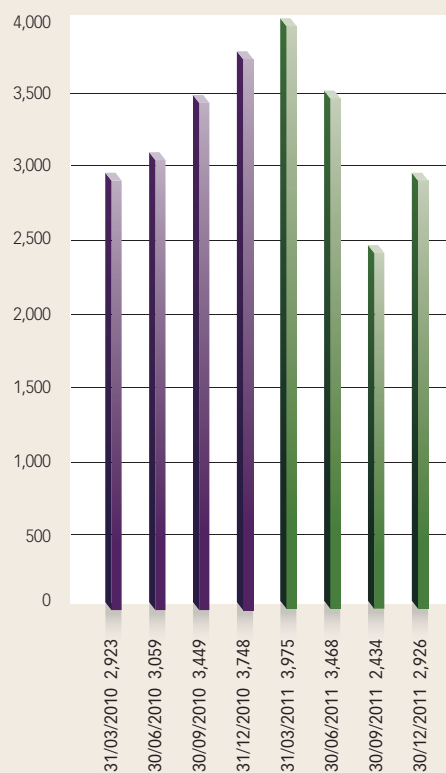
### 每股收市價

二零一零年三月至二零一一年十二月  
港幣



### 市值

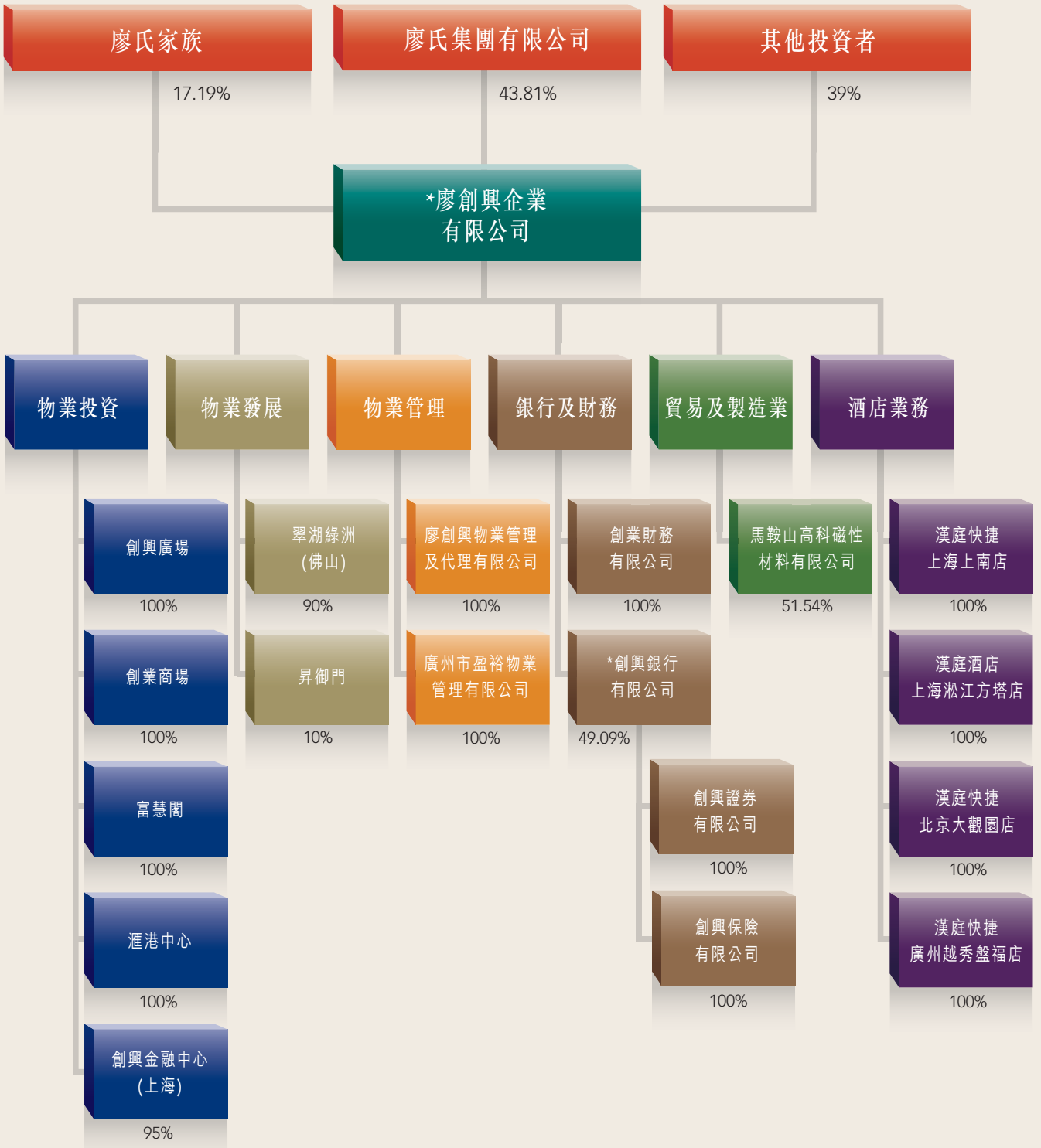
二零一零年三月至二零一一年十二月  
港幣百萬元



附註：港元收市價乃摘自香港聯合交易所有限公司網站。(股份代號：194)

# 廖創興集團簡化架構圖

於二零一一年十二月三十一日



\* 其股票在香港聯合交易所有限公司上市



## 集團及聯營公司主要物業表

概述	本集團應佔之 物業權益	概約地盤面積 (平方呎)	總建築樓面面積 (平方呎)	現時用途
<b>投資物業</b>				
<b>香港：</b>				
1. 滙港中心 干諾道西 181-183 號	100%	11,500	200,000	O/P
2. 創業商場 德輔道西 402-404 號	100%	32,400	73,400	C/P
3. 富慧閣 淺水灣道 94 號	100%	30,000	26,000	R/P
4. 創興銀行中心 德輔道中 24 號	49.09%	7,100	110,000	O
5. 寶翠園 香港 薄扶林 內地段 8880 號	10%	324,000	215,000 77,600 524,300	C S P
			1,226,300	
<b>九龍及新界：</b>				
6. 創興廣場 旺角彌敦道 593-601 號	100%	12,300	184,000	C
7. 豐順商業大廈 旺角彌敦道 591 號	49.09%	2,200	33,000	O
8. 萬象工業大廈 荃灣沙咀道 364-366 號	100%	18,000	46,860	I/P
			263,860	
<b>中國：</b>				
9. 創興金融中心 上海 黃浦區 南京西路 288 號	95%	55,000	103,000 413,000 180,000 32,000	C O P T
			728,000	
			2,218,160	

概述	本集團應佔 之物業權益	概約 地盤面積 (平方呎)	總建築 樓面面積 (平方呎)	主要用途	預計 完成日期	工程進度
發展中物業						
香港：						
1. 大埔 汀角路 二十九號地段	100%	240,000	不適用	不適用		計劃中
2. 昇御門 紅磡 漆咸道北 388 號	10%	40,700	305,000 61,000	R C	2012	工程進行中
			366,000			
中國：						
3. 翠湖綠洲 佛山市 南海區 羅村街道 城西區	90%	2,756,000	5,840,000 350,000 2,097,000 63,000 85,000	R C P (附註一) S T		首期完成 (附註二)
			8,435,000			
			8,801,000			

C = 商業      I = 工業      O = 寫字樓      P = 車位      R = 住宅      S = 會所及康樂設施

T = 其他 (包括幼稚園、物業管理用房及其他配套設施)

附註：

- 一. 提供約 4,677 個停車位。
- 二. 首期未售單位已分別轉撥至待出售物業及投資物業。

# 股東資料

## 財務日誌

於二零一二年三月七日

截至二零一一年六月三十日止 六個月之中期業績	:	已於二零一一年八月十日公佈
截至二零一一年十二月三十一日止 年度之全年業績	:	已於二零一二年三月七日公佈
股東週年大會	:	將於二零一二年五月九日舉行
遞交過戶文件最後期限	:	二零一二年五月二日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續 (確定有權出席二零一二年 股東週年大會及投票)	:	二零一二年五月三日至二零一二年五月四日 (首尾兩天包括在內)
股息		
中期現金股息	:	每股港幣0.12元
支付日期	:	二零一一年九月二十九日
擬派末期現金股息	:	每股港幣0.18元
支付日期	:	二零一二年五月二十四日
末期股息除息日	:	二零一二年五月十四日
遞交過戶文件最後期限	:	二零一二年五月十六日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續 (確定有權收取末期股息)	:	二零一二年五月十七日至二零一二年五月十八日 (首尾兩天包括在內)
股份登記及轉名處	:	香港中央證券登記有限公司 香港灣仔皇后大道東一八三號 合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖
股票掛牌	:	本公司股票於香港聯合交易所有限公司 掛牌買賣
股份代號	:	194
買賣單位	:	2,000股
已發行普通股股份數目	:	378,583,440股
公司電郵地址	:	info@lchi.com.hk
投資者及股東聯絡	:	致：李偉雄先生／伍玉萍小姐 香港德輔道中二十四號創興銀行中心二十三樓 電話：(852) 3768 9050 傳真：(852) 3768 9009 網頁：http://www.lchi.com.hk

## 財務報表

- 70 獨立核數師報告書
- 72 綜合全面收益表
- 73 財務狀況表
- 75 綜合權益變動表
- 76 綜合現金流量表
- 78 財務報表附註





# Deloitte.

## 德勤

致廖創興企業有限公司各股東

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核載於第72至144頁的廖創興企業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一一年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司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編製真實而公平的綜合財務報表，以及維持董事認為必要的有關內部監控，以確保編製綜合財務報表時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核對該等綜合財務報表發表意見，並根據香港公司條例第141條僅向整體股東報告，而不作其他用途。我們不會就本報告的內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，藉此合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

### 核數師的責任(續)

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定之程序取決於核數師的判斷，包括評估是否由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有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真實而公平的綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非對實體的內部監控效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策是否恰當及所作出會計估計是否合理，以及評估綜合財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們獲得的審核憑證乃充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一一年十二月三十一日的狀況以及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一二年三月七日

# 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
收益	7	<b>725,093</b>	337,995
直接成本		<b>(456,823)</b>	(75,663)
毛利		<b>268,270</b>	262,332
投資收益	9	<b>1,953</b>	1,629
其他收益		<b>93,524</b>	38,628
行政及營運費用		<b>(152,717)</b>	(153,350)
銷售及推廣費用		<b>(11,987)</b>	(8,116)
可供交易投資之公平價值虧損		<b>(1,590)</b>	(77)
投資物業之公平價值增加：			
— 於本年出售之投資物業	17	<b>90,770</b>	—
— 其他投資物業	17	<b>75,768</b>	246,543
— 由發展中物業轉撥至投資物業	17	<b>41,929</b>	—
重估租賃土地及樓宇盈餘	18	<b>180</b>	252
出售附屬公司之收益	39	<b>51,304</b>	—
財務成本	10	<b>(59,093)</b>	(49,952)
所佔聯營公司溢利	11	<b>274,683</b>	230,544
除稅前溢利		<b>672,994</b>	568,433
所得稅支出	12	<b>(82,271)</b>	(65,540)
本年度溢利	13	<b>590,723</b>	502,893
其他全面收益			
換算所產生之匯兌差額		<b>121,937</b>	98,274
可隨時出售投資之公平價值收益		<b>18,301</b>	35,078
重估租賃土地及樓宇盈餘		<b>1,060</b>	825
所佔聯營公司其他全面(支出)收益		<b>(34,347)</b>	32,376
其他全面收益相關之所得稅		<b>6,430</b>	(4,332)
本年度其他全面收益(除稅後)		<b>113,381</b>	162,221
本年度全面收益總額		<b>704,104</b>	665,114
本年度溢利分配於：			
本公司股東		<b>593,547</b>	507,958
非控股股東權益		<b>(2,824)</b>	(5,065)
		<b>590,723</b>	502,893
全面收益總額分配於：			
本公司股東		<b>702,677</b>	666,252
非控股股東權益		<b>1,427</b>	(1,138)
		<b>704,104</b>	665,114
每股基本盈利	16	<b>港幣 1.57 元</b>	港幣 1.34 元

# 財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	17	<b>6,138,076</b>	6,099,456	—	695,700
物業、廠房及設備	18	<b>45,016</b>	52,871	<b>2,437</b>	2,540
預付租金支出	20	—	29,522	—	—
附屬公司之投資	21	—	—	<b>291,747</b>	271,473
聯營公司之權益／投資	22	<b>3,335,927</b>	3,158,365	<b>3</b>	3
可隨時出售之投資	23	<b>319,963</b>	297,372	<b>129,825</b>	125,477
應收附屬公司賬款	24	—	—	<b>4,469,226</b>	3,622,771
墊付被投資公司	25	<b>312,209</b>	121,964	—	—
結構性存款 — 於一年後到期	26	<b>35,744</b>	42,900	<b>35,744</b>	42,900
遞延稅項資產	34	<b>610</b>	—	<b>610</b>	—
		<b>10,187,545</b>	9,802,450	<b>4,929,592</b>	4,760,864
<b>流動資產</b>					
待出售發展中物業	19	<b>452,382</b>	1,118,029	—	—
待出售物業	19	<b>605,717</b>	6,518	<b>2,808</b>	2,808
存貨	27	<b>14,693</b>	11,088	—	—
貿易及其他應收賬款	28	<b>135,204</b>	85,761	<b>4,977</b>	10,546
可隨時出售之投資	23	<b>226</b>	957	<b>226</b>	957
可供交易投資	29	<b>7,139</b>	8,729	<b>7,139</b>	8,729
預付租金支出	20	—	893	—	—
結構性存款 — 於一年內到期	26	<b>38,998</b>	53,040	<b>38,998</b>	53,040
存入三個月後到期之定期銀行存款	30	<b>10,079</b>	104,068	—	—
於創興銀行有限公司及其附屬公司之銀行存款	30	<b>146,916</b>	126,623	<b>140,385</b>	123,223
其他銀行存款及現金	30	<b>396,826</b>	338,776	<b>175,595</b>	213,483
待出售資產	31	—	100	—	—
		<b>1,808,180</b>	1,854,582	<b>370,128</b>	412,786



