



# 目錄

---

	頁數
公司資料.....	2
股東週年大會通告.....	3-4
主席報告.....	5-6
董事簡介.....	7
企業管治報告.....	8-11
董事會報告.....	12-15
獨立核數師報告.....	16
綜合全面收益表.....	17
綜合財務狀況表.....	18-19
財務狀況表.....	20
綜合權益變動報表.....	21
綜合現金流量表.....	22-23
綜合財務報表附註.....	24-71
財務概要.....	72

## 公司資料

---

### 執行董事

鄭啓文先生 (主席)  
許永浩先生

### 非執行董事

呂馮美儀女士

### 獨立非執行董事

郭志燊先生  
陳儉輝先生  
許堅興先生

### 公司秘書

禰寶華先生

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
香港  
金鐘道八十八號  
太古廣場第一座三十五樓

### 律師

歐華律師事務所  
香港中環  
皇后大道中十五號  
公爵大廈十七樓

胡關李羅律師行

香港  
康樂廣場一號  
怡和大廈二十六樓

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
創興銀行有限公司

### 註冊地址

香港中環  
雪廠街二十四至三十號  
順豪商業大廈三樓

### 股份過戶處

卓佳登捷時有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東二十八號  
金鐘匯中心二十六樓  
電話：2980 1333

### 本公司網站

[www.shunho.com.hk](http://www.shunho.com.hk)

# 股東週年大會通告

茲通告順豪科技控股有限公司（「本公司」）謹定於二零一二年六月十八日（星期一）上午十一時十五分，假座香港德輔道西三百零八號香港華美達酒店五樓召開股東週年大會，以便處理下列事項：

1. 省覽及考慮截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表連同董事會報告及獨立核數師報告。
2. (1) 重選呂馮美儀女士為董事；  
(2) 重選郭志樂先生為董事；及  
(3) 授權董事會釐定董事酬金。
3. 重聘核數師及授權董事會釐定其酬金。

承董事會命  
秘書

翽寶華

香港，二零一二年四月二十七日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及投票之本公司任何股東，均有權委派一位或多位代表出席，並於投票表決時代其投票。所委派之代表亦同樣有權於大會上發言。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，最遲須於大會或任何續會規定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，方為有效。
3. 為確定股東有權出席大會及於會上投票，本公司將於二零一二年六月十二日（星期二）至二零一二年六月十八日（星期一）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格有權出席大會及於會上投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一二年六月十一日（星期一）下午四時三十分前送達香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓本公司之股份過戶處卓佳登捷時有限公司，辦理過戶登記手續。

4. 就本通告第2(1)及2(2)項而言，建議重選退任董事之詳細資料載列如下：

- (a) 呂馮美儀女士，非執行董事，六十歲，律師及公證人，於一九九九年獲委任為本公司之董事。彼亦為本公司附屬公司華大地產投資有限公司及本公司直屬控股公司順豪資源集團有限公司之非執行董事，該兩間公司之股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。彼為歐華律師事務所之合夥人。除上文所披露者外，呂馮美儀女士於過去三年內並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務，亦無於本公司或本公司集團其他成員擔任任何職務。

呂馮美儀女士與本公司之間並無服務合約，彼於本公司並無固定服務年期，惟根據本公司之組織章程細則，彼須受股東週年大會輪流退任及重選之規限。應付予呂馮美儀女士之非執行董事之袍金由股東在本公司股東週年大會上釐定。於二零一一年六月二十四日召開之本公司股東週年大會經已授權董事會釐定截至二零一一年十二月三十一日止年度之董事袍金，付予呂馮美儀女士截至二零一一年十二月三十一日止年度之董事袍金為16,000港元，此乃按彼於本公司之職務及責任、本公司表現及現時市況而釐定。除上文所披露者外，呂馮美儀女士現時及以往並無與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東有任何關連。於本通告日期，按證券及期貨條例第XV部之涵義，呂馮美儀女士並無於本公司之股份中擁有任何權益。

- (b) 郭志樂先生，獨立非執行董事，四十九歲，澳洲特許會計師公會會員及執業會計師，於一九九九年獲委任為本公司之董事。彼亦為本公司附屬公司華大地產投資有限公司及本公司直屬控股公司順豪資源集團有限公司之獨立非執行董事，該兩間公司之股份在聯交所上市。彼為郭志樂會計師事務所之合夥人。現時郭志樂先生為中國數碼版權（集團）有限公司（股份代號：8175）、中國掌付（集團）有限公司（股份代號：8047）、英皇證券集團有限公司（股份代號：717）及長興國際（集團）控股有限公司（股份代號：238）董事。除上文所披露者外，郭志樂先生於過去三年內並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務，亦無於本公司或本集團其他成員擔任任何職務。

## 股東週年大會通告 (續)

---

郭志榮先生與本公司之間並無服務合約，彼於本公司並無固定服務年期，惟根據本公司之組織章程細則，彼須受股東週年大會輪流退任及重選之規限。應付予郭志榮先生之獨立非執行董事之袍金由股東在本公司股東週年大會上釐定。於二零一一年六月二十四日召開之本公司股東週年大會，已批准截至二零一一年十二月三十一日止年度之董事袍金由董事會釐定。郭志榮先生截至二零一一年十二月三十一日止年度之董事袍金為34,000港元，此乃按彼於本公司之職務及責任、本公司表現及現時市況而釐定。除上文所披露者外，郭志榮先生現時及以往並無與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東有任何關連。於本通告日期，按證券及期貨條例第XV部之涵義，郭志榮先生並無於本公司股份中擁有任何權益。

除上文所披露者外，呂馮美儀女士及郭志榮先生均已確認並無有關彼等重選之任何其他事宜須知會股東，以及並無任何其他須根據上市規則第13.51(2)條的任何規定而披露的資料。

郭志榮先生出任獨立非執行董事超過九年，而彼之重選將以獨立決議案形式由股東審閱通過。郭先生對本公司的業務營運了解透徹並持有專業資格，多年來一直以獨立非執行董事的身份向本公司表達客觀見解和給予獨立指導，對本身角色持續表現堅定承擔。董事會認為郭先生的長期服務不會影響其作出獨立的判斷，並確信郭先生具備繼續履行獨立非執行董事一職所需的品格、誠信及經驗。董事會亦認為郭先生參選連任獨立非執行董事符合本公司及其股東整體之最佳利益。

5. 於本通告日期，本公司執行董事為鄭啓文先生及許永浩先生；本公司非執行董事為呂馮美儀女士；本公司獨立非執行董事為郭志榮先生、陳儉輝先生及許堅興先生。

## 主席報告

本人謹向列位股東報告順豪科技控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績及業務發展概況。

### 業績

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合稅後溢利為432,628,000港元（二零一零年：413,687,000港元），而本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核除非控制性權益後之綜合溢利為298,077,000港元（二零一零年：234,390,000港元）。

### 股息

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

本公司透過其於華大地產投資有限公司（「華大地產」）的投資享有可觀增長，惟其從華大地產收取之現金收入有限。本公司正尋求其他本地物業投資以致增加額外收入。概因其小量現存收入，故董事會不建議派發末期股息（二零一零年：無）。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一二年六月十二日（星期二）至二零一二年六月十八日（星期一）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為確定有權出席於二零一二年六月十八日（星期一）舉行之股東週年大會及於會上投票之股東，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一二年六月十一日（星期一）下午四時三十分前送達香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓本公司之股份過戶處卓佳登捷時有限公司，辦理過戶登記手續。

### 管理層之討論及分析

於回顧年度內，本集團透過其主要附屬公司華大地產繼續經營其物業投資、發展及酒店經營。

- 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團之收入大部分來自經營酒店之收入及物業租金收入，金額達417,000,000港元，增長30%。

由於房租有顯著升幅，來自九龍華美達酒店、香港華美達酒店、澳門格蘭酒店、銅鑼灣華麗精品酒店及上海華美國際酒店之總收入達307,000,000港元（二零一零年：214,000,000港元），增長43%。

物業租金收入來自順豪商業大廈及英皇道633號之辦公室商廈，與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店及澳門格蘭酒店等商舖，合共95,000,000港元（二零一零年：90,000,000港元），增長5%。

其他收入為16,000,000港元（二零一零年：16,000,000港元），其中大部份為物業管理費收入15,000,000港元（二零一零年：15,000,000港元）。

- 本集團本年度之整體服務成本為120,000,000港元（二零一零年：99,000,000港元）。其中118,900,000港元（二零一零年：97,200,000港元）為酒店經營包括食品及飲料及銷售成本，而1,000,000港元（二零一零年：1,000,000港元）主要為就出租投資物業所支付之經紀佣金。已支付經紀佣金為租期三年之應付佣金總額。

其他費用為物業管理費14,000,000港元（二零一零年：13,000,000港元）。於回顧年度，4,000,000港元為銅鑼灣華麗精品酒店開業前之費用。

企業管理辦事處之行政費用本年度為19,000,000港元（二零一零年：19,000,000港元），包括董事袍金、行政人員及員工薪金、租金、市場推廣及辦公室開支。

- 於二零一一年十二月三十一日，整體債務為1,172,000,000港元（二零一零年：1,098,000,000港元）。資本負債比率為29%（二零一零年：30%）按銀行貸款1,111,000,000港元（二零一零年：1,035,000,000港元）及股東貸款61,000,000港元（二零一零年：63,000,000港元）相對已使用資金4,022,000,000港元（二零一零年：3,605,000,000港元）計算。

在二零一一年十二月，歐洲債務危機的前景似乎威脅全球銀行業的秩序和經濟。鑑於本集團於二零一二年所需大量建築費用，管理層採取了審慎步驟，通過提取一筆短期建築貸款82,500,000港元，以增加現金儲備。於本報告日期，該筆金額並未需要被動用，現仍存放在銀行。尚未使用之建築成本將於酒店興建完成後立即償還。

所有本集團之銀行貸款為浮動利率借貸，按香港銀行同業拆息加邊際利率約1%（二零一零年：按香港銀行同業拆息加邊際利率約1%）計算年息。該等銀行貸款以本集團之若干物業作為抵押。

本集團之銀行貸款主要以港元面值按浮動利率計算利息。因此，本集團之外匯風險極低。於回顧年度內，本集團之僱員數目相對於二零一零年十二月三十一日增加約10%。薪酬及福利均參照市場而釐定。

- 管理層將會盡力完成三所新酒店之建築以大幅增加日後盈利基礎及本集團之價值。

### **華麗海景酒店 皇后大道西239-251號 酒店發展項目**

該大廈已於二零一二年二月獲批入伙紙，正待獲發酒店經營牌照以致可以開始營業。該所具有四百三十二間客房之酒店命名為華麗海景酒店。港鐵西區支線之建造將大幅提升該物業未來之價值。

### **華麗酒店 尖沙咀柯士甸路19-23號 酒店發展項目**

該所具有三百九十七間客房之華麗酒店發展項目，地處尖沙咀極優越購物區，上蓋工程經已接近完成。預計於二零一二年開始營業。

### **皇后大道西338-346號 酒店發展項目**

已獲准興建一所具二百一十四間客房之服務式住宅酒店發展項目。現正進行地基工程。地積比率已獲批由12增加至13.2而無須額外補地價。港鐵西區支線之建造將大幅提升該物業未來之價值。

年內，本公司及其附屬公司增持華大地產之股份由56.71%至71.09%。

本公司透過其投資於華大地產而享有可觀增長。然而，本公司正考慮其他本地物業投資，假若成功購買則由額外股本及銀行借貸融資。

來年，預計酒店業務會有所改善由於環球經濟復蘇因而商務旅客增加。預計自由旅客仍會持續增加，由於外國旅客對香港之興趣與及落實更緊密經貿關係安排及內地進一步放寬訪港旅客。酒店管理層將致力維持高入住率，焦點尤其達致提高房間租金。

承董事會命  
主席

**鄭啓文**

香港，二零一二年三月二十八日

## 董事簡介

---

### **鄭啓文先生，執行董事**

五十歲。於一九九零年獲委任為本公司之董事。鄭先生亦為順豪資源集團有限公司（「順豪資源」）（本公司之控股公司）及華大地產投資有限公司（「華大」）（本公司之附屬公司）之董事。鄭先生有超過二十年於建築、物業投資及發展之經驗及有超過十年於酒店管理之經驗。鄭先生於英國就讀大學並畢業，持有土木工程學士學位及結構工程之碩士學位。鄭先生為Mercury Fast Limited（「Mercury」）及Omnico Company Inc.之董事，該等公司為本公司之主要股東。

### **許永浩先生，執行董事**

四十九歲。於一九八九年獲委任為本公司之董事。許先生亦為順豪資源及華大之董事。許先生於建築、物業投資及發展有超過二十年之經驗及於酒店管理有超過十年之經驗。許先生於英國就讀大學並畢業，持有土木工程系之學士學位。

### **呂馮美儀女士，非執行董事**

六十歲。律師及公證人。於一九九九年獲委任為本公司之董事。呂馮美儀女士亦為順豪資源及華大之非執行董事。呂馮美儀女士為歐華律師事務所之合夥人。

### **郭志燊先生，獨立非執行董事**

四十九歲。澳洲特許會計師公會會員及執業會計師。於一九九九年獲委任為本公司之董事。郭先生亦為順豪資源及華大之獨立非執行董事。郭先生為郭志燊會計師事務所之合夥人。

### **陳儉輝先生，獨立非執行董事**

五十二歲。英國特許會計師公會資深會員及執業會計師。於二零零四年獲委任為本公司之董事。陳先生亦為順豪資源及華大之獨立非執行董事。陳先生持有香港中文大學理學學士學位。陳先生於會計、公司財務及財務管理有豐富經驗。陳先生為陳儉輝會計師行之合夥人。

### **許堅興先生，獨立非執行董事**

四十四歲。英國特許會計師公會資深會員及執業會計師。於二零零五年獲委任為本公司之董事。許先生亦為順豪資源及華大之獨立非執行董事。許先生持有工商管理碩士學位。許先生為許堅興執業會計師行之合夥人。許先生於會計、公司財務及財務管理有豐富經驗。



# 企業管治報告

本公司致力制定良好的企業管治常規守則及程序。所遵行的企業管治原則著重高質素之董事會、健全之內部監控，以及對股東之透明度及問責性。

## 企業管治常規守則

年內，除下列所披露者外，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）所載當其時生效的企業管治常規守則列載的原則，並已遵守所有守則條文及部分建議最佳常規：

### 守則條文第A.2.1條

本公司並未分別委任主席與行政總裁。鄭啓文先生現兼任本公司的主席與行政總裁。董事會認為鄭先生兼任主席及行政總裁可以為本集團提供穩健及一貫的領導，利於集團戰略的有效策劃及推行，符合本公司和股東利益。

