

**RW** K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED  
嘉華國際集團有限公司

A Quality  
Property Developer  
優質地產發展商

Incorporated in Bermuda with limited liability 於百慕達註冊成立之有限公司

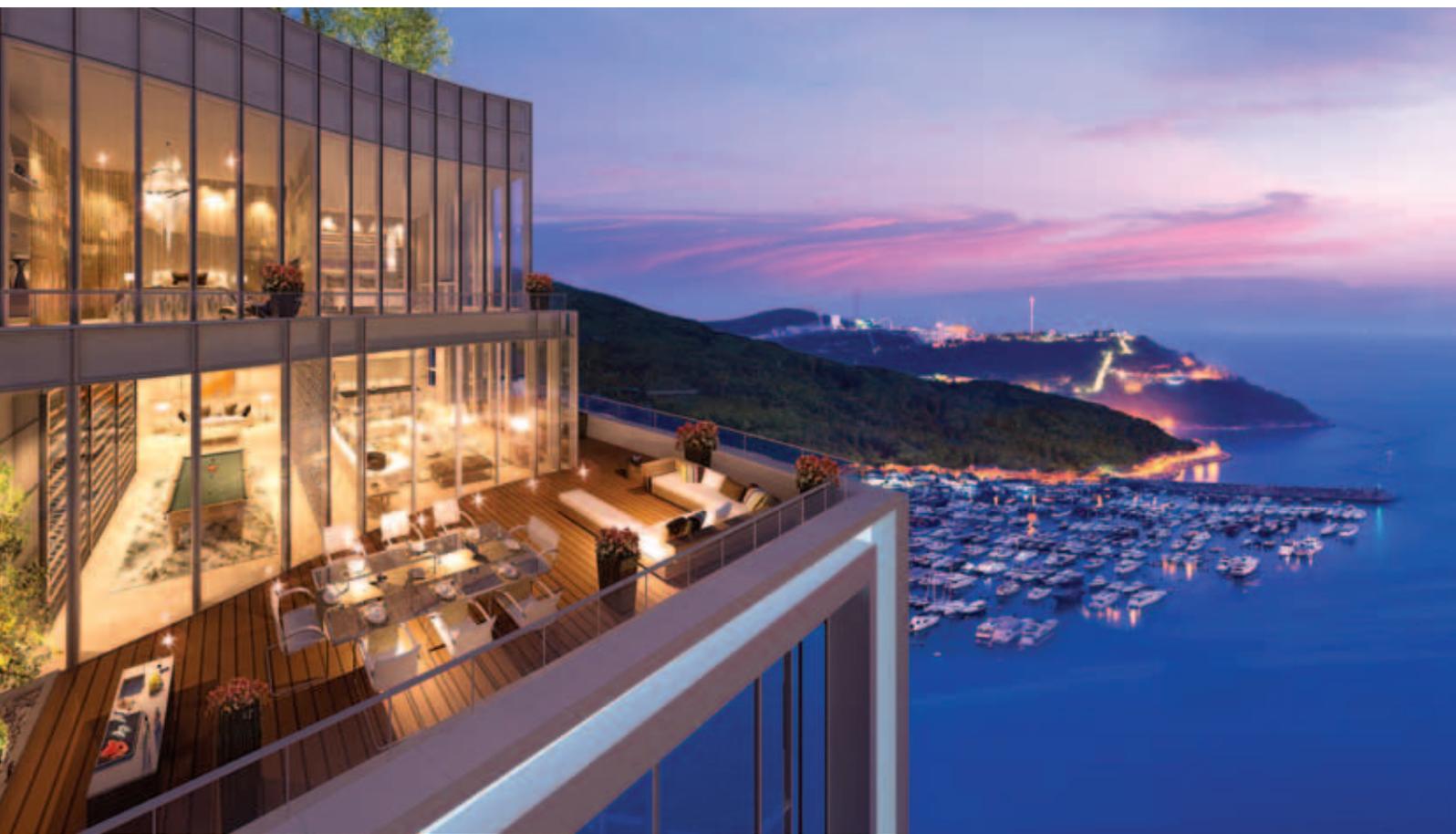
Stock code 股份代號 0173

# Pursuit of Excellence

啟綻豐碩 · 力行臻優

| Annual Report 2011 年報





## Corporate Profile 公司簡介

K. Wah International Holdings Limited ("KWIH"; stock code: 0173), listed in Hong Kong in 1987\*, is the property flagship of K. Wah Group. With a property portfolio encompassing premium residential developments, Grade-A office towers, hotels, serviced apartments and retail spaces, KWIH has a presence in Hong Kong, Shanghai, Guangzhou and Southeast Asia.

KWIH aims at establishing a position of large-scale integrated property developer and investor in the Greater China region. With a focus on an integrated approach for value creation, KWIH blends architectural design, quality, functionalities and top-notch building services in all its properties to redefine the standard of quality modern living. Furthermore, driven by a keen market sense and a versatile strategy, and backed by strong financial capability, KWIH has built up a prime land reserve in major cities of China, and thus a strong foothold for future growth.

KWIH has received several international accolades for its outstanding quality and service. Awarded Business Superbrands in the property development sector in 2006, KWIH was also the only winner in the Hong Kong Property Developer category of the High-Flyer Outstanding Enterprises consecutively in 2006 and 2007.

\* Formerly K. Wah Stones (Holdings) Limited listed in 1987.

嘉華國際集團有限公司（「嘉華國際」；股份代號：0173）於1987年\*在香港上市，是嘉華集團旗下之房地產業務旗艦，物業涵蓋精品住宅、甲級商廈、酒店、服務式公寓及商舖，分佈於香港、上海、廣州及東南亞。

嘉華國際銳意發展成為以大中華區為據點之大型綜合房地產發展商及投資者，其物業項目均以綜合規劃及創造價值為理念，揉合建築設計、質素、功能及頂尖設備於一身，為優質現代生活定下新標準。此外，嘉華國際憑其敏銳的市場觸覺、靈活進取的發展策略以及雄厚的財政實力，在中國主要城市擁有優質土地儲備，為未來發展奠下穩固基礎。

嘉華國際卓越的產品和服務質素，獲得國際性評級機構認同，除於2006年成為香港首家榮膺「BUSINESS SUPERBRANDS」的地產發展商，更連續於2006年及2007年獲選為「HIGH-FLYER傑出企業」。

\* 前身嘉華石業（集團）有限公司於1987年上市。



## 目錄

2	財務誌要
3	公司資料
4	五年賬目摘要
6	主席報告
8	管理層之討論及分析
16	企業社會責任
19	企業管治報告書
26	董事之個人資料
30	董事會報告書
39	獨立核數師報告
40	綜合損益表
41	綜合全面收益表
42	綜合資產負債表
43	公司資產負債表
44	綜合現金流量表
45	綜合權益變動表
46	綜合財務報表附註
106	集團主要物業

# Hall of Achievement 傑出成就

**Dr Che-woo Lui, Chairman of KWIH**  
嘉華國際主席呂志和博士

All Leaders – Lifetime Achievement Award 2011  
2011《領袖人物》– 終身成就大獎



**KW** K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED  
嘉華國際集團有限公司

BCI Asia Awards 2011 – Top Ten Developers  
BCI Asia Awards 2011 – 十大傑出地產發展公司



**KW** 嘉华(中国)投资有限公司  
K. WAH (CHINA) INVESTMENT CO., LTD.

One of the Most Respectful Corporations in Shanghai 2011  
2011上海市最值得尊敬企業獎

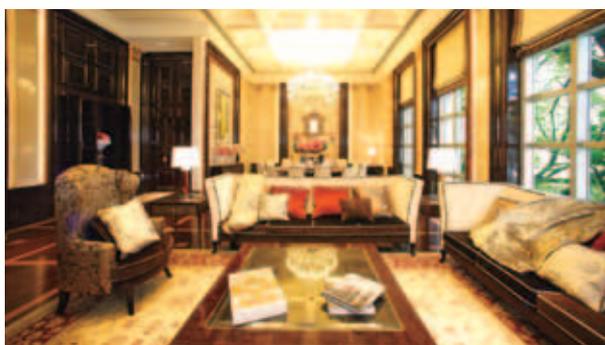
Property with the Best Investment Potential in Yangtze  
River Delta 2011  
2011長三角最具投資價值魅力樓盤

上海嘉兆房地产开发经营有限公司  
SHANGHAI JIA ZHAO REAL ESTATE DEVELOPMENT CO., LTD.

Gold Award in the Most Preferred Property Project in  
Shanghai 2011  
2011上海最受歡迎樓盤 – 人居價值金獎

*Chantilly*  
— 嘉 柏 薈 —  
港 島 · 司徒拔道

Hong Kong Economic Times – Star Classic Design Award  
– Clubhouse  
香港經濟日報「星級會所選舉」– 星級古典設計大獎





MARINELLA

深灣 9 號

Wen Wei Po – Green China Award 2011 – Outstanding Green Architecture

文匯報「綠色中國」2011環保成就獎 – 傑出綠色環保建築



THE PALACE

嘉御庭

Shanghai Professional Property Editor's Pick 2011 – New Landmark Luxury Residential Development

2011上海房地產專業媒體主編評選 – 新豪宅地標獎



CROWNE PLAZA

GUANGZHOU HUADU  
广州花都皇冠假日酒店

Best Newly Opened Hotel 2011

2011金驛獎 – 年度最佳新開業酒店

Top Ten Business Hotel

十大商務會議酒店



# 財務誌要

日期	事項
2011年8月25日	公佈截至2011年6月30日止6個月之中期業績
2011年11月4日	派發2011年度中期股息以股代息(附現金選擇)每股港幣2仙
2012年3月22日	公佈截至2011年12月31日止年度之全年業績
2012年5月25日 至2012年5月30日 (首尾兩天包括在內)	暫停辦理股份過戶登記手續以釐定有權出席2012年度股東週年大會並於會上投票之股東身份
2012年5月30日	2012年度股東週年大會
2012年6月6日 至2012年6月8日 (首尾兩天包括在內)	暫停辦理股份過戶登記手續以釐定可享有2011年末期股息之股東身份
2012年6月8日	2011年末期股息記錄日期
2012年7月19日	派發2011年度末期股息以股代息(附現金選擇)每股港幣8仙

# 公司資料

## 主席兼董事總經理

呂志和博士，*GBS*，*MBE*，*太平紳士*，*LLD*，*DSSc*，*DBA*

## 執行董事

呂耀東先生

鄧呂慧瑜女士，*BBS*，*太平紳士*

呂耀華先生

## 非執行董事

鄭慕智博士，*GBS*，*OBE*，*太平紳士*

陳有慶博士\*，*GBS*，*LLD*，*太平紳士*

葉樹林博士\*，*LLD*

潘宗光教授\*，*GBS*，*PhD*，*DSc*，*太平紳士*

歐文柱先生\*

黃桂林先生\*

## 審核委員會

葉樹林博士\*，*LLD*，(主席)

潘宗光教授\*，*GBS*，*PhD*，*DSc*，*太平紳士*

歐文柱先生\*

## 薪酬委員會

葉樹林博士\*，*LLD*，(主席)

呂志和博士，*GBS*，*MBE*，*太平紳士*，*LLD*，*DSSc*，*DBA*

黃桂林先生\*

## 提名委員會

呂志和博士，*GBS*，*MBE*，*太平紳士*，*LLD*，*DSSc*，*DBA*，(主席)

葉樹林博士\*，*LLD*

黃桂林先生\*

\* 獨立非執行董事

## 公司秘書

李慧君小姐，*LLM*，*FCIS*，*FCS*

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 主要往來銀行

中國銀行

交通銀行

東亞銀行

星展銀行

恒生銀行

香港上海滙豐銀行

中國工商銀行

中國民生銀行

## 律師

貝克•麥堅時律師事務所

孖士打律師行

黃乾亨黃英豪律師事務所

胡百全律師事務所

## 註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

## 香港主要辦事處

香港北角

渣華道191號

嘉華國際中心29樓

## 主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke HM 08

Bermuda

## 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓

1712至1716室

## 美國預託證券存管處

The Bank of New York Mellon

P.O. Box 358516

Pittsburgh, PA 15252-8516

USA

## 網址

<http://www.kwih.com>

## 股份上市

香港聯合交易所有限公司

## 股份代號

香港聯交所 : 173

彭博資訊 : 173 HK

# 五年賬目摘要

## 綜合損益表

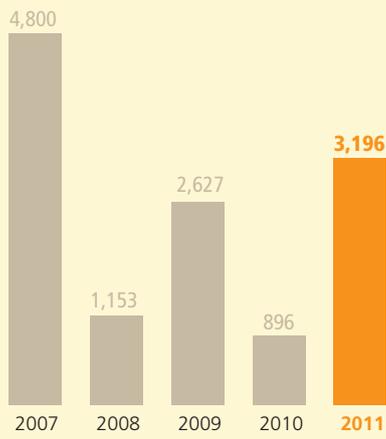
	(重列)				二零一一年 港幣千元
	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	
營業額	4,799,504	1,152,989	2,627,182	896,056	<b>3,196,361</b>
除稅前溢利／(虧損)	2,850,701	(406,998)	2,047,952	441,714	<b>1,825,726</b>
稅項支出	(220,621)	(164,869)	(768,465)	(194,362)	<b>(543,289)</b>
持續經營業務之溢利／(虧損)	2,630,080	(571,867)	1,279,487	247,352	<b>1,282,437</b>
來自已終止經營業務之溢利／(虧損)	—	—	2,905	(6,621)	<b>—</b>
非控制性權益	(178,938)	(45,380)	(363,519)	(47,592)	<b>(38,923)</b>
本公司權益持有者應佔溢利／(虧損)	2,451,142	(617,247)	918,873	193,139	<b>1,243,514</b>
每股盈利／(虧損)(港仙)	100.3	(25.0)	37.2	7.6	<b>48.3</b>
每股股息(港仙)	30.5	2.0	11.0	2.0	<b>10.0</b>

## 綜合資產負債表

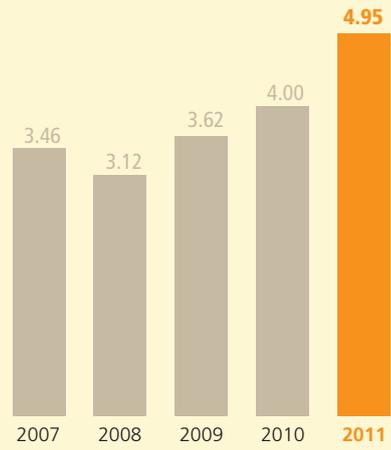
	(重列)				二零一一年 港幣千元
	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	
非流動資產	3,799,234	3,871,113	4,674,551	5,109,299	<b>5,218,133</b>
聯營公司及共同控制實體	700,916	2,996,863	3,131,260	3,801,951	<b>3,986,234</b>
其他非流動資產／投資	1,198,107	177,091	618,436	1,525,786	<b>2,417,304</b>
流動資產淨額	7,685,719	4,793,691	7,188,725	7,138,393	<b>8,484,564</b>
資金之運用	13,383,976	11,838,758	15,612,972	17,575,429	<b>20,106,235</b>
資金來源：					
股本	245,869	247,038	247,038	255,082	<b>257,690</b>
儲備	8,256,702	7,458,661	8,707,479	9,953,423	<b>12,491,475</b>
股東權益	8,502,571	7,705,699	8,954,517	10,208,505	<b>12,749,165</b>
非控制性權益	1,056,774	1,198,556	1,492,701	896,919	<b>996,486</b>
長期負債	3,297,252	2,325,615	4,427,579	5,661,799	<b>5,448,377</b>
非流動負債	527,379	608,888	738,175	808,206	<b>912,207</b>
已運用資金	13,383,976	11,838,758	15,612,972	17,575,429	<b>20,106,235</b>
每股資產淨值(港元)	3.46	3.12	3.62	4.00	<b>4.95</b>

附註：二零零七年及二零零八年之摘要並無根據二零一零年生效之香港財務報告準則再作重列。

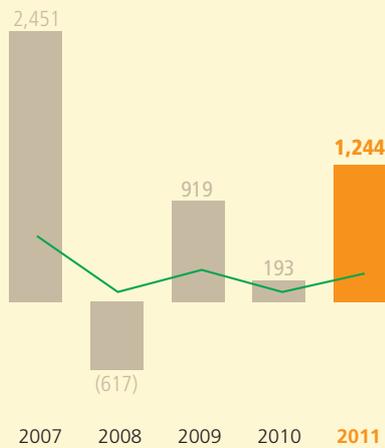
### 營業額 (百萬港元)



### 每股資產淨值 (港元)



### 股息及本公司權益 持有者應佔溢利／(虧損) (百萬港元)

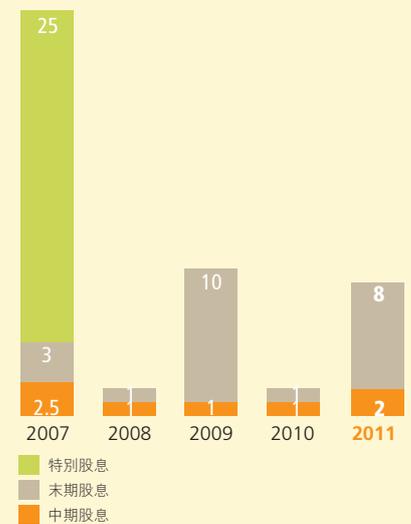


■ 本公司權益持有者應佔溢利／(虧損)  
— 股息

### 每股盈利／(虧損) (港仙)



### 每股股息 (港仙)



■ 特別股息  
■ 末期股息  
■ 中期股息

# 主席報告



各位股東：

2011年，可謂嘉華國際的豐收年，集團發揮累積多年的經驗與專長，在市場中突圍而出，創出令人鼓舞的銷售成績。

集團按計劃於中港兩地推出多個高質素的大型豪宅項目，深受買家歡迎，集團的全年營業額增加2.6倍至32億港元，股東應佔溢利亦大幅增加5.4倍至12億港元，令集團財政資源充裕，足以應付未來的發展需要。集團亦保留穩健的財政實力，董事局建議向股東派發末期股息每股8港仙。

## 策略精準 突圍而出

回顧過去一年，香港及中國內地房地產市場平穩發展。隨著香港特區政府於2010年底推出額外印花稅及收緊豪宅按揭等調控措施遏抑炒風，以至國家實施限購、限貸及稅收等緊縮政策，加上歐債危機等外圍因素，故2011年兩地樓市的升勢放緩。

縱然整體物業成交量較上一年度有所回落，嘉華國際卻觀準市場對中高檔物業的殷切需求，積極加速數個位於香港、上海及廣州的優質物業之發展進度，並適時推出市場，憑卓越質素及良好口碑再度深受買家青睞。

集團與香港知名發展商合作的豪宅項目，包括港島南區深灣9號、西九龍御金•國峯以及大埔白石角天賦海灣，銷情一枝獨秀，集團亦乘勢推售位於港島東半山司徒拔道的嘉柏薈；上海慧芝湖花園第三期嘉悅天地已售出逾八成單位，位處市中心罕貴地段的嘉御庭銷情亦令人滿意，為集團帶來可觀進帳；位於廣州花都市中心的低密度高級住宅嘉爵園，甫推出市場已售出逾半數單位，鄰近新白雲國際機場的花都皇冠假日酒店於2011年中開業後，業務亦表現理想。

## 審慎進取 力行臻優

集團將繼續按市況推售上述項目之特色單位，並計劃於港、滬、穗三地推出不同類型的新項目應市，以確保業務持續增長。香港方面，大埔白石角項目第二期的建築工程正如火如荼；上海方面，集團計劃推出靜安區嚴家宅的嘉天滙及位於閔行區之高級商住項目嘉怡水岸；此外，花都新華鎮超大型國際社區項目第一期已命名為「嘉滙城」，建築工程如期進行，預期今年獲得預售許可將按市況推出市場。

嘉華國際於2011年底之現金及銀行結餘超過45億港元，負債比率維持約17%之健康水平。隨著今明兩年集團在香港及內地將有多個優質項目陸續推出及落成，我們將擁有更充裕的流動資金以拓展業務。集團現時發展及規劃中項目樓面面積共約180萬平方米，足夠未來數年發展之用。

## 強化資產 建優創值

我們將把握集團的財政優勢，大力推動手頭上多個優質項目的發展，以及補充土地儲備，冀能維持未來的高增長，為股東謀取更大的利益。集團將積極部署，繼續採取審慎進取的發展策略，於香港及長三角、珠三角地區物色具潛力的投資機會，同時秉持「品精質優」的發展使命，務求以創新及具品味的優質項目再創佳績。

展望未來，外圍經濟預料將平穩發展，而亞洲的經濟增長將繼續領先其他地區，我們對中國內地及香港的經濟前景充滿信心，並相信兩地市場長遠對優質物業的殷切需求亦將會持續。此外，香港特區政府宣佈增加土地供應以緩和供求失衡的情況，亦為發展商締造更多機遇，對於擁有悠久歷史及深厚經

驗的發展商而言，必定帶來更大的優勢。隨著集團的管理團隊更趨成熟，我們有信心於未來能把握更佳的商機。

## 恪守誠信 管治嚴謹

誠信及優秀的企業管治乃集團營運之本，亦為集團對股東之承諾。集團董事局肩負獨立監督、建議及制訂策略之重任，並審批由管理層編製及提交之年度營運預算案，以達至集團之策略目標。本人喜見董事局成員均於其專業領域及社會各界擔當領導地位，並不吝投放心力，履行監督管理之責。

於回顧年內，歐文柱先生及黃桂林先生分別於2011年8月25日及8月26日獲委任為獨立非執行董事，董事會就歐先生及黃先生之加盟致以熱烈歡迎。梁文建先生及廖樂栢先生則分別於2011年3月1日及9月23日辭任為非執行董事及獨立非執行董事，他們多年來於集團建樹良多，屢有真知灼見，本人謹代表集團全人向他們致以深厚謝忱。此外，集團執行董事張嫻芸女士於2011年10月7日因病辭世，董事會對此致以沉痛哀悼，並感謝張女士於過去多年對集團竭心盡責，為集團經營作出積極貢獻。

藉此機會，我亦謹代表董事局衷心感謝一眾管理層及員工，在艱困的環境中緊守崗位，攜手創下佳績。寄望來年繼續上下一心，同創輝煌。

主席

呂志和博士

2012年3月22日

# 管理層之討論及分析

## 業務回顧

截至二零一一年十二月三十一日止年度之營業額及本公司權益持有者應佔溢利分別增加至港幣3,196,000,000元及港幣1,244,000,000元，相對去年之金額為港幣896,000,000元及港幣193,000,000元。溢利大幅增加主要是由於本年度餘下嘉御山之單位之銷售收入及上海慧芝湖三期之預售收入可以於年內確認入賬。

本集團對香港和中國內地部分城市之物業發展項目著重於精益求精，力求提供卓越的品質及優質的服務。本集團在開發週期中進一步鞏固了其推進項目發展之能力，並開拓出較鄰近地區更具競爭力的產品。本集團將繼續專注尋求中港兩地可推動持續增長之契機。

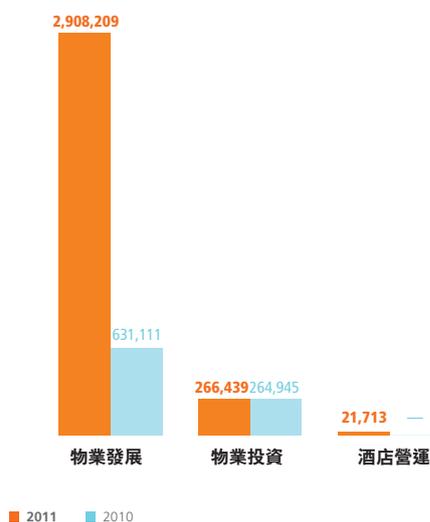
	持續經營業務					已終止經營業務	
	香港 港幣千元	物業發展 中國內地 港幣千元	其他 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元		總額 港幣千元
<b>截至二零一一年十二月三十一日止年度</b>							
營業額	1,150,310	1,728,591	29,308	266,439	21,713	3,196,361	—
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	696,849	1,098,453	15,372	231,749	(189,778)	1,852,645	—
其他淨收入及支出／淨收益						(99,022)	—
折舊及攤銷						(25,836)	—
經營溢利						1,727,787	—
<b>截至二零一零年十二月三十一日止年度</b>							
營業額	279,416	351,695	—	264,945	—	896,056	43,960
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	153,666	168,031	(1,607)	226,805	(175,048)	371,847	(7,486)
其他淨收入及支出／淨收益						(34,178)	(103)
折舊及攤銷						(8,706)	(76)
經營溢利／(虧損)						328,963	(7,665)

## 中國內地

本集團的主要業務設於中國內地的珠江三角洲及長江三角洲。物業發展項目主要位於上海及廣州等一線城市之黃金地段。

### 按分部分佈之營業額

截至二零一一年十二月三十一日止年度  
(港幣千元)