# 財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付賬款	32	<b>316,897</b>	180,708	<b>8,213</b>	9,790
遞延收入	19	—	134,898	—	—
應付稅款		<b>29,055</b>	11,600	<b>18,780</b>	—
借款 — 於一年內到期	33	<b>1,298,377</b>	1,854,297	<b>1,230,565</b>	1,656,615
		<b>1,644,329</b>	2,181,503	<b>1,257,558</b>	1,666,405
<b>流動資產(負債)淨額</b>		<b>163,851</b>	(326,921)	<b>(887,430)</b>	(1,253,619)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>10,351,396</b>	9,475,529	<b>4,042,162</b>	3,507,245
<b>非流動負債</b>					
借款 — 於一年後到期	33	<b>2,057,771</b>	1,807,033	<b>1,701,172</b>	1,464,296
遞延稅項	34	<b>596,017</b>	572,774	—	69,720
附屬公司之免息墊款	35	—	—	<b>115,754</b>	123,054
		<b>2,653,788</b>	2,379,807	<b>1,816,926</b>	1,657,070
		<b>7,697,608</b>	7,095,722	<b>2,225,236</b>	1,850,175
<b>資本及儲備</b>					
股本	36	<b>378,583</b>	378,583	<b>378,583</b>	378,583
儲備	37	<b>7,286,085</b>	6,685,626	<b>1,846,653</b>	1,471,592
<b>本公司股東應佔權益</b>		<b>7,664,668</b>	7,064,209	<b>2,225,236</b>	1,850,175
非控股股東權益		<b>32,940</b>	31,513	—	—
<b>股權總額</b>		<b>7,697,608</b>	7,095,722	<b>2,225,236</b>	1,850,175

載於第 72 至 144 頁之綜合財務報表已於二零一二年三月七日獲董事會批准及授權發行，並由下列人士代表簽署：

廖烈武博士  
主席兼董事總經理

唐展家先生  
審核委員會主席

# 綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							總計 港幣千元	非控股 股東權益 港幣千元	總計 港幣千元
	股本 港幣千元	特殊儲備 港幣千元 (附註i)	物業重估 儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	累積溢利 港幣千元			
於二零一零年一月一日	378,583	75,747	1,449,668	50,824	2,952	277,996	4,237,903	6,473,673	32,651	6,506,324
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	507,958	507,958	(5,065)	502,893
租賃土地及樓宇之重估收益	—	—	825	—	—	—	—	825	—	825
可隨時出售投資之公平價值收益	—	—	—	35,078	—	—	—	35,078	—	35,078
所佔聯營公司所持可隨時出售投資之 公平價值收益	—	—	—	28,962	—	—	—	28,962	—	28,962
所佔聯營公司投資重估儲備之所得稅	—	—	—	(4,332)	—	—	—	(4,332)	—	(4,332)
換算產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	94,347	—	94,347	3,927	98,274
所佔聯營公司之匯兌儲備	—	—	—	—	—	3,414	—	3,414	—	3,414
本年度全面收益(支出)總額	—	—	825	59,708	—	97,761	507,958	666,252	(1,138)	665,114
已確認為分派之股息(附註15)	—	—	—	—	—	—	(75,716)	(75,716)	—	(75,716)
於二零一零年十二月三十一日	378,583	75,747	1,450,493	110,532	2,952	375,757	4,670,145	7,064,209	31,513	7,095,722
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	593,547	593,547	(2,824)	590,723
租賃土地及樓宇之重估收益	—	—	1,060	—	—	—	—	1,060	—	1,060
可隨時出售投資之公平價值收益	—	—	—	18,301	—	—	—	18,301	—	18,301
所佔聯營公司所持可隨時出售投資之 公平價值收益	—	—	—	(41,749)	—	—	—	(41,749)	—	(41,749)
所佔聯營公司投資重估儲備之所得稅	—	—	—	6,430	—	—	—	6,430	—	6,430
換算產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	117,686	—	117,686	4,251	121,937
所佔聯營公司之匯兌儲備	—	—	—	—	—	3,193	—	3,193	—	3,193
所佔聯營公司之累積溢利	—	—	—	—	—	—	4,209	4,209	—	4,209
本年度全面收益(支出)總額	—	—	1,060	(17,018)	—	120,879	597,756	702,677	1,427	704,104
已確認為分派之股息(附註15)	—	—	—	—	—	—	(102,218)	(102,218)	—	(102,218)
於二零一一年十二月三十一日	378,583	75,747	1,451,553	93,514	2,952	496,636	5,165,683	7,664,668	32,940	7,697,608

附註：

- (i) 特殊儲備指本集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度向一間附屬公司所支付代價與應佔該附屬公司額外權益之相關資產及負債賬面值之差額。

# 綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	<b>672,994</b>	568,433
調整：		
重估租賃土地及樓宇盈餘	<b>(180)</b>	(252)
預付租金支出攤銷	<b>893</b>	893
物業、廠房及設備折舊	<b>14,064</b>	13,621
出售附屬公司之收益	<b>(51,304)</b>	—
投資物業之公平價值增加：		
— 於本年出售之投資物業	<b>(90,770)</b>	—
— 其他投資物業	<b>(75,768)</b>	(246,543)
— 由發展中物業轉撥至投資物業	<b>(41,929)</b>	—
可供交易投資之公平價值變動虧損	<b>1,590</b>	77
結構性存款之公平價值變動虧損	<b>1,620</b>	—
財務成本	<b>59,093</b>	49,952
向一家被投資公司作出非流動免息墊支之估算利息收入	<b>(1,953)</b>	(1,629)
利息收入	<b>(9,731)</b>	(10,025)
出售物業、廠房及設備之虧損	—	11,883
出售待出售資產之收益	<b>(13,536)</b>	(904)
所佔聯營公司溢利	<b>(274,683)</b>	(230,544)
未計營運資金變動之經營現金流量	<b>190,400</b>	154,962
待出售發展中物業增加	<b>(384,028)</b>	(346,477)
存貨增加	<b>(3,605)</b>	(272)
待出售物業減少	<b>340,937</b>	—
貿易及其他應收賬款增加	<b>(53,124)</b>	(12,249)
購買可供交易投資	—	(3,976)
貿易及其他應付賬款增加(減少)	<b>190,813</b>	(39,904)
遞延收入(減少)增加	<b>(134,898)</b>	134,898
經營業務所得(所用)現金	<b>146,495</b>	(113,018)
已付香港利得稅	<b>(11,833)</b>	(8,449)
已付中華人民共和國企業所得稅	<b>(30,350)</b>	(10,852)
已收利息	<b>9,731</b>	10,025
<b>經營業務所得(所用)之現金淨額</b>	<b>114,043</b>	(122,294)

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>投資業務</b>			
出售一間附屬公司	39	418,695	—
收取一間聯營公司之股息		105,569	63,131
存入三個月後到期之銀行存款減少		93,989	159,244
到期提取之結構性存款		53,040	—
出售投資物業所得款項		25,491	—
出售待出售資產所得款項		13,651	1,105
投資基金退回注資		11,818	19,850
墊付被投資公司		(194,500)	—
於一間聯營公司之投資增加		(36,365)	(43,484)
購買結構性存款		(33,462)	(29,222)
於可隨時出售投資之投資增加		(8,808)	(4,350)
購買投資物業		(6,394)	—
購買物業、廠房及設備		(3,000)	(3,750)
<b>投資業務所得之現金淨額</b>		<b>439,724</b>	<b>162,524</b>
<b>融資活動</b>			
償還借款		(1,051,335)	(1,984,859)
已付股息		(102,218)	(75,716)
已付利息		(69,707)	(59,218)
新取得借款		738,770	2,138,874
<b>融資活動(所用)所得之現金淨額</b>		<b>(484,490)</b>	<b>19,081</b>
<b>現金及現金等值項目增加淨額</b>		<b>69,277</b>	<b>59,311</b>
年初之現金及現金等值項目		465,399	432,145
外幣兌換率轉變之影響		9,066	(26,057)
<b>年終之現金及現金等值項目</b>		<b>543,742</b>	<b>465,399</b>
年終之現金及現金等值項目，即：			
於創興銀行有限公司及其附屬公司之銀行存款		146,916	126,623
其他銀行存款及現金		396,826	338,776
		<b>543,742</b>	<b>465,399</b>



# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 1. 一般事項

本公司為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）掛牌。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點為香港德輔道中二十四號創興銀行中心二十五樓。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣港幣（「港幣」）呈列。

本公司之主要業務為物業投資及投資控股。主要附屬公司及聯營公司之主要業務分別載列於附註46及47。

## 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」）

在本年度，本集團及本公司已應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號（二零零九年修訂）	關聯人士之披露
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）	最低資金要求之預付款項
一 詮釋第14號（修訂本）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	以股本工具撇減金融負債
一 詮釋第19號	

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現、本集團及本公司之財務狀況及／或本集團及本公司之財務報表所披露資料並無重大影響。

此外，為與本集團一間聯營公司之會計政策保持一致，本集團及本公司提早採納將於二零一三年一月一日生效之香港會計準則第19號（二零一一年修訂）*僱員福利*。香港會計準則第19號（修訂本）對定額福利計劃和終止福利之會計處理方式作出修訂。最主要是改變對定額福利責任和計劃資產轉變的會計處理。該等修訂規定於定額福利責任以及計劃資產之公平價值出現轉變時予以確認，及因此取消香港會計準則第19號過往版本允許之「緩衝區法」。該等修訂規定所有精算估值收益及虧損須即時透過其他全面收益確認，以使於財務狀況表確認之退休金淨資產或負債可反映該計劃盈虧之全面價值。

除若干例外情況外，香港會計準則第19號（修訂本）須追溯應用。應用香港會計準則第19號（修訂本）並無對本集團及本公司之財務報表構成重大影響。

## 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」)(續)

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團及本公司並無提早應用下列已頒佈但尚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7號(修訂本)	披露 — 金融資產轉讓 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	聯合安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 <sup>5</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項 — 收回相關資產 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年修訂)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一四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

二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括分類及計量金融負債以及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定概述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定，屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內所有已確認金融資產其後應按攤銷成本或公平價值計量。特別是，目的是收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資及合約現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，一般按其後會計期間結算日之攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均按其後會計期間結算日之公平價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以作出不可撤回的選擇，在其他全面收益中呈列股本投資(非供交易投資)之其後公平價值變動，並只在溢利或虧損中確認股息收入。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 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」）（續）

### 香港財務報告準則第9號金融工具（續）

- 香港財務報告準則第9號對金融負債分類與計量之最重大影響與由金融負債（指定為溢利或虧損按公平價值計算）之信貸風險變動引起之金融負債公平價值變動之呈報處理有關。特別是根據香港財務報告準則第9號，透過溢利或虧損按公平價值計算之金融負債而言，因該負債之信貸風險有所轉變而產生之公平價值變動金額乃呈列於其他全面收益，除非在其他全面收益確認該負債之信貸風險變動影響會導致或擴大溢利或虧損上之會計錯配。金融負債信貸風險應佔之公平價值變動其後不會重新分類至溢利或虧損。此前，根據香港會計準則第39號，指定透過溢利或虧損按公平價值計算之金融負債之公平價值變動全數於溢利或虧損內呈列。

董事預期，於日後採納香港財務報告準則第9號對呈報有關本集團及本公司之其他金融資產及負債不會構成重大影響，惟可隨時出售之投資之金額除外。就本集團及本公司可隨時出售之投資而言，本集團於完成詳細檢討前，不大可能提供該影響之合理估計。

### 有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，已經頒佈有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露之五項準則組合，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（二零一一年修訂）及香港會計準則第28號（二零一一年修訂）。

該五項準則之主要規定概述如下：

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表有關處理綜合財務報表及香港（常務詮釋委員會）詮釋第12號合併 — 特殊目的實體有關之部分。香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，其中包括三個元素：(a) 有權控制投資對象，(b) 自參與投資對象營運所得浮動回報之承擔或權利，及(c) 能夠運用其對投資對象之權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入詳細指引。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益之實體。一般而言，香港財務報告準則第12號之披露規定一般較現行準則之規定更為全面。

該五項準則於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。該五項準則可提早應用，前提為所有該等五項準則須同一時間被提早應用。

## 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」)(續)

### 有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則(續)

董事預期，本集團及本公司將會就二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納該五項準則。應用該五項準則可能對綜合財務報表所呈報金額構成重大影響。應用香港財務報告準則第10號可能導致本集團不再綜合計入其若干投資對象賬目，而綜合計入過往未曾綜合計入之投資對象賬目(如根據控制權之新定義及香港財務報告準則第10號之相關指引，本集團於聯營公司之投資可能成為本集團之附屬公司)。然而，董事正就應用該等準則之影響進行詳細分析，因此未能量化計算該影響之程度。

### 香港財務報告準則第13號公平價值之計量

香港財務報告準則第13號確立有關公平價值計量及公平價值計量之披露之單一指引。該準則界定公平價值、確立計量公平價值之框架以及有關公平價值計量之披露規定。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價值計量及有關公平價值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號金融工具：披露項下之金融工具之三級公平價值等級之量化及定性披露，將因香港財務報告準則第13號擴大至涵蓋該範疇內所有資產及負債。

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。

董事預期，本集團將會就本集團及本公司二零一三年一月一日開始之年度期間之財務報表採納香港財務報告準則第13號，應用該項新準則不會影響綜合財務報表內所呈報金額，但可能導致綜合財務報表內有更全面之披露。

### 香港會計準則第1號(修訂本)其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號(修訂本)保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續之報表內呈列損益及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號(修訂本)規定須於其他全面收益部分作出額外披露，將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)日後在符合特定條件時可重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配。

香港會計準則第1號(修訂本)於本集團及本公司二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。於日後會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目之呈列將作出相應修改。



# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 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」)(續)

### 香港會計準則第12號(修訂本)遞延稅項 — 收回相關資產

香港會計準則第12號(修訂本)提供香港會計準則第12號一般原則之例外情況，遞延稅項資產和遞延稅項負債之計量應反映該企業預計收回資產賬面值的方式而引致之稅務後果。特別是，在此項修訂下，根據香港會計準則第40號投資物業以公平價值計量之投資物業，除非在某情況下被駁回，否則在計算遞延稅項時其價值假定從出售收回。

香港會計準則第12號(修訂本)於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。董事預期，於日後會計期間應用香港會計準則第12號(修訂本)，可能導致就本集團之投資物業(其賬面值假定從出售收回)於過往年度確認之遞延稅項負債金額作出調整。董事正在評估應用香港會計準則第12號(修訂本)對綜合財務報表構成之影響。

除上文所述之財務影響外，董事預期應用其他已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團日後之財務表現、本集團及本公司之財務狀況及／或本集團及本公司財務報表所載之披露資料並無構成重大影響。

## 3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

除下文所載會計政策所述以重估價值或公平價值計算之若干物業及金融工具外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。歷史成本一般按交換貨品代價之公平價值計算。

主要會計政策載列如下。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司控制之實體(其附屬公司)之財務報表。當本公司有權支配該實體之財務及經營政策，以便從其業務中獲取利益，即屬擁有控制權。

