



ZHONG HUA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

中華國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：1064

2011 年報

目錄

公司資料	2
管理層討論與分析	3
董事會報告	9
企業管治報告	16
董事簡歷	19
獨立核數師報告	20
經審核財務報表	
綜合：	
收益表	22
全面收益表	23
財務狀況表	24
權益變動表	26
現金流量報表	27
公司：	
財務狀況表	28
財務報表附註	29
本集團五年財務概要	79
物業權益表	80

董事會

執行董事

何鑑雄

非執行董事

楊國瑞

獨立非執行董事

譚剛

黃妙婷

黃鉅輝

公司秘書

曾志鴻，註冊會計師

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港
中環
干諾道中168至200號
信德中心
西座2911室

中國大陸主要辦事處

重慶市
朝天門
朝東路
港渝廣場14樓

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

公司網址

www.zhonghuagroup.com

法律顧問

香港法律

David Norman & Co

香港

中環

租庇利街12-13號

萬安商業大廈22B

百慕達法律

Conyers Dill & Pearman

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場第二座3408室

物業估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

香港

中環

交易廣場第二座23樓

威格斯資產評估顧問有限公司

香港

九龍

觀塘

觀塘道398號

嘉域大廈10樓

主要往來銀行

永亨銀行有限公司，廣州分行

南洋商業銀行有限公司

股份登記及過戶總處

Butterfield Corporate Services Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke
Bermuda

香港股份登記及過戶分處

卓佳登捷時有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

股份代號

1064

管理層討論與分析

中華國際控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹提呈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年報。

財務回顧

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得之營業額為**34,200,000**港元(二零一零年：**32,775,000**港元)。本公司普通股權益持有人應佔之本年度純利為**32,640,000**港元(二零一零年：**29,956,000**港元)。

年內，本集團一般以集團內部現金流及銀行信貸支持其營運資金。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存達**59,148,000**港元(二零一零年：**19,582,000**港元)。

借貸

於二零一一年十二月三十一日，本集團有未償還借貸約**185,076,000**港元(二零一零年：**227,647,000**港元)，包括計息銀行貸款**63,688,000**港元(二零一零年：**67,822,000**港元)、若干長期其他應付款項**42,000,000**港元(二零一零年：**84,000,000**港元)、應付融資租賃費**693,000**港元(二零一零年：**329,000**港元)及董事貸款**78,695,000**港元(二零一零年：**75,496,000**港元)。本集團的計息銀行貸款中，其中**11%**、**11%**、**50%**及**28%**分別須於一年內或按要求、第二年、第三至五年(包括首尾兩年)內及五年後償還。

於二零一一年十二月三十一日，本集團**63,688,000**港元(二零一零年：**67,822,000**港元)有抵押銀行貸款及**693,000**港元(二零一零年：**329,000**港元)應付融資租約款項分別以浮息及固定息率計算利息。本集團**16,095,000**港元(二零一零年：**18,395,000**港元)有抵押銀行貸款及應付融資租約款項以港元定值。**47,593,000**港元(二零一零年：**49,427,000**港元)有抵押銀行貸款以人民幣(「人民幣」)定值。

本集團於二零一一年十二月三十一日之資本負債比率為**0.04**(二零一零年：**0.04**)，乃按本集團計息銀行借款及其他借款及董事貸款**143,076,000**港元(二零一零年：**143,647,000**港元)除以資產總值**3,679,056,000**港元(二零一零年：**3,484,456,000**港元)計算。於年內，本集團之資產負債比率維持在相對較低之水平。

貨幣結構

由於本集團之交易(包括借貸)主要以港元或人民幣為單位，而該等貨幣匯率在年內一直相對穩定，故本集團所面對之兩種外幣匯率波動風險不大。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團已動用之有抵押銀行信貸額為**63,688,000**港元(二零一零年：**67,822,000**港元)。該貸款乃以本集團若干投資物業以及本公司所作之企業擔保，及本公司其中一名主要股東之個人擔保作為抵押。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，就銀行向本集團物業若干買方批出之按揭貸款而作出之擔保為**139,000**港元(二零一零年：**139,000**港元)。

末期股息

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)。

股東週年大會通告

本公司將向股東另行寄發股東週年大會通告及相關通函。

業務回顧

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要於中國大陸從事物業投資及發展，並擁有兩項物業權益，一項位於重慶市及另一項位於廣州市。

港渝廣場為一幢**16**層連地庫商業樓宇，位於重慶市渝中區朝天門之黃金商業地段。朝天門為重慶市主要服裝批發集散點之一，而港渝廣場則為該地區最火紅的服裝及鞋類批發中心。本集團已於七個樓層擁有**100%**權益及港渝廣場地庫擁有**60%**權益，總樓面面積為約**26,500**平方米及所有物業幾乎已全部租出。本集團已部署購回多年前已分散出售的其他兩個樓層。

廣州物業位於廣州越秀區黃金商業地區，總地盤面積約**22,800**平方米。該地盤將發展多功能甲級商業樓宇，並設有批發及展銷廳設施，可建總樓面面積約**234,000**平方米，並可望成為越秀區之地標建築。該地盤包括三幅位於越秀區解放南路以東、大新路以南、一德路以北及謝恩里以西之相連土地塊，由廣州市正大房地產開發有限公司(「廣州正大」)全資擁有，而廣州正大則由正大房地產開發有限公司(「正大」)擁有**100%**權益。

廣州正大乃由正大(作為外方)及一名第三者(作為中方)於一九九三年十二月在廣州成立之中外合作企業。自其成立以來，中方大致上未曾向廣州正大出資或在管理上作出配合。根據於一九九四年簽訂之合作合同實施細則(「實施細則」)之條款，除實施細則中所指定之可獲分配利益外，中方同意放棄其於廣州正大之所有權益，因此正大於廣州正大擁有**100%**權益。

管理層討論與分析

本集團於二零零七年十二月收購正大**25%**之間接權益，餘下**75%**之間接權益擬由本集團於不遲於二零一二年六月三十日完成，總代價為人民幣**1,361,100,000**元（約**1,674,153,000**港元）。建議收購事項之詳情，包括條款及條件、代價及支付方式以及有關修訂乃披露於本公司於二零零七年十一月二十六日刊發之通函及本公司於二零零九年三月三十一日、二零零九年六月二十九日、二零零九年十二月十七日、二零一零年六月二十二日及二零一一年六月二十四日發表之公佈（主要披露將成交限期從二零零九年三月三十一日遞延至二零一二年六月三十日）。

在商場落成之前，該地盤目前包括一幢兩層之非永久性商場及方便裝卸存貨之停車場。由於該地盤周圍地區已有過百年鞋業集散地之歷史，該商場現已被視為廣州最火紅的鞋類批發中心。

該項目原訂於十五年內完成，但由於過去多年越秀區政府不時修訂區內市政規劃以致工程進度受到延誤。按相關合作企業協議之條款，廣州正大之合作期限由一九九三年十二月三十一日至二零零八年十二月三十一日止，並可根據中外合作方任何一方於到期時提出續期之要求。於二零零八年十二月，廣州正大及其外資合作方正大均已按廣州正大章程條文之規定，同意延長合作期限十五年，由二零零九年一月一日起生效，但廣州正大之國內合作方並不同意延期。有鑑於此，廣州正大於二零零八年十二月下旬於越秀區人民法院發出傳訊令狀，要求取消國內合作方在有關合作企業之資格。詳情載於下文「重大訴訟」一節。

重大收購事項之更新

本集團宣佈與由何伯雄先生、何湛雄先生及何鑑雄先生（統稱「賣方」）全資擁有之私人公司於二零零七年十月訂立有條件買賣協議（「協議」）。據此，其中包括，賣方同意出售，及本公司間接全資附屬公司（「買方」）同意收購正大**100%**股權，代價為人民幣**1,814,800,000**元（「收購事項」）。正大持有之主要資產為擁有位於廣州市之物業權益之間接全部股權。收購事項之詳情載於二零零七年十一月二十六日之通函（「該通函」）。

誠如該通函內所載，收購事項之四個部分將按不同階段按下述條款完成：

部分	代表正大本權益	每一部分之代價 (人民幣)	原預期完成日期
第一部分	25%	453,700,000	二零零七年十二月三十一日
第二部分	26%	471,848,000	二零零八年五月三十一日
第三部分	24%	435,552,000	二零零八年十月三十一日
第四部分	25%	453,700,000	二零零九年三月三十一日
	100%	1,814,800,000	

根據該協議之條款及條件，買方可按其全權酌情決定選擇將一個或多個部分(第一部分除外)之完成日期遞延至上述相關部分之預期完成日期後之日期。倘買方未能於相關預期完成日期或之前完成相關部分之任何一部分，買方須向賣方支付遞延利息(「遞延利息」)。遞延利息乃就有關部分之相關原預期完成日期至買方支付相關代價或二零零九年三月三十一日(以較早者為準)(不包括該日)止期間之相關代價按年利率4厘計算。倘整體協議於二零零九年三月三十一日(「最後截止日期」)尚未完成，則該協議將告失效(已完成部分之任何部分除外)，買方將不承擔任何責任，惟其須支付遞延利息之責任除外。

第一部分已經於二零零七年十二月十七日完成。於二零零九年三月三十一日，第二部分、第三部分及第四部分尚未完成。因此，買方須向賣方支付第二部分及第三部分之遞延利息，總額估計為人民幣**22,927,000元**(**25,837,000**港元)。買方無須就第四部分支付任何遞延利息，原因為第四部分之原預期完成日期為二零零九年三月三十一日。買方及賣方隨後執行四份補充協議，使最後截止日期延長至二零一一年六月三十日。

於二零一一年六月，買方及賣方簽訂第六份補充協議，以探索機會協定任何經修訂條款以清繳正大餘下**75%**之間接權益、有關代價及將完成時間表延至修訂最後截止日期(已進一步延至二零一二年六月三十日)之前。倘若經修訂協議敲定，預期收購事項將由債務融資、股權融資、銀行借貸或三種方式合併融資。倘若收購事項於二零一二年六月三十日失效，則一方不必對另一方承擔責任。倘若此事發生，則本集團將不再被視作控制正大集團，並將對本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合賬目作出重大會計調整，致使正大集團將被視作由本公司擁有**25%**股權之聯營公司，而非擁有**25%**股權之附屬公司。本公司將於本集團作出決定時進一步發表公佈。

管理層討論與分析

重大訴訟

- (a) 於二零零八年十二月底，本集團一成員公司廣州正大在越秀區人民法院向一名國內合作方作出傳訊令狀，要求取消國內合作方作為正大及中方成立之中外合作企業中合夥人之角色。有關裁決已於二零零九年七月公佈，認同國內合作方已喪失合營企業中合作資格及法律權利。其後，國內合作方於二零零九年八月向廣州市中級人民法院（「廣州法院」）提出上訴。於二零零九年十月進行了一次聆訊後並無進行任何聆訊。廣州正大及正大尚未收到廣州法院根據相關中國法律及正當司法程序發出之書面有效裁決。上訴之進展詳情及後續事件於本公司日期為二零一一年三月二十三日之公佈內披露。廣州正大及正大現正等候廣州法院或更高級法院按相關中國法律及正當司法程序就上訴作出正式而在法律上有效之判決、通知或指示。考慮到越秀區人民法院於二零零九年七月作出之最新裁決、首次上訴聆訊上所有經證實的事實及法律理據以及中國律師及法律顧問作出的意見，本集團對在該上訴案件中獲得有利判決仍然樂觀。
- (b) 於二零零五年八月，本公司附屬公司一名前董事（「原告人」）在香港向（其中包括）本公司（「被告人」）、本公司全資附屬公司以及本公司一名前董事及若干會計人員發出傳訊令狀。根據傳訊令狀，原告人就本集團於二零零零年十二月向原告人控制的私營公司收購一間附屬公司所造成之若干損失提出索償。於索償書中，原告人聲稱其控制的私營公司簽署之代價**33,500,000**港元之收據應撤回，並要求支付未償代價金額**33,500,000**港元。被告人及其他被告人已於二零零六年二月提交送達認收書以提出抗辯。此後至二零一二年三月止並無任何進一步發展。

二零一二年三月九日，被告人連同其他被告人提交申請撤銷原告人之索償。傳訊令狀已押後至二零一二年五月，以待原告人送交反對誓章（如有），以及被告人及其他被告人送交回應誓章。

經向其律師諮詢後，本公司認為原告人不大可能解釋到有關索償在過去多年來毫無進展之理由，故此對法院撤銷原告人索償感到樂觀。

業務前景

儘管國務院已採取較為嚴厲之措施為大多數城市火熱之物業市場降溫，本集團仍然對中期至長期之中國大陸物業市場之開發潛力及前景保持樂觀態度。本集團亦認為，其於中國西部中心城市重慶及中國南部中心城市廣州投資物業項目之地區延伸能更好地分散兩個地區不同經濟力度之業務風險。因此，於回顧年內，重慶及廣州之投資物業分別產生本集團總收益之約**40%**及**60%**。