### 守則條文第A.4.1條

非執行董事並無指定任期，惟須最少每三年輪流退任一次，根據本公司組織章程細則，每名董事應至少每三年輪流退任一次。因此，本公司認為已採取足夠措施確保其企業管治水平與企業管治常規守則的規定同等嚴格。

由於上市規則附錄十四作出修訂，而大部份修訂於二零一二年四月一日生效，本公司董事會已於二零一二年三月二十八日通過採納載於上市規則附錄十四的企業管治守則，作為本公司的企業管治守則。

## 董事會組成及常規

本公司董事會（「董事會」）共同負責監督本集團業務及不同事務的管理工作，確保達致提升股東價值的目標。

根據上市規則，每家上市發行人必須最少有三位獨立非執行董事，其中至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。於二零一一年十二月三十一日本公司董事會由六位董事組成，包括兩位執行董事、一位非執行董事及三位獨立非執行董事，所有獨立非執行董事具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。

董事概無與任何其他董事擁有或維持任何財務、業務、家族或其他重大／有關關係。

各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條之規定提交確認其符合獨立性之週年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合載於上市規則第3.13條之獨立性指引，並根據該指引條文屬獨立人士。

根據本公司組織章程細則及企業管治常規守則之規定，所有董事（包括非執行董事）須每三年輪流告退。本公司將定期檢討董事會之組成，確保其具備適當及所需之專長、技能與經驗以應本公司業務之需求。董事個人資料列載於第7頁。

根據上述之原因，董事會主席（「主席」）及行政總裁之職務並非由不同人士擔任。

董事會之職責為製訂本集團之策略性方向；訂立目標及業務發展計劃；監督高級管理層之表現及負責企業管治。

在行政總裁之領導下，管理層負責執行由董事會製訂之策略及計劃；及定時就公司之運作提交報告予董事會以確保董事會之職責有效地執行。

## 企業管治報告 (續)

所有董事均全力投入董事會事務，而董事會經常以符合本集團最佳利益之方式行事。

董事會定期開會，於二零一一年合共召開四次會議，各董事之出席率載列如下：

	出席於 二零一一年 董事會次數	出席率 百分比
<b>執行董事</b>		
鄭啓文 (主席)	4/4	100%
許永浩	4/4	100%
<b>非執行董事</b>		
呂馮美儀	2/4	50%
<b>獨立非執行董事</b>		
郭志燊	2/4	50%
陳儉輝	2/4	50%
許堅興	2/4	50%

根據本公司組織章程細則，董事會有權委任任何人士成為董事不論是填補空缺或新委任入董事會。董事會會考慮及估量候任董事作為董事會成員之資格、能力及潛在貢獻。

每年定期召開之董事會會議均預早訂定有關舉行日期，使各董事有充裕時間及機會出席。董事可親身或以本公司組織章程細則所訂明的其他電子通訊方式出席會議。

為確保董事對董事會會議之討論事項具備充份資料以作出決定，會議文件均於會議召開前不少於三天送交全體董事。公司秘書或其助理及合資格會計師均出席各董事會定期會議，於有需要時就企業管治、條例監管、會計及財務等事宜向董事會提供意見。董事認為有需要時可隨時獲取集團資料及獨立的專業意見。於董事會會議上經討論及議決之事項均由公司秘書或其助理詳細記錄及存檔。

各新任董事於就任時均獲提供詳盡資料，載列上市規則、相關法例及香港有關監管規例所訂明之董事職責及責任。本公司亦於新任董事就任時安排會議，就公司之業務及運作向有關董事作出簡介。一切更新資料將於有需要時提供予各董事，確保彼等掌握集團業務所涉及的商業與規管環境之最新變化。

於二零一二年三月二十八日，董事會議決設置提名委員會，而委員會成員包括鄭啓文先生、陳儉輝先生及許堅興先生。提名委員會之職權範圍書可於本公司及聯交所網址查閱。

### 進行證券交易標準守則

本公司已採納載於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（「標準守則」），作為本公司董事買賣證券之標準守則。經向所有董事作出特定查詢後，本公司確認各董事於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，一直遵守標準守則的規定。

### 董事就財務報表所承擔的責任

董事確認須就編製本集團財務報表承擔有關責任。

本公司由合資格會計師掌管會計部，在該部門協助下，董事確保本集團財務報表的編製符合有關法規及適用之會計準則。董事並確保本集團財務報表適時予以刊發。

本公司核數師就本集團財務報表所作之申報責任聲明列載於第16頁之獨立核數師報告內。

### 核數師酬金

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司核數師收取之費用包括核數服務費用約2,100,000港元及稅務與諮詢服務費100,000港元。

### 審核委員會

上市規則規定每家上市發行人必須成立由最少三位非執行董事組成之審核委員會，其中大部分成員須為獨立非執行董事及至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。本公司參考香港會計師公會刊發之「成立審核委員會指引」，已於一九九五年成立審核委員會（「審核委員會」）。根據企業管治常規守則之規定，審核委員會之職權範圍已於二零零五年四月二十日及二零零九年四月十四日作出修訂，大部分內容已採納企業管治常規守則的條文。由於上市規則附錄十四作出修訂，審核委員會之職權範圍書於二零一二年三月二十八日再作出修訂，並可於本公司及聯交所網址查閱。

審核委員會之主要職責包括審查本集團之財務監控及內部監控及風險管理制度、審閱本集團之財務資料（中期及年度業績），以及審查本公司與核數師的關係。審核委員會自成立以來均有定期舉行會議，於二零一一年已舉行兩次會議以履行上述職務，而各成員之出席率載列如下：

	出席於 二零一一年 審核委員會 會議次數	出席率 百分比
郭志榮	2/2	100%
陳儉輝	2/2	100%
許堅興	2/2	100%

於本年度內，審計委員會完成了以下工作：

- 審評二零一一年度核數費用及向董事會建議批准；
- 審閱二零一一中期報告及截止二零一一年六月三十日的中期業績通告；

- 審評二零一一年度之核數計劃以評估一般核數工作範圍；及
- 審閱二零一零年度已審核財務報告及全年業績通告。

本公司現時之審核委員會由三位獨立非執行董事郭志榮先生（審核委員會主席）、陳儉輝先生及許堅興先生組成。

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報，經已由審核委員會審閱。

### 內部監控

董事會全權負責集團的內部監控系統，包括界定管理架構及相關的權限以協助集團達成商業指標、保管資產以防未經授權使用或處理、確定適當的會計記錄得以保存並可提供可靠的財務資料供內部使用或對外發放，並確定符合相關法例與規則。上述監控系統旨在合理（但並非絕對）保證並無重大失實陳述或損失，並管理（但並非完全消除）營運系統失誤及本集團未能達標的風險。

本集團已建立適當的內部監控程序，確保全面、正確及準時記錄會計及管理資料，並定期進行檢討及審查，確保財務報表的編製符合一般認可的會計準則、集團會計政策，以及適用的法律及法規。

內部審計部採用風險及監控機制的審計方式。每年的內部審計工作計劃旨在監察既定的內部監控程序是否如實執行，尤其注意集團可預見的高風險商業活動。

董事會已對本集團內部監控系統效用進行審閱，並考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源，員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。董事會認為在回顧年度行使之內部監控系統及截至刊發本年報及財務報表之日期為止是有效的及足夠確保股東、客戶及僱員之利益及本集團之資產之安全。

### 薪酬委員會

根據企業管治常規守則，本公司已於二零零五年四月二十日成立薪酬委員會（「薪酬委員會」），現時成員包括本公司主席鄭啓文先生（薪酬委員會主席），以及兩位獨立非執行董事郭志榮先生及陳儉輝先生。於二零一一年薪酬委員會並無舉行會議。

薪酬委員會之主要職責包括就本公司董事及高級管理人員之薪酬政策及架構向董事會作出建議，並參照董事會不時通過之企業目標，檢討全體執行董事與高級管理人員之特定薪酬待遇。

薪酬委員會就執行董事的薪酬建議諮詢主席及／或行政總裁，如認為有需要，亦可索取專業意見。

由於上市規則作出修訂，於二零一二年三月二十八日郭志榮先生獲委任為薪酬委員會主席，以代替鄭啓文先生。薪酬委員會之職權範圍書於二零一二年三月二十八日作出修訂，並可於本公司及聯交所網址查閱。

### 投資者關係及股東通訊

本公司與股東及投資者建立不同的通訊途徑；(i)公司通訊之印刷本、(ii)股東可於股東週年大會上發表建議及與董事交換意見、(iii)本公司投資分析員簡佈會以提供本集團最新業務及業績資料，及(iv)本公司之股份過戶處就股份登記事宜為股東提供服務。

## 董事會報告

---

董事會謹提呈其截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本公司為一投資控股公司。其主要附屬公司之業務則載列於綜合財務報表附註32。

### 業績及分配

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績載列於第17頁之綜合全面收益表內。

### 股息

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

### 股本

本公司股本之詳情載列於綜合財務報表附註24。於年度內本公司股本並沒有變動。

### 儲備

本集團年內儲備之變動載列於第21頁。本公司年內儲備之變動載列於綜合財務報表附註25。

於二零一一年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括保留溢利612,523,000港元（二零一零年：579,976,000港元）。

### 物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備於年內變動之詳情載列於綜合財務報表附註14。

### 投資物業

本集團所有投資物業於二零一一年十二月三十一日進行重估。重估引致之增值約298,000,000港元已計入綜合全面收益表。

本集團投資物業於年內有關上述及其他變動之詳情載列於綜合財務報表附註16。

### 發展中物業

年內，發展中物業之發展費用約245,000,000港元。

本集團發展中物業於年內有關上述發展中物業及其他變動之詳情載列於綜合財務報表附註17。

### 借款

銀行貸款預定還款之分析載列於綜合財務報表附註23。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或任何其附屬公司並無購買、出售及購回任何本公司之上市證券。

## 董事會報告 (續)

### 董事

年內及截至本報告日期止本公司之董事為：

#### 執行董事

鄭啓文先生  
許永浩先生

#### 非執行董事

呂馮美儀女士  
郭志榮先生\*  
陳儉輝先生\*  
許堅興先生\*

\* 獨立非執行董事

依照本公司之組織章程細則，呂馮美儀女士及郭志榮先生於即將舉行之股東週年大會上將依章告退，並願意膺選連任。

現時每位非執行董事之任期為截至依照本公司之組織章程細則輪值告退之日止。

擬於即將舉行之股東週年大會上候選連任之董事並無擁有與本集團訂立於一年內沒有賠償（法定賠償除外）而本集團不可終止之服務合約。

本公司已就各獨立非執行董事於本公司之獨立性，從彼等接獲週年確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

### 董事於上市證券之權益

於二零一一年十二月三十一日，(a)根據證券及期貨條例（「證券條例」）第352條須載錄於由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），本公司董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（按證券條例第XV部之釋義）擁有股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

### 本公司

董事姓名	身份	權益性質	持有股份數目	約佔持股量	
				股份/相關	百分比
鄭啓文	彼所控制公司之權益	公司	350,742,682 (附註)		65.31

附註：

Omnico Company Inc.、Trillion Resources Limited及Mercury Fast Limited分別實益擁有本公司之股份（「股份」）282,419,937股、183,235股及68,139,510股，佔本公司已發行股本中約52.58%、0.03%及12.69%。鄭啓文先生於所述公司中均擁有控制性權益。

### 相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	身份	權益性質	持有 約佔	
				股份/相關	持股量
				股份數目	百分比
鄭啓文	華大地產投資有限公司 (「華大」) (附註1)	彼所控制公司之權益	公司	6,360,663,987	71.09
鄭啓文	順豪資源集團有限公司 (「順豪資源」) (附註2)	彼所控制公司之權益	公司	216,608,825	71.20
鄭啓文	Trillion Resources Limited (「Trillion Resources」) (附註3)	實益擁有	個人	1	100

附註：

1. 華大，本公司之附屬公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
2. 順豪資源，本公司之控股公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
3. Trillion Resources，本公司之最終控股公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。

## 董事會報告 (續)

### 優先認股權

本公司及其任何相聯法團於年內並無任何優先認股權計劃。

除上述所披露者及由一位董事受託於彼等直屬控股公司而持有其附屬公司之股份外，於二零一一年十二月三十一日，(a)根據證券條例第352條載錄於須由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所，概無本公司之董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券條例第XV部之釋義)擁有任何股份、相關股份及債權證之權益或淡倉，並概無董事或其聯繫人士或其配偶或其十八歲以下之子女擁有任何權利可認購本公司或相聯法團之證券或於年內已行使任何該等權利。

### 收購股份或債權證之安排

除上述所披露者外，年內任何時間本公司、其任何控股公司、附屬公司概無作出任何安排使本公司董事藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

### 董事於重大合約及關連人士交易中之利益

年內，本集團與若干關連人士進行交易，該等交易詳情載列於綜合財務報表附註9及31。

另外，本公司及其附屬公司與華大集團有下列各項交易：

- (i) 由本公司附屬公司擁有之一物業租予華大。本年度按雙方協議已收取華大之租金淨額為1,200,000港元。

- (ii) 年內，本公司提供無抵押借款予華大及其附屬公司。該借款以香港銀行同業拆息加一厘年息計算利息及在接獲通知後須即時償還。於二零一一年十二月三十一日，該借款尚未清還之數額為104,245,000港元。本年度本公司就該借款應收之利息為1,034,000港元。

- (iii) 年內，本公司應支付予華大之行政費用數額為1,922,000港元作為該等公司以成本代支形式提供服務。

除上述者外：

- (i) 本公司或其任何控股公司、同系附屬公司或其附屬公司於年內任何時間概無訂立本公司董事於其中擁有直接或間接重大權益之重大合約；及

- (ii) 根據聯交所證券上市規則之規定，概無其他交易須披露為關連交易。

年內所有在位之董事中鄭啓文先生於順豪資源、華大及本公司之股本中擁有間接權益。

於該等交易並無利益之董事認為該等交易乃在本集團一般業務及按正常商業條款進行。

### 管理合約

年內或於結算日，本公司或其任何附屬公司概無就其業務之全部或任何重大部份訂立或存有有關管理及行政之重大合約。

## 董事會報告 (續)

### 主要客戶及供應商

本集團首五大供應商及客戶之購買總額及銷售總額均分別低於本集團總購買額及總銷售額之10%。

董事、彼等的聯繫人士或據董事所知任何擁有本公司股本5%以上的股東概無擁有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

### 主要股東

於二零一一年十二月三十一日，根據證券條例第336條而須由本公司存備之登記冊所載，下列人士（不屬本公司董事或最高行政人員）擁有本公司股份之權益：

股東姓名	身份	股份數目	約佔 持股量百分比
Mercury Fast Limited (「Mercury」)	實益擁有	68,139,510	12.69
華大 (附註1)	彼所控制公司 之權益	68,139,510	12.69
Omnico Company Inc. (「Omnico」) (附註2)	實益擁有及 彼所控制公司 之權益	350,559,447	65.27
順豪資源 (附註3)	彼所控制公司 之權益	350,742,682	65.31
Trillion Resources (附註3)	彼所控制公司 之權益	350,742,682	65.31
李佩玲 (附註4)	配偶之權益	350,742,682	65.31