## (甲) 目前主要發展物業

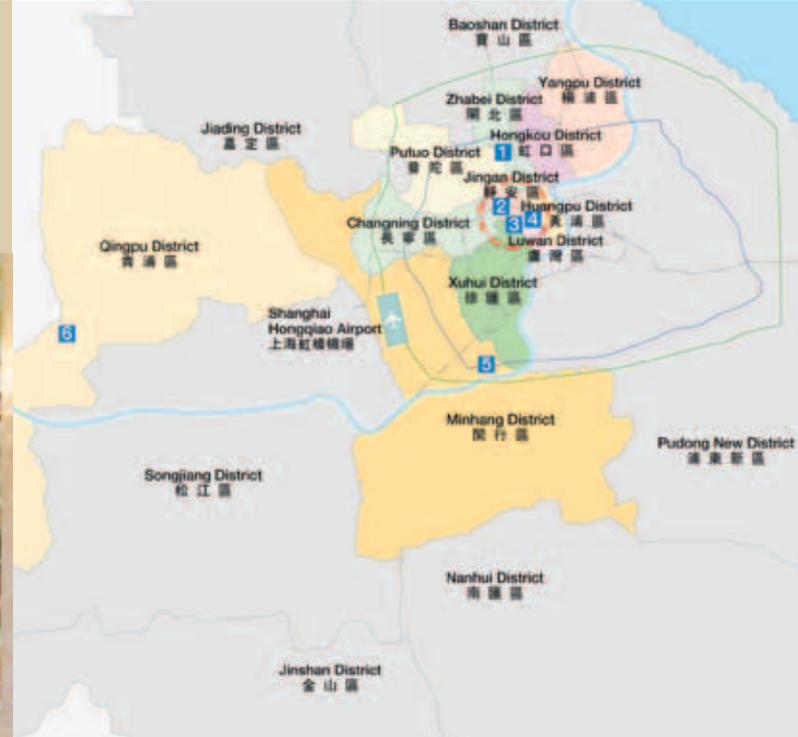
### 上海

#### (i) 上海慧芝湖，大寧國際社區廣中路701號地塊(佔100%權益)

此豪華項目隨著第二期的完工及成功銷售，第三期，嘉悅天地，已於二零一零年底及二零一一年推出市場預售，反應理想，並吸引大量買家，在很短的時間內已售出近八成之住宅單位，為本集團帶來可觀的現金收入。五幢之住宅單位(約100,000平方米)，其中四幢已於二零一一年底及二零一二年初竣工及交付予買家。而餘下之住宅單位之工程預期於二零一二年中或年底竣工。

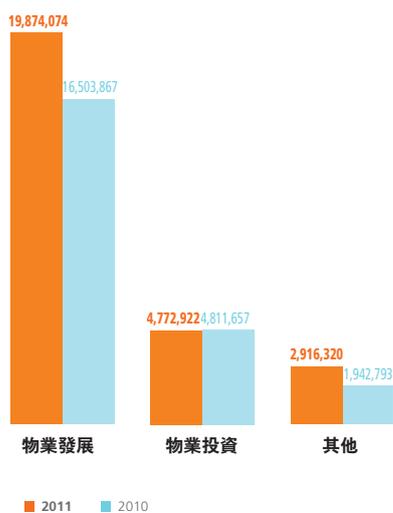
# 上海

1. 嘉悦天地(慧芝湖花園第三期)
2. 嘉天滙
3. 嘉御庭
4. 上海嘉華中心
5. 嘉怡水岸
6. 青浦區項目



## 按分部之資產總額

二零一一年十二月三十一日  
(港幣千元)



- (ii) 徐滙區建國西路68號A及B地塊(佔100%權益)

此項目位於上海傳統高尚住宅區地段，

樓面面積約140,000平方米。本集團計劃發展為綜合項目，薈萃豪華住宅及高級商業設施。其中嘉御庭某些之住宅單位已於二零一一年九月推出市場預售，在其品質和地點方面收到了良好的評論。建築工程進展良好，並預計於二零一三或二零一四年竣工。

- (iii) 上海靜安區嚴家宅三期(佔99%權益)

此豪華住宅項目擁有總樓面面積約100,000平方米，位於靜安區烏魯木齊路，鄰近南京西路的繁盛中央商業區。住宅大樓已封頂，正準備推出市場預售。

- (iv) 閔行區項目(佔100%權益)

此項目之總樓面面積約168,000平方米，將發展為綜合住宅及商業項目。第一期建築工程正如期進行，計劃於二零一二年預售，預期於二零一三年初竣工。

## 管理層之討論及分析

## 廣州

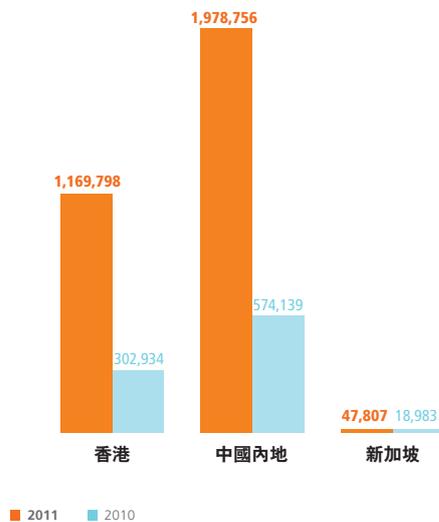


- 1 嘉爵園
- 2 花都嘉華廣場
- 3 嘉滙城



## 按地區分佈之營業額

截至二零一一年十二月三十一日止年度  
(港幣千元)



## (v) 青浦區項目(佔100%權益)

此項目位於青浦區朱家角鎮，總樓面面積約70,000平方米。此項目計劃發展低密度住宅，薈萃購物及商業設施。建築工作已經展開。

## 廣州

## (vi) 花都區迎賓大道花都嘉華廣場(佔100%權益)

此項目地點鄰近新白雲國際機場。總樓面面積約269,000平方米。該地塊將會發展為一個綜合項目包括酒店、寫字樓及優質住宅大廈。第一期之發展包括酒店及寫字樓。酒店(名為廣州花都皇冠假日酒店)已於二零一一年七月開業，預期寫字樓於二零一二年中落成。第二期之住宅發展工程已經展開，預期於二零一四年完工。

# 香港

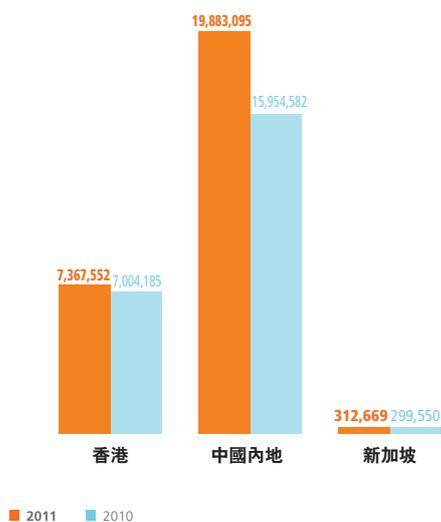


- 1 天賦海灣
- 2 嘉御山
- 3 九龍嘉林邊道2號
- 4 御金·國峯
- 5 半山寶珊道30號
- 6 J SENSES
- 7 嘉柏薈
- 8 深灣9號



## 按地區分佈之資產總額

二零一一年十二月三十一日  
(港幣千元)



### (vii) 花都區建設北路嘉爵園 (佔100%權益)

此項目位於花都區的商業地段，距離新白雲國際機場約20分鐘車程，總樓面面積約46,000平方米，將用作發展為住宅用途。此項目於二零一一年已展開預售，並預期於二零一二年完工。

### (viii) 花都區新華鎮 (佔99.99%權益)

由於政府規劃轉變，此項目之總可建樓面面積估計約為830,000平方米，將分階段發展。第一階段之項目工程已開展，計劃於二零一二年中展開預售。

## 管理層之討論及分析

### (乙) 投資物業(樓面面積約72,000平方米)

上海淮海中路上海嘉華中心(佔69.6%實際權益)

此旗艦投資物業全年繼續維持理想的出租率，為集團帶來可觀的租金收入。

### 香港

本年度收入主要來自嘉御山住宅單位之銷售及為本集團帶來穩健租金回報之J SENSES。各項發展項目正如期施工，進度理想。

### (甲) 目前發展物業

#### (i) 沙田銅鑼灣山路嘉御山(佔100%權益)

嘉御山擁有114個住宅單位及8間獨立屋，接近所有單位已經售出。餘下的單位及獨立屋會待最佳時機出售。

#### (ii) 司徒拔道肇輝臺6號嘉柏薈(佔100%權益)

該獨特的低密度項目擁有24個豪華住宅單位並附設會所及游泳池。總樓面面積約8,100平方米。此項目工程已竣工。

#### (iii) 九龍嘉林邊道2號(佔100%權益)

此地塊總樓面面積約6,100平方米，計劃發展為一豪華住宅項目。地基工程進行中，預期於二零一三年落成。

#### (iv) 香港香港仔深灣9號(佔35%權益)

本集團與其他發展商共同購入該地塊，銳意發展成豪華住宅。此項目於二零一一年十月已展開預售，已售出超過七成之住宅單位。總樓面面積估計約

69,300平方米。本集團為此發展的項目經理，地面工程進度良好，預期於二零一二年竣工。

#### (v) 大埔天賦海灣(佔15%權益)

本集團聯合其他發展商共同發展該地塊為豪華住宅。此項目於二零一一年十一月已展開預售，已售出約三成五之住宅單位。總樓面面積約78,400平方米。地面工程進度良好，並預計於二零一二年竣工。

#### (vi) 西九龍御金·國峯(佔15%權益)

本集團與其他發展商共同購入及發展該地塊，總樓面面積約70,000平方米，其中8,000平方米預留作為零售商舖。此項目於二零一一年十二月展開預售，已售出超過九成之住宅單位。地面工程進度良好，預期於二零一二年完成發展。

#### (vii) 大埔市地段188號(佔25%權益)

本集團與其他發展商共同購入該地塊，並發展為豪華住宅，總樓面面積約83,600平方米。地面工程進度良好，預期於二零一二年落成。

#### (viii) 大埔市地段201號(佔15%權益)

本集團與一地產發展商共同購入該地塊，合作發展為優質住宅，總樓面面積約67,000平方米。樁基工程已經完成，預期此項目於二零一四年落成。

**(ix) 香港半山寶珊道30號(佔50%權益)**

本集團與另一地產發展商聯手購入該地塊，合作發展優質住宅項目。總樓面面積約3,700平方米。設計工作已經展開。

**(乙) 香港之其他物業****灣仔莊士敦道J SENSES(與市建局合作項目)**

J SENSES為優質餐廳及購物商場，位於香港島中心地帶，面積約3,400平方米。單位幾近全部出租，繼續為本集團帶來穩定的租金收入。

**在新加坡之主要物業****振瑞路新生商業中心(佔100%權益)**

此商業大廈樓高12層，本集團擁有的面積約5,800平方米，出租情況理想，租金收益穩定。

**於銀河娛樂集團有限公司(「銀河娛樂」)的投資**

非流動投資是於銀河娛樂的投資，以公平值列賬。於二零一一年十二月三十一日，銀河娛樂之股價為每股港幣14.22元，相對於二零一零年十二月三十一日之股價為每股港幣8.78元。約港幣884,000,000元之公平值變動已計入儲備中。此投資重大地增加了本集團之淨資產。

**展望**

展望二零一二年，有見歐元區陷入債務危機，美國經濟復甦步伐放緩，全球經濟環境持續存有不明朗因素。隨著中東的政治運動接連發生，該區的動亂情況仍受關注。

預期中國將繼續實行多項緊縮政策，致力監管及穩定其經濟發展。

未來，中國的緊縮政策以及經濟不明朗因素將仍舊影響中港兩地的房地產價格。然而，人民對提升生活水平的慾望有增無減，故此預計市場對住房的長遠需求依然殷切。

在香港，我們推售的重點項目包括嘉柏薈以及兩個合資項目分別為西九龍的御金·國峯及大埔的天賦海灣。

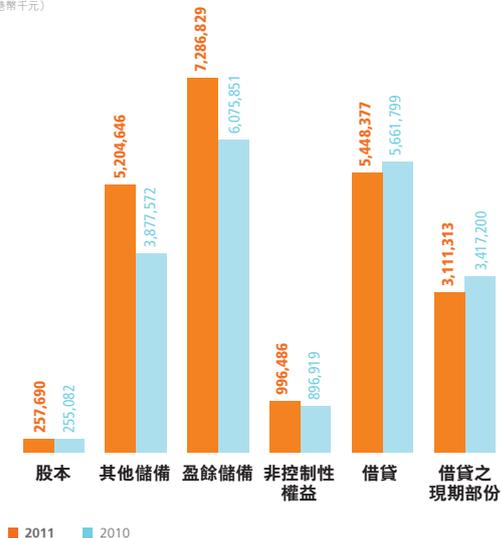
在中國，將推售的重點項目包括上海閔行區和朱家角鎮之項目、廣州新華鎮項目、嘉御庭以及嘉悅天地的最後一幢。

本集團將著力以專注且選擇性的方針在中港兩地進行土地收購，為股東帶來理想的回報。另外，本集團也會致力提供超乎客戶期望的優質產品，以致提高我們的品牌及聲譽。

## 管理層之討論及分析

### 資金來源

二零一一年十二月三十一日  
(港幣千元)



## 財務檢討

### (1) 財務狀況

本集團之財務狀況持續強健。於二零一一年十二月三十一日，資金運用之總額為港幣22,000,000,000元(二零一零年：港幣20,000,000,000元)。年內，若干的認股權之行使及以股代息所發行之股本令本公司之已發行股份數目增加。

### (2) 本集團流動資金、財務資源及負債比率

本集團以短至中期形式監測其流動資金需求，並會按需要重新安排貸款。於二零一一年十二月三十一日，總借貸金額為港幣8,560,000,000元，現金及銀行結餘和存款為港幣4,563,000,000元。再者，本集團之已承諾的未提取貸款額度用作為營業資金及項目營運之用途分別為港幣1,190,000,000元及港幣1,345,000,000元。負債比率方面(比率計算為未償還之總借款額減除現金及銀行結餘和存款與總資產減除現金及銀行結餘和存款相比)，於二零一一年十二月三十一日，負債比率在17%之穩健水平。

約66%之長期銀行借款之還款期逾一年或以上。

### (3) 庫務政策

本集團管理外匯繼續以保守政策及控制風險為主。本集團借貸以港幣為基礎，並在認為適當及可行的時候，利用外幣掉期合約與外幣之組合作風險對沖。本集團亦在適當的情況下，利用利率掉期合約以避免因利率大幅波動時而影響本集團之營運。本年度，本集團並無使用衍生工具進行風險管理。

### (4) 本集團資產之抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團若干附屬公司抵押資產(包括投資物業、發展物業、租賃土地、土地使用權及建築物)合共賬面值為港幣12,115,000,000元(二零一零年：港幣10,621,000,000元)給予銀行作為本集團信貸之擔保。

### (5) 擔保

於二零一一年十二月三十一日，本公司已就若干附屬公司，共同控制實體及聯營公司分別取得港幣8,304,000,000元(二零一零年：港幣7,094,000,000元)，港幣2,521,000,000元(二零一零年：港幣2,521,000,000元)及港幣1,650,000,000元(二零一零年：港幣1,650,000,000元)信貸額向銀行及財務機構出具擔保。其中已動用之信貸額分別為港幣6,134,000,000元(二零一零年：港幣6,414,000,000元)，港幣1,860,000,000元(二零一零年：港幣1,622,000,000元)及港幣1,054,000,000元(二零一零年：港幣1,054,000,000元)。再者，本公司一附屬公司就本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授銀行的按揭融資提供擔保，金額為港幣26,000,000元(二零一零年：無)。

本公司就一本集團佔有權益之公司與香港特區政府之履行合約承擔，向香港特區政府出具擔保。

## 僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團在香港、中國內地及新加坡僱員總人數為457人(不包括聯營公司及共同控制實體)，於本年度，僱員成本(不包括董事酬金)合共約港幣235,000,000元。

本集團相信公司的成功及其業務得以長遠發展，關鍵在於我們僱員的素質、工作表現及承擔。本集團的薪酬制度旨在提供具競爭力的薪酬水平以吸引、挽留及激勵潛質優秀及能幹之僱員。本集團相信僱員現時之薪酬福利，在同儕中是公平、合理及具市場競爭力的。

本集團已為其行政人員及僱員設立一項認股權計劃，藉此提供具競爭力的薪酬及長期挽留優秀人才。該計劃在獲得股東批准後於一九八九年開始推行。此外，本集團亦參照內地市場的薪酬水平，釐定中國內地僱員的薪酬福利，並著重為僱員提供培訓及發展的機會。

## 培訓及發展

本集團相信公司業務的發展實有賴員工之才能。為達致本集團與員工互惠互利的目的，本集團除了提倡不斷學習之企業文化外，更積極推動及支持各階層的員工參與各類相關培訓及發展課程。

今年，本集團舉辦了各類培訓課程，進一步提升僱員之技能和知識。此外，本集團更積極資助及鼓勵僱員修讀香港及中國內地認可及著名的教育機構舉辦與工作有關的課程及工作坊，以裝備自己，迎接新挑戰。

## 企業社會責任

嘉華國際深信員工乃企業成功及長遠持續發展之本，同時也是一股建造更美好社區的強大力量。公司致力於培養軟實力與硬實力兼備的優秀人才團隊，傳承企業核心價值和文化。此外，公司也積極履行企業公民責任，以配合顧客、投資者以至公眾等不同群眾的需要。

### 關注身心健康 培養團隊精神

良好的工作與生活平衡對員工身心健康至關重要，是以集團經常舉辦不同形式的康樂、休閒活動，打造健康職場。年內舉行之活動包括健康講座、八段錦保健養生班、商務禮儀班(圖1)、電影欣賞、保齡球日(圖2)、開心生果日(圖3)；此外尚有周年晚宴、春茗等，讓員工聚首一堂，共度佳節。



### 培養學習文化 實現薪火相傳

公司採取全方位培訓策略，精心為總部及地區辦事處員工設計一系列培訓及發展課程，以發揮員工潛能之餘，實現「薪火相傳」，將公司的核心價值和寶貴經驗，傳授予新一代員工。通過講座、工作坊、內部交流環節(圖4-5)和企業研討會(圖6)等，讓員工掌握全面的行業知識，同時促進跨部門交流。



4



5



6

### 取諸社會 用諸社會

嘉華國際積極回饋社會，與各大非牟利機構合作，履行企業公民責任，例如與香港基督教青年會合作進行玩具捐贈計劃、與香港聖雅各福群會合作為長者製作糕點(圖7)、參與公益金百萬行(圖9)、港鐵競步賽(圖8)等，鼓勵員工關心社會，從而促進團隊精神。



7



8



9

## 企業社會責任

### 品精質優 匠心獨運

嘉華國際非常重視產品質素，所發展的項目，均以品精質優、匠心獨運見稱。公司以別出心裁的設計、創新意念和超卓品質，打造優質居停。旗下位於港島南區之頂級豪宅項目「深灣9號」(圖10)，是嘉華國際演繹現代生活新標準的又一出色示範，其結合綠色元素的項目設計，榮獲「文匯報傑出綠色環保建築獎」。此外，公司多個項目也於年內屢獲國際獎項，充份體現嘉華國際發展大型綜合房地產項目之雄厚實力。



### 為股東創值

嘉華國際致力與投資者保持良好溝通，提高透明度。公司組織各種活動，確保專業投資者、財經分析員、基金經理、股評人和財經媒體等各界人士，充份掌握公司的重要發展、財政狀況、業務計劃和策略。

年內，公司先後安排公司訪問、實地考察、巡迴路演、推介會和一對一會議等，讓投資者得以瞭解公司最新動態。為加強與公眾溝通，公司充份利用其網站適時更新股價表現、近期消息和公司刊物等資料，以供各界瀏覽。



# 企業管治報告書

於二零一二年三月二十二日

董事會提呈本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之企業管治報告書。

以主席為首之董事會領導本集團的主要目標是為股東帶來持續價值。就此，良好的企業管治扮演著重要角色。

董事會已檢討聯交所於二零一一年十月公佈的「有關檢討企業管治守則及相關上市規則的諮詢總結」及其對本公司的影響。對相關於本公司之建議及修訂已獲董事會通過，並在二零一二年初已獲董事會採納，以及若干建議及修訂將於適當時候採納。

## 董事會

**董事會** 以主席為首的董事會為本公司最高決策層，負責本集團的業務策略及監察。董事會制定本集團的發展策略，審批由管理層編製及提交之年度營運預算案，以達至本集團之策略目標。

**主席及董事總經理** 呂志和博士現任本公司之主席兼董事總經理。彼領導董事會及監督管理層負責本集團之日常營運。

**董事會組成** 董事會現由十位董事會成員組成，包括主席兼董事總經理、其他三名執行董事、一名非執行董事及五名獨立非執行董事。於本年度內及截至本報告書日期服務本公司之董事個人資料載於本年報第26至29頁。

執行董事為本公司員工，除彼等作為董事之職責外，亦身兼行政職能。彼等集體制定策略目標，並監察管理的工作表現，以確保本集團之資源得以有效地運用，以達至董事會所定策略目標，使本集團表現更成功。

非執行董事及獨立非執行董事並非本公司員工，亦沒有參與本集團業務之日常營運。非執行董事及獨立非執行董事提供外部觀點，給予建設性提案、對制定策略提供建議、審查管理層是否達到既定目標，及監察業務表現的報告。憑藉彼等在多個工商界別擁有之豐富經驗，非執行董事及獨立非執行董事提供卓見及建議予董事會討論和參考。獨立非執行董事當中有一名具備會計專業資格。

於回顧年度內，歐文柱先生於二零一一年八月二十五日獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員。黃桂林先生於二零一一年八月二十六日獲委任為獨立非執行董事及薪酬委員會成員。梁文建先生於二零一一年三月一日辭任為非執行董事及審核委員會成員，而潘宗光教授則於二零一一年三月一日獲委任為審核委員會成員取代梁文建先生。廖樂栢先生於二零一一年九月二十三日辭任為獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員。張嫻芸女士（執行董事）於二零一一年十月七日辭世。

**董事會常規** 於二零一一年，董事會共舉行五次董事會會議，約每季一次，而會議日期乃於年初訂定。召開定期董事會會議之通告會於最少十四天前發出。

董事於每次董事會會議均積極參與審閱對比預算之業務進程。須經董事會同意之事項於董事會會議上以投票方式議決，而董事會成員對此集體負責。於既訂董事會會議之間，例行／日常運作上之事項將透過傳閱書面決議，連同由公司秘書提供之相關資料，書面說明或由管理層提供之適當簡報，供董事會考慮及批准。

## 企業管治報告書

本公司為新任董事制定了一套全面的任職須知。此外，公司秘書會定期向董事滙報有關遵守規則事宜之發展。所有董事均可隨時取得公司秘書之意見及服務，從而確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲依循。本公司亦向董事提供持續專業發展進修（包括出席外界論壇、簡介會，及發表相關主題的演講）及相關之閱讀資料，確保他們獲悉集團經營業務的商業、法律與規管環境的最新變動，並更新他們擔任為上市公司董事的角色、職能及責任方面的知識及技能。

本公司已投保合適的董事及高級人員責任保險，以保障彼等就本集團業務活動須面對可能性法律訴訟之風險。

非執行董事及獨立非執行董事均為資深專業人士或實業家，彼等不僅為本集團帶來廣泛的知識與經驗，亦藉著參與董事會會議以及本公司審核委員會（「審核委員會」）與薪酬委員會（「薪酬委員會」）之會議，對策略、業績、風險及人事等事項作出獨立判斷。

董事會已有既定程序確保利益衝突事項將根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四守則條文第A.1.8條之精神及要求來解決。本公司為獨立非執行董事尋求專業建議（費用由本公司承擔）及提供管理層簡報，以協助彼等就存在利益衝突之事項作出推薦建議。

**資訊提供** 公司秘書最少於董事會會議前三天向董事傳閱會議議程（並附有可供各董事加入其認為合適事項之安排）及相關文件，亦出席董事會會議以協助會議程序。

所有董事均可直接向高級管理層要求提供任何資料，並有權取得其所需之董事會文件及相關材料，以便彼等對需要商討之事項作出知情決定。在公司秘書的協助下，董事會主席確保各董事就董事會之事宜獲提供適當的扼要說明，以及儘速及儘可能全面的資料及文件。各董事於有需要時可取得獨立專業意見，亦可要求公司秘書之服務，而公司秘書會定期提供予各董事管治及規管事項之更新。有關由本公司支付費用以取得獨立專業意見的服務亦提供予審核委員會與薪酬委員會之成員。外聘核數師（為羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」））會出席所有就批准全年及中期業績而召開之審核委員會會議及董事會會議。

公司秘書保存所有之董事會會議記錄，而該等會議記錄連同任何相關董事會文件，會提供予各董事會成員。該等會議記錄記載了董事會所商討之事項及董事發表之意見。該等會議記錄之初稿及最終稿均於每個會議後合理時限內發送予各董事，分別供評議及存檔。

