



北京建設 BPHL

BEIJING PROPERTIES (HOLDINGS) LTD

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號：925



年報 2011

目錄

2	公司資料
3	集團架構
4	董事及高級管理層
9	主席報告
11	管理層討論及分析
17	企業管治報告
22	董事會報告
32	獨立核數師報告
34	綜合收益表
35	綜合全面收益表
36	綜合財務狀況表
38	綜合權益變動表
39	綜合現金流量表
41	公司財務狀況表
42	財務報表附註
121	物業詳情
122	已公佈五年財務概要

公司資料

董事會

執行董事

周思先生(主席)(於二零一一年一月一日獲委任)
洪敬南先生(副主席)(於二零一一年一月一日獲委任)
于力先生(副主席)(於二零一一年一月一日獲委任)
錢旭先生(總裁)
蕭健偉先生(財務總監)
徐太炎先生(於二零一一年一月一日獲委任)
姜新浩先生(於二零一一年一月一日獲委任)
孟芳女士(於二零一一年一月一日獲委任)
遇魯寧先生(於二零一一年一月一日獲委任)
劉學恆先生(於二零一一年一月一日獲委任)
雷振剛先生(於二零一一年一月一日辭任)

非執行董事

林春癸先生

獨立非執行董事

葛根祥先生
馬照祥先生
吳騰輝先生
朱武祥先生(於二零一一年一月一日獲委任)
陳進思先生(於二零一一年六月三日獲委任)

審核委員會

馬照祥先生(主席)
葛根祥先生
吳騰輝先生
朱武祥先生(於二零一一年五月四日獲委任)
陳進思先生(於二零一一年六月三日獲委任)

投資及風險管理委員會(於二零一一年五月四日成立)

洪敬南先生(主席)(於二零一一年五月四日獲委任)
錢旭先生(於二零一一年五月四日獲委任)
姜新浩先生(於二零一一年五月四日獲委任)
孟芳女士(於二零一一年五月四日獲委任)
蕭健偉先生(於二零一一年五月四日獲委任)
遇魯寧先生(於二零一一年五月四日獲委任)
劉學恆先生(於二零一一年五月四日獲委任)
朱武祥先生(於二零一一年五月四日獲委任)

提名委員會

吳騰輝先生(主席)
葛根祥先生
馬照祥先生
錢旭先生
孟芳女士(於二零一一年五月四日獲委任)
遇魯寧先生(於二零一一年五月四日獲委任)
陳進思先生(於二零一一年六月三日獲委任)
林春癸先生(於二零一一年五月四日辭任)

薪酬委員會

葛根祥先生(主席)
馬照祥先生
吳騰輝先生
錢旭先生(於二零一一年五月四日辭任)
遇魯寧先生(於二零一一年五月四日獲委任)
陳進思先生(於二零一一年六月三日獲委任)
林春癸先生(於二零一一年五月四日辭任)

公司秘書

蕭健偉先生

股份代號

925

法定代表

錢旭先生
蕭健偉先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
66樓
電話：(852) 2511 6016
傳真：(852) 2598 6905

主要股份過戶登記處

HSBC Securities Services (Bermuda) Limited
6 Front Street, Hamilton HM11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

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

核數師

安永會計師事務所, 執業會計師
(於二零一一年七月二十八日獲委任)
德勤•關黃陳方會計師行, 執業會計師
(於二零一一年七月二十八日辭任)

網站

www.bphl.com.hk

主要往來銀行

中信銀行國際有限公司
中國銀行(香港)有限公司
美國中信銀行
星展銀行有限公司香港分行
大新銀行有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
北京朝陽支行

集團架構

於二零一二年三月三十一日



董事及高級管理層

董事會(「董事會」)現時由十六名董事組成,包括十名執行董事、一名非執行董事及五名獨立非執行董事。

主席

周思先生

55歲,主席,周先生為本公司控股股東北京控股集團有限公司(「北控集團」)之董事、北京控股有限公司(「北京控股」)(一家於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市的公司)(香港聯交所股份代號:392)之副主席兼執行董事及北京北控置業有限責任公司(「北京北控置業」)之董事長。北京控股及北京北控置業均為北控集團之附屬公司。周先生於一九七八年畢業於首都師範大學物理系,獲頒理學學士學位,並於一九九八年畢業於清華大學經濟管理學院,獲頒工商管理碩士學位。自一九八四年至二零零三年期間,他曾出任北京市市政管委綜合計劃處主任科員及計劃處副處長、處長、副主任及高級經濟師。周先生在經濟、財務及企業管理方面擁有豐富經驗。周先生自二零一一年一月一日起獲委任為本集團之執行董事兼主席。

執行董事

洪敬南先生

65歲,副主席,洪先生為嘉里物流聯網有限公司之主席及嘉里控股有限公司(嘉里建設有限公司(香港聯交所股份代號:683)之控股股東)之副主席。洪先生亦為中國國際貿易中心股份有限公司(上海A股股份代號:600007)之主席。彼為中國人民政治協商會議全國委員會委員。洪先生於西澳洲大學取得土木工程學士學位,並於多倫多大學取得工商管理碩士學位。彼亦曾修讀並於一九九八年修畢哈佛商學院之國際高級管理課程。洪先生自二零一零年四月九日起獲委任為本公司之顧問,並分別自二零一一年一月一日及自二零一一年三月三十一日起獲委任為本集團之執行董事及副主席。

于力先生

48歲,副主席,于先生為北京北控置業之總經理兼執行董事。于先生獲頒北京大學高級管理人員工商管理碩士學位。于先生於企業管理方面擁有豐富經驗。于先生分別自二零一一年一月一日及自二零一一年三月三十一日起獲委任為本集團之執行董事及副主席。

董事及高級管理層

錢旭先生

48歲，總裁，錢先生為北京北控置業之執行董事。錢先生畢業於北京工業大學經濟管理學院，取得經濟學學士學位，及清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。錢先生在併購、企業重組及財務管理方面擁有豐富經驗。錢先生為本公司之控股股東皓明控股有限公司（「皓明」）之董事。錢先生自二零零九年七月起獲委任為本集團之執行董事。

蕭健偉先生

43歲，財務總監兼公司秘書，蕭先生畢業於香港城市大學，取得會計學士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會與及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。蕭先生在財務管理及企業顧問和審核方面擁有豐富經驗。蕭先生為皓明之董事，並為皓明之控股公司京泰實業（集團）有限公司（「京泰集團」）之財務總監。蕭先生自二零一零年八月起亦為鴻寶資源有限公司（香港聯交所股份代號：1131）之獨立非執行董事。蕭先生自二零零九年七月起獲委任為本集團之執行董事。

徐太炎先生

58歲，為北控集團之副總裁兼公司秘書及北京北控置業之執行董事。徐先生獲頒中國人民大學經濟學學士學位。徐先生於企業管理方面擁有豐富經驗。徐先生自二零一一年一月一日起獲委任為本集團之執行董事。

姜新浩先生

47歲，為北控集團之副總經理、北京北控置業之執行董事、北京控股（香港聯交所股份代號：392）之執行董事兼副總裁以及北控水務集團有限公司（「北控水務」）（香港聯交所股份代號：371）之執行董事。北京控股及北控水務分別為北控集團之附屬公司及聯營公司。姜先生於一九八七年畢業於復旦大學，獲頒法學學士學位，並於一九九二年獲頒法學碩士學位。姜先生於一九九二年至一九九四年期間於北京大學執教。自二零零零年至二零零五年，姜先生為京泰集團之投資發展部經理並兼任該公司之全資附屬公司—北京京泰投資管理中心之總經理。彼曾於一九八七年至一九八九年在國家經濟體制改革委員會從事政策分析。姜先生在企業融資及企業管理方面擁有豐富經驗。姜先生自二零一一年一月一日起獲委任為本集團之執行董事。

董事及高級管理層

孟芳女士

48歲，孟女士為北京北控置業之副總經理。孟女士畢業於中國社會科學院。孟女士在投資管理、行政、人力資源、企業管理方面擁有豐富經驗。孟女士自二零一一年一月一日起獲委任為本集團之執行董事。

遇魯寧先生

50歲，北京京泰投資諮詢有限公司（「北京京泰投資諮詢」）（本公司之附屬公司）之董事。遇先生畢業於北京工業大學經濟管理學院，取得經濟學學士學位。遇先生於物業發展、企業重組及財務管理方面擁有豐富經驗。遇先生自二零一一年一月一日起獲委任為本集團之執行董事。

劉學恆先生

38歲，獲頒英國劍橋大學工商管理碩士學位。劉先生於股本投資、企業融資、首次公開發售上市及併購方面擁有豐富經驗。劉先生為博大資本國際有限公司及睿智金融集團有限公司之共同創辦人，而目前為睿智金融集團有限公司之執行董事及睿智主動投資有限公司之總裁。劉先生自二零一一年一月一日起獲委任為本集團之執行董事。

非執行董事

林春癸先生

61歲，林先生為本集團創辦人，並於禮藝品業務累積逾20年經驗。於參與本集團之禮品業務前，彼曾經營機器及零件製造業。彼為本集團附屬公司Silkroadgifts, Inc.之總裁林維鴻先生之父親。

獨立非執行董事

葛根祥先生

65歲，葛先生自一九九七年十一月起獲委任為本集團之獨立非執行董事。彼於司庫、財務及銀行業方面積累逾30年經驗。葛先生為英國銀行學會會員，並獲頒澳門東亞大學工商管理碩士學位。葛先生亦擔任CEC國際控股有限公司（香港聯交所股份代號：759）及成謙聲匯控股有限公司（香港聯交所股份代號：2728）之獨立非執行董事。葛先生已分別於二零零九年二月八日及二零零九年十二月十六日辭任泰盛實業集團有限公司（香港聯交所股份代號：1159）及中國香精香料有限公司（香港聯交所股份代號：3318）之獨立非執行董事職務。

董事及高級管理層

馬照祥先生

70歲，馬先生自二零零四年九月起獲委任為本集團之獨立非執行董事。馬先生為馬照祥會計師樓有限公司之創辦人及前董事，現為美義商理有限公司之董事。馬先生於審核及財務方面累積逾30年經驗。彼取得英國倫敦大學倫敦經濟及政治學院經濟學學士學位。馬先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、香港會計師公會、香港董事學會及香港稅務學會等資深會員。馬先生亦為亞洲金融集團（控股）有限公司（香港聯交所股份代號：662）、敦沛金融控股有限公司（香港聯交所股份代號：812）、卜蜂國際有限公司（香港聯交所股份代號：43）、華潤電力控股有限公司（香港聯交所股份代號：836）及創興銀行有限公司（香港聯交所股份代號：1111）之獨立非執行董事。馬先生亦為亞洲果業控股有限公司（一間同時於倫敦證券交易所另類投資市場（另類投資市場股份代號：ACH）及香港聯交所（香港聯交所股份代號：73）上市之公司之非執行董事。

吳騰輝先生

68歲，吳先生自二零零七年五月起獲委任為本集團之獨立非執行董事。彼於企業管治、銀行及資本市場方面擁有豐富經驗。彼現為亞洲金融集團（控股）有限公司（香港聯交所股份代號：662）之執行副總裁。

朱武祥先生

46歲，朱先生現為清華大學經濟管理學院金融系教授及副主任。朱先生於二零零二年畢業於清華大學數量經濟學專業並獲頒博士學位。彼自一九八二年起至今一直在清華大學學習及工作。朱先生同時擔任深圳天音控股股份有限公司（深圳A股股份代號：000829）、山東勝利有限公司（深圳A股股份代號：000407）、北京燕京啤酒股份有限公司（北京控股之附屬公司）（深圳A股股份代號：000729）及歌爾聲學科技股份有限公司（深圳A股股份代號：002241）之獨立非執行董事。朱先生亦曾於二零零三年七月至二零零九年七月擔任中興通訊股份有限公司（香港聯交所股份代號：763）、於二零零六年三月至二零零九年四月擔任寧波新海電氣股份有限公司（上海A股股份代號：002120）及於二零零七年四月至二零一零年五月擔任北京華勝天成股份有限公司（上海A股股份代號：600410）之獨立非執行董事。朱先生自二零一一年一月一日起獲委任為本集團之獨立非執行董事。

陳進思先生

58歲，陳先生於投資物業組合之設計、規劃及土地事務、設計開發及建築管理積累逾30年經驗。陳先生已取得香港大學建築學學士學位、蘇格蘭鄧地大學建築學士學位以及清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。陳先生亦為盈科大衍地產發展有限公司（香港聯交所股份代號：432）執行董事兼項目總監。陳先生自二零一一年六月三日起獲委任為獨立非執行董事。

董事及高級管理層

本集團之高級管理層團隊包括：

董麒麟

47歲，北京京泰投資諮詢之執行副總裁。董先生畢業於北京科技大學，取得行政管理學碩士(MPA)學位，並獲得中國高級會計師及註冊會計師之專業技術資格。董先生在企業管理及財務運作方面擁有豐富經驗。彼於二零零九年十一月獲委任為北京京泰投資諮詢之執行副總裁。

李長鋒

39歲，北京京泰投資諮詢之副總裁。李先生畢業於北方交通大學，取得交通運輸管理學碩士學歷，並獲得中國工程師之專業技術資格。李先生在企業管理及物流地產投資開發方面擁有豐富經驗。彼於二零零九年十一月獲委任為北京京泰投資諮詢之副總裁。

田躍

49歲，北京京泰投資諮詢之副總裁。田先生畢業於西北工業大學，取得工業電氣化專業學士學位，田先生在企業管理、商業地產經營及物業出租管理方面擁有豐富經驗。彼於二零一零年六月獲委任為北京京泰投資諮詢之副總裁。

顧善超

43歲，北京京泰投資諮詢之副總裁，顧先生畢業於清華大學，取得房地產專業碩士學位，顧先生在房地產投資、策劃與經營業務管理方面擁有豐富經驗。彼於二零一零年六月獲委任為北京京泰投資諮詢之副總裁。

祝仕興

42歲，北京京泰投資諮詢之副總裁，祝先生畢業於北京體育大學及中央財經大學，分別取得管理專業及金融專業學士學位，並獲得中國助理經濟師之專業技術資格。祝先生在房地產工程建設管理方面擁有豐富經驗。彼於二零一零年六月獲委任為北京京泰投資諮詢之副總裁。

肖黎

59歲，北京京泰投資諮詢之副總裁，肖先生畢業於北京朝陽職工大學，取得房地產專業大專學歷，並獲得中國經濟師之專業技術資格。肖先生在企業管理方面擁有豐富經驗。彼於二零一一年十二月獲委任為北京京泰投資諮詢之副總裁。

主席報告



主席
周思

致全體股東：

本人謹代表北京建設（控股）有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，統稱為「本集團」）董事會（「董事會」）呈報截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報。

二零一一年重大事件回顧

年內，我們繼續為本公司之新業務—物流、住宅及商業地產之投資、發展及營運構建新平台。有關本集團策略之詳情已載於「管理層討論及分析」一節。該項轉變之基本目標清晰：即增強及提升股東價值與回報。我們相信，隨著本集團策略之逐步實施，本集團將於「十二五規劃」期間實現該目標，而股東亦將因此可喜的成果而受益。因此，本集團自二零一一年年初起至本報告刊發日期止已完成以下交易：

- 完成發行可換股債券以獲得充裕資金推行業務計劃；
- 收購智健有限公司之全部股權，以間接取得161,499平方米土地之擁有權以及平谷馬坊物流基地之33.37%權益；
- 與嘉理集團及和記集團成立合營公司，以成為馬駒橋物流基地之投資者、開發商及運營商；
- 出售庭園業務內錄得虧損之製造業務；及
- 收購瀋陽瀋北新區135,563平方米之土地使用權。

主席報告

與此同時，年內本集團亦已完成自主城之建築工程，並開始將物業移交予買家。因此，該項目之銷售所得款項已於二零一一年確認，從而令本集團之本年度營業額及純利均大幅改善。

於完成上述工作後，股東應明悉，本集團於北京地區之物流地產佈局將會完成，而下一步乃將網絡拓展至全國範圍，而目前該計劃正按步實施中。

展望

本集團其中一項業務目標為建立全國性物流地產網絡以享有穩定之租金回報率。我們的目標是於未來五年擁有至少四百萬平方米之物流地產之可租賃面積。如這一目標得以成功實行，本集團將成為中國物流地產業排名首兩名之企業之一，並將為本集團帶來穩定之現金回報。

同時，我們亦將專注物色住宅及商業地產之機會，以增強本集團之盈利能力，而該專注將不會動搖。然而，由於中國政府繼續實施嚴格之房地產調控措施，以控制住宅物業市場過熱，且本集團相信該等措施於不久將來並不會放寬，故本集團將在有必要時繼續採取審慎策略以管理此類發展項目（包括調整開發進度），直至住宅及商業物業市場重拾理性及活力為止。

致謝

本人謹代表董事會，藉此機會向管理團隊及全體員工在過去一年之不懈努力、竭誠奉獻、忠實誠信以及彼等對本集團之卓越貢獻致以衷心感謝。此外，本人亦謹此向各客戶、供應商、業務夥伴及股東之耐性、信賴及支持深表謝意。

主席

周思

香港，二零一二年三月二十七日

管理層討論及分析

截至二零一一年十二月三十一日止年度（「二零一一年財政年度」），本集團錄得本公司擁有人應佔綜合溢利約港幣120,944,000元，而於截至二零一零年十二月三十一日止年度（「二零一零年財政年度」）則錄得綜合虧損約港幣152,753,000元（經重列）。本年度之綜合溢利大幅增加乃主要由於本年度確認來自自主城（一個於中國之住宅項目）之收入所致。

市場回顧及展望

住宅物業市場於二零一一年在持續限制政策下勉力向前。隨後，北京市頒佈限購令，全國逾40個城市隨即效仿。國家發展和改革委員會宣佈，每間商品房須清潔標明具體價格作為最高限價，且中國人民銀行調高必需儲備金率及提高基準利率，對住宅交易量造成深遠影響。然而，該等新政策成功遏制投機活動，並穩定住宅物業市場發展。

儘管住宅物業市場受嚴格措施密切監察，物流業則成為亮點。根據十二五規劃之公佈，中國政府已經非常重視現代化流通業之物流，並亦已制定一系列有利政策，以鼓勵及支持發展物流業，例如，就提升物流及運輸基礎設施作出重大投資，並已為物流業供應額外土地。

儘管中國現時經濟處於複雜的國內及國際環境所導致之不穩定性及不明朗性的情況下發展，然而，董事會對本集團之未來業務回報仍具信心，並將參考中國的營商環境的變動及全球經濟變化而密切監察資源分配。本集團將審慎評估及持續執行業務擴展及營運。本集團預期本集團將可於中國成功創建物流、住宅及商業物業之新品牌。

業務概覽

業務模式

本集團的策略乃將本集團發展成為中國地產領導者之一。為達致該目標，本集團已制定「一專」、「多能」及「雙驅動」的發展思路作為本集團發展路徑的指引。

一專：指致力發展現代化的物流基礎設施，旨在於十二五規劃內成為中國最大物流基礎設施的所有者，以為股東權益確保穩定及長期回報，並為住宅及商業物業之發展項目提供穩健之現金流；

多能：指於機遇湧現時多元化發展住宅及商業物業，旨在豐富本集團的盈利基礎，以進一步提升股東價值；

管理層討論及分析

業務概覽（續）

業務模式（續）

雙驅動：憑藉持續改善之經營業績及於資本市場的適當投資者關係職能兩者所驅動的綜合效應實現經濟效益，以進一步提升投資者的資本收益。

於二零一零年及二零一一年，本集團已成功建立平台以達致該等目標，且現時發展已按照計劃進行。

物流業務

發展物流業務受到中國政府之強大支持。過往數十年，對完善物流基礎設施發展的忽略已導致物流成本持續增長，且已嚴重損害到整體經濟增長。自十一五規劃以來，發展物流已納入為焦點，而於十二五規劃更成為及主要重點之一。

於此背景下，投資、開發及經營現代化物流基礎設施已作為本集團之新核心業務。其具有低管理成本以及穩定收入及現金流之優點。

於二零一一年財政年度，本集團已與嘉理集團及和記集團訂立合資協議，以發展馬駒橋物流基地（其乃北京市人民政府指定的四大物流基地之一）。於完成後，馬駒橋物流基地將成為中國最大之綜合倉庫。於二零一一年十一月，本集團亦完成收購北京陸港國際物流有限公司（「陸港」）（其持有北京京津港國際物流有限公司（「京津國際」）的33.37%股權及擁有161,499平方米的土地）的82.24%股權。京津國際亦為北京市人民政府指定的四大物流基地之一，且陸港持有的161,499平方米的土地中，約73,891平方米亦將計劃開發成為現代化市內配送中心，相信其建成後將為於北京市四環路內的最大物流配送中心。如上文所述，本集團相信，物流業務的策略佈局將於北京地區成功實施，而本集團下一個重點，為建立全國物流基礎設施網絡。

董事會相信，本集團已步入正軌。我們期待一個穩健而又充滿活力的集團將於未來湧現，為股東帶來可觀回報。

地產業務

自主城乃本集團的首項住宅物業項目，其已於二零一一年六月竣工，且交接工作正在進行中。

展望未來，本集團將繼續物色於住宅及商業物業項目的機遇，以為股東帶來最大回報。最近於瀋陽市的投標乃本集團致力實現此目標之承諾之另一例證。然而，鑑於中國政府施加的持續監控，本集團將審慎甄選項目，以致妥善利用資源。