附註：

1. Mercury為華大之全資附屬公司。
2. Omnico實益擁有本公司之股份（「股份」）282,419,937股，同時被視為擁有由Mercury持有之股份68,139,510股之權益，Mercury由華大持有100%權益，而華大由本集團持有71.09%，而本公司直接及間接由Omnico持有65.27%及由順豪資源持有65.31%權益。
3. Omnico為順豪資源之全資附屬公司，而順豪資源由Trillion直接及間接持有71.20%，而Trillion由鄭啓文先生全資擁有。因此，順豪資源及Trillion因其在Omnico及順豪資源之另一間附屬公司中擁有直接及間接之權益而被視為擁有股份350,742,682股之權益。
4. 李佩玲女士因其配偶鄭啓文先生（本公司之董事）於該等股份之權益而被視為擁有股份350,742,682股之權益。

除上述所披露者外，根據本公司遵照證券條例第336條而須由本公司存備之登記冊所載，概無任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

### 公眾持股

根據本公司所擁有之公眾資料並就董事所知悉，於本報告日期，本公司已發行股份之公眾持股為不少於上市規則所規定的25%。

### 核數師

於即將召開之股東週年大會上，本公司將會提呈一項決議案繼續聘任德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命  
主席

鄭啓文

香港，二零一二年三月二十八日



# Deloitte. 德勤

### 致順豪科技控股有限公司股東

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第17頁至第71頁順豪科技控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一一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、綜合權益變動報表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就綜合財務報表之責任

貴公司之董事須負責根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製及真實與公平地列報該等綜合財務報表,並實施董事認為必要的內部監控,以使所編製之綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤而出現重大失實陳述。

### 核數師之責任

我們的責任是根據我們的審核,對該等綜合財務報表作出意見,並根據香港公司條例第141條,僅向全體股東報告本行之意見,除此以外,並不作其他用途。我們並不就本報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核工作。該準則要求我們遵守道德規範,並策劃及執行審核,以合理地確定該等綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以取得有關綜合財務報表所載數額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷,包括評估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。當作出該等風險評估時,核數師會考慮與該公司編製及真實與公平地列報綜合財務報表相關之內部監控,以設計適合當時情況之審核程序,然而,並非為對公司之內部監控之成效發表意見。審核亦包括評估董事所採用之會計政策之合適性,及所作出之會計估計之合理性,以及評估綜合財務報表之整體呈報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映貴公司及貴集團於二零一一年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量,並已按香港公司條例妥善編製。

### 德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一二年三月二十八日

## 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 千港元	二零一零年 千港元
收入	5	401,648	304,595
銷售成本		(3,073)	(3,575)
其他服務成本		(116,707)	(95,490)
物業、機器及設備之折舊及預付土地租賃費用回撥		(28,703)	(23,214)
毛利額		253,165	182,316
投資物業之公平值升值	16	298,030	341,060
其他收入	7	15,714	16,011
持作買賣投資之公平值之變動		(3)	(1)
出售一附屬公司之虧損	8	-	(19)
行政費用			
— 折舊		(5,578)	(4,880)
— 其他		(18,628)	(19,353)
其他費用	7	(24,206)	(24,233)
財務成本	9	(17,909)	(12,971)
		(6,469)	(5,025)
除稅前溢利	10	518,322	497,138
所得稅費用	12	(85,694)	(83,451)
本年度溢利		432,628	413,687
<b>其他全面(支出)收益</b>			
因換算海外經營而產生之匯兌差異		3,733	3,892
可供出售投資之公平值之(虧損)盈利		(11,268)	21,285
本年度其他全面(支出)收益		(7,535)	25,177
本年度總全面收益		425,093	438,864
本年度溢利歸屬於：			
本公司擁有人		298,077	234,390
非控制性權益		134,551	179,297
		432,628	413,687
本年度總全面收益歸屬於：			
本公司擁有人		292,260	248,666
非控制性權益		132,833	190,198
		425,093	438,864
每股盈利		港仙	港仙
基本	13	63.6	50.0
攤薄後		63.6	50.0

# 綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	14	1,326,041	929,539
預付土地租賃費用	15	61,049	60,767
投資物業	16	2,626,880	2,328,850
發展中物業	17	1,517,390	1,680,680
可供出售投資	19	63,383	74,651
收購物業、機器及設備之按金		—	2,591
		<u>5,594,743</u>	<u>5,077,078</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		660	520
持作出售物業		21,650	21,650
持作買賣投資	19	—	6
預付土地租賃費用	15	1,502	1,502
貿易及其他應收帳款	20	19,940	12,910
其他按金及預付款項		7,163	4,260
已抵押銀行存款	21	110	110
銀行結餘及現金	21	100,683	41,909
		<u>151,708</u>	<u>82,867</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付及預提帳款	22	63,820	29,495
已收租金及其他按金		6,786	16,711
欠一股東款項	31(a)	605	1,675
欠最終控股公司款項	31(c)	59,960	61,211
稅務負債		14,645	12,468
銀行貸款	23	1,110,957	1,034,792
		<u>1,256,773</u>	<u>1,156,352</u>
<b>淨流動負債</b>		<u>(1,105,065)</u>	<u>(1,073,485)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>4,489,678</u>	<u>4,003,593</u>

## 綜合財務狀況表 (續)

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>資本及儲備</b>			
股本	24	268,538	268,538
股本溢價及儲備		<u>2,633,482</u>	<u>2,023,618</u>
本公司擁有人應佔權益		<b>2,902,020</b>	2,292,156
非控制性權益		<u>1,119,832</u>	<u>1,312,362</u>
		<b>4,021,852</b>	3,604,518
<b>非流動負債</b>			
已收租金按金		26,993	18,888
遞延稅務負債	26	<u>440,833</u>	<u>380,187</u>
		<b>467,826</b>	399,075
		<b>4,489,678</b>	<b>4,003,593</b>

載於第17頁至71頁之綜合財務報表經董事會於二零一二年三月二十八日批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

許永浩  
董事

鄭啓文  
董事

# 財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司投資	18	380,664	373,356
應收附屬公司之款項	18	519,606	519,116
		<u>900,270</u>	<u>892,472</u>
<b>流動資產</b>			
預付款項		189	192
應收附屬公司之款項	18	104,245	79,354
可退回稅款		661	1,770
銀行結餘及現金	21	103	287
		<u>105,198</u>	<u>81,603</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付帳款		851	935
欠一股東之款項	31(a)	605	1,675
		<u>1,456</u>	<u>2,610</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>103,742</u>	<u>78,993</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,004,012</u>	<u>971,465</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	24	268,538	268,538
股份溢價及儲備	25	735,474	702,927
		<u>1,004,012</u>	<u>971,465</u>

許永浩  
董事

鄭啓文  
董事

# 綜合權益變動報表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人											非控制性 權益	總計 千港元
	股本 千港元	股本溢價 千港元	股本儲備 千港元 (附註(a))	物業 重估儲備 千港元 (附註(b))	證券 重估儲備 千港元	一般儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	由一 附屬公司 持有之本 公司股份 千港元 (附註(c))	其他儲備 千港元 (附註(d))	總計 千港元		
於二零一零年一月一日	268,538	118,770	4,181	50,186	6,299	263	6,955	1,454,944	(12,271)	145,625	2,043,490	1,124,746	3,168,236
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	234,390	-	-	234,390	179,297	413,687
因換算海外經營而產生 之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	2,207	-	-	-	2,207	1,685	3,892
可供出售投資之公平值盈利	-	-	-	-	12,069	-	-	-	-	-	12,069	9,216	21,285
本年度總全面收益	-	-	-	-	12,069	-	2,207	234,390	-	-	248,666	190,198	438,864
已付予非控制權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,582)	(2,582)
於二零一零年十二月三十一日	268,538	118,770	4,181	50,186	18,368	263	9,162	1,689,334	(12,271)	145,625	2,292,156	1,312,362	3,604,518
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	298,077	-	-	298,077	134,551	432,628
因換算海外經營而產生 之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	2,734	-	-	-	2,734	999	3,733
可供出售投資之公平值虧損	-	-	-	-	(8,551)	-	-	-	-	-	(8,551)	(2,717)	(11,268)
本年度總全面(支出)收益	-	-	-	-	(8,551)	-	2,734	298,077	-	-	292,260	132,833	425,093
已付予非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,759)	(7,759)
收購一附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	317,604	317,604	(317,604)	-
於二零一一年十二月三十一日	<u>268,538</u>	<u>118,770</u>	<u>4,181</u>	<u>50,186</u>	<u>9,817</u>	<u>263</u>	<u>11,896</u>	<u>1,987,411</u>	<u>(12,271)</u>	<u>463,229</u>	<u>2,902,020</u>	<u>1,119,832</u>	<u>4,021,852</u>

附註：

- 股本儲備於一九八八年六月二十八日本公司因股本減值而產生。
- 在有關物業被出售時，由物業、機器及設備轉往投資物業時而被凍結之物業重估儲備將轉往保留溢利。
- 由一附屬公司持有之本公司股份指該企業成為本公司之附屬公司時，該企業所持有本公司股份之帳面值。
- 其他儲備為增購附屬公司額外權益而產生，乃指收購成本與歸屬該附屬公司額外權益資產與負債之帳面值。

# 綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	518,322	497,138
經調整：		
銀行存款之利息收入	(181)	(12)
財務成本	6,469	5,025
持作買賣投資之公平值之變動	3	1
出售一附屬公司之虧損	-	19
投資物業之公平值升值	(298,030)	(341,060)
出售物業、機器及設備之盈利	-	(3)
物業、機器及設備之折舊	32,779	26,592
預付土地租賃費用之回撥	1,502	1,502
營運資金變動前之經營現金流量	260,864	189,202
存貨(增加)減少	(140)	127
貿易及其他應收帳款增加	(7,030)	(1,619)
其他按金及預付款項(增加)減少	(2,903)	310
貿易及其他應付帳款增加	5,348	4,828
已收租金及其他按金(減少)增加	(1,820)	4,788
持作買賣投資減少	3	-
由經營所產生之現金	254,322	197,636
已付香港利得稅	(19,081)	(17,836)
已付其他地區之收入稅項	(3,790)	(2,102)
已收銀行存款利息	181	12
<b>來自經營業務之現金淨額</b>	<b>231,632</b>	<b>177,710</b>
<b>投資業務</b>		
發展中物業之支出	(207,954)	(127,582)
購入物業、機器及設備	(16,145)	(22,841)
增購物業、機器及設備之按金	-	(2,591)
出售一附屬公司之淨收益	-	4,500
出售物業、機器及設備之收益	-	1,695
<b>用於投資業務之現金淨額</b>	<b>(224,099)</b>	<b>(146,819)</b>

## 綜合現金流量表 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>融資活動</b>		
已付利息	(14,412)	(12,146)
銀行貸款之還款	(276,335)	(8,805)
已付予非控制性權益之股息	(7,759)	(2,582)
欠一股東之還款	(1,070)	(1,072)
欠最終控股公司之還款	(1,251)	(426)
新增銀行貸款	<u>352,500</u>	<u>—</u>
<b>來自(用於)融資活動之現金淨額</b>	<u>51,673</u>	<u>(25,031)</u>
<b>現金及現金等值物之增加淨額</b>	<b>59,206</b>	5,860
<b>年初之現金及現金等值物</b>	<b>41,909</b>	36,731
外匯兌換率變動之影響	<u>(432)</u>	<u>(682)</u>
<b>年終之現金及現金等值物， 以銀行結餘及現金作代表</b>	<u><u>100,683</u></u>	<u><u>41,909</u></u>



# 綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 1. 概述

本公司為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，而其股份在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

本公司之直屬控股公司為Omnicom Company Inc.，一間由順豪資源集團有限公司（「順豪資源」）全資擁有的附屬公司，順豪資源於香港註冊成立之公眾有限公司，而其股份在香港聯交所上市。董事會認為本公司之最終控股公司為Trillion Resources Limited，一間在英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立之國際業務公司。

本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址均為香港中環雪廠街二十四至三十號順豪商業大廈三樓。

本綜合財務報表以港元呈報，港元同時為本公司之計值貨幣。

本集團之主要業務為投資及經營酒店、物業投資、物業發展、證券投資及買賣及庫存投資。

## 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本集團於本年度應用下列由香港會計師公會所頒佈之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「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）	於二零一零年香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號（於二零零九年修訂）	相關人士披露
香港會計準則第32號（修訂本）	配售之分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）	預付最低資金規定
— 詮釋第14號（修訂本）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	以股本工具抵銷金融負債
— 詮釋第19號	

在本年度應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團及本公司本年度及上年度之財務表現及狀況及／或於本綜合財務報表中所披露之資料並無重大影響。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本集團並未提早應用以下已頒佈惟尚未生效的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 香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則之強制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	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	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－相關資產之復回 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號(於二零一一年修訂)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(於二零一一年修訂)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(於二零一一年修訂)	聯營公司及合營企業投資 <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	露天採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以後開始之年度期間生效。
- <sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。
- <sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效。
- <sup>4</sup> 於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效。
- <sup>5</sup> 於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效。
- <sup>6</sup> 於二零一四年一月一日或以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」

於二零零九年所頒佈之香港財務報告準則第9號引入新規定，就金融資產之分類及估量。於二零一零年所修訂之香港財務報告準則第9號包括金融負債之分類及估量及剔除。

香港財務報告準則第9號之主要規定概述如下：

- 根據香港財務報告準則第9號，所有過往根據香港會計準則第39號「金融工具：確認與估量」範圍內之已確認金融資產，其後按攤銷成本或公平值估量。特別是債務投資，以收取合約現金流的經營模式持有；及合約現金流僅為本金及未償還本金之利息的債務投資，於期後會計期末，一般以攤銷成本計量。所有其他債務投資及證券投資按於其後會計期末彼等之公平值估量。董事預期應用香港財務報告準則第9號將會影響本集團可供出售投資之分類及估量，並可能影響其他金融資產之分類及估量。另外，根據香港財務報告準則第9號，企業可作出一項不可撤回之選擇以呈報其他收益收入中之股本投資(屬非持作買賣)之公平值其後變動，而只限股息收入於損益表作一般確認。

董事會預期採納香港財務報告準則第9號對本集團日後之金融資產包括可供出售投資呈報金額可能會有影響。然而對該影響提供一項合理估計並不實際，直至完成詳盡審閱為止。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 2. 採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13號「公平值估量」