董事於二零一一年召開之董事會會議及其他會議的出席情況如下：

董事名稱	出席／具資格出席會議			
	董事會會議 (5)	審核委員會會議 (2)	薪酬委員會會議 (1)	股東週年大會 (1)
<b>執行董事</b>				
呂志和(主席兼董事總經理) <sup>1</sup>	3/5	不適用	1/1	1/1
呂耀東 <sup>2</sup>	0/5	不適用	不適用	0/1
鄧呂慧瑜 <sup>3</sup>	4/5	不適用	不適用	1/1
呂耀華 <sup>4</sup>	4/5	不適用	不適用	1/1
張嫻芸 <sup>5</sup>	2/4	不適用	不適用	0/1
<b>非執行董事</b>				
梁文建 <sup>6</sup>	不適用	不適用	不適用	不適用
鄭慕智	2/5	不適用	不適用	0/1
<b>獨立非執行董事</b>				
陳有慶	4/5	不適用	不適用	1/1
廖樂柏 <sup>7</sup>	3/4	2/2	1/1	1/1
葉樹林	5/5	2/2	1/1	0/1
潘宗光 <sup>8</sup>	5/5	2/2	不適用	1/1
歐文柱 <sup>9</sup>	2/2	不適用	不適用	不適用
黃桂林 <sup>10</sup>	1/1	不適用	不適用	不適用
<b>合計</b>	<b>35/51</b>	<b>6/6</b>	<b>3/3</b>	<b>6/10</b>
<b>平均出席率</b>	<b>69%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>60%</b>

1. 呂志和博士為呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生之父親。
2. 呂耀東先生為呂志和博士之兒子，鄧呂慧瑜女士之胞弟及呂耀華先生之胞兄。
3. 鄧呂慧瑜女士為呂志和博士之女兒，呂耀東先生及呂耀華先生之胞姊。
4. 呂耀華先生為呂志和博士之兒子，呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士之胞弟。
5. 張嫻芸女士於二零一一年十月七日辭世。
6. 梁文建先生於二零一一年三月一日辭任非執行董事及審核委員會成員。
7. 廖樂柏先生於二零一一年九月二十三日辭任獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員。
8. 潘宗光教授於二零一一年三月一日獲委任為審核委員會成員。
9. 歐文柱先生於二零一一年八月二十五日獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員。
10. 黃桂林先生於二零一一年八月二十六日獲委任為獨立非執行董事及薪酬委員會成員。

## 企業管治報告書

**委任、膺選連任及撤職** 所有非執行董事及獨立非執行董事獲委任之固定年期均為三年，惟須接受於本公司股東週年大會上由股東重選連任。

根據本公司之公司細則第109(A)條，除本公司主席及董事總經理外，三分之一的現任董事會成員（或人數最接近三分之一者）須於本公司每年之股東週年大會上輪席告退及膺選連任。於即將舉行之本公司二零一二年股東週年大會（「二零一二年年會」）上鄧呂慧瑜女士（執行董事）、呂耀華先生（執行董事）及葉樹林博士（獨立非執行董事）將輪席告退，並合資格膺選連任。

此外，根據本公司之公司細則第100條，歐文柱先生及黃桂林先生為董事會於年內所委任之董事，彼等之任期將於二零一二年年會上屆滿，並合資格膺選連任。

上述退任董事之詳情及董事會就彼等重選之推薦意見已載列於將連同本年報寄發予股東之通函內。

**提名委員會** 董事會已於二零一二年三月成立並作出特定書面職權範圍以闡明其授權及職責之提名委員會為符合載列於上市規則附錄十四之新企業管治守則（「企業管治守則」）第A.5.1條文。提名委員會共有三名成員，其中兩名為獨立非執行董事（葉樹林博士及黃桂林先生），並由本公司董事會主席呂志和博士出任為主席。公司秘書擔任提名委員會之秘書，負責保存提名委員會所有會議記錄，而有關初稿及最終稿均於相關會議後向各成員傳閱，以分別供評議及存檔。

提名委員會負責定期至少每年檢討董事會的架構、人數及組成，就委任董事向董事會提出建議，就每位獨立非執行董事之獨立性進行評估及處理董事會之繼任。為切實執行其運作，董事會已採納提名

政策，並由提名委員會就提名之程序、進行及準則履行挑選及推薦成為本公司董事之候選人。有關之書面職權範圍可於聯交所及本公司之網站瀏覽。

**董事進行證券交易的標準守則** 董事會已採納一套符合上市規則附錄十所載上市發行人進行證券交易的標準守則（「標準守則」）的守則，作為董事及其關連人士進行本公司證券交易的守則。各董事已確認於截至二零一一年十二月三十一日止年度內或於獲委任日期起至年度止一直遵守所採納之守則。此外，本公司亦已就其若干僱員進行本公司證券交易，採納一套條款不比標準守則寬鬆的書面指引。

除董事會報告書內所披露的關連交易及持續關連交易外，於本年度內任何時間或於結算日，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立的重大合約中直接或間接擁有重大權益。

**獨立性之確認** 陳有慶博士（獨立非執行董事）已服務於董事會逾九年，根據企業管治守則第A.4.3條文，其是否獲續任應以獨立決議案形式由股東審議通過。隨附該決議案一同發給股東的文件中，應載有董事會為何認為其仍屬獨立人士及應獲重選的原因。

董事會認為所有獨立非執行董事在其角色及行使判斷上均為獨立，且符合上市規則第3.13條有關獨立性的指引。董事會認為並無存在任何關係或情況可能影響任何獨立非執行董事之判斷，因此作出該定論。已由董事會判斷其獨立性之五名獨立非執行董事每位已根據上市規則第3.13條就其獨立性向本公司提供其年度書面確認。本公司在其所有致股東之企業通訊中均已列明其獨立非執行董事的身份。

## 董事會權力轉授

在清晰訂定之指引下，董事會向其成立之執行董事會（「執行董事會」）（其成員包括所有執行董事）轉授權限，以監察董事會訂定策略之執行情況、監控本集團之投資及交易表現及資金及融資需求，以及檢討管理層之表現。董事會保留予其本身權限，處理年度預算及賬目、股息、股本、衍生工具的交易、關連交易、一切須由股東批准的交易，以及若干超出預定限額之財務、收購、出售及經營業務等事宜。

在董事會的直接授權下，執行董事會亦會定期召開會議，並以一般管理委員會之形式運作。執行董事會通過主席兼董事總經理向董事會匯報。在主席兼董事總經理的領導下，執行董事會將日常行政工作分派予各負責特定營運事務之成員。

## 董事及高級管理層之薪酬

**薪酬委員會** 根據上市規則第3.25至3.27條及企業管治守則第B.1.1至B.1.4條文，薪酬委員會之職權範圍已作出相應之修訂及其組織架構已作出變更。薪酬委員會現由三名成員組成，詳情載於第21頁之列表內，其中兩名為獨立非執行董事（葉樹林博士及黃桂林先生）。呂志和博士辭任為薪酬委員會主席，但仍留任薪酬委員會會員。葉樹林博士於二零一二年三月二十二日獲委任為主席以取代呂志和博士。公司秘書擔任薪酬委員會之秘書，負責保存薪酬委員會所有會議記錄，而有關初稿及最終稿均於相關會議後向各成員傳閱，以分別供評議及存檔。經修訂之書面職權範圍可於聯交所及本公司之網站瀏覽。

依據薪酬委員會的職權範圍，其於：

- 二零一一年一月十八日，審閱及批准發放予執行董事之二零一零年度年終花紅；及
- 二零一一年三月二十三日，審閱二零一一年度之董事袍金及執行董事（彼等亦組成本公司之高級管理層成員）之二零一一年度薪酬待遇。
- 二零一二年一月十七日，(i)審閱及批准發放予執行董事之二零一一年度年終花紅；及(ii)考慮及確認授予認購權予（包括其他）有關董事之執行董事認股權計劃第十五次要約建議；及
- 二零一二年三月十四日，審閱及批准修訂之職權範圍，審閱二零一一年度之董事袍金及執行董事（彼等亦組成本公司之高級管理層成員）之二零一二年度薪酬待遇。

薪酬委員會就二零一一年度執行董事薪酬待遇及董事袍金所作出之建議已獲董事會同意通過，及建議之董事袍金將於二零一二年年會上提呈股東批准。

概無董事參與釐訂其本身之薪酬。

有關本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度之董事酬金及五位最高薪酬人士之詳情，分別載於二零一一年財務報表附註第12及13項。

## 問責

**財務報告** 董事會須負責適當地監督本集團之事務，而董事知悉彼等有責任依照香港一般採納的會計準則、上市規則之規定及適用法例編製本公司之財務報表，並須對所呈報之財務資料之誠信負責。該責任不僅適用於年度及中期報告，亦同時涵蓋根據上市規則所涉及之本公司公佈及其他財務披露

## 企業管治報告書

資料。外聘核數師之主要職責為審核及報告財務報表，致股東之獨立核數師報告已列載於本年報第39頁。

本集團各項個別業務之管理人員會向董事提供該等所需資料及說明，使彼等可就提交予董事會審批的財務及其他資料作出知情評估。

本集團已採納按持續經營基準編製其財務報表。

**內部監控** 董事會知悉其有責任維持及檢討本集團之內部監控系統的有效性。

本集團擁有一個清晰的組織架構，明確劃分各營運部門經理之職責、匯報機制、權限及對年度經費所受之監管。內部監控與風險管理之範圍包括財務、營運及規則遵守事宜等各方面，監控程序旨在識別並繼而管理風險。

本公司成立內部審核部，現時僱有兩名合資格專業人士。此部門旨在向董事會提供合理保證，本公司之內部監控系統發揮成效，及為達成本集團業務目標而伴隨之風險獲得適當管理。於本年度內，內部審核部制訂內部審核計劃，與管理層討論所識別之風險，並與審核委員會審閱其內部審核報告。審核委員會主席可直接會見內部審核部主管。

為遵守聯交所頒佈之上市規則附錄十四守則條文第C.2.2條，內部審核部對本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗的足夠性，以及彼等的培訓課程及有關預算的充足性進行了評估。評估結果令人滿意。

根據內部審核部透過審核委員會向董事會就二零一一年度及直至二零一一年財務報表日，並無發現任何重大的監控失誤。

**審核委員會** 審核委員會須向董事會負責，並協助董事會確保本公司擁有一套有效系統，足以履行其對外呈報財務資料之責任，及執行內部監控與遵守規則事宜。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，詳情載於第21頁之列表內。公司秘書擔任審核委員會之秘書，保存會議記錄，而有關初稿及最終稿均於相關會議後儘速向各成員傳閱，分別供評議及存檔。審核委員會會議之慣常出席人士包括負責有關會計及財務呈報職能之本公司高級管理層、內部審核部主管及羅兵咸永道之高級代表。

審核委員會於二零一一年共舉行兩次會議，分別於二零一一年三月審閱本集團二零一零年度之全年業績及財務報表，及於二零一一年八月審閱本集團二零一零年度之中期業績及財務報表。於二零一二年三月十四日之會議上，審核委員會審閱本集團二零一一年度之全年業績及財務報表，並審閱由內部審核部就本集團之風險評估及內部監控系統所提交的報告。每次會議均有來自羅兵咸永道之書面報告及相關文件。

因應企業管治守則第C.3.3及C.3.7條文已提升為守則條文，本公司已修訂其書面職權範圍並獲董事會批准。經修訂之書面職權範圍可於聯交所及本公司之網站瀏覽。

審核委員會對羅兵咸永道於本年度內維持之獨立性感到滿意，並已建議董事會於二零一二年年會上提呈續聘羅兵咸永道為本公司之外聘核數師。於二零一一年度支付予核數師之服務費用載列於二零一一年財務報表之附註10。

## 與股東及投資者溝通

除向股東寄發年報、中期報告、通函及通告外，本公司亦會適時將該等載有本集團業務詳盡資料之文件，登載於聯交所及本公司之網站，以供股東查閱。

本公司有安排一名高級管理人員專責投資者關係事務。本公司就股東及投資者對本集團業務之查詢，均詳盡快捷地回應。每年公佈業績時，本公司均會舉行新聞發佈會，並向投資界發表簡報，而執行董事亦定期與機構投資者及財務分析員進行對話。期間，本公司會為分析員籌組實地考察及會議，使彼等能更徹底瞭解本集團房產之質素。

本公司之業務及股份表現經常獲知名的財經報刊，以及本地及國際知名證券行的分析員提述及定期報導。

本公司鼓勵股東出席股東週年大會，及所有其他股東大會，藉以商討進程及事項。董事會主席及其他董事在該等會議上會解答股東提問。所有於二零一一年股東週年大會（「二零一一年年會」）上提呈之決議案乃根據上市規則第13.39(4)條，以投票方式表決。二零一一年年會之主席於會上確保已說明點票方式之詳細程序。本公司之香港股份過戶登記分處曾於二零一一年年會擔任監票員進行點票，有關投票結果已由本公司按照上市規則第2.07C條的規定分別於聯交所及本公司之網站內公佈。本公司已於二零一一年年會前多於二十個營業日寄出二零一一年年會通告予股東。二零一二年年會主席（及任何其他股東大會主席）將確保股東於二零一二年年會（及任何其他股東大會）上所作之任何表決，會透過投票方式進行，以遵守上述之上市規則第13.39(4)條。

## 遵守上市規則附錄十四

董事會及管理層堅守良好的企業管治原則，以求達至穩健管理及增加股東價值。董事會全體成員會負責履行、監策及管治本公司已採納之企業管治政策及與股東溝通政策，為本公司於企業管治原則的應用方面提供指引。本公司將繼續致力維持高水平之企業管治，以提高公司更具透明度、問責性及獨立性。

**守則條文第A.2.1條** 本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，已遵守載於聯交所上市規則附錄十四企業管治常規守則（「企業管治常規」）之所有適用守則條文，惟主席及董事總經理的角色（現時均由呂志和博士擔任）並無區分。

董事會認為現行的管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管理常規之必要監控及制衡機制。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單元之營運，均由獲委派之執行董事所監督及檢測。董事會認為現行安排一直有效地協助其完滿履行職責。此外，五位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的獨立觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會將定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

**守則條文第A.4.2條** 回顧年度內，除守則條文第A.4.2條外，本公司已符合企業管治常規之守則條文。就守則條文第A.4.2條而言，鑑於其他董事根據本公司細則輪席告退，而主席及董事總經理因對本集團分佈各地的業務有深遠知識，其所具備的領導才能及遠見是本公司的可貴資產，彼之留任對本公司而言有莫大裨益，而彼不須輪席告退實對本集團有利，因此董事會認為，守則條文第A.4.2條的精神已得到體現。

## 董事之個人資料

**呂志和博士**，*GBS, MBE, 太平紳士, LLD, DSSc, DBA*，現年八十二歲，為本集團之創辦人，自一九八九年六月起出任為主席，現為本公司主席兼董事總經理、薪酬委員會成員（於二零一二年三月二十二日起不再擔任主席，但仍留任為成員），同時亦於二零一二年三月二十二日獲委任為本公司提名委員會主席。呂博士亦為銀河娛樂集團有限公司之主席及執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼於礦務、建築材料及地產發展方面具逾五十年之經驗。彼為英國礦業學會（香港分會）創會會長及東華三院前任主席。呂博士亦為香港酒店業主聯會創會主席、東尖沙咀地產發展商聯會會長、穗港經濟發展協會創會會長及滬港經濟發展協會名譽會長。呂博士自二零零七年起獲委任為會展旅遊業督導委員會委員。此外，呂博士為第九屆中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港特別行政區第一屆政府推選委員會及香港特別行政區選舉委員會委員。於一九九五年，中國南京紫金山天文台將其發現的一顆小行星命名為『呂志和星』。呂博士於一九九六年榮獲廣州市傑出貢獻獎。呂博士於二零零五年七月獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章榮譽。呂博士於二零零六年十二月再次當選為香港特別行政區選舉委員會之委員。呂博士於二零零七年獲DHL／南華早報香港商業獎頒授2007年商業成就獎及獲美國優質服務科學協會頒授終生成就獎。呂博士於二零一一年獲Macau Tatler雜誌頒發鑽石成就獎，並於同年，呂博士獲領袖傳播集團有限公司頒發「2011《領袖人物》•終身成就大獎」。呂博士為呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生之父。

**呂耀東先生**，現年五十六歲，於一九七九年加入嘉華集團。彼自一九八九年六月起出任為本公司之執行董事。呂先生亦為銀河娛樂集團有限公司之副主席，並分別為其執行董事會、提名委員會及薪酬委員會之成員，以及企業管治委員會主席。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有美國加州柏克萊大學土木工程學理學士學位及結構工程學理學碩士學位。呂先生為中國人民政治協商會議全國委員會委員、中國人民政治協商會議上海市委員會委員及香港特別行政區選舉委員會委員。彼亦為澳門中華總商會第六十八屆常務理事與澳門鏡湖醫院慈善會第十八屆名譽主席。呂先生為呂志和博士之子、鄧呂慧瑜女士之胞弟及呂耀華先生之胞兄。

**鄧呂慧瑜女士**，*BBS, 太平紳士*，現年五十八歲，於一九八零年加入嘉華集團，並自一九八九年六月起出任為執行董事。彼亦為銀河娛樂集團有限公司之執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有加拿大麥基爾大學之商業學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師學會會員。呂女士於二零一一年三月十七日獲委任為強制性公積金計劃管理局之非執行董事。彼亦為多間公共及社會服務團體之委員，包括香港上市公司商會的常務委員會成員。呂女士曾獲委任為公司法改革常務委員會、旅遊業策略小組成員、統計諮詢委員會、香港藝術發展局及海洋公園公司董事局會員。呂女士自一九九八年起當選為香港特別行政區選舉委員會委員。呂女士為呂志和博士之女兒及呂耀東先生及呂耀華先生之胞姊。

**呂耀華先生**，現年四十九歲，於一九八四年加入嘉華集團，現任本集團香港地產部之董事總經理。彼於二零一零年四月起出任為執行董事。呂先生亦為本集團多間聯屬公司之董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有美國南加州大學工業及系統工程學士學位。彼曾任中央人民政治協商會議第十一屆廣州市委員會常務委員。於二零一一年，彼再度獲委任為中央人民政治協商會議第十二屆廣州市委員會常務委員。於二零零六年，彼亦獲委任為中國人民政治協商會議江門市新會區第十三屆委員會委員。呂先生為地產代理監管局之成員，亦為香港房地產協進會之副會長。彼自一九九九年出任香港地產建設商會董事會之成員。呂先生於二零零二年九月二十七日起獲委任為香港工商專業聯會之董事，並於二零零三年再獲委任為執行委員會之成員。彼曾於二零零二年七月一日至二零零八年三月三十一日期間出任為上訴委員會(房屋)成員。呂先生為呂志和博士之兒子、呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士之胞弟。

**鄭慕智博士**，*GBS, OBE, 太平紳士*，(非執行董事)現年六十二歲，自二零零九年八月起出任為非執行董事。鄭博士為執業律師及胡百全律師事務所之首席合夥人。彼亦為香港董事學會之創會主席，現為該會之榮譽會長及主席。鄭博士曾任香港立法局議員以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市委員會主席及創業板上市委員會之主席。鄭博士

亦是香港財務匯報局之薪酬委員會成員。鄭博士現於多間聯交所主板上市之公司擔任職位，包括中國移動有限公司、華潤創業有限公司、香港交易及結算所有限公司、廖創興企業有限公司及港華燃氣有限公司之獨立非執行董事。彼亦為城市電訊(香港)有限公司、粵海投資有限公司、開達集團有限公司及天安中國投資有限公司之非執行董事，上述公司均為聯交所主板之公眾上市公司。彼亦為在新加坡上市之ARA Asset Management Limited之獨立非執行董事。鄭博士已於二零一一年五月十七日退任為中國遠洋控股股份有限公司(一間於聯交所主板之公眾上市公司)之獨立非執行董事。彼亦已於二零一零年九月一日辭任為ARA Asset Management (Fortune) Limited (前稱ARA Asset Management (Singapore) Limited，為置富產業信託之管理人)之獨立非執行董事，該公司及信託均於新加坡上市。鄭博士於過去三年內曾任其他香港公眾上市公司之董事包括銀河娛樂集團有限公司。除本文所披露者外，彼於過去三年內並無在其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

**陳有慶博士**，*GBS, LLD, 太平紳士*，(獨立非執行董事)現年七十九歲，自一九八九年六月起出任為董事，並於一九九八年起出任為獨立非執行董事。陳博士為多間於聯交所主板之公眾上市公司擔任職位，包括亞洲金融集團(控股)有限公司之主席及執行董事，亦為創興銀行有限公司及激成投資(香港)有限公司之獨立非執行董事。除本文所披露者外，彼過

## 董事之個人資料

往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。此外，陳博士現任中華全國歸國華僑聯合會副主席及香港中華總商會之當然永遠榮譽會長。彼亦為香港僑界社團聯會之創會會長兼主席、中國僑商聯合會會長及中國僑商投資企業協會之常務副會長。於一九八八年三月至二零零八年二月期間，陳博士曾擔任中華人民共和國全國人民代表大會之代表。彼於銀行界具有豐富之經驗以及為其他多間公司之顧問。陳博士曾獲泰皇御賜皇冠二等勳章及獲中華人民共和國香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。陳博士分別於二零一零年及二零一一年榮獲香港浸會大學及香港大學頒授榮譽大學院士。

**葉樹林博士，LLD**，(獨立非執行董事)現年七十四歲，自二零零八年六月起出任為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席，同時亦為薪酬委員會主席及提名委員會成員(均於二零一二年三月二十二日獲委任)。彼持有加拿大康戈迪亞大學文學士學位及榮譽法律博士學位。彼為加拿大置地有限公司之創辦人，並擔任董事長一職，該公司於澳洲股票交易所上市，並從事地產發展和旅遊景區業務。葉博士亦為銀河娛樂集團有限公司之獨立非執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼亦為廣州嘉游旅遊景區開發有限公司之董事長。葉博士一向積極參與公眾服務，現為香港中華總商會之常務會董及康戈迪亞大學香港育才基金有限公司之主席；彼亦為香港加拿大商會之理事。此外，葉博士曾被選為廣州市榮譽市民。

**潘宗光教授，GBS，PhD，DSc，太平紳士**，(獨立非執行董事)現年七十二歲，自二零零九年八月起出任為本公司之獨立非執行董事及二零一一年三月起出任為審核委員會成員。潘教授現為精進慈善基金有限公司(註冊非牟利慈善組織)會長。彼為香港理工大學榮休校長，於二零零九年一月退休前任香港理工大學校長之職達十八年，在香港一直致力推動大學教育四十年。潘教授畢業於香港大學，獲一級榮譽理學士學位及一級榮譽理學士深造學位。彼分別於一九六七年及一九七九年在英國倫敦大學考獲哲學博士學位及獲頒授資深理學博士學銜。彼為英國倫敦大學院士及俄羅斯工程院外籍院士。潘教授為理文造紙有限公司之非執行董事，亦為合和公路基建有限公司及香港中華煤氣有限公司之獨立非執行董事，上述公司均為聯交所主板之公眾上市公司。除本文所披露者外，彼於過去三年內並無在其他上市公司擔任任何董事職務。潘教授於一九七九年獲得「香港十大傑出青年獎」及於一九八九年獲委任為非官守太平紳士(JP)。彼於一九九一年獲頒英國官佐勳章(OBE)勳銜、於二零零二年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章(GBS)、於二零零八年獲頒傑出領袖獎(教育)，以及於二零零九年獲香港理工大學頒發榮譽人文學博士。此外，自一九九八年，潘教授亦擔任中國人民政治協商會議全國委員會委員。

**歐文柱先生**，(獨立非執行董事)現年六十一歲，自二零一一年八月起獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。歐先生持有加拿大阿伯特大學商業學學士學位及為加拿大特許會計師公會會員。彼亦於一九九五年十二月一日至二零零三年十二月三十一日期間為Noble Group Limited之執行董事(一間於新加坡上市之公司)以及彼自二零零四年一月一日起調任為該公司之非執行董事。歐先生自二零零零年十二月十一日起獲委任為佐丹奴國際有限公司(一間於聯交所主板之公眾上市公司)之獨立非執行董事及審核委員會成員，並於二零零八年五月十四日退任。除上文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

**黃桂林先生**，(獨立非執行董事)現年六十二歲，自二零一一年八月起獲委任為本公司之獨立非執行董事及薪酬委員會成員，並於二零一二年三月二十二日獲委任為提名委員會成員。黃先生於一九七二年於香港中文大學取得文學士學位，並於一九七七年於英國理斯特大學取得博士學位。彼於商業及投資銀行業擁有逾三十二年經驗。彼自一九九三年五月至二零零九年八月於美林(亞太)有限公司(「美林」)任職，並自一九九五年一月起獲亞太區投資銀行部董事總經理職銜。黃先生於二零零九年九月獲委任為美林之高級客戶顧問，並出任該職位一年。黃先生於美林出任不同高級職位的十七年間，曾負責(其中包括)於二零零三年三月至

二零零五年五月管理該公司亞太區投資銀行部的整體業務。加入美林之前，黃先生曾為瑞士信貸第一波士頓(香港)有限公司之投資銀行部董事及渣打(亞洲)有限公司之董事及第一市場主管。黃先生目前為殷視顧問有限公司之主席及香港歌劇協會有限公司之董事。黃先生獲委任為香港中文大學新亞書院投資委員會及校董會之委員，以及獲委任為其校董。黃先生為招商銀行股份有限公司(於聯交所主板上市及上海證券交易所上市之公司)之獨立非執行董事及薪酬與考核委員會和關聯交易控制委員會成員。黃先生亦為泓富資產管理有限公司作為泓富產業信託(於聯交所主板之公眾上市公司)之管理人之獨立非執行董事及審核委員會成員。彼之前為香港證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員、香港證券及期貨事務監察委員會之房地產投資信託基金委員會委員及香港貿易發展局中國委員會委員。除上文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

# 董事會報告書

董事欣然提呈致股東之董事會報告書及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經審核綜合財務報表(「二零一一年財務報表」)。