年內所收購或出售之附屬公司之業績乃由收購生效日期起至出售生效日期止(按適用情況而定)計入綜合全面收益表。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內公司間交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時全面對銷。

於附屬公司之非控股股東權益與本集團權益分開呈列。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合基準(續)

##### 全面收益總額分配至非控股股東權益

附屬公司之全面收益及開支總額歸屬於本公司股東及非控股股東權益，即使此舉會導致非控股股東權益產生赤字結餘(由二零一零年一月一日起生效)。

##### 本集團於現有附屬公司之所有權權益變動

本集團於附屬公司之所有權權益變動，並無導致本集團失去該等附屬公司之控制權，該等變動均以權益交易入賬。本集團之權益與非控股股東權益之賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益變動。非控股股東權益所調整之款額與所付或所收代價之公平價值兩者之間的差額，均直接於權益確認並歸屬於本公司股東。

倘本集團失去一間附屬公司之控制權，則其(i)於失去控制權當日，取消確認該附屬公司之資產(包括任何商譽)及負債之賬面值，(ii)於失去控制權當日，取消確認前附屬公司任何非控股股東權益(包括任何彼等應佔之其他全面收益)之賬面值，及(iii)確認所收取代價之公平價值及任何保留權益之公平價值之總額，產生之差額確認為本集團應佔之收益或虧損。倘該附屬公司之資產按重估金額或公平價值列賬，相關累計收益或虧損已於其他全面收益內確認並累計入權益，則先前於其他全面收益確認並累計入權益之款額，將視同本集團按直接出售相關資產入賬(即按適用香港財務報告準則之規定重新分類至溢利或虧損或直接轉撥至保留溢利)。根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平價值將於其後入賬時被列作初步確認之公平價值，或(如適用)被列作投資於聯營公司或共同控制實體之初步確認成本。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 業務合併

業務收購乃採用收購法入賬。於業務合併轉撥之代價按公平價值計量，該代價按本集團轉撥之資產、本集團為被收購方前擁有人承擔之負債及本集團為換取被收購方之控制權而發行之股本權益於收購日期之公平價值總和。與收購事項有關之成本於產生時在溢利或虧損確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債乃按其於收購日期之公平價值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；
- 與被收購方以股代款交易有關或以本集團以股代款交易取代被收購方以股代款交易有關之負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號以股代款交易計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號待出售之非流動資產及已終止經營業務劃分為持作出售之資產(或出售組合)根據該準則計量。

商譽為已轉讓代價、被收購方任何非控股股東權益之金額以及收購方過往持有被收購方股本權益的公平價值(如有)之總和，超出所收購之可識別資產扣除所承擔負債後於收購日期淨金額之數。倘於重新評估後，所收購被收購方之可識別淨資產扣除所承擔負債後於收購日期之淨金額高於已轉讓代價、被收購方任何非控股股東權益之金額以及收購方過往於被收購方所持權益之公平價值(如有)之總和，則超出金額即時於溢利或虧損確認為購買優惠收益。

屬現時擁有之權益且於清盤時讓其持有人有權按比例分佔實體淨資產之非控股股東權益，可初步按公平價值或以非控股股東權益佔該被收購方可識別淨資產已確認金額之比例計算。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股股東權益乃按其公平價值或另一項準則規定之另一項計量基準計量。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 業務合併(續)

倘本集團於業務合併中轉撥之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，該或然代價按其收購日期之公平價值計量，並視為於業務合併中所轉撥之部分代價。或然代價之公平價值變動(合資格作為計量期間調整)會進行追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間調整為於計量期間獲得之額外資料(與收購日期存在之事實及情況有關)所導致的調整。計量期間不會超過收購日期起計一年。

或然代價(不合資格作為計量期間調整)公平價值變動之其後會計處理取決於或然代價之分類而定。分類為權益之或然代價並無於其後之報告日期重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產(視乎情況而定)於其後之報告日期重新計量，而相應之損益則於溢利或虧損確認。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有之股本權益將重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)之公平價值，所產生之損益(如有)則於溢利或虧損確認。倘有關處理方法適用於出售權益，則過往於收購日期前經其他全面收益確認之被收購方權益所產生款額將重新分類至溢利或虧損。

倘於作出合併產生之報告期間結算日仍未完成業務合併之初步會計處理，本集團則就仍未完成會計處理之項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期間(見上文)內作出調整，或確認額外資產或負債，以反映獲得有關於收購日期已存在事實及情況之新資料，而倘知悉該等資料，將會影響於當日確認之金額。



## 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或用作資本增值用途之物業(包括就此目的持有之在建物業)。投資物業包括所持尚未確定日後用途之土地，該等土地被視為持作資本增值用途。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初次確認後，投資物業採用公平價值模式按其公平價值計量。因投資物業公平價值變動而產生之收益或虧損於變動產生期間計入溢利或虧損。

投資物業出售後，或當永久停止使用該投資物業，或預期出售該投資物業不會產生未來經濟利益時，須終止確認。終止確認物業所產生任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該物業之賬面值間之差額計算)於物業終止確認之年度計入溢利或虧損。

就待出售發展中物業轉撥至投資物業而言(由開始經營租賃所證明)，該物業之公平價值與其先前賬面值之差額於溢利或虧損中確認。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持有用於生產或供應貨物或服務，或用於行政用途之租賃土地及樓宇，乃按成本值或公平價值減其後累積折舊及累積減值虧損(如有)在財務狀況表列賬。

重估租賃土地及樓宇產生之任何重估增值於其他全面收益確認及撥入重估儲備累計，惟倘重估增值撥回之前於溢利或虧損確認之同一資產重估減值，在此情況下，此增值會按以往扣除之減值為限撥入溢利或虧損。重估資產產生之賬面淨值減少於超逾同一資產過往重估所涉及之重估儲備結餘(如有)時於溢利或虧損確認。倘重估資產隨後出售或停用，應佔重估盈餘轉撥至保留溢利。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 物業、廠房及設備(續)

折舊撥備旨在於物業、廠房及設備項目之估計可使用年內以直線法撇銷該等物業、廠房及設備項目之成本或公平價值減殘值。估計可使用年期、殘值及折舊方法於各報告期間結算日檢討，因估計有所轉變而產生之影響則按前瞻基準列賬。

於物業、廠房及設備項目出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項物業、廠房及設備須終止確認。因出售或停用物業、廠房及設備項目而產生之任何收益或虧損按出售所得款項淨額與該項資產之賬面值之差額釐定，並於溢利或虧損確認。

#### 附屬公司之投資

附屬公司之投資乃按成本(包括被視作資本之注資)扣減任何已識別減值虧損列入本公司財務狀況表。

#### 聯營公司之投資

聯營公司指本集團及本公司對其具有重大影響力之實體，並非附屬公司或於合資企業之權益。重大影響力指有權參與被投資公司財務及營運決策，但並非控制或共同控制該等決策。

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，聯營公司之投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後就確認本集團應佔該聯營公司之損益及其他全面收益而作出調整。當本集團應佔聯營公司之虧損等於或超出其於該聯營公司之權益時，本集團停止確認其所佔之進一步虧損。僅於本集團已產生法律或推定責任，或已代表該聯營公司支付款項之情況下，方會進一步確認虧損。

收購成本超出於收購日期已確認之本集團應佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債之公平價值淨值之部分確認為商譽，並計入相關投資之賬面值。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平價值淨值超逾收購成本之部分於重估後即時於溢利或虧損確認。

聯營公司之業績由本公司按年內已收及應收股息之基準列賬。在本公司之財務狀況表內，聯營公司之投資乃按成本扣除任何已識別減值虧損入賬。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 聯營公司之投資(續)

應用香港會計準則第39號之規定旨在決定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。倘有需要，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號資產減值以單一資產形式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平價值減出售成本兩者中之較高者)與賬面值。任何已確認減值虧損構成該項投資之賬面值其中一部分，有關減值虧損之任何撥回乃根據香港會計準則第36號確認，惟以於該項投資之可收回金額其後增加之情況為限。

當集團實體與其聯營公司進行交易時，與聯營公司進行交易所產生溢利或虧損只會在有關聯營公司之權益與本集團無關的情況下，方會於綜合財務報表確認。

### 待出售發展中物業

日常業務過程中之待出售發展中物業以成本與可變現淨值兩者中之較低者計入流動資產，包括發展該等物業直接應佔之發展開支(包括土地使用權成本、建築成本及資本化利息)之代價。

### 待出售物業

待出售物業乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。

### 存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本乃按加權平均成本法計算。可變現淨值指存貨估計售價減完成估計成本及銷售所需成本。

### 金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方，則金融資產及金融負債於本集團及本公司之財務狀況表確認。

金融資產及金融負債初步按公平價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產或金融負債)而直接產生之交易成本，於初次確認時加入金融資產或金融負債(如適用)之公平價值，或自金融資產或金融負債(如適用)之公平價值扣除。收購透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產或金融負債時，直接應佔交易成本即時於溢利或虧損確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產

本集團之金融資產劃分為透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產、貸款及應收賬款以及可隨時出售金融資產三類。分類視乎該等金融資產之性質及目的，並於首次確認時釐定。所有一般購買或出售之金融資產均按交易日期基準確認或終止確認。一般購買或出售金融資產須按於市場規例或慣例確立之時限內交付資產。

##### 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產工具之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率指按金融資產之預期可使用年期或(如適用)較短期間確切貼現估計未來現金收入(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓整體部分之全部已付或已收費用)之利率。

債務工具之利息收入乃按實際利率基準確認，惟該等分類為透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產除外，其利息收入計入收益或虧損淨額。

##### 透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產

透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產包括可供交易金融資產及該等於首次確認時指定為透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產。

若符合下列情況，金融資產將歸類為可供交易：

- 收購金融資產之目的主要為於不久將來出售；或
- 該金融資產為由本集團共同管理之已識別金融工具投資組合之一部分，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 該金融資產並非被指定為有效對沖工具之衍生工具。



# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產(續)

被持有作買賣類別以外之金融資產，或會在初次確認時被指定為按公平價值計入溢利或虧損，倘：

- 該指定對銷或顯著降低使用其他方式將出現之衡量或確認不一致；或
- 受管理之金融資產構成一組金融資產或金融負債之部分或兩者，其表現根據 貴集團記錄之風險管理或投資策略按公平價值基準評估，而有關分組之資料按該基準於內部提供；或
- 其組成包含一個或多個嵌入式衍生工具之合約部分，而香港會計準則第39號允許全部合併合約(資產或負債)指定為按公平價值計入溢利或虧損。

透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產按公平價值計量，因重新計量而出現之公平價值變動於變動產生期間直接於溢利或虧損確認。於溢利或虧損確認之收益或虧損淨額不包括以金融資產賺獲之任何股息或利息，並計入綜合全面收益表。公平價值以附註26及29所述之方式釐定。

### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為有固定或可釐定付款額但並無於活躍市場報價之非衍生金融資產。於初次確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收賬款、墊付被投資公司、於創興銀行有限公司及其附屬公司之銀行存款、存入三個月後到期之定期銀行存款、其他銀行存款及應收本公司附屬公司款項)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

### 可隨時出售金融資產

可隨時出售金融資產為被指定或並無劃分為透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產、貸款及應收賬款或持至到期投資之非衍生工具。

可隨時出售金融資產乃按報告期間結算日之公平價值計量。公平價值之變動於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備累積計算，直至該金融資產被出售或確認出現減值，屆時過往於投資重估儲備累積計算之收益或虧損會重新分類至溢利或虧損(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

### 金融資產減值

金融資產(不包括透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產)乃於各報告期間結算日評估是否有減值跡象。若金融資產於初次確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明金融資產之估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產減值(續)

就可隨時出售之股本投資而言，該投資之公平價值大幅或持續低於其成本時被視為有客觀證據證明出現減值。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對手方遇上重大財政困難；或
- 違反合約，如逾期或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 因財政困難導致該金融資產之活躍市場不再存在。

就按攤銷成本入賬之金融資產而言，減值虧損為資產賬面值與根據金融資產原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值之差額。

所有金融資產之減值虧損直接於其賬面值扣減。

當可隨時出售金融資產被視為可予減值時，先前於其他全面收益內確認之累積收益或虧損則重新分類至發生減值之本期之溢利或虧損內。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘若減值虧損之金額於其後減少而該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則先前確認之減值虧損於溢利或虧損撥回，惟於撥回減值日期之資產賬面值不能超出未確認減值前之攤銷成本。

可隨時出售股本投資之減值虧損不得於溢利或虧損撥回。於減值虧損後錄得之任何公平價值增加於其他全面收益直接確認，並於投資重估儲備累積計算。就可隨時出售之債務投資而言，倘若投資之公平價值增加可客觀地與確認減值虧損後發生之事件聯繫，則減值虧損會於其後撥回。

#### 金融負債及股本工具

由集團實體發行之金融負債及股本工具按所訂立之合約安排內容以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本工具。

##### 股本工具

股本工具為證明集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本公司發行之股本工具乃以已收所得款項扣除直接發行成本確認。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及於相關期間攤分利息支出之方法。實際利率指於首次確認時按金融負債之預期可使用年期或(如適用)較短期間內確切貼現估計未來現金付款(包括所有已支付或收取並為實際利率、交易成本及其他溢價或折讓組成部分之費用)至賬面淨值之利率。

利息支出乃按實際利率基準確認。

#### 金融負債

金融負債包括銀行及其他借款、貿易及其他應付賬款以及本公司附屬公司墊款，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約指因指定債務人未能按債務工具之原有或經修訂條款如期付款時，發行人須向持有人支付指定金額以補償其所蒙受損失之合約。

本公司所發行及並非指定透過溢利或虧損按公平價值計算之財務擔保合約初步以其公平價值減發行財務擔保合約之直接應佔交易成本確認。初步確認後，本集團以下列各項之較高者計算財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定合約項下責任之金額；及(ii)首次確認之金額減(如適用)根據收益確認政策確認之累計攤銷。

#### 終止確認

當本集團及本公司收取資產現金流量之合約權利屆滿或轉讓金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報予另一實體時，方會終止確認金融資產。倘本集團或本公司並無轉讓亦無保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團或本公司會確認其於資產之保留權益及可能須支付之相關負債金額。倘本集團或本公司保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，則本集團或本公司將繼續確認金融資產，同時亦就已收取之所得款項確認有抵押借貸。

完全終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收益確認及於權益累計之累積收益或虧損總額間之差額乃於溢利或虧損確認。

本集團及本公司於及僅於本集團及本公司之責任解除、取消或到期時終止確認金融負債。已終止確認金融負債賬面值與已付和應付代價間之差額於溢利或虧損確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 有形資產減值虧損