香港財務報告準則第13號為進行及披露公平值計量建立統一的指引。該準則界定公平值、確立公平值計量架構，以及要求對公平值計量作出相關披露。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，除特定情況外，適用於其他香港財務報告準則規定或允許進行及披露公平值計量的金融工具項目及非金融工具項目。一般而言，香港財務報告準則第13號的披露規定較現行準則更為廣泛。例如，按三個級別架構披露公平值計量的數值及資料，目前只有金融工具須根據香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」規定作披露，但將透過香港財務報告準則第13號擴大至涵蓋其範圍內的所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，並允許提早應用。

董事會預期將於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間於本集團之綜合財務報表採納香港財務報告準則第13號，而應用該項新標準可能沒有重大影響於綜合財務報表所呈報之金額，却會引致於綜合財務報表作出更廣泛披露。

#### 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)保留選擇權以單一報表或以兩個獨立而連續報表呈報損益帳及其他全面收入。然而香港會計準則第1號(修訂本)規定在其他全面收益部份作出額外披露，其他全面收益項目結集成兩類：(a)於計入損益帳後將不會重新歸類之項目；及(b)倘指定條件符合，於計入損益帳後可能會重新歸類之項目。其他全面收入項目之所得稅亦被要求按相同基準而分配。

就本集團而言，香港會計準則第1號(修訂本)於二零一三年一月一日或以後開始年度期間生效。其他全面收入項目之呈列將會根據在日後會計期間應用該修訂而調整。

#### 香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項－相關資產之收回」

香港會計準則第12號(修訂本)為香港會計準則第12號一般原則提供了例外，按照香港會計準則第12號，遞延稅務資產及遞延稅務負債之估量須反映稅務後果，該稅務後果會緊貼企業預期收回資產帳面值之方式而定。根據該修訂，為計算遞延稅務，以公平值模式估量按照香港會計準則第40號「投資物業」，假設該投資物業之帳面值可透過出售收回，除非此項假設在若干情況下被駁回。

香港會計準則第12號(修訂本)於二零一二年一月一日或以後開始年度期間生效。董事會預期於日後會計期間應用香港會計準則第12號(修訂本)可能引致在過往年度已確認遞延稅務負債之金額作出調整，至於本集團之投資物業，其帳面值假設透過使用現行標準可被收回。本集團現正對使用公平值模式估量之投資物業所確認之遞延稅務之潛在財務影響進行量化。

除上文所述者外，本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋將對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策

本綜合財務報表按歷史成本而編製，惟下文會計政策所詳述之投資物業及若干金融工具是以公平值計算則除外。歷史成本一般根據交易貨品時所付出代價之公平值。

本綜合財務報表根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。另外，本綜合財務報表包括根據香港聯交所證券上市規則及香港公司條例所要求之適用披露資料。

所採用主要會計政策如下：

#### 綜合帳目基準

本綜合財務報表包括本公司及由本公司所控制企業（其附屬公司）截至每年十二月三十一日止之財務報表。倘本公司有權力監管一家企業之財務及經營政策以致自其業務獲得利益，即取得控制權。

年內收購或出售的附屬公司之業績應由收購生效日起或截至出售生效日（如適用）計入綜合全面收益表內。

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整以至於其會計政策與本集團其他成員所採用的一致。

所有集團內各項交易、結餘、收入及開支於綜合時抵銷。

於附屬公司之非控制性權益與本集團涉及之股本獨立識別。

#### 總全面收益總額分配至非控制性權益

附屬公司之總全面收益及開支歸屬於本公司擁有人及非控制性權益，即使會導致非控制性權益產生赤字結餘（於二零一零年一月一日起生效）。

#### 本集團對現有附屬公司於二零零八年一月一日或之後擁有權權益之變動

本集團於附屬公司之擁有權權益之變動如不導致本集團失去於該附屬公司之控股權，則入帳列作股權交易。本集團之權益與非控制性權益之帳面值會被調整，以反映彼等於該附屬公司相關權益之變動。經調整之非控制性權益之金額與已付或已收代價之公平值兩者之間有任何差額直接計入權益，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去一附屬公司之控股權時，本集團(i)按失去控股權當日之帳面值，剔除確認該附屬公司之資產（包括任何商譽）及負債；(ii)按失去控股權當日剔除確認於該前附屬公司任何非控制權益之帳面值（包括歸屬於彼等其他全面收益之任何部份）；及(iii)確認已收代價公平值之總額，及任何保留權益之公平值，與及歸屬於本集團於損益帳中確認為盈利或虧損之差異。倘附屬公司之資產，按重估金額或公平值入帳，而有關累計盈利或虧損於其他全面收益收入及於累計股本中經已確認，之前於其他全面收益及累計股本已確認之金額則猶如本集團已直接出售有關資產（即按適用的香港財務報告準則所規定重新歸類至溢利或虧損或直接轉往保留溢利）。於失去控股權當日於前附屬公司任何保留投資之公平值則被視為根據香港會計準則第39號「財務工具：確認及估量」或（如適用）於其後會計中作初次確認之公平值處理。

## 綜合財務報表附註 (續)

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)

#### 庫存股份

華大地產投資有限公司(「華大」)於二零零一年成為本公司之附屬公司。於綜合時，由本華大之附屬公司持有本公司股份以庫存股份方法入賬，按此方法，綜合權益歸屬於本公司擁有人會被減少，其份額為當華大成為本公司之附屬公司當日所述附屬公司持有本公司股份之帳面值。倘所述附屬公司出售所持有本公司之股份，出售代價與所出售股份之帳面值連同有關證券重估儲備之差額於保留溢利確認。

#### 業務合併

##### 於二零零八年一月一日或之後進行之業務合併

收購業務使用收購法入帳。業務合併時轉讓之代價以公平值計量，有關公平值為本集團所轉讓之資產之公平值、本集團對收購對象前擁有人所產生之負債及本集團為換取收購對象之控制權而發行之股本權益三者於收購當日之總和。與收購有關之成本一般會於發生時在損益表確認。

於收購當日，所收購之可識別資產及所假設負債按於收購當日之公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債或與僱員福利安排相關之資產分別按照香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 收購對象以股份基礎付款交易相關之負債或股本工具或以本集團之以股份基礎付款交易替換收購對象以股份基礎付款交易皆以收購當日按照香港財務報告準則第2號「以股份基礎付款」計量(見下文之會計政策)；及
- 按照香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止業務」分類所持作出售資產(或出售組別)按照該準則計量。

商譽為已轉讓代價、於收購對象任何非控制性權益之金額與收購方過往所持有收購對象之股權(如有)之公平值三者之總和，超過所收購可識別資產減去所假設負債於收購當日之金額。倘若於重新評估後，所收購可識別資產減去所假設負債於收購當日之金額超過已轉讓代價、於收購對象任何非控制性權益之金額與收購方過往所持有收購對象之股權(如有)之公平值三者之總和，差額即時於損益表確認為議價購買收益。

屬現有擁有權權益並賦予持有人權利在清盤時按比例分佔企業之淨資產之非控制性權益可初步按公平值或按非控制性權益按比例分佔收購對象可識別淨資產之已確認金額計量。選擇計量基準按每宗交易而定。其他類型之非控制性權益按照其公平值或其他準則規定之其他計量基準而計量。

## 綜合財務報表附註 (續)

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)

#### 收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計算，並為於正常業務過程中出售商品及提供服務之已收及應收帳款額（扣除折扣及出售相關稅項之淨額）。

經營酒店及樓宇管理服務之收入於提供該等服務時確認。

租金收入（包括根據經營租賃就已租出物業預先開出發票之租金）以直線法基準按有關租賃年期於損益表中確認。

在日常業務下出售持作出售物業所得之收入於有關物業轉移予買家時確認。在所述階段前已收取買家款項列帳為銷售前按金並以流動負債呈報。

投資所得股息收入當股東收取股息之權利成立時確認。

倘經濟利益將有可能流向本集團而收入金額能夠可靠地被估量時，金額資產所得之利息收入會被確認。利息收入就本金餘額以適用之實際利率按時間比例確認，適用實際利率以該金融資產首次確認之帳面淨值，透過金融資產預計年期，作估計未來所獲現金收入正確地貼現之利率。

#### 投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業。

於首次確認時，投資物業以成本計算，包括任何直接應佔開支。於首次確認後，投資物業用公平值模式以其公平值計算。投資物業公平值變動所產生之盈虧計入盈虧產生期間之損益表內。

當投資物業改變用途並已獲證明業主開始改變佔用用途，則由投資物業轉往物業、機器及設備。當投資物業改變用途並已獲證明業主佔有開始作重建用途，由投資物業轉往發展中物業。投資物業按公平值轉為業權人士自用物業，視作該物業之成本而其後帳目乃參照轉換用途當日之公平值而釐定。之前歸類為投資物業持作經營租賃之物業權益當作為融資租賃會計處理則繼續作為融資租賃會計處理，即使其後事項改變其物業權益之性質以致不再歸類為投資物業。

當投資物業於出售時，或當投資物業永久停止使用及預期其出售不會產生未來經濟利益時剔除確認。剔除確認資產所產生之任何盈虧（按出售所得款項淨額與該資產帳面值之差額計算），乃計入剔除確認項目年度之損益表內。

#### 物業、機器及設備

物業、機器及設備包括租賃土地（歸類為融資租賃）及樓宇持作提供服務或作行政用途按載列於綜合財務狀況表之成本減其後累計折舊及累計減值虧損（如有）列帳，發展中物業則除外。於每一個呈報期末，預計可用本期、剩餘價值及折舊方法均會被審閱，預計任何變動之影響以將來基準計算。倘部份物業、機器及設備之項目有不同可用年期，每部份之成本則獨立折舊。

## 綜合財務報表附註(續)

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)

#### 物業、機器及設備(續)

折舊以直線法按物業、機器及設備(發展中物業除外)項下之估計可用年期計入其估計剩餘價值後撇銷其成本計算。

在物業正興建作為生產,供應或行政用途時,會以成本減任何已確認減值虧損入帳。成本包括專業費用及(就合資格資產)根據本集團之會計政策借貸成本資本化。當該等物業完成並準備作其預期用途時,則按物業、機器及設備合適的類別而分類。該等資產之折舊乃按其他物業資產之相同基準,由該資產準備作其預期用途時起計算。

倘物業、機器及設備之項目因其用途轉換並獲證明業主佔用已完結而成為投資物業,該項目之帳面值與公平值於轉換日之任何差額於其他全面收益及累計物業重估儲備中確認。其後出售或停用該資產,有關重估儲備將直接撥往保留溢利。

當出售物業、機器及設備時或當繼續使用該資產預期不會帶來未來經濟利益時,該物業、機器及設備會終止確認。終止確認該資產產生之任何盈虧(按該項資產的淨出售收益及其帳面值的差額計算)於終止確認之期間計入損益表。

#### 於附屬公司之投資

於附屬公司之投資於本公司之財務狀況表按成本(包括被視為資本貢獻)減任何已識別減值虧損列帳。

#### 持作出售物業

已完成持作出售物業按成本或可變現淨值兩者中之較低者入帳。成本包括土地成本、發展費用、資本化借貸成本及其他直接應佔費用。可變現淨值為在日常業務情況下估計售價減達致出售之估計成本(由管理層按現行市場狀況而釐定)。

#### 存貨

存貨(指食品及飲料之存貨)按成本或可變現淨值兩者中之較低者入帳。成本按先入先出法計算。可變現淨值為在日常業務情況下估計售價減達致銷售之估計成本。

#### 有形資產之減值虧損

於每個呈報期末,本集團均審閱旗下有形資產的帳面值,以確定是否有任何該等有形資產有減值虧損跡象。倘任何所述跡象出現,會預計該資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)之幅度。倘沒有可能預計該個別資產之可收回金額,本集團則預計該資產所屬之提供現金單位之可收回金額。當合理及持續分配基準可作識別時,公司資產被分配往個別提供現金單位或在其他情況,彼等被分配至提供現金單位最小組別為作合理及持續分配基準之識別。

## 綜合財務報表附註 (續)

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)

#### 有形資產之減值虧損 (續)

可收回金額以公平值減成本或出售減可用價值較高者為準。在評審可用價值，預計日後現金流以其現有價值用稅前折讓率貼現，稅前折讓率反映現行金錢市場評估時間價值並風險，尤其對尚未作出日後現金流估計之資產。

倘該資產之可收回金額（或提供現金單位）預計少於其帳面值，該資產之帳面值（或提供現金單位）減至其可收回金額。減值虧損即時於損益帳內被確認。

倘減值虧損其後撥回，而該項資產（或提供現金單位）之帳面值增加至其經修訂估計可收回金額，惟增加後的帳面值不得超出倘以往年度並無就該項資產確認減值虧損原本釐定之帳面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

#### 金融工具

倘一集團企業成為金融工具合約條文下之訂約方，金融資產及金融負債則於綜合及本公司之財務狀況表中確認入帳。

金融資產及金融負債首次以公平值計算。直接歸屬於收購或發行金融資產及金融負債之交易成本（於損益表按公平值處理的金融資產及金融負債除外）於首次確認時計入金融資產及金融負債（如適用）之公平值或自金融資產及金融負債（如適用）之公平值扣除。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接產生之交易成本即時於損益表中確認。

#### 金融資產

本集團之金融資產分類為按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之金融資產，可供出售投資及貸款及應收帳款。其分類按金融資產的性質及用途，並於初次確認時而釐定。所有日常買賣之金融資產於交易當日之基準確認及剔除確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內要求交收資產之金融資產買賣。

#### 實際利率法

實際利率法為計算金融資產及於有關期間分配利息收入之攤銷成本方法。實際利率為可準確透過金融資產之預計年期或（倘適用）初步確認時帳面值之較短期間內對估計未來現金收入（包括所支付或收取可構成實際利率部分之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓）進行貼現之利率。

債務工具的利息收入按實際利率基準確認收入，除了金融資產歸類為按公平值計入損益之利息收入包括於淨盈利或虧損。



## 綜合財務報表附註 (續)

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)

#### 金融資產 (續)

##### 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產。金融資產歸類為屬持作買賣，倘屬：

- 收購乃為於不久將來作銷售用途；或
- 於本集團整體管理之可辨別金融工具組合之一部分，且近期事實上有出售以賺取短期溢利的模式；或
- 衍生工具（指定及具有有效對沖作用之工具除外）。

於首次確認其後每個呈報期末，按公平值計入損益之金融資產按公平價值計算，於重新計算產生之公平值變動於其產生之期間直接於損益表中確認。於損益表確認之盈利或虧損淨額包括該金融資產所賺取之股息或利息。

##### 借貸及應收帳款

借貸及應收帳款為非衍生金融資產連同在活躍市場並不報價之固定或可確定付款。首次確認後，借貸及應收帳款（包括貿易及其他應收帳款、其他按金、應收附屬公司款項、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金），用實際利率方法攤銷成本減任何已識別減值虧損（見下文金融資產減值之會計政策）入帳。

##### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生金融資產，該等非衍生金融資產並未指定亦不歸類為按公平值計入損益之金融資產、借貸及應收帳款或持至到期投資。