## 主要業務

本公司乃一間投資控股公司，其主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司之主要業務為於香港、中國內地及新加坡從物業發展及物業投資，而該等公司之業務已載於二零一一年財務報表附註第40項。

## 業績及分派

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績載列於本年報第40至105頁之二零一一年財務報表內。

於本年度內，曾派發以股代息(附現金選擇)之中期股息每股本公司之普通股股份(「股份」)港幣0.02元。董事會建議派發末期股息，以股代息(附現金選擇)每股港幣0.08元。連同已派發之中期股息，本年度股息總額將為每股港幣0.1元(二零一零年：每股港幣0.02元)。股息詳情載於二零一一年財務報表附註第17項。

## 股本

二零一一年財務報表附註第30項載有本年度內本公司之股本詳細資料，及由於行使認股權及派發以股代息，致使本公司在本年度內已發行股本而增加之變動。

## 上市證券的買賣

於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 儲備

本集團及本公司於本年度內儲備之變動詳情載於二零一一年財務報表附註第32項。

## 捐款

於本年度內，本集團之慈善捐款總額為港幣11,389,000元(二零一零年：港幣16,022,000元)。

## 物業、機器及設備

本集團於本年度內物業、機器及設備之變動詳情載於二零一一年財務報表附註第18項。

## 主要物業

本集團於二零一一年十二月三十一日持作投資及發展用途之主要物業詳情載於本年報第106頁。

## 董事

於本年度內及截至本董事會報告書日期服務於本公司的董事包括呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士、呂耀華先生、張嫻芸女士(於二零一一年十月七日辭世)、梁文建先生(於二零一一年三月一日辭任)、鄭慕智博士、陳有慶博士、廖樂柏先生(於二零一一年九月二十三日辭任)、葉樹林博士、潘宗光教授、歐文柱先生(於二零一一年八月二十五日獲委任)及黃桂林先生(於二零一一年八月二十六日獲委任)。

現任董事之個人資料載於本年報第26至29頁。

根據本公司之公司細則第109(A)條的規定，鄧呂慧瑜女士、呂耀華先生及葉樹林博士於即將舉行之本公司二零一二年股東週年大會(「二零一二年年會」)上將輪席告退，惟合資格並將膺選連任。

根據本公司之公司細則第100條的規定，歐文柱先生及黃桂林先生之任期將於二零一二年年會上屆滿，彼等合資格並可膺選連任。

本公司或其任何附屬公司均無與擬膺選連任之各董事訂立終止時須作出超過一年賠償之服務合約(法定賠償除外)。

經股東於二零一二年年會上批准後，各董事就截至二零一一年十二月三十一日止年度將獲支付之袍金如下：

	主席 港幣(元)	成員 港幣(元)
董事會	170,000	140,000
審核委員會	130,000	110,000
薪酬委員會	60,000	50,000

### 董事之合約權益

除本董事會報告書所披露者外，於二零一一年十二月三十一日或截至該日止年度內之任何時間，本公司或其任何附屬公司並無或並未曾就有關本集團之業務訂立任何董事於其中直接或間接擁有主要實質利益之重大合約。

### 董事之證券權益

於二零一一年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及香港聯合

交易所有限公司(「聯交所」)，或根據證券及期貨條例第352條本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十上市發行人進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所，各董事在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉(包括根據上述證券及期貨條例之條文被當作或視為擁有的權益及淡倉(如有))，及任何有關認購股份之權利及該等權利之行使詳情，載列如下：

### (甲) 普通股股份

董事姓名	股份數目(包括相關股份)				合計	佔已發行股本之概約百分率
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
呂志和	13,050,788	7,649,647 <sup>(1)</sup>	3,263,150 <sup>(2)</sup>	1,532,793,048 <sup>(3)</sup>	1,556,756,633	60.41
呂耀東	4,538,035	—	—	1,532,793,048 <sup>(3)</sup>	1,537,331,083	59.66
鄧呂慧瑜	13,626,458	—	—	1,532,793,048 <sup>(3)</sup>	1,546,419,506	60.01
呂耀華	5,979,537	—	3,757,589 <sup>(4)</sup>	1,532,793,048 <sup>(3)</sup>	1,542,530,174	59.86
鄭慕智	—	—	—	—	—	0.00
陳有慶	1,466,158	—	—	—	1,466,158	0.06
葉樹林	—	—	—	—	—	0.00
潘宗光	—	—	—	—	—	0.00
歐文柱	—	—	—	—	—	0.00
黃桂林	200,000	—	—	—	200,000	0.01

## 董事會報告書

除另有所指外，上述所有個人權益均為各董事以實益擁有人之身份持有。

附註：

- (1) 呂志和博士透過其配偶之權益，被視作擁有7,649,647股股份的權益。
- (2) 該等股份為一間由呂志和博士實益擁有及控制的公司持有。
- (3) 該等股份為一間公司間接持有，而該公司為一酌情家族信託(由呂志和博士作為創立人成立)的受託人。呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生憑藉為該酌情家族信託的受益人，被視為於該等股份擁有權益。
- (4) 該等股份為一間由呂耀華先生控制的公司所持有。

### (乙) 相關股份 — 認股權

詳情載於下文「認股權計劃」一節內。

### 主要股東之權益

於二零一一年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條本公司須予備存之登記冊所載，或已知會本公司及聯交所，每位於本公司股份及相關股份中擁有權益之人士(董事或本公司行政總裁除外)載列如下：

股東名稱	普通股 股份數目 (好倉)	佔已發行 股本之概約 百分比
HSBC International Trustee Limited	1,532,793,048	59.48
CWL Assets (PTC) Limited	1,532,793,048	59.48
Super Focus Company Limited	1,144,900,574	44.43
Star II Limited	204,085,618	7.92
Favor Right Investments Limited	146,175,971	5.67
Premium Capital Profits Limited	142,776,400	5.54

附註：

HSBC International Trustee Limited為由呂志和博士以創立人身份成立的酌情信託之受託人，該信託擁有1,532,793,048股股份。該1,532,793,048股股份是下列各項的總和：(i) Favor Right Investments Limited持有146,175,971股股份；(ii) Best Chance Investments Limited持有37,630,885股股份；(iii) Super Focus Company Limited持有1,144,900,574股股份；(iv) Premium Capital Profits Limited持有142,776,400股股份；及(v) 銘訊有限公司持有61,309,218股股份；以上述公司均為該信託所控制的一間公司之全資附屬公司。

上述載列之所有權益均為好倉。

呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生憑藉以上附註(3)所述及作為本公司董事，根據證券及期貨條例所規定，通過持有本公司被視為擁有本公司各附屬公司、共同控制實體及聯營公司之已發行股本之權益。

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，各董事概無在本公司或其任何相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士、呂耀華先生、HSBC International Trustee Limited及CWL Assets (PTC) Limited擁有之1,532,793,048股股份為重複權益。在該等股份中，Super Focus Company Limited持有其中1,144,900,574股股份，Best Chance Investments Limited持有其中37,630,885股股份，Favor Right Investments Limited持有其中146,175,971股股份，Premium Capital Profits Limited與Star II

Limited重複持有其中142,776,400股股份，以及銘訊有限公司與Star II Limited重複持有其中61,309,218股股份。

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，本公司概無接獲任何人士通知於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部通知本公司之權益或淡倉。

## 認股權計劃

本公司股東於二零一一年六月二十日舉行之股東週年大會上批准及採納本公司新認股權計劃（「認股權計劃」）已取代現有認股權計劃。認股權計劃之概述如下：

### (1) 目的

- (i) 吸引及挽留優秀人才，協力發展本公司業務；
- (ii) 向僱員、專家顧問、代理、代表、專業顧問、貨品或服務供應商、客戶、承辦商、業務夥伴及合營夥伴提供額外激勵；及
- (iii) 透過協同認股權持有人與股東之利益，從而促進本公司之長遠財務成果。

### (2) 參與者

- (i) 本公司或任何聯屬公司之任何獲選僱員及本公司或任何聯屬公司之任何高級行政人員或董事（包括獨立非執行董事）；或
- (ii) 本公司或任何聯屬公司之任何專家顧問、代理、代表或專業顧問；或
- (iii) 向本公司或任何聯屬公司提供貨品或服務之任何人士；或

- (iv) 本公司或任何聯屬公司之任何客戶或承辦商；或
- (v) 本公司或任何聯屬公司之任何業務夥伴或合營夥伴；或
- (vi) 任何為僱員福利而設立之信託的任何信託受託人；或
- (vii) 就上述任何合資格承授人為個人而言，純粹為該合資格承授人或其直屬家庭成員利益而設立之信託，及由該合資格承授人或其直屬家庭成員控制之公司。

「聯屬公司」指任何屬於(a)本公司的控股公司；或(b)本公司控股公司的附屬公司；或(c)本公司的附屬公司；或(d)本公司的控股股東；或(e)本公司控股股東所控制的公司；或(f)本公司所控制的公司；或(g)本公司控股公司的聯營公司；或(h)本公司的聯營公司。

### (3) 可予發行之股份總數

授權限額 — 在下段所述規限下，根據認股權計劃及本公司任何其他計劃授出之認股權在悉數行使時可予發行之股份總數，不得超過於二零一一年六月二十日之已發行股份之10%，即255,195,221股股份。

主要限額 — 本公司可由股東通過普通決議案重訂上段所述之授權限額，惟在尋求該項批准前必須先向股東發出通函。就主要限額而言，其根據認股權計劃及本公司任何其他計劃授出及尚未行使之認股權在悉數行使時可予發行之股份總數，不得超過不時已發行股份之30%。

## 董事會報告書

於本年報日期，根據認股權計劃可予發行之股份總數為237,931,221股，佔本公司於該日之已發行股本約9.23%。

### (4) 每位參與者可享之最大權利

每位參與者於任何十二個月期間內獲授之認股權(不論已行使或尚未行使)在行使時獲發行及將獲發行之股份總數，不得超過已發行股份之1%。然而，如經股東在股東大會上另行批准，而有關參與者及其聯繫人(定義見上市規則)放棄投票，及本公司在尋求該項批准前向股東發出通函，則本公司可授出超出前述限額的認股權予該參與者。

### (5) 行使期限

董事會於授出認股權時可全權酌情決定認股權可予行使之期限，惟該期限不得超過有關認股權授出之日起計十年。

### (6) 認股權歸屬前必須持有之最低期限

認股權於歸屬前必須被持有之最短期限(如有)乃由董事會全權酌情決定。認股權計劃本身並無指定任何最短持有期限。

### (7) 接納認股權須付款項

承授人於接納認股權要約時須向本公司支付港幣1元。要約須於提出要約日期起計十四天內(或董事會書面指定之較長時限內)被接納。

### (8) 認購價之釐定基準

認購價將由董事會於授出有關認股權時全權

酌情釐定，惟不得低於下列中之最高者：

- (i) 於授出日期的股份收市價；
- (ii) 在緊接授出日期前五個營業日的股份平均收市價；及
- (iii) 一股股份之面值。

### (9) 股本結構重組的影響

倘若於任何認股權仍可行使時，本公司的股本結構發生變動，不論該等變動是源於將盈利或儲備撥充資本(根據以股代息計劃除外)、供股、股份合併或拆細或股本削減，均須對下列項目作出相應的變動(如有)：(a)尚未行使的認股權所涉及之股份數目及／或面值；(b)認購價；及／或(c)認股權計劃涉及的最高股份數目，須獲核數師向董事會發出書面證明，指出彼等認為該等變動乃為公平合理(惟資本化發行並不須如此證明)。然而，(i)在任何該等調整後，該名認股權持有人在行使全部認股權時應付的認購價總額，必須盡可能與作出調整前相同(但不可較大)；(ii)任何該等調整均不得使股份以低於其面值發行；及(iii)認股權持有人就其所持認股權而於本公司已發行股本中所持比例不得因任何該等調整而較作出調整前而有所增加。

**(10) 認股權計劃之餘下年期**

認股權計劃之有效年期由二零一一年六月二十日起計為期十年，並將於二零二一年六月十九日屆滿。

各董事及本公司與其聯屬公司僱員合共於認股權計劃下持有之認股權於截至二零一一年十二月三十一日止年度內之變動詳情如下：

持有人	授出日期	認股權數目			於二零一一年十二月三十一日持有	每股股份行使價 (港幣)	行使期
		於二零一一年一月一日持有	於年內行使	於年內已失效			
呂志和	二零零五年十月二十一日	1,350,000	—	1,350,000	—	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
	二零零七年十一月二十七日	1,055,000	—	—	1,055,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零九年三月三日	3,517,500	—	—	3,517,500	0.938	二零一零年三月三日至二零一四年三月二日
呂耀東	二零零五年十月二十一日	1,340,000	—	1,340,000	—	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
鄧呂慧瑜	二零零五年十月二十一日	930,000	930,000 <sup>(a)</sup>	—	—	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
	二零零七年十一月二十七日	940,000	—	—	940,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零八年一月二十四日	800,000	—	—	800,000	3.882	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零九年三月三日	3,133,400	—	—	3,133,400	0.938	二零一零年三月三日至二零一四年三月二日
呂耀華	二零零五年十月二十一日	460,000	—	460,000	—	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
	二零零七年十一月二十七日	990,000	—	—	990,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零八年一月二十四日	800,000	—	—	800,000	3.882	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零九年三月三日	3,300,000	—	—	3,300,000	0.938	二零一零年三月三日至二零一四年三月二日
鄭慕智	—	—	—	—	—	—	—
陳有慶	二零零五年十月二十一日	500,000	500,000 <sup>(b)</sup>	—	—	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
	二零零七年十一月二十七日	500,000	—	—	500,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
葉樹林	—	—	—	—	—	—	—
潘宗光	—	—	—	—	—	—	—
歐文柱	—	—	—	—	—	—	—
黃桂林	—	—	—	—	—	—	—
僱員(合共)	二零零五年十月二十一日	455,000	430,000 <sup>(c)</sup>	25,000	—	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
	二零零七年十一月二十七日	5,518,000	—	554,000	4,964,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零八年一月二十四日	1,657,000	—	221,000	1,436,000	3.882	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零九年三月三日	1,216,150	527,400 <sup>(d)</sup>	45,000	643,750	0.938	二零一零年三月三日至二零一四年三月二日
其他	二零零七年十一月二十七日	1,822,000 <sup>(e)</sup>	—	1,500,000	322,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零八年一月二十四日	400,000 <sup>(f)</sup>	—	—	400,000	3.882	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零九年三月三日	1,270,000 <sup>(g)</sup>	—	—	1,270,000	0.938	二零一零年三月三日至二零一四年三月二日

## 董事會報告書

附註：

- (a) 於本年內股份在緊接認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣2.710元。
- (b) 於本年內股份在緊接認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣3.080元。
- (c) 於本年內股份在緊接認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣2.949元。
- (d) 於本年內股份在緊接認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣3.277元。
- (e) 分別緊接李東海博士(本公司獨立非執行董事)於二零一零年六月八日辭世後、梁文建先生於二零一一年三月一日辭任為本公司之非執行董事及廖樂柏先生於二零一一年九月二十三日辭任為本公司之獨立非執行董事，各人分別所持有之500,000股尚未行使認股權，由「董事」重新分類為「其他」之下。以及緊接張嫻芸女士於二零一一年十月七日辭世後，其持有之322,000股尚未行使認股權，由「董事」重新分類為「其他」之下。
- (f) 緊接張嫻芸女士於二零一一年十月七日辭世後，其持有之400,000股尚未行使認股權，由「董事」重新分類為「其他」之下。
- (g) 緊接張嫻芸女士於二零一一年十月七日辭世後，其持有之1,270,000股尚未行使認股權，由「董事」重新分類為「其他」之下。

於年度內，概無授出任何認股權，亦無任何認股權被註銷。

除二零零八年一月二十四日授出的認股權，可於二零零八年十一月二十七日起行使該等認股權，其他授出之認股權須受一年持有期限。

除本公司之認股權計劃外，本公司或其附屬公司於本年度內概無訂立任何安排，使董事或彼等配偶或十八歲以下子女可藉收購本公司或其他法人團體之股份或債券而獲利。

## 關連交易

於二零一一年五月六日，承輝有限公司(本公司之間接全資附屬有限公司)作為賣家就有關銷售三個嘉峇峇單位(「物業單位」)分別與海嶺國際有限公司、Creative Champion Limited及Golden Class Investments Limited(統稱「買家」)訂立三份臨時買賣合約，售價合共港幣255,990,000元並於二零一一年七月十一日完成(「交易」)。

由於每個買家分別為本公司執行董事控制及／或實際擁有之公司，因此，根據上市規則第14A.11條，買方為本公司關連人士之聯繫人，故銷售物業單位構成為關連交易。鑑於交易之總售價超過若干適用百分比率之1%但少於5%，故該交易只需符合上市規則第14A.32條之申報及公告規定，而可獲豁免遵守取得獨立股東批准之規定。

交易詳情分別刊載於二零一一年五月六日及二零一一年七月十一日本公司之公告內。

## 持續關連交易

本公司於一九九七年三月五日就嘉安石礦有限公司(「嘉安」)(為一間銀河娛樂集團有限公司(「銀河娛樂」)之附屬公司)獲授位於九龍大上托安達臣道石礦場進行為期十七年之採礦及礦場復修之合約(編號：GE/96/10)向香港政府提供之一項擔保於年結時仍存在。根據嘉安與香港政府於二零零九年五月五日簽訂一份補充協議，該項擔保之年期自動延長多兩年半直至二零一六年六月二十六日止。該項持續關連交易之詳情載列於二零零六年十一月十日

本公司之公告內。本公司自一九九七年起均已於其年報內提及該項擔保。該項擔保並無年度上限。本公司之董事會（「董事會」）（包括獨立非執行董事）已知悉上述持續關連交易。

本公司獨立非執行董事已審閱上述之持續關連交易，並確認：

- (1) 交易屬本集團的日常業務及按照一般商務條款進行；及
- (2) 交易已根據規管交易之合約（編號：GE/96/10）及其相關補充協議進行，交易條款公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒証工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師已受聘對本集團持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.38條，核數師已就本集團於上文披露的持續關連交易發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本提供予聯交所。

### 優先購買權

百慕達法例中之成文法或普通法並無股東優先購買權之規定。

### 於競爭業務之權益

呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生（合稱「相關董事」），直接或間接經家族酌情信託被視為擁有若干從事物業投資、貿易及發展業務之獨立管理公司之權益。該等公司之業務（「競爭業務」）與本集團之業務可能直接或間接構成競爭。相關董事亦為若干競爭業務控股公司之董事。

儘管上文所披露相關董事於競爭業務之權益，本集團有能力在競爭業務以外獨立地按公平基準進行其業務。本公司擁有強大及獨立的董事會，共有十名董事，當中六名成員為非執行／獨立非執行董事。該等非執行／獨立非執行董事包括專業人士（核數／會計及法律方面）或成功實業家。本公司已設立一套企業管治程序，可確保能獨立地對投資機遇及業務發展作出評估及檢討。相關董事完全知悉彼等之誠信責任，並將會就任何存在或潛在利益衝突之事項放棄投票。因此，董事認為本集團之利益受到足夠保障。

除上文所披露者外，董事及彼等各自之聯繫人與本集團並無其他業務之利益競爭。

### 足夠的公眾持股量

根據本公司獲提供之公開資料及按董事於本年報日期所知悉，本公司維持足夠上市規則要求之公眾持股量。

## 董事會報告書

### 上市規則第13.22條的披露

於二零一一年十二月三十一日，本集團向其聯屬公司提供財務資助及為其利益向財務機構作出擔保。為遵守上市規則第13.22條之規定，聯屬公司於結算日之合併資產負債表披露如下：

	合併資產負債表 港幣千元	本集團所佔權益 港幣千元
非流動資產	524,583	203,562
流動資產	31,685,753	7,512,773
流動負債	(12,326,910)	(3,143,467)
	19,883,426	4,572,868
股本	843,497	318,225
儲備	871,526	432,420
應付股東款項	15,125,910	3,235,589
非流動負債	3,042,493	586,634
	19,883,426	4,572,868

### 財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產及負債摘要乃摘錄自二零一一年財務報表及按適當情況作出調整，現載於本年報第4至5頁。

### 主要客戶及供應商

於截至二零一一年十二月三十一日止年度：

- (1) 本集團之五大客戶合共之營業額佔本集團營業總額少於百分之三十；及
- (2) 本集團從其五位最大供應商購入之貨品(不包括資本性採購)百分比如下：

最大供應商	21%
五位最大供應商	40%

概無董事，彼等之聯繫人，或就董事所知任何持有本公司超過5%已發行股本之股東，於五大客戶或供應商(不包括資本性物品之供應商)擁有任何權益。

### 管理合約

於本年度內，本公司並無訂立或存有任何重要之管理及行政合約。

### 核數師

二零一一年財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，而其於二零一二年年會上將任滿告退，惟合資格並願意應聘續任。

承董事會命

主席兼董事總經理

呂志和

香港，二零一二年三月二十二日

# 獨立核數師報告



**致嘉華國際集團有限公司股東**  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第40至105頁嘉華國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一一年十二月三十一日的綜合和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、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附註解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使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的審計對該等綜合財務報表作出意見,並按照百慕達《一九八一年公司法》第90條僅向整體股東報告我們的意見,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。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在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綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 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利潤及現金流量,並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港,二零一二年三月二十二日

# 綜合損益表

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
<b>持續經營業務</b>			
營業額	8	3,196,361	896,056
銷售成本		(1,026,718)	(244,548)
毛利		2,169,643	651,508
其他營運收入		105,466	49,742
其他淨收益		175,688	20,370
其他營運費用		(215,140)	(104,290)
行政費用		(342,834)	(288,367)
投資物業之公平值變動		21,512	90,521
財務費用	9	(38,384)	(19,064)
共同控制實體之應佔(虧損)/溢利		(38,897)	41,349
聯營公司之應佔虧損		(11,328)	(55)
除稅前溢利	10	1,825,726	441,714
稅項支出	14	(543,289)	(194,362)
來自經營業務溢利		1,282,437	247,352
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務之虧損	7,10	—	(6,621)
本年度溢利		1,282,437	240,731
應佔:			
本公司權益持有者		1,243,514	193,139
非控制性權益		38,923	47,592
		1,282,437	240,731
		港仙	港仙
持續經營業務之每股盈利	16		
基本		48.27	7.76
攤薄		48.10	7.72
已終止經營業務之每股虧損			
基本		—	(0.18)
攤薄		—	(0.18)
經營業務之每股盈利			
基本		48.27	7.58
攤薄		48.10	7.54
		港幣千元	港幣千元
股息	17		
中期		51,064	25,506
建議末期		206,152	25,520
		257,216	51,026

# 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 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本年度溢利	<b>1,282,437</b>	240,731
其他全面收益：		
非流動投資之公平值變動	<b>883,913</b>	908,286
轉入投資物業之土地及物業之公平值變動	—	4,132
兌匯率調整	<b>502,299</b>	310,081
本年度其他全面收益	<b>1,386,212</b>	1,222,499
本年度總全面收益	<b>2,668,649</b>	1,463,230
應佔總全面收益：		
本公司權益持有者	<b>2,573,302</b>	1,385,299
非控制性權益	<b>95,347</b>	77,931
	<b>2,668,649</b>	1,463,230

# 綜合資產負債表

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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	18	605,121	492,383
投資物業	19	4,555,685	4,565,479
租賃土地及土地使用權	20	16,479	16,288
共同控制實體	22	2,658,402	2,608,155
聯營公司	23	1,327,832	1,193,796
非流動投資	24	2,310,523	1,426,610
遞延稅項資產	34	40,848	35,149
其他非流動資產	25	106,781	99,176
		<b>11,621,671</b>	10,437,036
<b>流動資產</b>			
發展物業	26	11,146,166	9,460,026
存貨		9,557	—
應收賬款及預付款	27	213,281	124,623
可收回稅項		9,750	1,631
結構性銀行存款	28	968,299	155,130
短期銀行存款	29	524,238	—
現金及銀行結餘	29	3,070,354	3,079,871
		<b>15,941,645</b>	12,821,281
<b>總資產</b>			
		<b>27,563,316</b>	23,258,317
<b>權益</b>			
股本	30	257,690	255,082
儲備	32	12,491,475	9,953,423
股東權益		<b>12,749,165</b>	10,208,505
非控制性權益		<b>996,486</b>	896,919
<b>總權益</b>			
		<b>13,745,651</b>	11,105,424
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	33	5,448,377	5,661,799
遞延稅項負債	34	912,207	808,206
		<b>6,360,584</b>	6,470,005
<b>流動負債</b>			
應付共同控制實體	22	67,148	67,218
應付賬款及應計費用	35	3,363,680	1,521,794
借貸之現期部份	33	3,111,313	3,417,200
應付稅項		914,940	676,676
		<b>7,457,081</b>	5,682,888
<b>總負債</b>			
		<b>13,817,665</b>	12,152,893
<b>總權益及負債</b>			
		<b>27,563,316</b>	23,258,317
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>8,484,564</b>	7,138,393
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>20,106,235</b>	17,575,429