本集團預期，港渝廣場之投資潛力將於中期內獲得進一步改善，原因為重慶市政府已在朝天門進行城市改造工程，港渝廣場四周大部分老舊樓宇將於來年被拆除。為結合該城市改造工程，本集團正準備整修港渝廣場以更新其設施及外部設計。

廣州市越秀區之發展項目乃擬於二零一四年完成，惟建築進度受到延遲，以待上訴之訟裁結果。同時，發展地盤上的非永久性商業平台則繼續以鞋類批發中心經營，貢獻本集團總收入之**60%**。

由於歐洲及美國將於二零一二年進行總統大選，預期該等政府將繼續於財政及貨幣方面推行量化寬鬆政策，以促進本地經濟。美國聯邦儲備局斷言聯邦基金利率將繼續維持低水平至二零一四年止。歐盟國家將採取類似措施，以穩定債務主權危機之影響，以及大幅度調低市場利率。預期這兩年西方經濟將繼續在低利率環境下出現溫和通脹壓力。

於中國大陸，政府自二零一二年初開始，已透過減低存款準備金率及基準貸款利率，放鬆市場貨幣供應。此舉或有助於舒緩市場極度緊張的貨幣流，然而政府就對抗樓價升勢之決定不變。考慮到以上事項，董事局對其物業發展項目採取審慎態度，並重新規劃未來三年的業務方向。董事認為應將本集團業務分散。預期從事可再生能源及相關行業將會成為往後數年的全球商業新趨勢。

由於本集團擁有優質資產及低負債比率，預期中國內地市場現金流緊絀不會對本集團之財務狀況構成重大打擊。反之，本集團可進一步善用該等優勢，在二零一二年及二零一三年發掘新商機。具體而言，董事局將致力壯大其管理團隊，及重新劃撥本集團資源以應付新挑戰。

展望未來，董事局對本集團前景充滿信心並感樂觀。

董事會報告

董事會提呈截至二零一一年十二月三十一日止年度之報告書及本公司與本集團經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。有關主要附屬公司主要業務之詳情載於財務報表附註14。本集團主要業務之性質於年內並無重大變動。

業績及股息

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之盈利及本公司與本集團於該日之財政狀況載於第22頁至第78頁之財務報表。

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任何股息。

本集團五年財務概要

本集團過往五個財政年度已發表之業績及資產、負債及非控股股東權益概要乃分別摘錄自經審核財務報表，現載於年報第79頁。該概要並不屬於經審核財務報表一部份。

物業、廠房及設備及投資物業

本公司及本集團名下之物業、廠房及設備及本集團名下之投資物業於年內之變動詳情分別載於財務報表附註12及13。

股本及購股權

本公司之股本及購股權於年內之變動詳情連同其理由分別載於財務報表附註25及26。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例概無任何有關優先購買權之條文規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回任何本公司之上市證券。

儲備

本公司及本集團之儲備於年內之變動詳情分別載於財務報表附註27及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一一年十二月三十一日，本公司可作現金分派及實物分派之儲備為**96,623,000**港元。此外，根據百慕達一九八一年公司法，為數**398,726,000**港元之本公司股份溢價賬可以繳足股款紅股之方式分派。

財政資源及流動資金

年內，集團一般以集團內部現金流及主要由中國大陸之往來銀行提供之信貸作為營運資金。於二零一一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存共為**59,148,000**港元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團有銀行貸款總額**63,688,000**港元，其中**6,749,000**港元須由報告期完結日起計一年內償還。

主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團與主要客戶及供應商交易所佔銷售及採購額百分比如下：

- (i) 本集團四大客戶之銷售額合計佔本年度之總銷售額**100%**，而最大客戶之銷售佔本集團本年度之總銷售額**40%**；及
- (ii) 由於本集團之主營業務性質，本集團並無主要供應商。

就董事會所知，各董事、其各自之聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股本逾**5%**之主要股東概無擁有本集團四大客戶之任何實質權益。

董事

年內本公司董事如下：

執行董事：

何鑑雄

非執行董事：

楊國瑞

獨立非執行董事：

譚剛

黃妙婷

黃鉅輝

董事會報告

根據本公司之公司細則，楊國瑞先生及黃妙婷女士將於本公司應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等願意及有資格重選連任。

所有非執行董事，包括獨立非執行董事之委任期限均為一年，且根據本公司之公司細則，彼等將於本公司應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等均願意及有資格重選連任。

董事之服務合約

擬於本公司即將舉行之股東週年大會上重選之董事概無與本公司訂立任何本公司須作補償(法定補償除外)方可於一年內終止之服務合約。

董事之薪酬

董事袍金須獲股東於股東大會上批准。其他酬金由本公司之董事會參照董事之職務及責任以及本集團之業務表現及業績而釐定。

董事於合約之權益

除於下文「關連交易」一節及財務報表附註34所披露者外，於報告期完結日或年內任何時間，公司或其任何附屬公司概無任何與本集團業務有關及本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益而仍然生效之重大合約。

管理合約

於本年度內並無訂立或已訂立任何涉及本集團全部或大部份業務之管理及行政合約。

購股權計劃

本公司採納購股權計劃(「計劃」)，旨在向為本集團業務及盈利能力出資之合資格參與人作出獎勵或獎賞。計劃於二零零二年六月十一日獲採納，將於二零一二年六月十日屆滿。計劃之進一步詳情披露於財務報表附註26。

於報告期完結日及於該等財務報表批准之日，本公司根據計劃並無尚未行使之購股權。

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一一年十二月三十一日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定由本公司設置之登記冊所記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之董事於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股本及相關股份中之權益及淡倉如下：

本公司：

董事姓名	身份及權益性質	所持股份數目		佔本公司已發行股本百分比
		好倉	淡倉	
何鑑雄 (附註)	透過受控法團持有	27,650,000	-	18.26

附註：

根據證券及期貨條例，何鑑雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益，即：

- (i) Morcambe Corporation持有2,700,000股股份，該公司由彼實益擁有。
- (ii) 易致富有限公司持有21,780,000股股份，彼持有該公司33 1/3%權益。
- (iii) High Rank Enterprises Limited持有3,170,000股股份，彼持有該公司約31.6%權益。

相聯法團：

董事姓名	相聯法團名稱	與本公司關係	股份/股本 衍生工具	所持股份/股本 衍生工具數目		身份及 權益性質	佔相聯法團已發行 股本百分比
				好倉	淡倉		
何鑑雄	超霸控股有限公司	本公司之 附屬公司	無投票權 遞延股份	91	-	直接實益擁有	30.13
	中華置業地產投資有限公司	本公司之 附屬公司	無投票權 遞延股份	91	-	直接實益擁有	30.13

上述無投票權遞延股份所附權利及限制載於財務報表附註14。

董事會報告

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，就董事所深知，根據證券及期貨條例第352條規定設置之登記冊所記錄，概無董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

關連交易

本公司有下列關連交易，詳情已根據上市規則第14A章之規定披露：

- (i) 於二零一一年六月二十四日，本公司與賣方訂立第六份補充協議（定義見財務報表附註14），以將有關收購事項之第二部份、第三部份及第四部份之完成日期延長至二零一二年六月三十日，而毋須就有關續期支付遞延利息。進一步詳情披露於財務報表附註14。
- (ii) 於本年度，就董事貸款而產生利息支出6,005,000港元。董事貸款詳情披露於財務報表附註23及34。
- (iii) 若干銀行貸款乃由本公司主要股東（根據證券及期貨條例通過其間接控股公司）何伯雄個人擔保抵押。進一步詳情披露於財務報表附註21。
- (iv) 於二零一二年三月十六日，本公司董事何鑑雄與本公司訂立協議，以分別就因若干其他應收款項而產生之任何潛在虧損向本公司補償合共人民幣9,706,000元（相等於11,938,000港元）。上述其他應收款項之所有金額已計入本公司於二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表。該補償所涵蓋之期間由二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日。

董事購買股份之權利

於本年度內任何時間，概無將可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益之權利授予任何董事、彼等各自之配偶或未成年子女，而彼等亦概無行使該等權利。本公司或其附屬公司亦無參與訂立任何安排，使董事、彼等各自之配偶或未成年子女可自任何其他法人團體獲得該等權利。

僱員及酬金政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團僱有21名僱員，總員工成本(包括董事袍金)約為3,300,000港元。董事定期檢討薪酬政策，而薪酬委員會定期檢討有關董事及高級管理人員之薪酬政策。薪酬組合乃經考慮本集團各經營所在地之付款水平及組成部份以及一般市況而釐定。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一一年十二月三十一日，登記於根據證券及期貨條例第336條之規定存置之登記冊之本公司已發行股本5%或以上之權益及淡倉如下：

好倉：

股東名稱	身份及權益性質	所持普通股份數目	佔本公司已發行股本百分比
葉家禮(附註1)	配偶之權益	27,650,000	18.26
何湛雄(附註2)	透過受控法團持有	26,400,000	17.44
何伯雄(附註3)	透過受控法團持有	24,950,000	16.48
梁桂芬(附註4)	配偶之權益	24,950,000	16.48
Strong Hero Holdings Limited(附註5)	直接實益擁有	25,000,000	16.51
Xie Xiaoxiang(附註5)	透過受控法團持有	25,000,000	16.51
易致富有限公司	直接實益擁有	21,780,000	14.39
Hero Grand Investments Limited(附註6)	直接實益擁有	7,700,000	5.09
Leung Po Wa(附註6)	透過受控法團持有	7,700,000	5.09

附註：

1. 根據證券及期貨條例，葉家禮作為董事何鑑雄之妻子，被視為於該等股份中擁有權益。
2. 根據證券及期貨條例，何湛雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益，即：
 - (i) Morgan Estate Assets Limited持有1,450,000股股份，該公司由彼實益擁有。
 - (ii) 易致富有限公司持有21,780,000股股份，彼持有該公司33 1/3%權益。
 - (iii) High Rank Enterprises Limited持有3,170,000股股份，彼持有該公司約31.6%權益。

董事會報告

3. 根據證券及期貨條例，何伯雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益，即：
 - (i) 易致富有限公司持有21,780,000股股份，彼持有該公司33 $\frac{1}{3}$ %權益。
 - (ii) High Rank Enterprises Limited持有3,170,000股股份，彼持有該公司約31.6%權益。
4. 根據證券及期貨條例，梁桂芬作為何伯雄之妻子，被視為於該等股份中擁有權益。
5. Strong Hero Holdings Limited由Xie Xiaoxiang全資擁有。
6. Hero Grand Investments Limited由Leung Po Wa全資擁有。

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，除任何董事外，概無任何人士（其權益載於上文「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」一節）擁有登記於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之本公司股份、相關股份或債權證中之權益或淡倉。

公眾持股量之充足程度

於本報告日期，根據可供本公司公開索取之資料及就董事所知，本公司於直至本報告日期（印刷本年報前的最後實際可行日期）之所有時間內，均保持上市規則所規定之公眾持股量。

核數師

安永會計師事務所任滿退任，並願意及合資格獲續聘。有關續聘安永會計師事務所擔任本公司核數師之決議案將於本公司應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

何鑑雄
執行董事

香港
二零一二年三月二十九日

本報告詳述截至二零一一年十二月三十一日止整個年度內本公司之企業管治常規，並對上市規則附錄14所載之企業管治常規守則之主要守則條文之應用作出解釋。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其董事進行證券交易之守則。標準守則將不時進行修訂，以與對上市規則附錄10作出之任何修訂相一致。經向全體董事作出查詢後，本公司確認董事於整個年度內已遵守標準守則所規定之準則。

董事會

董事須負責釐定須予保留之事宜，包括(但不限於)整體策略及長期目標、新業務機會、業務計劃及財務報表、中期及末期業績、重大收購事項及出售資產、資本項目及承擔、資金及風險管理政策、重大訴訟以及關連交易以獲董事會之完全批准。

董事已就管理及行政職能向高級管理人員委托日常責任，包括(但不限於)實行及達至由董事設定之策略及目標以及監察不同業務附屬公司之表現及管控及實行適當之會計系統及內部控制。

董事會於過去十二個月共召開四次定期董事會會議，而各董事於過去十二個月出席上述會議之情況如下：

姓名	已出席／合資格出席
執行董事	
何鑑雄	4/4
非執行董事	
楊國瑞	4/4
獨立非執行董事	
譚剛	4/4
黃妙婷	4/4
黃鉅輝	4/4

主席與行政總裁

守則條文A.2.1條訂明，主席與行政總裁之職能必須分開，且不應由一人擔任履行。為遵守此守則之精神，於過去十二個月，本公司之董事會會議則於大部分時間由非執行董事或獨立非執行董事主持。