於報告期間結算日，本集團及本公司審閱其有形資產之賬面值以決定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘若不能估計個別資產之可收回金額本集團則估算該資產所屬現金產生單位之可收回金額。在合理及一貫之分配基準可被確定之情況下，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至合理及一貫之分配基準可被確定之最小現金產生單位組別。

可收回金額乃公平價值減銷售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映貨幣時間價值之當前市場估計及估計未來現金流量尚未經調整之資產有關風險。

倘若資產(或現金產生單位)之可收回金額估計乃少於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)之賬面值削減至其可收回金額。減值虧損即時於溢利或虧損確認，除非有關資產按另一準則計算之重估金額列賬，於此情況下，減損被列為該準則項下之重估減少。

當減值虧損其後撥回，該資產之賬面值增至其可收回金額之經修訂估計值，然而，增加後之賬面值不得超過假若該資產(或現金產生單位)過往年度並無確認減值虧損原應釐定之賬面值。減值虧損之撥回數額即時確認為收入，除非有關資產按另一準則計算之重估金額列賬，於此情況下，減值虧損被列為該準則項下之重估。





### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表所報溢利不同，此乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括從未課稅或可扣稅之項目。本集團之即期稅項負債採用於報告期間結算日之前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項根據綜合財務報表資產及負債賬面值與用以計算應課稅溢利相應稅基之臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃於很可能出現可使用臨時差額扣稅之應課稅溢利時就所有可扣稅臨時差額確認。倘於一項交易中，因商譽或因企業合併以外原因首次確認其他資產及負債而引致之臨時差額不影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及聯營公司之投資而引致之應課稅臨時差額而確認，惟若本集團可控制臨時差額之撥回及臨時差額很有可能不會於可見將來撥回之情況除外。與有關投資及權益相關之可扣稅臨時差額產生之遞延稅項資產，僅在可能有足夠應課稅溢利以動用臨時差額利益及預期於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期間結算日作檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項資產及負債乃以預期於償付負債或變現資產之期間應用之稅率，根據於報告期間結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計算結果反映本集團於報告期間結算日預期就收回或償還資產及負債賬面值可能引致之稅務後果。

遞延稅項於溢利或虧損中確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關者除外，於該情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益或權益中確認。就因對業務合併進行初始會計處理而產生之即期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 借款成本

購買、興建或製造合資格資產(須經一段長時間方可作擬定用途或銷售之資產)之直接應佔借款成本，於該等資產實質上達至擬定用途或銷售前，借款成本將加入該等資產之成本中。特定借款在應用於合資格資產前用作短期投資所賺取之投資收入須在合資格資本化之借款成本中扣除。

所有其他借款成本於發生時於溢利或虧損中確認。

### 退休福利成本

向界定退休福利計劃及強制性公積金計劃支付之供款於僱員提供服務後並符合領取有關供款資格時列為開支。

### 租賃

當租賃之條款實質上將所有權所產生之絕大部分風險及回報轉移至承租人，有關租賃被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

#### 本集團作為出租人

經營租約租金收入乃按有關租約之年期以直線法於溢利或虧損中確認。就經營租約進行磋商及安排時產生之首次直接成本，乃加入租約資產之賬面值並按租約年期以直線法確認為開支。

#### 本集團作為承租人

經營租約之應付租金於有關租約期間按直線法確認為開支，除非有另一種系統化基準能更清晰呈列消耗租約資產所產生經濟利益之時間規律。

倘訂立經營租約時享有租金優惠，有關優惠確認為負債。利益優惠總額以直線法確認為租金開支減少，除非有另一種系統化基準能更清晰呈列消耗經營租約所產生經濟利益之時間規律。

### 租賃土地及樓宇

當一份租約同時包括土地及樓宇兩項元素，本集團需要評估各項元素擁有權之絕大部分風險與報酬是否已轉移至本集團，並據此將每項元素分類為融資租約或經營租約。除非清晰顯示兩項元素均屬經營租約，則整份租約將分類為經營租約。尤其是，最低應付租金(包括任何一次性預付款)須根據有關租賃中土地及樓宇所佔租賃權益於租期開始時之相關公平價值按比例分配予土地及樓宇。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 租賃土地及樓宇(續)

當租金能夠可靠分配時，入賬列作經營租約之租賃土地權益將在綜合財務狀況表中列為「預付租金支出」，按直線基準在租賃期間攤銷，按公平價值模式分類並入賬列作投資物業之租賃土地權益則另作別論。當租金無法在土地及樓宇間可靠分配時，整項租賃分類為融資租約，並作為物業、廠房及設備列賬。

##### 外幣

於編製各獨立集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易當日之適用匯率換算為其功能貨幣(即該實體於主要經濟環境經營業務所使用貨幣)入賬。於各報告期間結算日，以外幣列值之貨幣項目按結算日之適用匯率重新換算。按公平價值入賬及以外幣列值之非貨幣項目按釐定公平價值當日之當時匯率重新換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目均不予重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於該等差額產生期間於溢利或虧損內確認。因重新換算按公平價值入賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期內溢利或虧損。

就呈列綜合財務報表而言，本集團之海外業務資產及負債乃按報告期間結算日當時之匯率換算為本集團呈列貨幣(即港幣)。收入及開支項目按該年度之平均匯率換算。產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認，並於匯兌儲備一節權益中累積計算(歸屬於非控股股東權益，如適用)。

### 4. 估計不明朗因素之主要來源

於應用本集團之會計政策(如附註3所述)時，本公司董事須對未能即時自其他來源取得之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及有關假設乃以過往經驗及被視為相關之其他因素為基礎。實際結果可能會與該等估計有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準檢討。會計估計之修訂乃於估計被修訂之期間確認(倘修訂僅影響該期間)，或於修訂期間及未來期間(倘修訂影響本期間及未來期間)確認。

於報告期間結算日，可能導致下一財政年度資產及負債賬面值面臨重大調整風險之有關未來主要假設及估計不明朗因素之其他主要來源如下。



## 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 4. 估計不明朗因素之主要來源(續)

#### 投資物業之公平價值

投資物業乃於二零一一年十二月三十一日在綜合財務狀況表中按彼等之公平價值列賬，詳情於附註17披露。投資物業之公平價值乃參考獨立物業估值公司以物業估值技術對該等物業所進行之估值釐定。物業估值技術涉及若干假設。該等假設之有利或不利變動或會改變本集團投資物業公平價值，因而相應調整於綜合全面收益表呈報之公平價值變動，以及計入綜合財務狀況表內該等物業之賬面值。投資物業於二零一一年十二月三十一日之賬面值為港幣6,138,076,000元(二零一零年：港幣6,099,456,000元)。

#### 貿易應收賬款及墊付被投資公司之估計減值

當有客觀證據顯示出現減值虧損時，本集團會考慮估計未來現金流量。減值虧損數額按資產賬面值與估計未來現金流量(不計尚未產生之未來信貸虧損)按金融資產之原實際利率(即按首次確認計算之實際利率)貼現計算現值之差額計算。倘實際未來現金流量低於預期，或會產生重大減值虧損。於二零一一年十二月三十一日，貿易應收賬款及墊付被投資公司之賬面值分別為港幣28,157,000元及港幣312,209,000元(二零一零年：港幣10,849,000元及港幣121,964,000元)。

#### 可隨時出售投資之估計減值

本集團及本公司於可隨時出售投資之公平價值大幅或長期低於其成本時釐定其為已減值。在釐定是否大幅或長期時須作出判斷。於作出有關判斷時，本集團及本公司評估多個因素，其中包括投資公平價值低於成本之時間長短及幅度。此外，倘有證據顯示被投資公司之財務狀況、行業及相關領域表現、科技變動及經營與融資現金流量情況惡化，則須作出適當減值。如可隨時出售投資已減值，有關金額將於溢利或虧損確認，且將不會於投資重估儲備呈列為公平價值變動。於二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司之可隨時出售投資之賬面值分別為港幣320,189,000元(二零一零年：港幣298,329,000元)及130,051,000元(二零一零年：港幣126,434,000元)。

#### 待出售發展中物業／待出售物業之減值

本集團及本公司於中華人民共和國(「中國」)及香港之待出售發展中物業及待出售物業之詳情分別載於上綜合財務狀況表附註19及27，預期可透過日後銷售收回。倘日後售價減去所有相關直接銷售開支，少於其現有賬面值加上完成發展中物業至可銷售狀況之額外成本，本集團及本公司將確認虧損。中國物業之售價將受政治、經濟及其他無法準確預測等因素影響。於二零一一年十二月三十日，本集團待出售發展中物業及本集團待出售物業之賬面值分別約為港幣452,382,000元及港幣605,717,000元(二零一零年：港幣1,118,029,000及港幣6,518,000元)。

#### 4. 估計不明朗因素之主要來源(續)

##### 確認及分配待出售發展中物業之建造成本

物業之發展成本乃於興建階段入賬為待出售發展中物業，並將會於確認物業銷售時轉撥至損益內。於最終結算有關銷售物業之發展成本及其他成本前，該等成本乃由本集團按管理層之最佳估計予以累計。

當發展物業時，本集團一般會將發展項目分為多期。與發展某一期直接相關之特定成本會作為該期之成本入賬。各期共有之成本根據各期之估計成本佔整個項目總估計成本之百分比分配至各期，或倘上述分配不能切實執行，共有成本則根據可銷售面積分配至各期。

當最終結算成本及相關成本分配有別於最初估計時，發展成本及其他成本之任何增加或減少將會影響未來年度之損益。

##### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

中國土地增值稅乃就土地價值之增值(即出售物業所得款項減土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支等可扣稅開支)按介乎30%至60%不等之遞增稅率徵收。

本集團在中國須繳納之土地增值稅，有關稅項已計入本集團之所得稅中。然而，本集團未能就其若干物業發展項目與各稅務機關最終確認其土地增值稅退稅。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。日常業務過程中亦未能確定最終稅項。本集團按照管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅額結果與最初記錄金額不同，則該等差額將會影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延所得稅撥備。於二零一一年十二月三十一日，本集團土地增值稅撥備之賬面值(包括在流動負債內)約為港幣359,000元(二零一零年：港幣950,000元)。

##### 非上市可隨時出售投資之公平價值

按公平價值列值之非上市可隨時出售投資之公平價值，乃參考相關資產市值釐定，或根據估值技術釐定，該等估值技術包括市場倍數法及貼現現金流量技術，當中包括若干並無可觀察市場價格或比率支持之假設，而數據可能包括價格資料、波動數據、流動資金數據及其他因素。於使用貼現現金流量技術釐定公平價值時，會依賴管理層所作之最佳估計、盈利增長因素及經調整貼現因素估計未來現金流量。

## 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 5. 資本風險管理

本集團對其資本進行管理，以確保本集團旗下各實體可繼續按持續經營基準經營，同時致力在債務與股本之間維持平衡，為股東帶來最大回報。本集團之整體策略和去年並無變動。

本集團之資本結構由債項(包括附註33所披露之借款)及本公司擁有人應佔股本權益(包括已發行股本及各項儲備)組成。

本公司董事定期檢討資本結構。作為檢討之一部分，董事會考慮資本成本及由此產生之相關風險。根據董事之建議，本集團將透過支付股息、發行新股以及發行新債項或贖回現有債項等方式平衡其整體資本結構。

### 6. 金融工具

#### 6A. 金融工具分類

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>金融資產</b>				
透過溢利或虧損按公平價值計算				
可供交易	<b>7,139</b>	8,729	<b>7,139</b>	8,729
結構性存款	<b>74,742</b>	95,940	<b>74,742</b>	95,940
貸款及應收賬款(包括現金及現金等值項目)	<b>978,866</b>	766,365	<b>4,789,895</b>	3,967,474
可隨時出售投資	<b>320,189</b>	298,329	<b>130,051</b>	126,434
<b>金融負債</b>				
攤銷成本	<b>3,585,292</b>	3,763,824	<b>3,053,958</b>	3,250,820

#### 6B. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括可隨時出售投資、墊付被投資公司、結構性存款、可供交易投資、貿易及其他應收賬款、貿易及其他應付賬款、借款、於創興銀行有限公司及其附屬公司之銀行存款、存入三個月後到期之定期銀行存款及其他銀行存款。惟其進一步包括應收附屬公司賬款及附屬公司之免息墊款，但不包括被投資公司之墊款及存入三個月後到期之定期銀行存款。該等金融工具之詳情於各有關附註內披露。與該等金融工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險之政策載列如下。管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能夠及時有效實施合適的措施。

## 6. 金融工具(續)

## 6B. 財務風險管理目標及政策(續)

## 市場風險

## (i) 貨幣風險

本集團若干附屬公司擁有以外幣列值之銀行結餘、定期存款、結構性存款及借款，致令本集團承受外匯風險。

於報告日期，本集團及本公司以相關實體功能貨幣以外幣列值之貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	本集團			
	負債		資產	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
美元	—	—	205,039	280,291
港幣	256,833	370,000	6,518	—
人民幣	—	—	155,971	44,169

	本公司			
	負債		資產	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
美元	—	—	205,039	280,291
人民幣	—	—	155,971	44,169

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 6. 金融工具(續)

### 6B. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

##### (i) 貨幣風險(續)

###### 敏感度分析

本集團及本公司主要面對美元兌港幣及港幣兌人民幣之匯率波動風險。下表詳列本集團及本公司就港幣兌美元匯率上升及下降1%(二零一零年:1%)以及港幣兌人民幣上升及下降5%(二零一零年:5%)的敏感度。所採納之百分比為向主要管理人員就外匯風險作報告時採用之敏感度比率,代表管理層就外幣匯率可能產生之合理變動而作出之評估。敏感度分析僅包括以美元及港幣列值的未償還貨幣項目及就外幣匯率之相關變動百分比於年底調整其換算。倘港幣兌美元上升1%(二零一零年:1%)以及港幣兌人民幣上升5%(二零一零年:5%),本集團於年內之稅後溢利將按下列金額增加(減少)。

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
美元之影響	(1,712)	(2,803)	(1,712)	(2,803)
港幣之影響	9,631	18,500	—	—
人民幣之影響	(5,849)	(2,208)	(5,849)	(2,208)

##### (ii) 利率風險

本集團及本公司承受之公平價值利率風險與定息銀行存款(詳情見附註30)相關。本集團及本公司現時並無採納任何利率對沖政策。然而,管理層監察利率風險,並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團及本公司亦承受與浮息結構性存款、銀行存款及銀行借款相關之現金流量利率風險。本公司承受之現金流量利率風險與應收附屬公司賬款、結構性存款、銀行結餘及銀行借款(該等貸款及應收賬款及借款詳情見附註24、26、30及33)相關。本集團及本公司之政策為維持以浮動利率借入借款,藉以減低公平價值利率風險。

本集團及本公司所承受金融負債利率風險之詳情載於本附註流動資金風險管理一節。本集團之現金流量利率風險主要來自香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)之波動。