管理層討論及分析

業務概覽（續）

庭園業務

於二零一一年財政年度內，庭園業務之毛利率由去年之17.66%增加至本年度約21.72%。毛利率增加主要受惠於自多年前開始持續精簡錄得虧損之製造業務為外判業務。然而，本集團無法否認，該業務仍面臨於全球市場之嚴峻營商環境之挑戰。本集團已於十二月完成出售庭園業務內長期錄得虧損之製造業務。根據最近期經審核業績，該庭園業務之餘下銷售業務於二零一一年財政年度仍錄得收入減少，而其於二零一一年十二月三十一日之負債淨值約為港幣1,025,000元，其不值得本集團進一步分配資源進行管理。據此，董事會將密切監察及評估庭園業務之投入與回報表現，並尋求途徑將此業務為股東帶來最大化之貢獻。

財務回顧

營業額及毛利分析

二零一一年財政年度之綜合收入（扣除營業稅）約為港幣1,633,929,000元，較二零一零年財政年度之約港幣139,387,000元增加約港幣1,494,542,000元（或1,072.22%）。此大幅增加乃由於確認自主城之收入所致。於二零一一年十二月三十一日，自主城之收入約為港幣1,539,835,000元（相等於約人民幣1,272,212,000元）。該項目之毛利率約為39.31%。就二零一一年財政年度之庭園業務而言，收入約為港幣93,391,000元，較二零一零年財政年度之約港幣139,387,000元減少約港幣45,996,000元（或33%）。於二零一一年財政年度，美國市場自金融風暴中緩慢復甦以及美國市場上之生活方式轉變（尤其是儲蓄習慣）導致需求下降，繼而致使年度營業額下跌。於持續精簡錄得虧損之製造業務及進行各種降低成本活動後，庭園業務略有改善。其毛利率由二零一零年財政年度之約17.66%改善至本年度約21.72%。就物流業務而言，自於二零一一年十一月二十一日完成收購智健有限公司以來，物流業務收入於二零一一年財政年度僅為本集團貢獻約一個月之收入。物流業務之收入總額約為港幣703,000元，其毛利率約為67.23%。儘管毛利率較高，然而，由於現有設施陳舊且狀況較差，故其收入有限。此乃前述本集團計劃進一步投資以將其發展成為現代化市內配送中心之原因。

分銷及銷售開支

於二零一一年財政年度，總綜合分銷及銷售開支由二零一零年財政年度之約港幣32,027,000元輕微減少約港幣1,492,000元（或4.66%）至約港幣30,535,000元。庭園業務之製造業務之分銷及銷售開支由二零一零年財政年度之港幣24,217,000元減少約港幣4,807,000元（或19.85%）至二零一一年財政年度之港幣19,410,000元。總銷售及分銷開支減少乃主要因於二零一一年財政年度內持續縮減庭園業務錄得虧損之製造業務所致。地產業務之分銷及銷售開支由二零一零年財政年度之港幣7,810,000元增加約港幣3,315,000元（或42.45%）至二零一一年財政年度之港幣11,125,000元。其增加乃主要由於自主城項目產生之薪金及津貼開支所致。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

行政開支

本年度之行政開支包括以權益結算之購股權開支約港幣19,127,000元(二零一零年:港幣29,607,000元),乃產生自於二零一一年財政年度授予僱員及董事之購股權。倘不包括此項目,本集團於二零一一年財政年度之行政開支約為港幣64,889,000元,較二零一零年財政年度之約港幣62,650,000元增加約港幣2,239,000元(或3.57%)。有關增加主要由於新收購之物流業務—陸港之行政開支所致。

財務費用

於二零一一年財政年度內,本集團之總財務費用約為港幣45,444,000元(二零一零年經重列:約港幣1,529,000元),包括銀行及其他借款之利息約港幣1,483,000元(二零一零年:約港幣466,000元)及可換股債券估算利息約港幣43,961,000元(二零一零年經重列:約港幣1,063,000元)。於二零一零年十二月三十一日及二零一零年十二月三日,本公司已分別發行港幣1,500,000,000元及港幣499,850,000元之零息可換股債券。於二零一一年財政年度,根據適用會計準則入賬估算利息開支約港幣43,961,000元。估算利息並不影響本集團之實際現金流量。

流動資金及財務資源

於二零一一年十二月三十一日,本集團之借款總額約為港幣1,887,051,000元(二零一零年經重列:約港幣1,747,876,000元)。本集團之資本負債比率(即借款總額佔資產總值之百分比)約為46.45%(二零一零年經重列:約42.28%)。

於二零一一年十二月三十一日,本集團之現金及銀行結餘約為港幣2,873,409,000元(二零一零年:約港幣3,303,855,000元),乃以美元、港幣及人民幣計值。現金結餘,連同未動用之銀行融資額度將可令本集團為我們的業務提供資金。

於二零一一年十二月三十一日,本集團之流動比率及速動比率分別約為135.16%(二零一零年經重列:約127.32%)及約130.13%(二零一零年經重列:約108.70%)。

資本開支

於二零一一年財政年度內,本集團已動用約港幣438,436,000元(二零一零年:約港幣5,818,000元)作為資本開支,包括為本集團購買傢俬及裝置、辦公設備、車輛、廠房及機器、投資物業及預付土地租金之開支。

管理層討論及分析

財務回顧（續）

資本承擔

於二零一一年十二月三十一日，本集團就成立一間合營公司（「合營公司」）之已訂約資本承擔約為人民幣520,000,000元，即為按合營公司之註冊資本人民幣1,000,000,000元計算之本公司將向合營公司之出資，當中合營公司32%及20%之出資乃分別由本公司之一間全資附屬公司及陸港作出投資。倘按合營公司之總投資人民幣2,000,000,000元計算，本集團按相同基準計算之總資本承擔將為人民幣1,040,000,000元。

匯率波動風險

本集團並無就外幣進行任何對沖交易。於二零一一年財政年度，本集團之住宅物業業務產生之主要收入及成本以人民幣計值。預期人民幣之持續升值將對本集團之財務狀況構成正面影響。本集團會密切評估和監測人民幣匯率之變動，並於有需要時考慮對沖相關風險，以減低匯率波動之影響。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團因陸港（本集團之一間附屬公司）之重組而產生若干或然負債。陸港之非控股股東之一北京十八里店農工商經營服務中心（「北京十八里店農工商經營服務中心」）於二零零一年前將其附屬公司所擁有之若干資產及負債注入陸港，而陸港並無承擔尚未償還本金約為人民幣47,700,000元之若干銀行貸款（「貸款」）。貸款乃由北京十八里店農工商經營服務中心擔保。由於轉讓程序有缺陷，倘北京十八里店農工商經營服務中心及其附屬公司未能償付貸款、相關利息及罰款，則有關銀行或會要求陸港承擔貸款之償還責任。截至本報告日期，並無對北京十八里店農工商經營服務中心、其附屬公司及陸港提出任何法律訴訟。本公司董事認為，陸港之法律責任以及潛在現金流出之金額及時間存在不確定因素，因此該等或然負債之公平值無法可靠計量。本集團於本公司於二零一一年十一月二十一日完成收購智健有限公司時繼承了上述或然負債（二零一零年：無）。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團有(1)本金額約為港幣77,624,000元之委託貸款，該等貸款乃以本集團合共賬面值約為港幣409,591,000元之本公司一間附屬公司之投資物業、樓宇及預付土地租金之浮動押記作抵押（二零一零年：無）；及(2)賬面值約為港幣16,255,000元之本公司一間附屬公司之若干資產已抵押作為已獲提取之金額約為港幣2,477,000元之一般銀行融資之抵押（二零一零年：無）。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，在庭園業務內錄得虧損之製造業務於二零一一年十二月被售出後，本集團共聘用133名(二零一零年：292名)員工。於二零一一年財政年度，所產生之總員工成本(包括計入銷售成本內之員工成本、董事薪酬及以權益結算之購股權開支)約為港幣70,844,000元(二零一零年：約港幣77,586,000元)。

僱員薪酬乃根據工作表現、專業經驗及現行市場慣例而釐訂，管理層亦定期檢討本集團之僱員薪酬政策及待遇。除退休金外，亦會根據個別僱員表現評估給予酌情花紅及購股權。

企業管治報告

本公司致力維持優良的企業管治，以能確保本公司之更佳透明度、保障股東及持份者權益及提升股東價值。

董事會認為，本公司於年內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）所載之所有守則條條文，惟下列若干偏離事項除外。

董事會

組成及職責

董事會（「董事會」）現由十六名董事組成：包括十名執行董事，分別為周思先生、洪敬南先生、于力先生、錢旭先生、蕭健偉先生、徐太炎先生、姜新浩先生、孟芳女士、遇魯寧先生及劉學恆先生；一名非執行董事林春癸先生；及五名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），分別為葛根祥先生、吳騰輝先生、馬照祥先生、朱武祥先生及陳進思先生。其中一名獨立非執行董事馬照祥先生具備上市規則所規定之專業及會計資格。董事會之主要職能為制定公司策略及業務發展，以及確保高水平之企業管治。董事會於年內定期舉行會議，以批准本集團之收購及出售、關連交易、配售股份及監控財務表現，以達致其策略性目標。本公司總裁及管理層獲授權負責本公司之監控及日常營運。董事會成員之間概無財務、業務、家族方面之關連或其他重大／相關關係。

會議

年內董事會及董事會各委員會會議之出席記錄如下：

	董事會	審核委員會	投資及風險 管理委員會	薪酬委員會	提名委員會
已舉行會議次數	7	3	3	2	2
董事姓名	已出席會議次數				
執行董事					
周 思先生	6/7	不適用	不適用	不適用	不適用
洪敬南先生	7/7	不適用	3/3	不適用	不適用
于 力先生	6/7	不適用	不適用	不適用	不適用
錢 旭先生	7/7	不適用	3/3	2/2	2/2
蕭健偉先生	7/7	不適用	3/3	不適用	不適用
徐太炎先生	7/7	不適用	不適用	不適用	不適用
姜新浩先生	7/7	不適用	3/3	不適用	不適用
孟 芳女士	7/7	不適用	3/3	不適用	不適用
遇魯寧先生	7/7	不適用	3/3	不適用	不適用
劉學恆先生	6/7	不適用	2/3	不適用	不適用

企業管治報告

董事會(續)

會議(續)

	董事會	審核委員會	投資及風險 管理委員會	薪酬委員會	提名委員會
非執行董事					
林春癸先生	0/7	不適用	不適用	0/2	0/2
獨立非執行董事					
葛根祥先生	7/7	3/3	不適用	2/2	2/2
馬照祥先生	7/7	3/3	不適用	2/2	2/2
吳騰輝先生	7/7	3/3	不適用	2/2	2/2
朱武祥先生	7/7	2/2	2/3	不適用	不適用
陳進思先生	5/5	2/2	不適用	不適用	不適用

非執行董事

企業管治守則守則條文第A.4.1條規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。於二零一零年五月一日前，本公司之非執行董事及三位獨立非執行董事當中之兩位並無按指定任期獲委任，惟彼等均須根據本公司之公司細則於股東週年大會上輪值退任及重選。由二零一零年五月一日起，隨著本公司與所有獨立非執行董事簽訂服務協議，除非執行董事外，所有獨立非執行董事均已按指定任期獲委任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定而發出確認其獨立性之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認，全體董事於年內均已遵守標準守則及其有關董事進行證券交易之操守守則所載之所需規定。

企業管治常規守則

本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文。儘管本公司已努力維持適當之企業管治標準，惟企業管治守則項下之一項守則條文除外。根據守則條文第E.1.2條，董事會主席由於未能預料之要務而未能出席於二零一一年六月三日舉行之股東週年大會，改由本公司之執行董事兼公司秘書蕭健偉先生出席上述股東週年大會。

企業管治報告

董事會轄下委員會

為加強其職能及企業管治實務，董事會已成立四個董事委員會，分別為審核委員會、投資及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會。所有委員會根據各自之書面職權範圍履行其特定職責及責任。

審核委員會

審核委員會於一九九九年成立，全體成員均為獨立非執行董事。審核委員會成員為馬照祥先生、葛根祥先生、吳騰輝先生、朱武祥先生及陳進思先生。審核委員會主席為馬照祥先生，彼為馬照祥會計師樓有限公司之創辦人及前董事，並於企業顧問、審核及財務方面累積逾30年經驗。委員會全體成員均擁有相關行業及財務方面之所需經驗，以就董事會策略及其他有關事宜提供意見。

審核委員會之職能主要包括：

- 監察及決定外聘核數師之獨立性、委任及聘用條款；
- 審閱及監察財務報告及當中所載之申報判斷及估計；及
- 與管理層及外聘核數師檢討財務及內部監控、會計政策及常規。

審核委員會每年與本集團之獨立核數師開會，以討論年度審核計劃。委員會成員及獨立核數師（如需要）將出席審核委員會會議。獨立核數師向審核委員會簡報引入新香港會計準則及其審核方法之影響。審核委員會隨後向董事會彙報其建議，以供其作進一步審閱及批准。審核委員會亦被委託就獨立核數師之獨立性及客觀性以及審核過程之有效性作出監察及評估。所有獨立核數師合夥人須定期輪席退任，而在有需要之情況下，非審核服務與審核服務之年度費用比率須受審核委員會密切審查。

於回顧年度內，審核委員會舉行三次會議，以審閱及批准向董事會提呈以供批准之截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核財務報表及年度業績公佈以及截至二零一一年六月三十日止六個月未經審核財務報表及中期業績公佈之建議；以及與管理層和獨立核數師討論有關本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之審核之審核計劃、會計政策和常規。

企業管治報告

董事會轄下委員會(續)

審核委員會(續)

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，就本集團獨立核數師提供之服務已付／應付之費用如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
審核服務	700	1,174
非審核服務	1,103	374

審核委員會總結其信納對審核及非審核服務之費用、過程以及有效性、獨立性及客觀性進行檢討之結果。

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報已經審核委員會審閱。

投資及風險管理委員會

投資及風險管理委員會乃於二零一一年五月四日成立，其主要負責：(i)評估及向董事會推薦由高級管理層提出之所有可能投資建議；(ii)分析全球經濟環境之可能不利影響並向董事會推薦措施及解決方案；及(iii)評估本公司及其附屬公司之經營風險並向董事會推薦解決方案。

投資及風險管理委員會之成員為洪敬南先生(主席)、錢旭先生、姜新浩先生、孟芳女士、蕭健偉先生、遇魯寧先生、劉學恆先生及朱武祥先生。由於委員會將主要參與本公司之經營事項，故所有成員(朱武祥先生除外)均為本公司之執行董事。朱武祥先生乃作為獨立非執行董事之代表加入委員會以提供獨立專業意見。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年成立，主要負責制定有關(1)本集團全體董事及高級管理層薪酬之政策、架構及待遇；及(2)就制定有關薪酬政策確立正式及透明之程序，並就上述事宜向董事會作出建議。

薪酬委員會大部份成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會成員為葛根祥先生(主席)、馬照祥先生、吳騰輝先生、陳進思先生及遇魯寧先生。

提名委員會

提名委員會於二零零五年成立，主要負責向董事會提名及確認董事及高級管理層提名人、定期檢討董事會之架構及組成、確保組織之競爭地位、評估執行及非執行董事之領導能力以及確保委任董事會董事之程序公平及具透明度。

提名委員會大部份成員均為獨立非執行董事。提名委員會成員為吳騰輝先生(主席)、葛根祥先生、馬照祥先生、陳進思先生、錢旭先生、孟芳女士及遇魯寧先生。

企業管治報告

內部監控

董事會須全權負責本公司之內部監控制度及檢討其效率。董事會致力實施有效而鞏固之內部監控制度，以保障股東利益及本集團之資產。董事會已授權管理層實施內部監控制度及在指定範圍內檢討財務、營運、合規監控及風險管理職能。

董事會已檢討本公司內部監控制度之有效性。為鞏固內部監控制度以配合本公司企業及業務之持續發展，董事會將定期進行一項全公司內部研究，以檢討及改善內部監控制度。

董事之責任聲明

董事須負責編製各財政年度之賬目，以真實及公平地反映本集團事務狀況及年內之業績及現金流量。在編製截至二零一一年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已選用並貫徹採用合適之會計政策；採納合適之香港財務報告準則及香港會計準則；審慎而合理地作出調整及估計；及按持續經營基準編製賬目。董事亦須負責妥善保存會計記錄，該等記錄乃合理準確地披露本公司於任何時候之財務狀況。

董事會報告

董事會(「董事會」)謹此提呈報告,以及本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務載於經審核財務報表附註16。於二零一一年十一月二十一日,本集團收購於中華人民共和國(「中國大陸」)從事物流業務之智健有限公司連同其附屬公司(「智健」)之全部股權。因此,本集團主要從事發展物流、商業及住宅地產業務。除此等業務外,本集團之主要業務性質於年內並無其他重大變動。

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溢利,以及本公司及本集團於該日之業務狀況載於經審核綜合財務報表第34頁至120頁。董事會不建議就本年度派發任何股息。

財務資料概要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績及資產、負債及非控股股東權益之概要載於第122頁,有關資料乃摘錄自經審核財務報表。

物業、廠房及設備及投資物業

本集團物業、廠房及設備以及投資物業於年內之變動詳情分別載於經審核財務報表附註13及14。

股本、購股權、認股權證及可換股債券

本公司股本、購股權、認股權證及可換股債券於年內之變動詳情載於經審核財務報表附註33、34及32。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法律並無有關優先購買權規定,規定本公司須按比例向現有股東發行新股份。

購買、贖回或出售本公司上市證券

年內,本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司之上市證券。

儲備

本公司及本集團儲備於年內之變動詳情分別載於財務報表附註35及經審核綜合權益變動表。

可供分派儲備

根據百慕達一九八一年公司法計算,本公司於二零一一年十二月三十一日並無任何可供分派儲備。此外,本公司之股份溢價賬港幣691,486,000元可以繳足紅股之方式分派。

董事會報告

主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團五大客戶之銷售額佔本集團年內銷售總額少於30%。本集團五大供應商之採購額佔本集團年內總採購額之66.96%，而其中最大供應商之採購額佔36.20%。

本公司各董事或彼等之任何聯繫人士或據董事會所知擁有本公司已發行股本5%以上之任何股東並無擁有本集團五大客戶之任何實益權益。

董事

年內及直至本報告日期，本公司之董事如下：

執行董事：

周 思先生(主席)(於二零一一年一月一日獲委任)
洪敬南先生(副主席)(於二零一一年一月一日獲委任)
于 力先生(副主席)(於二零一一年一月一日獲委任)
錢 旭先生(總裁)
蕭健偉先生(財務總監兼公司秘書)
徐太炎先生(於二零一一年一月一日獲委任)
姜新浩先生(於二零一一年一月一日獲委任)
孟 芳女士(於二零一一年一月一日獲委任)
遇魯寧先生(於二零一一年一月一日獲委任)
劉學恆先生(於二零一一年一月一日獲委任)
雷振剛先生(於二零一一年一月一日辭任)

非執行董事：

林春癸先生

獨立非執行董事：

葛根祥先生
馬照祥先生
吳騰輝先生
朱武祥先生(於二零一一年一月一日獲委任)
陳進思先生(於二零一一年六月三日獲委任)

根據本公司之公司細則第111(A)條及第114條，錢旭先生、蕭健偉先生、馬照祥先生、吳騰輝先生、陳進思先生及葛根祥先生將輪席告退，惟彼等合乎資格，並願意於應屆股東週年大會上重選連任。

本公司已收到本公司所有獨立非執行董事之獨立性年度確認書，而於本報告日期，彼等仍被視為獨立人士。

董事會報告

董事及高級管理層履歷

本公司董事及高級管理層之履歷詳情載於年報第4頁至8頁。

董事之服務合約

本公司獨立非執行董事馬照祥先生、葛根祥先生、吳騰輝先生、朱武祥先生及陳進思先生已與本公司訂立分別於二零零九年五月一日、二零零九年五月一日、二零零九年五月一日、二零一零年一月一日及二零一一年六月三日起計為期三年之服務合約，直至任何一方向另一方發出不少於三個月之書面通知予以終止為止。

除上文所述者外，有意於應屆股東週年大會上重選連任之董事概無與本公司訂立任何本公司不可於一年內免付賠償予以終止之服務合約(法定補償除外)。

薪酬政策

本集團之僱員薪酬政策乃按彼等之表現、資歷及能力釐定。

董事酬金由薪酬委員會經參考董事職務、責任及表現以及本集團業績後釐定。

本公司已採納一項購股權計劃，作為對董事及合資格僱員之獎勵。該計劃詳情載於經審核綜合財務報表附註33。

董事於合約中之權益

年內各董事概無於本公司或其任何附屬公司所簽訂且對本集團業務而言屬重大之任何合約中，直接或間接擁有重大權益。

董事及主要行政人員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，董事及本公司之主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉：

董事名稱	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本之 百分比 (%)
林春癸先生	實益擁有人	63,051,200	1.64
洪敬南先生	實益擁有人 受控制法團	4,536,000 100,000,000	
		104,536,000	2.72

董事會報告

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉（續）

於本公司相關股份之好倉

董事及主要行政人員於本公司購股權之權益已於下文「購股權計劃」一節內獨立披露。

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，概無董事或主要行政人員已於本公司或其任何相聯法團股份、相關股份或債券中記入根據證券及期貨條例第352條須予以記錄之權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉。

購股權計劃

於二零一零年三月十八日，本公司已採納新購股權計劃（「計劃」），以取代於二零零二年六月十八日採納之舊購股權計劃，除非被取消或修訂，否則計劃自當日起計十年內持續有效。計劃之目的乃為本集團吸引及挽留最優秀之人才，以發展本集團之業務；提供額外獎勵予對本集團作出貢獻之僱員、管理人員和董事、承辦商、供應商、顧問及諮詢者；以及透過將購股權持有人與本公司股東之利益保持一致，以促使本公司達致長遠財務成功。本公司董事可酌情決定邀請本公司及其任何附屬公司僱員（包括執行董事）及非執行董事，按每次授出購股權支付港幣1元接納購股權以認購本公司之普通股。