企業管治報告

非執行董事

待提早釐定或根據本公司公司細則及／或適用法律及法規於本公司之股東週年大會上輪值退任及膺選連任後，所有獨立非執行董事之任期將按年度基準釐定為1年，並可予更新。

本公司已接獲各獨立非執行董事之年度獨立性確認書，並根據上市規則第3.13條所載之指引，認為彼等乃屬獨立性質。

委任及重選董事

守則A.4.2條訂明，每名董事(包括擁有指定任期者)必須最少每三年輪值退任一次。

根據本公司細則之條文，任何由董事會委任以填補臨時空缺或成為本公司新增成員之董事須任職至應屆股東週年大會，並符合資格膺選連任。此外，於每屆股東週年大會，當時在任之董事之三分之一(或如董事人數並非三(3)之倍數，則為最接近但不多於三分之一之人數)須輪值退任，惟不論細則內有任何其他規定，主席及／或董事總經理於在任期間毋須輪值退任或計入釐定每年退任之董事之人數內。然而，主席及董事總經理於本公司過去之股東週年大會已自願退任並膺選連任。董事認為此舉符合守則常規之精神。

審核委員會

審核委員會現時之成員為三名獨立非執行董事黃妙婷(作為主席)、黃鉅輝及譚剛，以及一名非執行董事楊國瑞。審核委員會於過去十二個月內共召開兩次定期會議。

審核委員會各成員於過去十二個月內出席審核委員會會議之情況如下：

成員	名稱已出席／合資格出席
楊國瑞	2/2
黃妙婷	2/2
譚剛	2/2
黃鉅輝	2/2

審核委員會之職責包括審閱本集團之財務資料及監察本集團之財務報告系統及內部監控程序。

薪酬委員會

薪酬委員會包括本公司之三名獨立非執行董事譚剛（作為主席）、黃妙婷及黃鉅輝，以及一名執行董事何鑑雄。

薪酬委員會之主要職責包括釐定董事及高級管理層之薪酬政策，以及檢討薪酬待遇，包括按表現釐定之薪酬。

由於年內董事及高級管理人員之薪酬開支金額並不重大，故年內並無舉行任何薪酬委員會會議。

提名委員會

本公司最近按照守則條文成立提名委員會。提名委員會成員包括黃鉅輝（作為主席）、何鑑雄及譚剛。

內部監控

董事明白彼等對本集團內部監控系統的責任，並透過審核委員會，每年對該制度之有效性進行檢討最少一次，有關檢討涵蓋所有重大監控、財務、營運及遵例監控，以及風險管理工作。檢討該內部監控制度之有效性時所運用之程序包括與管理層共同研討由管理層辨識之風險範疇。本集團之內部監控制度旨在提供合理（但非絕對保證）保證營運制度不會出現重大錯誤或損失，以及管理（而非消除）營運系統失責之風險，藉以協助本集團達致目標。

核數師酬金

本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度內就本集團獲提供核數服務支付之費用為**1,584,000**港元。

董事簡歷

董事

執行董事

何鑑雄，57歲，自一九九七年十月以來一直擔任本公司董事總經理。何先生於中國大陸及香港之物業投資及發展、製造、跨國貿易及投資方面擁有逾20年經驗。何先生熱心於中國大陸之社會服務，目前擔任廣州市招商協會及廣州市越秀區仁愛會之副會長。

非執行董事

楊國瑞，54歲，於二零零二年十二月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於二零零六年三月調任本公司非執行董事一職。彼持有法律學士學位及商業學士學位。彼亦為紐西蘭高等法院之律師及大律師。彼於融資、企業策略及物業方面擁有逾20年專業及商務經驗。

獨立非執行董事

譚剛，67歲，於二零零五年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。譚先生為資深之銀行及財務專才。彼為英國特許秘書及行政人員公會會員，並持有香港大學管理學深造文憑及修畢美國西雅圖華盛頓大學Pacific Rim Bankers Program。

黃妙婷，50歲，於二零零五年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。黃女士持有英國Loughborough University of Technology之會計及財務管理學士學位。彼為香港會計師公會之執業會計師及英國特許會計師公會之資深會員。黃女士於審核及業務顧問方面擁有逾20年經驗。彼亦參與多間公司之首次公開發售，並曾為上市公司提供有關會計、內部監控及財務事宜之財務顧問服務。

黃鉅輝，54歲，於二零零六年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼持有英國Canterbury University of Kent之精算科學學士學位，從事資訊科技（「IT」）行業超過20年並擁有於大中華地區及美國之工作經驗。彼曾於數間跨國電子商務方案企業及資訊科技投資公司任職高級管理層職位，具有運作、策劃及直接投資之經驗。黃先生曾為微軟香港有限公司之總經理，現時主要負責合併及收購跨境資訊科技投資項目。



致中華國際控股有限公司各股東
(於百慕達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22至78頁中華國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表。此財務報表包括於二零一一年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量報表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司之董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製作出真實及公平意見之綜合財務報表，並實施董事認為就編製該等綜合財務報表而言屬必須之內部控制，以使該等綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們的責任乃根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告乃根據一九八一年百慕達公司法第90條僅向整體股東而非為其他目的作出的。我們概不就本報告之內容對任何其他人士負責。

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。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執执行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。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存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作出真實及公平意見之綜合財務報表相關的內部監管，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監管的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映 貴公司及 貴集團於二零一一年十二月三十一日的業務狀況，及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一二年三月二十九日

綜合收益表

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	34,200	32,775
其他收入		9,835	626
投資物業之公平值變動	13	91,440	151,294
行政開支		(20,067)	(16,076)
財務費用	6	(11,022)	(10,515)
稅前溢利	7	104,386	158,104
所得稅開支	9	(13,767)	(42,294)
年度溢利		90,619	115,810
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人	10	32,640	29,956
非控股權益		57,979	85,854
		90,619	115,810
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利	11		
基本		0.22港元	0.20港元
攤薄		0.22港元	0.20港元

綜合全面收益表

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
年度溢利	90,619	115,810
其他全面收益		
換算海外經營業務產生之匯兌差額	99,457	98,081
年度全面收益總額	190,076	213,891
歸屬於：		
本公司普通股權益持有人	64,905	63,787
非控股權益	125,171	150,104
	190,076	213,891

綜合財務狀況表

二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	8,024	7,759
投資物業	13	3,545,844	3,311,740
於共同控制個體之投資	15	–	–
非流動資產總值		3,553,868	3,319,499
流動資產			
持作銷售物業		40,702	39,047
貿易應收款項	16	11,544	39,336
按金及其他應收款項	17	13,794	66,992
現金及銀行結存	18	59,148	19,582
流動資產總值		125,188	164,957
流動負債			
貿易應付款項	19	(246)	(24,941)
應付稅項		(28,998)	(36,803)
其他應付款項及應計負債	20	(85,191)	(82,528)
計息銀行及其他借貸	21	(6,915)	(6,474)
流動負債總額		(121,350)	(150,746)
流動資產淨額		3,838	14,211
總資產減流動負債			
非流動負債			
董事貸款	23	(78,695)	(75,496)
應付董事款項	23	(115,599)	(77,904)
其他長期應付款項	20	(122,814)	(178,476)
計息銀行及其他借貸	21	(57,466)	(61,677)
遞延稅項負債	24	(737,430)	(684,531)
非流動負債總額		(1,112,004)	(1,078,084)
淨資產		2,445,702	2,255,626

綜合財務狀況表

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
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	25	15,140	15,140
儲備	27	754,994	690,089
		770,134	705,229
非控股權益		1,675,568	1,550,397
總權益		2,445,702	2,255,626

何鑑雄
董事

楊國瑞
董事

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔									
	已發行股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	撥入盈餘 千港元 (附註27)	可換股債券 之權益部份 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	購股權 計劃儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一零年一月一日	15,140	398,726	80,258	44,737	159	91,175	11,247	641,442	1,400,293	2,041,735
購股權到期	-	-	-	-	(159)	-	159	-	-	-
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	33,831	-	33,831	64,250	98,081
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	29,956	29,956	85,854	115,810
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	33,831	29,956	63,787	150,104	213,891
於二零一零年十二月三十一日	15,140	398,726	80,258	44,737	-	125,006	41,362	705,229	1,550,397	2,255,626
於二零一一年一月一日	15,140	398,726	80,258	44,737	-	125,006	41,362	705,229	1,550,397	2,255,626
於部分結付時轉撥可換股債券之權益部份	-	-	-	(22,369)	-	-	22,369	-	-	-
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	32,265	-	32,265	67,192	99,457
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	32,640	32,640	57,979	90,619
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	32,265	32,640	64,905	125,171	190,076
於二零一一年十二月三十一日	15,140	398,726*	80,258*	22,368*	-*	157,271*	96,371*	770,134	1,675,568	2,445,702

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之合併儲備754,994,000港元(二零一零年: 690,089,000港元)。

綜合現金流量報表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營業務之現金流量			
稅前溢利		104,386	158,104
調整項目：			
財務費用	6	11,022	10,515
利息收入	7	(32)	(102)
折舊	7	919	1,061
其他應收款項減值	7	1,901	-
投資物業之公平值變動	7	(91,440)	(151,294)
貿易應收款項減少		26,756	18,284
按金及其他應收款項減少／(增加)		27,792	3,163
貿易應付款項增加／(減少)		51,297	(7,885)
其他應付款項及應計負債增加／(減少)		1,065	(1,378)
換算海外業務之匯兌差額		(32,893)	5,090
		(10,634)	(6,338)
經營業務所得之現金		63,383	10,936
已收利息		32	102
已付利息		(4,981)	(4,713)
融資租賃付款之利息部份	6	(36)	(44)
經營活動所得之現金淨額		58,398	6,281
投資活動之現金流量			
購置物業、廠房及設備項目		-	(307)
投資活動所用之現金淨額		-	(307)
融資活動之現金流量			
償還銀行貸款		(4,134)	(19,879)
融資租賃付款之資本部份		(522)	(627)
應付董事款項減少		(514)	(5,758)
長期其他應付款項減少		(13,662)	(1,524)
融資活動所用之現金淨額		(18,832)	(27,788)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		39,566	(21,814)
年初之現金及現金等值項目		19,582	41,396
年末之現金及現金等值項目		59,148	19,582
現金及現金等值項目結餘分析			
綜合財務狀況表所述之現金及銀行結存		59,148	19,582

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	73	163
於附屬公司之投資	14	290,218	290,218
非流動資產總值		290,291	290,381
流動資產			
附屬公司欠款	14	315,330	364,234
按金及其他應收款項	17	569	447
現金及銀行結存	18	3,596	4,564
流動資產總值		319,495	369,245
流動負債			
應付稅項		(1,148)	(3,610)
其他應付款項及應計負債	20	(46,200)	(33,478)
流動負債總額		(47,348)	(37,088)
流動資產淨額		272,147	332,157
總資產減流動負債		562,438	622,538
非流動負債			
長期其它應付款項	20	(29,581)	(84,000)
非流動負債總額		(29,581)	(84,000)
資產淨值		532,857	538,538
權益			
已發行股本	25	15,140	15,140
儲備	27	517,717	523,398
總權益		532,857	538,538

何鑑雄
董事

楊國瑞
董事

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

1. 公司資料

中華國際控股有限公司(「本公司」)於一九九七年九月二十三日於百慕達根據百慕達一九八一年公司法註冊成立為受豁免有限責任公司。

本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。年內，本公司之香港總辦事處為香港中環干諾道中168至200號信德中心西座2911室。

本公司於本年度之主要業務並無變動，為投資控股。本公司之附屬公司主要業務載於財務報表附註14。於本年度內，該等附屬公司之主要業務性質並無重大變動。

2.1 編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「HKFRS」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「HKAS」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除按公平值計量之投資物業外，該等財務報表已按歷史成本法編製。該等財務報表乃以港元呈列，除另有指明外，所有價值已調至最接近之千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司財務報表之報告期與本公司相同，並按一致會計政策編製。附屬公司業績由收購日期(即本集團獲得控制權之日)起予以綜合，直至該控制權終止之日期止。所有本集團內公司間之交易及股息產生之結餘、交易及未變現收益及虧損均於綜合賬目時全數對銷。

一間附屬公司之全面收益總額將歸屬於非控股權益，即使會導致虧絀結餘。

一間附屬公司之所有權權益產生變動(而控制權並未發生變動)，則按股權交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)已收代價之公平值，(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益內的任何因此產生之盈餘或虧絀。之前於其他全面收入內確認之本公司應佔部分將重新分類為損益或保留溢利(如適用)。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂HKFRS：

HKFRS 1 (修訂本)	HKFRS 1「首次採納香港財務報告準則」之修訂—首次採納者就相若HKFRS 7披露資料之有限豁免
HKAS 24 (經修訂)	「關連人士披露」
HKAS 32 (修訂本)	HKAS 32「金融工具：呈列」之修訂—供股之分類
HK(IFRIC)-Int 14 (修訂本)	HK(IFRIC)-Int 14「最低資金規定之預付款項」之修訂
HK(IFRIC)-Int 19	「發行權益工具以消滅金融負債」
二零一零年HKFRS之改進	多項於二零一零年五月頒佈HKFRS之修訂