可供出售金融資產於呈報期末按公平值計算。公平值之變動於其他全面收益及累計證券重估儲備確認，直至該金融資產被出售或決定有所減值，屆時過往於累計證券重估儲備之累計盈虧於損益表中重新歸類（見下文金融資產減值之會計政策）。

就可供出售股本投資於活躍市場並無市價報價，而其公平值未能可靠計算，該等可供出售股本投資於呈報期末以成本減任何已識別減值虧損計算（見下文金融資產減值之會計政策）。

##### 金融資產減值

金融資產（該等按公平值計入損益除外），於呈報期末獲評估是否存有減值跡象。倘出現客觀憑證，即因金融資產首次確認後產生之一項或多項事件，金融資產之估計未來現金流量受到影響，則金融資產列作減值。

就可供出售的股本投資而言，該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本被視為減值的客觀憑證。

## 綜合財務報表附註 (續)

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)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值 (續)

就所有其他金融資產，減值之客觀憑證或包括：

- 發行人或對方之重大財務困難；或
- 毀約，如不償還或虧欠利息或本金；或
- 借貸人有可能進行破產或作財務重組；或
- 因為財務困難，該金融資產消失於活躍市場上。

就若干金融資產類別（如貿易應收帳款）而言，評估不會單獨作出減值的資產會於其後匯集一併評估減值。作為應收帳款組合減值之客觀憑證包括本集團過往收款經驗、組合內超過信貸期之欠款數目上升、國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收帳款未能償還。

就按已攤銷成本計值的金融資產而言，當有客觀憑證顯示資產已減值時，減值虧損會於損益表中確認，並以資產之帳面值與估計未來現金流量的現值（以金融資產的原始實際利率折現）間的差額計算。

就按成本計值之金融資產而言，減值虧損的金額以資產之帳面值與估計未來現金流量的現值（以同類金融資產的當前市場回報率折現）間的差額計算。該等減值虧損不會於其後期間撥回。

與所有金融資產有關的減值虧損直接於金融資產的帳面值中作出扣減，惟貿易應收帳款除外，其帳面值會透過撥備帳作出扣減。當貿易應收帳款被認為不可收回時，其將於撥備帳中撇銷。於其後重新收回先前撇銷的款項將計入損益表中。

倘可供出售金融資產被考慮為減值、累計盈利或虧損，以往在其他全面收入所確認的會於產生減值期間於損益表重新歸類。

就按已攤銷成本計算之金融資產而言，倘於隨後期間減值虧損的數額減少，而此項減少數額可客觀地與確認減值後的某一事件關聯，則先前確認之減值虧損透過損益表中撥回，惟該資產於撥回減值當日的帳面值不得超逾假設未確認減值時的已攤銷成本為限。

可供出售之股本投資之減值虧損不會於其後期間在損益表中撥回。於減值虧損後公平值之任何升值直接於其他全面收入及累計證券重估儲備確認。

## 綜合財務報表附註 (續)

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)

##### 金融負債及權益

由一集團企業發行之金融負債及權益工具根據所訂立合約安排內容，以及金融負債及權益工具之定義而分類。

權益工具為本集團之資產剩餘權益之憑證（經扣除其所有負債）之任何合約。由本公司發行之股本工具於所得收益扣除直接發行成本後確認入帳。

##### 實際利率法

實際利率法為計算金融負債及有關期間利息費用分配之攤銷成本之方法。實際利率預計將來現金付款正確地貼現之利率（包括構成實際利率一部份之所有已付或已收款項，交易成本及其他溢價或折扣）透過金融負債之預計年期或（倘適用）首次確認之淨帳面值之較短期間。

債務工具之利息支出按實際利率基準確認。

##### 金融負債

金融負債（包括貿易及其他應付帳款、其他已收按金、欠一股東之款項、欠最終控股公司之款項及銀行貸款）為其後用實際利率法攤銷成本計算。

##### 終止確認

本集團剔除確認金融資產僅在該資產所得現金流之合約權利屆滿，或在本集團轉讓金融資產而擁有者於該資產絕大部份之風險及回報轉至另一間企業。倘本集團既無轉讓亦無保留擁有者絕大部份之風險及回報並繼續控制已轉讓資產，本集團繼續確認該資產以其所持續涉及範圍為限及確認其相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有者之絕大部份之風險及回報，本集團繼續確認該金融資產，並同時確認收益所得之抵押借款。

於終止確認金融資產時，資產之帳面值與已收及應收代價總額及已於其他全面收益確認之累計盈虧之差額，將於損益表中確認。

倘（僅在於）本集團之責任獲解除、取消或屆滿時，本集團剔除確認金融負債。終止確認之金融負債帳面值與已付及應付代價之差額於損益表中確認。

## 綜合財務報表附註 (續)

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)

#### 租賃

凡租賃條款規定業權之絕大部分風險及回報撥歸承租人之租賃均分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為營業租賃。

#### 本集團作為出租人

營業租賃之租金收入 (包括根據營業租賃就租出物業預先開出發票之租金) 以直線法按有關租賃期內於損益表確認。在協商及安排經營租賃所產生首次直接成本加於出租資產之帳面值，並以直線法基準按出租年期確認為開支。

#### 本集團作為承租人

根據營業租賃應付之租金以直線法於有關租賃期確認為開支。作為吸引訂立營業租賃之已收及應收利益以直線法於租賃期內確認為租金開支之扣減。

#### 租賃土地及樓宇

倘一租賃包括土地及樓宇部份，本集團根據屬於每一部份業權之絕大部份風險及回報是否已轉讓於本集團而獨立地評估每部份分類為融資租賃或經營租賃，除非已經明確地顯示兩部份為經營租賃，在此情況下，全部租賃分類為經營租賃。特別是在土地及樓宇之間所分配之最低租賃費用 (包括任何一次性預付款項)，乃按於租賃最初時，租賃之土地部份及樓宇部份之有關租賃權益之比例而分配。

倘租賃費用之分配能可靠地計算，土地租賃權益作經營租賃入帳，於綜合財務狀況報表以「預付土地租賃費用」呈報，並以直線法基準按租賃年期攤銷，惟歸類為投資物業並以公平值模式入帳之投資物業則除外。倘租賃費用無法可靠地在土地部份及樓宇部份之間作出分配，全部租賃則一般歸類為融資租賃並作物業、機器及設備入帳。

#### 外幣

編製每一個別集團企業之財務報表時，以該企業之功能貨幣以外貨幣 (外幣) 進行交易乃按其個別功能貨幣 (即企業經營之主要經濟環境之貨幣) 於交易當日之匯率列帳。於呈報期末，以外幣計值之貨幣項目以當日之匯率重新換算。以外幣計值之非貨幣項目以公平值確定當日之匯率按公平值重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時所產生之匯兌差額於產生期間於損益表確認。按公平值重新換算非貨幣項目之匯兌差額於期內損益表入帳。

就呈報綜合財務報表而言，本集團海外經營之資產及負債均按呈報期末匯率換算為本集團之呈報貨幣 (即港元)，而有關之收入及開支乃按年內之平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，於此情況下，則將採用交易日期之匯率。所產生之匯兌差額 (如有) 均於其他全面收入及累計股本權益 (匯兌儲備) 中確認。

## 綜合財務報表附註 (續)

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)

#### 外幣 (續)

當出售海外經營時 (即出售本集團於海外經營之全部權益或出售包含海外經營之附屬公司所涉及失去控股權)，所有就該經營歸屬於本公司擁有權於權益之匯兌差異於損益表重新歸類。另外，有關出售部份附屬公司而不會引致本集團於該附屬公司失去控股權，累計匯兌差異按比例份額重新歸屬於非控制性權益並不會於損益表確認。

#### 稅項

所得稅費用指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

目前應付稅項按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他年度之應課稅或可扣減之收支項目，亦不包括收益表內毋須課稅或不可扣減之項目，故此應課稅溢利與綜合全面收益表所報之溢利並不相同。本集團之即期稅務負債按呈報期末已實行或大致實行之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產及負債之帳面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基之差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。倘應課稅溢利可能足以抵銷可扣減暫時差異，則該差異一般可確認為遞延稅項資產。倘因商譽或首次確認 (業務合併除外) 交易之其他資產及負債而產生之暫時差異不會影響應課稅溢利或會計溢利，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資而引致之應課稅暫時差額而確認，惟當本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額可能在可見將來不會撥回則除外。遞延稅項資產乃按只在相關於該等投資所引致之可扣減暫時差額而確認，確認金額受應課稅溢利可能足以抵銷暫時差額之利益，並且預計在可見將來撥回之限。

遞延稅項資產之帳面值於呈報期末作檢討，並調低至再無可能有應課稅溢利足以撥回全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債按預期於負債清償或資產變現期間根據呈報期末制定或真正實行之稅率 (及稅務法例) 計算。

計算遞延稅項負債及資產與反映本集團預期於呈報期末於其資產及負債內扣除或計入之稅務結果。

現行及遞延稅項於損益表中確認，除非彼為有關於其他全面收益或直接於股本中確認之項目，在此等情況，現行及遞延稅項同時分別於其他全面收益或直接於股本中確認。倘現行稅項或遞延稅項因業務合併之首次會計而產生，稅務影響則被包括在業務合併之會計內。

## 綜合財務報表附註(續)

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)

#### 借貸成本

購買、建造或生產合資格資產(此等資產需要頗長時期準備作其擬定用途或出售)之直接借貸成本均撥充資本作為此等資產之成本,直至此等資產大致上可作其擬定用途或出售時。指定借貸擬應用於合資格資產之開支前之短期投資所賺取之投資收入自合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生借貸期間於損益表確認。

#### 退休福利成本

當僱員提供可獲供款之服務時,對本集團之強積金計劃(「強積金」)及其他既定供款退休福利計劃之付款列作開支。

### 4. 不確定之估計之主要來源

在應用本集團的會計政策(在附註3所述)時,董事根據過往經驗對未來的預計及其他資料作出各項評估。不確定之估計之主要來源或會重大地影響於綜合財務報表已確認金額在下文披露:

#### 稅項

於二零一一年十二月三十一日,有關尚未使用稅務虧損之遞延稅項資產16,895,000港元(二零一零年:14,586,000港元)經已確認,詳情載列於附註26。並無遞延稅項資產於餘下稅務虧損29,177,000港元(二零一零年:35,462,000港元)中確認,概因不一定於將來有可得的應課稅溢利,以致稅務虧損於其中可被使用。遞延稅項資產可能變現主要倚賴是否有足夠未來溢利或應課稅暫時差額於日後存在。倘若當所得實際未來溢利少於預期,遞延稅項資產重大回撥或會產生,該回撥將於進行所述回撥期間於損益帳內確認。

#### 壞帳及可能壞帳撥備

本集團之壞帳及可能壞帳撥備政策根據可收回之可能性、應收帳款之帳齡及管理層之判斷而作出評估。大部份金額之判斷需要評估該等應收帳款之最終變現,包括現時之信譽及每位客戶及借款人過往還款記錄。假若本集團之客戶之財務狀況衰退,引致其還款能力減值,則需要撥備。

### 5. 收入

收入指經營酒店收入及物業租金之總額,並分析如下:

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營酒店收入	306,608	214,213
物業租金	95,040	90,382
	<u>401,648</u>	<u>304,595</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

---

### 6. 分類資料

香港財務報告準則第8號「營業分類」規定營業及可呈報分類之識別按本集團之有關成分之內部報告而定。該內部報告定期由本公司主席主要經營決策人士審閱，以作對分類之資源分配及對其表現之評審。

根據香港財務報告準則第8號，本集團之經營及可呈報分類如下：

1. 酒店服務－九龍華美達酒店
2. 酒店服務－香港華美達酒店
3. 酒店服務－澳門格蘭酒店
4. 酒店服務－上海華美國際酒店
5. 酒店服務－銅鑼灣華麗精品酒店 (附註)
6. 物業投資－英皇道633號
7. 物業投資－順豪商業大廈
8. 物業投資－商舖
9. 證券投資及買賣
10. 酒店物業發展－皇后大道西239-251號
11. 酒店物業發展－柯士甸路19-23號
12. 酒店物業發展－寶靈頓道30-40號
13. 酒店物業發展－皇后大道西338-346號

有關上文分類資料呈報如下。

附註：該酒店於二零一一年開業。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料 (續)

#### 分類收入及業績

下列為本集團於本年度及上年度按經營及可呈報分類之收入及業績，其分析如下：

	分類收入		分類溢利／虧損	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
酒店服務	306,608	214,213	159,023	92,534
— 九龍華美達酒店	79,208	61,538	34,238	17,478
— 香港華美達酒店	99,825	78,876	62,198	42,434
— 澳門格蘭酒店	60,730	46,667	32,681	20,865
— 上海華美國際酒店	17,914	27,132	3,090	11,757
— 銅鑼灣華麗精品酒店	48,931	—	26,816	—
物業投資	95,040	90,382	392,172	430,842
— 英皇道633號	69,053	64,790	312,440	294,498
— 順豪商業大廈	16,287	16,474	23,532	73,526
— 商舖	9,700	9,118	56,200	62,818
證券投資及買賣	—	—	(3)	(1)
酒店物業發展	—	—	—	—
— 皇后大道西239-251號	—	—	—	—
— 柯士甸路19-23號	—	—	—	—
— 寶靈頓道30-40號	—	—	—	—
— 皇后大道西338-346號	—	—	—	—
	<b>401,648</b>	<b>304,595</b>	<b>551,192</b>	<b>523,375</b>
其他收入			15,714	16,011
其他費用			(17,909)	(12,971)
出售一附屬公司之虧損			—	(19)
中央行政成本及董事薪金			(24,206)	(24,233)
財務成本			(6,469)	(5,025)
除稅前溢利			<b>518,322</b>	<b>497,138</b>

經營及可呈報分類之會計政策與本集團於附註3所述之會計政策相同。分類溢利／虧損指每項分類所賺得溢利／所產生之虧損，而每項分類並不扣除就與核心業務及財務成本並不直接相關之中央行政成本、董事薪金、出售一附屬公司之虧損、其他收入及其他費用。此項計算經已向主要經營決策人士匯報，以作為資源分配及表現評審之用途。

上述所呈報之收入指外來客戶所帶來之收入。於兩個年度，並無系內分類銷售。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 分類資產及負債