於計劃下，現時獲准授出之未獲行使購股權之最大數目相等於任何時間該等購股權獲行使時本公司已發行普通股總數之30%。於任何12個月期間，本公司因行使授予任何一名人士之購股權（不論已行使或尚未行使）而發行及將予發行之普通股總數不得超過本公司已發行普通股總數之1%。

根據計劃授出之購股權由承授人個人擁有，不得轉付或轉讓。

董事會將酌情決定根據計劃授出之購股權之行使期，惟任何購股權均不得於授出日期後十年後行使。計劃批准日期十年後，不可再授出購股權。

購股權之行使價由董事會釐定，但不得低於下列最高者：(i)於授出日期（必須為交易日）本公司普通股在香港聯交所之收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個交易日，本公司普通股在香港聯交所之平均收市價；及(iii)本公司普通股之面值。

董事會報告

購股權計劃(續)

本公司設立一個購股權計劃(「計劃」)，藉以給予對本集團業務成就有所貢獻之合資格參與者鼓勵及獎賞。有關計劃之進一步詳情載於財務報表附註34。

下表披露本公司年內尚未行使之購股權之變動：

參與者姓名或類別	購股權數目				購股權 授出日期*	購股權行使期間	購股權 行使價** 每股港幣	
	於二零一一年 一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內沒收/ 失效				於二零一一年 十二月三十一日
董事： 周 思先生	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一零年四月八日	二零一零年四月八日至 二零一二年四月七日	0.820
	-	7,000,000	-	-	7,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	5,000,000	7,000,000	-	-	12,000,000			
洪敬南先生	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一零年四月八日	二零一零年四月八日至 二零一二年四月七日	0.820
	-	6,000,000	-	-	6,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	5,000,000	6,000,000	-	-	11,000,000			
于 力先生	4,250,000	-	-	-	4,250,000	二零一零年四月八日	二零一零年四月八日至 二零一二年四月七日	0.820
	-	6,000,000	-	-	6,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	4,250,000	6,000,000	-	-	10,250,000			
錢 旭先生	6,000,000	-	-	-	6,000,000	二零一零年四月八日	二零一零年四月八日至 二零一二年四月七日	0.820
	-	6,000,000	-	-	6,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	6,000,000	6,000,000	-	-	12,000,000			
徐太炎先生	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一零年四月八日	二零一零年四月八日至 二零一二年四月七日	0.820
	-	5,000,000	-	-	5,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一二年十月二十七日	0.465
	5,000,000	5,000,000	-	-	10,000,000			

董事會報告

購股權計劃(續)

參與者姓名或類別	購股權數目				購股權 授出日期*	購股權行使期間	購股權 行使價** 每股港幣
	於二零一一年 一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內沒收/ 失效			
姜新浩先生	3,300,000	-	-	-	3,300,000	一零年四月八日 二零年四月八日至 二零年四月七日	0.820
	-	5,000,000	-	-	5,000,000	一一年十月二十八日 一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	3,300,000	5,000,000	-	-	8,300,000		
孟 芳女士	5,000,000	-	-	-	5,000,000	一零年四月八日 二零年四月八日至 二零年四月七日	0.820
	-	5,000,000	-	-	5,000,000	一一年十月二十八日 一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	5,000,000	-	-	10,000,000		
蕭健偉先生	5,000,000	-	-	-	5,000,000	一零年四月八日 二零年四月八日至 二零年四月七日	0.820
	-	5,000,000	-	-	5,000,000	一一年十月二十八日 一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	5,000,000	-	-	10,000,000		
遇魯寧先生	5,000,000	-	-	-	5,000,000	一零年四月八日 二零年四月八日至 二零年四月七日	0.820
	-	5,000,000	-	-	5,000,000	一一年十月二十八日 一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	5,000,000	5,000,000	-	-	10,000,000		
劉學恆先生	-	5,000,000	-	-	5,000,000	一一年十月二十八日 一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
林春葵先生	5,000,000	-	-	-	5,000,000	一零年五月十一日 二零年五月十一日至 二零年五月十日	0.820
葛根祥先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	一零年四月二十七日 二零年四月二十七日至 二零年四月二十六日	0.808
	-	2,000,000	-	-	2,000,000	一一年十月二十八日 一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	2,000,000	2,000,000	-	-	4,000,000		
馬照祥先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	一零年四月二十七日 二零年四月二十七日至 二零年四月二十六日	0.808
	-	2,000,000	-	-	2,000,000	一一年十月二十八日 一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	2,000,000	2,000,000	-	-	4,000,000		

董事會報告

購股權計劃(續)

參與者姓名或類別	購股權數目				於二零一一年十二月三十一日	購股權授出日期*	購股權行使期間	購股權行使價** 每股港幣
	於二零一一年一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內沒收/失效				
吳騰輝先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	一零年四月二十七日	一零年四月二十七日至 二零年四月二十六日	0.808
	-	2,000,000	-	-	2,000,000	一一年十月二十八日	一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	2,000,000	2,000,000	-	-	4,000,000			
朱武祥先生	-	2,000,000	-	-	2,000,000	一一年十月二十八日	一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
陳進思先生	-	2,000,000	-	-	2,000,000	一一年十月二十八日	一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
其他僱員及顧問 合共:	241,550,000	-	-	(1,500,000)	240,050,000	一零年四月八日	一零年四月八日至 二零年四月七日	0.820
	7,200,000	-	-	(800,000)	6,400,000	一零年五月十一日	一零年五月十一日至 二零年五月十日	0.820
	2,400,000	-	-	-	2,400,000	一零年六月十七日	一零年六月十七日至 二零年六月十六日	0.820
	-	135,000,000	-	-	135,000,000	一一年十月二十八日	一一年十月二十八日至 二一年十月二十七日	0.465
	251,150,000	135,000,000	-	(2,300,000)	383,850,000			
305,700,000	200,000,000	-	(2,300,000)	503,400,000				

年內尚未行使購股權列表附註:

* 概無購股權歸屬期。

** 購股權行使價可在供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動情況下作出調整。

董事會報告

購股權計劃(續)

董事已按照二項式期權定價模式估計於年內授出之購股權於購股權授出日期之價值：

承授人	於年內授出之 購股權數目	購股權之 理論價值 (港幣)
周 思先生	7,000,000	1,708,000
洪敬南先生	6,000,000	1,464,000
于 力先生	6,000,000	1,464,000
錢 旭先生	6,000,000	1,464,000
徐太炎先生	5,000,000	1,220,000
姜新浩先生	5,000,000	1,220,000
孟 芳女士	5,000,000	1,220,000
蕭健偉先生	5,000,000	1,220,000
遇魯寧先生	5,000,000	1,220,000
劉學恆先生	5,000,000	1,220,000
葛根祥先生	2,000,000	488,000
馬照祥先生	2,000,000	488,000
吳騰輝先生	2,000,000	488,000
朱武祥先生	2,000,000	488,000
陳進思先生	2,000,000	488,000
其他僱員及顧問	135,000,000	19,602,000
	200,000,000	35,462,000

購股權之公平值，乃基於獨立合資格專業估值師漢華評值有限公司於授出日期進行之估值採用二項式模型計算。計算購股權公平值之變數及假設乃以董事會之最佳估計為基礎。變數及假設之變動可能導致購股權之公平值改變。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團確認有關本公司授出購股權之開支總額港幣35,462,000元(二零一零年：港幣86,533,000元)。

由於本公司已於二零一零年改變其主要業務為物業發展，故預期波幅乃使用彭博社所報之於估值日期主要業務為物業發展之可資比較公司之股價回報之持續複合利率之平均年度化標準偏離法釐定。

董事會報告

董事購買股份或債券之權利

除於「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉」及「購股權計劃」章節所披露者外，本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度內並無向任何董事、彼等各自之配偶或其未成年子女授出權利，以透過購買本公司之股份或債券而獲益，而彼等亦無行使任何該等權利；且本公司或其任何附屬公司亦無參與可令董事於任何其他法團獲得該等權利之任何安排。

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，下列佔本公司5%或以上已發行股本及認股權證之權益及淡倉已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊內：

於股份及相關股份之好倉：

名稱	附註	所持股份數目、身份及 權益性質		所持相關股份數目、身份及 權益性質		合計	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (%)
		直接實益擁有	透過一間 受控制法團	直接實益擁有	透過一間 受控制法團		
皓明控股有限公司	(a)	1,557,792,500	-	-	-	1,557,792,500	40.59%
京泰實業(集團)有限公司	(b)	-	1,557,792,500	-	-	1,557,792,500	40.59%
北京控股集團(BVI)有限公司	(c)	-	-	2,307,692,307	-	2,307,692,307	60.13%
北京控股集團有限公司	(d)	-	1,557,792,500	-	2,307,692,307	3,865,484,807	100.72%
Thular Limited	(e)	371,206,000	-	-	-	371,206,000	9.67%
嘉里控股有限公司	(e)	-	371,206,000	-	-	371,206,000	9.67%
Kerry Group Limited	(e)	-	371,206,000	-	-	371,206,000	9.67%

附註：

- (a) 皓明控股有限公司(「皓明」)持有1,557,792,500股股份。
- (b) 京泰實業(集團)有限公司(「京泰集團」)因其於其全資附屬公司皓明之控股權益而被視為於1,557,792,500股股份中擁有權益。
- (c) 北京控股集團(BVI)有限公司(「北控集團BVI」)透過其於本公司之港幣1,500,000,000元之可換股債券(可按每股港幣0.65元予以兌換)之所有權而持有2,307,692,307股相關股份。
- (d) 所披露之權益指京泰集團擁有之股份(如附註(b)所詳述)及北控集團BVI擁有之相關股份(如附註(c)所詳述)。京泰集團及北控集團BVI由北京控股集團有限公司(「北控集團」)直接擁有100%權益。因此，北控集團被視為於上述股份及相關股份中擁有權益。
- (e) Thular Limited(「Thular」)(前稱為「Timekey Limited」)為371,206,000股股份之實益擁有人。由於Thular由嘉里控股有限公司(「嘉里控股」)全資擁有，而嘉里控股則由Kerry Group Limited(「KGL」)全資擁有，故嘉里控股及KGL亦被視為於上述股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，概無人士已於本公司任何股份或相關股份中記入根據證券及期貨條例第336條須予以記錄之權益或淡倉。

董事會報告

關連交易

本集團於年內進行之關連交易載於經審核綜合財務報表附註41(a)。

足夠之公眾持股量

按本公司所得之公開資料及據董事會所知，於本報告日期，本公司最少25%之全部已發行股本已由公眾人士持有。

報告期後事項

本集團於報告期後所發生之重大事項詳情載於經審核綜合財務報表附註44。

核數師

截至二零零九年十二月三十一日止年度，陳葉馮會計師事務所有限公司已辭任本公司之核數師，而德勤•關黃陳方會計師行，執業會計師已獲董事委任以填補所產生之空缺。截至二零一一年十二月三十一日止年度，德勤•關黃陳方會計師行，執業會計師已辭任本公司之核數師，而安永會計師事務所已獲董事委任以填補所產生之空缺。除上述者外，於過去三年並無更換其他核數師。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案以續聘安永會計師事務所為本公司核數師。

代表董事會

主席

周思

香港

二零一二年三月二十七日

獨立核數師報告



致北京建設（控股）有限公司全體股東

（於百慕達註冊成立之有限公司）

我們已審核載於第34頁至第120頁北京建設（控股）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「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之綜合及公司財務狀況表及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他資料解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，編製真實而公平呈報的綜合財務報表，而董事所釐定之有關必要內部監控可使編製綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等綜合財務報表提出意見。我們的報告按照一九八一年百慕達《公司法》第90條之規定，僅為整體股東編製。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不會就本報告的內容，向任何其他人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並計劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核包括進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，核數師會考慮與實體編製真實而公平呈報的綜合財務報表相關的內部監控，以便設計適當的審核程序，但此並非為對實體的內部監控的效能發表意見。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，我們已取得充分恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供了基礎。

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及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一一年十二月三十一日的事務狀況及 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善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環添美道一號

中信大廈22樓

二零一二年三月二十七日

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 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
收入	5	1,633,929	139,387
銷售成本		(1,007,868)	(114,769)
毛利		626,061	24,618
其他收入及收益	5	67,321	18,197
銷售及分銷開支		(30,535)	(32,027)
行政開支		(84,016)	(92,257)
其他開支		(18,218)	(71,122)
財務費用	7	(45,444)	(1,529)
分佔一間聯營公司虧損		(15)	-
除稅前溢利／(虧損)	6	515,154	(154,120)
所得稅開支	10	(250,398)	(262)
本年度溢利／(虧損)		264,756	(154,382)
以下人士應佔：			
母公司擁有人		120,944	(152,753)
非控股權益		143,812	(1,629)
		264,756	(154,382)
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)	12		
基本及攤薄		3.3港仙	(4.5港仙)

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
本年度溢利／(虧損)		264,756	(154,382)
其他全面收益			
換算海外業務之匯兌差額		70,818	19,533
本年度除稅後其他全面收益		70,818	19,533
本年度全面收益／(虧損)總額		335,574	(134,849)
以下人士應佔：			
母公司擁有人	11	184,255	(134,727)
非控股權益		151,319	(122)
		335,574	(134,849)

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 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	18,911	4,496
投資物業	14	163,537	500
預付租賃款項付款	15	246,006	-
於共同控制實體之投資	17	-	-
於聯營公司之投資	18	54,960	-
遞延稅項資產	19	40,809	-
已付土地使用權按金	20	249,187	-
應收貸款	21	-	56,036
非流動資產總值		773,410	61,032
流動資產			
存貨	22	-	3,515
應收貸款	21	-	11,797
在建物業	23	-	592,237
持作銷售已落成物業	24	122,578	-
應收賬款	25	16,050	27,374
預付款項、按金及其他應收款項	26	19,868	123,239
應收關連人士款項	27	256,959	11,207
現金及銀行存款	28	2,873,409	3,303,855
流動資產總值		3,288,864	4,073,224
流動負債			
應付賬款	29	121,426	36,370
其他應付款項及應計款項	30	87,272	31,936
銷售物業之已收按金		34,502	1,382,383
計息銀行及其他借款	31	126,905	-
應付關連人士款項	27	152,681	610
可換股債券	32	1,682,602	1,747,876
應付稅項		227,871	17
流動負債總額		2,433,259	3,199,192
流動資產淨值		855,605	874,032

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 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)
資產總值減流動負債		1,629,015	935,064
非流動負債			
計息銀行及其他借款	31	77,544	-
遞延稅項負債	19	85,168	562
非流動負債總額		162,712	562
資產淨值		1,466,303	934,502
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	33	383,779	353,656
可換股債券之權益部份	32	216,989	233,752
儲備	35(a)	632,907	295,461
		1,233,675	882,869
非控股權益		232,628	51,633
權益總額		1,466,303	934,502

錢旭
董事

蕭健偉
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

附註	母公司擁有人應佔										非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
	已發行股本 港幣千元 (附註 33)	股份溢價賬 港幣千元 (附註 33)	可換股債券 — 權益部份 港幣千元 (附註 32)	購股權儲備 港幣千元 (附註 34)	撥入盈餘 港幣千元 (附註 35(a))	認股權證 儲備 港幣千元 (附註 33)	法定儲備 港幣千元 (附註 35(a))	匯兌波動 儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元		
於二零一零年一月一日	323,920	463,436	-	-	18,528	2,000	20,490	21,496	(270,929)	578,941	-	578,941
本年度溢利(經重列)	-	-	-	-	-	-	-	-	(152,753)	(152,753)	(1,629)	(154,382)
本年度其他全面收益:												
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	18,026	-	18,026	1,507	19,533
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	18,026	(152,753)	(134,727)	(122)	(134,849)
以權益結算之購股權安排	34	-	-	86,533	-	-	-	-	-	86,533	-	86,533
行使非上市認股權證時發行股份	33	20,000	82,000	-	-	(2,000)	-	-	-	100,000	-	100,000
確認可換股債券之權益部份(經重列)	32	-	-	234,956	-	-	-	-	-	234,956	-	234,956
轉換可換股債券時發行股份(經重列)	32	1,400	7,552	(1,204)	-	-	-	-	-	7,748	-	7,748
透過收購附屬公司收購之資產及負債	33-36	8,336	1,082	-	-	-	-	-	-	9,418	30,156	39,574
非控股股東出資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,599	21,599
於二零一零年十二月三十一日(經重列)	353,656	554,070*	233,752	86,533*	18,528*	-	20,490*	39,522*	(423,682)*	882,869	51,633	934,502
於二零一一年一月一日	353,656	554,070	642,763	86,533	18,528	-	20,490	39,522	(424,694)	1,290,868	51,633	1,342,501
如先列呈報	32	-	-	(409,011)	-	-	-	-	1,012	(407,999)	-	(407,999)
過往年度調整												
經重列	353,656	554,070	233,752	86,533	18,528	-	20,490	39,522	(423,682)	882,869	51,633	934,502
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	120,944	120,944	143,812	264,756
本年度其他全面收益:												
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	63,311	-	63,311	7,507	70,818
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	63,311	120,944	184,255	151,319	335,574
以權益結算之購股權安排	34	-	-	35,462	-	-	-	-	-	35,462	-	35,462
因員工辭職收回購股權儲備	34	-	-	(585)	-	-	-	-	585	-	-	-
於提早購回時轉讓可換股債券之權益部份	32	-	-	(1,564)	-	-	-	-	1,564	-	-	-
轉換可換股債券時發行股份	32	17,680	96,354	(15,199)	-	-	-	-	-	98,835	-	98,835
轉至法定儲備		-	-	-	-	20,887	-	-	(20,887)	-	-	-
收購附屬公司	33-36	12,443	41,062	-	-	-	-	-	-	53,505	29,676	83,181
出售附屬公司	37	-	-	-	-	(20,490)	-	(21,251)	20,490	(21,251)	-	(21,251)
於二零一一年十二月三十一日	383,779	691,486*	216,989	121,410*	18,528*	-	20,887*	81,582*	(300,986)*	1,233,675	232,628	1,466,303

* 此等儲備賬包括綜合財務狀況表之綜合儲備港幣632,907,000元(二零一零年:港幣295,461,000元)。

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
經營業務之現金流量			
除稅前溢利/(虧損)		515,154	(154,120)
調整：			
財務費用	7	45,444	1,529
提早贖回可換股債券之虧損		1,430	-
應佔一間聯營公司虧損		15	-
利息收入		(39,521)	(11,082)
出售物業、廠房及設備項目之收益	5	(1,370)	(2,686)
出售附屬公司之虧損	6、37	27	-
議價購買收益	5、36	(4,888)	-
折舊	6、13	717	3,045
投資物業公平值變動	14	68	(150)
確認預付土地租金	15	549	27
撥回應收賬款減值	6、25	-	(192)
撥回其他應收款項減值	6	-	(672)
應收貸款減值虧損	6	-	3,945
以權益結算購股權開支	34	35,462	86,533
		553,087	(73,823)
存貨增加		(707)	(1,082)
持作銷售已落成物業增加		(122,578)	-
在建物業(增加)/減少		592,237	(592,237)
應收賬款(增加)/減少		5,502	(3,750)
應收貸款減少		11,797	-
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少		89,293	(88,503)
應付賬款增加		96,286	47,021
其他應付款項及應計款項增加		13,339	9,794
銷售物業之已收按金增加/(減少)		(1,347,881)	1,382,383
經營業務所得/(所耗)現金		(109,625)	679,803
已付所得稅		(44,164)	(24,822)
經營業務所得/(所耗)現金流量淨額		(153,789)	654,981
投資活動之現金流量			
已收利息		28,035	11,082
已付土地使用權按金		(249,187)	-
收取應收關連人士款項		-	91
向一家關連公司墊款		-	(11,207)
購買物業、廠房及設備項目		(9,117)	(4,359)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		2,780	13,326
收購附屬公司	36	(61,294)	-
出售附屬公司	37	40,605	-
已抵押定期存款減少		-	879
投資活動所得/(所耗)現金流量淨額		(248,178)	9,812

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
融資活動之現金流量			
發行可換股債券所得款項	32	-	1,989,517
贖回可換股債券		(11,830)	-
行使非上市認股權證所得款項		-	100,000
新造銀行貸款		2,477	3,881
償還銀行貸款		-	(14,166)
應收關連人士款項(增加)/減少		(244,101)	155
應付關連人士款項增加/(減少)		150,588	-
非控股股東出資		-	21,599
一筆應收貸款之已收利息		9,835	-
已付利息		-	(466)
融資活動所得/(所耗)現金流量淨額		(93,031)	2,100,520
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		(494,998)	2,765,313
於年初之現金及現金等價物		3,303,855	522,251
匯率變動之影響淨額		64,552	16,291
於年末之現金及現金等價物		2,873,409	3,303,855
分析現金及現金等價物結餘			
現金及銀行結餘	28	2,873,409	3,303,855

公司財務狀況表

二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	44	88
附屬公司投資	16	211,218	56,113
非流動資產總值		211,262	56,201
流動資產			
應收附屬公司款項	16	601,639	199,483
預付款項、按金及其他應收款項	26	11,552	589
現金及銀行存款	28	1,907,118	2,406,094
流動資產總值		2,520,309	2,606,166
流動負債			
應付附屬公司款項	16	11,707	3,669
其他應付款項及應計負債	30	10,504	1,684
可換股債券	32	1,682,602	1,747,876
流動負債總額		1,704,813	1,753,229
流動資產淨值		815,496	852,937
資產總值減流動負債		1,026,758	909,138
資產淨值		1,026,758	909,138
權益			
已發行股本	33	383,779	353,656
可換股債券之權益部份	32	216,989	233,752
儲備	35(b)	425,990	321,730
權益總額		1,026,758	909,138

錢旭
董事

蕭健偉
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

北京建設（控股）有限公司為一家在百慕達根據公司法註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處兼主要營業地點於本公司年報「公司資料」一節披露。