除下文進一步闡釋有關HKAS 24 (經修訂)、納入二零一零年HKFRS之改進內HKAS 1及HKAS 27之修訂之影響外，採納新訂及經修訂HKFRS對該等財務報表並無重大財務影響。

採納該等HKFRS之主要影響如下：

(a) HKAS 24 (經修訂)「關連人士披露」

HKAS 24 (經修訂)釐清及簡化關連人士之定義。新定義強調關連人士關係的對稱性，並闡明人員及主要管理人員影響一家實體的關連人士關係的情況。經修訂準則亦引入報告實體與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響的實體進行交易的一般有關連人士披露規定的豁免。關於有關連人士的會計政策已修訂，以反映根據經修訂準則的關連人士定義變動。採納該經修訂準則對本集團之財務狀況或業績表現概無構成任何影響。關連人士交易之詳情(包括相關比較資料)載於綜合財務報表附註34。

2.2 會計政策及披露之變動(續)

(b) 於二零一零年五月頒佈之二零一零年HKFRS之改進制定對多項香港財務報告準則之修訂。各項準則均各自設有過渡性條文。採納若干修訂可能導致會計政策變動，惟此等修訂對本集團之財政狀況或業績表現並無重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂之詳情如下：

- **HKAS 1「財務報表之呈列」**：修訂闡明其他全面收益各成份的分析可於權益變動表或財務報表附註呈列。本集團選擇於權益變動表呈列其他全面收益各成份的分析。
- **HKAS 27「綜合及獨立財務報表」**：修訂闡明HKAS 27(於二零零八年經修訂)對HKAS 21、HKAS 28及HKAS 31所作出的後續修訂預期將於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間或開始應用HKAS 27時(兩者中以較早者為準)應用。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表內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。

HKFRS 1(修訂本)	HKFRS 1「首次採納香港財務報告準則」之修訂—嚴重極端通漲及剔除首次採納者之既定日期 ¹
HKFRS 7(修訂本)	HKFRS 7「金融工具：披露」之修訂—轉讓金融資產 ¹
HKFRS 7(修訂本)	HKFRS 7「金融工具：披露」之修訂—抵銷金融資產與金融負債 ⁴
HKFRS 9	「金融工具」 ⁶
HKFRS 10	「綜合財務報表」 ⁴
HKFRS 11	「合營安排」 ⁴
HKFRS 12	「披露於其他實體之權益」 ⁴
HKFRS 13	「公平值計量」 ⁴
HKAS 1(修訂本)	HKAS 1「財務報表的呈列」之修訂—其他全面收入項目的呈列 ³
HKAS 12(修訂本)	HKAS 12「所得稅」之修訂—遞延稅項：相關資產的收回 ²
HKAS 19(2011)	「僱員福利」 ⁴
HKAS 27(2011)	「獨立財務報表」 ⁴
HKAS 28(2011)	「於聯營公司及合營企業之投資」 ⁴
HKAS 32(修訂本)	HKAS 32「金融工具：呈列」之修訂—抵銷金融資產與金融負債 ⁵
HK(IFRIC)-Int 20	「露天礦場生產階段的剝採成本」 ⁴

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

- 1 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正在評估初次應用此等新訂及經修訂HKFRS之影響。迄今為止，本集團認為該等新訂及經修訂HKFRS不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其財務及經營政策以自其活動獲益之個體。

附屬公司業績按已收及應收股息數額計入本公司之收益表，而本公司於附屬公司之投資按成本減任何減值虧損列賬。

合營公司

合營公司乃按合約安排成立，由本集團及其他訂約方負責經濟活動之個體。合營公司乃本集團及其他訂約方擁有權益之獨立經營個體。

合營方所訂立之合營協議規定合營各方之出資額、合營公司之年期以及於公司解散時將予變現資產之基準。合營公司營運所產生之損益及任何盈餘資產由合營方按各自之出資額比例或按合營協議之條款進行分配。

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，如本集團直接或間接對合營公司擁有單方面之控制權；
- (b) 共同控制個體，如本集團對合營公司並無單方面控制權，但直接或間接擁有共同控制權；

2.4 主要會計政策概要(續)

合營公司(續)

- (c) 聯營公司，如本集團既無單方面控制權亦無共同控制權，但一般地直接或間接持有不少於合營公司註冊資本之20%及可對合營公司行使重大影響力；或
- (d) 按照HKAS 39規定入賬之股本投資，如本集團直接或間接持有少於合營公司註冊資本之20%，以及對合營公司並無共同控制權，亦不能對其行使重大影響力。

共同控制個體

共同控制個體指受共同控制，以致並無任何參與方單方面擁有該共同控制個體之經濟活動之控制權之合營公司。

本集團於共同控制個體之投資乃根據權益會計法，按本集團應佔淨資產減任何減值虧損列入綜合財務狀況表。

本集團應佔共同控制個體之收購後業績及儲備分別列入綜合收益表及綜合儲備。倘溢利分享比例與本集團之股本權益比例不同，則根據協定之溢利分享比例釐定應佔共同控制個體之收購後業績。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓的代價乃以收購日期之公平值計算，該公平值為本集團轉讓之資產於收購日期之公平值、本集團自被收購方之前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益之總和。於各業務合併中，本集團可選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計算於被收購屬現時所有者權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值之非控股權益。收購成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接之金融資產及負債，以作出適合之分類及指定，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期之公平值應按收購日期之公平值透過損益重新計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。或然代價(被視為一項資產或負債)公平值的其後變動按HKAS 39的規定, 確認為損益或其他綜合收入的變動。倘將或然代價分類為權益, 則其最終於權益中結算前毋須重新計量。其日後結算於權益內入賬。倘若或然代價不在HKAS 39的範圍內, 則根據適用之HKFRS進行計量。

商譽起初按成本計量, 即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前持有之被收購方股權之公平值總額, 超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘總代價及其他項目低於所收購附屬公司資產淨值之公平值, 於評估後其差額將於損益內確認為議價購買收益。

於初始確認後, 商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試, 倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值, 則會更頻密地進行檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試, 因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生之協同效益中獲益之本集團各個現金產出單位或現金產出單位組別, 而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關之現金產出單位(或現金產出單位組別)之可收回金額釐定。當現金產出單位(或現金產出單位組別)的可收回金額低於賬面金額時, 減值虧損便予以確認。已就商譽確認之減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽組成現金產出單位(或現金產出單位組別)之一部分, 而該單位內部分業務被出售, 出售業務相關之商譽於釐定出售業務收益或虧損時列入業務之賬面值。在此情況下出售之商譽根據已出售業務及所保留現金產出單位部分之相對價值計算。

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為本集團之關連人士：

(a) 該名人士或其近親家屬成員

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團擁有重大影響力；
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層職員。

或

(b) 如該實體適用以下任何條件時：

- (i) 該實體與本集團為同一集團成員；
- (ii) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營公司，或為另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司；
- (iii) 該實體及本集團均為同一第三方實體之合營公司；
- (iv) 該實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體是為本集團或與本集團有關連之實體之僱員利益而設的退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所界定人士控制或共同控制；及
- (vii) (a)(i)所界定人士對實體擁有重大影響或為該實體或其母公司之主要管理人員。

非金融資產之減值

倘有跡象顯示存在減值或須就資產進行年度減值測試，則估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減銷售成本而計算，並就個別資產而確定，除非有關資產並無產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別。在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回數額時確認。當評估可用價值時，估計未來現金流量將以稅前貼現率折讓至現值以反映貨幣時間價值之現時市場評估及資產之特定風險。減值虧損乃於與減值資產功能一致之開支類別產生之期間計入收益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產之減值(續)

資產須於每個報告期完結日進行評估，以判斷是否有跡象顯示先前確認之減值虧損可能不再存在或已減低，倘有該等跡象存在，則應估計可收回數額。一項資產(不包括商譽)先前確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額之估計出現變動時撥回；惟撥回之數額不得高於假使過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。該減值虧損之撥回在發生期間計入收益表(只要財務報表中存在重估資產)，惟倘若該資產以重估數額列賬，則減值虧損之撥回將根據重估資產之會計政策入賬。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累積折舊及減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將該項資產達致擬定用途之狀態及付運至運作地點而應佔之直接費用。在物業、廠房及設備項目投入運作後產生之支出(如維修保養費)一般於產生該等支出之期間自收益表扣除。倘若達成確認準則，重大檢查開支將於資產賬面價中資本化作為一項替換。倘若物業、廠房及設備之重要部份須分階段替換，本集團將各部份確認為各具可使用年期之個別資產，並予以相應折舊。

折舊乃以直線法計算，於其估計可使用年期內將各項物業、廠房及設備項目之成本撇銷至其餘值，所採用之主要年率如下：

土地及樓宇	按租約有效期
租賃物業裝修	20%
設備	20%
電腦及辦公設備、傢俬及裝置	20%
汽車	20%

倘一項物業、廠房及設備各部份之可使用年期並不相同，該項目各部份之成本將按合理基礎分配，而每部份將分開折舊。

殘餘價值、可使用年期及折舊方法至少於每個財政年結日審閱及調整(如適用)。

一項物業、廠房及設備項目已出售或估計其使用或出售不再產生經濟效益時，將取消確認。資產取消確認年度因其出售或報廢而在收益表確認之任何盈虧，乃有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業

投資物業指持有用於賺取租金收入及／或資本增值之土地及樓宇權益，而非持有用作生產或提供商品或服務或作行政用途；或用於日常業務銷售。該類物業初步按成本(包括交易成本)計算。初步確認後，投資物業按公平值入賬，該公平值反映報告期完結日之市場狀況。

因投資物業公平值變動產生之盈虧於盈虧產生當年計入收益表。

任何因報廢或出售投資物業產生之盈虧在報廢或出售當年於收益表中確認。

持作出售之物業

持作出售物業(包括擬作出售用途之完成物業)歸類為流動資產並按成本與可變現淨值較低者入賬。成本包括所有開發開支、適用之借貸成本及該等物業應佔之其他成本。可變現淨值由董事參照個別物業之當時市場價格釐定。

租賃

資產所有權之大部份回報及風險(法定所有權除外)轉移予本集團之租賃列作融資租賃。融資租賃初期，最低應付租金之現值資本化成為租賃資產成本，並與負債(不包括利息部份)一併記錄以反映購買及融資情況。資本化融資租賃下持有之資產(包括融資租賃預付土地租金)列入物業、廠房及設備，按租期及資產之估計可使用年期兩者之較短者折舊。該等租賃之財務費用按租期內之每期間之固定比率自收益表中扣除。

資產所有權大部份回報及風險仍歸予出租人之租賃列作經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃所出租之資產列作非流動資產，經營租賃應收租金按租期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，則經營租賃應付租金按租期以直線法自收益表中扣除。

經營租賃預付土地租金最初按成本列賬，隨後於租賃期以直線法攤銷。倘租金未能在土地及樓宇項目之間可靠地分配，則租金全數入賬為土地及樓宇成本，作為物業、廠房及設備項下之融資租賃。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

初步確認及計量

根據HKAS 39所界定之金融資產分類為貸款及應收款項。本集團於初步確認時決定金融資產之分類。金融資產獲初步確認時，應乃按公平值加交易成本計量，惟通過損益按公平值列賬之金融資產除外。

所有以一般方式購買或出售之金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產日)確認。以一般方式購買或出售乃指須按市場釐定之規則或協定之期間內交割購買或出售之金融資產。

本集團之金融資產包括現金及銀行結存及貿易及其他應收款項。

日後計量

貸款及應收款項之日後計量如下：

貸款及應收款項指有固定或可釐定收益(並非在活躍市場有報價)之非衍生金融資產。初步確認後，該類資產其後使用實際利率法按已攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本按計以任何收購折讓或溢價後計算，包括屬實際利息一部份之費用或成本。實際利率之攤銷將計入收益表。減值所產生之虧損於收益表確認為財務費用(若為貸款)及其他開支(若為應收款項)。

金融工具之公平值

在活躍市場買賣之金融工具之公平值乃參考市場報價或交易方報價(好倉之買入價及淡倉之賣出價)，且並無扣減任何交易成本釐定。對於無活躍市場之投資，其公平值通過採用估值技術釐定。估值技術包括使用最新市場交易方法、參照幾乎相同之另一種投資之當前市值以及貼現現金流量分析及其他估值模式。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值

本集團於每個報告期完結日評估是否有任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。一項金融資產或一組金融資產僅於有可觀證據顯示顯示資產初步確認後，發生一件或多件事項(引致「虧損事項」)，且虧損事項已對金融資產或一組金融資產能可靠估計之估計未來現金流量產生影響時，方被視作減值。減值之證據可包括一名債務人或一組債務人出現重大財政困難、怠慢或拖欠利息或本金付款、彼等可能面臨破產或其他財務重組，以及有可觀數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款之變動或與拖欠有關之經濟狀況。

按已攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團初步按個別基準就個別屬重大之金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準經評估的金融資產(無論具重要性與否)並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