以下按經營及可呈報分類分析本集團之資產及負債：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>分類資產</b>		
酒店服務	1,280,072	881,878
— 九龍華美達酒店	297,685	308,429
— 香港華美達酒店	343,582	345,711
— 澳門格蘭酒店	132,399	134,860
— 上海華美國際酒店	94,845	92,878
— 銅鑼灣華麗精品酒店	411,561	—
酒店物業投資	2,629,149	2,332,310
— 英皇道633號	1,786,128	1,543,182
— 順豪商業大廈	460,621	453,228
— 商舖	382,400	335,900
證券投資及買賣	63,383	74,695
酒店物業發展	1,519,692	1,682,826
— 皇后大道西239-251號	484,883	376,330
— 柯士甸路19-23號	808,407	709,885
— 寶靈頓道30-40號	—	384,405
— 皇后大道西338-346號	226,402	212,206
<b>未分配資產</b>	5,492,296	4,971,709
	254,155	188,236
	<b>5,746,451</b>	<b>5,159,945</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 分類資產及負債(續)

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>分類負債</b>		
酒店服務	29,779	14,788
— 九龍華美達酒店	4,373	5,247
— 香港華美達酒店	3,379	4,119
— 澳門格蘭酒店	5,788	4,040
— 上海華美國際酒店	934	1,382
— 銅鑼灣華麗精品酒店	15,305	—
物業投資	31,979	30,221
— 英皇道633號	22,494	23,721
— 順豪商業大廈	5,261	4,774
— 商舖	4,224	1,726
證券投資及買賣	2	2
酒店物業發展	31,535	15,704
— 皇后大道西239-251號	3,319	4,065
— 柯士甸路19-23號	24,590	1,241
— 寶靈頓道30-40號	—	9,910
— 皇后大道西338-346號	3,626	488
<b>未分配負債</b>	93,295	60,715
	1,631,304	1,494,712
	<b>1,724,599</b>	<b>1,555,427</b>

用作監察分類表現及在分類之間作資源分配：

- 所有資產均於經營及可呈報分類中分類，惟本集團總辦事處之企業資產、銀行結餘及現金、持作出售物業與及購入企業物業、機器及設備之按金則除外；及
- 所有負債均於經營及可呈報分類中分類，惟本集團總辦事處之企業負債、銀行貸款與及現行及遞延稅務負債則除外。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 其他分類資料

	物業、機器及 設備之折舊及 預付土地租賃費用回撥		非流動資產之 增加(附註)		投資物業 公平值之升值		持作買賣投資之 公平值變動	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
包括在估量分類損益表或 分類資產之金額：								
酒店服務	28,658	23,169	5,057	662	-	-	-	-
— 九龍華美達酒店	11,996	12,254	46	5	-	-	-	-
— 香港華美達酒店	3,479	4,484	68	527	-	-	-	-
— 澳門格蘭酒店	3,426	3,575	106	2	-	-	-	-
— 上海華美國際酒店	2,912	2,856	351	128	-	-	-	-
— 銅鑼灣華麗精品酒店	6,845	-	4,486	-	-	-	-	-
物業投資	45	45	-	-	298,030	341,060	-	-
— 英皇道633號	45	45	-	-	244,000	230,000	-	-
— 順豪商業大廈	-	-	-	-	7,530	57,360	-	-
— 商舖	-	-	-	-	46,500	53,700	-	-
證券投資及買賣	-	-	-	-	-	-	(3)	(1)
酒店物業發展	-	-	244,874	135,478	-	-	-	-
— 皇后大道西239-251號	-	-	107,106	24,803	-	-	-	-
— 柯士甸路19-23號	-	-	97,915	19,680	-	-	-	-
— 寶靈頓道30-40號	-	-	25,657	84,815	-	-	-	-
— 皇后大道西338-346號	-	-	14,196	6,180	-	-	-	-
	<b>28,703</b>	<b>23,214</b>	<b>249,931</b>	<b>136,140</b>	<b>298,030</b>	<b>341,060</b>	<b>(3)</b>	<b>(1)</b>

附註：非流動資產之增購不包括可供出售投資及購入企業物業、機器及設備之按金。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 地區資料

本集團之經營地區位於香港、澳門及中華人民共和國(「中國」)。

下列為本集團主要按各地區市場根據資產所在地區之收入，其分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	320,092	228,230
澳門	63,642	49,233
中國	17,914	27,132
	<u>401,648</u>	<u>304,595</u>

下列為本集團按各地區市場根據資產所在地區之非流動資產，其分析如下：

	非流動資產(附註)	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	5,160,686	4,644,138
澳門	277,591	266,810
中國	93,083	91,479
	<u>5,531,360</u>	<u>5,002,427</u>

附註：非流動資產不包括可供出售投資。

#### 有關主要客戶之資料

在兩個年度，並無個別客戶之銷售佔超過本集團之總銷售之百分之十。

#### 收入來自主要服務及投資

本集團之收入來自主要服務，其分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
房租收入	293,222	199,987
食品及飲料	9,634	10,409
物業租金收入	95,040	90,382
其他	3,752	3,817
	<u>401,648</u>	<u>304,595</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 7. 其他收入／其他費用

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他收入包括：		
提供物業管理服務之管理費收入	15,118	14,926
銀行存款利息	181	12
匯兌盈利	377	276
沒收租金按金	-	365
出售物業、機器及設備之盈利	-	3
其他	38	429
	<u>15,714</u>	<u>16,011</u>

其他費用因提供物業管理服務而引起。

### 8. 出售一附屬公司之虧損

於二零零九年六月十五日，順豪建築(集團)有限公司(本公司之全資附屬公司)與一獨立第三方簽訂協議出售旗下益富有限公司(「益富」)(本公司之全資附屬公司)之全部已發行股本連同益富欠本集團之股東貸款，作價總額4,500,000港元。益富之主要業務為於香港持有一住宅物業，該物業於二零零九年十二月三十一日歸類為持作出售之資產。此出售於二零一零年六月二十四日成交。本集團於成交時已將益富之控股權移交予買方。

益富已被歸類為持作出售資產及負債的主要分類如下：

	二零零九年 千港元
物業、機器及設備	4,840
貿易及其他應收帳款	<u>13</u>
歸類為持作出售之總資產	<u>4,853</u>
貿易及其他應付帳款	(9)
遞延稅務	<u>(344)</u>
歸類為持作出售資產之相關總負債	<u>(353)</u>
歸類為持作出售之資產淨值	<u>4,500</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 8. 出售一附屬公司之虧損 (續)

於出售日期益富之資產淨值如下：

	於二零一零年 六月二十四日 千港元
所出售資產淨值	4,519
於出售時之虧損	(19)
	<hr/>
已收總代價，由現金及出售日所產生之淨現金流入支付	4,500
	<hr/> <hr/>

該物業之代價4,500,000港元若與最初收購成本3,477,000港元比較所產生實現盈利約1,023,000港元。該盈利已於過往年度當所述物業按公平值模式歸類為投資物業於損益表以公平值確認。

### 9. 財務成本

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息：		
須於五年內全部償還之銀行貸款	13,662	12,146
須於五年內全部償還之欠最終控股公司款項 (附註31(c))	724	720
須於五年內全部償還之欠一股東款項 (附註31(a))	15	26
其他	11	29
	<hr/>	<hr/>
	14,412	12,921
減：發展中物業化作成本之金額 (附註)	(7,943)	(7,896)
	<hr/>	<hr/>
	6,469	5,025
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：於發展中物業之資本化金額指直接歸屬於興建發展中物業之借貸成本。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 10. 除稅前溢利

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利經已扣除(計及)：		
核數師酬金	2,106	1,966
僱員薪金包括董事酬金	82,545	75,775
物業、機器及設備之折舊	32,779	26,592
預付土地租賃費用之回撥	1,502	1,502
承租設備之經營租賃租金	141	96
投資物業總租金收入	(95,040)	(90,382)
減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	852	555
	<u>(94,188)</u>	<u>(89,827)</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 11. 董事及僱員酬金

#### (a) 董事酬金

下列為已付或應付予本公司董事之酬金：

	截至二零一一年十二月三十一日止年度				總計 千港元
	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	有關服務 表現獎金 千港元	退休福利 計劃之供款 千港元	
鄭啓文先生	-	3,601	471	12	4,084
許永浩先生	-	1,557	118	12	1,687
呂馮美儀女士	33	-	-	-	33
郭志榮先生	67	-	-	-	67
陳儉輝先生	67	-	-	-	67
許堅興先生	67	-	-	-	67
	<u>234</u>	<u>5,158</u>	<u>589</u>	<u>24</u>	<u>6,005</u>
截至二零一零年十二月三十一日止年度					
	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	有關服務 表現獎金 千港元	退休福利 計劃之供款 千港元	總計 千港元
鄭啓文先生	-	3,475	450	12	3,937
許永浩先生	-	1,479	116	12	1,607
呂馮美儀女士	33	-	-	-	33
郭志榮先生	67	-	-	-	67
陳儉輝先生	67	-	-	-	67
許堅興先生	67	-	-	-	67
	<u>234</u>	<u>4,954</u>	<u>566</u>	<u>24</u>	<u>5,778</u>

並無董事於截至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止年度放棄任何酬金。

支付予執行董事有關服務表現之獎金按個別董事之表現而釐定。

於截至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止年度內並無支付予董事任何酬金作為加入本集團之動機或作離職補償金額。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 11. 董事及僱員酬金(續)

#### (b) 僱員酬金

本集團五位最高酬金僱員中，包括本公司兩位(二零一零年：兩位)董事，其酬金已於上文披露。其餘三位(二零一零年：三位)僱員之酬金個別低於1,000,000港元，分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
基本薪金、津貼及其他福利	2,187	2,079
退休福利計劃之供款	36	36
有關服務表現獎金	555	379
	<u>2,778</u>	<u>2,494</u>

### 12. 所得稅費用

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
稅項支出包括：		
現行稅項		
香港	26,313	21,425
中國	490	2,661
其他司法地區	3,419	2,001
	<u>30,222</u>	<u>26,087</u>
往年度超額撥備：		
香港	(5,174)	(735)
遞延稅項(附註26)		
本年度	60,646	58,099
	<u>85,694</u>	<u>83,451</u>

所述兩個年度之香港利得稅按估計應課稅以16.5%計算。

按照《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及實施企業所得稅法條例，自二零零八年一月一日起，適用於中國附屬公司之稅率為25%。

由其他司法地區引致之稅務按所屬地區現行稅率計算。

根據財政部及國家稅務總局一財稅【2008】第1號之聯合通函，由二零零八年一月一日開始，於西曆二零零八年之後在中國成立之公司所賺溢利派發股息保留10%作為預留扣稅，根據企業所得稅法第3項及第6項條款及企業所得稅實施條例第17項條款已向其海外股東作出公布。歸屬於本公司之中國附屬公司所賺未分配利潤中遞延稅項負債差額1,257,000港元(二零一零年：1,110,000港元)已在截至二零一一年十二月三十一日止年度計提。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 12. 所得稅費用(續)

本年度所得稅費用與除稅前溢利之調節如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利	<u>518,322</u>	<u>497,138</u>
按香港利得稅率16.5% (二零一零年：16.5%) 計算之稅款	85,523	82,028
不可減免費用之稅務影響	416	719
不須課稅收入之稅務影響	(613)	(684)
往年度超額備撥	(5,174)	(735)
未確認稅項虧損之稅務影響	89	1,905
前期未確認稅項虧損之使用	(1,126)	(1,325)
附屬公司在其他地區經營所引致不同稅率之影響	(330)	710
由二零零八年一月一日開始起因位於中國之附屬公司之 未分配利潤而引致遞延稅項負債	147	873
其他	<u>6,762</u>	<u>(40)</u>
所得稅費用	<u>85,694</u>	<u>83,451</u>

### 13. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本年度溢利298,077,000港元(二零一零年：234,390,000港元)及年內已發行股份468,937,000(二零一零年：468,937,000)股計算。在計算每股盈利所採納之股份數目經已撇除一附屬公司持有本公司之股份。

任何未兌換之強制性可換股債券(「債券」)於到期日會強制性兌換成華大地產投資有限公司之普通股。計算截至二零一零及二零一一年十二月三十一日止年度之攤薄後每股盈利並未假設強制兌換債券有影響，該強制兌換債券會引致每股盈利上升。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 14. 物業、機器及設備

	租賃土地及 樓宇 千港元	租賃土地及 酒店物業 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 及船艇 千港元	總計 千港元
<b>本集團</b>					
<b>按成本值</b>					
於二零一零年一月一日	109,684	956,176	42,236	17,560	1,125,656
匯兌調整	–	3,029	332	–	3,361
添置	21,757	–	929	155	22,841
出售	(1,727)	–	–	(35)	(1,762)
於二零一零年十二月三十一日	129,714	959,205	43,497	17,680	1,150,096
匯兌調整	–	2,673	292	4	2,969
添置	13,640	–	5,096	–	18,736
轉自發展中物業	–	408,164	–	–	408,164
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>	<b>143,354</b>	<b>1,370,042</b>	<b>48,885</b>	<b>17,684</b>	<b>1,579,965</b>
<b>折舊</b>					
於二零一零年一月一日	9,299	135,426	37,400	11,225	193,350
匯兌調整	–	371	313	1	685
本年度計提	2,084	18,803	2,713	2,992	26,592
出售時撇除	(57)	–	–	(13)	(70)
於二零一零年十二月三十一日	11,326	154,600	40,426	14,205	220,557
匯兌調整	–	293	291	4	588
本年度計提	2,750	25,229	1,982	2,818	32,779
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>	<b>14,076</b>	<b>180,122</b>	<b>42,699</b>	<b>17,027</b>	<b>253,924</b>
<b>帳面值</b>					
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>	<b>129,278</b>	<b>1,189,920</b>	<b>6,186</b>	<b>657</b>	<b>1,326,041</b>
於二零一零年十二月三十一日	118,388	804,605	3,071	3,475	929,539

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 14. 物業、機器及設備 (續)

附註：

(a) 上述物業、機器及設備各項目均以下述年率按直線法攤銷折舊：

租賃土地及酒店物業及 租賃土地及樓宇	五十年或地契年期餘下年期， 以較短年期為準
傢俬、裝置及設備	20%-33%
汽車及船艇	20%

(b) 在香港土地範圍上之租賃土地及樓宇屬長期契約。

(c) 本集團位於租賃土地內之租賃土地及酒店物業之帳面值分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於香港屬		
長期契約	338,041	341,234
中期契約	694,477	303,974
於澳門屬中期契約	100,675	103,324
於中國屬中期契約	56,727	56,073
	<u>1,189,920</u>	<u>804,605</u>

### 15. 預付土地租賃費用

預付租賃費用包括：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
澳門土地，屬中期契約	26,226	26,917
中國土地，屬中期契約	36,325	35,352
	<u>62,551</u>	<u>62,269</u>

作呈報用途之分析如下：

非流動資產	61,049	60,767
流動資產	1,502	1,502
	<u>62,551</u>	<u>62,269</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 16. 投資物業

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>公平值</b>		
年初	2,328,850	1,987,790
公平值升值於損益表確認	298,030	341,060
年終	<b>2,626,880</b>	<b>2,328,850</b>