## 6. 金融工具(續)

### 6B. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

##### (ii) 利率風險(續)

###### 敏感度分析

以下敏感度分析乃基於本集團及本公司非衍生工具於報告期間結算日之利率風險釐定。該分析乃假設尚未償還浮息應收附屬公司款項、結構性存款以及銀行及其他借款於報告期間結算日之數額於整個年度均未償還而編製。50點子(二零一零年：50點子)乃向主要管理人員就利率風險作內部報告時採用之波幅，代表管理層就利率可能產生之合理變動所作出之評估。

倘利率上升／下降50點子而所有其他變數維持不變：

- 本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之稅後溢利將減少／增加約港幣13,700,000元(二零一零年：減少／增加港幣17,827,000元)。
- 本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之稅後溢利將減少／增加約港幣4,894,000元(二零一零年：港幣2,712,000元)。

##### (iii) 其他價格風險

本集團及本公司透過其於股本證券之投資承受股價風險。本集團及本公司透過其於上市及非上市證券投資承受市價波動風險。管理層將密切監察該等證券之價格變動，並定期檢討有關組合之表現及資產分配。

本集團及本公司之股價風險主要集中於上市及非上市股本證券。

###### 敏感度分析

以下之敏感度分析乃基於報告日期所承受之股價風險釐定。

倘相關股本工具之價格上升／下降5%(二零一零年：5%)：

- 本集團及本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之稅後溢利將因可供交易投資之公平價值變動而增加／減少港幣298,000元(二零一零年：增加／減少港幣436,000元)；
- 本集團之投資重估儲備將因可隨時出售投資之公平價值變動而增加／減少港幣13,368,000元(二零一零年：增加／減少港幣14,916,000元)；及
- 本公司之投資重估儲備將因可隨時出售投資之公平價值變動而增加／減少港幣5,430,000元(二零一零年：增加／減少港幣6,322,000元)。

本集團及本公司對可隨時出售投資及可供交易投資之敏感度與去年並無重大改變。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 6. 金融工具(續)

### 6B. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險

於二零一一年十二月三十一日，本集團因交易對方未能履行其責任而使本集團蒙受財務損失所產生之最大信貸風險，為綜合財務狀況表所列載相關已確認金融資產之賬面值。

本公司因交易對方未能履行其責任而使本公司蒙受財務損失所產生之最大信貸風險乃源自：

- 財務狀況表所列相關已確認金融資產之賬面值。
- 附註45所披露本公司發出與財務擔保有關之或然負債金額。

本集團於二零一一年十二月三十一日之信貸風險高度集中，原因為(i)本集團向一家被投資公司墊款約港幣312,000,000元(二零一零年：港幣122,000,000元)；及(ii)向三家財務機構(二零一零年：三家)存放約港幣75,000,000元(二零一零年：港幣92,000,000元)之貸款。由於交易對方之信貸質素並無重大變動且相信結餘將可悉數收回，故董事認為毋須就此等結餘作出減值撥備。

本公司之信貸風險高度集中乃由於其全部墊款乃向其附屬公司作出。

為盡量減低債項之信貸風險，本集團管理層已成立一支隊伍，專責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保就收回逾期債項採取跟進行動。此外，管理層定期與借款人聯絡，以瞭解彼等之財務狀況並及早發現任何潛在問題。倘存在任何可能未能還款之情況，管理層將採取即時行動以保護本公司及本集團資產。就此，本公司董事認為，本公司及本集團之信貸風險已大幅減低。

流動資金的信貸風險有限，皆因交易方均為獲國際評級機構給予高信貸評級之銀行。

#### 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團及本公司監控及保持管理層認為足夠的現金及現金等值項目水平，為本集團的業務營運提供資金並減輕現金流量波動的影響。管理層監控銀行借款之使用狀況及確保遵守貸款契諾。

## 6. 金融工具(續)

### 6B. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

本集團及本公司依賴銀行借款作為流動資金之主要來源。於二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司有可動用而尚未提取之銀行貸款額約(港幣789,000,000元及港幣501,000,000元)(二零一零年：港幣757,000,000元及港幣757,000,000元)。於報告期間結算日已動用數額之詳情載於附註33。

於二零一一年十二月三十一日，本公司之流動負債超出其流動資產約港幣887,000,000元(二零一零年：港幣1,254,000,000元)。賬面值約為港幣180,000,000元之銀行貸款已於應用香港詮釋第5號財務報表之呈列一 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類時被分類為流動負債。根據銀行貸款預訂還款日期(由報告期間結算日起計逾一年)，本公司董事深信本公司將僅被要求償還港幣180,000,000元。本公司董事亦相信本公司能夠更新到期之現有銀行融資，此乃由於本集團具備優質資產於有需要時用作抵押。本公司有可動用而尚未提取之銀行貸款額港幣501,000,000元。本公司董事深信，有盈利之附屬公司將透過宣派股息之方式向本公司提供足夠資金。因此，本公司董事認為，本公司之流動資金風險已得到妥善控制，故可按持續經營基準編製財務報表。

下表詳細載列按協定還款條款本集團及本公司非衍生金融負債之餘下合約期。下表乃根據本集團及本公司可能須支付金融負債最早日期之未貼現現金流量編製。尤其是不論銀行會否選擇行使其權利，包含隨時要求償還條文之銀行貸款均計入最早之時間組別。其他非衍生金融負債之到期日乃根據經協定之償還日期釐定。

下表包括利息及本金現金流量。倘利息按浮動利率計算，未貼現金額乃為於報告期間結算日之利率曲線所產生。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 6. 金融工具(續)

### 6B. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

#### 流動資金及利率風險表

	加權 平均利率 %	應要求及 少於一個月 港幣千元	一至三個月 港幣千元	三個月至一年 港幣千元	一至五年 港幣千元	於二零一一年	
						未貼現 現金流量總額 港幣千元	十二月三十一日 之賬面值 港幣千元
<b>本集團</b>							
<b>二零一一年</b>							
<b>非衍生金融負債</b>							
貿易及其他應付賬款	—	229,144	—	—	—	229,144	229,144
銀行借款							
— 浮息	3.31	180,496	—	1,126,396	2,196,207	3,503,099	3,328,088
應付一間聯營公司款項	0.09	1,394	—	—	—	1,394	1,394
應付非控股股東款項							
— 付息	5.00	16,847	—	—	—	16,847	16,639
— 免息	—	10,027	—	—	—	10,027	10,027
		437,908	—	1,126,396	2,196,207	3,760,511	3,585,292





## 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 6. 金融工具(續)

#### 6B. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 流動資金風險(續)

##### 流動資金及利率風險表(續)

	加權 平均利率 %	應要求及 少於一個月 港幣千元	一至三個月 港幣千元	三個月至一年 港幣千元	一至五年 港幣千元	於二零一零年	
						未貼現 現金流量總額 港幣千元	十二月三十一日 之賬面值 港幣千元
<b>本公司</b>							
<b>二零一零年</b>							
<b>非衍生金融負債</b>							
貿易及其他應付賬款	—	6,855	—	—	—	6,855	6,855
銀行借款							
— 浮息	0.71	80,051	—	1,587,451	1,486,710	3,154,212	3,119,737
應付聯營公司款項	—	1,174	—	—	—	1,174	1,174
附屬公司之免息墊款	—	—	—	—	123,054	123,054	123,054
財務擔保合約	—	967,100	—	—	—	967,100	—
		1,055,180	—	1,587,451	1,609,764	4,252,395	3,250,820

於上述到期日分析，包含隨時要求償還條文之本集團及本公司銀行貸款計入「應要求及少於一個月」之時間組別，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，該等銀行貸款之未貼現本金總額分別為港幣180,000,000元及港幣80,000,000元。經考慮本集團及本公司之財務狀況後，董事相信，銀行不會行使其酌情權要求即時還款。董事相信，該等銀行貸款將根據貸款協議之計劃還款日期於報告日期後一年內償還。本金及利息之現金流出總額將為港幣187,852,000元(二零一零年：港幣84,416,000元)。

上述計入財務擔保合約之金額為於擔保之對手方要求索取有關款項時，本公司根據安排可能需就全數擔保金額償還之最高金額。根據報告期間結算日之預期，本公司認為，不大可能須根據安排支付任何款項。然而，是項估計將因應對手方根據擔保提出申索之可能性作出變動，而有關可能性則與對手方所持已擔保之財務應收賬款出現信貸虧損之可能性有關。

上述計入非衍生金融負債浮息工具之金額，將於浮動利率之變動與於報告期間結算日釐定之估計利率變動有差異時作出變動。

## 6. 金融工具(續)

### 6C. 公平價值

金融資產及金融負債之公平價值按以下方式釐定：

- 具有標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之金融資產公平價值乃參考市場所報買入價釐定；
- 按公平價值列值之非上市可隨時出售投資之公平價值，乃參考相關資產市值釐定，或根據估值技術釐定，該等估值技術包括市場倍數法及貼現現金流量技術；
- 其他金融資產及金融負債之公平價值按貼現現金流量分析，並按照公認定價模式釐定。

董事認為，本集團及本公司於綜合財務報表按攤銷成本記賬之金融資產及金融負債賬面值與其公平價值相若。

#### 於財務狀況表確認之公平價值計量

下表提供於初步確認後按公平價值計量之金融工具之分析，按公平價值之可識別程度分為第一至第三級。

- 第一級公平價值計量為該等根據同類資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)所得結果。
- 第二級公平價值計量為該等根據第一級內所報價格以外，就資產或負債觀察產生之輸入數據(不論為直接觀察得出(即價格)或間接觀察(即自價格衍生))所得之結果。
- 第三級公平價值計量為該等使用估值技術所得結果，估值技術包括並非根據可觀察市場數據產生之資產或負債輸入數據(不可觀察之輸入數據)。

	二零一一年			總計 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
本集團				
透過溢利或虧損按公平價值 計算之金融資產				
可供交易之非衍生金融資產	7,139	—	—	7,139
結構性存款	—	74,742	—	74,742
可隨時出售金融資產				
上市股本證券	651	—	—	651
上市債券	1,164	—	—	1,164
非上市股本證券	—	—	189,620	189,620
投資基金	—	—	128,754	128,754
總計	8,954	74,742	318,374	402,070

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 6. 金融工具(續)

### 6C. 公平價值(續)

於財務狀況表確認之公平價值計量(續)

	二零一一年			總計 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
本公司				
透過溢利或虧損按公平價值 計算之金融資產				
可供交易之非衍生金融資產	7,139	—	—	7,139
結構性存款	—	74,742	—	74,742
可隨時出售金融資產				
上市股本證券	133	—	—	133
上市債券	1,164	—	—	1,164
投資基金	—	—	128,754	128,754
總計	8,436	74,742	128,754	211,932

	二零一零年			總計 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
本集團				
透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產				
可供交易之非衍生金融資產	8,729	—	—	8,729
結構性存款	—	95,940	—	95,940
可隨時出售金融資產				
上市股本證券	969	—	—	969
上市債券	1,164	—	—	1,164
非上市股本證券	—	—	171,123	171,123
投資基金	—	—	125,073	125,073
總計	10,862	95,940	296,196	402,998

## 6. 金融工具(續)

## 6C. 公平價值(續)

於財務狀況表確認之公平價值計量(續)

	二零一零年			總計 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
本公司				
<b>透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產</b>				
可供交易之非衍生金融資產	8,729	—	—	8,729
結構性存款	—	95,940	—	95,940
<b>可隨時出售金融資產</b>				
上市股本證券	197	—	—	197
上市債券	1,164	—	—	1,164
投資基金	—	—	125,073	125,073
總計	10,090	95,940	125,073	231,103

兩年內三個等級之間並無轉撥。

## 金融資產第三級公平價值計量之對賬

本集團

	非上市股本證券 港幣千元	投資基金 港幣千元
於二零一零年一月一日	161,797	113,149
於其他全面收益確認之收益	9,326	27,424
購買	—	4,350
退還注資(附註23)	—	(19,850)
於二零一零年十二月三十一日	171,123	125,073
於其他全面收益確認之收益	18,497	6,691
購買	—	8,808
退還注資(附註23)	—	(11,818)
於二零一一年十二月三十一日	189,620	128,754

## 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 6. 金融工具(續)

#### 6C. 公平價值(續)

##### 金融資產第三級公平價值計量之對賬(續)

本公司

投資基金  
港幣千元

於二零一零年一月一日	113,149
於其他全面收益確認之收益	27,424
購買	4,350
退還注資(附註23)	(19,850)
於二零一零年十二月三十一日	125,073
於其他全面收益確認之收益	6,691
購買	8,808
退還注資(附註23)	(11,818)
於二零一一年十二月三十一日	128,754

### 7. 收益

收益指年內下列各項已收及應收款項總額。本集團本年度之收益分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
毛租金收入	262,614	247,125
待出售物業銷售收益	373,962	—
貨物銷售收益	21,919	18,207
結構性存款、可隨時出售之投資及銀行存款之利息收入	9,731	10,025
物業管理及代理費	12,918	14,701
酒店經營收入	43,885	46,565
上市可供交易投資之股息收入	64	72
被投資公司之股息收入	—	1,300
	<b>725,093</b>	337,995



## 8. 分類資料

集團向執行董事，即主要經營決策人，就資源分配及評核分類表現而呈報之分類資料，乃按營運單位所提供的銷售和服務性作為分析基準。

按香港財務報告準則第8號本集團之業務及呈報分類滙報如下：

1. 物業投資 — 物業投資及租賃
2. 物業發展 — 物業發展及銷售
3. 物業管理 — 提供物業管理服務
4. 財務投資 — 證券及其他金融工具的交易及投資
5. 貿易及製造業務 — 磁性產品製造及銷售
6. 酒店經營 — 酒店經營及管理

### 分類收益與業績

以下為按呈報及業務分類之本集團收益及業績分析。

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	財務投資 港幣千元	貿易及製造業務 港幣千元	酒店經營 港幣千元	總計 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一一年十二月三十一日 止年度									
收益									
外部銷售	262,614	373,962	12,918	9,795	21,919	43,885	725,093	—	725,093
集團內銷售	—	—	6,588	—	—	—	6,588	(6,588)	—
總額	262,614	373,962	19,506	9,795	21,919	43,885	731,681	(6,588)	725,093
分類溢利(虧損)	383,975	11,591	(5,669)	21,515	636	(5,948)	406,100	—	406,100
出售附屬公司之收益									51,304
財務成本									(59,093)
所佔聯營公司溢利									274,683
除稅前溢利									672,994