呂志和  
主席兼董事總經理

鄧呂慧瑜  
執行董事

# 公司資產負債表

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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	21	259,561	259,561
共同控制實體	22	438,568	438,568
		<b>698,129</b>	698,129
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	21	2,752,897	2,868,068
應收賬款及預付款	27	—	318
可收回稅項		—	1,435
現金及銀行結餘	29	5,791	858
		<b>2,758,688</b>	2,870,679
<b>總資產</b>		<b>3,456,817</b>	3,568,808
<b>權益</b>			
股本	30	257,690	255,082
儲備	32	3,196,546	3,196,165
<b>股東權益</b>		<b>3,454,236</b>	3,451,247
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	35	2,581	2,561
借貸	33	—	115,000
<b>總負債</b>		<b>2,581</b>	117,561
<b>總權益及負債</b>		<b>3,456,817</b>	3,568,808
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,756,107</b>	2,753,118
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,454,236</b>	3,451,247

呂志和  
主席兼董事總經理

鄧呂慧瑜  
執行董事

# 綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>			
來自／(用於)經營業務之現金	36(a)	<b>2,252,715</b>	(720,601)
稅項支出		<b>(292,857)</b>	(107,301)
利息支出		<b>(252,219)</b>	(182,223)
來自／(用於)經營業務之現金淨額		<b>1,707,639</b>	(1,010,125)
<b>投資業務之現金流量</b>			
購買物業、機器及設備		<b>(117,049)</b>	(187,712)
從非控制性權益收購附屬公司之額外權益		—	(771,209)
收購共同控制實體		—	(18,569)
借貸予共同控制實體		<b>(54,868)</b>	(177,279)
借貸予聯營公司		<b>(145,364)</b>	(453,953)
結構性銀行存款之(增加)／減少		<b>(813,169)</b>	344,666
超過三個月短期銀行存款之增加		<b>(524,238)</b>	—
出售物業、機器及設備之款項		<b>214</b>	44
出售投資物業之款項		<b>383,036</b>	—
投資實現之款項		<b>6,045</b>	—
出售附屬公司	7	—	4,548
已收利息		<b>65,901</b>	29,449
已收共同控制實體之股息		—	107,295
用於投資業務之現金淨額		<b>(1,199,492)</b>	(1,122,720)
<b>融資活動之現金流量</b>			
發行新股本	36(b)	<b>4,011</b>	9,711
新增長期借款		<b>2,851,028</b>	3,451,873
償還長期借款		<b>(2,983,806)</b>	(270,948)
新增於借款日起計三個月後償還之短期銀行借款		<b>823,000</b>	1,426,929
償還於借款日起計三個月後償還之短期銀行借款		<b>(1,322,456)</b>	(1,232,510)
來自非控制性權益之資本		<b>7,117</b>	122,122
已付予股東股息		<b>(36,653)</b>	(104,100)
(用於)／來自融資活動之現金淨額		<b>(657,759)</b>	3,403,077
<b>現金及銀行結餘之(減少)／增加淨額</b>			
於年度開始之現金及銀行結餘		<b>3,079,871</b>	1,758,295
滙率變動之影響		<b>140,095</b>	51,344
於年度終之現金及銀行結餘		<b>3,070,354</b>	3,079,871

# 綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	儲備 港幣千元	股東權益 港幣千元	非控制性 權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一零年十二月三十一日	255,082	9,953,423	10,208,505	896,919	11,105,424
<b>全面收益</b>					
本年度溢利	—	1,243,514	1,243,514	38,923	1,282,437
<b>其他全面收益</b>					
非流動投資之公平值變動	—	883,913	883,913	—	883,913
兌匯率調整	—	445,875	445,875	56,424	502,299
	—	1,329,788	1,329,788	56,424	1,386,212
<b>總全面收益</b>	—	2,573,302	2,573,302	95,347	2,668,649
<b>與權益持有者之交易</b>					
行使認股權發行之股本	239	3,772	4,011	—	4,011
發行代息股份	2,369	(2,369)	—	—	—
發行代息股份所產生之儲備	—	39,931	39,931	—	39,931
來自非控制性權益之資本	—	—	—	7,117	7,117
股息	—	(76,584)	(76,584)	(2,897)	(79,481)
	2,608	(35,250)	(32,642)	4,220	(28,422)
於二零一一年十二月三十一日	257,690	12,491,475	12,749,165	996,486	13,745,651
於二零零九年十二月三十一日	247,038	8,707,479	8,954,517	1,492,701	10,447,218
<b>全面收益</b>					
本年度溢利	—	193,139	193,139	47,592	240,731
<b>其他全面收益</b>					
非流動投資之公平值變動	—	908,286	908,286	—	908,286
轉入投資物業之土地及物業之公平值變動	—	2,876	2,876	1,256	4,132
兌匯率調整	—	280,998	280,998	29,083	310,081
	—	1,192,160	1,192,160	30,339	1,222,499
<b>總全面收益</b>	—	1,385,299	1,385,299	77,931	1,463,230
<b>與權益持有者之交易</b>					
行使認股權發行之股本	960	8,751	9,711	—	9,711
發行代息股份	7,084	(7,084)	—	—	—
發行代息股份所產生之儲備	—	169,320	169,320	—	169,320
來自非控制性權益之資本	—	—	—	122,122	122,122
從附屬公司之非控制性權益收購額外股權	—	(35,236)	(35,236)	(766,614)	(801,850)
出售附屬公司	—	(1,686)	(1,686)	(1,364)	(3,050)
股息	—	(273,420)	(273,420)	(27,857)	(301,277)
	8,044	(139,355)	(131,311)	(673,713)	(805,024)
於二零一零年十二月三十一日	255,082	9,953,423	10,208,505	896,919	11,105,424

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料

嘉華國際集團有限公司(「本公司」)是在百慕達註冊成立之有限公司，並在香港聯合交易所有限公司主板上市。註冊地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。香港主要辦事處為香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓。

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)主要於香港、中國內地及新加坡從事物業發展及投資。

本綜合財務報表以港幣為單位(除非另外註明)，及已獲董事會於二零一二年三月二十二日批准。

## 2 編製基準

此綜合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(「財務準則」)而編製，採用歷史成本會計法，並就投資物業及非流動投資之重估作出修訂，按公平值列賬。

編製符合財務準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。其涉及高度的判斷或複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註5中披露。

除以下所列外，編製此財務報表資料所應用之會計政策及計算方法，與截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表所用者貫徹一致。

### 採納經修改財務準則

在二零一一年，本集團採納下列與其業務相關之經修改準則、修訂及詮釋。

會計準則24(修改)	關聯人士的披露
會計準則32(修訂)	金融工具：呈列 — 配股的分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋19	以股本工具抵銷金融負債

### 香港會計師公會於二零一零年五月公佈對財務準則之年度修訂

會計準則1(修訂)	呈列財務報表
會計準則27(修訂)	綜合及獨立財務報表
會計準則34(修訂)	中期財務報告
財務準則3(修改)	業務合併
財務準則7(修訂)	金融工具：披露

## 2 編製基準(續)

本集團已評估上述經修改準則、修訂及詮釋後之影響，認為無論對集團之業績及財務狀況或會計政策及綜合財務報表的呈報，均無任何重大影響及改變。

### 尚未生效之財務準則及修訂

本集團目前仍未能確定下述與其業務相關而於會計年度二零一二年一月一日或以後生效的已公佈之新／經修改之準則及修訂，於採納後會否對本集團之會計政策及綜合財務報表的呈報，帶來重大改變。

		於會計年度 開始或以後生效
會計準則1(修訂)	呈列財務報表	二零一二年七月一日
會計準則19(修訂)	僱員福利	二零一三年一月一日
會計準則27(2011)	獨立財務報表	二零一三年一月一日
會計準則28(2011)	聯營公司及合資公司投資	二零一三年一月一日
會計準則32(修訂)	金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債	二零一四年一月一日
財務準則7(修訂)	金融工具：披露 — 金融資產轉換	二零一一年七月一日
財務準則7(修訂)	金融工具：披露 — 抵銷金融資產及金融負債	二零一三年一月一日
財務準則7(修訂)	金融工具：披露 — 財務準則 9強制性生效日期 及過渡性披露	二零一五年一月一日
財務準則9	金融工具	二零一五年一月一日
財務準則10	綜合財務報表	二零一三年一月一日
財務準則11	共同協定	二零一三年一月一日
財務準則12	其他實體權益之披露	二零一三年一月一日
財務準則13	釐定公平價值	二零一三年一月一日

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策

編製此綜合財務報表之主要會計政策如下。除另外註明，所應用之會計政策與過往年度所用者貫徹一致。

#### 3.1 綜合基礎

##### (a) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財務及經營策略的所有實體(包括特殊目標的實體)，一般擁有過半數以上表決權。評估本集團是否控制另一實體時，會考慮當時可行使或可轉換的潛在表決權及相關影響。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

集團內公司之間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，使其與本集團所採納的會計政策一致。

##### (i) 業務合併

本集團採用收購法就業務合併入賬。收購附屬公司的轉讓代價為所轉讓資產、對前擁有人所產生負債及本集團所發行股本權益的公平值。轉讓代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日的公平值計量。本集團按逐項收購基準，以公平值或按非控制性權益所佔被收購方可辨認資產淨值的比例確認於被收購方之任何非控制性權益。收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股本權益乃於收購當日透過損益列賬重新計量至公平值。

集團所轉讓的任何或然代價將在收購當日按公平值確認。或然代價之公平值在日後有所變動，將按照會計準則39的規定，被視為一項資產或負債，確認於損益或其他綜合收益變動。分類為權益之或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

商譽初步按所轉讓代價及非控股性權益公平值總額超出所收購可辨認資產淨值及所承擔負債之差別額。倘此代價低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則差額於損益中確認。

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.1 綜合基礎(續)

##### (a) 附屬公司(續)

###### (ii) 不導致失去控制權之附屬公司權益變動

與非控制性權益之交易(不導致失去控制權)列作權益交易—即以彼等為擁有人之身分與擁有人進行交易。任何已付代價公平值與所收購相關應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額記錄為權益。向非控制性權益出售之盈虧亦列作權益。

###### (iii) 出售附屬公司

當本集團不再有控制權，任何留存收益以其於失去控制權當日的公平值計量，賬面值的變動在損益表裡確認。其公平值是最初的賬面價值，以後續計量為聯營公司留存收益，合資企業或財務資產。除此之外，當集團直接處置相關資產或債務時，以前確認在其他全面收益的款項即入賬。這表明以前確認在其他全面收益的款項被重新計入損益中。

###### (iv) 單獨財務報表

附屬公司之投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司之業績由本公司按股息及應收賬款入賬。

當收到附屬公司的股息時，而股息超過附屬公司在股息宣佈期間的總全面收益，或在單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在合併財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

##### (b) 聯營公司

聯營公司是本集團對其有重大影響而非控制的，通常有20%到50%的控股權。聯營公司之投資以權益法入賬，起初以成本確認。其賬面價值隨收購日後投資者應佔有關投資的損益而增加或減少。本集團於聯營公司之投資包括收購時已識辨之商譽，扣除任何累計減值。

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.1 綜合基礎(續)

##### (b) 聯營公司(續)

本集團應佔收購後聯營公司之溢利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔收購後全面收益之變動則於全面收益確認。投資賬面值會根據累計之收購後變動而作出調整。如本集團應佔一間聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，本集團不會確認進一步的虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團於各報告日釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司的投資已經減值。倘出現此情況，本集團會計算減值金額，即聯營公司可收回金額與其賬面值的差額，並於綜合損益表內確認該金額。

本集團與其聯營公司之間交易之未變現收益按集團在聯營公司權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已作出改變以確保本集團所採納的會計政策之一致。

於聯營公司所產生的攤薄收益及虧損確認在綜合損益表中。

如果對聯營公司的所有權減少但仍保留重大影響，按比例將之前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益中。

##### (c) 共同控制實體

共同控制實體乃本集團與合營者以合約協議方式經營業務，共同進行經濟活動，該活動受雙方共同控制，任何一方均沒有單方面之控制權。

共同控制實體之投資以權益法入賬，起初以成本確認。本集團於共同控制實體之投資包括收購時已識辨之商譽(扣除任何累計減值)。共同控制實體之會計政策已作出改變以確保本集團所採納的會計政策之一致。

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.1 綜合基礎(續)

##### (c) 共同控制實體(續)

本集團於各報告日釐定是否有任何客觀證據顯示於共同控制實體的投資已經減值。倘出現此情況，本集團會計算減值金額，即共同控制實體可收回金額與其賬面值的差額，並於綜合損益表內確認該金額。

本集團應佔收購後共同控制實體之溢利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔收購後其他全面收益之變動則於其他全面收益確認。投資賬面值會根據累計之收購後變動而作出調整。

本集團與其共同控制實體之間交易之未變現收益按集團在共同控制實體權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。

在本公司之資產負債表內，共同控制實體之投資按成本扣除減值撥備列賬。共同控制實體之業績乃由本公司按股息收入入賬。

#### 3.2 分部報告

業務分部是根據交予主要決策者之內部報告的形式列示。主要決策者負責分配資源及評估營運分部表現，董事會被視為作出策略性決定之決策者。

#### 3.3 商譽

就減值測試而言，業務合併中收購之商譽分配於本集團每個現金產生單位或各組現金產生單位，而現金產生單位預期會得益於合併之協同效果。各獲分配商譽之單位或單位組別指該實體之最低層而就內部管理而言監察商譽。商譽於業務分部層面監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。商譽賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用值與公平值減出售成本之較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.4 物業、機器及設備

土地及樓宇主要包括辦公室及酒店物業。租賃土地分類為融資租賃而其他物業、機器及設備按歷史成本減去累計折舊及減值列賬。歷史成本包括收購該資產直接應佔的開支。其後成本只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。被更換之資產之賬面值被剔除入賬。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於損益表支銷。

物業、機器及設備於在建期間之所有直接或間接有關的費用包括借貸費用均資本化為資產成本。

當被分類為融資租賃之土地達至預定用途時，該租賃土地便開始計算折舊。租賃土地上之樓房(包括酒店物業)按可使用年期或其租賃年期(選取較短期者)以直線法計算折舊。興建中資產沒有計算折舊。其他物業、機器及設備則以直線法按其估計可使用年期撇銷至其估計殘值及下列年率計算折舊：

廠場機器	10年
其他資產	3至10年

資產之剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。如可收回價值已低於其賬面值，則將賬面值撇減至可收回價值。出售資產之收益或虧損指出售所得收入淨額與資產賬面值之差額，並於損益表入賬。

#### 3.5 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本集團內的公司佔用的物業列為投資物業。投資物業包括以永久權持有的土地、以經營租賃持有的土地及以融資租賃持有之樓宇。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。經營租賃猶如融資租賃而記賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本及借貸成本。於收購或發展合資格資產時產生的借貸成本資本化為其成本。借貸成本於收購或發展期間予以資本化。當資產完成或停止時終止資本化。

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.5 投資物業(續)

在初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值乃根據專業估值師的評估。當投資物業被重新發展並繼續用作投資物業，或其市場活躍程度減低時仍然以公平值計量。當興建中的投資物業之公平值未能可靠地計量，該興建中的投資物業以成本計量，直至公平值能夠可靠地計量或完成興建，以先者為準。

投資物業之公平值，乃反映自目前之租金及按現時市場情況對未來租金之假設。公平值同樣地亦反映有關物業的預期現金流。一些現金流確認為負債，包括以融資租賃持有的土地(如有)也反映為投資物業。其他包括或然租金支出，不在財務報表中確認。

其後支出只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，才計入在該物業的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於損益表支銷。

公平值變動在損益表列賬。投資物業於出售或永久不用及預期出售時不會帶來未來經濟利益時確認剔除。

當投資物業用途改變，並有跡象顯示將作出售，物業會轉至待售的已落成物業，並以改變用途當天的公平值列賬。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備；然而屬經營租賃性質之土地，則重新分類為租賃土地及土地使用權，其於重新分類日期的公平值，就會計目的而言變為其成本。

若物業的用途改變而成為投資物業，該物業於轉撥日期的賬面值與公平值的任何差額在權益中確認為物業、機器及設備的重估。然而，若公平值收益將以往的減值虧損撥回，該收益於損益表確認。重估儲備應保留並於出售物業時轉至盈餘儲備。

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.6 非財務資產之減值

沒有確定使用年期或未能使用之資產無需攤銷，但至少每年就減值進行測試。當有事件出現或情況改變而顯示賬面值可能無法收回時，需攤銷的資產會就減值進行檢討。

減值按資產之賬面值超出其可收回金額之差額而確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識辨現金流量的最低層次組合。已減值之非財務資產(除商譽外)於每個結算日期重新評估是否有減值回撥之可能性。

#### 3.7 金融資產

本集團將其金融資產分類如下：按公平值透過損益列賬的財務資產(其他投資)、貸款及應收款及可供出售之投資。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類。

##### (a) 按公平值透過損益列賬的財務資產(其他投資)

按公平值透過損益列賬的財務資產(其他投資)若為持作買賣或預期將於結算日後12個月內變現，則分類為流動資產。財務資產若在購入時主要用作短期內出售，則分類為此類別。

##### (b) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產，此等款項包括在流動資產內。但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。

##### (c) 可供出售之投資

可供出售之投資為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等投資在資產負債表內列為非流動投資。

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.7 金融資產(續)

金融資產的購入及出售在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。若金融資產不按公平值透過損益列賬，金融資產初步便按公平值加交易成本確認。若金融資產按公平值透過損益列賬，此金融資產初步按公平值確認，交易成本於損益表支銷。當從金融資產收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售之金融資產初步按公平值加交易成本確認，其後按公平值列賬。貸款及應收款初步以公平值確認，其後以有效息率法按攤銷成本列賬。

因為按公平值透過損益列賬的財務資產的公平值變動而產生的已實現及未實現盈虧，列入產生期間的損益表內。被分類為可供出售的非貨幣金融資產的公平值變動而產生的未實現盈虧，在其他全面收益中確認。當分類為可供出售之金融資產被售出或減值時，累計公平值調整列入損益表作為投資的盈虧。有報價之金融資產的公平值根據當時的買盤價計算。若某項財務資產的市場並不活躍(及就非上市金融資產而言)，本集團利用重估技術設定其公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析和期權定價模式，充份利用市場數據而儘量少依賴企業持有的數據。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售的金融資產，在釐定是否已經減值時，會考慮其金融資產之公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售之金融資產存在此等證據，累計虧損按收購成本與當時公平值的差額，減該金融資產之前在損益表確認的任何減值虧損計算，從權益中剔除並在損益表記賬。在損益表確認的股權金融資產，減值不會透過損益表撥回。

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.8 發展物業

發展物業包括租賃土地及土地使用權、建築費用、應佔經常性開支及發展項目之借貸成本，扣除可能發生之減值撥備列賬。發展物業乃按成本值或可變現淨值二者之較低者入賬。可變現淨值根據估算的最終銷售價減相關的變動銷售費用及預期竣工成本而作出釐訂。

發展物業歸屬於流動資產，惟相關物業發展項目的建築工期預計超出正常經營周期者除外。

#### 3.9 存貨

存貨主要包括營運供應品、食品與飲料、工程零件及客房供應品。營運供應品及食品與飲料以成本與可變現淨值之間較低者列賬。工程零件及客房供應品以成本列賬，耗用後列為開支。成本按先入先出法分配予個別項目。可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減適用可變銷售開支。

#### 3.10 應收賬款

應收賬款初步以公平值確認，其後利用有效息率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就應收賬款及預付款設定減值撥備。當欠款人遇上重大財政困難、有可能破產及未能或延遲還款時，應視為應收賬款已經減值。撥備金額為資產賬面值與按原本之有效息率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。應收賬款的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在損益表內的「其他營運費用」中確認。如有應收賬款無法收回，此款項會在備付賬戶內撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益表中的「其他營運收入」。

如應收賬款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

#### 3.11 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括庫存現金及銀行結餘、銀行及財務機構存款，並於存款日起計三個月內可隨時提取之款項，減除由銀行及財務機構墊支而須於墊支日期起計三個月內償還之金額。

#### 3.12 股本

普通股被列為權益。直接歸屬於發行新股或認股權的新增成本，在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.13 借貸

借貸初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。交易成本為取得、發行或出售某項財務資產或財務負債直接所佔的新增成本包括付予代理及顧問的佣金及回扣，經銷處及證券交易處之徵費及稅項。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用有效息率法於貸款期間內在損益表確認。如可能提取部份或全部貸款額，用作取得貸款額之費用被視為貸款之交易費用。在此情況下，有關費用會遞延至貸款提取時確認。如無跡象顯示會提取部份或全部貸款，有關費用會作為流動資金服務的預付費用，並於貸款有效期內攤銷。除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則借貸分類為流動負債。

#### 3.14 應付業務賬款

應付業務賬款初步以公平值確認，其後利用有效息率法按攤銷成本計量。如果付款期限在一年或以內，則被歸類為流動負債(如仍在正常經營周期中，則可較長時間)。否則分類為非流動負債。

#### 3.15 租賃

如租賃擁有權之絕大部份風險和回報由出租人保留，分類為經營租賃。根據經營租約作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)按租期以直線法於損益表支銷。

租賃物業、機器及設備的擁有權之絕大部分風險及回報轉至本集團時乃作為融資租賃入賬。融資租賃乃在訂立租約時按租賃資產之公平值或最低租賃付款現值兩者中之較低者予以資本化。

每項租賃付款在負債及財務費用之間之分配須達致尚餘財務款項之固定比率。對應之租賃承擔扣除財務費用後乃計入列作其他長期應付賬款。財務費用於租期內在損益表扣除，而且在餘下租賃期內產生固定利息比率。根據融資租賃持有之物業、機器及設備於在估計可用年限或租期兩者中較短者予以折舊。

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.16 撥備

當因過往事件須承擔現有之法律或推定責任，而在解除責任時有可能令到資源流出，同時責任金額能夠可靠地作出估計時，則會確認撥備。當預計撥備可獲償付，則將償付金確認為一項獨立資產，惟只能在償付金額可實質確定時確認。

如有多項類似責任，於釐定其需流出資源以清償責任之可能性時，會整體考慮該責任類別。即使在同一責任類別所包含之任何一個項目相關之資源流出之可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前預期需償付有關責任的開支的現值計量。該現值反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險的評估。隨時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

#### 3.17 現期及遞延稅項

稅項支出包括現期及遞延稅項。稅項於損益表中確認。如果稅項與直接確認於其他全面收入或股東權益的事項相關，則於其他全面收入或股東權益中確認。

現期稅項支出按附屬公司、共同控制實體及聯營公司經營及產生應課稅收入之國家的稅務法例於結算日已生效或大致生效之稅率計算。管理層定期在合適的稅務條例及詮釋下，評估報稅表採取的立場，以確定預計應付稅務機關之金額是否恰當。

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在財務報表內賬面值兩者之暫時差異確認。然而，若遞延稅項來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率及法例而釐定。

遞延稅項資產是就可能未來應課稅溢利而就此可使用暫時差異而確認。

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.17 現期及遞延稅項(續)

遞延稅項乃就附屬公司、共同控制實體及聯營公司投資之暫時差異而撥備，但假若可以控制暫時差異撥回之時間及暫時差異有可能在可見未來不會撥回則除外。

倘有法律權利抵銷現期稅務資產及現期稅務負債，及當延稅務資產及遞延稅務負債與相同稅務機構徵收的一應課稅企業或多個應課稅企業的所得稅有關，而該稅金打算以淨額結算，遞延稅務資產及遞延稅務負債可予以抵銷。

#### 3.18 僱員福利

##### (a) 僱員權利、福利及花紅

以強制性，合約性或自願性方式向公開或私人管理的界定供款退休公積金計劃作出之供款確認為僱員福利開支並在該財政期間支銷。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

僱員之年假和長期服務休假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

本集團因僱員所提供之服務須承擔於結算日起計算十二個月內全數支付的花紅計劃之現有法律或推定性的責任，而責任金額能夠可靠地作出估算時，需確立撥備。

##### (b) 以股份為基礎的補償

本集團實行數項以權益償付，以股份為基礎的補償計劃。在該等計劃下，本集團收取僱員提供的服務作為有關權益工具(認股權)的代價。

僱員為獲取認股權而提供的服務的公平值確認為費用。該等予以支銷的總金額參考授予的認股權的公平值釐定：

- 包括任何市場業績條件；
- 不包括任何服務及非市場業績可行權條件的影響(例如：盈利能力、銷售增長目標及挽留員工至特定時期)；及
- 包括任何非可行權條件的影響(例如：規定員工儲蓄)。

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.18 僱員福利(續)

##### (b) 以股份為基礎的補償(續)

非市場既定條件包括在有關預期可予以行使的認股權數目的假設中。支銷的總金額於行使期內確認。行使期指特定行使條件得到履行的期間。在每個結算日，對預期可予以行使認股權數目的估計作出修訂，在損益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

當認股權被行使時，本公司會發行新股份。所收取之金額扣除直接交易成本後，入賬為股本及股份溢價。

#### 3.19 借貸成本

凡直接與收購、建造或製造一項必須經一段時間以完成並籌備，以達致預定用途或出售之合資格資產有關之一般及特定借貸利息及成本，均資本化作為該資產成本的一部份，直至該等資產大部份已準備就緒以供內部使用或銷售時為止。所有其他借貸成本在產生時於損益表支銷。

特定借貸用於合資格資產之前作為短暫投資所賺取之投資收入於可作資本化之借貸成本中扣除。

#### 3.20 營業額確認

營業額包括已收或應收代價的公平值。該等金額為扣除增值稅、營業稅、退貨、回扣、折扣、信貸補貼及其他扣減後的淨額。

當營業額金額能夠可靠計量、未來經濟利益可能流入本集團，而本集團每項活動均符合指定條件時，便確認該等營業額。本集團會根據往績並考慮客戶類別、交易種類及每項安排的持點作出估計。