年內，本集團從事下列主要業務：

- (1) 中國大陸之住宅及商業物業發展；
- (2) 貨倉設施租賃及提供管理服務；及
- (3) 製造及銷售室外庭園產品及室內時尚產品。

2.1 編製基準

此等財務報表乃按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，該統稱包括所有由香港會計師公會頒佈之所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定。此等財務報表亦已按照歷史成本法編製，惟投資物業按公平值計量除外。此等財務報表以港幣呈列，而除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為「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。編製附屬公司之財務報表與本公司之報告期間相同，並使用貫徹一致之會計政策。附屬公司之業績由收購日期（即本集團取得控制權當日）起計綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止時為止。集團內公司間之結餘、交易、集團內公司間之交易產生之未變現收益及虧損及股息均於綜合賬目時悉數對銷。

即使會產生虧絀結餘，附屬公司之全面收益總額仍會歸屬於非控股權益。

一間附屬公司之所有權權益變動（並無喪失控制權），乃按權益交易入賬。

倘本集團喪失對一間附屬公司之控制權，則其取消確認(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)於權益內記錄之累計交易差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留之任何投資之公平值及(iii)損益賬中任何因此產生之盈虧。先前於其他全面收益表內確認之本集團應佔部份乃重新分類至損益或保留溢利（視適用情況而定）。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—首次採納有關根據香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限度豁免之修訂
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具:呈列—供股之分類之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號最低資金
—詮釋第14號(修訂本)	要求之預付款項之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)	以權益工具抵銷金融負債
—詮釋第19號	
二零一零年香港財務報告準則之改進	於二零一零年五月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂

除下文有關香港會計準則第24號(經修訂)及二零一零年香港財務報告準則之改進所包括之香港財務報告準則第3號、香港會計準則第1號及香港會計準則第27號之修訂外,採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對此等財務報表產生重大財務影響。

採納該等香港財務報告準則之主要影響如下:

(a) 香港會計準則第24號(經修訂)關連人士披露

香港會計準則第24號(經修訂)闡明及簡化關連人士之定義。新定義強調關連人士關係之對稱性,並闡明人士及主要管理人員影響一間實體之關連人士關係之情況。經修訂準則亦引入與報告之實體受同一政府控制、共同控制或重大影響之政府及實體進行交易之一般關連人士披露規定之豁免。關連人士之會計政策已修訂,以反映根據經修訂準則之關連人士定義變動。採納經修訂準則不會對本集團之財務狀況或表現構成任何影響。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41。

(b) 於二零一零年五月頒佈之二零一零年香港財務報告準則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條文。採納部分修訂可能會導致會計政策變動,惟此等修訂對本集團之財政狀況或表現並無任何重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂之詳情如下:

- 香港財務報告準則第3號業務合併:修訂闡明香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之修訂所消除之對或然代價之豁免,並不適用於應用香港財務報告準則第3號(於二零零八年經修訂)前所進行之業務合併所產生之或然代價。

此外,修訂限制非控股權益計量選擇之範圍。僅現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔被收購方淨資產之非控股權益部份,方可以公平值或以現時之擁有權工具按比例分佔被收購方可識別淨資產計量。除非其他香港財務報告準則規定須採用其他計量基準,否則非控股權益之所有其他部份均以收購日期之公平值計量。

修訂亦加入明文指引,以闡明尚未取代及自願取代之以股份為基礎付款獎勵之會計處理方式。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露變動（續）

(b)（續）

- 香港會計準則第1號*財務報表之呈列*：修訂闡明各其他全面收益項目之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各其他全面收益項目之分析。
- 香港會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*：闡明香港會計準則第27號（於二零零八年經修訂）對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂將於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間或倘香港會計準則第27號提早應用時則提早應用。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中應用以下已頒佈但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1號（修訂本）	對香港財務報告準則第1號的修訂首次採納香港財務報告準則—嚴重 高通脹及為首次採納者剔除固定日期 ¹
香港財務報告準則第7號（修訂本）	對香港財務報告準則第7號的修訂金融工具：披露—轉讓金融資產 ¹
香港財務報告準則第7號（修訂本）	對香港財務報告準則第7號的修訂金融工具：披露—抵銷金融資產及 金融負債 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	共同安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴
香港會計準則第1號（修訂本）	呈列財務報表—呈列其他全面收入項目 ³
香港會計準則第12號（修訂本）	對香港會計準則第12號的修訂所得稅—遞延稅項：收回相關資產 ²
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合營企業的投資 ⁴
香港會計準則第32號（修訂本）	對香港會計準則第32號的修訂金融工具：呈列—抵銷金融資產及 金融負債 ⁵
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的剝採成本 ⁴

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

有關預期對本集團有重大影響之該等變動之進一步資料如下：

香港財務報告準則第7號(修訂本)引進有關金融資產轉讓交易的更廣泛量化及定性披露規定(如證券化)，包括知悉已轉讓資產的實體可能仍存在的任何風險的可能影響的資料。本集團預期自二零一二年一月一日以後採納該修訂，而於該日前開始的任何期間毋須作出比較披露。

香港財務報告準則第7號(修訂本)頒佈有關金融資產及金融負債抵銷模式的新披露規定。該修訂亦提高呈報公司如何減低信貸風險的透明度，包括披露已抵押或已收相關抵押品。本集團預期自二零一三年一月一日以後採納該修訂。

於二零零九年十一月頒佈的香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號*財務工具：確認及計量*的綜合項目的第一階段第一步。該階段專注於金融資產分類及計量。實體並不將金融資產分為四類，取而代之把金融資產分類為其後按攤銷成本或公平值計量，此乃根據實體管理金融資產的商業模式及金融資產合約現金流量的特點進行分類。與香港會計準則第39號的規定相比較，該準則旨在改善及簡化金融資產的分類及計量。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號的新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號*財務工具*的現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內。大部分新增規定取自香港會計準則第39號原文，並就有關指定為按公平值計入收益表的金融負債將透過公平值選擇(「公平值選擇」)的計量作出變動。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公平值變動金額，必須於其他全面收益(「其他全面收益」)中呈列。除非於其他全面收益中就負債的信貸風險呈列公平值變動，會於損益中產生或擴大會計錯配，否則其餘公平值變動金額於損益中呈列。然而，新增規定並不涵蓋指定為按公平值選擇計量的貸款承諾及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及金融資產的減值方面的指引繼續適用。本集團預期自二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第10號制訂適用於所有實體(包括特殊目的實體或結構性實體)的單一控股模式。其載有用於釐定綜合何種實體的控制權的新定義。與香港會計準則第27號及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號*綜合－特殊目的實體*的規定相比較，香港財務報告準則第10號引進的變動要求本集團管理層作出重大判斷以釐定控制何種實體。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*闡述綜合財務報表的會計處理的部份。其亦載有香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號中提出的問題。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於*合營企業的投資*及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號*共同控制實體－企業的非貨幣注資*。其描述受共同控制的共同安排的會計方法。其僅提出兩類共同安排，即共同經營及合營企業，並取消以比例合併法就合營企業入賬的選擇權。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第12號載有香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營企業的權益及香港會計準則第28號於聯營公司的投資以往所載的附屬公司、共同安排、聯營公司及結構實體的披露規定。其亦引進若干該等實體的新披露規定。

由於香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號出台，因此香港會計準則第27號及香港會計準則第28號須予進行後續修訂。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號及香港會計準則第28號的後續修訂。

香港會計準則第32號（修訂本）釐清抵銷金融工具的規定。該修訂於應用抵銷準則時闡述現行慣例的不一致之處並釐清「現時擁有抵銷的合法強制執行權利」的定義，而若干總結算系統可能被視為等同於淨結算。本集團預期自二零一四年一月一日以後採納該修訂。

香港財務報告準則第13號提供於香港財務報告準則使用的公平值的精確定義，以及公平值計量及披露規定的單一來源。該準則並無更改本集團須使用公平值的情況，惟提供在其他香港財務報告準則已然規定或准許使用公平值時，如何應用公平值的指引。本集團預期自二零一三年一月一日以後採納香港財務報告準則第13號。

香港會計準則第1號的修訂本更改其他全面收益內呈列的項目組合。可於日後時間（例如取消確認或結算時）重新分類（或循環）至損益的項目，將與從不重新分類的項目分開呈列。本集團預期自二零一三年一月一日起採納該等修訂本。

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經營活動中獲取利益之實體。

計入本公司收益表之附屬公司業績，以已收及應收之股息為限。根據香港財務報告準則第5號並未分類為持作出售之本公司於附屬公司之投資乃按成本減任何減值虧損後列賬。

合營企業

合營企業乃一間根據合約安排而成立之實體，據此本集團連同其他各方通過合營企業進行經濟活動。合營企業以一個獨立實體經營，而本集團與其他各方均擁有其權益。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

合營企業(續)

各合營者間之合營協議訂明各合營者於合營企業之出資額、合營企業之經營年期及解散時變現資產之基準。經營合營企業所得溢利和虧損及任何剩餘資產之分派由各合營者按各自之出資比例或按照合營協議之條款而攤分。

合營企業於下列情況下視為：

- (a) 附屬公司：如本集團／本公司對該合營企業直接或間接擁有單方面控制權；
- (b) 共同控制實體：如本集團／本公司對該合營企業並無單方面控制權，但可直接或間接共同控制該合營企業；
- (c) 聯營公司：如本集團／本公司並無單方面或共同控制該合營企業，惟通常直接或間接持有該合營企業不少於20%之註冊資本，並可對該合營企業行使重大影響力；或
- (d) 根據香港會計準則第39號入賬之股本投資：如本集團／本公司直接或間接持有該合營企業不足20%之註冊資本，且不可共同控制該合營企業或對其行使重大影響力。

共同控制實體

共同控制實體為受共同控制之合營企業，致令參與人士不能對共同控制實體的經濟活動擁有單方面控制權。

在綜合財務狀況表中，本集團於共同控制實體的投資根據權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損列賬。本集團應佔共同控制實體收購後之業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備。

聯營公司

聯營公司(非附屬公司或共同控制實體)為本集團一般持有不少於20%投票權之長期股本權益，並可對其施以重大影響之實體。

在綜合財務狀況表中，本集團於聯營公司之投資乃採用權益會計法，按本集團應佔之資產淨值減任何減值虧損後列賬。本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要（續）

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之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擁有人承擔之負債，及本集團發行以換取被收購方控制權之股本權益之總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計量於被收購方屬現時所有權權益之非控股權益，並賦予其持有人權利，於清盤時按比例分佔實體之淨資產。非控股權益之所有其他組成部分乃按公平值計量。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、於收購日期之經濟環境及相關條件，評估將承擔之金融資產及負債，以作出適合之分類及指定，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有之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。

收購方將予轉讓之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）公平值之其後變動將按香港會計準則第39號之規定，於損益中確認或確認為其他全面收益之變動。倘將或然代價分類為權益，則其將不予計量。其後結算於權益內列賬。倘出現或然代價並不屬於香港會計準則第39號範圍內之情況，則其根據適用之香港財務報告準則計量。

商譽初步按成本計量，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。倘代價及其他項目之總和低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，於重估後其差額將於損益中確認為議價購買收益。

於初步確認後，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，則會更頻密地進行減值測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入之商譽自收購日期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。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

減值乃透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)之可收回金額低於賬面值時,減值虧損便予以確認。已就商譽確認之減值虧損不得於其後期間撥回。

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。

非金融資產減值

倘出現減值跡象或須對資產(存貨、在建物業、持作銷售已落成物業、金融資產、投資物業除外)進行年度減值測試,則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃按資產或現金產出單位之使用價值及其公平值減銷售成本兩者中之較高者計算,並且就個別資產釐定,如果資產並不產生大部份獨立於其他資產及資產組合之現金流入,則可收回金額就資產所屬之現金產出單位釐定。

當資產之賬面值超過其可收回金額時,方會確認減值虧損。於評估資產之使用價值時,估計未來現金流量按反映當時市場對貨幣時間價值之評估及該項資產之特有風險之稅前貼現率貼現為現值。減值虧損於產生期間在收益表中與減值資產功能相符之該等開支類別扣除。

本公司會於各報告期末評估是否有跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或可能減少。倘出現該等跡象,則會估計資產之可收回金額。當用以釐定除商譽外之資產之可收回金額估計方法有變時,方會撥回先前確認之非金融資產之減值虧損,惟撥回之金額不可超逾假設過往年度並無就該項資產確認減值虧損而釐定之賬面值(扣除任何折舊/攤銷)。撥回之減值虧損於產生期間計入收益表。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士

在以下情況，有關人士將視為本集團之關連人士：

(a) 有關人士為一名人士或該人士家庭及該人士之關係密切成員：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員；

或

(b) 倘符合下列任何條件，即該人士為一間實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體之母公司、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之合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃；
- (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理層成員。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(不包括在建工程)按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將資產達至運作狀況及位置,以作預定用途所產生之任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目開始運作後所產生之支出,如保養維修,一般於產生期間在收益表中扣除。倘確認條件達標,則相關主要檢查費用可按撥充資本計入作為重置之資產賬面值。倘大部份物業、廠房及設備須不時重置,則本集團確認該等部份為個別具有特定使用年期之資產,並將其相應折舊。

折舊乃以直線法於估計可使用年期撇減每項物業、廠房及設備項目之成本至其剩餘價值而計算。計算折舊之主要年率如下:

樓宇	以租約期及2.5%兩者取短期計算
租賃物業裝修	以租約期及10%兩者取短期計算
廠房及機器	10%
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	20%
模具	50%

當一項物業、廠房及設備項目之各部份有不同可使用年期時,該項目之成本將按合理基準分攤至各部份,而各部份則分別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於每個財政年度結束時進行檢討及調整(如適用)。

一項物業、廠房及設備項目及任何初步確認之重大部份於出售或經其使用或出售而預期不再有經濟效益時,將被終止確認。任何於資產被終止確認年度之收益表內確認之出售或報廢盈虧,為有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

在建工程指在建之樓宇,並按成本減任何減值虧損列賬,並且不予折舊。成本包括建造之直接成本以及在建造期間與所借資金有關之已資本化借貸成本。當在建工程竣工且可供使用時,即會重新分類至物業、廠房及設備中之適當類別。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業

投資物業指持有以賺取租金收入及/或資本增值之土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義之物業經營租賃下之租賃權益),而並非持有作生產或供應貨物或服務或行政用途,或持有於日常業務過程中銷售之土地及樓宇之權益。有關物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後,投資物業按反映報告期末市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之盈虧乃在產生年度計入收益表內。

投資物業報廢或出售產生之任何盈虧,乃於報廢或出售年度之收益表中確認。

經營租賃

資產所有權之大部份回報與風險仍歸於出租人之租賃,列為經營租賃。倘若本集團是出租人,本集團於經營租賃項下出租之資產計入非流動資產,而經營租賃項下應收之租金會於租期以直線法計入收益表。倘若本集團是承租人,經營租賃項下應付之租金(扣除自出租人收取之任何優惠)會於租期以直線法在收益表內扣除。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

屬於香港會計準則第39號範圍內之金融資產分類為按公平值在損益處理之金融資產、貸款及應收款項及可供出售財務投資或指定於有效對沖中作為對沖工具之衍生工具(如適用)。本集團在初步確認後確定其金融資產分類。金融資產於初步確認時,乃按公平值加交易成本列賬,惟按公平值透過損益列賬之金融資產除外。

所有以常規方式購買及銷售之金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。常規買賣指規定資產於特定期間內(一般由規例或市場慣例確立)付運之金融資產買賣。

本集團之金融資產包括一筆應收貸款、應收賬款、應收關連人士款項及現金及銀行結餘。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

其後計量

金融資產其後的計量視乎其下列分類而定：

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃有固定或可確定付款金額而非在一個活躍市場有報價之非衍生金融資產。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本扣除任何減值撥備計量。攤銷成本考慮到收購之任何折扣或溢價後計算，並包括屬於實際利率組成部份之費用或成本。實際利率之攤銷包括於收益表之財務收入內。減值產生之虧損於收益表內貸款之財務費用及應收款項之其他開支中確認。

終止確認金融資產

在下列情況下，金融資產(或(如適用)金融資產之一部份或類似金融資產組合之一部份)會終止確認：

- 收取資產所產生現金流量之權利已到期；或
- 本集團已轉讓收取資產所產生現金流量之權利，或根據「轉付」安排有責任在並無重大延誤之情況下將所得現金流量全數付予第三方；且(a)本集團已轉讓資產之絕大部份風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

如本集團已轉讓自一項資產收取現金流量之權利或已訂立轉付安排，其於保留資產擁有權之風險及回報範圍之內評估。當其並無轉讓或保留該資產之絕大部份風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權時，該資產按本集團繼續涉及資產之程度而確認。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留之權利及義務之基準作計量。

以提供擔保方式繼續參與該轉讓資產，按該資產之原賬面值及本集團可能須償還之代價之最高金額(以較低者為準)計量。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值

本集團會於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示某項金融資產或金融資產組別出現減值。倘且僅倘於初步確認資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生的「虧損事件」),而該項虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響能夠可靠地估計,則該項或該組金融資產會被視作減值。減值證據可包括一名或一群債務人正面臨重大財政困難、不履約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組,以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少,例如欠款數目變動或出現與不履約相關的經濟狀況。

以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,本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產,評估是否存在客觀減值證據。倘本集團認定按個別基準評估的金融資產(無論具重要性與否)並無客觀證據顯示存有減值,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,而不會納入組合減值評估之內。

如有客觀證據顯示出現減值虧損,虧損金額以資產賬面值與估計未來現金流量現值的差額(不包括尚未產生之未來信貸虧損)計量。估計未來現金流量的現值按金融資產之原先實際利率(即初步確認時計算之實際利率)貼現。倘貸款的利率為浮動利率,則計量任何減值虧損的貼現率為當前實際利率。

資產賬面值可透過使用撥備賬沖減,而有關虧損金額在收益表內確認。利息收入按經減少賬面值持續累計,且採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量的利率累計。倘估計日後無法收回時,則會撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備,而所有抵押品已變現或已轉予本集團。

若在隨後期間內,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,則之前確認之減值虧損將通過調整撥備賬增加或減少。倘於其後收回未來的撇賬額,該項收回將計入收益表之其他開支內。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債

初步確認及計量

屬於香港會計準則第39號範圍內之金融負債分類為按公平值在損益處理之金融負債、貸款及借貸或指定於有效對沖中作為對沖工具之衍生工具(如適用)。本集團在初步確認後確定其金融負債分類。

所有金融負債初步按公平值加(如為貸款及借貸)直接應佔交易成本確認。

本集團之金融負債包括應付賬款、其他應付款項、計息銀行及其他借貸、應付關連人士款項及可換股債券。

其後計量

金融負債其後的計量視乎其下列分類而定：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸其後則以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現之影響並不重大者，在該情況下則按成本列示。倘負債終止確認，則盈虧將按實際利率透過攤銷過程在收益表確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入收益表的財務費用內。

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於財務狀況表確認為負債。發行可換股債券時，其負債部份之公平值以等同之不可換股債券之市價釐定，該款項按已攤銷成本基準入賬列作長期負債，直至債券獲轉換或贖回而註銷時止。該等債券所得款項餘額經扣除交易成本後撥往在股東權益內確認及計入可轉換期權內。可轉換期權之賬面值以後各年不予重新計算。交易成本根據有關工具於首次確認時以負債與權益部份之所得款項分配比例，分攤至可換股債券之負債及權益部份。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融負債

金融負債於負債項下之責任已履行、取消或屆滿時終止確認。

倘由來自同一位貸款人而有關係款極為不同或對現有負債之條款作出重大修訂之金融負債代替現有金融負債，則上述替換或修訂視作終止確認原有負債及確認新負債，而有關係面值之差額於收益表確認。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者間之較低者列賬。成本按先進先出基準計量，在製品及製成品之成本則包括直接原料、直接人工及按適當比例計算之生產費用。可變現淨值按估計售價扣除完成及出售所產生之任何估計成本。

在建物業

在建物業於完成後擬作出售。

在建物業以成本及可變現淨值之較低者入賬，並包括土地成本、建造成本、借貸成本、專業費用及其他直接由該等物業於發展期間產生之成本。

在建物業分類為流動資產，惟相關物業發展項目之建築工期預計超出正常經營週期者除外。於完成時，該等物業轉撥至待售已落成物業。

待售已落成物業

待售已落成物業以成本及可變現淨值之較低者入賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇總成本比例釐定。可變現淨值乃由董事按個別物業基準根據現行市價作出估計。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金之短期高流動而價值改變風險不大之投資，再扣除按要償還並為本集團現金管理整體一部份之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括並無限制用途之手頭現金及銀行結餘，其中包括定期存款及與現金性質相若之資產。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收益或直接於權益中確認。

本期及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期可自稅務機關收回或須支付予稅務機關的金額，根據於報告期末已實施或大致實施的稅率（及稅法），以及考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項乃採用負債法，就報告期末之資產及負債之計稅基準及該等項目就財務申報之賬面值之所有暫時差額作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅暫時差額予以確認，除非：

- 關乎初步確認商譽或於一宗並非業務合併之交易中之資產或負債且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損所產生之遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產乃就所有可予扣減暫時差額、未使用稅項抵免結轉及任何未使用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產於可能獲得應課稅溢利作為抵銷該等可予扣減暫時差額、未使用稅項抵免結轉及未使用稅項虧損之情況下，予以確認，除非：

- 關乎一宗並非業務合併之交易中初步確認之資產或負債且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損所產生之可予扣減暫時差額之遞延稅項資產；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關之可予扣減暫時差額而言，僅於暫時差額會在可見將來撥回及將有應課稅溢利抵銷暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要（續）

所得稅（續）

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行審閱，並相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產為止。未確認之遞延稅項資產於各報告期末進行重估且於可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部份遞延稅項資產之情況下確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率（及稅法），按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率計量。