## 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 8. 分類資料(續)

#### 分類收益與業績(續)

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	財務投資 港幣千元	貿易及製造業務 港幣千元	酒店經營 港幣千元	總計 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>截至二零一零年 十二月三十一日止年度</b>									
<b>收益</b>									
外部銷售	247,125	—	14,701	11,397	18,207	46,565	337,995	—	337,995
集團內銷售	—	—	7,254	—	—	—	7,254	(7,254)	—
總額	247,125	—	21,955	11,397	18,207	46,565	345,249	(7,254)	337,995
分類溢利(虧損)	382,772	(15,779)	(5,178)	36,477	(10,683)	232	387,841	—	387,841
財務成本									(49,952)
所佔聯營公司溢利									230,544
除稅前溢利									568,433

呈報分類之會計政策與附註3所述之本集團會計政策相同。分類溢利/虧損指在未計入出售附屬公司之收益所佔聯營公司溢利及財務成本之情況下各分類所賺取之溢利/蒙受之虧損。此外，財務投資分類替其他業務分類代付所涉及之行政成本已按個別呈報分類賺取之收益獲分配至各營運分類。本集團已以此分類方法向主要經營決策人呈報，並用作資源分配及評核分類表現。

集團內銷售按當時市價列值。

#### 分類資產及負債

以下為按呈報分類之本集團資產及負債分析：

##### 分類資產

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
物業投資	5,657,321	6,290,960
物業發展	1,108,576	1,209,667
物業管理	1,636	3,009
財務投資	5,124,271	4,043,885
貿易及製造業務	74,638	68,345
酒店經營	28,673	41,166
分類資產總額	11,995,115	11,657,032
遞延稅項總額	610	—
綜合資產	11,995,725	11,657,032

## 8. 分類資料(續)

## 分類資產及負債(續)

## 分類負債

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
物業投資	124,143	163,964
物業發展	171,059	135,379
物業管理	5,996	5,528
財務投資	2,402	668
貿易及製造業務	7,248	4,562
酒店經營	6,049	5,505
分類負債總額	316,897	315,606
應付稅款	29,055	11,600
借款	3,356,148	3,661,330
遞延稅項	596,017	572,774
綜合負債	4,298,117	4,561,310

為監察分類表現及於分類間分配資源，除遞延稅項資產外，所有資產均分配至呈報分類，而除應付稅項、借款及遞延稅項負債外，所有負債均分配至呈報分類。

## 其他分類資料

	貿易及						
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	財務投資 港幣千元	製造業務 港幣千元	酒店經營 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>二零一一年</b>							
資本增加(附註i)	138	206	—	710	1,578	368	3,000
折舊及攤銷(附註i)	2,901	515	23	920	1,353	8,352	14,064
所佔聯營公司溢利(附註ii)	110	—	—	274,573	—	—	274,683
<b>二零一零年</b>							
資本增加(附註i)	94	1,281	15	1,020	817	523	3,750
折舊及攤銷(附註i)	3,277	379	20	951	1,131	7,863	13,621
所佔聯營公司溢利(附註ii)	96	—	—	230,448	—	—	230,544

附註：

- (i) 計入計算分類溢利或虧損或分類資產之金額。
- (ii) 定期向主要經營決策人提供但不計入分類溢利或虧損之金額。

## 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 8. 分類資料(續)

#### 地區資料

本集團業務位於香港及中國其他部分。本集團若干物業投資、物業發展、貿易及製造業務以及酒店經營位於中國。其他業務位於香港。

以下為按資產所在地區分類本集團來自外在客戶之收益及關於其非流動資產之資料詳情：

	收益		非流動資產	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港	146,311	134,892	7,068,047	6,665,226
上海	141,002	130,443	2,563,078	2,428,587
廣東	401,526	40,277	183,066	347,843
其他地區	36,254	32,383	17,037	20,522
	725,093	337,995	9,831,228	9,462,178

非流動資產並不包括可隨時出售之投資，結構性存款及遞延稅項資產。

#### 主要客戶資料

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度並無來自客戶之收益佔本集團總收益超過10%。

### 9. 投資收益

並非指定為透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產賺取之投資收入如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
向一家被投資公司墊支之估算利息收入	1,953	1,629

### 10. 財務成本

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
須於五年內全部償還之借款利息：		
銀行貸款	67,562	57,426
其他借款	2,145	1,792
	69,707	59,218
減：按資本化年率2.06%至2.54%（二零一零年：2.83%至7.5%） 計算列作發展中物業成本之資本化金額	(10,614)	(9,266)
	59,093	49,952

**11. 所佔聯營公司溢利**

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
所佔聯營公司溢利包括：		
所佔聯營公司溢利	325,780	275,164
所佔聯營公司稅項	(52,795)	(44,620)
收購一間聯營公司額外權益折讓	1,698	—
	<b>274,683</b>	230,544

**12. 所得稅支出**

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅		
本年度	29,368	8,681
過往年度撥備不足	3	50
	<b>29,371</b>	8,731
中華人民共和國(「中國」)		
企業所得稅	23,044	10,510
土地增值稅	7,223	—
	<b>30,267</b>	10,510
	<b>59,638</b>	19,241
遞延稅項(附註34)		
本年度	22,633	46,299
	<b>82,271</b>	65,540

香港利得稅乃根據兩個年度估計應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。

按中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施細則，中國附屬公司稅率為 25%。

根據中國稅法及規則的相關規定，本集團已預提中國土地增值稅。具體土地增值稅額取決於稅局根據物業投資項目的竣工程度而定，稅局有可能不認同本集團對土地增值稅的計算基準。



## 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 12. 所得稅支出(續)

本年度之稅項支出與綜合全面收益表所示溢利之對賬如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
除稅前溢利	672,994	568,433
按稅率 16.5% (二零一零年：16.5%) 計算之香港利得稅	111,044	93,791
所佔聯營公司溢利之稅務影響	(45,323)	(38,040)
不可扣稅費用之稅務影響	21,430	13,221
毋須課稅收入之稅務影響	(11,881)	(7,418)
過往年度撥備不足	3	50
未確認稅務虧損之稅務影響	1,096	55
使用未確認之稅務虧損之稅務影響	(8,446)	(2,305)
於其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響	7,125	6,186
中國土地增值稅	7,223	—
本年度稅項支出	82,271	65,540

### 13. 本年度溢利

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本年度溢利已扣除下列各項：		
董事酬金(附註14)	18,475	16,763
其他員工開支	29,670	33,881
員工退休福利供款，扣除沒收供款港幣85,000元 (二零一零年：港幣98,000元)	807	751
員工成本總計	48,952	51,395
預付租金支出攤銷(計入行政及營運費用)	893	893
核數師酬金	3,198	2,135
物業、廠房及設備折舊	14,064	13,621
土地及樓宇經營租約之租金	20,416	19,562
出售物業、廠房及設備之虧損	—	11,883
結構性存款之公平價值變動虧損	1,620	—
並計入：		
匯兌收益	40,050	27,540
出售待出售資產之收益	13,536	904
投資物業總租金收入	262,614	247,125
減：年內產生租金收入之投資物業直接經營費用	(41,589)	(31,176)
	221,025	215,949

## 14. 董事及僱員酬金

### a. 董事酬金

已付或應付予 13 名(二零一零年：13 名)董事之酬金如下：

	袍金 港幣千元	其他酬金			總酬金 港幣千元
		薪酬及 其他福利 港幣千元	業績相關 的獎勵金 (附註) 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
<b>二零一一年</b>					
廖烈武	120	7,365	—	104	7,589
廖烈智	70	—	—	—	70
廖金輝	70	3,873	750	96	4,789
李偉雄	70	1,872	300	86	2,328
廖烈忠	70	1,058	—	—	1,128
廖坤城	70	1,640	200	71	1,981
廖駿倫	70	—	—	—	70
廖俊寧	70	—	—	—	70
李東海	50	—	—	—	50
伍秉堅	100	—	—	—	100
鄭慕智	100	—	—	—	100
許榮泉	100	—	—	—	100
唐展家	100	—	—	—	100
總計	1,060	15,808	1,250	357	18,475
<b>二零一零年</b>					
廖烈文	120	—	—	—	120
廖烈武	120	7,257	—	99	7,476
廖烈智	70	—	—	—	70
廖金輝	70	3,203	300	92	3,665
李偉雄	70	1,791	100	82	2,043
廖烈忠	70	1,016	—	—	1,086
廖坤城	70	1,516	110	67	1,763
廖駿倫	70	—	—	—	70
廖俊寧	70	—	—	—	70
李東海	100	—	—	—	100
伍秉堅	100	—	—	—	100
鄭慕智	100	—	—	—	100
唐展家	100	—	—	—	100
總計	1,130	14,783	510	340	16,763

附註：截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度與表現有關之獎勵按本集團營業額之百分比釐定。

## 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 14. 董事及僱員酬金(續)

#### b. 最高薪人士之薪酬

本集團五名最高薪人士中，四名(二零一零年：四名)為本公司董事，其薪酬已於上文附註a內披露。其餘最高薪人士之薪酬如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
薪酬及其他福利	1,209	1,168
退休福利計劃供款	52	50
	<b>1,261</b>	1,218

c. 年內，本集團概無向任何董事或五名最高薪人士(包括董事及僱員)支付任何酬金，作為加入本集團或加入本集團時之獎勵或離職補償。年內並無董事放棄任何酬金。

### 15. 股息

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年內已確認可分配之股息：		
二零一一年已派中期股息每股港幣0.12元 (二零一零年：二零一零年中期股息每股港幣0.10元)	45,430	37,858
二零一零年已派末期股息每股港幣0.15元 (二零一零年：二零零九年末期股息每股港幣0.10元)	56,788	37,858
	<b>102,218</b>	75,716

截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.18元(二零一零年：截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.15元)經由董事會建議，並須於股東大會經股東批准。

### 16. 每股基本盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃依據本年度本公司擁有人應佔之溢利港幣593,547,000元(二零一零年：港幣507,958,000元)及本年度已發行普通股378,583,440股(二零一零年：378,583,440股)計算。

二零一零年及二零一一年內均無任何潛在攤薄普通股，因此攤薄每股盈利不作呈報。

## 17. 投資物業

	本集團 港幣千元	本公司 港幣千元
公平價值		
於二零一零年一月一日	5,772,823	673,900
匯兌調整	80,090	—
於溢利或虧損內確認之公平價值增加淨額	246,543	21,800
於二零一零年十二月三十一日	6,099,456	695,700
匯兌調整	118,270	—
增加	6,394	—
重新分類	191,604	—
出售一間附屬公司(附註39)	(418,695)	—
出售投資物業	(25,491)	—
轉撥至一間附屬公司	—	(800,000)
於溢利或虧損內確認之公平價值增加淨額	166,538	104,300
於二零一一年十二月三十一日	6,138,076	—

本集團的投資物業於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之公平價值乃按威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)(與本集團並無關連之獨立專業估值師行)進行之估值為基準計算得出。威格斯為估值師學會會員。估值乃參考市場上相同地點及狀況之類似物業交易價格釐定。

發展中物業在與他方開展經營租賃時轉撥投資物業。物業於轉撥日之公平價值與賬面值之差額港幣41,929,000元已於溢利或虧損確認。

本集團按經營租約持有以賺取長期租金之所有物業權益均按公平價值模式計量，並分類及列賬為投資物業。

上述投資物業之賬面值包括：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
按下列租約持有之物業：				
於香港之長期租約	3,390,900	3,356,300	—	695,700
於中國之長期土地使用權	172,771	337,334	—	—
於中國之中期土地使用權	2,551,005	2,385,122	—	—
於香港之中期租約	23,400	20,700	—	—
	6,138,076	6,099,456	—	695,700

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 18. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 (附註) 港幣千元	廠房 及機器 港幣千元	傢俬、裝置、 車輛及 電腦設備 港幣千元	總值 港幣千元
<b>本集團</b>				
成本或估值				
於二零一零年一月一日	4,864	46,413	108,186	159,463
匯兌調整	—	1,473	1,849	3,322
增加	—	817	2,933	3,750
出售	—	(24,858)	(575)	(25,433)
重估盈餘	904	—	—	904
於二零一零年十二月三十一日	5,768	23,845	112,393	142,006
匯兌調整	—	981	2,621	3,602
增加	—	1,578	1,422	3,000
出售	—	—	(516)	(516)
重估盈餘	1,032	—	—	1,032
於二零一一年十二月三十一日	6,800	26,404	115,920	149,124
包括：				
成本	—	26,404	115,920	142,324
估值 — 二零一一年	6,800	—	—	6,800
	6,800	26,404	115,920	149,124
折舊及攤銷				
於二零一零年一月一日	—	22,850	65,063	87,913
匯兌調整	—	729	595	1,324
本年度支出	173	1,131	12,317	13,621
於出售時對銷	—	(13,049)	(501)	(13,550)
於重估時對銷	(173)	—	—	(173)
於二零一零年十二月三十一日	—	11,661	77,474	89,135
匯兌調整	—	484	1,149	1,633
本年度支出	208	1,353	12,503	14,064
於出售時對銷	—	—	(516)	(516)
於重估時對銷	(208)	—	—	(208)
於二零一一年十二月三十一日	—	13,498	90,610	104,108
賬面值				
於二零一一年十二月三十一日	6,800	12,906	25,310	45,016
於二零一零年十二月三十一日	5,768	12,184	34,919	52,871



## 18. 物業、廠房及設備(續)

	租賃土地 及樓宇 (附註) 港幣千元	傢俬、裝置、 車輛及 電腦設備 港幣千元	總值 港幣千元
<b>本公司</b>			
成本或估值			
於二零一零年一月一日	420	13,270	13,690
增加	—	1,020	1,020
重估盈餘	38	—	38
於二零一零年十二月三十一日	458	14,290	14,748
增加	—	710	710
出售	—	(516)	(516)
重估盈餘	97	—	97
於二零一一年十二月三十一日	555	14,484	15,039
包括：			
成本	—	14,484	14,484
估值 — 二零一一年	555	—	555
	555	14,484	15,039
折舊及攤銷			
於二零一零年一月一日	—	11,267	11,267
本年度支出	9	941	950
於重估時對銷	(9)	—	(9)
於二零一零年十二月三十一日	—	12,208	12,208
本年度支出	9	910	919
於出售時對銷	—	(516)	(516)
於重估時對銷	(9)	—	(9)
於二零一一年十二月三十一日	—	12,602	12,602
賬面值			
於二零一一年十二月三十一日	555	1,882	2,437
於二零一零年十二月三十一日	458	2,082	2,540

附註：由於若干物業未能在土地及樓宇項目間可靠地分配，故若干租賃土地納入有關項目。

## 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 18. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目乃按直線基準以下列年率折舊：