倘有客觀跡象顯示出現減值虧損，則減值金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。倘貸款的利率為浮動利率，則計量任何減值虧損的折現率為當前實際利率。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於全面收益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

按已攤銷成本列賬之金融資產(續)

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備賬目增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回未來撇銷，該項收回將計入全面收益表。

金融資產取消確認

金融資產(金融資產之部份或一組類似金融資產之部份，倘適用)在下列情況下會被取消確認：

- 從資產取得現金流量之權利屆滿；或
- 本集團保留從資產取得現金流量之權利，但假設有責任根據「轉讓」安排在無重大延遲之情況下將有關款項全數支付予第三者；本集團已轉讓從資產取得現金流量之權利，並(a)已完全轉讓資產之所有風險及回報，或(b)雖無完全轉讓或保留資產之所有風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利，或已訂立轉讓安排，乃於其保留該項資產之幾乎全部風險及回報之情況下按所保留者為限進行評估。倘若並無完全轉讓或保留該項資產之幾乎全部風險及回報，又無轉讓該項資產之控制權，該項資產將按本集團持續參與該項資產之條件確認入賬。在此情況下，本集團亦確認關聯負債。已轉讓資產及關聯負債按反映本集團保留權利及義務之基準計量。

持續參與構成就已轉讓資產作出之一項保證，以該項資產之原賬面值及本集團或須償還代價之最高數額(以較低者為準)計算。

金融負債

初步確認及計量

HKAS 39中涉及之金融負債乃分類為貸款及借貸。本集團於初步確認時釐定其金融負債之分類。

所有金融負債初步按公平值確認，再加上倘為貸款及借貸，則加上直接應佔交易成本。

本集團之金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計負債、董事貸款及應付董事款項以及計息銀行貸款及其他借貸。

日後確認

金融資產之日後確認取決於彼等之分類如下：

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，惟非貼現影響屬不重大，而在此情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在收益表確認。

攤銷成本乃經計及收購事項之任何折讓或溢價及屬實際利率一部分之費用或成本後計算。實際利率之攤銷計入收益表內之財務費用內。

可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵之部份，扣除交易成本後在財務狀況表中確認為負債。發行可換股債券時，採用等同於非可換股債券之市值，釐定負債部份之公平值，按攤銷成本基準，將該數額列為長期負債，直至換股或贖回時註銷為止。所得款項餘款分配至已確認之換股期權，扣除交易成本後計入股東權益。於隨後年度，換股期權賬面值不會重新計量。交易成本根據所得款項於工具首次獲確認時在負債與權益部份之間分配，分別列為可換股債券負債部份之交易成本及權益部份之交易成本。

金融負債取消確認

當金融負債之責任已履行、取消或屆滿時，金融負債即取消確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款大不相同之金融負債所取代，或當現時負債之條款已作出重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債之取消確認及對新負債之確認，而相關之賬面值差額於收益表內確認。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量報表而言，現金及現金等值項目指手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知現金額而價值變動風險不大且期限較短（一般於取得後三個月內到期）之短期高流通性投資，但不包括須按要求償還並構成本集團整體現金管理一部份之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及銀行結存指用途不受限制之手頭現金及存放於銀行之現金。

2.4 主要會計政策概要(續)

撥備

倘由於過往事件而導致承擔現時責任(法定或推定)，而履行該等責任可能導致日後資源流出，且該責任之金額能夠可靠地估計時，則撥備被確認。

倘折現之影響屬重大，則就撥備確認之金額為預期履行責任所需之未來支出於結算日之現值。因時間流逝導致已折現現值金額增加，便計入收益表中之財務費用內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表確認，惟倘與相同或不同期間直接於權益確認之項目相關，所得稅則於權益確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債乃根據預期可自稅務局收回或須支付予稅務局之款項計量。該款項為根據報告期完結日已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅務法律)，並經考慮本集團經營所在國家之詮釋以及現行慣例後釐定。

遞延稅項採用負債法，就資產與負債之稅基與其就財務報告目的之賬面值於報告期完結日之所有暫時差額作出撥備。

所有應課稅暫時差額均會確認遞延稅項負債，惟：

- 倘遞延稅項負債乃因商譽或於一項交易(並非企業合併，且於交易當時對會計溢利或應課稅溢利或虧損並無影響)中首次確認之資產或負債而產生則不在此列；及
- 有關於附屬公司及於合營公司之投資之應課稅暫時差額，倘能控制有關暫時差額之回撥時間及於可見將來應不會回撥暫時差額。

所有可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產以可能取得應課稅溢利以動用可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損予以抵銷之情況為限，惟：

- 倘遞延稅項資產乃與於一項交易(並非企業合併，且於交易當時對會計溢利或應課稅溢利或虧損並無影響)中首次確認資產或負債所產生之可扣稅暫時差額有關則不在此列；及

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

- 有關於附屬公司及合營公司之投資可抵扣暫時差額，則僅於有關暫時差額可能於可見將來回撥，並有應課稅溢利以動用暫時差額予以抵銷之情況下，方會確認遞延稅項資產。

於各報告期完結日會審閱遞延稅項資產之賬面值，倘不再可能有足夠應課稅溢利以動用所有或部份遞延稅項資產予以抵銷，則遞延稅項資產將相應減少。相反，倘可能有足夠應課稅溢利以動用所有或部份遞延稅項資產予以抵銷，則會於每個報告期完結日重新評估及確認過去並未確認之遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期完結日已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅務法例)，按預期於變現有關資產或清償有關負債期間適用之稅率釐定。

若有合法行使權利以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷及遞延稅項乃與同一應課稅實體及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債會相互抵銷。

收益確認

收益於本集團可能獲得有關經濟利益及有關收益能可靠地計算時按下列基準確認：

- (i) 出售持作出售之已落成物業之收益乃在符合所有出售條件及業權之風險及回報已轉移至買家時確認；
- (ii) 租金收入於租約年期內按時間比例確認；及
- (iii) 利息收入採用實際利率法，透過應用將金融工具預計可用年期內之估計未來現金收入折現至金融資產之賬面淨值之比率，按累計基準確認。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為符合資格參與之僱員設立定額供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款按照僱員基本薪金之百分比計算，並且當根據強積金計劃規則須支付時在收益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團資產由獨立基金管理分開持有。本集團之僱主向強積金計劃作出供款後，僱員即可全數享有。

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利(續)

退休金計劃(續)

本集團在中國大陸之附屬公司均須參與中國大陸有關地方政府部門推行之僱員退休計劃，並須為其合資格僱員作出供款。根據該計劃須由本集團負擔之供款部份，按該等合資格僱員薪金及工資之某個百分比計算。

以股份為基礎之付款交易

本公司設立購股權計劃，給予對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者獎勵及報酬。本集團僱員(包括本公司董事)按以股份為基礎之付款交易之形式獲得薪酬，而僱員則提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

於二零零二年十一月七日後就授權與僱員進行股本結算交易之成本乃參考有關股本工具獲授出當日之公平值計算。該公平值乃由外聘估值師以二項式期權評估模式釐定。

股本結算交易之成本連同股本之相應增額於表現及／或服務條件達成之期間內確認入賬。於各結算日直至歸屬日期為止就股本結算交易確認之累計開支反映歸屬期屆滿程度及本集團對將最終歸屬之股本工具數目作出之最佳估計。於某一期間在收益表扣除或計入之金額指於該期間開始及完結時已確認之累計開支。

最終並無歸屬之獎勵將不予確認為開支，惟須待某項市場條件達成後方可歸屬之有關獎勵則除外，倘所有其他表現條件已達成，則該等金額將當作已歸屬處理，不論該項市場條件是否達成。

若一項股本結算獎勵之條款被修訂，則以最小金額確認開支(如同條款未被修訂)。另外，亦就任何增加以股份為基礎之付款安排之總公平值，或於修訂日計算時有益於僱員之修訂，確認開支。

若一項股本結算獎勵已註銷，則當作其於註銷日期已歸屬，並即時確認就該項獎勵並未確認之任何費用。然而，若以一項新獎勵取代已註銷之獎勵，並於其授出日指定為替代獎勵，則已註銷及新授出之獎勵將如上段所述視作原有獎勵之修訂。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份為基礎之付款交易(續)

未獲行使之購股權之攤薄效應乃反映作為計算每股盈利時之額外股份攤薄。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即須一段較長時間方能達至其擬定用途或出售之資產)直接相關之借貸成本均予以資本化，作為該等資本之部份成本，直至該等資產一大致上達至其擬定用途或出售時為止。指定用途借貸在用作合資格資產之開支前暫時用作投資所賺取之投資收入，從資本化借貸成本中扣除。

外幣

該等財務報表以港元(即本公司的功能及呈報貨幣)呈報。本集團內各實體自行決定其功能貨幣，而計入各實體財務報表之項目均以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣為計價單位之貨幣資產及負債，按於報告期完結日適用之功能貨幣匯率再換算。所有於結算及換算貨幣項目時產生之差額均於收益表內處理。以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目，採用初步交易日期之匯率換算。以外幣按公平值計量之非貨幣項目，採用釐定公平值日期之匯率換算。非貨幣項目換算產生之損益視為等同於該項目公平值變化所產生損益(即該項目公平值收益或虧損已於其他全面收益內確認，或溢利或虧損亦分別於其他全面收入或損益內確認之換算差額)。

若干海外附屬公司及共同控制個體之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期完結日，有關實體之資產與負債，按結算日適用之匯率換算為本公司之呈報貨幣，其收益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。由此產生之匯兌差額於其他全面收入中確認及於匯兌波動儲備中累計。出售海外實體時，於該海外業務之有關權益中確認之遞延累計金額，會在收益表確認。

於編製綜合現金流量報表時，海外附屬公司之現金流量按現金流量日期之適用匯率換算為港元。海外附屬公司於整年度經常產生之現金流量則按該年度之加權平均匯率換算為港元。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團之財政報表時，管理層須於報告當日作出會影響報告當日所呈報收入、開支、資產及負債之報告金額及或然負債披露之判斷、估設及假設。然而，由於有關假設和估計之不確定因素，可導致須就未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團會計政策的過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最大影響的估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

資產減值

於資產減值範疇（包括商譽），管理層須作出判斷，特別是評估：(1)可能影響資產價值之事情是否已發生；(2)資產之面值能否以使用估計現金流量預測計算之資產未來現金流量淨現值支持；及(3)現金流量是否以合適比率折現。

估計不明朗因素

下文論述有關未來之主要假設，及於報告期完結日估計不明朗因素之其他主要來源（兩者均具有重大風險令下個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整）。

貿易及其他應收款項減值

本集團基於對貿易及其他收應收款項之可收回性所作評估來對減值進行撥備。倘有事件或情況改變顯示有關餘額不可能收回，會就貿易及其他應收款項作出撥備。識別減值須使用判斷及估計。若預期有別於原來估計，該等差異將會影響於有關估計改變之年度內貿易及其他應收款項之賬面值及減值撥備。

投資物業公平值估計

按財務報表附註13所述，投資物業已由獨立專業估值師於報告期完結日在公開市場上按現有用途以重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，估當中仍有不明確因素及或會與實際結果有重大差異。於作出判斷時，本集團已考慮活躍市場中類似物業之當前市價，並運用主要根據各報告期完結日之市況作出之假設。

4. 經營分類資料

就管理而言，本集團按所提供之服務劃分業務單位，兩個可報告經營分類如下：

- (a) 物業投資分類，就租金收入潛力於中國大陸物業之投資；及

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

4. 經營分類資料(續)

(b) 企業及其他分類，向集團公司提供管理服務。

本集團管理層(「管理層」)獨立監察其經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類溢利/(虧損)(其為來自經營業務之經調整稅前溢利/(虧損)之計量)予以評估。來自經營業務之經調整稅前溢利/(虧損)乃貫徹以本集團來自經營業務之稅前溢利/(虧損)計量，惟其他收入及財務成本不包含於該計量。分類資產不包括現金及銀行結存，乃由於其按組合基準管理。分類負債不包括若干其他應付款項、應付稅項、遞延稅項負債、計息銀行及其他借貸及董事貸款，乃由於其按組合基準管理。

	投資物業		公司及其他		總計	
	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
分類收入：						
銷售予外界客戶	34,200	32,775	-	-	34,200	32,775
分類業績	114,332	176,469	(8,759)	(8,476)	105,573	167,993
其他收入					9,835	626
財務費用					(11,022)	(10,515)
稅前溢利					104,386	158,104
所得稅開支					(13,767)	(42,294)
年度溢利					90,619	115,810
分類資產	3,618,371	3,463,808	1,537	1,066	3,619,908	3,464,874
未分配資產					59,148	19,582
總資產					3,679,056	3,484,456
分類負債	246,918	246,349	34,932	33,500	281,850	279,849
未分配負債					951,504	948,981
總負債					1,233,354	1,228,830
其他分類資料：						
資本開支	-	307	886	-	886	307
折舊	396	352	523	709	919	1,061
其他應收賬款減值	1,901	-	-	-	1,901	-

4. 經營分類資料(續)