倘有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷，且遞延稅項涉及同一應課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可相互抵銷。

營業收入確認

營業收入於可能為本集團帶來經濟利益及能可靠地計算時確認，基準如下：

- (a) 銷售物業於擁有權之重大風險及回報已轉讓予買家，即於建築工程已完成及物業已交付予買家後確認入賬。於收入確認日期前就已售物業所收取之按金及分期付款計入綜合財務狀況表之流動負債項下；
- (b) 銷售貨物於擁有權之重大風險及回報已轉予買方後確認入賬，惟本集團須並無參與一般與所有權方面有關之管理及並無維持所售貨品之實際控制權；
- (c) 租金收入按租期之時間比例確認入賬；
- (d) 管理收入於提供相關管理服務時確認；及
- (e) 利息收入按應計基準，採用將財務工具按預計年期內或較短時期（如適用）估計日後收取之現金精確折現至金融資產賬面淨值之貼現率以實際利率法確認。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份支付之交易

本公司設有購股權計劃，旨在為本集團之成功營運作出貢獻之合資格參與者給予鼓勵及回報。本集團僱員(包括董事)按以股份支付之交易方式收取酬金，據此，僱員提供服務作為享有股本工具之代價(「權益結算交易」)。

就於二零零二年十一月七日之後之授出而與僱員進行之權益結算交易之成本乃參照於授出日期之公平值計量。公平值乃由外部估值師使用二項式模式釐定，其進一步詳情載於財務報表附註34。

權益結算交易之成本連同權益之相應增加於表現及／或服務條件達成之期間內確認。於各報告期末直至歸屬日期為止就權益結算交易確認之累計開支反映歸屬期間已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。於某一期間於收益表扣除或進賬指於該期間之期初及期終已確認之累計開支變動。

並無最終歸屬獎勵之開支不予確認，惟須待某項市場或不歸屬條件達成後方可歸屬之權益結算交易則除外，而該等交易將作為已歸屬處理，不論該項市場或不歸屬條件是否得以達成，條件為所有其他表現及／或服務條件均已達成。

倘權益結算獎勵之條款被修訂，則確認最低開支，猶如條款未被修改及獎勵之原條款獲履行。此外，任何增加以股份支付之交易之公平值總額，或對於修訂日期計量有關公平值之僱員有利之修訂將確認開支。

倘權益結算獎勵被註銷，則被視為猶如其已於註銷日期歸屬，而未就獎勵確認之開支則即時確認。這包括在本集團或僱員控制範圍以內之不歸屬條件未能獲履行之任何獎勵。然而，倘被註銷獎勵被新獎勵所取代，則被視為於授出之日期替代獎勵處理，而所註銷及新獎勵之處理方法，乃猶如其為前段所述修訂原獎勵。

尚未行使購股權之攤薄影響乃反映作為計算每股盈利時之額外股份攤薄。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團遵照強制性公積金計劃條例為其所有僱員設立一項定額供款強積金計劃(「強積金計劃」)。供款按僱員基本薪酬之某一百分比計算,並於根據強積金計劃規則規定需要支付時自收益表扣除。強積金計劃資產與本集團資產分開以獨立管理基金持有。本集團按強積金計劃作出之僱主供款全數歸屬於僱員。

本集團於中國大陸營運之附屬公司之僱員須參與當地市政府設立之中央退休金計劃。供款按參與僱員薪酬之百分比計算,並根據中央退休金計劃之規則規定須予支付時自收益表扣除。

借貸成本

因收購、興建或生產合資格資產(即需要長時間籌備方可供其擬定用途或銷售之資產)所產生之直接借貸成本被資本化,作為該等資產成本之一部份。當有關資產大致上可投入其擬定用途或出售時,該等借貸成本將會停止資本化。在用於合資格資產之支出前,將專項借貸用作暫時投資獲取之投資收入從資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於其產生期間支銷。借貸成本包括實體就資金借貸產生之利息及其他成本。

外幣

該等財務報表以本公司之呈報貨幣港幣列示,而本公司之功能貨幣為人民幣。本集團旗下各實體自行釐定其功能貨幣,各實體財務報表所示項目均以該功能貨幣計值。本集團旗下實體記錄之外幣交易按交易日之其各自之功能貨幣匯率初步入賬。以外幣列值之貨幣資產及負債按報告期末之功能貨幣匯率重新換算。結算或換算貨幣項目產生之所有差額計入收益表。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

按外幣以歷史成本法計算之非貨幣項目以首次交易日之匯率換算。按外幣以公平值計算之非貨幣項目以公平值釐定日期之匯率換算。重新換算非貨幣項目產生之盈虧被視為與確認該項目之公平值變動之盈虧一致(即其公平值盈虧於其他全面收益或損益確認之項目之換算差額亦分別於其他全面收益或損益內確認)。

本公司、若干海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之功能貨幣為港幣以外之貨幣。於報告期末,該等實體之資產及負債按報告期末適用之匯率換算為本公司之呈報貨幣,而收益表按年內之加權平均匯率換算為港幣。就此產生之匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備內累計。於出售海外業務時,與特定海外業務相關之其他全面收益部份於收益表確認。

收購海外業務產生之任何商譽及因收購產生之對有關資產及負債賬面值作出之任何公平值調整,均視作海外業務之資產及負債,並按結算匯率換算。

就綜合現金流量表而言,本公司及海外附屬公司之現金流量按現金流量日期適用之匯率換算為港幣。該等海外附屬公司於整個年內經常產生之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港幣。

3. 關鍵會計判斷及估計

管理層編製本集團之財務報表時,須於報告期末作出會影響營業收入、支出、資產及負債之呈報金額以及或然負債披露之判斷、估計及假設。然而,有關假設及估計之不確定因素可導致管理層須就未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團之會計政策之過程中,除涉及估計之判斷外,管理層已作出以下對於財務報表中確認之金額產生最重大影響之判斷:

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租賃。本集團已根據該等安排之條款及條件之評估確定,其保留按經營租賃出租之此等物業擁有權之所有重大風險及回報。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

3. 關鍵會計判斷及估計(續)

判斷(續)

投資物業與自用物業之間之分類

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業，並制定判斷標準。投資物業乃持有作賺取租金或資本升值用途或兼有兩種用途之物業，故本集團會考慮該物業所產生之現金流量是否大部份不受本集團所持其他資產影響。若干物業部份持有作賺取租金或資本升值用途，另一部份則持有作生產或提供貨品或服務或作行政用途。倘該等部份可分開出售或根據一項融資租賃分開出租，本集團須就各部份分開入賬。倘該等部份不可分開出售，則僅在持有作生產或提供貨品或服務或作行政用途之部份為微不足道的情況下，該物業會入賬列作投資物業。本集團須按個別物業基準作出判斷以釐定配套服務是否重大以致有關物業不符合投資物業要求。

估計不明朗因素

有關未來之主要假設，及於報告期末估計不明朗因素之其他主要來源於下文詳述，兩者均具有導致於下個財政年度內對資產及負債之賬面值作出重大調整之重大風險。

投資物業公平值之估計

投資物業於各報告期末根據獨立專業估值師提供之已評估市值進行重估。該等估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。在作出估計時，本集團考慮同類物業在活躍市場之現行價格之資料，並使用主要根據於各報告期末之市況作出之假設。

中華人民共和國(「中國」)企業所得稅(「中國企業所得稅」)

本集團須於中國繳納所得稅。鑑於當地稅務局尚未確定與所得稅相關之若干事宜之事實，於釐定將予作出之所得稅撥備時，須根據現時已頒佈之稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事宜之最終稅務結果與原先所列賬之金額存在差異，則有關差異將會影響產生差異期間之所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)

本集團須於中國繳納土地增值稅。根據相關中國稅法及法規，土地增值稅撥備乃根據管理層之最佳估計作出。實際土地增值稅負債須由稅務機關於物業發展項目竣工後釐定。本集團尚未與稅務機關落實有關若干物業發展項目之土地增值稅計算方法及付款。最終結果可能有別於初步入賬之金額，而任何差異將會影響產生差異期間之土地增值稅開支及相關撥備。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

3. 關鍵會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

遞延稅項資產

倘應課稅溢利有可能可供抵扣可動用之虧損，則會就所有未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。管理層須根據日後應課稅溢利之時間與水平以及日後稅務規劃策略，作出重大判斷以釐定可確認之遞延稅項資產金額。

在建物業之建造成本之確認及分配

物業之發展成本乃於建造階段入賬列為在建物業，並將於完成時轉撥至待售已落成物業。該等成本之分配將於確認銷售物業後於收益表確認。在對發展成本及與銷售物業有關之其他成本進行最終結算之前，本集團根據管理層之最佳估計累進計算該等成本。

於發展物業時，本集團可將發展項目分為若干階段。與某個階段之發展直接相關之特定成本入賬列為該階段之成本。各階段均會產生之成本乃根據整個項目之估計可售面積分配至個別階段。

倘成本之最終結算及相關成本分配有別於初步估計，則發展成本及其他成本如有任何增加或減少，將會對未來年度之損益產生影響。

應收賬款及應收貸款之減值評估

本集團之應收賬款及應收貸款之減值評估政策乃根據對應收賬款及應收貸款之可收回性及賬齡之評估以及管理層之判斷而定。於評估該等應收款項之最終變現額時，須作出大量判斷，包括每名客戶及債務人之現時信譽及過往收賬記錄。倘本集團客戶之財務狀況惡化，導致其還款能力出現減值，將須作出額外撥備。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃按其產品及服務劃分業務單位，並有三個可呈報經營分部如下：

- (a) 中國大陸之住宅及商業物業發展(「物業業務」)；
- (b) 貨倉設施租賃及提供管理服務(「物流業務」)；及
- (c) 製造及銷售室外庭園產品及室內時尚產品(「庭園業務」)。

管理層獨立監察本集團的經營分部業績，以就資源分配及表現評估制定決策。評估分部表現乃按可呈報分部溢利／(虧損)，即除稅前經調整溢利／(虧損)之計量。除稅前經調整溢利／(虧損)之計量與本集團除稅前溢利／(虧損)一致，惟有關計量不包括利息收入、財務成本以及總部及公司開支除外。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

分部資產不包括遞延稅項資產、應收關連人士款項、一筆應收貸款、現金及銀行存款及其他未分配總辦事處及公司資產，原因為該等資產按集團基準管理。

分部負債不包括計息銀行及其他借貸、應付關連人士款項、可換股債券、應付稅項、遞延稅項負債及其他未分配總辦事處及公司負債，原因為該等負債按集團基準管理。

截至二零一一年十二月三十一日止年度	物業業務 港幣千元	庭園業務 港幣千元	物流業務 港幣千元	總計 港幣千元
分部收入：				
向外部客戶銷售	1,539,835	93,391	703	1,633,929
收入				1,633,929
分部業績	584,582	(27,834)	(1,393)	555,355
對賬：				
利息收入				39,521
分佔一間聯營公司虧損	-	-	(15)	(15)
公司及其他未分配收入及開支				(34,263)
財務費用				(45,444)
除稅前溢利				515,154
分部資產	268,614	15,150	520,184	803,948
對賬：				
公司及其他未分配資產				3,258,326
資產總值				4,062,274
分部負債	140,984	14,615	329	155,928
對賬：				
公司及其他未分配負債				2,440,043
負債總額				2,595,971
其他分部資料：				
投資物業公平值虧損淨額	-	-	(68)	(68)
折舊及攤銷	354	146	766	1,266
於聯營公司之投資	-	-	54,960	54,960
資本開支*	122	8,292	429,713	438,127
公司及其他未分配資本開支				309
				438,436

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租金(包括來自收購附屬公司之資產)。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度	物業業務 港幣千元	庭園業務 港幣千元	物流業務 港幣千元	總計 港幣千元 (經重列)
分部收入：				
向外部客戶銷售	-	139,387	-	139,387
收入				139,387
分部業績	(12,982)	(41,736)	-	(54,718)
<u>對賬：</u>				
利息收入				14,961
公司及其他未分配收入及開支				(112,834)
財務費用				(1,529)
除稅前虧損				(154,120)
分部資產	592,237	31,389	-	623,626
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配資產				3,510,630
資產總值				4,134,256
分部負債	1,382,383	36,370	-	1,418,753
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配負債				1,781,001
負債總額				3,199,754
其他分部資料：				
折舊及攤銷	290	2,782	-	3,072
資本開支*	1,292	960	-	2,252
公司及其他未分配資本開支				3,566
				5,818

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備(包括來自收購附屬公司之資產)。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

地區分部

(a) 來自外部客戶之收入

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
中國	1,558,365	23,436
亞太地區(不包括中國)	1,261	2,069
美利堅合眾國	74,242	113,823
歐洲	61	59
	1,633,929	139,387

(b) 非流動資產

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
中國	582,303	7,411
亞太地區(不包括中國)	189,896	52,370
美利堅合眾國	1,211	1,251
	773,410	61,032

有關主要客戶之資料

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，概無來自單一外部客戶之收入佔本集團總收入逾10%：

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，來自佔本集團總收入逾10%之客戶之收入詳情如下：

	二零一零年 港幣千元
客戶A	31,290
客戶B	23,138
客戶C	21,283

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

5. 收入、其他收入及收益

收入，即本集團之營業額，指年內來自銷售物業之所得款項（扣除營業稅及附加費）；出售貨物之發票淨額減退貨撥備及貿易折扣撥備；來自投資物業之已收及應收租金；及所提供之管理服務之價值。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
收入			
銷售物業		1,539,835	–
銷售貨物		93,391	139,387
租金收入		689	–
管理收入		14	–
		1,633,929	139,387
其他收入			
銀行利息收入		28,035	11,082
其他利息收入		11,486	–
其他		1,365	1,686
		40,886	12,768
收益			
投資物業之公平值收益	14	–	150
撥回應收賬款及其他應收款項之減值虧損		–	864
出售物業、廠房及設備項目之收益		1,370	2,686
外匯差額淨額		20,177	–
收回於過往年度已撇銷之其他應收款項		–	1,729
議價購買收益	36(a)	4,888	–
		26,435	5,429
		67,321	18,197

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)乃扣除／(計入)下列各項後達致：

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已出售存貨成本		1,007,638	114,769
已提供服務成本		230	–
折舊	13	717	3,045
有關土地及樓宇之經營租賃之最低租賃付款 [#]		5,845	3,551
土地租賃付款攤銷	15	549	27
核數師酬金		700	1,174
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))			
工資及薪金		49,726	46,920
權益結算購股權開支		19,127	29,607
退休金計劃供款(界定供款計劃) [^]		1,991	1,059
外匯差額淨額		(20,177)	10,251
出售附屬公司之虧損	37	27	–
投資物業之公平值變動	14	68	(150)
顧問服務之權益結算購股權開支 ⁺		16,335	56,926
撥回應收賬款減值*		–	(192)
撥回其他應收款項減值*		–	(672)
應收貸款減值虧損*		–	3,945

[#] 該金額包括自二零一零年一月一日至二零一一年十二月三十一日與京泰集團訂立一項經營租賃協議以在北京租用辦公室。截至二零一一年十二月三十一日止年度，該租賃付款為港幣946,000元(二零一零年：港幣905,000元)。

[^] 於二零一一年十二月三十一日，本集團並無沒收重大供款以供未來年度減少其退休金計劃供款(二零一零年：無)。

⁺ 該款項指於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度內就根據本公司於二零一零年三月十八日採納之購股權計劃向若干顧問授出之購股權所涉及之權益結算購股權開支。詳情載於附註34。

* 撥回應收賬款減值、撥回其他應收款項減值及應收貸款減值虧損計入綜合收益表之「其他開支」內。

7. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
可換股債券之應計利息	43,961	1,063
須於五年內悉數償還之銀行及其他貸款	1,483	466
	45,444	1,529

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

8. 董事酬金

(a) 以下為根據上市規則及香港公司條例第161條披露之年內董事酬金：

董事姓名	二零一一年				
	袍金	薪酬及津貼	退休福利	股份付款	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
執行董事：					
周思(附註a)	120	-	-	1,708	1,828
洪敬南(附註a)	120	-	-	1,464	1,584
于力(附註a)	120	-	-	1,464	1,584
徐太炎(附註a)	120	-	-	1,220	1,340
錢旭	120	1,371	-	1,464	2,955
姜新浩(附註a)	120	-	-	1,220	1,340
孟芳(附註a)	120	-	-	1,220	1,340
蕭健偉	120	-	-	1,220	1,340
遇魯寧(附註a)	120	-	-	1,220	1,340
劉學恆(附註a)	120	-	-	1,220	1,340
雷振剛(附註b)	-	-	-	-	-
非執行董事：					
林春癸	-	1,952	12	-	1,964
獨立非執行董事：					
吳騰輝	120	-	-	488	608
葛根祥	120	-	-	488	608
馬照祥	120	-	-	488	608
陳進思(附註c)	70	-	-	488	558
朱武祥(附註a)	120	-	-	488	608
	1,750	3,323	12	15,860	20,945

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

8. 董事酬金(續)

(a) 以下為根據上市規則及香港公司條例第161條披露之年內董事酬金(續):

董事姓名	二零一零年				合計 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪酬及津貼 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股份付款 港幣千元	
執行董事:					
雷振剛	120	-	-	3,090	3,210
錢旭	120	426	-	2,649	3,195
蕭健偉	120	-	-	2,207	2,327
非執行董事:					
林春癸	-	3,765	12	1,873	5,650
獨立非執行董事:					
吳騰輝	140	-	-	853	993
葛根祥	140	-	-	853	993
馬照祥	140	-	-	853	993
	780	4,191	12	12,378	17,361

附註:

- a) 於二零一一年一月一日獲委任
- b) 於二零一一年一月一日辭任
- c) 於二零一一年六月三日獲委任

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度內,根據本公司之購股權計劃,若干董事就彼等向本集團作出之服務獲授購股權,其進一步詳情載於財務報表附註34。已於歸屬期間於收益表確認之該等購股權之公平值乃於授出日期釐定,而列入本年度之財務報表內之金額乃計入上文董事酬金披露內。

年內,概無董事放棄或同意放棄收取任何酬金之安排。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

9. 五名最高薪酬僱員

年內，五名最高薪酬僱員包括五位（二零一零年：一名）董事，其薪酬詳情載於上文附註8。截至二零一零年十二月三十一日止年度之餘下四名非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	-	3,548
表現相關花紅	-	4,254
權益結算購股權開支	-	-
退休金計劃供款	-	34
	-	7,836

酬金介乎下列範圍內之非董事最高薪酬僱員之數目如下：

	僱員數目	
	二零一一年	二零一零年
港幣零元至港幣1,000,000元	-	-
港幣1,000,001元至港幣2,000,000元	-	2
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	-	2
	-	4

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

10. 所得稅

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
即期—		
中國企業所得稅	155,216	191
中國土地增值稅	116,130	—
海外	5	—
過往年度撥備不足—		
中國	—	43
海外	6	28
遞延	(20,959)	—
年內稅項開支總額	250,398	262

香港利得稅

由於本集團於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度內並無於香港產生任何應課稅溢利，因此並無於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度內就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

有關中國大陸業務之中國企業所得稅乃根據有關現行法律、詮釋及慣例按估計應課稅溢利以適用稅率計算。

中國土地增值稅

根據中國相關稅法及法規，中國土地增值稅乃按介乎土地增值額（即銷售物業所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業開發項目支出等可扣減開支的數額）30%徵收。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

10. 所得稅開支(續)

海外所得稅

海外應課稅溢利之稅項已按本集團經營所在之國家(或司法權區)之現行稅率計算。

適用於除稅前溢利按本公司及其大多數附屬公司所註冊國家(或司法權區)之法定稅率計算之稅項開支與按實際稅率計算者之對賬,以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下:

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一一年 港幣千元	%	二零一零年 港幣千元 (經重列)	%
除稅前溢利/(虧損)	515,154		(154,120)	
按法定稅率計算之稅項	128,789	25.0	(25,430)	16.5
不同所得稅制之影響	294	0.1	371	(0.2)
按10%計算之預扣稅之影響	18,534	3.6	-	-
毋須課稅收入	(4,194)	(0.9)	(204)	0.1
不可扣稅開支	7,360	1.4	14,600	(9.5)
未確認之稅項虧損	15,715	3.1	11,945	(7.8)
中國土地增值稅	116,126	22.5	-	-
中國土地增值稅之稅務影響	(29,032)	(5.6)	-	-
過往年度撥備不足	6	-	71	-
以往未確認之稅項虧損之動用	(3,200)	(0.6)	(1,091)	0.7
按本集團之實際稅率計算之稅項開支	250,398	48.6	262	(0.2)

11. 母公司擁有人應佔溢利/(虧損)

截至二零一一年十二月三十一日止年度,母公司擁有人應佔綜合溢利包括已於本公司財務報表處理之虧損港幣123,679,000元(二零一零年:港幣103,769,000元)(附註35(b))。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利數額乃根據年內母公司普通股權益持有人應佔溢利及年內已發行普通股之加權平均數3,677,916,664股(二零一零年: 3,426,307,781股)計算。

本公司並無對截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度呈列之每股基本盈利／(虧損)金額作出攤薄調整，乃因於尚未行使之購股權及可換股債券對呈列之每股基本盈利／(虧損)金額具有反攤薄影響。

13. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢俬、裝置、 設備及車輛 港幣千元	模具 港幣千元	在建工程 港幣千元	合計 港幣千元
二零一一年十二月三十一日							
於二零一零年十二月三十一日及 於二零一一年一月一日：							
成本	-	5,867	8,117	15,631	656	-	30,271
累計折舊	-	(4,761)	(7,369)	(13,117)	(528)	-	(25,775)
賬面淨值	-	1,106	748	2,514	128	-	4,496
於二零一一年一月一日，扣除累計折舊	-	1,106	748	2,514	128	-	4,496
添置	-	7,337	1,444	336	-	-	9,117
出售	-	(48)	(737)	(626)	-	-	(1,411)
收購附屬公司(附註36)	9,163	-	2,860	467	-	2,019	14,509
出售附屬公司(附註37)	-	(6,847)	-	(301)	(80)	-	(7,228)
年內折舊撥備	(60)	(185)	(209)	(203)	(60)	-	(717)
匯兌調整	42	2	43	35	12	11	145
於二零一一年十二月三十一日， 扣除累計折舊	9,145	1,365	4,149	2,222	-	2,030	18,911
於二零一一年十二月三十一日：							
成本	9,202	6,066	10,274	4,651	-	2,030	32,223
累計折舊	(57)	(4,701)	(6,125)	(2,429)	-	-	(13,312)
賬面淨值	9,145	1,365	4,149	2,222	-	2,030	18,911

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備(續)

本集團

	樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢俬、裝置、 設備及車輛 港幣千元	模具 港幣千元	合計 港幣千元
二零一零年十二月三十一日						
於二零一零年一月一日：						
成本	8,464	4,553	11,095	15,165	633	39,910
累計折舊	(1,527)	(4,093)	(10,588)	(14,405)	(515)	(31,128)
賬面淨值	6,937	460	507	760	118	8,782
於二零一零年一月一日，扣除累計折舊	6,937	460	507	760	118	8,782
添置	-	1,572	1,358	2,888	-	5,818
出售	(6,673)	(20)	(448)	(248)	-	(7,389)
年內折舊撥備	(357)	(942)	(729)	(1,017)	-	(3,045)
匯兌調整	93	36	60	131	10	330
於二零一零年十二月三十一日，扣除累計折舊	-	1,106	748	2,514	128	4,496
於二零一零年十二月三十一日：						
成本	-	5,867	8,117	15,631	656	30,271
累計折舊	-	(4,761)	(7,369)	(13,117)	(528)	(25,775)
賬面淨值	-	1,106	748	2,514	128	4,496

本集團之樓宇位於中國大陸並以中期租賃持有。

於二零一一年十二月三十一日，本集團賬面淨值約港幣7,259,000元(二零一零年：無)之物業已抵押作為本集團獲授若干銀行貸款之擔保(附註31)。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	租賃物業裝修 港幣千元	傢俬、裝置及 設備 港幣千元	合計 港幣千元
二零一一年十二月三十一日			
於二零一一年一月一日，扣除累計折舊	-	88	88
年內折舊撥備	-	(44)	(44)
於二零一一年十二月三十一日，扣除累計折舊	-	44	44
於二零一一年十二月三十一日：			
成本	289	136	425
累計折舊	(289)	(92)	(381)
賬面淨值	-	44	44

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	租賃物業裝修 港幣千元	傢俬、裝置及 設備 港幣千元	合計 港幣千元
二零一零年十二月三十一日			
於二零一零年一月一日：			
成本	289	112	401
累計折舊	(46)	(9)	(55)
賬面淨值	243	103	346
於二零一零年一月一日，扣除累計折舊	243	103	346
添置	-	26	26
年內折舊撥備	(243)	(41)	(284)
於二零一零年十二月三十一日，扣除累計折舊	-	88	88
於二零一零年十二月三十一日及於二零一一年一月一日：			
成本	289	138	427
累計折舊	(289)	(50)	(339)
賬面淨值	-	88	88

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

14. 投資物業

	附註	本集團	
		二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於一月一日之賬面值		500	350
收購附屬公司	36	162,945	-
公平值調整之收益/(虧損)淨額		(68)	150
出售附屬公司	37	(500)	-
匯兌調整		660	-
於十二月三十一日之賬面值		163,537	500

本集團之投資物業位於中國大陸並以中期租賃持有。

本集團之投資物業乃經獨立專業合資格估值師資產評值顧問有限公司於二零一一年十二月三十一日按公開市場及現有用途基準重估之價值為港幣163,537,000元。投資物業皆以經營租賃租予第三方，其進一步詳情概要載於財務報表附註39(a)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣149,736,000元(二零一零年：無)之投資物業已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之擔保(附註31)。

本集團投資物業之進一步詳情載於第121頁。

15. 預付土地租金

	附註	本集團	
		二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於一月一日之賬面值		-	3,278
出售		-	(3,300)
收購附屬公司	36	251,991	-
年內確認		(549)	(27)
匯兌調整		1,154	49
於十二月三十一日之賬面值		252,596	-
計入預付款項、按金及其他應收款項之即期部份		(6,590)	-
非即期部份		246,006	-

租賃土地位於中國大陸並以中期租賃持有。

於二零一一年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣252,596,000元(二零一零年：無)之預付土地租金已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之擔保(附註31)。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

16. 附屬公司之投資

	本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非上市股份，按成本	211,218	56,113

列入本公司流動資產及流動負債之應收及應付附屬公司款項分別為港幣601,639,000元(二零一零年:港幣199,483,000元)及港幣11,707,000元(二零一零年:港幣3,669,000元)，該等款項乃無抵押、免息及須按要求或於一年內償還。

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通股/ 註冊股本之面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
智健有限公司 [^]	英屬處女群島/香港	1.00美元	100	-	投資控股
北京陸港國際物流有限公司(「陸港」)	中國/中國大陸	人民幣 199,095,322.22元	-	84.24	物流服務
新陽置業有限公司	香港	港幣1.00元	-	100	投資控股
北京京泰投資諮詢有限公司 ^{**}	中國/中國大陸	10,000,000美元	-	100	投資諮詢
Zenna Investments Limited [^]	英屬處女群島/香港	1.00美元	100	-	投資控股
北京京泰同成置業有限公司 [^]	中國/中國大陸	人民幣 288,705,000元	-	60	物業發展
HPT Group (USA), Inc. [^]	美利堅合眾國	9,560,000美元	-	100	投資控股
Silkroadgifts, Inc. [^]	美利堅合眾國	95,000美元	-	100	禮品及文具之批發及開發新產品

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

16. 附屬公司之投資（續）

* 根據中國法律，北京京泰同成置業註冊為全外資企業。

^ 並無經香港安永或安永全球網絡之另外成員公司審核。

於年內，本集團向本公司主要股東之附屬公司收購智健有限公司。是項收購之進一步詳情均載於財務報表附註43及50(b)(ii)。

董事認為，上表所列之本公司附屬公司為主要影響年內業績或組成本集團資產淨值主要部份之附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

應收／應付附屬公司款項賬面值與其公平值相若。

17. 於共同控制實體之投資

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應佔資產淨值	-	-

共同控制實體之詳情如下：

名稱	所持已發行股份之詳情	註冊地點	百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	溢利共享	
北京北建通成國際物流有限公司 [^]	註冊資本為每股面值 人民幣1元	中國	52%	52%	52%	物流服務

^ 並無經香港安永或安永全球網絡之另外成員公司審核。

本集團於共同控制實體之股權均透過本公司附屬公司持有。

由於共同控制實體於接近二零一一年十二月三十一日之年底註冊成立，故於截至二零一一年十二月三十一日止年度並無確認收入或開支。於共同控制實體之投資於二零一二年二月注資。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

18. 聯營公司之投資

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
分佔資產淨值	54,960	-

聯營公司之詳情如下：

名稱	所持已發行股份之詳情	註冊成立／註冊地點	本集團應佔 擁有權權益 之百分比	主要業務
北京京津港國際物流有限公司*	註冊股本為每股面值人民幣1元	中國	33.37%	物流服務

* 並無經香港安永或安永全球網絡之另外成員公司審核。

下表說明本集團聯營公司摘錄自其管理賬目之財務資料概要：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
資產	171,080	-
負債	6,380	-
收入	67,767	-
虧損	45	-

本集團於聯營公司之股權均透過本公司一間附屬公司持有。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

19. 遞延稅項

年內遞延稅項資產及負債之變動如下：

遞延稅項資產

本集團

	二零一一年 其他 港幣千元
於二零一一年一月一日	-
年內於收益表入賬之遞延稅項	39,874
匯兌調整	935
	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日遞延稅項資產總額	40,809

遞延稅項負債

本集團

	附註	物業重估 港幣千元	預扣稅 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一零年一月一日、二零一零年 十二月三十一日及二零一一年一月一日		-	-	562	562
收購附屬公司	36	65,594	-	-	65,594
年內於收益表扣除之遞延稅項		-	18,915	-	18,915
匯兌調整		97	-	-	97
		<hr/>			
於二零一一年十二月三十一日遞延稅項負債總額		65,691	18,915	562	85,168

本集團於香港產生之稅項虧損港幣518,699,000元(二零一零年：港幣394,071,000元)可用於無限抵銷產生虧損之該等公司之未來應課稅溢利。由於該等虧損乃來自已虧損一段時期之附屬公司，且被認為不大可能有應課稅溢利用以抵銷可動用之稅項虧損，因此並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

19. 遞延稅項(續)

本集團於中國大陸產生之稅項虧損港幣130,240,000元(二零一零年:港幣135,785,000元)將於一至五年屆滿以抵銷未來應課稅溢利。由於該等虧損乃來自已虧損一段時期之附屬公司,且被認為不大可能有應課稅溢利用以抵銷可動用之稅項虧損,因此並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法,於中國大陸成立之外資企業向外國投資者宣派股息須徵收10%預扣稅。此規定由二零零八年一月一日起生效,並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國大陸與外國投資者之司法權區有簽訂相關稅務協議,則可應用較低之預扣稅率。就本集團而言,適用稅率為10%。因此,本集團有責任就於中國大陸成立之該等附屬公司於二零零八年一月一日起產生之盈利所宣派之股息繳納預扣稅。

本公司向其股東派付股息並無產生所得稅後果。

20. 土地使用權之已付按金

於二零一一年十二月三十一日,土地使用權之已付按金指收購本集團擬按長期基準持有之土地使用權作出之按金。結餘總額港幣146,000,000元隨後已轉撥至預付土地租金,有關更多詳情,請參閱附註44「報告期後事項」。

21. 應收貸款

二零一零年結餘指與本集團於二零零九年九月出售其於Peaktop Technologies Limited(「PTL」,本公司前附屬公司)之100%股本權益予獨立第三方有關之應收代價。應收金額總額為人民幣60,000,000元(相等於港幣70,781,000元)。該款項以中國人民銀行規定之現行標準貸款利率計息,並以25%之PTL股本權益作抵押。該款項原定按每年六次且不等額分期付款償還。

於二零一一年十二月十五日,於本集團向獨立第三方Best Turn Group Limited出售Peaktop Investment Holdings(B.V.I.) Limited之全部股權時出售應收貸款。有關更多詳情,請參閱附註37「出售附屬公司」。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

22. 存貨

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
原材料	-	1,623
製成品	-	1,892
	-	3,515

23. 發展中物業

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
預期於正常營運週期內落成並於一年內收回的發展中物業	-	592,237

本集團之發展中物業均位於中國大陸，而相關土地按中期租約持有。

24. 持作出售已落成物業

本集團之持作出售已落成物業均位於中國大陸，而相關土地按中期租約持有。所有持作出售已落成物業按成本列賬。

25. 應收賬款

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應收賬款	16,502	27,826
減值	(452)	(452)
	16,050	27,374

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

25. 應收賬款(續)

本集團與客戶之貿易條款以信貸交易為主，惟通常要求新客戶預付款項除外。主要客戶之信貸期一般為14至60日應收款項。各客戶設有最高信貸額。本集團致力對其尚未償還應收賬款保持嚴格控制，並設立信貸控制部以盡量減低信貸風險。高級管理層定期檢討逾期結餘。鑑於上文所述，加上本集團應收賬款與大量分散的客戶相關，因此不存在重大信貸集中風險。本集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸升級。應收賬款不計利息。

於年度期間末的應收賬齡分析乃根據應付日期及在扣除撥備後編製如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
信貸期內	2,587	27,170
逾期：		
一個月內	10,722	4
一至三個月	2,300	118
四至六個月	299	82
六個月以上	142	-
	16,050	27,374

應收賬款之減值撥備變動載列如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於一月一日	452	644
減值虧損撥回	-	(192)
	452	452

上述應收賬款之減值撥備包括個別已減值之應收賬款港幣452,000元(二零一零年：港幣452,000元)，其於撥備前之賬面值為港幣452,000元(二零一零年：港幣452,000元)。

個別已減值之應收賬款乃涉及面臨財政困難或均拖欠利息及/或本金付款之客戶，且預期所有應收款項均不可收回。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

25. 應收賬款(續)

被認為並無已個別或共同減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
並未逾期亦未減值	2,588	27,170
逾期一個月以內	10,722	4
逾期一至三個月	2,740	200
	16,050	27,374

並未逾期亦未減值之應收賬款主要與近期並無拖欠記錄之大量分散客戶有關。

已逾期但未減值之應收賬款與多名於本集團具體良好往績記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動及有關結餘仍被認為可全數收回，故本公司董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備。

應收賬款之賬面值與其公平值相若。

26. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
預付供應商款項	-	4,946	-	-
其他預付款項	2,248	1,619	1,552	589
按金	267	886	-	-
除所得稅外之中國大陸預付稅項	-	86,190	-	-
中國大陸預付所得稅	-	24,692	-	-
預付土地租金	6,590	-	-	-
其他應收款項	10,763	4,906	10,000	-
	19,868	123,239	11,552	589

上述資產概無逾期或亦無減值。計入上述結餘之金融資產與並無近期違約記錄之應收款項有關。

預付款項、按金及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

27. 應收／應付關連人士款項

應收關連人士款項詳情如下：

關連人士名稱	關係	本集團	
		二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
嘉里物流(中國)有限公司	附屬公司之合營公司合夥人	48,598	-
Hutchison Port Beijing Limited	附屬公司之合營公司合夥人	48,598	-
北京京泰投資管理中心	附屬公司／本公司主要股東之 附屬公司之非控股權益	85,728	11,207
北京金辰萬通投資管理有限公司	附屬公司之非控股權益	74,010	-
北京和記京泰物流有限公司	本公司主要股東之共同控制 實體	25	-
		256,959	11,207

應付關連人士款項之詳情如下：

關連人士名稱	關係	本集團	
		二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
北京京泰物流置業有限公司	本公司主要股東之附屬公司	122,008	-
北京和記京泰物流有限公司	本公司主要股東之共同控制 實體	10,866	-
北京十八里店鄉農工商經營服務中心	附屬公司之非控股權益	2,466	-
北京市首都創業集團有限公司	附屬公司之非控股權益	2,237	-
北京京泰投資管理中心	附屬公司／本公司主要股東之 附屬公司之非控股權益	14,854	-
雷振剛	本公司董事	250	250
Bai Jinroung	本公司主要股東之董事	-	360
		152,681	610

與關連人士之該等結餘為無抵押、免息及須於一年內償還。

應收／應付關連人士款項之賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

28. 現金及銀行存款

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
現金及銀行結餘	444,950	2,702,053	77,594	1,804,292
定期存款	2,428,459	601,802	1,829,524	601,802
現金及銀行存款	2,873,409	3,303,855	1,907,118	2,406,094

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘約為港幣2,374,734,000元(二零一零年：港幣1,361,086,000元)。人民幣不能自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

銀行存款按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。視乎本集團之直接現金需求，短期定期存款之存款期在一日至三個月不等期間而變動，按有關之短期定期存款利率計息。銀行結餘及抵押按金乃存於並無近期違約記錄而具信譽的銀行。

現金及銀行存款之賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

29. 應付賬款

於報告期末之應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一個月內	9,066	18,199
一個月	2,902	9,764
兩至三個月	87	2,446
三個月以上	109,371	5,961
	121,426	36,370

應付賬款為不計利息，並於正常營運週期內或按要求償還。

應付賬款之賬面值與其公平值相若。

30. 其他應付款項及應計負債

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
其他應付款項	83,813	2,643	9,543	222
應計負債	3,459	29,293	961	1,462
	87,272	31,936	10,504	1,684

其他應付款項為免息，平均還款期為三個月。

其他應付款項及應計負債之賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

31. 計息銀行及其他借貸

本集團	二零一一年			二零一零年		
	實際利率(%)	到期日	港幣千元	實際利率(%)	到期日	港幣千元
流動						
銀行貸款—無抵押	6.06 – 9.71	2012	21,278	-	-	-
銀行貸款—有抵押	5.4	2012	77,624	-	-	-
美元銀行貸款—有抵押	5.75	2012	2,477	-	-	-
	或WSJP*+0.5 之較高者					
其他借貸						
—無抵押	0 – 5.58	2012	25,526			-
			126,905			-
非流動						
銀行貸款—無抵押	10.00	2014	64,543	-	-	-
其他借貸—無抵押	5.76	2013 – 2014	13,001	-	-	-
			77,544			-
			204,449			-

* WSJP—華爾街日報最優惠利率

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

31. 計息銀行及其他借貸(續)

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
分析：		
須於下列年期償還之銀行貸款：		
一年內或按要求	101,379	-
第三年至第五年(包括首尾兩年)	64,543	-
	165,922	-
須於下列年期償還之其他借貸：		
一年內	25,526	-
第三年至第五年(包括首尾兩年)	13,001	-
	38,527	-
	204,449	-

附註：

(a) 本集團若干銀行貸款以下列各項作抵押：

- (i) 以本集團位於中國內地於報告期末之賬面總值為港幣149,736,000元(二零一零年：無)之投資物業作為抵押；
- (ii) 以本集團於報告期末之賬面總值約為港幣7,259,000元(二零一零年：無)之樓宇作為抵押；及
- (iii) 以本集團於報告期末之賬面總值約為港幣252,596,000元(二零一零年：無)之預付土地租金作為抵押。

(b) 除以美元計值之美元有抵押銀行貸款外，所有借貸均以人民幣計值。

(c) 本金總額約港幣12,643,000元之銀行貸款由本集團附屬公司之非控股股東擔保。

(d) 本金額約為港幣2,477,000元之銀行貸款乃(i)由本公司之一名董事作個人擔保及(ii)以本公司之附屬公司賬面總值約為港幣16,255,000元之資產之淨動押記作抵押。

計息銀行及其他借貸之賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

32. 可換股債券

於二零一零年十二月三日及二零一零年十二月三十一日，本公司分別向獨立第三方及北京控股集團(BVI)有限公司(「北京控股集團BVI」)發行可換股債券港幣499,850,000元及港幣1,500,000,000元。該等可換股債券之條款概述如下：

換股價	：	每股港幣0.65元(可予調整)
票面利率	：	無
到期日	：	自可換股債券發行日期計起五週年
匯率	：	於兌換或結算時，不可贖回可換股債券之本金將於發行可贖回可換股債券日期按中國人民銀行所報之固定匯率兌換成人民幣。
贖回可換股債券持有 人之購股權	：	本公司將於發行可換股債券首個週年後之任何日期(「認沽期權日」)根據任何可換股債券持有之選擇按其本金額贖回有關持有人所持有之全部或部分可換股債券。為行使有關權利，有關可換股債券持有人必須將屬於當時通用格式之認沽通告(可於本公司於香港之主要營業地點索取)填簽妥當，並連同將予贖回可換股債券之證明文件交回本公司於香港之主要營業地點。認沽通告必須於認沽期權日前不少於三十日或不多於九十日發出。
可換股債券持有 人之換股權	：	可換股債券持有人有權於到期日之前或按本公司／可換股債券持有之選擇行使贖回之前隨時按換股價港幣0.65元轉換其可換股債券為本公司之普通股。本公司將予發行之普通股數目將透過拆分將於轉換日期生效之換股價所轉換之可換股債券本金額而釐定。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

32. 可換股債券(續)

- 贖回本公司之購股權 :
- (i) 向可換股債券持有人發出不少於三十日或多於九十日之通知後，本公司可於到期日前任何時間按其本金額贖回全部或部分(即本金額港幣10,000元或其完整倍數)當時未轉換之可換股債券，惟本公司股份於其連續十個交易日(最後一個交易日為不多於有關贖回通知刊發當日前十日)各日之收市價為至少港幣1.00元；或
 - (ii) 本公司可於到期日前任何時間按其本金額贖回全部或部分當時未轉換之可換股債券，惟於有關通知日期前，原已發行之可換股債券最少90%之本金額經已轉換、贖回或註銷。
- 本公司之換股權 :
- 本公司可在發出不少於三十日或多於九十日之通知下行使其絕對酌情權要求任何一名或以上可換股債券持有人(其通知將不可撤回)行使彼等各自之可換股債券附帶之換股權，以按其本金額轉換當時仍未轉換之全部或部分有關可換股債券，惟本公司不得作出有關換股要求，除非本公司股份於緊接有關換股之通知發出當日前連續十個交易日各日之收市價為至少港幣1.00元。
- 稅項贖回原因 :
- 可換股債券可於發出不少於三十日或超過六十日之通知按本公司之選擇贖回其本金額之全部或部份，倘：
- (i) 本公司將有責任因百慕達或香港或擁有稅務權力之任何政治分支或任何有關當局更改或修訂法律或法規，或該等法律或法規之一般應用或官方詮釋變動(有關變動或修訂於二零一零年六月二十五日或之後生效)而支付可換股債券項下之任何額外稅款；及
 - (ii) 該責任在本公司採取可行之合理措施後仍無法避免。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

32. 可換股債券(續)

由於上文所述之贖回購股權，故可換股債券持有人可於二零一一年十二月三十一日後要求本公司贖回所有或部份可換股債券，可換股債券之負債部分相應分類為流動負債。

可換股債券之價格調整特點為保護可換股債券持有人免受攤薄及可換股債券之固定匯率指可換股債券實質上為擁有面值合共人民幣1,705,021,000元之人民幣債券。可換股債券之轉換特點將導致以固定金額之現金換取固定數量之本公司股份方式結算金融負債，故可換股債券為本公司之股本工具。