租賃土地及樓宇	按較短之租約年期或 3%
廠房及機器	10%
傢俬、裝置、車輛及電腦設備	10–20%

本集團及本公司之土地及樓宇(全部位於中國)之賬面值乃按中期土地使用權持有。

本集團之租賃土地及樓宇於二零一一年及二零一零年十二月三十一日由威格斯進行重估。估值乃參考市場上相同地點及狀況之類似物業交易價格釐定。

本集團重估產生盈餘約港幣 1,240,000 元(二零一零年：港幣 1,077,000 元)，已按下列方式處理：

- (i) 盈餘約港幣 180,000 元(二零一零年：港幣 252,000 元)已確認為收入；及
- (ii) 盈餘約港幣 1,060,000 元(二零一零年：港幣 825,000 元)已計入物業重估儲備。

倘本集團及本公司之土地及樓宇並無重估，在綜合財務報表中以歷史成本減累積折舊及累積減值虧損入賬之有關土地及樓宇將分別約為港幣 3,519,000 元及港幣 139,000 元(二零一零年：港幣 3,727,000 元及港幣 148,000 元)。

### 19. 待出售發展中物業／待出售物業

待出售發展中物業及待出售物業分別港幣零元(二零一零年：港幣 1,118,029,000 元)及港幣 605,717,000 元(二零一零年：港幣 6,518,000 元)預期於報告日期後一年內收回。於二零一零年十二月三十一日，就出售該等發展中物業所收訂金已計入本集團綜合財務狀況表內流動負債項下之遞延收入。

年內，已確認為開支之待出售物業成本約港幣 362,112,000 元(二零一零年：無)。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，待出售發展中物業包括經資本化之利息成本淨額約港幣 38,493,000 元(二零一零年：無)。

**20. 預付租金支出**

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本集團之預付租金支出包括：		
於中國持有之租賃土地 — 中期	—	30,415
報告用途之分析如下：		
流動資產	—	893
非流動資產	—	29,522
	—	30,415

**21. 附屬公司之投資**

	本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非上市股份／被視作注資成本	<b>496,494</b>	472,413
減：已確認之減值虧損	<b>(204,747)</b>	(200,940)
	<b>291,747</b>	271,473

鑑於若干附屬公司之累積虧損及負債淨額狀況，本公司董事認為，於該等附屬公司之投資賬面值乃不可收回，因此已就於該等附屬公司之投資成本悉數計提減值撥備。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之本公司主要附屬公司詳情載於附註46。

**22. 聯營公司之權益／投資**

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
投資於聯營公司之成本				
在香港上市	<b>435,588</b>	399,223	—	—
非上市	<b>3</b>	3	<b>3</b>	3
所佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收取股息	<b>2,900,336</b>	2,759,139	—	—
	<b>3,335,927</b>	3,158,365	<b>3</b>	3
上市投資之公平價值	<b>2,946,902</b>	4,495,165	—	—

## 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 22. 聯營公司權益／投資（續）

因於二零零七年收購聯營公司額外權益產生之商譽港幣13,150,000元（二零一零年：港幣13,150,000元）已計入於聯營公司之投資成本。

於報告期間結算日，本集團評估聯營公司之減值。於釐定聯營公司權益之使用價值時，董事估計本集團應佔預計聯營公司將產生之估計未來現金流量之現值、預計將自聯營公司收取之股息之估計未來現金流及最終出售而預期產生之現值。鑑於聯營公司權益之使用價值高於聯營公司權益之賬面值，董事認為毋須作出減值。

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
總資產	77,450,882	74,293,902
總負債	(70,583,197)	(67,711,104)
資產淨值	6,867,685	6,582,798
本集團所佔聯營公司之資產淨值	3,371,425	3,193,863
收益	1,370,335	1,178,890
本年度溢利	557,628	476,353
其他全面收益	69,644	57,945
本集團所佔聯營公司本年度溢利及其他全面收益	246,766	258,588

於二零一一年十二月三十一日之本集團主要聯營公司詳情載於附註47。

## 23. 可隨時出售之投資

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
可隨時出售之投資包括：				
上市投資：				
於香港以外地區上市之股本證券， 按公平價值	651	969	133	197
於香港以外地區上市之債券， 按固定利率為9.5厘計息， 並於二零一四年 十二月二十四日到期	1,164	1,164	1,164	1,164
非上市證券：				
股本證券，按公平價值	189,620	171,123	—	—
投資基金(附註)	128,754	125,073	128,754	125,073
	<b>320,189</b>	298,329	<b>130,051</b>	126,434
分析如下：				
流動資產	226	957	226	957
非流動資產	319,963	297,372	129,825	125,477
	<b>320,189</b>	298,329	<b>130,051</b>	126,434

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，非上市股本證券指於從物業發展業務實體之10%股本投資。

附註：該等投資基金乃投資於在亞太區註冊成立之私營實體所發行非上市股本證券。有關投資於報告期間結算日按公平價值計量。自報告期間結算日以來於自願清盤前營運期少於十二個月之投資基金乃分類為流動資產。

本集團與本公司承擔就該等投資基金按預定資本額注資之責任，而該等基金之已變現收益或虧損乃於溢利或虧損內確認。於本年度，該等投資基金已向本集團及本公司退還港幣11,818,000元之(二零一零年：港幣19,850,000元)注資，可於須作出額外注資時動用，惟以預定資本額為限。



# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 24. 應收附屬公司賬款

### 本公司

應收附屬公司賬款為無抵押及無固定還款期。在此等賬款中，約港幣4,029,185,000元(二零一零年：港幣2,482,661,000元)每年按實際浮動利率介乎1.63%至1.78%(二零一零年：1.22%至1.73%)計息(每半年重訂利率)，餘額為免息。於計算應收附屬公司免息賬款之估計已貼現未來現金流量現值時採用之實際利率為1.88%(二零一零年：1.46%)。

依本公司董事之意見，應收附屬公司賬款將不會於報告期間結算日起計未來十二個月內償還，因此該等賬款已被分類為非流動資產。應收附屬公司賬款之賬面值與其公平價值相若。應收附屬公司賬款之信貸風險有限，原因為該等附屬公司之財務狀況健全。應收附屬公司賬款並無抵押。

## 25. 墊付被投資公司

該等墊款為無抵押、免息及無固定還款期。計算該等墊款之估計已貼現未來現金流量現值時採用之實際利率為2.10%(二零一零年：1.60%)。

依本公司董事之意見，被投資公司不會於報告期間結算日起計未來十二個月內全數償還該等墊款，因此該等墊款已被分類為非流動資產。該等墊款並無抵押。

## 26. 結構性存款

	本集團及本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
結構性存款分析如下：		
流動資產	38,998	53,040
非流動資產	35,744	42,900
	74,742	95,940
浮息結構性存款：		
一年內	38,998	53,040
超過一年但於兩年內	15,293	39,000
超過兩年但於五年內	16,740	—
	71,031	92,040

## 26. 結構性存款(續)

結構性存款於首次確認時指定為透過溢利或虧損按公平價值計算之金融資產，於報告期間結算日以貼現現金流計算公平價值。

存款主要是浮息結構性存款，每年按倫敦同業拆放利率加浮動邊際利潤之利率計息。每季重訂利率。

本集團及本公司結構性存款之實際利率範圍如下：

	二零一一年	二零一零年
實際利率：		
浮息結構性存款	0.25%至4.50%	0.5%至2.44%

本集團及本公司於有關集團實體以功能貨幣以外其他貨幣列值之結構性存款如下：

	以美元列值 港幣千元
於二零一一年十二月三十一日	74,742
於二零一零年十二月三十一日	95,940

## 27. 存貨

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本集團存貨包括：		
原材料	1,234	1,218
半製成品	3,769	2,656
製成品	9,690	7,214
	<b>14,693</b>	11,088

於本年度確認為支出之存貨成本約為港幣 16,720,000 元(二零一零年：港幣 13,393,000 元)。

存貨預期於報告期間結算日起計未來十二個月內變現。

## 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 28. 貿易及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
貿易應收賬款	28,157	10,849	—	—
建築成本保證金	36,784	16,279	—	—
其他保證金、預付賬款及應收賬款	70,263	58,633	4,977	10,546
	135,204	85,761	4,977	10,546

期末總額包括於二零一一年十二月三十一日之貿易賬款港幣28,157,000元(二零一零年：港幣10,849,000元)，詳列如下。

本集團的信貸政策向貿易客戶(不包括按買賣合約付款之銷售物業客戶，一般為合期日60天內)提供平均30-90日之信貸期。於結算日，依發票日期計入貿易應收賬款之貿易應收賬款港幣28,157,000元(二零一零年：港幣10,849,000元)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
30日內	2,836	3,984
31至90日	3,082	4,243
超過90日	22,239	2,622
	28,157	10,849

本公司於報告期間結算日並無貿易應收賬款。

本集團所有貿易應收賬款以本集團個別實體之功能貨幣列值。

接納任何新客戶前，本集團評估潛在客戶之信貸質素及設定客戶之信貸上限。客戶上限定期審查。大部分貿易應收賬款並無過期或減值，且無欠付記錄。

計入本集團應收貿易賬款結餘乃總賬面值為港幣22,239,000元(二零一零年：港幣2,622,000元)的應收債項，該應收債項於報告日期之賬齡已逾期超過90日，本集團並無就減值虧損計提撥備，原因為管理層認為該等客戶之基本信貸質素並無倒退。本集團並無就該等結餘持有任何抵押物。

**29. 可供交易投資**

可供交易投資指於香港聯合交易所有限公司上市並於報告期間結算日按公平價值列值之股本證券。股本證券之公平價值參考市價釐定。

**30. 存入三個月後到期之定期銀行存款／於創興銀行有限公司及其附屬公司之銀行存款／其他銀行存款及現金**

銀行存款以市場利率介乎每年0.025%至0.050%（二零一零年：0.025%至0.050%）計息。定期存款以固定利率介乎每年0.20%至1.85%（二零一零年：0.02%至1.70%）計息。

本集團及本公司以有關集團實體功能貨幣以外貨幣列值之銀行存款及定期存款載列如下：

	本集團		本公司	
	以人民幣列值 港幣千元	以美元列值 港幣千元	以人民幣列值 港幣千元	以美元列值 港幣千元
於二零一一年十二月三十一日	155,971	130,297	155,971	130,297
於二零一零年十二月三十一日	44,169	184,351	44,169	184,351

**31. 待出售資產**

	本集團 港幣千元
於二零一零年一月一日	268
匯兌調整	33
出售	(201)
於二零一零年十二月三十一日	100
匯兌調整	15
出售	(115)
於二零一一年十二月三十一日	—

## 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 32. 貿易及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
貿易應付賬款	10,829	10,565	—	—
應付建築成本	199,415	22,691	—	—
投資物業之已收押金及預收租金	84,032	74,416	169	1,504
其他應付賬款	22,621	73,036	8,044	8,286
	316,897	180,708	8,213	9,790

於報告期間結算日，貿易應付賬款港幣10,829,000元(二零一零年：港幣10,565,000元)已依發票日計入貿易及其他應付賬款，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
30日內	10,829	10,565

本公司於報告期間結算日並無貿易應付賬款。

購買貨物之平均信貸期為30日。本集團已制定財務管理風險政策，以確保所有應付賬款於信貸期內支付。



## 33. 借款

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
銀行貸款				
有抵押	636,599	886,285	238,854	365,589
無抵押	2,691,489	2,754,148	2,691,489	2,754,148
銀行借款總額	3,328,088	3,640,433	2,930,343	3,119,737
欠聯營公司款項(附註(i))	1,394	1,174	1,394	1,174
欠非控股股東款項(附註(ii))	26,666	19,723	—	—
	3,356,148	3,661,330	2,931,737	3,120,911
借款之到期日如下：				
須償還賬面值*：				
一年內	1,090,317	1,753,400	1,049,171	1,575,441
一年後但不超過兩年	690,093	1,364,895	621,506	1,022,157
兩年後但不超過五年	1,367,678	442,138	1,079,666	442,139
	3,148,088	3,560,433	2,750,343	3,039,737
毋須於報告期間結算日起計一年 內償還，惟須應要求償還之 銀行貸款賬面值(列入流動負債)	180,000	80,000	180,000	80,000
欠聯營公司款項	1,394	1,174	1,394	1,174
欠非控股股東款項	26,666	19,723	—	—
	3,356,148	3,661,330	2,931,737	3,120,911
列入流動負債於一年內到期欠款				
— 銀行借款	1,270,317	1,833,400	1,229,171	1,655,441
— 欠聯營公司款項	1,394	1,174	1,394	1,174
— 欠非控股股東款項	26,666	19,723	—	—
	1,298,377	1,854,297	1,230,565	1,656,615
一年後到期欠款				
— 銀行借款	2,057,771	1,807,033	1,701,172	1,464,296

\* 有關欠款按貸款協議所載預定還款日期列賬。

## 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 33. 借款(續)

附註：

- (i) 該等借款為無抵押，每年按浮動利率計息，實際利率介乎0.05%至0.10%(二零一零年：0.05%至0.25%)(每月重訂利率)，並須應要求償還。
- (ii) 該等借款為無抵押及須應要求償還約港幣16,639,000元(二零一零年：港幣9,968,000元)之款項每年按浮動利率計息，實際利率為5.00%(二零一零年：5.00%)(每月重訂利率)，餘額則為免息。

本集團以有關集團實體功能貨幣以外之其他貨幣列值之借款如下：

	以港幣列值 港幣千元
於二零一一年十二月三十一日	256,833
於二零一零年十二月三十一日	370,000

所有銀行貸款均為浮息借款，且每年按香港銀行同業拆息加邊際利潤計息。實際利率介乎每年1.62%至5.38%(二零一零年：0.48%至2.43%)。利率每月重新釐定。已抵押資產詳情載於附註40。

### 34. 遞延稅項

就呈列財務狀況表而言，若干遞延資產及負債已抵銷。以下為就財務申報目的之遞延稅項結餘分析：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
遞延稅項資產	610	—	610	—
遞延稅項負債	(596,017)	(572,774)	—	(69,720)
	(595,407)	(572,774)	610	(69,720)

### 34. 遞延稅項(續)

以下為本集團及本公司於本年度及以往年度已確認之主要遞延稅項負債及資產以及其變動。

	加速稅項折舊 港幣千元	重估物業 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
本集團				
於二零一零年一月一日	25,611	506,683	(5,819)	526,475
於溢利或虧損中扣除(計入)	489	46,502	(692)	46,299
於二零一零年十二月三十一日	26,100	553,185	(6,511)	572,774
於溢利或虧損中(計入)扣除	(465)	23,905	(807)	22,633
於二零一一年十二月三十一日	25,635	577,090	(7,318)	595,407
本公司				
於二零一零年一月一日	28,370	35,954	—	64,324
於溢利或虧損中(計入)扣除	(167)	5,563	—	5,396
於二零一零年十二月三十一日	28,203	41,517	—	69,720
於溢利或虧損中計入	(28,813)	(41,517)	—	(70,330)
於二零一一年十二月三十一日	(610)	—	—	(610)