地區資料

分類收入按客戶所在地劃分，分類資產按資產所在地劃分。由於本集團收入逾**90%**均來自中國大陸之客戶，且本集團資產逾**90%**位於中國大陸，因此並無呈列地區分類資料。

有關主要客戶之資料

來自**4名**(二零一零年：**4名**)客戶(彼等各自之收入超過本集團總收入之**10%**)之總收入約為**34,200,000**港元(二零一零年：**32,775,000**港元)。

5. 收入

收入亦為本集團之營業額，指租金收入總額(經撤銷所有重大集團內交易減任何適用營業稅)。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
來自投資物業之租金收入	34,200	32,775

6. 財務費用

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息：		
銀行貸款，超出五年悉數償還	4,981	4,678
融資租賃	36	44
董事貸款	6,005	5,758
其他貸款	-	35
	11,022	10,515

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

7. 稅前溢利

本集團之稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
折舊	919	1,061
土地及樓宇經營租約最低應付租金	1,190	987
僱員福利費用(包括董事酬金—附註8)：		
工資及薪金	3,146	2,696
退休金計劃供款#	118	155
	3,264	2,851
核數師酬金	1,584	1,480
其他應收款項之減值	1,901	—
有關投資物業之租金收入，淨額	(34,200)	(32,775)
匯兌差異淨額	(833)	(647)
銀行利息收入	(32)	(102)
投資物業之公平值變動	(91,440)	(151,294)
高賬齡負債之撇銷*	(9,216)	—

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無沒收任何供款可供扣減往後年度向退休金計劃所作之供款(二零一零年：無)。

* 該項目已包括於綜合收益表之「其他收入」內。

8. 董事酬金及五位最高薪僱員

年內根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

二零一一年

	董事酬金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
何鑑雄	240	-	24	264
非執行董事				
楊國瑞	210	-	-	210
獨立非執行董事				
譚剛	138	-	-	138
黃妙婷	138	-	-	138
黃鉅輝	138	-	-	138
	414	-	-	414
	864	-	24	888

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

8. 董事酬金及五位最高薪僱員(續)

二零一零年

	董事酬金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
何鑑雄	240	–	24	264
非執行董事				
楊國瑞	210	–	–	210
獨立非執行董事				
譚剛	120	–	–	120
黃妙婷	120	–	–	120
黃鉅輝	120	–	–	120
	360	–	–	360
	810	–	24	834

本公司之執行董事為本集團之主要管理人員。

8. 董事酬金及五位最高薪僱員(續)

五位最高薪酬僱員

年內五位最高薪酬僱員包括三名(二零一零年：三名)董事，其酬金詳情載於上文。年內其他兩名(二零一零年：兩名)非董事最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金、津貼及實物利益	936	696
退休金計劃供款	24	24
	960	720

薪金介乎下列組別之非董事最高薪酬僱員之人數如下：

	僱員人數	
	二零一一年	二零一零年
零至1,000,000港元	2	2

年內董事並無訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。

年內本集團並無向董事或非董事最高薪酬僱員支付酬金，作為彼等加入本集團或於加入本集團時之報酬或作為離職補償。

9. 所得稅開支

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本集團：		
即期—其他地區		
本年度支出	2,368	4,470
過往年度超額撥備	(11,461)	-
遞延稅項(附註24)	22,860	37,824
年內稅項開支總額	13,767	42,294

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備(二零一零年：無)。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

9. 所得稅開支(續)

其他地區應課稅溢利稅項按本集團經營所在國家之現行稅率計算。於二零零八年一月一日中華人民共和國企業所得稅法之生效日期後，於中國大陸成立之附屬公司須按所得稅稅率25% (二零一零年：25%) 繳稅。

按本公司及其大多數附屬公司註冊所在國家之法定稅率計算適用於稅前溢利／(虧損)之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支／(抵免)之對賬，以及法定稅率與實際稅率之對賬載列如下：

本集團—二零一一年

	香港 千港元	中國內地 千港元	合計 千港元
稅前溢利／(虧損)	(8,793)	113,179	104,386
按法定稅率計算之稅項	(1,450)	28,295	26,845
過往年度稅項支出之調整	(2,462)	(8,999)	(11,461)
無須納稅之收入	—	(3,067)	(3,067)
不可扣稅之開支	1,450	—	1,450
按本集團實際稅率計算之稅項支出	(2,462)	16,229	13,767

本集團—二零一零年

	香港 千港元	中國內地 千港元	合計 千港元
稅前溢利／(虧損)	(8,513)	166,617	158,104
按法定稅率計算之稅項	(1,405)	41,654	40,249
不可扣稅之開支	1,405	640	2,045
按本集團實際稅率計算之稅項支出	—	42,294	42,294

10. 本公司普通股權益持有人應佔溢利

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司普通權益持有人應佔於本公司財務報表內處理之綜合溢利包括一項虧損**5,681,000**港元(二零一零年：**7,706,000**港元)(附註27)。

11. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股權益持有人應佔本年度溢利**32,640,000**港元(二零一零年：**29,956,000**港元)以及年內已發行普通股加權平均數**151,404,130**股(二零一零年：**151,404,130**股)計算。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團並無具潛在攤薄影響之已發行普通股。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，由於本公司尚未行使購股權之行使價於年內高於本公司普通股份之平均市價，購股權並無攤薄效應，因此並未就攤薄對所呈列之每股基本盈利作出調整。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

12. 物業、廠房及設備

本集團

二零一一年	土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	設備 千港元	電腦及 辦公設備、 傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本值：						
於二零一一年一月一日	9,573	567	481	396	3,945	14,962
添置	-	-	-	-	886	886
匯兌調整	406	9	13	8	35	471
於二零一一年十二月三十一日	9,979	576	494	404	4,866	16,319
累計折舊：						
於二零一一年一月一日	2,767	474	375	354	3,233	7,203
年內撥備	270	70	14	9	556	919
匯兌調整	125	9	11	7	21	173
於二零一一年十二月三十一日	3,162	553	400	370	3,810	8,295
賬面淨值：						
於二零一一年十二月三十一日	6,817	23	94	34	1,056	8,024
於二零一零年十二月三十一日	6,806	93	106	42	712	7,759
二零一零年						
成本值：						
於二零一零年一月一日	9,167	558	473	383	3,615	14,196
添置	-	-	-	-	307	307
匯兌調整	406	9	8	13	23	459
於二零一零年十二月三十一日	9,573	567	481	396	3,945	14,962
累計折舊：						
於二零一零年一月一日	2,395	395	359	326	2,509	5,984
年內撥備	259	70	9	17	706	1,061
匯兌調整	113	9	7	11	18	158
於二零一零年十二月三十一日	2,767	474	375	354	3,233	7,203
賬面淨值：						
於二零一零年十二月三十一日	6,806	93	106	42	712	7,759
於二零零九年十二月三十一日	6,772	163	114	57	1,106	8,212

12. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	租賃物業裝修 千港元	電腦及 辦公設備、 傢俬及裝置 千港元	合計 千港元
二零一一年			
成本值：			
於二零一一年一月一日及 二零一一年十二月三十一日	351	369	720
累計折舊：			
於二零一一年一月一日	258	299	557
年內撥備	70	20	90
於二零一一年十二月三十一日	328	319	647
賬面淨值：			
於二零一一年十二月三十一日	23	50	73
於二零一零年十二月三十一日	93	70	163
二零一零年			
成本值：			
於二零一零年一月一日及 二零一零年十二月三十一日	351	369	720
累計折舊：			
於二零一零年一月一日	188	279	467
年內撥備	70	20	90
於二零一零年十二月三十一日	258	299	557
賬面淨值：			
於二零一零年十二月三十一日	93	70	163
於二零零九年十二月三十一日	163	90	253

於二零一一年十二月三十一日，根據融資租賃持有並計入汽車合計金額之本集團物業、廠房及設備之賬面淨值為**763,000**港元(二零一零年：**310,000**港元)。

上文所列本集團土地及樓宇乃於中國大陸按中期租約持有。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

13. 投資物業

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日之賬面值	3,311,740	3,022,022
投資物業之公平值變動(附註7)	91,440	151,294
匯兌調整	142,664	138,424
於十二月三十一日之賬面值	3,545,844	3,311,740

本集團投資物業乃於中國大陸按中期土地使用權持有。

本集團賬面值3,161,100,000港元及384,744,000港元之投資物業已由獨立專業合資格估值師行威格斯資產評估顧問有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零一一年十二月三十一日根據現有使用狀況按公開市值重估。若干投資物業已根據經營租約租予第三方，詳情於財務報表附註30(i)中概述。

於報告期完結日，本集團之若干投資物業已經抵押，作為本集團所獲銀行信貸(載於財務報表附註21)之擔保。

14. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股份，成本值	467,158	467,158
減值撥備	(176,940)	(176,940)
	290,218	290,218
附屬公司欠款	539,995	588,899
附屬公司欠款減值	(224,665)	(224,665)
	315,330	364,234
	605,548	654,452

附屬公司之欠款為無抵押、免息及無固定還款期。

14. 於附屬公司之投資(續)

主要附屬公司之資料如下：

名稱	註冊成立/ 登記及 營業地點	已發行股本/ 已繳註冊 資本面值	本公司應佔 股本權益百分比		主要業務
			二零一一年	二零一零年	
直接持有					
China Land Realty Investment (BVI) Limited (「CLRIL」)	英屬處女群島/香港	11,204美元 普通股	100	100	投資控股
間接持有					
重慶超霸房地產開發有限公司(「重慶超霸」)	中華人民共和國(「中國」)/ 中國大陸	2,000,000 美元註冊資本 (附註a)	100	100	房地產發展、 持有及管理
超霸控股有限公司	香港	2港元普通股， 300港元無投票權 遞延股(附註b)	100	100	投資控股
Proland International Technology Limited	香港	2港元普通股	100	100	投資控股
廣州遠朋天成電子科技有限公司	中國/中國大陸	1,500,000港元 註冊資本(附註a)	100	100	不活躍
正大房地產開發有限公司(「正大」)	香港	4港元普通股 (附註c)	25	25	投資控股
廣州市正大房地產開發有限公司(「廣州正大」)	中國/中國大陸	人民幣150,000,000元 註冊資本 (附註a、c及d)	25	25	物業投資業務

上表載列本公司於二零一一年十二月三十一日之各附屬公司，董事會認為，該等公司對年內業績有重大影響，或構成本集團資產淨值之重要部份。董事會認為倘載列其他附屬公司之詳情，會使資料過於冗長。

14. 於附屬公司之投資(續)

附註：

- a. 重慶超霸、廣州遠朋天成電子科技有限公司及廣州正大為在中國成立之外商獨資企業。
- b. 無投票權遞延股無權獲派股息、收取公司任何股東大會通告或出席大會或在會上投票、或於清盤時獲得任何分派。
- c. 本集團於二零零七年十月九日(稍後於二零零七年十月二十六日修訂)與兩間私人公司(「賣方」)訂立有條件買賣協議(「該協議」)，以收購正大及廣州正大(統稱「正大集團」)之全部股權(「收購事項」)。收購正大集團全部股權將分四部份完成。第一部份已於二零零七年十二月十七日完成，因此，本集團已收購正大之**25%**股權。根據協議，直至二零零九年三月三十一日止，本集團有現時行使權以收購及完成收購餘下正大之**75%**股權。因此，本公司已取得正大可予行使之連續潛在投票權，故此本公司有潛在能力控制正大集團之財務及經營政策，且董事認為，自二零零七年十二月十七日起將正大及廣州正大列作本集團之附屬公司屬合適。

根據協議，第二部份、第三部份及第四部份(「餘下部份」)須分別於二零零八年五月三十一日、二零零八年十月三十一日及二零零九年三月三十一日或之前完成。倘若餘下部份並未根據上述指定日期完成，則將會產生遞延利息，遞延利息乃就上述各部份之相關完成日期至本公司支付相關代價或二零零九年三月三十一日(以較早者為準)止期間之相關代價按年利率**4厘**計算。

於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司與賣方訂立第二份、第三份、第四份及第五份補充協議，以將餘下部份之完成日期分別延長至二零零九年六月三十日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年六月三十日及二零一一年六月三十日。於本報告期內，本公司於二零一一年六月二十四日訂立第六份補充協議，以將餘下部份之完成日期延長至二零一二年六月三十日。毋須就二零零九年四月一日起至二零一二年六月三十日止之延長期間支付遞延利息。因此，於截至二零零九年十二月三十一日止年度，根據原協議，本公司於二零零九年一月一日至二零零九年三月三十一日止期間已產生**10,086,000**港元之遞延利息。於二零零九年十二月三十一日，本集團累計遞延利息總共**25,837,000**港元。於報告期完結日及直至本報告日期，餘下部份仍未完成。

- d. 待每月向其他合營夥伴支付固定金額人民幣**50,000**元，直至二零一一年二月二十八日，為期**200**個月後，正大有權獲得廣州正大之所有溢利及承擔所有虧損。