本集團投資物業之分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
在香港土地之土地及樓宇持作：		
長期契約	2,306,580	2,038,950
中期契約	169,100	152,800
在澳門之土地及樓宇屬中期契約	151,200	137,100
	<b>2,626,880</b>	<b>2,328,850</b>

本集團投資物業於二零一一年十二月三十一日之公平值經由捷利行測量師有限公司(與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師)按該日進行估值之基準而達致。對該等物業作出之估值報告經由捷利行測量師有限公司之一位董事簽署。該董事為香港測量師學會會員，該項估值乃採納直接比較法參照類似物業在類似區域，並在現行市場狀況下之最近成交個案而達致。

本集團位於澳門之土地租賃權益按營業租賃持有以賺取租金或作投資升值用途，用公平值模式計算，並歸類作投資物業入帳。

本集團之投資物業帳面總值約2,476,000,000港元(二零一零年：2,192,000,000港元)於呈報期末以營業租賃之形式租出。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 17. 發展中物業

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
按成本值		
年初	1,680,680	1,545,202
添置	244,874	135,478
轉至物業、機器及設備	(408,164)	—
年終	<u>1,517,390</u>	<u>1,680,680</u>

於二零一一年十二月三十一日包括在發展中物業帳面值之已資本化之利息費用為36,121,000港元(二零一零年：37,502,000港元)。本集團之發展中物業乃位於香港及主要用作重建酒店之用途。

本集團位於租賃土地內之發展中物業，其帳面值分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於香港		
屬長期契約	709,754	588,451
屬中期契約	<u>807,636</u>	<u>1,092,229</u>
	<u>1,517,390</u>	<u>1,680,680</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 18. 投資於／應收附屬公司之款項

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>於附屬公司之投資</b>		
成本，包括被視為於附屬公司之貢獻		
在香港上市之股份	330,222	330,222
非上市股份，按成本	50,442	43,134
	<u>380,664</u>	<u>373,356</u>
上市股份之市值	<u>704,530</u>	<u>989,051</u>
<b>應收附屬公司之款項</b>		
應收附屬公司之款項	628,018	602,637
扣除：已確認減值準備	(4,167)	(4,167)
	<u>623,851</u>	<u>598,470</u>
作為呈報用途之分析如下：		
非流動資產	519,606	519,116
流動資產	104,245	79,354
	<u>623,851</u>	<u>598,470</u>

應收附屬公司之款項為免息及無抵押及並無固定還款年期。董事認為，除了104,000,000港元(二零一零年：79,000,000港元)須於一年內償還並包括在流動資產外，其他款項將不會由呈報期末起計十二個月內償還，故此歸類為非流動。該免息款項用實際利率法按攤銷成本，減任何可識別減值虧損作估量。於二零一一年十二月三十一日應收附屬公司之帳面值減少約7,300,000港元(二零一零年：8,500,000港元)，相對於附屬公司投資增加，被視為本公司在該等附屬公司之貢獻。就應收附屬公司之款項之實際年利率為1.88%(二零一零年：1.70%)。

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有關主要附屬公司之詳情載於附註32。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 19. 可供出售投資／持作買賣投資

	本集團			
	可供出售投資 非流動		持作買賣投資 流動	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
按公平值在香港上市證券(附註a)	62,603	73,871	—	6
非上市股本投資(附註b)	780	780	—	—
	<u>63,383</u>	<u>74,651</u>	<u>—</u>	<u>6</u>

附註：

- (a) 上市證券之公平值仍參照香港交易所之市場買入價報價而釐定。

本集團在香港上市之非流動股本證券包括順豪資源之權益約20.57% (二零一零年：20.57%)，此公司為在香港註冊成立及上市之公眾公司。

本公司為順豪資源之附屬公司。根據公司條例，本集團成員而彼亦為順豪資源之股東，於上述公司之股東大會上沒有投票權利。董事會認為本集團不處於對順豪資源行使重大影響力之狀況，因此，順豪資源之業績並未按權益法之基準入帳。

- (b) 估量非上市股本投資乃按成本減於每呈報期末之減值，概因估計合理公平值的範圍太大，本公司之董事認為彼等之公平值不可能作可靠之估量。

### 20. 貿易及其他應收帳款

除了給予酒店之旅遊代理人及酒店之某些客戶信貸限期30至60日外，本集團並無給予客戶任何信貸期。下列為本集團所呈報之貿易應收帳款根據於呈報期末按帳單日期之帳齡分析：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
尚未到期	16,923	10,263
過期：		
1－30日	596	464
31－60日	56	87
超過60日	90	—
	<u>17,665</u>	<u>10,814</u>
呈報分析如下：		
貿易應收帳款	17,665	10,814
其他應收帳款	2,275	2,096
	<u>19,940</u>	<u>12,910</u>



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 20. 貿易及其他應收帳款(續)

在接受新客戶之前，本集團已評估其信貸質素及決定信貸額。貿易應收帳款之96% (二零一零年：95%) 並無過期或減損，概因董事相信該等款額信貸良好，故貿易應收帳款並無作減值準備。

包括在本集團之貿易應收款項結餘為債務人，總帳面值742,000港元(二零一零年：551,000港元)，所述債務已於呈報期末到期惟本集團尚未為減值虧損作準備，但已計及過往不還債紀錄。本集團並未就上述結餘持有任何抵押品。

集中信貸風險有限，概因顧客的層面廣及彼此間並無關係。因此，本公司董事相信不需再為信貸作減值。

已過期惟尚未減值之貿易應收帳款之帳齡：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
過期：		
1 – 30日	596	464
31 – 60日	56	87
超過60日	90	—
總計	<u>742</u>	<u>551</u>

### 21. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

#### 本集團

已抵押銀行存款按現行市場利率收取每年0.01% (二零一零年：0.01%) 利息及為抵押予銀行之存款以作為本集團之短期銀行融資之抵押。

銀行結餘按現行市場利息收取每年0.001% (二零一零年：0.001%) 之利息。

#### 本公司

銀行結餘按現行市場利息收取每年0.001% (二零一零年：0.001%) 之利息。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 22. 貿易及其他應付及預提帳款

下列為本集團所呈報之貿易應付帳款根據於呈報期末按帳單日期之帳齡分析：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0 – 30日	2,611	1,780
31 – 60日	299	620
超過60日	380	1,191
	<u>3,290</u>	<u>3,591</u>

呈報分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應付帳款	3,290	3,591
其他應付及預提帳款 (附註)	60,530	25,904
	<u>63,820</u>	<u>29,495</u>

購買貨品之平均信貸期為30日。本集團實行風險管理政策以確保所有應付帳款在信貸期內。

附註：其他應付及預提帳款包括應付建築成本44,624,000港元（二零一零年：15,647,000港元）。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 23. 銀行貸款

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已抵押 銀行貸款	<u>1,110,957</u>	<u>1,034,792</u>
銀行貸款之帳面值包含即時還款條款：		
由呈報期末起計須於一年內償還 在流動負債中顯示	<u>314,712</u>	655,167
由呈報期末起計不須於一年內償還， 在流動負債中顯示	<u>796,245</u>	<u>379,625</u>
	<u>1,110,957</u>	1,034,792
減：載列於流動負債下之款項	<u>1,110,957</u>	<u>1,034,792</u>
載列於非流動負債下之款項	<u>-</u>	<u>-</u>

本集團之所有銀行借款為浮動利息借款，按香港銀行同業拆息年利率加邊際利率約1%（二零一零年：香港銀行同業拆息年利率加邊際利率約1%）計算利息。該等銀行貸款以本集團之若干物業作為抵押。本集團之銀行貸款利率每月按香港銀行同業拆息而調整。實際年利率為1.3%（二零一零年：1.2%）。

### 24. 股本

	股份數目		面值	
	二零一一年 千股	二零一零年 千股	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
每股0.5港元之普通股				
法定：				
於年初及年終	<u>1,400,000</u>	<u>1,400,000</u>	<u>700,000</u>	<u>700,000</u>
已發行及已繳足：				
於年初及年終	<u>537,077</u>	<u>537,077</u>	<u>268,538</u>	<u>268,538</u>

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，由華大之一附屬公司持有本公司之已發行股份68,140,000（二零一零年：68,140,000）股，總面值為34,070,000港元（二零一零年：34,070,000港元）。根據公司條例，已成為本公司股東之本集團成員於本公司之股東大會上並無權利投票。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 25. 股份溢價及儲備

	股份溢價 千港元	股本儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
<b>本公司</b>				
於二零一零年一月一日	118,770	4,181	566,344	689,295
本年度溢利	—	—	13,632	13,632
於二零一零年十二月三十一日	118,770	4,181	579,976	702,927
本年度溢利	—	—	32,547	32,547
於二零一一年十二月三十一日	<b>118,770</b>	<b>4,181</b>	<b>612,523</b>	<b>735,474</b>

### 26. 遞延稅務負債／資產

下列為本年及去年呈報期間確認遞延稅務負債(資產)及其變動：

#### 本集團

	商業合併 千港元	投資 物業公平值 千港元	加速 稅項折舊 千港元	預留扣稅 千港元	稅務虧損 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日	114,180	195,031	24,707	237	(12,132)	322,023
於損益表(計入)扣除 出售一附屬公司	(952)	56,275	4,357	873	(2,454)	58,099
	—	—	65	—	—	65
於二零一零年 十二月三十一日	113,228	251,306	29,129	1,110	(14,586)	380,187
於損益表(計入)扣除	(952)	49,175	14,585	147	(2,309)	60,646
於二零一一年 十二月三十一日	<b>112,276</b>	<b>300,481</b>	<b>43,714</b>	<b>1,257</b>	<b>(16,895)</b>	<b>440,833</b>

於呈報期末，本集團有未動用稅務虧損131,577,000港元(二零一零年：123,867,000港元)可在將來溢利中扣除。在所述虧損中已被確認之遞延稅務資產達102,400,000港元(二零一零年：88,405,000港元)。因不可預計將來溢利流向，故所述餘下稅項並無虧損遞延稅務資產被確認款項為29,177,000港元(二零一零年：35,462,000港元)。絕大部份之不被確認稅務虧損並無時限地保留。

#### 本公司

於兩段呈報期末，本公司並無未使用稅務虧損。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 27. 項目／資本承擔

於呈報期末，本集團已訂約而尚未在綜合財務報表入帳之尚餘承擔如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
(a) 物業發展開支	<u>111,700</u>	<u>348,236</u>
(b) 買入物業、機器及設備	<u>-</u>	<u>11,817</u>

本公司於呈報期末並無重大承擔。

### 28. 營運租賃承擔

#### 本集團作為出租人

年內投資物業所賺取租金收入95,040,000港元(二零一零年：90,382,000港元)。已出租物業所承擔租期由呈報期末起計介乎於一至五年已有租客承擔租賃，該等租賃並無給予租客終止權。

於呈報期末，本集團與租客簽訂不可撤銷之經營租賃可收取將來最低租金收入如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
在一年內	94,637	88,740
超過一年惟少於五年	<u>97,537</u>	<u>111,393</u>
	<u>192,174</u>	<u>200,133</u>

#### 本集團作為承租人

於二零一一年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之經營租賃承擔將來最低租金費用，於一年內承租租金為104,000港元(二零一零年：8,000港元)。

除上述所披露外，本集團及本公司於呈報期末並無重大租賃承擔。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 29. 資產抵押

於呈報期末，本集團之銀行貸款融資以下列各項作為抵押：

- (a) 本集團之投資物業、發展中物業及物業、機器及設備之帳面值分別為2,015,000,000港元(二零一零年：1,739,000,000港元)，1,517,000,000港元(二零一零年：1,681,000,000港元)及1,033,000,000港元(二零一零年：645,000,000港元)；
- (b) 本集團之租金及酒店收入轉讓；及
- (c) 銀行存款帳面值110,000港元(二零一零年：110,000港元)。

### 30. 退休福利計劃

本集團為所有合資格之僱員提供強制性強積金供款計劃。該計劃中之資產與本集團之資金分開持有，由信託人控制。本集團就該計劃提供有關薪金成本之5%（每位僱員每年供款上限為12,000港元）之供款，僱員亦就該計劃作出相等百分比之供款。

本公司於中國之附屬公司之僱員為退休計劃中之成員，該計劃由中國政府管理。該附屬公司需提供薪金中若干百分比予退休福利計劃作供款。本集團就該退休福利計劃之唯一責任為提供指定供款。

本集團本年度支付予該等計劃之總款額2,253,000港元(二零一零年：1,607,000港元)已於損益表中扣除。

### 31. 關連人士交易

除披露於綜合財務報表附註外，年內，本集團及本公司與關連人士有下列各項交易及結餘：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>本集團</b>		
順豪資源		
就提供行政設施收取之企業管理費	100	100
就本集團欠款之利息開支(附註a)	15	26
Trillion Resources Limited		
就本集團欠款之利息開支(附註c)	724	720
主要行政人員之補償(附註b)	<u>6,005</u>	<u>5,778</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 31. 關連人士交易(續)

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
順豪資源		
於呈報期末應收本集團之款項(附註a)	605	1,675
Trillion Resources Limited		
於呈報期末應收本集團之欠款(附註c)	<u>59,960</u>	<u>61,211</u>

#### 本公司

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
順豪資源		
就本公司欠款之利息開支	15	26
於呈報期末應收本公司之欠款(附註a)	<u>605</u>	<u>1,675</u>

附註：

(a) 年內，本公司之控股公司(順豪資源)，借款予本公司，該款項為無抵押短期借款及按香港銀行同業拆息年利率加1%(即1.88%(二零一零年：1.70%))收取利息及在接獲通知後須即時償還。

(b) 主要管理層人員補償

年內，本集團之董事(亦是主要管理人員)之酬金如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
短期福利	5,981	5,754
履職後之福利	<u>24</u>	<u>24</u>
	<u>6,005</u>	<u>5,778</u>

董事酬金由薪酬委員會按個別之表現及市場趨勢而釐定。

(c) 該款項為無抵押、按香港銀行同業拆息年利率加1%計算利息及在接獲通知後須即時償還。實際年利率為1.88%(二零一零年：1.70%)。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 32. 附屬公司之詳情