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.20 營業額確認(續)

##### (a) 物業銷售

日常業務過程中的物業銷售，於符合下列全部準則後確認：

- 擁有物業的重大風險與回報已轉移到買家；
- 並無繼續對物業保留與擁有權相稱的管理參與或有效控制；
- 收入金額能可靠計量；
- 與交易相關的經濟利益應會流向本集團；及
- 交易已產生或將產生的成本能可靠計量。

於確認營業額日期前收訖的已售物業的按金及分期付款，計入資產負債表中的流動負債，列為銷售物業之預售款項。

##### (b) 租金收入

租金收入扣除支付予承租人之優惠後按租約年期以直線法確認。

##### (c) 酒店營運收入

酒店營運收入於提供服務時確認。

##### (d) 利息收入

利息收入在考慮未償還本金金額及適用利率後按時間比例根據有效息率法確認。

##### (e) 股息收入

股息收入在確定有權利收取時確認。

## 綜合財務報表附註

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.21 外幣

##### (a) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港幣呈報，港幣為本公司的功能貨幣及本集團的列賬貨幣。

##### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的滙率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量對沖和淨投資對沖外，結算此等交易產生的滙兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終滙率換算產生的滙兌盈虧在損益表確認。

外幣滙兌損益於損益表內的「其他淨收益」中列支。

非貨幣性按公平值持有透過損益列賬之財務資產的換算差額在損益表中呈報為公平值盈虧的一部份。非貨幣性之可供出售之投資的換算差額則包括在其他全面收益的投資儲備內。

##### (c) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體的業績和財務狀況按以下方法換算為列賬貨幣：

- (i) 每份呈報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市滙率換算；
- (ii) 每份損益表內的收入和費用按平均滙率換算；及
- (iii) 所有由此產生的滙兌差額確認為權益的獨立組成項目。

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產和負債，並按結算日之收市滙率換算，產生的滙兌差額在權益中確認。

### 3 主要會計政策(續)

#### 3.21 外幣(續)

##### (d) 出售海外業務及部分出售

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益,或涉及失去對附屬公司(包括海外業務)的控制權的出售、涉及失去對共同控制實體(包括海外業務)的共同控制權的出售、或涉及失去對聯營公司(包括海外業務)的重大影響力的出售)時,就該公司權益持有者應佔該業務而於權益內累計的所有滙兌差額乃重新分類至損益內。

倘部分出售並不會導致本集團失去對附屬公司(包括海外業務)的控制權,按比例所佔的累計滙兌差額乃重新歸於非控制性權益,且並不於損益內確認。就所有其他部分出售(即本集團於聯營公司或共同控制實體的所有者權益的減少,而該減少並不導致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言,按比例所佔的累計滙兌差額乃重新分類至損益內。

#### 3.22 保險合約

每屆結算日,本集團採用當時對未來現金流量的估計,對其保險合約所涉負債作出評估。倘若相關保險負債的賬面值,低於結算日償還相關保險負債所需開支的最佳估算,其差額全數在損益中確認。上述估算僅在應會產生流出和估算能可靠計量的情況下,方會確認。

本集團為若干物業買家提供的按揭融資財務擔保合約,為附屬公司、共同控制實體及聯營公司提供的擔保,本集團均視為保險合約處理。

#### 3.23 股息分派

向本公司股東分派的股息在本公司股東批准之財政期間內,於本集團及公司的財務報表內列為負債。

## 綜合財務報表附註

### 4 財務風險管理

本集團因其活動而面對各種財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監察該等風險，確保已以適時有效的方式執行適當措施。由於香港及中國內地的地產行業對經濟環境敏感，房產成交量及成交價均受到影響。本集團主要通過房產銷售及銀行貸款以支持其營運。

本集團管理層在董事會監督下執行風險管理。本集團的管理層辨識、評估及管理本集團個別營運單位的重大財務風險。董事會對整體風險管理提供指引。

#### 4.1 財務風險因素

##### 4.1.1 市場風險

###### (i) 外匯風險

本集團在香港、中國內地及新加坡經營，因而面對各種貨幣風險產生的滙兌風險，其中主要來自人民幣。

外匯風險主要來自以本集團功能貨幣以外之其他貨幣計值的未來商業交易、已確認資產及負債。

除中國內地公司的港幣借貸外，本集團之借貸以功能貨幣計值，以減少面對外匯風險。

本集團監控外匯風險，並在有需要時考慮訂立遠期外滙合約以減低風險。本集團未有就外地的淨投資作對沖。

於二零一一年十二月三十一日，倘港幣兌人民幣貶值或升值3%(二零一零年：3%)，而其他變數維持穩定，本年度除稅前溢利將增加或減少約港幣1,000,000元(二零一零年：港幣10,000,000元)。主要原因為換算借貸及銀行結餘產生外滙損益。

###### (ii) 利率風險

本集團因按當時波動的市場利率計息的銀行存款及借款而面對現金流量利率風險。

本集團的利率風險由借貸引起。浮息借貸令本集團面對現金流量利率風險。定息借貸令本集團面對公平值利率風險。

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### 4.1.1. 市場風險(續)

##### (ii) 利率風險(續)

就現金流量利率風險，本集團會於機會出現時，考慮利用利率掉期合約以穩定長期借貸成本。如需要資金，除銀行貸款外，本集團可能發行定息工具，如債券，以避免借貸成本的大幅波動。

本集團已依循發展長期銀行融資額的政策，以配合其於香港及中國內地的長期投資。政策亦已包括密切監察利率波動及於有利定價機會出現時替換及訂立新的銀行融資。於二零一一年十二月三十一日，倘利率增加或減少1% (二零一零年：1%)，而全部其他變數維持穩定，本年度除稅前溢利將減少或增加約港幣40,000,000元 (二零一零年：港幣58,000,000元)，主要因為利息支出增加或減少。

##### (iii) 價格風險

本集團因持有歸類為可供出售的可公開交易投資而面對股本證券價格風險。

於二零一一年十二月三十一日，倘可供出售投資的股價增加或減少10% (二零一零年：10%)，而全部其他變數維持穩定，權益將增加或減少約港幣231,000,000元 (二零一零年：港幣143,000,000元)。

#### 4.1.2. 信貸風險

本集團之信貸風險來自應收業務及其他應收賬款、銀行存款、應收共同控制實體及聯營公司款項。公司的信貸風險主要來自附屬公司款項。

本集團的政策是確保物業、產品及服務銷售予有良好信用記錄的顧客。本集團經常檢討債務人及應收貸款的可收回金額，並於辨認出虧損後就呆壞賬作出撥備。

就來自物業銷售客戶的信貸風險，本集團通常於完成銷售交易前收取個別客戶的定金或分期付款。就來自物業租賃客戶的信貸風險，本集團也會預收租金及收取足夠的按金以彌補將來可能拖欠的租金。本集團會持續監察共同控制實體及聯營公司的可靠性，而公司會持續監察附屬公司的可靠性。

## 綜合財務報表附註

### 4 財務風險管理(續)

#### 4.1 財務風險因素(續)

##### 4.1.2. 信貸風險(續)

此外，本集團於各結算日檢討各債務人的可收回金額，確保已就不可收回金額作出充份撥備。

流動資金的信貸風險有限，因為91%（二零一零年：95%）資金存放於擁有高信貸評級的銀行（評級由AA至A）。剩餘9%（二零一零年：5%）資金存放於不同國家的本地銀行，並由管理層密切監察，而資金並沒有集中於某一銀行。管理層並不預期該等銀行因不能履約而產生任何虧損。

##### 4.1.3. 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能應付現有到期債項之風險。

本集團藉著對集團的整體資產、負債、貸款及承擔之流動性架構維持審慎比率以計量和監管其流動資金。本集團定期編製現金流量估算以評估資金需求。如需要，則會尋求資金以應付所需。

本集團亦設置穩健水平之流動資產，以確保有充裕之可動用流動現金，應付日常業務中任何突如其來之巨額現金需求。此外，亦設立備用信貸額以提供緊急流動資金支援。於二零一一年十二月三十一日，本集團未提取貸款額度約為港幣37億元（二零一零年：港幣35億元）。

如經濟環境不景，本集團可採取以下方法以緩和可能對現金流的重大影響。方法包括調整物業發展的工程進度、成本控制及採取彈性定價以促進銷售。本集團根據對未來成本及收入的評估以釐定適當的策略。

以下載列本集團及本公司的財務負債的合約到期日，該等財務負債乃根據本集團及本公司須支付並包括利息及本金的最早日期以財務負債的未貼現現金流量為基準制定。

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### 4.1.3. 流動資金風險(續)

##### 集團

	一年內 港幣千元	第二年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年後 港幣千元	總額 港幣千元
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>					
銀行借款	3,352,011	2,456,799	3,303,580	—	9,112,390
應付業務賬款	877,402	—	—	—	877,402
其他應付賬款及應計費用	106,162	—	—	—	106,162
應付共同控制實體	67,148	—	—	—	67,148
應付非控制性權益	69,220	—	—	—	69,220
<b>總額</b>	<b>4,471,943</b>	<b>2,456,799</b>	<b>3,303,580</b>	<b>—</b>	<b>10,232,322</b>
<b>於二零一零年十二月三十一日</b>					
銀行借款	3,623,914	3,537,325	1,881,590	442,715	9,485,544
應付業務賬款	340,476	—	—	—	340,476
其他應付賬款及應計費用	97,004	—	—	—	97,004
應付共同控制實體	67,218	—	—	—	67,218
應付非控制性權益	124,407	—	—	—	124,407
<b>總額</b>	<b>4,253,019</b>	<b>3,537,325</b>	<b>1,881,590</b>	<b>442,715</b>	<b>10,114,649</b>

##### 公司

	一年內 港幣千元	第二年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年後 港幣千元	總額 港幣千元
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>					
銀行借款	—	—	—	—	—
其他應付賬款	2,581	—	—	—	2,581
<b>總額</b>	<b>2,581</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2,581</b>
<b>於二零一零年十二月三十一日</b>					
銀行借款	116,335	—	—	—	116,335
其他應付賬款	2,561	—	—	—	2,561
<b>總額</b>	<b>118,896</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>118,896</b>

註： 借貸利息是按2011年及2010年12月31日的借貸金額計算。浮動利率的利息是按2011年及2010年12月31日的利率計算。

## 綜合財務報表附註

### 4 財務風險管理(續)

#### 4.2 資本風險管理

本集團管理其資本確保本集團將可繼續營運，同時透過優化借貸及權益為股東帶來最大回報。

本公司之董事定期檢討資本架構。當中包括評估財務部預備的年度預算。財務部按項目部建議的項目工程計劃，並考慮資金需求，以預備年度預算。根據建議的年度預算，本公司董事評估資本成本及風險，並以支付股息、發行新股、發新債或歸還現時債項，以平衡資本結構。

與業內其他公司相同，本集團按負債比率基準監察資本，而負債比率乃按借貸淨額相比總資產扣除現金及銀行結餘及存款計算。借貸淨額以總借貸(包括流動及非流動借貸)減現金及銀行結餘及存款計算。

負債比率之計算如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
借貸總額	<b>8,559,690</b>	9,078,999
減：現金、銀行結餘及存款	<b>4,562,891</b>	3,235,001
借貸淨額	<b>3,996,799</b>	5,843,998
總資產扣除現金、銀行結餘及存款	<b>23,000,425</b>	20,023,316
負債比率	<b>17%</b>	29%

#### 4.3 公平值的估計

按下列公平值計量之等級制度公開公平值計量的級別：

- 在活躍市場上相同資產或負債之市場報價(未經調整)(級別一)。
- 按可見的資產或負債市場價格(除級別一之市場報價外)，直接按價格或間接由價格引申(級別二)。
- 並非按資產或負債之可見市場價格，即按未可見的數據(級別三)。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團未有級別三之金融工具，唯一的級別一之金融工具為非流動投資(附註24)及唯一的級別二之金融工具為結構性銀行存款(附註28)。

## 4 財務風險管理(續)

### 4.3 公平值的估計(續)

在活躍市場上買賣的金融工具之公平值乃依據結算日的市場報價列賬。本集團持有的財務資產的市場報價為當時買盤價；而財務負債的適當市場報價為當時賣盤價。

非公開交易的證券及其他金融工具的公平值乃通過各種方法並依據結算日市場實際情況作出的假設進行評價。

長期借貸的公平值是按預期未來之付款額以市場利率貼現計算。

到期日少於一年之金融資產及負債、應收賬款、銀行結餘、應付賬款及借貸之現期部份的賬面值減估計信貸調整，假定接近其公平值。

於本年度，級別一及級別二的金融資產之間並無轉撥。

## 5 關鍵會計估計及判斷

編製本財務報表過程中，本集團根據以往經驗及其他因素，包括預期日後在合理情況下相信會出現之事件，對所作之會計估算和判斷持續進行評估。本集團就未來作出估算和假設，按定義所得出之會計估算難免偏離實際結果。對資產及負債之賬面值有重要調整之估算及假設討論如下：

### (a) 現期及遞延稅項及土地增值稅

釐定稅項撥備時需要作出重要判斷。在日常業務過程中，有許多交易及計算所涉及的最終結果是不明確的。當該事項的最終稅項結果與最初記錄之數額有所不同時，該差額將影響作出此決定期間的現期稅項及遞延稅項撥備。

本集團須繳交中國內地的土地增值稅。然而，各地稅務機關在實施有關稅項方面有所不同，因此，需要重大判斷以釐定土地增值稅的金額及其相關稅項撥備。本集團根據對稅務條例的了解作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額有所不同，而該等差異將影響作出決定財政期間內之稅務撥備。

當管理層認為將有未來應課稅溢利可應用以抵銷暫時差異或稅項虧損時，關於若干暫時差異及稅項虧損的遞延稅項資產乃予以確認。實際應用結果可能有所不同。

## 綜合財務報表附註

### 5 關鍵會計估計及判斷(續)

#### (b) 投資物業之公平值

投資物業之公平值，由獨立專業測計師以公開市值基準測定。在作出判斷時，本集團所考慮包括：

- (i) 活躍市場中各種類型、環境或位置(或受不同租約或其他合約限制)的物業之目前售價，經調整以反映此等差別；
- (ii) 非活躍市場中同類物業的近期售價，並就其交易日以來經濟情況的轉變作出調整；及
- (iii) 按現有租約及其他合約條件對將來現金流的貼現金額作出估算。如可行，根據外來資料，如擁有相同位置及條件之同類物業的現時市場租金，並利用貼現率反映目前市場對現金流金額及時間的不確定性的評估，藉以對估值作出審閱。

如無目前或近期價格可用，可利用現金流貼現評估技術決定投資物業的公平值。本集團考慮的假設主要為結算日當時的市場情況。

管理層估算公平值採用之主要假設是關於合約租金收入、預期將來的市場租金、保養條件及適合的貼現率。該等估算會定期以市場收益數據、本集團實際之成交及市場報告作比較。估算會由獨立專業測計師每年檢討。

#### (c) 發展物業的撥備

本集團根據有關物業的可變現性按可變現淨值評估在建物業及落成以供銷售物業的賬面值，並根據過往經驗估計落成成本及根據當時市況估計銷售淨值。當有事件或情況改變而顯示賬面值未必可變現時，則作出撥備。評估需要應用判斷及估算。

#### (d) 非財務資產減值

本集團於每個結算日測試沒有確定使用年期的資產是否出現減值。當有事情或情況改變而顯示其他資產之賬面值高於其可收回金額時，會作減值檢討。資產或現金產生單位的可收回金額按照使用價值而釐定。此等計算需要利用估算，如貼現率、未來利潤及增長率。

## 5 關鍵會計估計及判斷(續)

### (e) 閒置土地法規之財務涵意

根據中國法例及法規，倘若物業發展商未能根據土地批授合約之條款發展土地，則中國政府可能視土地為閒置，並向該發展商發出警告或徵收罰款或收回土地。

本集團在評估該等土地會否面對閒置土地罰款而帶來任何財務影響時須作出判斷。在作出此判斷時，本集團將評估土地整體之發展程度，以及就延長施工時限或修訂發展規劃與政府機關進行磋商之狀況。

### (f) 以股份支付之款項

授出之認股權之公平值，由獨立專業測計師以認股權授出日根據多項假設而產生，包括波幅、認股權之年期、股息分派率及無風險年利率，但不包括任何非市場既定條件之影響。

### (g) 其他應收賬款及預付款能否收回

本集團評估是否存在客觀證據顯示其他應收賬款及預付款已經發生減值，然後採用適用的折讓率，根據對未來現金流量金額和時間的估算，確認減值。上述應收賬款及預付款最終能否回收及最終回收現金流量的金額，將影響所需撥備金額。

## 6 分部資料

本集團主要在香港、中國內地及新加坡從物業發展及投資。根據本集團交予負責分配資源、評估營運分部表現及作出策略性決定之主要決策者之內部財務報告，業務分部包括物業發展及物業投資。本集團以董事會為主要決策者。

分部表現是扣除利息、稅項、折舊、攤銷及若干項目前之盈利（「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」）。若干項目包括其他營運收入／費用、其他淨收益／虧損及投資物業之公平值變動。「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」不包括共同控制實體及聯營公司之應佔業績。業務分部之間沒有任何銷售或貿易交易。其他代表企業活動之費用，包括中央庫務管理、酒店營運及行政職能。

## 綜合財務報表附註

## 6 分部資料(續)

分部資產主要包括物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權、遞延稅項資產、其他非流動資產、發展及投資物業、應收賬款及預付款、可收回稅項、現金及銀行結餘及銀行存款。其他資產主要包括非流動投資、酒店物業及其他非營運之中央資產。分部負債主要包括應付賬款及應計費用、應付共同控制實體、借貸、現期及遞延稅項負債。其他負債包括非業務分部營運所產生之負債。

	持續經營業務					
	物業發展			物業投資	其他	總額
	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	其他 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>截至二零一一年十二月三十一日止年度</b>						
營業額	1,150,310	1,728,591	29,308	266,439	21,713	3,196,361
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	696,849	1,098,453	15,372	231,749	(189,778)	1,852,645
其他淨收入及支出／淨收益						(99,022)
折舊及攤銷						(25,836)
出售投資物業之收益				165,036		165,036
投資物業之公平值變動				21,512		21,512
財務費用						(38,384)
共同控制實體之應佔虧損	(26,331)	(12,566)				(38,897)
聯營公司之應佔虧損	(11,328)					(11,328)
除稅前溢利						1,825,726
稅項支出						(543,289)
本年度溢利						1,282,437
<b>二零一一年十二月三十一日</b>						
分部資產	1,295,277	14,464,310	128,253	4,772,922	—	20,660,762
其他資產	—	—	—	—	2,916,320	2,916,320
共同控制實體	1,940,158	718,244	—	—	—	2,658,402
聯營公司	1,327,832	—	—	—	—	1,327,832
總資產	4,563,267	15,182,554	128,253	4,772,922	2,916,320	27,563,316
總負債	2,730,755	9,180,160	24,036	1,569,367	313,347	13,817,665

## 6 分部資料(續)

	持續經營業務						已終止 經營業務
	物業發展			物業投資	其他	總額	
	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	其他 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
截至二零一零年十二月三十一日止年度							
營業額	279,416	351,695	—	264,945	—	896,056	43,960
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	153,666	168,031	(1,607)	226,805	(175,048)	371,847	(7,486)
其他淨收入及支出／淨收益						(34,178)	(103)
折舊及攤銷						(8,706)	(76)
投資物業之公平值變動				90,521		90,521	—
財務費用						(19,064)	(152)
共同控制實體之應佔溢利	1,575	39,774				41,349	—
聯營公司之應佔虧損	(55)					(55)	—
除稅前溢利／(虧損)						441,714	(7,817)
稅項支出						(194,362)	—
本年度／期間溢利／(虧損)						247,352	(7,817)
出售收益							1,196
							(6,621)
二零一零年十二月三十一日							
分部資產	1,726,852	10,902,290	72,774	4,811,657	—	17,513,573	
其他資產	—	—	—	—	1,942,793	1,942,793	
共同控制實體	1,911,729	696,426	—	—	—	2,608,155	
聯營公司	1,193,796	—	—	—	—	1,193,796	
總資產	4,832,377	11,598,716	72,774	4,811,657	1,942,793	23,258,317	
總負債	2,746,973	7,731,998	26,120	1,599,727	48,075	12,152,893	

## 綜合財務報表附註

## 6 分部資料(續)

## 地區分部資料

本集團在香港、中國內地及新加坡三個(二零一零年：三個)主要地區從事業務。

截至二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度之營業額及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之非流動資產總額(金融工具及遞延稅項資產除外)按地區分佈如下：

## 營業額

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
香港	1,169,798	302,934
中國內地	1,978,756	574,139
新加坡	47,807	18,983
	<b>3,196,361</b>	896,056
<b>已終止經營業務</b>		
日本	—	43,960
	<b>3,196,361</b>	940,016

## 非流動資產

(金融工具及遞延稅項資產除外)

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港	3,729,771	3,790,474
中國內地	5,247,389	4,905,815
新加坡	186,359	179,812
	<b>9,163,519</b>	8,876,101

## 7 已終止經營業務

	二零一零年 港幣千元
<b>貿易</b>	
營業額	43,960
銷售成本及營運費用	(51,777)
除稅前虧損	(7,817)
稅項支出	—
本期虧損	(7,817)
出售收益	1,196
已終止經營業務之虧損	(6,621)
應佔來自己終止經營業務之虧損：	
本公司權益持有者	(4,667)
非控制性權益	(1,954)
	(6,621)
經營業務之現金流量	(4,065)
投資業務之現金流量	8
融資活動之現金流量	671
現金及銀行結餘之減少淨額	(3,386)
淨資產出售	
機器及設備	393
應收賬款及預付款	10,424
現金及銀行結餘	12,256
借貸	(1,392)
應付賬款及應計費用	(16,224)
	5,457
本集團應佔	4,093
出售收益	1,196
稅項支出	945
儲備變現	(1,686)
現金作價	4,548

已經終止經營之業務是在日本從事機器貿易之公司，該公司於二零一零年十月三日不再是本集團的附屬公司。

## 綜合財務報表附註

## 8 營業額

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
物業銷售	2,908,209	631,111
租金收入	266,439	264,945
酒店營運	21,713	—
	<b>3,196,361</b>	896,056

## 9 財務費用

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、透支及其他，全數於五年內償還	252,219	186,405
資本化作為興建中物業成本	(213,835)	(167,189)
	<b>38,384</b>	19,216
分別代表：		
持續經營業務	38,384	19,064
已終止經營業務	—	152
	<b>38,384</b>	19,216

從一般借貸得來並用作物業發展之資金以年率介乎於於1%至8% (二零一零年：1%至6%) 計入物業發展成本內。

## 10 除稅前溢利

	二零一一年	二零一零年	
	持續 經營業務 港幣千元	持續 經營業務 港幣千元	已終止 經營業務 港幣千元
除稅前溢利已計入：			
銀行利息	66,262	25,993	7
按揭貸款利息	278	437	—
兌滙溢利淨額	10,705	20,452	—
撥回建築成本之撥備	2,400	10,088	—
出售投資物業之收益	165,036	—	—
及已扣除：			
銷售物業成本	989,721	230,135	—
消耗／銷售存貨成本	2,594	—	35,237
銷售及推廣費用	180,362	81,230	—
折舊(扣除列於發展物業之資本化金額港幣 392,000元(二零一零年：港幣276,000元))	24,524	8,646	—
租賃土地及土地使用權之攤銷	1,312	60	—
核數師酬金			
審核服務			
本年度撥備	3,443	3,180	—
往年度調整	—	213	—
非審核服務	1,091	884	—
出售物業、機器及設備之虧損	52	82	—
房地產之經營租賃租金	1,389	1,377	848
投資物業的支出			
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	6,174	4,479	—
不產生租金收入的投資物業的直接營運費用	145	131	—

## 綜合財務報表附註

## 11 員工福利費用

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
員工成本包括董事酬金	252,871	232,757
退休金成本 — 界定供款計劃	12,157	10,637
	<b>265,028</b>	243,394
減：發展物業之資本化金額	<b>(54,292)</b>	(45,665)
	<b>210,736</b>	197,729

本集團根據職業退休計劃條例及強積金條例，在香港設有兩種界定供款計劃。兩種計劃之所有資產由獨立基金管理，並與本集團之資產分開持有。強積金供款根據強積金條例執行，而職業退休計劃之供款則為僱員基本薪金之5%至10%（視乎有關僱員之服務年資而定）減去相關之強積金強制性供款。倘僱員在享有僱主供款利益之全數前退出職業退休計劃，所沒收之供款可用以扣減本集團向該計劃之供款。

本集團亦為其在中國內地員工根據各省及市政府法規而制訂之退休福利計劃供款，每月供款額為僱員基本工資之15%至22%視乎當地規例而定。除以上供款外，集團沒有其他責任為僱員支付養老及退休福利金。

年內，減除沒收之供款港幣1,135,000元（二零一零年：港幣922,000元），於結算日剩餘款額港幣66,000元（二零一零年：港幣90,000元）可用作扣減未來的供款。