15. 於共同控制個體之投資

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應佔資產淨值	-	-
應收共同控制個體之款項	11,873	11,873
減：共同控制個體欠款減值	(11,873)	(11,873)
	-	-

共同控制個體之欠款為無抵押、免息及無固定還款期。

世聯匯通信息科技有限公司(「世聯」)為本集團間接持有之共同控制個體，於本年度內仍處於未營業狀態。

以下為該等共同控制個體之詳情：

名稱	業務架構	註冊成立/ 登記及 營業地點	所佔百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	應佔溢利	
I-Mall Investments Limited	企業	英屬處女群島	68.6	33.3	68.6	未營業
B2B Market Investments Limited	企業	英屬處女群島	35.0	33.3	35.0	未營業
Cyber Union Enterprise Limited	企業	香港	35.0	50.0	35.0	未營業
世聯	企業	中國/中國大陸	35.0	33.3	35.0	未營業

上述所有共同控制個體之投資乃由I-Action Agents Limited直接持有，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

16. 貿易應收款項

貿易應收款項於報告期完結日之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零一一年		二零一零年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	6,004	52	8,872	22
超過6個月但不超過1年	3,690	32	3,540	9
超過1年但不超過2年	1,850	16	3,062	8
超過2年	—	—	23,862	61
	11,544	100	39,336	100

本集團一般授予其客戶3至12個月信貸期。

本集團貿易應收款項之賬齡根據銷售合同所列分期付款到期日營業額確認日計算。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，計入貿易應收款項總額之23,862,000港元乃過往年度出售物業所得。

未被視為減值之貿易應收款項賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
既未過期亦未減值	9,694	12,412
過期一年內	1,850	3,062
過期超過一年	—	23,862
	11,544	39,336

既未過期亦未減值之應收款項乃與近期並無拖欠記錄之客戶有關。

已過期但未減值的應收款項與在本集團具有良好往績紀錄之獨立客戶有關。按照過往經驗，本公司董事認為沒有減值的需要，因信貸質素並無重大變化，而有關結餘被認為可全數收回。

17. 按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	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
按金及其他應收款項	13,794	66,992	569	447

已就欠付一段長時間之其他應收款項(未計減值撥備前之總賬面值為人民幣1,584,000元(相等於1,901,000港元)(二零一零年：無))作出減值撥備人民幣1,584,000元(相等於1,901,000港元)(二零一零年：無)。除此以外，以上資產既未過期亦未減值。計入上述結餘之金融資產乃與近期並無拖欠記錄之應收款項有關。於二零一二年三月十六日，本公司董事何鑑雄就因一項其他應收款項而產生之任何損失向本公司作出補償人民幣9,706,000元(相等於11,938,000港元)。該補償所涵蓋之期限為由二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日。

18. 現金及銀行結存

於報告期完結日，本集團以人民幣(「人民幣」)為單位之現金及銀行結餘合共51,440,000港元(二零一零年：13,371,000港元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，但根據中國大陸之結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行之現金乃按銀行每日存款利率計算之浮動利率賺取利息。銀行結餘乃存放於近期並無拖欠記錄之信譽良好銀行。

19. 貿易應付款項

本集團於報告期完結日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零一一年		二零一零年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
一年內	7	3	-	-
超過一年	239	97	24,941	100
	246	100	24,941	100

本集團貿易應付款項之賬齡根據收取貨物或提供服務當日起計算。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

20. 其他應付款項及應計負債

	本集團		本公司	
	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
其他應付款項	117,716	120,510	982	982
有關收購事項之餘下部份之已產生 遞延利息(附註14)	25,837	25,837	25,837	25,837
於到期時轉撥自可換股債券*(附註22)	42,000	84,000	42,000	84,000
其他應計負債	22,452	30,657	6,962	6,659
	208,005	261,004	75,781	117,478
減：即期部分	(85,191)	(82,528)	(46,200)	(33,478)
	122,814	178,476	29,581	84,000

於去年到期日轉撥自可換股債券之結餘42,000,000港元(二零一零年：84,000,000港元)乃應付予一間關連公司，而本公司若干主要股東為該關連公司之股東。該結餘乃無抵押及免息。

計入即期負債之其他應付款項及應計負債結餘為不計息及無固定還款期，另於到期時轉撥自可換股債券之金額42,000,000港元乃須於二零一二年一月三十一日前償還。於二零一一年十二月三十一日之非流動部分為乃不計息並毋須於二零一三年三月三十一日前償還。

21. 計息銀行及其他借貸

	實際利率 (%)	到期時間	本集團	
			二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
流動				
應付融資租賃款項	5.89	二零一二年	166	329
銀行貸款－有抵押	5.5 – 8.46	二零一二年	6,749	6,145
			6,915	6,474
非流動				
應付融資租賃款項	5.89	二零一五年	527	–
銀行貸款－有抵押	5.5 – 8.46	二零一六年至 二零一九年	56,939	61,677
			57,466	61,677
			64,381	68,151

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
分析為：		
應償還銀行貸款：		
一年內或按要求償還	6,749	6,145
第二年償還	7,279	6,567
第三年至第五年(包括首尾兩年)償還	32,067	28,071
超過五年	17,593	27,039
	63,688	67,822
其他應償還貸款：		
一年內	166	329
第二年償還	176	–
第三年至第五年(包括首尾兩年)償還	351	–
	693	329
	64,381	68,151

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

21. 計息銀行及其他借貸(續)

於二零一一年十二月三十一日，本集團之有抵押銀行貸款**63,688,000**港元(二零一零年：**67,822,000**港元)及融資租賃應付款項**693,000**港元(二零一零年：**329,000**港元)分別按浮動利率及固定利率計息。本集團有抵押銀行貸款**16,095,000**港元(二零一零年：**18,395,000**港元)及融資租賃應付款項均以港元列值。其餘有抵押銀行貸款**47,593,000**港元(二零一零年：**49,427,000**港元)以人民幣列值。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，銀行貸款乃以本集團若干投資物業、本公司簽立之公司擔保及本公司其中一名主要股東簽立之個人擔保作抵押。

應付融資租賃款項

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，本集團租賃其部份汽車作商業用途。該等租賃乃歸類為融資租賃，租期為五年。

於十二月三十一日，融資租賃項目下之未來最低租金總額及其現值如下：

本集團

	最低租金 二零一一年 千港元	最低租金 現值 二零一一年 千港元	最低租金 二零一零年 千港元	最低租金 現值 二零一零年 千港元
應付款項：				
一年內	202	166	336	329
第二年應付	202	176	-	-
第三年至第五年(包括首尾兩年)償還	372	351	-	-
最低融資租賃租金總額	776	693	336	329
未來財務支出	(83)		(7)	
應付融資租賃租金總淨額 列作流動負債之部份	693 (166)		329 (329)	
非流動部份	527		-	

22. 可換股債券

於二零零七年十二月十七日，本公司發行面值**84,000,000**港元於二零零九年十二月十六日到期之零息可換股債券（「債券」）。債券可於二零零七年十二月十七日至債券到期日二零零九年十二月十六日前七天之期間內隨時按換股價每股**2.80**港元轉換為合共**30,000,000**股本公司每股面值**0.10**港元之普通股。於二零零九年十二月十六日任何未轉換之可換股債券將按債券面值被贖回。債券可由本公司選擇按相等於發出日期起至到期日止被贖回之債券本金額之**105%**贖回。有關債券之其他條款及條件載於本公司日期為二零零七年十一月二十六日之通函內。

於二零零七年十二月十七日發行之債券**84,000,000**港元乃分為負債、權益及衍生工具部份。於債券發行時，債券之負債部份之公平值乃使用無換股權之類似債項之現行市場利率釐定，並作為非流動負債列賬。於債券發行日期及二零零八年十二月三十一日，債券之衍生工具部份之公平值乃使用二項式模式釐定，並列作負債部份。由於權益部份乃於股東權益確認，餘額會撥入換股權。衍生工具部份以發行日之公平值計量，其後於報告期完結日之任何衍生工具部份之公平值變動乃於綜合收益表確認。

於二零零九年四月十六日，可換股債券之持有人發出同意書，以便本公司可選擇遞延悉數償還該債券不遲於二零一零年六月三十日。債券於二零零九年十二月十六日到期，而債券之負債部分轉撥至其他應付款項。於二零零九年十二月十七日，可換股債券之持有人進一步延長同意書，本公司可選擇遞延悉數償還該債券不遲於二零一一年一月一日。於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，債券持有人作出更大讓步，同意本公司選擇將全額償還債券之時間延遲至不遲於二零一二年一月三十一日。於本年度內，已償還**42,000,000**港元，於報告期完結後，所剩結餘**42,000,000**港元亦已於二零一二年一月六日償還（附註20）。

23. 董事結餘

來自董事之貸款（「貸款」）為無抵押及於本年度按年利率為**7.821%**（二零一零年：**7.821%**）計算，計入非流動負債之應付董事結餘（「結餘」）為無抵押及無息。董事已承諾不會於二零一三年三月三十一日前追討償還貸款及結餘，直至本集團能夠產生充足現金流量以應付其日常營運資金需求，因此貸款及結餘入賬為非流動負債。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

24. 遞延稅項

於本年度，遞延稅項負債之變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	二零一一年 投資物業之 公平值調整 千港元	二零一零年 投資物業之 公平值調整 千港元
於一月一日	684,531	618,623
年內計入收益表之遞延稅項(附註9)	22,860	37,824
匯兌調整	30,039	28,084
於十二月三十一日之遞延稅項負債總額	737,430	684,531

本集團在香港產生之稅項虧損**156,000**港元(二零一零年：**156,000**港元)，可用以無限期抵銷出現虧損之公司之未來應課稅溢利。由於出現虧損之集團公司產生該等虧損已有一段時間，且不認為有可能出現可利用稅項虧損予以抵銷之應課稅溢利，故並無就此等虧損確認遞延稅項資產。

於二零一一年十二月三十一日，概無就本集團於中國內地成立之附屬公司及共同控制企業就未匯出盈利而應付之預扣稅確認任何遞延稅項。董事認為，此等附屬公司及共同控制企業將不會於可預見未來分派該等盈利。

本公司向股東派發股息不會導致任何所得稅後果。

**25. 股本
股份**

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
法定：		
1,000,000,000股(二零一零年：1,000,000,000股) 每股面值0.10港元(二零一零年：0.10港元)之普通股	100,000	100,000
已發行及繳足：		
151,404,130股(二零一零年：151,404,130股) 每股面值0.10港元(二零一零年：0.10港元)之普通股	15,140	15,140

於本年度，本公司已發行普通股股本及股份溢價並無任何變動。

26. 購股權計劃

本公司於一九九七年九月十九日採納之購股權計劃已終止，並於二零零二年六月十一日舉行之股東特別大會上採納新購股權計劃(「計劃」)取代。

計劃主要旨在給予合資格參與者獲得本公司權益之機會，並作為致力提高本公司及其股份之價值之誘因，使本公司及全體股東得益。

計劃之合資格參與者包括所有董事、僱員、本集團擁有股權之任何公司(「所投資公司」)、本集團或任何所投資公司之諮詢人、顧問、供應商及客戶、向本集團或任何所投資公司提供研究、開發或其他技術支援之任何人士或公司、本集團任何成員公司或任何所投資公司之任何股東及本集團或任何所投資公司所發行證券之持有人。新計劃於二零零二年六月十一日生效，且將自該日起持續有效10年(除非另行取消或修訂)。

現時根據計劃可授出之未行使購股權之最高數目，以其行使時發行之股份相等於本公司當時已發行股份30%為上限。於任何12個月內，根據計劃向每名合資格參與者授出之購股權所涉及可發行股份之最高數目，以本公司當時已發行股份之1%為上限。額外授出超逾此上限之購股權須經股東於股東大會上批准。

26. 購股權計劃(續)

向本公司董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士授出購股權，須先經獨立非執行董事批准。此外，倘於任何12個月期間內本公司個別董事、主要行政人員、主要股東、獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士所獲授之購股權所涉及之股份超出本公司任何時間之已發行股份0.1%，或總值(根據本公司股份於授出購股權當日之收市價計算)超出5,000,000港元，則須先經股東在股東大會上批准。

授出購股權之建議可自建議日期起計28日由承授人支付象徵式代價1港元之方式接納。所授購股權之行使期限由董事釐定，惟購股權建議日期起計滿十年後或新計劃屆滿後(以較早者為準)均不得行使購股權。

購股權行使價由董事釐定，惟不得低於(i)授出購股權當日本公司普通股之面值；(ii)授出購股權當日聯交所每日報價表所示本公司股份之收市價；及(iii)截至授出購股權當日止五個營業日聯交所每日報價表所示本公司股份之平均收市價(以最高者為準)。

年內根據計劃尚未行使之購股權如下：

	二零一一年		二零一零年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份
於一月一日	-	-	2.0	800
年內到期	-	-	2.0	(800)
於十二月三十一日	-	-	-	-