誠如於過往年度財務報表所披露，可換股債券負債部份之公平值港幣1,354,188,000元乃於發行日期使用並無轉換權之類似債券之相等市場利率估計，此金額使用實際利率法按攤銷成本基準記錄為負債，直至兌換時或於可換股債券到期日償清為止。餘額港幣645,662,000元被分派為權益部份並計入股東之權益。

於本年度，本公司委聘獨立專業合資格估值師世邦魏理仕對發行日期之可換股債券之負債部份(包括主債務合約及有關贖回可換股債券之選擇權)使用並無任何轉換權之類似債券之相等市場利率，而餘額分配為權益部份進行公平值計算。根據世邦魏理仕編製之估值報告，負債部份及權益部份之公平值分別為港幣1,763,530,000元及港幣236,320,000元。負債部份內之主債務合約及有關贖回可換股債券之選擇權之公平值分別為港幣1,334,388,000元及港幣429,142,000元。所作出過往年度調整乃為糾正估值差額。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

32. 可換股債券(續)

本集團：

截至二零一零年十二月三十一日止年度，對受影響之各財務報表項目之過往年度調整分析如下：

	過往所呈報 二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	經重列 二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	調整 港幣千元
綜合收益表			
可換股債券之應計利息	2,075	1,063	(1,012)
總財務費用	2,541	1,529	(1,012)
除稅前虧損	155,132	154,120	(1,012)
本年度虧損	155,394	154,382	(1,012)
母公司擁有人應佔本年度虧損	153,765	152,753	(1,012)
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損 (基本及攤薄)	4.5港仙	4.5港仙	-
綜合全面收益表			
本年度全面虧損總額	135,861	134,849	(1,012)
母公司擁有人應佔全面虧損總額	135,739	134,727	(1,012)
綜合財務狀況表			
可換股債券	1,339,877	1,747,876	407,999
流動負債總額	2,791,193	3,199,192	407,999
流動資產淨值	1,282,031	874,032	(407,999)
資產總值減流動負債	1,343,063	935,064	(407,999)
資產淨值	1,342,501	934,502	(407,999)
可換股債券之權益部份	642,763	233,752	(409,011)
權益總額	1,342,501	934,502	(407,999)
本公司：			
財務狀況表			
可換股債券	1,339,877	1,747,876	407,999
流動負債總額	1,345,230	1,753,229	407,999
流動資產淨值	1,260,936	852,937	(407,999)
資產總值減流動負債	1,317,137	909,138	(407,999)
資產淨值	1,317,137	909,138	(407,999)
可換股債券之權益部份	642,763	233,752	(409,011)
權益總額	1,317,137	909,138	(407,999)

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

32. 可換股債券(續)

由於可換股債券乃於二零一零年十二月發行，故上述調整對本集團及本公司於最早比較期間期初(即二零一零年一月一日)之財務狀況表並無影響，因此並無披露二零一零年一月一日之比較資料。

可換股債券於年內之變動如下：

負債部份

本集團及本公司	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
於一月一日之結餘	1,747,876	-
於年內已發行可換股債券之面值	-	1,999,850
權益部份	-	(645,662)
負債部份應佔直接交易成本	-	(10,333)
	1,747,876	1,343,855
轉換為普通股	(98,835)	(6,053)
贖回	(10,400)	-
利息開支	43,961	2,075
	1,682,602	1,339,877
以下各項之過往年度調整		
— 負債部份	-	409,342
— 直接交易成本	-	1,364
— 轉換為普通股	-	(1,695)
— 利息開支	-	(1,012)
於十二月三十一日之結餘	1,682,602	1,747,876

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

32. 可換股債券(續)

權益部份

本集團及本公司	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
於一月一日之結餘	233,752	-
於年內發行之可換股債券	-	645,662
轉換為普通股	(15,199)	(2,899)
贖回	(1,564)	-
	216,989	642,763
以下各項之過往年度調整		
— 權益部份	-	(409,342)
— 直接交易成本	-	(1,364)
— 轉換為普通股	-	1,695
於十二月三十一日之結餘	216,989	233,752

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本金總額為港幣114,920,000元(二零一零年：港幣9,100,000元)之可換股債券已轉換為本公司之176,800,000股(二零一零年：14,000,000股)新普通股。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本金總額為港幣11,830,000元(二零一零年：無)之可換股債券已由債券持有人贖回。

倘可換股債券之轉換權獲悉數行使，則本公司將按初步換股價每股港幣0.65元發行3,076,692,308股新普通股。

任何尚未行使之可換股債券將於到期時強制兌換成本公司之新普通股。

本公司之賬面值及本集團之可換股債券負債部份與其公平值相若。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

33. 股本

股份

	本集團及本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
法定：		
10,000,000,000股(二零一零年：10,000,000,000股) 每股面值港幣0.10元之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
3,837,788,500股(二零一零年：3,536,558,500股) 每股面值港幣0.10元之普通股	383,779	353,656

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，本公司之已發行股本及股份溢價賬之變動概要如下：

附註	已發行 普通股數目	已發行股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一零年一月一日	3,239,196,000	323,920	463,436	787,356
於行使認股權證時發行股份	(a) 200,000,000	20,000	82,000	102,000
發行代價股份	(b) 83,362,500	8,336	1,082	9,418
於轉換可換股債券時發行股份	(c) 14,000,000	1,400	7,552	8,952
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	3,536,558,500	353,656	554,070	907,726
發行代價股份	(d) 124,430,000	12,443	41,062	53,505
於轉換可換股債券時發行股份	(e) 176,800,000	17,680	96,354	114,034
於二零一一年十二月三十一日	3,837,788,500	383,779	691,486	1,075,265

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

33. 股本(續)

股份(續)

附註：

- (a) 於二零一零年四月九日，未上市認股權證持有人行使其權利以認購價每股港幣0.5元認購200,000,000股本公司之普通股，導致發行200,000,000股每股面值港幣0.1元之股份，總現金代價為港幣100,000,000元。
- (b) 於二零一零年七月九日，本公司配發及發行83,362,500股本公司之普通股作為附註36所載收購附屬公司之資產及負債之代價之一部份。
- (c) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，面值總額達港幣9,100,000元之可換股債券已以換股價每股港幣0.65元轉換為本公司之14,000,000股普通股。
- (d) 於二零一一年十一月二十一日，本公司配發及發行124,430,000股本公司之普通股作為附註36所載收購智健有限公司之代價之一部份。
- (e) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，面值總額達港幣114,920,000元之可換股債券已以換股價每股港幣0.65元轉換為本公司之176,800,000股普通股。

購股權

本公司之購股權計劃及根據計劃發行之購股權之詳情載於財務報表附註34。

認股權證

於二零零九年九月二十四日，本公司已按發行價每份認股權證港幣0.01元發行200,000,000份非上市認股權證。每份認股權證之持有人有權以認購價每股港幣0.50元認購本公司之一股面值港幣0.1元之普通股，認購價須以現金支付，而倘若本公司於發行認股權證當日起計兩年期間進行資本化發行、供股、合併、拆細或削減本公司股本，亦會就認購價作出相應調整。發行認股權證已收之所得款項港幣2,000,000元已計入股本（認股權證儲備）。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，所有認股權證已獲悉數行使以認購本公司普通股，將導致額外發行200,000,000股每股面值港幣0.1元之普通股。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

34. 購股權計劃

於二零一零年三月十八日，本公司已採納一項新購股權計劃（「計劃」），以取代於二零零二年六月十八日採納之舊購股權計劃，除非被取消或修訂，否則計劃自當日起計十年內持續有效。計劃之目的乃為本集團吸引及挽留最優秀之人才，以發展本集團之業務；提供額外獎勵予對本集團作出貢獻之僱員、管理人員和董事、承辦商、供應商、顧問及諮詢者；以及透過將購股權持有人與本公司股東之利益保持一致，以促使本集團達致長遠財務成功。本公司董事可酌情決定邀請本公司及其任何附屬公司僱員（包括執行董事）及非執行董事，按每次授出購股權支付港幣1元接納購股權以認購本公司之普通股。

於計劃下，現時獲准授出之未獲行使購股權之最多數目相等於任何時間該等購股權獲行使時本公司已發行普通股總數之30%。於任何12個月期間，本公司因行使授予任何一名人士之購股權（不論已行使或尚未行使）而發行及將予發行之普通股總數不得超過本公司已發行普通股總數之1%。

根據計劃授出之購股權由承授人個人擁有，不得轉付或轉讓。

董事會將酌情決定根據計劃授出之購股權之行使期，惟任何購股權均不得於授出日期後十年後行使。計劃批准日期十年後，不可再授出購股權。

購股權之行使價由董事會釐定，但不得低於下列最高者：(i)於授出日期（必須為交易日）本公司普通股在香港聯交所之收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個交易日，本公司普通股在香港聯交所之平均收市價；及(iii)本公司普通股之面值。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

34. 購股權計劃(續)

下表披露截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度僱員、董事及顧問根據購股權計劃持有之本公司購股權及該等購股權之變動：

二零一一年

	授出日期**	行使期間	行使價***	購股權數目				
				於二零一一年 一月一日 尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內沒收	於二零一一年 十二月三十一日 尚未行使
董事	二零一零年四月八日*	二零一零年四月八日至 二零一零年四月七日	0.820	43,550,000	-	-	-	43,550,000
	二零一零年四月二十七日	二零一零年四月二十七日至 二零一零年四月二十六日	0.808	6,000,000	-	-	-	6,000,000
	二零一零年五月十一日	二零一零年五月十一日至 二零一零年五月十日	0.820	5,000,000	-	-	-	5,000,000
	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一一年十月二十七日	0.465	-	65,000,000	-	-	65,000,000
僱員	二零一零年四月八日	二零一零年四月八日至 二零一零年四月七日	0.820	58,500,000	-	-	(1,500,000)	57,000,000
	二零一零年五月十一日	二零一零年五月十一日至 二零一零年五月十日	0.820	5,200,000	-	-	(800,000)	4,400,000
	二零一零年六月十七日	二零一零年六月十七日至 二零一零年六月十六日	0.820	1,400,000	-	-	-	1,400,000
	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一一年十月二十七日	0.465	-	22,500,000	-	-	22,500,000
顧問	二零一零年四月八日*	二零一零年四月八日至 二零一零年四月七日	0.820	183,050,000	-	-	-	183,050,000
	二零一零年五月十一日	二零一零年五月十一日至 二零一零年五月十日	0.820	2,000,000	-	-	-	2,000,000
	二零一零年六月十七日	二零一零年六月十七日至 二零一零年六月十六日	0.820	1,000,000	-	-	-	1,000,000
	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至 二零一一年十月二十七日	0.465	-	112,500,000	-	-	112,500,000
				305,700,000	200,000,000	-	(2,300,000)	503,400,000
年末可行使								503,400,000

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

34. 購股權計劃(續)

二零一零年

	授出日期**	行使期間	行使價***	購股權數目			
				於二零一零年 一月一日 尚未行使	於期內授出	於期內行使	於二零一零年 十二月三十一日 尚未行使
董事	二零一零年四月八日	二零一零年四月八日至 二零一零年四月七日	0.820	-	18,000,000	-	18,000,000
	二零一零年四月二十七日	二零一零年四月二十七日至 二零一零年四月二十六日	0.808	-	6,000,000	-	6,000,000
	二零一零年五月十一日	二零一零年五月十一日至 二零一零年五月十日	0.820	-	5,000,000	-	5,000,000
僱員	二零一零年四月八日	二零一零年四月八日至 二零一零年四月七日	0.820	-	58,500,000	-	58,500,000
	二零一零年五月十一日	二零一零年五月十一日至 二零一零年五月十日	0.820	-	5,200,000	-	5,200,000
	二零一零年六月十七日	二零一零年六月十七日至 二零一零年六月十六日	0.820	-	1,400,000	-	1,400,000
顧問	二零一零年四月八日	二零一零年四月八日至 二零一零年四月七日	0.820	-	208,600,000	-	208,600,000
	二零一零年五月十一日	二零一零年五月十一日至 二零一零年五月十日	0.820	-	2,000,000	-	2,000,000
	二零一零年六月十七日	二零一零年六月十七日至 二零一零年六月十六日	0.820	-	1,000,000	-	1,000,000
				-	305,700,000	-	305,700,000
年末可行使							305,700,000

* 周思先生、洪敬南先生、于力先生、徐太炎先生、姜新浩先生、孟芳女士及遇魯寧先生於二零一零年擔任本公司顧問時分別獲授5,000,000份購股權、5,000,000份購股權、4,250,000份購股權、5,000,000份購股權、3,300,000份購股權、5,000,000份購股權及5,000,000份購股權，而於二零一一年一月一日，個人獲授7,000,000份購股權之雷振剛先生於辭任本公司之執行董事兼主席後獲重新任命為本公司之顧問。

** 概無購股權歸屬期。

*** 購股權行使價可在供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動情況下作出調整。

於報告期末，本公司於該計劃項下之尚未行使之購股權為503,400,000份(二零一零年：305,700,000份)。根據本公司現時股本架構，悉數行使購股權將會導致發行503,400,000股(二零一零年：305,700,000股)本公司額外股份及額外股本港幣50,340,000元(二零一零年：港幣30,570,000元)以及股份溢價港幣291,376,000元(二零一零年：港幣220,032,000元)(扣除發行開支前)。

於二零一零年，購股權於二零一零年四月八日、二零一零年四月二十七日、二零一零年五月十一日及二零一零年六月十七日授出。以股本結算交易之成本乃參考其授出日期之公平值而計量。

於二零一一年，購股權於二零一一年十月二十八日授出。以股本結算交易之成本乃參考其授出日期之公平值而計量。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

34. 購股權計劃(續)

所有購股權均於授出日期即時歸屬，其公平值於授出日期使用二項式模型釐定，介乎港幣0.1452元至港幣0.2440元(二零一零年：港幣0.1964元至港幣0.4414元)。

	二零一零年 四月八日	二零一零年 四月二十七日	二零一零年 五月十一日	二零一零年 六月十七日	二零一一年 十月二十八日
授出日期股份價格	0.82	0.800	0.73	0.66	0.465
行使價	0.82	0.808	0.82	0.82	0.465
購股權年期	10年	10年	10年	10年	10年
預期波幅	48.156%	47.838%	47.852%	47.890%	48.360%
股息率	0%	0%	0%	0%	0%
無風險利率	2.824%	2.919%	2.735%	2.435%	2.270%

購股權之公平值，乃基於獨立合資格專業估值師漢華評值有限公司於授出日期進行之估值採用二項式模型計算。計算購股權公平值之變數及假設乃以董事會之最佳估計為基礎。變數及假設之變動可能導致購股權之公平值改變。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團確認有關本公司授出購股權之開支總額港幣35,462,000元(二零一零年：港幣86,533,000元)。

由於本公司已於二零一零年改變其主要業務為物業發展，故預期波幅乃使用彭博社所報之於估值日期主要業務為物業發展之可資比較公司之股價回報之持續複合利率之平均年度化標準偏離法釐定。

35. 儲備

(a) 本集團

本集團本年度及過往年度之儲備及有關變動金額於財務報表第38頁之綜合權益變動表內呈列。

本集團之繳入盈餘乃指根據本集團於一九九七年進行重組而收購之附屬公司股份面值超出本公司就此而發行之股份面值之金額。

根據適用於本集團在中國大陸之附屬公司之相關中國規則，法定儲備為撥出之儲備。該等儲備金可用以抵銷累計虧損但並無以現金股息之方式分派。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

35. 儲備(續)

(b) 本公司

附註	已發行股本 港幣千元 (附註33)	股份溢價賬 港幣千元 (附註33)	可換股債券 權益部份 港幣千元 (附註34)	購股權儲備 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	認股權證 儲備 港幣千元	匯兌波動 儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零一零年一月一日	323,920	463,436	-	-	75,130	2,000	-	(304,721)	559,765
年內虧損(經重列)	-	-	-	-	-	-	-	(103,769)	(103,769)
年內其他全面收入:									
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	14,487	-	14,487
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	14,487	(103,769)	(89,282)
通過收購附屬公司收購之資產及負債	33·36	8,336	1,082	-	-	-	-	-	9,418
因行使未上市之認股權證而發行股份	33	20,000	82,000	-	-	(2,000)	-	-	100,000
因行使可換股債券而發行股份(如重列)	32	1,400	7,552	(1,204)	-	-	-	-	7,748
確認可換股債券權益部份(如重列)	32	-	-	234,956	-	-	-	-	234,956
確認以權益結算的股份支付	34	-	-	-	86,533	-	-	-	86,533
於二零一零年十二月三十一日如重列	353,656	554,070	233,752	86,533	75,130	-	14,487	(408,490)	909,138
於二零一一年一月一日									
如以往所呈報	353,656	554,070	642,763	86,533	75,130	-	14,487	(409,502)	1,317,137
往年調整	-	-	(409,011)	-	-	-	-	1,012	(407,999)
如重列	353,656	554,070	233,752	86,533	75,130	-	14,487	(408,490)	909,138
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(123,679)	(123,679)
年內其他全面收入:									
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	53,497	-	53,497
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	53,497	(123,679)	(70,182)
收購附屬公司	33·36	12,443	41,062	-	-	-	-	-	53,505
因行使可換股債券而發行股份	32	17,680	96,354	(15,199)	-	-	-	-	98,835
以權益結算之購股權安排	34	-	-	35,462	-	-	-	-	35,462
轉回因職員辭職而可轉換購股權儲備	34	-	-	(585)	-	-	-	585	-
於提早購回時轉讓可換股債券權益部份	32	-	-	(1,564)	-	-	-	1,564	-
於二零一一年十二月三十一日	383,779	691,486	216,989	121,410	75,130	-	67,984	(530,020)	1,026,758

本公司之繳入盈餘乃指根據於一九九七年進行重組而收購之附屬公司股份面值超出本公司就此而發行之股份面值之金額。

購股權儲備包括已授出且有待行使的購股權的公平值，進一步闡釋見財務報表附註2.4內以股份支付交易的會計政策。該金額將於相關購股權獲行使時撥入股份溢價賬，或如相關購股權屆滿或失效，則轉撥至保留溢利。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

36. 業務合併／透過收購附屬公司收購資產及負債

(a) 業務合併

截至二零一一年十二月三十一止年度

於二零一一年十一月二十一日，本集團向本公司一位主要股東之附屬公司收購智健有限公司之全部權益，代價為港幣132,506,000元，乃根據本公司董事所進行之估值得出。智健有限公司、其附屬公司及聯營公司（統稱為「智健集團」）從事朝陽島港口內的倉儲業務。該項收購乃本集團拓展其業務至物流市場戰略的一部份。該項收購之購買代價已於完成日期以現金支付港幣79,001,380元及發行124,430,000股本公司股份之方式償付。

有關智健集團於收購日期之可識別資產及負債公平值載列如下：

	附註	於收購時 確認之公平值 港幣千元
物業、廠房及設備	13	14,509
投資物業	14	162,945
預付土地租賃款項	15	251,991
應收賬款		506
預付款項、按金及其他應收款項		64
於聯營公司之投資		54,726
現金及銀行存款		17,707
應付賬款		(464)
其他應付款項及應計款項		(68,461)
應付稅項		(277)
計息銀行及其他借貸（即期）		(123,861)
計息銀行及其他借貸（非即期）		(76,721)
遞延稅項負債	19	(65,594)
非控股權益		(29,676)
按公平值計量之可識別淨資產總額		137,394
於綜合收益表中在其他收入及收益中確認之議價購買收益	5	(4,888)
		132,506
支付方式：		
現金		79,001
發行普通股份	33(d)	53,505
		132,506

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

36. 業務合併／透過收購附屬公司收購資產及負債（續）

(a) 業務合併（續）

於收購日期，應收賬款及其他應收款項之公平值分別為港幣506,000元及港幣9,000元。應收賬款及其他應收款項之合約總金額分別為港幣506,000元及港幣9,000元，且上述款項中概無貿易及其他應收款項預計不可收回。

本集團就該項收購所產生之交易成本為港幣1,115,000元。該等交易成本已計入綜合收入表中行政開支項下並列作開支。

有關收購附屬公司之現金流量分析如下：

	港幣千元
現金代價	(79,001)
收購之現金及銀行結餘	17,707
	<hr/>
計入投資活動之現金流量之現金及現金等價物之流出淨額	(61,294)
	<hr/>
	(61,294)

自收購後，智健有限公司為本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之營業額及綜合溢利分別貢獻港幣761,000元及港幣268,000元。

倘該合併於年初發生，則年內本集團之收入及本集團之溢利將分別為港幣1,642,266,000元及港幣671,523,000元。

(b) 透過收購附屬公司收購資產及負債

截至二零一零年十二月三十一日止年度

本公司向其主要股東京泰集團有限公司（「京泰集團」）收購位於中國之待售在建物業項下之資產及負債。代價乃以現金人民幣31,500,000元（相等於約港幣35,790,000元）及發行83,362,500股本公司普通股支付予京泰集團。

由於根據上市規則，京泰集團為關連人士，因此，此項交易構成上市規則項下之關連交易，並已於二零一零年三月十二日獲獨立股東批准。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

36. 業務合併／透過收購附屬公司收購資產及負債（續）

(b) 透過收購附屬公司收購資產及負債（續）

所收購資產之公平值約港幣45,208,000元乃由本公司董事會主要參考獨立合資格專業估值師行資產評值發出之物業權益估值報告而釐定。

該收購乃按透過收購附屬公司（涉及發行本公司股份）收購資產及負債入賬。因此，資產淨值之公平值與現金代價間之差額作為已發行股份之公平值入賬。

於收購日期所收購之資產淨值之公平值如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	338
待售在建物業	342,900
其他應收款項	20
現金及銀行存款	3,304
貿易及其他應付款項	(34,340)
從物業銷售收取之預付按金	(25,786)
應付關連人士款項	(211,072)
	<hr/>
所收購之資產淨值	75,364
減：非控股權益	(30,156)
	<hr/>
	45,208
	<hr/>