於報告期間結算日，本集團尚有港幣276,000,000元(二零一零年：港幣320,000,000元)之未動用稅項虧損可用作抵銷未來溢利。當中港幣44,000,000元(二零一零年：港幣39,000,000元)已確認為遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利來源，其餘港幣232,000,000元(二零一零年：港幣281,000,000元)之稅項虧損並未確認為遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

本公司於報告期間結算日並無未動用之稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司賺取溢利而宣派之股息須繳納預扣稅。由於本集團能夠控制撥回暫時差異之時間，而有關暫時差異可能不會於可見將來撥回，故尚未於綜合財務報表就中國附屬公司累積溢利之暫時差異港幣9,687,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣5,331,000元)作出遞延稅項撥備。

### 35. 附屬公司之免息墊款

該等款項為無抵押、免息及毋須於自報告期間結算日起計未來十二個月內償還，因此，該等墊款已分類為非流動負債。於計算該等墊款之估計已貼現未來現金流量現值時採用之實際年利率為1.88%(二零一零年：1.46%)。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 36. 股本

	股份數目 二零一一年及 二零一零年	股本 二零一一年及 二零一零年 港幣千元
每股面值港幣1元之普通股		
法定股本：		
於一月一日及十二月三十一日	600,000,000	600,000
已發行及繳足股本：		
於一月一日及十二月三十一日	378,583,440	378,583

## 37. 儲備

	物業重估 儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元	累積溢利 港幣千元	總計 港幣千元
<b>本公司</b>					
於二零一零年一月一日	295	18,616	2,955	1,478,626	1,500,492
租賃土地及樓宇之					
重估收益	47	—	—	—	47
可隨時出售投資之					
公平價值收益	—	27,481	—	—	27,481
本年度溢利	—	—	—	19,288	19,288
本年度全面收益總額	47	27,481	—	19,288	46,816
已確認為分派之股息	—	—	—	(75,716)	(75,716)
於二零一零年					
十二月三十一日	342	46,097	2,955	1,422,198	1,471,592
租賃土地及樓宇之					
重估收益	106	—	—	—	106
可隨時出售投資之					
公平價值收益	—	6,628	—	—	6,628
本年度溢利	—	—	—	470,545	470,545
本年度全面收益總額	106	6,628	—	470,545	477,279
已確認為分派之股息	—	—	—	(102,218)	(102,218)
於二零一一年					
十二月三十一日	448	52,725	2,955	1,790,525	1,846,653

### 38. 股份期權計劃

本公司根據於二零零二年四月二十五日通過之決議案採納現有股份期權計劃(「該計劃」)，主要目的是為激勵各董事及合資格僱員，該計劃將於二零一二年四月二十四日屆滿。根據該計劃，本公司可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之執行董事)授出期權，以每份期權港幣 10 元認購本公司股份。此外，本公司可於任何時間，由董事會酌情向任何合資格外界第三方授出股份期權。

在未獲得本公司股東事先批准下，根據該認股計劃可授出期權之股份總數不得超出本公司於任何時間已發行股份之 10%，而授予任何個別人士之期權所涉股份數目不得超出本公司於任何時間已發行股份之 10%。

股份期權可於授出日期起計五年內任何時間行使。行使價由本公司董事釐訂，惟不低於本公司股份於授出日期之面值、於緊接授出日期前五個營業日之股份平均收市價或授出當日之股份收市價之較高者。

該計劃獲採納以來並無據此授出期權。

### 39. 出售附屬公司

於二零一一年五月二十三日，本集團訂立買賣協議以出售其於海昌發展有限公司(「海昌」)全部股本權益，海昌於中國持有一項投資物業。出售旨在產生現金以供本集團其他業務擴展之用。出售已於二零一一年五月二十三日完成，產生出售收益港幣 51,304,000 元如下：

	港幣千元
已收現金代價總額	418,695
海昌於出售日期之資產及負債：	
投資物業	418,695
其他應收賬款	3,320
其他應付賬款	(54,624)
已出售資產淨額	367,391
出售收益	51,304
出售所產生現金流入淨額：	
已收現金代價總額	418,695



## 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 40. 資產抵押

於報告期間結算日，下列資產已抵押予銀行，以便本集團及本公司獲授予一般銀行融資。

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
賬面值				
投資物業	<b>3,969,505</b>	4,098,637	—	695,700
預付租金支出	—	30,415	—	—
	<b>3,969,505</b>	4,129,052	—	695,700

此外，本公司亦就一家附屬公司獲授予融資，將該附屬公司之股份抵押予銀行。

### 41. 承擔

	本集團及本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已訂約但未於綜合財務報表 作撥備之資本開支：		
一 向投資基金注資	<b>179,252</b>	152,977

## 42. 經營租約承擔

### 本集團作為承租人

於報告期間結算日，本集團及本公司就土地及樓宇之不可撤銷經營租約而承擔於下列年期到期支付之未來最低租金支出如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	<b>16,340</b>	24,603	<b>192</b>	12,425
於第二至第五年內(包括首尾兩年)	<b>67,247</b>	50,651	<b>272</b>	80
五年後	<b>83,682</b>	68,375	—	—
	<b>167,269</b>	143,629	<b>464</b>	12,505

經營租約款項指本集團若干寫字樓、酒店物業及員工宿舍之應付租金。協議租期為一至十六年不等，整段租期內的租金已在協議租約時預定。

### 本集團作為出租人

本集團於本年度賺取之物業租金收入約為港幣263,000,000元(二零一零年：港幣247,000,000元)。大部分所持有物業之租客承諾於往後一至五年租用物業。

於報告期間結算日，本集團及本公司已按以下未來最低租金支出與租客訂約：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	<b>210,419</b>	227,064	<b>402</b>	18,175
於第二至第五年內(包括首尾兩年)	<b>233,750</b>	254,777	<b>183</b>	12,502
五年後	—	7,005	—	—
	<b>444,169</b>	488,846	<b>585</b>	30,677

## 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 43. 退休福利計劃

本集團為於香港之合資格僱員實行兩項界定供款計劃 — 根據職業退休計劃條例註冊之計劃(「ORSO計劃」)，及根據強制性公積金計劃註冊之計劃(「強積金計劃」)。ORSO計劃不接受新成員，新入職合資格僱員只可參加強積金計劃。

本集團按ORSO計劃及強積金計劃之相關規則釐定向該兩項計劃應付之供款，供款將自綜合全面收益表扣除。兩項計劃資產由受託人以基金形式控制，與本集團之資產分開處理。

此外，本集團於中國成立之附屬公司之若干僱員為國家管理退休福利計劃之成員。該等附屬公司須按其酬金若干百分比向退休福利計劃作出供款，以撥付有關福利。本集團對該等退休福利計劃之唯一責任乃作出指定供款。

### 44. 關連及關聯人士披露事項

#### (A) 關聯人士交易

於本年度，本集團及本公司與關聯人士訂立以下重大交易：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已收及應收聯營公司之收入				
租金收入	12,473	11,969	4,336	11,969
管理及其他服務費收入	5,390	5,373	1,783	5,373
利息收入	891	1,302	891	1,302
	18,754	18,644	7,010	18,644
已付及應付聯營公司之支出				
利息支出	1	1	1	1
租金支出	4,227	4,227	4,017	4,227
	4,228	4,228	4,018	4,228
已收及應收附屬公司之收入				
管理及其他服務費收入	—	—	1,584	1,584
利息收入	—	—	86,173	67,376
	—	—	87,757	68,960
已付及應付附屬公司之支出				
管理費支出	—	—	264	264

於報告期間結算日，本公司就附屬公司獲授之銀行融資向一家銀行發出財務擔保，有關詳情載於附註45內。

**44. 關連及關聯人士披露事項(續)****(B) 關連人士交易**

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已付及應付由本公司董事控制 之公司之支出				
租金支出	5,400	5,400	5,400	5,400
建築及其他顧問服務支出	1,010	—	—	—

**(C) 關聯人士之結餘**

於二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司與關聯人士之未償還結餘，包括於創興銀行及其附屬公司之銀行存款，已載於財務狀況表及附註24、25、30、33及35。

**(D) 主要管理人員酬金**

年內，本集團主要管理人員之薪酬如下：

	本集團及本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
短期福利	18,118	16,423
僱員退休福利	357	340
	18,475	16,763

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按個人表現及市場趨勢釐定。

**45. 或然負債**

於二零一一年十二月三十一日，本公司就附屬公司所獲授銀行融資向銀行作出財務擔保。本公司於該等擔保獲要求全面履行情況下可能需要支付之總額為港幣696,700,000元(二零一零年：港幣967,100,000元)，附屬公司已動用港幣397,743,000元(二零一零年：港幣520,695,000元)，並已於本集團財務狀況表確認為負債。本公司董事認為該等擔保於初次確認時的公平價值微不足道。

於二零一一年十二月三十一日，因購買本集團所發展的物業而向銀行申請按揭貸款的客戶，本集團為他們向銀行提供了連帶擔保港幣112,790,000元(二零一零年：港幣36,510,000元)。在銀行收到按揭客戶提交按揭物業的房地產權證作為按揭貸款抵押時，本集團的連帶擔保責任即告解除。本公司董事認為該等擔保於初次確認時的公平價值微不足道。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 46. 主要附屬公司

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司資料如下：

附屬公司名稱	註冊成立或 成立地/經營地	已發行普通股本/ 註冊資本	本公司持有已發行股本 面值/註冊資本之比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一一年 %	二零一零年 %	二零一一年 %	二零一零年 %	
廖創興置業有限公司	香港	港幣10,000,000元	100	100	—	—	投資控股
廖創興大貨倉有限公司	香港	港幣72,000,000元	100	100	—	—	物業投資
廖創興物業管理及 代理有限公司	香港	港幣1,000,000元	100	100	—	—	物業管理及代理
Abaleen Enterprises Limited	香港	港幣100,000元	100	100	—	—	物業投資
雅賢有限公司	香港	港幣9,500元	100	100	—	—	投資控股
萬象企業有限公司	香港	港幣2,000,000元	100	100	—	—	物業投資
創業財務有限公司	香港	港幣1,000,000元	100	100	—	—	貸款業務
德奮地產有限公司	香港	港幣200元	100	100	—	—	物業投資
Donington Company Limited	香港	港幣200元	100	100	—	—	物業投資
EC Architecture & Design Company Limited	香港	港幣100元	—	—	90	90	物業發展顧問
威滿企業有限公司	香港	港幣30元	100	100	—	—	投資控股
大賺有限公司	香港	港幣200元	100	100	—	—	物業投資
恒建投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	—	—	物業投資
貴隆有限公司	香港	港幣100元	—	—	90	90	投資控股
盈鴻國際有限公司	香港	港幣100元	100	100	—	—	投資控股
正剛有限公司	香港	港幣2元	100	100	—	—	投資控股
高優有限公司	香港	港幣200元	100	100	—	—	物業投資
Luxpolar Limited	香港	港幣2元	—	—	100	100	物業投資
寶國有限公司	香港	港幣2元	100	100	—	—	投資控股
群利國際投資有限公司	香港	港幣61,540元	83.75	83.75	—	—	投資控股
碧輝投資有限公司	香港	港幣100元	—	—	60	60	投資控股
Top Team Limited	香港	港幣200元	100	100	—	—	投資控股
貿滿有限公司	香港	港幣1元	—	—	100	—	投資控股
捷欣投資有限公司	香港	港幣1元	—	—	100	100	投資控股
裕利投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	—	—	投資控股
裕東正記有限公司	香港	港幣2,000,000元	100	100	—	—	物業投資

## 46. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立或 成立地/經營地	已發行普通股本/ 註冊資本	本公司持有已發行股本 面值/註冊資本之比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一一年 %	二零一零年 %	二零一一年 %	二零一零年 %	
佛山南海貴隆房地產發展 有限公司(「佛山貴隆」)	中國	人民幣500,000,000元	—	—	90	90	物業發展
廣州創興房地產發展有限公司 (「廣州創興」)	中國	人民幣170,000,000元	—	—	60	60	物業發展
廣州市質滿房地產諮詢有限公司 (「廣州質滿」)	中國	港幣6,500,000元	—	—	100	—	物業投資
廣州市盈裕物業管理有限公司 (「廣州盈裕」)	中國	港幣1,000,000元	—	—	100	100	物業管理
馬鞍山高科磁性材料有限公司 (「馬鞍山高科」)	中國	人民幣65,370,000元	—	—	51.5	51.5	製造磁性材料
上海黃浦膠創興房地產開發 有限公司(「上海黃浦」)	中國	34,600,000美元	—	—	95	95	物業投資
上海捷欣酒店管理有限公司 (「上海捷欣」)	中國	人民幣32,500,000元	—	—	100	100	酒店營運及管理
Blossom Success Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	100	—	—	—	投資控股
China Link Technologies Limited	英屬處女群島/ 香港	100美元	100	100	—	—	投資控股
Determined Resources Limited	英屬處女群島/ 香港	1,000美元	100	100	—	—	股份投資
Terryglass Limited	英屬處女群島/ 泰國	1,000美元	100	100	—	—	投資控股

廣州創興乃中外合作經營公司，而馬鞍山高科及上海黃浦則是於中國成立之中外合資經營公司。

佛山貴隆、廣州質滿、廣州盈裕及上海捷欣是於中國成立之外商獨資企業。



## 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 46. 主要附屬公司(續)

於本年度及報告期間結算日，並無任何附屬公司發行債務證券。

上述名單只包括董事認為主要影響本集團業績或資產之附屬公司資料。董事認為，列出其他附屬公司資料將導致篇幅過份冗長。

### 47. 主要聯營公司

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團之主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	業務結構形式	註冊成立地／		本集團持有已				主要業務
		經營地	所持有股份類別	發行股本面值之比例		持有投票權之比例		
				二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	
創興銀行有限公司 (於香港上市)	註冊成立	香港	普通股	49.09%	48.52%	49.09%	48.52%	銀行業務
Falconmate Limited	註冊成立	香港	普通股	50%	50%	50%	50%	物業投資

上述名單包括董事認為主要影響本集團本年度業績或構成本集團資產淨值重要部分之聯營公司。董事認為，列出其他聯營公司資料將導致篇幅過份冗長。





香港德輔道中二十四號  
創興銀行中心二十五樓  
電話：(852) 3768 9038  
傳真：(852) 3768 9008  
電郵：info@lchi.com.hk  
網址：www.lchi.com.hk  
股份代號：194