## 12 董事酬金

姓名	薪金、津貼及 袍金		酌情 花紅	退休計劃的 供款	認股權 (a)	二零一一年	二零一零年
	非現金利益	總額				總額	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
呂志和	220	9,000	—	908	—	10,128	11,961
呂耀東	130	1,114	96	111	—	1,451	1,485
鄧呂慧瑜	130	4,560	372	432	—	5,494	5,878
呂耀華	94	6,678	556	644	—	7,972	5,669
陳有慶	130	—	—	—	—	130	120
葉樹林	300	—	—	—	—	300	290
鄭慕智	130	—	—	—	—	130	50
潘宗光	130	—	—	—	—	130	50
歐文柱(b)	—	—	—	—	—	—	—
黃桂林(b)	—	—	—	—	—	—	—
梁文建(c)	230	—	—	—	—	230	220
鍾逸傑爵士(c)	97	—	—	—	—	97	120
廖樂柏(c)	280	—	—	—	—	280	270
林光宇(c)	—	—	—	—	—	—	51
許淇安(d)	—	—	—	—	—	—	3
李東海(d)	57	—	—	—	—	57	120
張嫻芸(d)	94	2,629	273	213	—	3,209	2,357
	2,022	23,981	1,297	2,308	—	29,608	28,644

(a) 根據本集團的會計政策，董事於公司股權認購計劃下的價值指認股權之公平值，已計入本年度的損益表。

(b) 新委任。

(c) 已辭職／退休。

(d) 辭世。

## 綜合財務報表附註

## 13 五位最高薪酬人士

本年度集團最高薪酬的五位人士包括四位(二零一零年：四位)董事。他們的薪酬如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
薪金及其他酬金	26,908	26,329
退休金成本 — 界定供款計劃	2,359	2,354
酌情花紅	1,464	5,609
	<b>30,731</b>	34,292

各人士的薪酬在以下範圍的人數分析如下：

	僱員人數	
	二零一一年	二零一零年
港幣3,000,001元–港幣3,500,000元	1	—
港幣3,500,001元–港幣4,000,000元	1	1
港幣4,000,001元–港幣4,500,000元	—	1
港幣5,000,001元–港幣5,500,000元	1	—
港幣5,500,001元–港幣6,000,000元	—	1
港幣7,500,001元–港幣8,000,000元	1	—
港幣8,000,001元–港幣8,500,000元	—	1
港幣10,000,001元–港幣10,500,000元	1	—
港幣11,500,001元–港幣12,000,000元	—	1
	<b>5</b>	5

## 14 稅項支出

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本年度		
香港利得稅	53,828	5,313
中國內地		
— 所得稅	266,090	82,608
— 土地增值稅	361,454	96,508
海外稅項	3,473	1,585
往年度(多)／少撥備	(203,639)	1,406
遞延稅項(附註 34)	62,083	6,942
	<b>543,289</b>	194,362

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利減承前可用之稅項虧損後依16.5%（二零一零年：16.5%）稅率提撥。

國內及海外稅項乃按國內及海外國家之現行稅率就海外經營業務所產生之應課稅溢利作出撥備。

中國土地增值稅一般按土地價值的增值金額（即出售物業所得款項扣除包括土地使用權租金開支及所有房地產開發開支的可扣減開支）按介乎30%至60%不等的適用遞進稅率徵收。此等稅項已計入損益表中列作稅項支出。

往年度多撥備之金額包括一個在中國內地項目獲得稅務清算而回撥之中國內地相關稅項約港幣203,000,000元。

本年度內沒有任何稅項計入其他全面收益表。

## 綜合財務報表附註

## 14 稅項支出(續)

本集團除稅前溢利之稅項與採用適用稅率(即本集團營業地區之適用稅率之加權平均數)而計算之理論稅款有異，詳情如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
除稅前溢利	1,825,726	441,714
共同控制實體之應佔虧損／(溢利)	38,897	(41,349)
聯營公司之應佔虧損	11,328	55
	<b>1,875,951</b>	400,420
按適用稅率之稅項	369,848	79,629
毋須課稅之收入	(27,757)	(20,841)
不可扣稅之支出	9,433	13,171
使用先前未確認之稅務虧損	(28,728)	(2,551)
未確認之稅務虧損	27,127	26,837
往年度(多)／少提撥備	(203,639)	1,406
確認先前未確認之暫時性差異	28,107	—
	<b>174,391</b>	97,651
預提所得稅	7,444	203
土地增值稅	361,454	96,508
稅項支出	<b>543,289</b>	194,362

## 15 本公司權益持有者應佔溢利

計入本公司財務報表之本公司權益持有者應佔溢利為港幣35,631,000元(二零一零年：港幣32,640,000元)。

## 16 每股盈利

本年度之每股基本及攤薄之盈利之計算如下：

	持續經營業務		已終止經營業務	
	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
本公司權益持有者應佔溢利	<b>1,243,514</b>	197,806	—	(4,667)

	股份數目	
	二零一一年	二零一零年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	<b>2,576,093,000</b>	2,548,245,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響 認股權	<b>9,237,000</b>	12,442,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<b>2,585,330,000</b>	2,560,687,000

## 17 股息

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
中期股息以股代息(附現金選擇)，每股港幣2仙 (二零一零年：中期現金股息每股港幣1仙)	<b>51,064</b>	25,506
建議末期股息以股代息(附現金選擇)，每股港幣8仙 (二零一零年：末期現金股息每股港幣1仙)(a)	<b>206,152</b>	25,520
	<b>257,216</b>	51,026
股息以現金支付，詳細資料如下：		
中期	<b>11,133</b>	25,506
末期	—	25,520
	<b>11,133</b>	51,026

- (a) 董事會建議派發二零一一年之末期股息以股代息(附現金選擇)，每股港幣8仙(二零一零年：末期現金股息每股港幣1仙)。該股息將於截至二零一二年十二月三十一日止年度列作盈餘儲備分派。

## 綜合財務報表附註

18 物業、機器及設備  
集團

	酒店 物業 港幣千元	土地及 樓房 港幣千元	興建中 資產 港幣千元	廠場 機器 港幣千元	其他 資產 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本</b>						
二零零九年十二月三十一日	—	119,406	153,085	2,953	51,214	326,658
兌匯率調整	—	790	4,896	102	585	6,373
添置	—	11,682	162,339	—	13,691	187,712
土地及樓房之公平值變動	—	4,132	—	—	—	4,132
轉至投資物業	—	(6,001)	—	—	—	(6,001)
來自投資物業	—	37,032	—	—	—	37,032
出售附屬公司	—	—	—	—	(1,905)	(1,905)
出售	—	—	—	—	(645)	(645)
二零零九年十二月三十一日	—	167,041	320,320	3,055	62,940	553,356
兌匯率調整	8,661	2,654	8,660	663	1,519	22,157
添置	—	—	65,467	23,271	28,311	117,049
轉撥	394,447	—	(394,447)	—	—	—
出售	—	—	—	—	(657)	(657)
<b>二零一一年十二月三十一日</b>	<b>403,108</b>	<b>169,695</b>	<b>—</b>	<b>26,989</b>	<b>92,113</b>	<b>691,905</b>
<b>累積折舊</b>						
二零零九年十二月三十一日	—	25,279	—	1,063	27,259	53,601
兌匯率調整	—	188	—	43	460	691
本年折舊	—	2,320	—	269	6,333	8,922
轉至投資物業	—	(210)	—	—	—	(210)
出售附屬公司	—	—	—	—	(1,512)	(1,512)
出售	—	—	—	—	(519)	(519)
二零零九年十二月三十一日	—	27,577	—	1,375	32,021	60,973
兌匯率調整	179	334	—	110	663	1,286
本年折舊	8,154	2,859	—	1,936	11,967	24,916
出售	—	—	—	—	(391)	(391)
<b>二零一一年十二月三十一日</b>	<b>8,333</b>	<b>30,770</b>	<b>—</b>	<b>3,421</b>	<b>44,260</b>	<b>86,784</b>
<b>賬面淨值</b>						
<b>二零一一年十二月三十一日</b>	<b>394,775</b>	<b>138,925</b>	<b>—</b>	<b>23,568</b>	<b>47,853</b>	<b>605,121</b>
二零零九年十二月三十一日	—	139,464	320,320	1,680	30,919	492,383

賬面值港幣533,700,000元(二零一零年：港幣139,464,000元)的酒店物業、土地及樓房已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。其他資產包括遊艇、傢俬及設備、租賃物業裝修及汽車。

## 19 投資物業 集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年初	<b>4,565,479</b>	4,364,555
兌匯率調整	<b>186,694</b>	144,214
公平值變動	<b>21,512</b>	90,521
出售	<b>(218,000)</b>	—
來自物業、機器及設備	—	5,791
轉至物業、機器及設備	—	(37,032)
來自租賃土地及土地使用權	—	120
轉至租賃土地及土地使用權	—	(2,690)
年終	<b>4,555,685</b>	4,565,479

- (a) 中國內地之中期租約投資物業於二零一一年十二月三十一日由獨立專業測計師Savills Valuation and Professional Services Limited (「Savills」) 採用公開市值基準重估為港幣4,017,269,000元(二零一零年：港幣3,813,962,000元)。香港之中期租約投資物業於二零一一年十二月三十一日由獨立專業測計師DTZ Debenham Tie Leung Limited (二零一零年：Savills) 採用公開市值基準重估為港幣354,000,000元(二零一零年：港幣355,800,000元)。新加坡之長期租約投資物業於二零一一年十二月三十一日由獨立專業測計師Chesterton Suntec International Pte Ltd. 採用公開市值基準重估為港幣184,416,000元(二零一零年：港幣177,717,000元)。一個香港之長期租約投資物業於二零一零年十二月三十一日由Savills採用公開市值基準重估為港幣218,000,000元，於二零一一年出售。
- (b) 賬面值港幣4,201,685,000元(二零一零年：港幣3,991,679,000元)的投資物業已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。
- (c) 本集團並沒有已簽約但未撥備之將來維修及保養。

## 綜合財務報表附註

20 租賃土地及土地使用權  
集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年初	16,288	12,619
轉至投資物業	—	(120)
來自投資物業	—	2,690
來自發展物業	1,269	668
兌匯率調整	234	491
攤銷	(1,312)	(60)
年終	16,479	16,288

租賃土地及土地使用權的權益指於國內預付營運的中期租約租賃款。賬面值港幣16,479,000元(二零一零年：港幣16,288,000元)的租賃土地及土地使用權已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

## 21 附屬公司

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非上市投資，成本扣除撥備	259,561	259,561

應收附屬公司之賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

董事會認為對集團業績或資產淨值有重大影響之附屬公司，資料詳見附註40(a)。

22 共同控制實體  
集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應佔淨資產	762,152	766,703
應收貸款	1,896,250	1,841,452
	2,658,402	2,608,155

## 22 共同控制實體(續)

本集團應佔(非上市)共同控制實體之總資產、負債及業績如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
資產	5,229,865	4,368,647
負債	(4,467,713)	(3,601,944)
淨資產	762,152	766,703
營業額	12,322	117,434
除稅後(虧損)/溢利	(38,897)	41,349

### 公司

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非上市投資，成本	438,568	438,568

應收共同控制實體之貸款及應付共同控制實體之賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

本集團共同控制實體之資料，詳見附註40(b)。於二零一一年十二月三十一日，共同控制實體並沒有任何重大的或然負債。

## 23 聯營公司 集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應佔淨負債	(11,507)	(179)
應收貸款	1,339,339	1,193,975
	1,327,832	1,193,796

本集團應佔(非上市)聯營公司之總資產、負債及業績如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
資產	2,476,592	2,263,850
負債	(2,488,099)	(2,264,029)
淨負債	(11,507)	(179)
營業額	—	—
除稅後虧損	(11,328)	(55)

## 綜合財務報表附註

### 23 聯營公司(續)

應收聯營公司之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

本集團聯營公司之資料，詳見附註40(c)。於二零一一年十二月三十一日，聯營公司並沒有任何重大的或然負債。

### 24 非流動投資 集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
上市投資證券，公平值	<b>2,310,523</b>	1,426,610

上市投資證券為本集團佔銀河娛樂集團有限公司(「銀河娛樂」)之3.9%(二零一零年：4.1%)權益。銀河娛樂在香港註冊及上市，主要從事娛樂、酒店、銷售、製造及分銷建築材料。

### 25 其他非流動資產 集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應收借貸	<b>103,937</b>	95,540
按揭貸款，扣除撥備	<b>2,844</b>	3,636
	<b>106,781</b>	99,176

應收借貸為無抵押、免息、以人民幣為貨幣單位及還款期於結算日起多於一年。其公平值於二零一一年十二月三十一日為港幣103,937,000元(二零一零年：港幣95,540,000元)，乃參照中國公佈之基準利率，以年息借貸率5%(二零一零年：5%)現金貼現釐定。本應收借貸已全數獲得履行。本集團沒持有任何抵押品作擔保。

按揭貸款是借予購買本集團物業之買方及以物業作第二抵押之擔保。按揭貸款之現期部份，已包括於其他應收賬款內。二零一零年撥回的按揭貸款減值虧損為港幣420,000元，此項撥回已列入綜合損益表的「其他營運收入」內。

## 26 發展物業集團

	已落成 港幣千元	興建中 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
租賃土地及土地使用權	911,620	3,389,770	<b>4,301,390</b>	4,281,308
發展成本	1,444,487	5,400,289	<b>6,844,776</b>	5,178,718
	2,356,107	8,790,059	<b>11,146,166</b>	9,460,026

賬面值港幣7,363,401,000元(二零一零年：港幣6,473,409,000元)的發展物業已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

於二零一一年十二月三十一日，興建中之發展物業為港幣8,516,149,000元(二零一零年：港幣7,027,991,000元)按計劃不會於十二個月內落成。

租賃土地及土地使用權的權益指預付營運租賃款。按其租賃條款分析如下：

	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	新加坡 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
長期租賃	485,034	3,437,856	28,897	<b>3,951,787</b>	3,772,634
中期租賃	349,603	—	—	<b>349,603</b>	508,674
	834,637	3,437,856	28,897	<b>4,301,390</b>	4,281,308

## 27 應收賬款及預付款

	集團		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
應收貿易賬款，扣除撥備	<b>2,850</b>	7,072	—	—
其他應收賬款，扣除撥備	<b>54,836</b>	52,590	—	—
應收非控制性權益之款項	<b>7,117</b>	—	—	—
土地預付款，扣除減值	<b>9,706</b>	9,706	—	—
預付款及按金	<b>138,772</b>	55,255	—	318
	<b>213,281</b>	124,623	—	318

## 綜合財務報表附註

## 27 應收賬款及預付款(續)

應收賬款及預付款所持有之貨幣單位如下：

	集團		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
港元	16,985	30,167	—	318
人民幣	191,926	94,343	—	—
新加坡元	4,370	113	—	—
	<b>213,281</b>	124,623	—	318

本集團之應收貿易賬款主要來自租金。租金在每個租賃期開始或之前支付。應收非控制性權益之款項以人民幣為貨幣單位、無抵押、免息及無固定還款期。

本集團之應收貿易賬款扣除呆壞賬撥備後依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	2,057	7,019
二至三個月	748	11
四至六個月	2	42
六個月以上	43	—
	<b>2,850</b>	7,072

本年內，本集團沒有應收貿易賬款及其他應收賬款之減值撥備。於二零一一年十二月三十一日，應收貿易及其他應收賬款中港幣16,123,000元已減值及全數撥備(二零一零年：港幣16,123,000元)。其變動如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年初	16,123	16,183
出售附屬公司	—	(60)
年終	<b>16,123</b>	16,123

按現行市場利率計算，應收賬款及預付款之賬面值與其公平值相近。因本集團有眾多客戶，故應收貿易賬款並無集中的信貸風險。以上各項應收款於報告日面對之最大信貸風險是其公平值。

## 28 結構性銀行存款

結構性銀行存款為保本存款，以人民幣為貨幣單位，固定到期日不超過三個月，利息年利率是根據一些息率及外幣滙率釐定，由1.5%至5%（二零一零年：由1.5%至6%）。本集團利用結構性銀行存款，以增加利息收入。

## 29 短期銀行存款、現金及銀行結餘

	集團		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
超過三個月到期之短期銀行存款	524,238	—	—	—
銀行及庫存現金	2,503,175	1,607,537	5,791	858
短期銀行存款	567,179	1,472,334	—	—
現金及銀行結餘	3,070,354	3,079,871	5,791	858
	3,594,592	3,079,871	5,791	858

現金及銀行結餘中包括港幣400,671,000元（二零一零年：港幣854,135,000元），此等款項已被抵押或在若干情況下須用於指定用途。

短期銀行存款、現金及銀行結餘所持有之貨幣單位如下：

	集團		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
港元	367,469	662,177	5,791	858
人民幣	2,388,055	2,377,181	—	—
美元	783,333	1,656	—	—
新加坡元	55,735	38,857	—	—
	3,594,592	3,079,871	5,791	858

## 綜合財務報表附註

## 29 短期銀行存款、現金及銀行結餘(續)

短期銀行存款、現金及銀行結餘之信貸質素乃參考穆迪之信用評級, 信用評級如下:

	集團		公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>信用評級:</b>				
AA	1,099,554	718,493	5,769	844
A	2,185,059	2,212,827	15	7
BBB	62,378	—	—	—
其他	247,601	148,551	7	7
	<b>3,594,592</b>	<b>3,079,871</b>	<b>5,791</b>	<b>858</b>

## 30 股本

	二零一一年		二零一零年	
	每股面值 港幣一角 之普通股	港幣千元	每股面值 港幣一角 之普通股	港幣千元
法定:				
年初及年末	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
發行及繳足:				
年初	2,550,821,810	255,082	2,470,383,196	247,038
行使認股權(a)	2,387,400	239	9,600,130	960
發行代息股份	23,692,939	2,369	70,838,484	7,084
年末	<b>2,576,902,149</b>	<b>257,690</b>	<b>2,550,821,810</b>	<b>255,082</b>

- (a) 本年內, 因行使認股權而發行2,387,400(二零一零年: 9,600,130)股股份, 其中港幣239,000元(二零一零年: 港幣960,000元)已入賬為股本, 而港幣4,335,000元(二零一零年: 港幣11,199,000元)入賬為股份溢價, 港幣563,000元(二零一零年: 港幣2,448,000元)則從認股權儲備中扣除。

### 31 認股權計劃

按照本公司之認股權計劃，可認購本公司普通股之認股權授予本公司或其聯屬之董事、高級行政人員或僱員及其他合資格承受人。認股權之行使價以授出日期前五個營業日的股份平均收市價釐定。每宗授出之認股權均收取港幣一元正為代價。除於二零零八年一月二十四日所授出的認股權外，所有其他認股權須受一年持有期限限制。董事會可決定認股權認購股份之期限，但該段期間不得超逾認股權授出日期起計十年。

本年度尚未行使之認股權變動及其相關之加權利平均行使價如下：

	二零一一年		二零一零年	
	平均行使價 港幣	認股權數目	平均行使價 港幣	認股權數目
年初	2.6802	31,954,050	2.3547	43,535,820
已行使	1.6800	(2,387,400)	1.0086	(9,600,130)
已失效	2.9980	(5,495,000)	3.6270	(1,981,640)
年末	2.7057	24,071,650	2.6802	31,954,050
年末可行使	2.7057	24,071,650	2.6802	31,954,050

本年內，在行使時有關之加權平均股價為每股港幣2.936元(二零一零年：每股港幣2.742元)。

於二零一一年十二月三十一日尚未行使的認股權，其行使價分別由每股港幣0.938元至港幣4.636元(二零一零年：每股港幣0.938元至港幣4.636元)，而加權平均餘下合約年期為4.1年(二零一零年：4.5年)。

年終，尚未行使之認股權的行使期限及行使價如下：

行使期限	行使價 每股港幣	認股權數目	
		二零一一年	二零一零年
<b>董事</b>			
二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日	1.906	—	4,580,000
二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日	4.636	3,485,000	4,807,000
二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日	3.882	1,600,000	2,000,000
二零一零年三月三日至二零一四年三月二日	0.938	9,950,900	11,220,900
<b>僱員及其他</b>			
二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日	1.906	—	455,000
二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日	4.636	5,286,000	6,018,000
二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日	3.882	1,836,000	1,657,000
二零一零年三月三日至二零一四年三月二日	0.938	1,913,750	1,216,150
		<b>24,071,650</b>	31,954,050

## 綜合財務報表附註

## 32 儲備集團

	認股權		盈餘貢獻	股本贖回		重估儲備	投資儲備	滙兌儲備	盈餘儲備	總額
	股份溢價	儲備		儲備	資本儲備					
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一零年十二月三十一日	1,686,730	25,298	99,089	13	859	2,963	1,254,377	808,243	6,075,851	9,953,423
<b>全面收益</b>										
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	1,243,514	1,243,514
<b>其他全面收益</b>										
兌匯率調整	—	—	—	—	—	147	—	411,381	—	411,528
共同控制實體產生之兌匯調整	—	—	—	—	—	—	—	34,347	—	34,347
非流動投資之公平值變動	—	—	—	—	—	—	883,913	—	—	883,913
<b>與權益持有者之交易</b>										
已行使認股權	4,335	(563)	—	—	—	—	—	—	—	3,772
已失效之認股權	—	(4,117)	—	—	—	—	—	—	4,117	—
發行代息股份	(2,369)	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,369)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	39,931	39,931
二零一零年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(25,520)	(25,520)
二零一一年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(51,064)	(51,064)
於二零一一年十二月三十一日	1,688,696	20,618	99,089	13	859	3,110	2,138,290	1,253,971	7,286,829	12,491,475
<b>保留於：</b>										
本公司及附屬公司	1,688,696	20,618	99,089	13	859	3,110	2,138,290	1,091,474	7,197,133	12,239,282
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	162,497	101,205	263,702
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,509)	(11,509)
	1,688,696	20,618	99,089	13	859	3,110	2,138,290	1,253,971	7,286,829	12,491,475
於二零零九年十二月三十一日	1,682,615	30,001	99,089	13	482	—	346,091	529,395	6,019,793	8,707,479
<b>全面收益</b>										
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	193,139	193,139
<b>其他全面收益</b>										
兌匯率調整	—	—	—	—	—	87	—	269,179	—	269,266
共同控制實體產生之兌匯調整	—	—	—	—	—	—	—	23,125	—	23,125
兌匯率調整之變現	—	—	—	—	—	—	—	(11,393)	—	(11,393)
轉入投資物業	—	—	—	—	—	2,876	—	—	—	2,876
非流動投資之公平值變動	—	—	—	—	—	—	908,286	—	—	908,286
<b>與權益持有者之交易</b>										
已行使認股權	11,199	(2,448)	—	—	—	—	—	—	—	8,751
已失效之認股權	—	(2,255)	—	—	—	—	—	—	2,255	—
發行代息股份	(7,084)	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,084)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	169,320	169,320
出售附屬公司	—	—	—	—	377	—	—	(2,063)	—	(1,686)
從附屬公司之非控制性權益收購額外股權	—	—	—	—	—	—	—	—	(35,236)	(35,236)
二零零九年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(247,914)	(247,914)
二零一零年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(25,506)	(25,506)
於二零一零年十二月三十一日	1,686,730	25,298	99,089	13	859	2,963	1,254,377	808,243	6,075,851	9,953,423
<b>保留於：</b>										
本公司及附屬公司	1,686,730	25,298	99,089	13	859	2,963	1,254,377	680,093	5,935,930	9,685,352
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	128,150	140,102	268,252
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(181)	(181)
	1,686,730	25,298	99,089	13	859	2,963	1,254,377	808,243	6,075,851	9,953,423

## 32 儲備(續)

### 公司

	股份溢價 港幣千元	認股權 儲備 港幣千元	盈餘貢獻 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元	盈餘儲備 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一零年十二月三十一日	1,686,730	25,298	213,560	13	1,270,564	3,196,165
<b>全面收益</b>						
本年度溢利	—	—	—	—	35,631	35,631
<b>與權益持有者之交易</b>						
已行使認股權	4,335	(563)	—	—	—	3,772
已失效之認股權	—	(4,117)	—	—	4,117	—
發行代息股份	(2,369)	—	—	—	—	(2,369)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	39,931	39,931
二零一零年末期股息	—	—	—	—	(25,520)	(25,520)
二零一一年中期股息	—	—	—	—	(51,064)	(51,064)
於二零一一年十二月三十一日	1,688,696	20,618	213,560	13	1,273,659	3,196,546
於二零零九年十二月三十一日	1,682,615	30,001	213,560	13	1,339,769	3,265,958
<b>全面收益</b>						
本年度溢利	—	—	—	—	32,640	32,640
<b>與權益持有者之交易</b>						
已行使認股權	11,199	(2,448)	—	—	—	8,751
已失效之認股權	—	(2,255)	—	—	2,255	—
發行代息股份	(7,084)	—	—	—	—	(7,084)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	169,320	169,320
二零零九年末期股息	—	—	—	—	(247,914)	(247,914)
二零一零年中期股息	—	—	—	—	(25,506)	(25,506)
於二零一零年十二月三十一日	1,686,730	25,298	213,560	13	1,270,564	3,196,165

## 綜合財務報表附註

## 33 借貸

	集團		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
長期銀行借款(a)				
有抵押	3,124,187	3,252,842	—	—
沒有抵押	5,163,369	5,064,098	—	—
	<b>8,287,556</b>	8,316,940	—	—
短期銀行借款(a)				
沒有抵押	272,134	762,059	—	115,000
	<b>8,559,690</b>	9,078,999	—	115,000
列為流動負債之現期部份	<b>(3,111,313)</b>	(3,417,200)	—	—
	<b>5,448,377</b>	5,661,799	—	115,000