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

37. 出售附屬公司

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已出售資產淨值：			
物業、廠房及設備	13	7,228	-
投資物業	14	500	-
應收借貸		61,032	-
存貨		4,222	-
按金、預付款及其他應收款項		20,737	-
現金及銀行存款		4,279	-
應收賬款		6,322	-
應付賬款		(11,694)	-
應計款項及其他應付款項		(26,464)	-
		66,162	-
轉回累計匯兌儲備		(21,251)	-
出售附屬公司權益之專業費用		116	-
出售附屬公司虧損	6	(27)	-
		45,000	-
支付方式：			
現金		45,000	-

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
現金代價	45,000	-
已出售現金及銀行結餘	(4,279)	-
出售附屬公司權益之專業費用	(116)	-
有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	40,605	-

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

38. 或然負債

(a) 於報告期末，未於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	附註	本集團	
		二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
向銀行提供擔保以向若干本集團 物業買家提供按揭信貸	(i)	40,891	-

(i) 本集團就若干本集團物業買家安排之按揭貸款獲若干銀行所授出之按揭信貸提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能償還按揭款項，本集團須向銀行償還未能還款之買家所結欠之未償還按揭本金，以及應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業之法定權及擁有權。本集團之擔保期由授出相關按揭貸款之日開始，並於發出房產證時終止，該等房產證通常於買家擁有相關物業後若干期間內發出。

該等擔保之公平值並不重大，而本集團董事認為如未能支付款項，相關物業之可變現淨值足以償還未償還按揭本金、以及應計利息及罰款，故此，該等財務報表內並無就該等擔保作出撥備。

(b) 於二零一一年十二月三十一日，本集團因其一間附屬公司陸港之重組而產生若干或然負債。陸港之非控股股東之一北京十八里店農工商經營服務中心（「北京十八里店農工商經營服務中心」）於二零零一年前將其附屬公司所擁有之若干資產及負債注入陸港，而陸港並無承擔尚未償還本金約為人民幣47,700,000元之若干銀行貸款（「貸款」）。貸款乃由北京十八里店農工商經營服務中心擔保。由於轉讓程序有缺陷，倘北京十八里店農工商經營服務中心及其附屬公司未能償付貸款、相關利息及罰款，則有關銀行或會要求陸港承擔貸款之償還責任。截至本報告日期，並無對北京十八里店農工商經營服務中心、其附屬公司及陸港提出任何法律訴訟。本公司董事認為，陸港之法律責任以及潛在現金流出之金額及時間存在不確定因素，因此該等或然負債之公平值無法可靠計量。

於二零一一年十二月三十一日，本公司並無擁有任何重大或然負債（二零一零年：無）。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

39. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團將其投資物業(財務報表附註14)根據經營租賃安排出租,租賃期議定為由3個月至10年不等。租賃條款一般要求租客支付保證按金及就根據當時現時市場條件作出之週期租金調整計提撥備。

於二零一一年十二月三十一日,根據不可撤銷經營租賃,本集團應向租客收取於下列年度到期之未來最低租金總額:

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	352	-
第二至五年(包括首尾兩年)	288	-
五年後	179	-
	819	-

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業,租賃年期議定由1年至5年不等。

於二零一一年十二月三十一日,根據不可撤銷經營租賃,本集團須於下列年期支付未來最低租金總額:

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	414	1,390
第二至五年(包括首尾兩年)	1,551	-
	1,965	1,390

40. 承擔

除上文附註39(b)所詳述之經營租賃承擔外,本集團於報告期末有以下資本承擔:

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已訂約但並未撥備向共同控制實體作出之出資	1,282,842	-

本公司於報告期末並無任何資本承擔(二零一零年:無)。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

41. 關聯人士交易

(a) 其他關連方交易：

- (i) 於二零一一年七月七日，北京陸港國際物流有限公司(「北京陸港」、新陽置業有限公司(「新陽」、嘉里物流(中國)投資有限公司(「嘉里物流」)及和記港口北京有限公司(「和記港口」)(「合營各方」)與北京京泰投資諮詢有限公司(「貸方」)(本公司之全資附屬公司)訂立一份融資協議，據此，貸方同意，於成立北京北建通成國際物流有限公司(「合營公司」)前，代表合營各方作出最高金額為人民幣100,000,000元之墊款。合營公司將分別由新陽、北京陸港、嘉里物流及和記港口擁有32%、20%、24%及24%。於此情況下，北京陸港及嘉里物流為本公司之關連人士，訂立融資協議構成上市規則下之本公司一項關連交易。由於有關融資協議項下之墊款最高金額之所有適用百分比率均低於5%，故訂立融資協議僅須遵守申報及公佈規定而獲豁免遵守獨立股東批准之規定。該交易詳情可於本公司及聯交所查閱。

於二零一一年九月十四日，合營各方與貸方訂立第二份融資協議，據此，貸方同意，於成立合營公司前，代表合營各方作出最高金額為人民幣140,000,000元之墊款。於此情況下，根據上市規則，北京陸港及嘉里物流為本公司之關連人士。連同第一份融資協議及合營公司協議(如下文(ii)所述)，若干第二份融資協議項下之墊款最高金額之適用百分比率(溢利比率除外)超過25%但低於100%，訂立第二份融資協議構成上市規則下之本公司一項主要關連交易。因此，第二份融資協議須遵守上市規則項下之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。該交易已於二零一一年十月十一日舉行之股東特別大會上獲得獨立股東之批准。該交易詳情可於本公司及聯交所查閱。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

41. 關聯人士交易（續）

(a) （續）

(i) （續）

於二零一一年十二月三十一日，第一及第二份融資協議合共提取約人民幣161,280,000元，合營各方扣除累計利息約人民幣2,878,000元。根據合營各方將予擁有合營公司之股權，新陽、北京陸港、嘉里物流及和記港口須分別承擔本金約人民幣51,609,600元、約人民幣32,256,000元、約人民幣38,707,200元及約人民幣38,707,200元及利息約人民幣920,960元、約人民幣575,600元、約人民幣690,720元及約人民幣690,720元。新陽及北京陸港為本公司之附屬公司，應收其款項總額為集團內部交易。應收嘉里物流及和記港口之款項總額載於財務報表附註27。

- (ii) 於二零一一年七月十三日，新陽與北京陸港、嘉里物流及和記港口訂立一份合營協議及一份合營籌建協議，據此，將於北京成立合營公司，以在中國從事物流物業及相關業務。合營公司將由新陽、北京陸港、嘉里物流及和記港口分別擁有32%、20%、24%及24%權益。合營公司之最高總投資額為人民幣2,000,000,000元，其中包括註冊資本人民幣1,000,000,000元。根據新陽於合營公司之股權，其將承擔之攤佔註冊資本之出資為人民幣320,000,000元。合營各方將根據合營協議之條款繳付合營公司之註冊資本。於此情況下，根據上市規則，北京陸港及嘉里物流為本公司之關連人士。此外，合營公司於成立後將為一間屬上市規則第14A.13(2)(a)(ii)條項下之公司。因此，根據上市規則，訂立合營協議及合營籌建協議構成本公司之關連交易。由於就本集團於合營公司之最高投資額合計之適用百分比率超過25%但低於100%，故訂立合營協議及合營籌建協議構成上市規則下之本公司之主要關連交易。因此，合營公司成立須遵守上市規則項下之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。該交易已於二零一一年八月十八日舉行之股東特別大會上獲得獨立股東之批准。該交易之詳情可於本公司及聯交所網站查閱。其詳情載於財務報表附註40。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

41. 關聯人士交易（續）

(a) （續）

- (iii) 於二零一一年七月二十五日，本公司與京泰集團（「賣方」）訂立一份收購協議，據此，本公司已有條件地同意收購智健有限公司（「目標公司」）之全部已發行股本，總代價為港幣157,890,000元，其中港幣78,888,620元須以按發行價每股股份約港幣0.634元向賣方（或其指定代名人）發行及配發124,430,000股本公司股份之方式支付，而其中港幣79,001,380元（或人民幣等值金額）則於完成時以現金支付予賣方（或其指定代名人）。於此情況下，賣方為本公司之關連人士，且根據上市規則，訂立收購協議構成本公司之關連交易。由於收購事項之相適用關比率（以與本公司分別於二零一一年七月七日及二零一一年七月十三日公布之融資安排及合營公司成立彙集計算為基準）超過25%但低於100%，因此，根據上市規則第14章及第14A章，收購事項構成本公司之主要及關連交易。因此，收購協議項下擬進行之收購事項須遵守上市規則項下之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。該交易已於二零一一年十一月九日舉行之股東特別大會上獲得獨立股東之批准。該交易之詳情可於本公司及聯交所網站查閱。

於二零一一年十一月二十一日，日期為二零一一年七月二十五日之收購協議下之所有先決條件已達成且交易完成。皓明控股有限公司（作為賣方之代名人）已獲配發及發行124,430,000股代價股份。根據本公司股份於二零一一年十一月二十一日之收市價港幣0.43元計算，代價之公平值為港幣132,506,000元，其中包括現金及股份代價。有關詳情載於財務報表附註36。

- (iv) 於二零一一年十二月八日，本公司與Goldfold Wintop Investment Limited（「買方」）訂立一份出售協議，據此，本公司已有條件同意出售而買方已有條件同意收購Zenna Investments Limited（「Zenna」）之全部已發行股本，總代價為人民幣251,710,000元。北京京泰同成置業有限公司乃一家由A&N Company擁有60%權益之附屬公司，而A&N Company由Zenna全資擁有。在此情況下，北京京泰同成置業有限公司之兩名主要股東為本公司關連人士之聯繫人士，根據上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，該出售構成一項本公司之關連交易。因此，出售協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則項下之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。該交易已於二零一二年二月二十八日舉行之股東特別大會上獲得本公司獨立股東之批准。有關該交易之詳情可於本公司及聯交所網站上查閱。該出售交易已於二零一二年三月十六日完成，有關詳情載於財務報表附註44(a)。
- (v) 於二零一零年七月九日，本公司收購了京泰集團位於中國之待售在建物業項下之資產及負債。有關詳情載於財務報表附註36。
- (vi) 於二零一零年十二月三日及二零一零年十二月三十一日，本公司已向獨立第三方及北京控股集團(BVI)有限公司分別發行金額為港幣499,850,000元及港幣1,500,000,000元之可換股債券。有關詳情載於財務報表附註32。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

41. 關聯人士交易(續)

(b) 與關連人士之承擔：

有關與關連人士之承擔之詳情載於財務報表附註40。

(c) 關連人士尚未償還之結餘：

有關本集團於報告期末應收及應付關聯人士之款項之詳情載於財務報表附註27。

(d) 本集團主要管理人員薪酬：

有關董事薪酬之詳情載於財務報表附註8。

42. 按類別劃分之金融工具

於報告期末之各項金融工具分類賬面值如下：

金融資產

	本集團		本公司	
	二零一一年 貸款及 應收款項 港幣千元	二零一零年 貸款及 應收款項 港幣千元	二零一一年 貸款及 應收款項 港幣千元	二零一零年 貸款及 應收款項 港幣千元
應收關聯人款項	256,959	11,207	-	-
應收附屬公司款項	-	-	601,639	199,483
應收賬款	16,050	27,374	-	-
計入預付款、按金及其他應收款項之金融資產	10,909	12,599	10,000	-
現金及銀行存款	2,873,409	3,303,855	1,907,118	2,406,093
應收貸款	-	56,036	-	-
	3,157,327	3,411,071	2,518,757	2,605,576

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

42. 按類別劃分之金融工具(續)

金融負債

	本集團		本公司	
	二零一一年 按攤銷 成本列賬之 金融負債 港幣千元	二零一零年 按攤銷 成本列賬之 金融資產 港幣千元	二零一一年 按攤銷 成本列賬之 金融負債 港幣千元	二零一零年 按攤銷 成本列賬之 金融資產 港幣千元
應付賬款	121,426	36,370	-	-
應付附屬公司款項	-	-	11,707	3,669
計入其他應付款項及應計款項之金融負債	24,163	31,936	961	-
可換股債券	1,682,602	1,747,876	1,682,602	1,747,876
計息銀行及其他借貸	204,449	-	-	-
應付關連人士款項	152,681	610	-	-
	2,185,321	1,816,792	1,695,270	1,751,545

43. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括計息銀行及其他借貸、可換股債券、現金及銀行結餘及定期存款。該等金融工具的主要目的是為本集團的業務籌集資金。本集團擁有其業務直接產生的各種其他金融資產及負債，如應收賬款及應付賬款。

於整個回顧年度內，本集團之一貫政策為並不進行金融工具買賣。

本集團的金融工具所產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會會檢討並同意管理上述各種風險的政策，該等政策概述如下。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

43. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險

本集團承受之市場利率變動風險主要涉及本集團以浮息利率計息之借貸。

於二零一一年十二月三十一日，本集團約港幣2,477,000元(二零一零年：無)之計息借貸乃按浮動息率計息。本集團認為遭受市場利率變動之風險極小。

下表列示於報告期末在所有其他可變因素保持不變，而利率可能出現合理變動之情況下，本集團之除稅前溢利(透過對浮息借貸之影響)對變動之敏感度。

	基點增加／ (減少)	除稅前 溢利增加／ (減少) 港幣千元
截至二零一一年十二月三十一日止年度	100	25
截至二零一一年十二月三十一日止年度	(100)	(25)
截至二零一零年十二月三十一日止年度	100	-
截至二零一零年十二月三十一日止年度	(100)	-

外匯風險

外匯風險指財務工具之價值隨外幣匯率變動而波動之風險。本集團於中國大陸之業務投資龐大，其財務狀況表受人民幣／港幣匯率影響甚大。

下表顯示在所有其他變數不變之情況下，本集團稅前溢利和本集團權益於報告期末對人民幣兌港幣之匯率合理可能變動之敏感度。

	除稅前溢利增加／(減少)	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
若港幣兌人民幣貶值5%	59,552	(9,271)
若港幣兌人民幣升值5%	(59,552)	9,271

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

43. 財務風險管理目標及政策(續)

外匯風險(續)

本集團承受營業單位之功能貨幣以外之貨幣進行買賣而帶來之交易貨幣風險極低。

信貸風險

本集團僅與獲公認兼信譽可靠之第三方進行交易。按照本集團之政策，所有擬按信貸期進行交易之客戶，必須先通過信貸核實程序。

本集團之其他金融資產(包括應收關連人士款項、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產以及現金及銀行存款)之信貸風險乃由於交易方違約所致，而所承擔之最高風險相等於該等工具之賬面值。

由於本集團僅與獲公認兼信譽可靠之第三方進行交易，故不需要任何抵押。本集團超過90%之客戶及業務均位於中國大陸。信貸集中風險由行業部門及客戶管理。

其他有關本集團所承受由應收賬款產生之信貸風險之量化數據於財務報表附註25披露。

流動資金風險

本集團之目標是通過使用計息銀行及其他借貸及可換股債券，保持資金持續性及彈性兩者之平衡。此外，本集團亦有備用之銀行融資以應付突發事項之需要。

本集團旗下之個別業務實體須自行負責各自之現金管理，包括短期現金盈餘投資及增加短期貸款以應付預期現金需求，惟仍須待本集團管理層審批後方可作實。本集團之政策為定期管理現時及預期之流動資金需求以及遵守借貸契約，確保維持足夠現金儲備及來自主要金融機構之有擔保資金，以應付其短期及長期流動資金需求。

本集團於報告期末以訂約但未折讓付款基準計算之金融負債之到期日如下：

於二零一一年十二月三十一日

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	本集團		總額 港幣千元
			超過一年 但少於兩年 港幣千元	超過兩年 但少於三年 港幣千元	
銀行貸款	92,744	8,891	-	83,209	184,844
其他貸款	-	25,526	268	14,374	40,168
可換股債券	1,682,602	-	-	-	1,682,602
應付賬款	-	121,426	-	-	121,426
其他應付款項及應計款項	14,912	9,251	-	-	24,163
應付關連人士款項	142,175	10,506	-	-	152,681
	1,932,433	175,600	268	97,583	2,205,884

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

43. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	按要求 港幣千元	本公司		總額 港幣千元
		一年內 港幣千元		
可換股債券	1,682,602	-		1,682,602
其他應付款項及應計款項	-	9,251		9,251
應付附屬公司款項	-	11,707		11,707
	1,682,602	20,958		1,703,560

於二零一零年十二月三十一日

	按要求 港幣千元	本集團		總額 港幣千元
		一年內 港幣千元	超過一年 但少於兩年 港幣千元	
可換股債券	1,747,876	-	-	1,747,876
應付賬款	-	36,370	-	36,370
其他應付款項及應計款項	-	28,808	3,128	31,936
應付關連人士款項	610	-	-	610
	1,748,486	65,178	3,128	1,816,792

	按要求 港幣千元	本公司		總額 港幣千元
		一年內 港幣千元		
可換股債券	1,747,876	-		1,747,876
其他應付款項及應計款項	-	1,684		1,684
應付附屬公司款項	-	3,669		3,669
	1,747,876	5,353		1,753,229

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

43. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理之首要目標是維護本集團之持續經營能力並保持穩健資本比率，為本公司業務提供支持及使股東獲得最大利益。

本集團根據經濟條件之變化及相關資產之風險特徵，管理資本架構並加以調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付之股息或發行新股。截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，管理資本之目標、政策或流程並無任何變動。

在任何時間，倘回購本公司股份將令本集團每股資產淨值及／或每股盈利增加，則董事將授權進行有關交易，惟須視乎市況及資金安排而定。

本集團採用資產負債比率(即負債淨額除以負債淨額及經調整股本之總和)監控資金。於報告期末之資產負債比率如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
計息銀行借貸	204,449	-
應付賬款	121,426	36,370
其他應付款項及應計款項(附註30)	87,272	31,936
應付關連公司款項	152,681	610
負債淨額	565,828	68,916
可換股債券，負債部份	1,682,602	1,747,876
母公司擁有人應佔權益	1,233,678	882,868
經調整股本	2,916,280	2,630,744
負債淨額與經調整股本	3,482,108	2,699,660
資產負債比率	16%	3%

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

44. 報告期後事項

(a) 出售Zenna Investments Limited之全部已發行股本

於二零一一年十二月八日，本公司與Goldfold Wintop Investment Limited(「買方」)訂立出售協議，據此，本公司已有條件同意出售而買方已有條件同意收購Zenna Investments Limited之全部已發行股本，總代價為人民幣251,710,000元(「出售交易」)。於二零一二年二月二十八日，出售交易已於股東特別大會上獲正式批准，並於二零一二年三月十六日完成。

(b) 收購於瀋陽之土地使用權

於二零一二年一月十九日，本公司之全資附屬公司富日投資發展有限公司(「富日」)已透過瀋陽市土地儲備交易中心(「瀋陽市土地儲備交易中心」)組織及舉辦之公開招標拍賣成功投得土地使用權，並與瀋陽市規劃和國土資源局瀋北分局(「瀋陽市規劃和國土資源局」)訂立成交確認書，據此，成交確認書之訂約方確認(其中包括)(i)富日已獲授權收購該地塊之土地使用權；及(ii)投得該土地使用權之代價。該土地位於瀋陽瀋北新區道義開發區進步村，其東至陵園北街、南至蒲田路及西至及北至規劃路。該土地之面積約為135,563平方米，而其按兩倍地積比率計算之總樓面面積約為271,126平方米。平均土地成本約為每平米人民幣1,930元。該土地獲准作住宅及商業發展用途，土地使用權分別為七十(70)年及四十(40)年。收購土地使用權之總代價為人民幣261,636,590元。

45. 比較金額

誠如上文附註32中進一步闡釋，已就可換股債券之估值作出過往年度調整，故若干比較金額已經重列以糾正估值差額。

46. 批准財務報表

財務報表於二零一二年三月二十七日獲董事會批准及授權刊發。

物業詳情

二零一一年十二月三十一日

投資物業

位置	用途	期限	本集團應佔權益
中國北京朝陽區東四環南路A1號	倉儲	短期至中期租賃	82.24%

待售物業

位置	用途	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	完成階段	預期竣工日期	本集團應佔權益
中國北京市朝陽區 十八里店鄉東 四環南路甲1號， 自主城	商業	2,417.17	7,894.71	已竣工	不適用	60%
中國北京市朝陽區 十八里店鄉東 四環南路甲1號， 自主城停車場	商業	861.23	2,938.25	已竣工	不適用	60%

已公佈五年財務概要

下表概述本集團於過往五個財政年度的業績及資產、負債及非控股權益，乃摘錄自己公佈的經審核財務報表並於適當情況下重列／重新分類。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收入	1,633,929	139,387	155,526	302,166	495,047
銷售成本	(1,007,868)	(114,769)	(130,980)	(275,520)	(447,677)
毛利	626,061	24,618	24,546	26,646	47,370
其他收入及收益	67,321	18,197	56,567	6,241	14,982
銷售及分銷成本	(30,535)	(32,027)	(35,088)	(45,960)	(89,184)
行政開支	(84,016)	(92,257)	(65,424)	(76,800)	(130,011)
其他開支	(18,218)	(71,131)	-	(11,029)	(11,944)
融資成本	(45,444)	(1,520)	(3,717)	(10,077)	(20,148)
分佔一間聯營公司虧損	(15)	-	-	-	-
除稅前溢利／(虧損)	515,154	(154,120)	(23,116)	(110,979)	(188,935)
稅項	(250,398)	(262)	648	2,157	(5,104)
本年度溢利／(虧損)	264,756	(154,382)	(22,468)	(108,822)	(194,039)

資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
總資產	4,062,274	4,134,256	641,314	375,925	538,686
總負債	(2,595,971)	(3,199,754)	(62,373)	(309,225)	(382,733)
非控股權益	(232,628)	(51,633)	-	-	-
	1,233,675	882,869	578,941	66,700	155,953