於報告期完結日及於該等財務報表批准之日，本公司根據計劃並無尚未行使之購股權。

27. 儲備

本集團

本期間及過往期間，本集團儲備金額以及相關變動乃於本財務報表之綜合權益變動表內呈列。

本集團之繳入盈餘指根據一九九七年集團重組所收購附屬公司股份之面值與作為交換代價而發行之本公司股份面值之差額。

本公司

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股債券 之權益部份 千港元	購股權 計劃儲備 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
於二零一零年一月一日	398,726	547,326	44,737	159	(459,844)	531,104
購股權到期	-	-	-	(159)	159	-
本年度虧損	-	-	-	-	(7,706)	(7,706)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	398,726	547,326	44,737	-	(467,391)	523,398
於部分結付時轉撥可換股債券 之權益部份	-	-	(22,369)	-	22,369	-
本年度虧損	-	-	-	-	(5,681)	(5,681)
於二零一一年十二月三十一日	398,726	547,326	22,368	-	(450,703)	517,717

本公司之繳入盈餘指根據一九九七年之集團重組所收購附屬公司股份之公平值高於作為交換代價而發行之本公司股份之面值之差額。根據百慕達一九八一年公司法，本公司可在若干情況下自繳入盈餘撥付資金向其股東作出分派。

28. 綜合現金流量報表附註

主要非現金交易

- (a) 於本年度，本集團就物業、廠房及設備訂立融資租賃協議，租賃開始時之資本值總額為886,000港元。
- (b) 於本年度，若干貿易應付款項及其他應付款項分別為25,760,000港元及6,444,000港元，已以本集團與一名董事之間之往來帳目結付。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

29. 或然負債

於報告期完結日，並未於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	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
就銀行向本集團物業若干買家批出按揭貸款所作出之擔保	139	139	-	-
就附屬公司獲授信貸向銀行作出之擔保	-	-	63,688	67,822
	139	139	63,688	67,822

30. 經營租約安排

(i) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其若干投資物業，所議定之租期為一年。

於報告期末，根據與其承租人之不可撤銷經營租約，本集團並無未來最少應收租金。

(ii) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用其若干香港辦公室物業，所議定之租期介乎一至兩年。

於報告期末，根據不可撤銷經營租約，已到期之本集團及本公司未來最低應付租金總額如下：

	本集團		本公司	
	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
一年內	1,426	553	-	-
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,069	-	-	-
	2,495	553	-	-

31. 按類別劃分之金融工具

於報告期完結日，各按類別劃分之金融工具之賬面值如下：

本集團

金融資產

	貸款及 應收款項 二零一一年 千港元	貸款及 應收款項 二零一零年 千港元
貿易應收款項	11,544	39,336
計入於按金及其他應收款項之金融資產	13,794	66,992
現金及銀行結存	59,148	19,582
	84,486	125,910

金融負債

	按攤銷成本 入賬之 金融負債 二零一一年 千港元	按攤銷成本 入賬之 金融負債 二零一零年 千港元
貿易應付款項	246	24,941
計入於其他應付款項及應計款項之金融負債	85,191	82,528
計息銀行及其他借貸	64,381	68,151
董事貸款	78,695	75,496
應付董事款項	115,599	77,904
長期其他應付款項	122,814	178,476
	466,926	507,496

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

31. 按類別劃分之金融工具(續)

本公司

金融資產

	貸款及 應收款項 二零一一年 千港元	貸款及 應收款項 二零一零年 千港元
附屬公司欠款	315,330	364,234
計入於按金及其他應收款項之金融資產	569	447
現金及銀行結存	3,596	4,564
	319,495	369,245

金融負債

	按攤銷成本 入賬之 金融負債 二零一一年 千港元	按攤銷成本 入賬之 金融負債 二零一零年 千港元
計入於其他應付款項及應計款項之金融負債	46,200	33,478
長期其他應付款項	29,581	84,000
	75,781	117,478

32. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行及其他借貸以及現金及銀行結存。本集團有多種其他金融資產及負債，例如業務營運中直接產生之貿易及其他應收款項、貿易應付款項、其他應付款項及應計負債，以及董事結餘。

源自本集團金融工具之主要風險計有利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及協調管理當中每種風險之政策，茲概述如下。

利率風險

本集團計息銀行及其他貸款之利率已於財務報表附註21披露。本集團認為其所受之利率風險極低。

32. 財務風險管理目標及政策(續)

下表顯示所有其他數字維持不變之情況下，本集團稅前溢利在浮動借貸利率之影響下對利率之可能合理變動之敏感度。

	百分比 增加／(減少)	稅前溢利 增加／(減少) 千港元
二零一一年		
港元	50	(318)
港元	(50)	318
二零一零年		
港元	50	(339)
港元	(50)	339

外匯風險

本集團承受交易貨幣風險。有關風險之主要部份乃來自其以人民幣計算之經營單位產生及引起之收入及支出。

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，本集團溢利淨額(由於貨幣資產及負債之公平值變動所致)於報告期完結日對人民幣匯率合理可能變動之敏感度。

	人民幣匯率 增加／(減少) %	溢利淨額 增加／(減少) 千港元
二零一一年		
倘港元兌人民幣轉弱	5	805
倘港元兌人民幣轉強	(5)	(805)
二零一零年		
倘港元兌人民幣轉弱	5	920
倘港元兌人民幣轉強	(5)	(920)

信貸風險

本集團其他金融資產(包括貿易應收款項、其他應收款項及現金及銀行結存)因交易對手違約產生之信貸風險，最高金額相等於該等工具之賬面值。本集團僅與獲認可及信譽佳之第三方進行交易。根據本集團政策，所有擬以信貸方式交易之客戶均須經過信譽審查程序。此外，應收款項餘額會持續受到監控。

32. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團管理其資本，以確保本集團能持續經營，同時透過優化負債及股本結餘為股東帶來最大回報。

本集團之資本結構包括現金及銀行結餘及本集團擁有人應佔權益，包括已發行股本及儲備(誠如綜合權益變動簡表內詳述)。

本集團以資產負債比率監察資本，資產負債比率即計息借貸除以總資產。計息借貸包括計息銀行及其他借貸及董事貸款。於報告期完結日之資產負債比率如下：

本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
計息銀行及其他借貸	64,381	68,151
董事貸款	78,695	75,496
計息借貸總額	143,076	143,647
非流動資產總額	3,553,868	3,319,499
流動資產總額	125,188	164,957
總資產	3,679,056	3,484,456
資產負債比率	0.04	0.04

流動資金風險

本集團之目標乃利用銀行貸款保持資金持續性及靈活性之平衡。本公司董事已檢討本集團之營運資金及資本開支需要，並已確定本集團並無重大流動資金風險。

32. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

根據已訂約未貼現賬款，下表載列本集團於報告期完結日之金融負債到期情況：

本集團

	二零一一年				總計 千港元
	於要求 時償還 千港元	少於 12個月 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	
貿易應付款項	246	-	-	-	246
計入其他應付款項及應計 款項之金融負債	43,191	42,000	-	-	85,191
董事貸款	-	-	78,695	-	78,695
應付董事款項	-	-	115,599	-	115,599
其他長期應付款	-	-	122,814	-	122,814
應付融資租賃	-	202	574	-	776
計息銀行及其他借貸	-	6,749	39,346	17,593	63,688
	43,437	48,951	357,028	17,593	467,009
	二零一零年				總計 千港元
	於要求 時償還 千港元	少於 12個月 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	
貿易應付款項	24,941	-	-	-	24,941
計入其他應付款項及應計 款項之金融負債	82,528	-	-	-	82,528
董事貸款	-	-	75,496	-	75,496
應付董事款項	-	-	77,904	-	77,904
其他長期應付款	-	-	178,476	-	178,476
應付融資租賃	-	336	-	-	336
計息銀行及其他借貸	-	6,145	34,638	27,039	67,822
	107,469	6,481	366,514	27,039	507,503

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

32. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本公司

	二零一一年				
	於要求 時償還 千港元	少於 12個月 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
計入其他應付款項及應計 款項之金融負債	4,200	42,000	29,581	-	75,781
	二零一零年				
	於要求 時償還 千港元	少於 12個月 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
其他長期應付款	-	-	84,000	-	84,000
計入其他應付款項及應計 款項之金融負債	33,478	-	-	-	33,478
	33,478	-	84,000	-	117,478

33. 訴訟

(a) 於二零零五年八月，本公司附屬公司一名前董事(「原告人」)在香港向(其中包括)本公司(「被告人」)、本公司全資附屬公司以及本公司一名前董事及若干會計人員發出傳訊令狀。根據傳訊令狀，原告人就本集團於二零零零年十二月向原告人控制的私營公司收購一間附屬公司所造成之若干損失提出索償。於索償書中，原告人聲稱其控制的私營公司簽署之代價33,500,000港元之收據應撤回，並要求支付未償代價金額33,500,000港元。被告人及其他被告人已於二零零六年二月提交送達認收書以提出抗辯。此後至二零一二年三月止並無任何進一步發展。

二零一二年三月九日，被告人連同其他被告人提交申請撤銷原告人之索償。傳訊令狀已押後至二零一二年五月，以待原告人送交反對誓章(如有)，以及被告人及其他被告人送交回應誓章。

經向本公司之律師諮詢後，本公司認為原告人不大可能解釋到有關索償在過去多年來毫無進展之理由，故此對法院撤銷原告人索償感到樂觀。

33. 訴訟(續)

- (b) 廣州正大之經營期限初步定為十五年，自一九九三年十二月三十一日開始至二零零八年十二月三十一日到期，及於到期日可按外資合作方或國內合作方之要求進一步延長。於二零零八年十二月，廣州正大與其外資合作方正大同意延長合作企業期限15年，於二零零九年一月一日起生效，但其國內合作方撤銷對該延長的同意書。因此，廣州正大在廣州市越秀區人民法院向一名第三者(「被告人」)作出起訴書，要求取消被告人於正大(作為外資合作方)與被告人(作為國內合作方)成立之中外合作企業之中方角色。

本集團已於二零零九年七月接獲相關裁決，認可被告人喪失合營企業協議項下之合作資格及合法權利。於作出該裁決後，被告人於二零零九年八月向廣州市中級人民法院提出上訴(「上訴」)，並已於二零零九年十月進行聆訊。有關上訴案件進展之進一步詳情於本公司日期為二零一一年三月二十三日之公佈中披露。廣州正大及正大現正等候廣州法院或更高級法院按相關中國法律及正當司法程序就上訴作出正式而在法律上有效之判決、通知或指示。

考慮到二零零九年七月越秀區人民法院作出之最新裁決、上訴首次聆訊證實之事實及法律依據及中國律師及法律顧問作出之意見，本公司董事仍然對在該上訴案件中獲得有利之判決仍然樂觀。

34. 關連人士交易

除關連人士交易及關連人士結餘(詳情見財務報表其他所披露者)外，本集團於本年度亦產生董事貸款之利息支出6,005,000港元(二零一零年：5,758,000港元)。董事貸款詳情披露於財務報表附註23。

35. 審批財務報表

財務報表已於二零一二年三月二十九日獲董事會批准並授權刊發。

本集團五年財務概要

以下為本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債與非控股股東權益概要，乃摘錄自相關年度已刊發之經審核財務報表並已適當載列如下：

業績

	截至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	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額					
持續經營業務	34,200	32,775	32,849	32,558	10,070
終止經營業務	-	-	-	-	3,988
	34,200	32,775	32,849	32,558	14,058
稅前溢利／(虧損)					
持續經營業務	104,386	158,104	150,221	(456,876)	9,811
終止經營業務	-	-	-	-	(7,272)
	104,386	158,104	150,221	(456,876)	2,539
所得稅項抵免／(開支)	(13,767)	(42,294)	(46,102)	97,249	10,285
非控股股東權益前溢利／(虧損)	90,619	115,810	104,119	(359,627)	12,824
非控股股東權益	(57,979)	(85,854)	(86,376)	214,864	-
本公司普通股權益持有人應佔溢利／(虧損)	32,640	29,956	17,743	(144,763)	12,824

資產、負債及非控股股東權益

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產總值	3,679,056	3,484,456	3,210,629	3,013,819	3,290,965
負債總額	(1,233,354)	(1,228,830)	(1,168,894)	(1,108,270)	(1,164,142)
非控股股東權益	(1,675,568)	(1,550,397)	(1,400,293)	(1,302,280)	(1,449,365)
	770,134	705,229	641,442	603,269	677,458

物業權益表

本集團於二零一一年十二月三十一日在中國大陸持有之主要物業之詳情如下：

投資物業

詳情	用途	租期	概約 建築面積 (平方米)	應佔權益 百分比
1. 中華人民共和國 重慶 朝天門 朝東路 港渝廣場第1、2、3、4、8 及11層全層及地庫之部份面積	商業	中期	24,372	100
2. 中華人民共和國 廣東省廣州市越秀區 解放南路以東； 大新路以南； 一德路以北； 及謝恩里以西之土地	商業	中期	233,818	25