除特別註明外，所有附屬公司均主要於香港註冊成立及經營業務。於二零一一年十二月三十一日或年內任何時間，並無附屬公司擁有任何債務證券。

附屬公司名稱	已繳足及已發行 普通股／註冊資本		持有普通股／註冊資本面值百分比				主要業務
	股份數目	面值	二零一一年		二零一零年		
			本公司 百分比	附屬公司 百分比	本公司 百分比	附屬公司 百分比	
Babenna Limited	2	10港元	-	100	-	100	投資控股
華麗海景酒店有限公司	2	1港元	-	100	-	100	物業發展
華麗精品酒店有限公司 (前稱華美達酒店有限公司)	2	1港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Claymont Services Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
捷高營造有限公司	2	1港元	100	-	100	-	投資控股
Good Taylor Limited	2	1港元	100	-	100	-	投資控股
格蘭投資發展有限公司 (ii)	100,000	1澳門元	-	100	-	100	酒店投資及經營
鴻健實業有限公司	10,000	1港元	-	100	-	100	物業投資
Himson Enterprises Limited	2	1港元	-	100	-	100	物業發展
Himson Enterprises Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
格蘭酒店有限公司	2	10港元	-	100	-	100	物業投資
Houston Venture Limited	2	1港元	-	100	-	100	物業投資
Houston Venture Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
Joes River Limited	2	1港元	-	100	-	100	物業買賣
Longham Investment Limited	2	1港元	-	100	-	100	投資控股
Longham Investment Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
華大地產投資有限公司	8,947,051,324	0.01港元	30.29	40.80	45.40	11.31	投資控股及 提供管理服務
華美國際酒店有限公司	2	1港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Mercury Fast Limited	2	1港元	-	100	-	100	證券買賣及 投資控股
New Champion Developments Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	船艇租賃
Noblesse International Limited (i)	1	1美元	100	-	100	-	物業投資
Shanghai Shun Ho (Lands Development) Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
上海順豪房地產發展有限公司 (iii)	註冊資本	4,950,000美元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Shun Ho Capital Properties Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
Shun Ho (Lands Development) Limited (i)	10	1美元	100	-	100	-	投資控股
順豪建築(集團)有限公司	2	10港元	-	100	-	100	投資控股
華財投資有限公司	10,000	1港元	-	100	-	100	物業發展
South Point Investments Limited (i)	1	1美元	100	-	100	-	投資控股
Tennyland Limited	2	10港元	-	100	-	100	物業投資
傳利有限公司	1,000,000	1港元	-	100	-	100	物業投資
聯邦資源有限公司	2,000,000	1港元	-	100	-	100	酒店投資及經營 及投資控股

(i) 於英屬維爾京群島註冊成立及於香港營業。

(ii) 於澳門註冊成立及營業。

(iii) 於中國成立及經營業務之中外合作經營企業。

董事會認為列出本公司全部附屬公司之資料會過於冗長，因此，上列只包括對本集團之業績或資產有主要影響之附屬公司詳情。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 33. 資金風險管理

本集團管理其資金，以確保本集團內的實體將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本之間最佳的平衡而為股東爭取最大回報。本集團之整體策略與去年不變。

本集團之資本結構為淨債務，其中包括分別於附註31(a)及(c)披露的欠一股東及最終控股公司之款項，於附註23披露的銀行貸款(扣除銀行結餘及現金)，及本公司擁有人應佔權益包括由已發行股本、儲備及保留溢利所組成，已於綜合權益變動報表披露。

本集團管理層定期檢討資本結構。作為檢討之一部份，本集團管理層考慮資本成本及各類股本相關風險。現時，管理層使用長期融資以支付收購投資物業、預付土地租賃費用開支及發展中物業以將財務成本降至最低。本集團將透過派發股息，及發行新債券或贖回現有債券以平衡其整體資本結構。

年內，本集團對資金管理策略並無重大變動。

### 34. 金融工具

#### (a) 金融工具類別

##### 本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收帳款 (包括現金及現金等價物)	125,744	57,824
持作買賣投資	-	6
可供出售投資	63,383	74,651
	<u>189,127</u>	<u>132,481</u>
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	<u>1,226,646</u>	<u>1,124,623</u>
<b>本公司</b>		
<b>金融資產</b>		
貸款及應收帳款 (包括現金及現金等價物)	<u>623,954</u>	<u>598,757</u>
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	<u>1,456</u>	<u>2,610</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 34. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策

本集團及本公司管理層透過監控程序管理經營之財務風險。該等風險包括市場風險：計有外匯風險、利率風險及其他價格風險，信貸風險及流動風險。管理層管理及監控上述風險，以確保進行及時及有效的措施。

本集團及本公司並未簽訂衍生金融工具作對沖或投機用途。

對本集團及本公司承擔市場風險或其因應之管理及措施並無重大更改。

#### (i) 外匯風險管理

本集團須承受外匯風險，主要為在中國經營業務之同系附屬公司與集團內結餘折算為港元面值時所承擔之風險。本集團現時並未設立外幣對沖政策。然而，管理層監控外幣兌換，並考慮在有需要時，設立重大對沖外幣機制。

##### 外幣敏感度

##### 本集團及本公司

本集團及本公司所承擔之外匯風險並不考慮為重大，故並無呈報敏感度分析。

#### (ii) 利率風險管理

本集團及本公司在其已抵押銀行存款、銀行結餘、欠一股東及最終控股公司之款項及銀行貸款受浮動利率限制，承擔現金流量利率風險。本集團及本公司現時並未有訂立利率對沖政策。然而，倘利率不時大幅波動，會採取適當措施以管理利率波幅風險。本集團之利率風險，主要集中在欠一股東及最終控股公司之款項及銀行貸款按香港銀行同業拆息之浮動所引致的。

本集團及本公司承受金融負債的利率風險的詳情，見附註流動資金管理風險一節。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 34. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### (ii) 利率風險管理 (續)

利率敏感度

##### 本集團

下文之本集團敏感度分析按呈報期末，非衍生工具包括：以浮動利率作借貸之最終控股公司及欠一股東款項及銀行貸款所承擔利率而釐定。就浮動利率金融工具，分析假設於呈報期末尚未清還之金融工具金額在一整年內尚未清還而編製。當呈報利率風險予內部主要管理人士，使用升或降50個點子，並作為管理層對可能變動利率之評估。

假若利率升／降50個點子而其他所有變數維持不變，本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利將會減少／增加2,305,000港元（二零一零年：減少／增加1,806,000港元）。主要因為本集團就其浮動利率借貸並不指定作利息資本化所承擔利率風險。

在編製敏感度分析時並未計算已抵押銀行存款及銀行結餘之影響，概因所涉及之影響輕微。

##### 本公司

本公司於兩個年度並無重大利率風險。

##### (iii) 其他價格風險

本集團承擔之其他價格風險由可供出售投資及持作買賣投資所引致。

其他價格敏感度

下文敏感度分析按於呈報期末所承擔其他價格風險而釐定。假若可供出售投資之市價（不包括可供出售投資按成本扣除減值）及持作買賣投資之公平值升／降10%，當其他所有變數維持不變：

- 於持作買賣投資之公平值變動對兩個年度並無重大影響。
- 截至二零一一年十二月三十一日年度止之本集團證券重估儲備將會增加／減少6,260,000港元（二零一零年：增加／減少7,387,000港元），主要因可供出售之上市股本證券之公平值變動而引致。

於呈報期末，本公司對價格風險之敏感度沒有重大風險。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 34. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### (iv) 信貸風險管理

於二零一一年十二月三十一日，在對手未能履行其責任之情況下，本公司及本集團就各類已確認金融資產所承擔最高信貸風險，分別為載列於綜合財務狀況表及本公司財務狀況表內該等資產之帳面值。

本集團之信貸風險主要為貿易應收及其他應收帳款。本公司之信貸風險主要為應收附屬公司款項。為減低信貸風險，本集團之管理層設有監控程序，以確保跟進行動以復收過期債項。另外，本集團及本公司檢討於各呈報期末每項獨立債項可收回金額，以確保不可收回之金額作適當減值虧損準備。故此，本公司董事認為，本集團及本公司之信貸風險已大幅降低。

由於對手為獲國際信貸評級機構評級為信譽良好之銀行或中國國有銀行，故已抵押銀行存款及銀行結餘之信貸風險有限。

本集團面對眾多對手和客戶，貿易及其他應收帳款並無過度集中信貸風險。

對於應收附屬公司之款項，透過分散在眾多附屬公司，本公司並無過度集中信貸風險。

##### (v) 流動資金風險管理

於二零一一年十二月三十一日，本集團擁有淨流動負債約1,105,000,000港元(二零一零年：1,073,000,000港元)，分別包括銀行貸款、欠一股東及最終控股公司款項分別約1,111,000,000港元、610,000,000港元及60,000,000港元(二零一零年：1,035,000,000港元、2,000,000,000港元及61,000,000港元)。本公司之管理層密切監控本集團之現金流量，於到期時，會安排銀行貸款作重續及重新借貸(如需要)以使本集團在可見將來進行其營運。於呈報期末，本集團可使用銀行融資金額約1,496,000,000港元(二零一零年：1,526,000,000港元)，當中已使用金額約1,111,000,000港元(二零一零年：1,035,000,000港元)。本公司之董事認為，當本集團現有之銀行融資到期時，本集團預計可以近似之條件及條款重續現有之銀行融資。因此，本公司之董事認為本集團之流動資金風險大幅降低。

本集團之投資物業、酒店物業、發展中物業之總市值均高於現時可使用銀行融資，本公司之董事認為當本集團要求以其資產作進一步抵押時，可獲額外銀行融資。本公司之董事認為，當本集團以其資產作進一步抵押時，獲得之額外銀行融資超過本集團之流動負債款額。故此，本公司之董事認為本集團之資金流動風險極低。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 34. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (v) 流動資金風險管理 (續)

下表詳細載列本集團根據協議還款條款就非衍生金融負債之餘下合約年期。該表根據本集團可被要求償還之最早日期之金融負債之非折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。其規限為利息流量為浮動，非折現款額於呈報期末來自當時利率所得。

特別是就定期貸款而言，該定期貸款按銀行單獨決定可行使即時還款條款，顯示企業被要求還款之最早時間之現金流量之分析，倘若貸方行使其無條件權利要求退款之即時影響。其他銀行貸款到期分析根據既定還款日期時間表而編製。

#### 本集團

	加權平均 實際利率 %	即時償退 千港元	少於 一個月 千港元	一至 三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	非折現現金 流量總計 千港元	帳面值 千港元
二零一一年								
不帶息 (其他)	-	-	54,445	679	-	-	55,124	55,124
浮息工具	2.12	1,171,522	-	-	-	-	1,171,522	1,171,522
		1,171,522	54,445	679	-	-	1,226,646	1,226,646
不帶息 (已收租金按金)	-	-	47	179	3,347	26,993	30,566	30,566
		1,171,522	54,492	858	3,347	26,993	1,257,212	1,257,212
二零一零年								
不帶息 (其他)	-	-	26,945	-	-	-	26,945	26,945
浮息工具	1.27	1,097,678	-	-	-	-	1,097,678	1,097,678
		1,097,678	26,945	-	-	-	1,124,623	1,124,623
不帶息 (已收租金按金)	-	-	54	5,769	7,660	18,888	32,371	32,371
		1,097,678	26,999	5,769	7,660	18,888	1,156,994	1,156,994

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 34. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (v) 流動資金風險管理 (續)

#### 本集團 (續)

下表概括包含即時還款條款之定期貸款之到期分析，根據於貸款協議所列之既定還款時間表。該款項包括利息支出以合約利率計算。因此，該款項超過於上表到期分析所列「即時還款」時間範圍內所披露之款項。計及本集團之財務狀況，董事並不認為銀行有可能行使其權利去要求即時還款。董事相信該等定期貸款將根據貸款協議內所列之既定還款時間表還款。

#### 到期分析 – 按既定還款時間表之定期貸款， 惟存有即時還款條款

	少於一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	非折現現金 流量總計 千港元
二零一一年	<u>3,164</u>	<u>5,582</u>	<u>323,235</u>	<u>844,376</u>	<u>1,176,357</u>
二零一零年	<u>1,747</u>	<u>3,027</u>	<u>662,401</u>	<u>400,397</u>	<u>1,067,572</u>

上表所述非衍生財務負債之浮動利率工具將會因應於呈報期末浮動利率之變動與預計所釐定利率不同而變動。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 34. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### (v) 流動資金風險管理(續)

下表詳述本公司非衍生金融負債之尚餘合約到期日。該表按金融負債之非折現現金流量計算本公司需要最早還款日期，而該表包括利息及本金現金流量。倘利息流為浮息，於呈報期末，非折現金額以現行利率計算。

#### 本公司

	加權平均 實際利率 %	即時償還 千港元	少於一個月 千港元	非折現現金 流量總計 千港元	帳面值 千港元
二零一一年					
不帶息	-	-	851	851	851
浮息工具	1.88	605	-	605	605
		<u>605</u>	<u>851</u>	<u>1,456</u>	<u>1,456</u>
二零一零年					
不帶息	-	-	935	935	935
浮息工具	1.20	1,675	-	1,675	1,675
		<u>1,675</u>	<u>935</u>	<u>2,610</u>	<u>2,610</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

---

### 34. 金融工具 (續)

#### (c) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按以下各項釐訂：

- 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣的金融資產，乃分別參考所報市場買入價釐定公平值；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值根據使用折現現金流分析的普遍採納定價模式而釐定。

除了若干可供出售投資按成本入帳，董事認為於綜合及本公司之財務狀況表中之金融資產及金融負債之帳面值按攤銷成本入帳與其公平值相約。

*公平值估量於綜合財務狀況表中確認*

所有本集團之金融工具於首次確認後之公平值估量，包括被歸類為可供出售金融資產及持作買賣投資之上市股本證券分別為62,603,000港元及無（二零一零年：73,871,000港元及6,000港元），均歸屬於第一層公平值估量。第一層公平值估量乃以相同資產或負債於活躍市場之報價（並未作調整）而得出。



## 財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
<b>綜合業績</b>					
收入	231,427	286,191	249,506	304,595	401,648
經營溢利	912,725	135,267	168,349	497,138	518,322
應佔聯營公司虧損	(4)	-	-	-	-
除稅前溢利	912,721	135,267	168,349	497,138	518,322
所得稅費用	(174,649)	(6,866)	(23,961)	(83,451)	(85,694)
非控制性權益前溢利	738,072	128,401	144,388	413,687	432,628
非控制權益	(343,323)	(58,647)	(60,259)	(179,297)	(134,551)
年度溢利	394,749	69,754	84,129	234,390	298,077
	於十二月三十一日				
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
<b>綜合資產淨值</b>					
物業、機器及設備	424,766	966,294	932,306	929,539	1,326,041
預付土地租賃費用	1,028,057	56,375	60,182	60,767	61,049
投資物業	2,536,250	1,917,580	1,987,790	2,328,850	2,626,880
發展中物業	39,718	1,450,106	1,545,202	1,680,680	1,517,390
其他非流動資產	110,647	79,200	53,366	77,242	63,383
淨流動負債	(869,386)	(1,098,452)	(1,070,485)	(1,073,485)	(1,105,065)
非流動已收租金按金	-	(26,055)	(18,102)	(18,888)	(26,993)
遞延稅項負債	(317,261)	(310,855)	(322,023)	(380,187)	(440,833)
非控制性權益	(1,198,121)	(1,074,858)	(1,124,746)	(1,312,362)	(1,119,832)
資產淨值	1,754,670	1,959,335	2,043,490	2,292,156	2,902,020