長期銀行借款的到期日如下：

	集團		公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	2,839,179	2,655,142	—	—
第二年	2,308,762	3,405,941	—	—
第三年至第五年	3,139,615	1,814,562	—	—
第五年後	—	441,295	—	—
	<b>8,287,556</b>	8,316,940	—	—

(a) 根據現行市場利率計算，長期銀行借款與短期銀行借款的賬面值與其公平值相近。於結算日的有效息率約為 3.1% (二零一零年：2.3%)。

(b) 借貸所持有之貨幣單位如下：

	集團		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
港元	5,900,317	6,593,700	—	115,000
人民幣	2,478,642	2,290,745	—	—
其他	180,731	194,554	—	—
	<b>8,559,690</b>	9,078,999	—	115,000

### 34 遞延稅項 集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
遞延稅項資產	40,848	35,149
遞延稅項負債	(912,207)	(808,206)
	<b>(871,359)</b>	(773,057)

當有法定權利可將遞延稅項資產與負債抵銷而遞延稅項涉及同一財政機關，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。上述的資產／(負債)是已抵銷了有關的金額。

	加速折舊 免稅額 港幣千元	公平值 收益 港幣千元	附屬公司及 共同控制實體 未分配利潤 港幣千元	其他暫時 差異 港幣千元	總額 港幣千元
二零零九年十二月三十一日	(72,041)	(580,487)	(71,174)	9,847	(713,855)
兌匯率調整	(2,842)	(20,092)	(2,779)	869	(24,844)
(扣除)／計入在損益表	(15,888)	328	1,683	6,935	(6,942)
轉至應付稅項	—	—	3,996	—	3,996
收購附屬公司之額外股權	—	—	(31,412)	—	(31,412)
二零一零年十二月三十一日	(90,771)	(600,251)	(99,686)	17,651	(773,057)
兌匯率調整	(4,848)	(29,824)	(3,389)	1,842	(36,219)
扣除在損益表	(16,876)	(32,714)	(2,726)	(9,767)	(62,083)
<b>二零一一年十二月三十一日</b>	<b>(112,495)</b>	<b>(662,789)</b>	<b>(105,801)</b>	<b>9,726</b>	<b>(871,359)</b>

除稅項虧損外，所有遞延稅項資產及負債預期十二個月後收回或償付。

未用稅損及其他暫時差異合共港幣524,552,000元(二零一零年：港幣578,035,000元)產生之遞延稅項資產港幣103,408,000元(二零一零年：港幣107,129,000元)並無在賬目中確認。未用稅損港幣326,276,000元(二零一零年：港幣439,768,000元)並無到期日，而其餘將於二零一六年或以前之多個日期到期。

## 綜合財務報表附註

## 34 遞延稅項(續)

## 集團(續)

於二零一一年十二月三十一日，本集團未有就海外附屬公司未分配利潤而產生之預提所得稅在賬目中確認為遞延所得稅負債港幣87,028,000元(二零一零年：港幣47,825,000元)。因為本集團董事認為有關暫時性差異之回撥時間是可以控制，且不會在可預見之未來回撥。

## 35 應付賬款及應計費用

	集團		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
應付貿易賬款	877,402	340,476	—	—
其他應付賬款	60,080	44,757	2,581	2,561
應付非控制性權益之款項	69,220	124,407	—	—
應計營運費用	46,082	52,247	—	—
物業銷售之預售款項	2,220,919	862,790	—	—
已收租金按金	89,977	97,117	—	—
	<b>3,363,680</b>	1,521,794	<b>2,581</b>	2,561

應付非控制性權益之款項為無抵押，免息及無固定還款期。

應付賬款及應計費用所持有之貨幣單位如下：

	集團		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
港元	127,073	177,584	2,581	2,561
人民幣	3,231,291	1,337,967	—	—
新加坡元	5,316	6,243	—	—
	<b>3,363,680</b>	1,521,794	<b>2,581</b>	2,561

按現行市場利率計算，應付賬款及應計費用之賬面值與其公平值相近。

### 35 應付賬款及應計費用(續)

本集團之應付貿易賬款依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	807,293	340,476
二至三個月	3,032	—
六個月以上	67,077	—
	<b>877,402</b>	340,476

### 36 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前溢利與來自／(用於)經營業務之現金對賬表

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
除稅前溢利	1,825,726	441,714
共同控制實體之應佔虧損／(溢利)	38,897	(41,349)
聯營公司之應佔虧損	11,328	55
財務費用	38,384	19,064
投資物業之公平值變動	(21,512)	(90,521)
物業、機器及設備之折舊	24,916	8,922
租賃土地及土地使用權之攤銷	1,312	60
利息收入	(66,540)	(26,430)
出售物業、機器及設備之虧損	52	82
出售投資物業之收益	(165,036)	—
按揭貸款賬款之減值虧損撥回	—	(420)
撥回建築成本之撥備	(2,400)	(10,088)
投資實現之收益	(6,045)	—
由滙兌儲備變現之滙兌差額	—	(11,393)
營運資產變動前之經營溢利	1,679,082	289,696
發展物業之增加	(1,092,649)	(1,771,897)
應收賬款及預付款之增加	(81,933)	(45,995)
存貨之增加	(9,557)	—
按揭貸款賬款之減少	814	561
應付賬款及應計費用之增加	1,756,958	807,034
來自／(用於)經營業務之現金	2,252,715	(720,601)

## 綜合財務報表附註

## 36 綜合現金流量表附註(續)

## (b) 融資活動分析

	股本及 股份溢價 港幣千元	非控制性 權益 港幣千元	借款 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年十二月三十一日	1,929,653	1,492,701	5,635,478	9,057,832
兌匯率調整	—	29,083	69,703	98,786
來自認股權儲備	2,448	—	—	2,448
非控制性權益應佔溢利	—	47,592	—	47,592
從附屬公司中之非控制性權益				
收購額外的股權	—	(766,614)	—	(766,614)
出售附屬公司	—	(1,364)	(1,526)	(2,890)
轉至重估儲備	—	1,256	—	1,256
應付非控制性權益之股息	—	(27,857)	—	(27,857)
來自融資活動之現金流量	9,711	122,122	3,375,344	3,507,177
於二零一零年十二月三十一日	1,941,812	896,919	9,078,999	11,917,730
兌匯率調整	—	56,424	112,925	169,349
來自認股權儲備	563	—	—	563
非控制性權益應佔溢利	—	38,923	—	38,923
應付非控制性權益之股息	—	(2,897)	—	(2,897)
來自融資活動之現金流量	4,011	7,117	(632,234)	(621,106)
於二零一一年十二月三十一日	<b>1,946,386</b>	<b>996,486</b>	<b>8,559,690</b>	<b>11,502,562</b>

37 承擔  
集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
(a) 已簽約但未撥備		
本集團及其共同控制實體之物業發展支出承擔	<b>2,800,599</b>	2,259,312

### 37 承擔(續)

#### 集團(續)

##### (b) 經營租約承擔

根據土地及樓房之不可撤銷經營租約而須於下列期間支付之最低租金費用如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
第一年內	479	1,095
第二至第五年內	—	479
	<b>479</b>	<b>1,574</b>

##### (c) 經營租約收入

根據土地及樓房之不可撤銷經營租約而須於下列期間收取之最低租金收入如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
第一年內	289,487	269,209
第二至第五年內	368,372	345,228
五年後	102,741	9,817
	<b>760,600</b>	<b>624,254</b>

### 38 擔保

於二零一一年十二月三十一日，集團及本公司已向以下機構及人仕作出擔保：

#### 集團

	二零一一年		二零一零年	
	現有 港幣千元	已動用 港幣千元	現有 港幣千元	已動用 港幣千元
向銀行及財務機構之貸款額出具擔保：				
— 共同控制實體	2,521,250	1,859,650	2,521,250	1,621,900
— 聯營公司	1,650,000	1,053,900	1,650,000	1,053,900
— 物業買家	26,150	26,150	—	—
	<b>4,197,400</b>	<b>2,939,700</b>	<b>4,171,250</b>	<b>2,675,800</b>

## 綜合財務報表附註

## 38 擔保(續)

## 本公司

	二零一一年		二零一零年	
	現有 港幣千元	已動用 港幣千元	現有 港幣千元	已動用 港幣千元
向銀行及財務機構之貸款額出具擔保：				
— 附屬公司	8,304,181	6,134,181	7,093,690	6,414,390
— 共同控制實體	2,521,250	1,859,650	2,521,250	1,621,900
— 聯營公司	1,650,000	1,053,900	1,650,000	1,053,900
	<b>12,475,431</b>	<b>9,047,731</b>	11,264,940	9,090,190

本公司就一集團佔有權益之公司與香港特別行政區政府之履行合約承擔，向香港特別行政區政府出具擔保。

本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團擁有該抵押物業的法律業權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。

## 39 有關連人士交易

除於綜合財務報表中其他章節所披露外，本年度集團與有關連人士於董事認為在本集團正常業務範圍內進行之重大交易摘錄如下：

- (a) 主要管理人員包括本公司之執行董事之酬金如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
袍金	668	503
薪金及其他酬金	23,981	21,041
酌情花紅	1,297	3,806
退休成本 — 界定供款計劃	2,308	2,054
	<b>28,254</b>	27,404

- (b) 根據與一集團佔有權益之公司租務協議條款所收取租金為港幣2,139,000元（二零一零年：港幣2,037,000元）。
- (c) 於二零一一年七月十一日，承輝有限公司（本公司之獨資附屬公司）售出三個物業單位予本公司之執行董事，總代價為港幣255,990,000元。

## 40 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司

### (a) 附屬公司

公司名稱	主要經營地區	發行股本		本集團持有 股權百分比	主要業務
		普通股股數	每股面值		
<b>本公司直接持有</b>					
<b>在英屬處女群島註冊成立</b>					
			美元		
Sutimar Enterprises Limited	香港	100	1	100	投資控股
<b>本公司間接持有</b>					
<b>在香港註冊成立</b>					
			港元		
彩都發展有限公司	香港	2	1	100	物業發展
志惠有限公司	香港	1,000	1	72	投資控股
華繼有限公司	新加坡	1,000	10	100	物業投資及發展
華中企業有限公司	香港	5,000,000	1	100	投資控股
彩虹日國際有限公司	香港	2	1	100	投資控股
威享國際有限公司	香港	1	1	100	投資控股
迎豐有限公司	香港	2	1	100	物業發展
天崎有限公司	香港	1	1	100	投資控股
承輝有限公司	香港	1	1	100	物業投資及發展
興威投資有限公司	廣州	2	1	100	投資控股
金箭有限公司	香港	1	1	100	投資控股
金達動力有限公司	香港	1	1	100	投資控股
雄合有限公司	香港	2	1	100	物業發展
盈莉有限公司	香港	1	1	100	投資控股
K. Wah Financial Services Limited	香港	2	10	100	提供財政服務
嘉華企業管理有限公司	香港	100	100	100	提供管理服務
嘉華項目管理服務有限公司	香港	2	1	100	提供管理服務
嘉華房產投資有限公司	香港	1,000	10	100	投資控股
嘉華石業(集團)有限公司	香港	439,463,724	0.2	100	投資控股
明帝有限公司	香港	2	1	100	物業發展
兆途投資有限公司	香港	2	1	100	物業發展
麥世東方控股有限公司	香港	1,000	1	100	投資控股
銘泰有限公司	香港	2	1	100	投資控股
新財有限公司	香港	1	1	100	物業發展
東國有限公司	香港	1	1	100	物業發展
世源基業有限公司	香港	2	1	100	物業投資
佳越發展有限公司	香港	2	1	100	物業發展
寶力有限公司	香港	2	1	100	提供財務服務
日合有限公司	香港	2	1	100	物業管理
聯廣有限公司	香港	2	1	100	物業投資及發展
宏途有限公司	香港	9,901,000	1	99.99	投資控股
澤原有限公司	香港	1	1	100	投資控股
永威環球發展有限公司	香港	1	1	100	投資控股
華泰中國有限公司	香港	1	1	100	投資控股

## 綜合財務報表附註

## 40 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司(續)

## (a) 附屬公司(續)

公司名稱	主要經營地區	發行股本		本集團持有 股權百分比	主要業務
		普通股股數	每股面值		
<b>本公司間接持有(續)</b>					
<b>在英屬處女群島註冊成立</b>					
			美元		
All Smart Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股
Amazing Enterprises Limited	香港	10	1	100	投資控股
Bestfull Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股
Cyber Point Assets Limited	香港	10	1	100	投資控股
Greatest Smart Limited	香港	10	1	100	投資控股
Grow Ever Limited	香港	1	1	100	投資控股
League Trend Limited	香港	1	1	100	投資控股
Lehorne Properties Limited	香港	10	1	100	投資控股
Million Link Group Limited	香港	1	1	100	投資控股
Ontrack Developments Limited	香港	10	1	100	投資控股
Proper Land Limited	香港	1	1	100	投資控股
Ragon Properties Limited	香港	10	1	100	投資控股
Repton Developments Limited	香港	10	1	100	投資控股
Select Vantage Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股
Top Ridge Management Limited	新加坡	10	1	100	物業投資
<b>在中國內地註冊成立</b>					
<b>外商獨資企業</b>					
			註冊資本		
廣州市嘉華花都置業有限公司	廣州		港元165,000,000	100	物業發展
廣州嘉揚房地產開發有限公司	廣州		港元300,000,000	100	物業發展
江門市嘉豐房地產開發有限公司	江門		港元90,000,000	100	物業發展
天津嘉潤華置業發展有限公司	天津		美元29,880,000	100	物業發展
天津嘉潤和置業發展有限公司	天津		美元29,980,000	100	物業發展
嘉華(中國)投資有限公司	上海		美元118,000,000	100	投資控股
上海國廣房地產經營有限公司	上海		美元31,000,000	100	物業發展
上海嘉敏房地產開發經營有限公司	上海		美元110,230,000	100	物業發展
上海嘉澤房地產開發經營有限公司	上海		人民幣800,000,000	100	物業發展
上海嘉兆房地產開發經營有限公司	上海		美元119,500,000	100	物業發展
<b>合作合營企業</b>					
廣州滙城房地產開發有限公司	廣州		港元600,000,000	99.99	物業發展
廣州市越華房地產發展有限公司	廣州		港元187,000,000	100	物業發展
廣州東鏡泰豐房地產開發有限公司	廣州		美元10,000,000	100	物業發展
<b>合資經營企業</b>					
上海嘉滙達房地產開發經營有限公司	上海		美元53,000,000	69.6	物業發展及投資
上海嘉港城房地產開發經營有限公司	上海		美元13,000,000	95	物業發展
上海嘉申房地產開發經營有限公司	上海		美元126,000,000	99	物業發展
上海凱通文安建設開發有限公司	上海		人民幣234,000,000	53.61	物業發展

## 40 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司(續)

### (b) 共同控制實體

公司名稱	主要經營地區	發行股本		本集團持有股權百分比	主要業務
		普通股股數	每股面值		
<b>本公司直接持有</b>					
<b>在中國內地註冊成立</b>					
上海寶地置業有限公司	上海		註冊資本 人民幣717,674,797	41.5	物業發展
<b>本公司間接持有</b>					
<b>在香港註冊成立</b>					
			港元		
海雲軒物業管理有限公司	香港	2	1	50	物業管理
金輝美國際有限公司	香港	2	1	25	物業發展
弘雄有限公司	香港	2	1	50	物業發展
高暉有限公司	香港	2	1	50	提供財務服務
天霸國際有限公司	香港	1	1	35	物業發展
榮享有限公司	香港	1	1	25	物業發展
穎實有限公司	香港	2	1	50	物業發展
<b>在英屬處女群島註冊成立</b>					
			美元		
富昇國際有限公司	香港	1,000	1	25	投資控股
Homeast Limited	香港	1,000	1	35	投資控股

### (c) 聯營公司(註)

公司名稱	主要經營地區	發行股本		本集團持有股權百分比	主要業務
		普通股股數	每股面值		
<b>本公司間接持有</b>					
<b>在香港註冊成立</b>					
			港元		
興雋有限公司	香港	1	1	15	物業發展
唯邦有限公司	香港	1	1	15	物業發展
聯基(香港)有限公司	香港	1	1	15	物業發展
<b>在英屬處女群島註冊成立</b>					
			美元		
嘉榮投資有限公司	香港	1,000	1	15	投資控股
Nimble Limited	香港	100	1	15	投資控股
Vantage Plus Investments Limited	香港	100	1	15	投資控股

註：由於本集團對上述公司的管理有重大影響力，雖只佔百分之十五股權，亦視為本集團之聯營公司。

# 集團主要物業

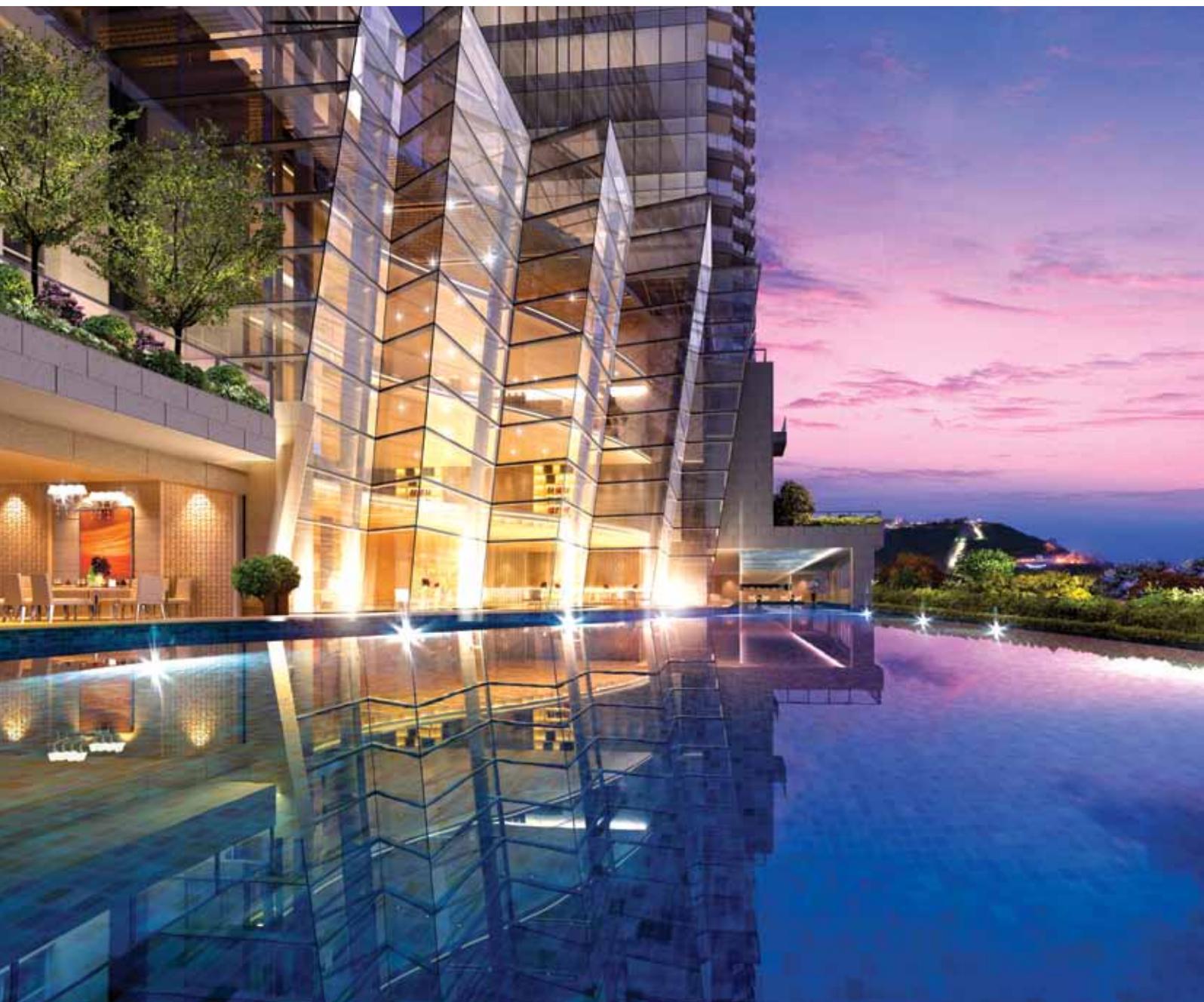
物業類型	樓面面積 平方米	集團權益		批租期	完成階段	預算落成日期
		百分比				
(大約)						
<b>投資及其他物業</b>						
<b>新加坡</b>						
新加坡振瑞路171-187號新生商業中心	寫字樓	5,747 <sup>(1)</sup>	100	2068年	已落成	現有
<b>香港</b>						
香港北角渣華道191號嘉華國際中心二十八樓、二十九樓及三十樓	寫字樓	2,926	100	2106年	已落成	現有
<b>中國內地</b>						
上海市徐匯區淮海中路6街坊26號地塊上海嘉華中心	寫字樓	72,000	69.6	2047年	已落成	現有
<b>發展物業</b>						
<b>香港</b>						
嘉御山沙田銅鑼灣山道8號	住宅	2,300 <sup>(2)</sup>	100	2054年	已落成	現有
嘉柏薈香港肇輝臺6號	住宅	7,000 <sup>(2)</sup>	100	2070年	已落成	現有
九龍嘉林邊道2號	住宅	6,100	100	2047年	地基工程	2013年
(預期)						
新界大埔白石角填海工程第一期C地盤大埔市地段188號	住宅	83,600 <sup>(2)</sup>	25	2057年	施工階段	2012年
御金·國峰	住宅／商業	70,000 <sup>(2)</sup>	15	2057年	施工階段	2012年
九龍內地段11073號海泓道、欣翔道及友翔道						
天賦海灣新界大埔填海工程第一期白石角發展區大埔市地段186號	住宅	78,400 <sup>(2)</sup>	15	2057年	施工階段	2012年
深灣9號香港仔惠福道內地段第451號	住宅	69,300 <sup>(2)</sup>	35	2057年	施工階段	2012年
香港半山寶珊道30號	住宅	3,700	50	2090年	籌劃階段	2013年及之後
大埔市地段201號	住宅	67,000	15	2059年	地基工程	2014年
<b>中國內地</b>						
廣州市花都區新華鎮	綜合	830,000	99.99	2034年至2068年	施工階段	2013年及之後
廣州市花都區新華鎮迎賓大道北地塊	住宅／商業／酒店／寫字樓	269,000	100	2039年至2069年	施工階段	2012年及之後
廣州市花都區建設北路地塊	住宅	43,000	100	2077年	施工階段	2012年
上海市徐匯區建國西路68號A、B地塊	綜合	140,000	100	2065年	施工階段	2013年及之後
上海市靜安區嚴家宅三期地塊	住宅	100,000	99	2072年	施工階段	2013年及之後
上海市閘北區廣中路701號地塊(三期)	住宅	64,000	100	2073年	施工階段	2012年
上海市青浦區朱家角B3、B4地塊	住宅／商業	70,000	100	2050年至2080年	施工階段	2013年及之後
上海市閔行區吳涇鎮385街坊	住宅／商業	168,000	100	2048年至2078年	施工階段	2013年及之後
上海市閘北區北站街道43號街坊10丘	商業	20,000	53.61	2056年	籌劃階段	2014年及之後

註(1): 新生商業中心作出售用途之樓面面積為1,964平方米

(2): 有關物業的樓面面積已包括已經或將會刊載於個別售樓說明書中的所有可售單位之有蓋面積及其各自所分攤的公共面積。



Project  
Gallery  
項目一覽





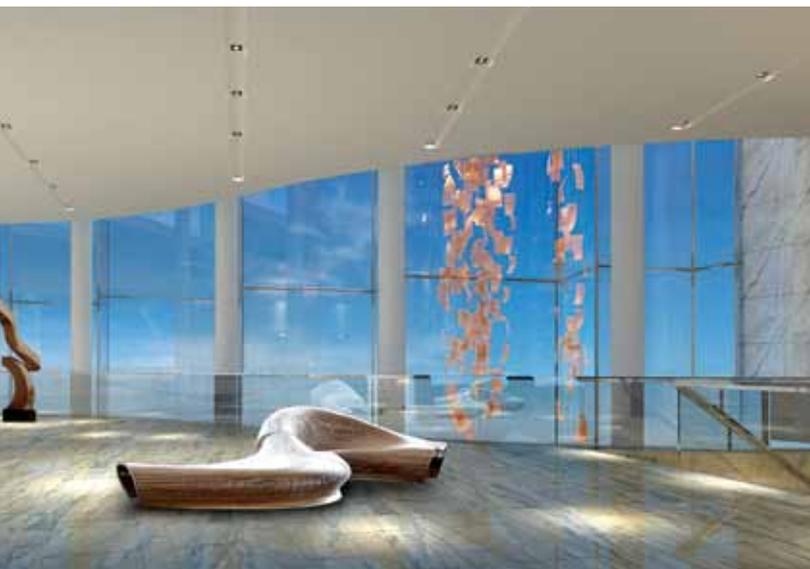
## Marinella, Hong Kong 香港深灣9號

Type 類別：  
Luxury sea view residential development 臨海豪宅

Location 位置：  
Welfare Road, Aberdeen  
香港仔惠福道

Gross Floor Area 總樓面面積：  
69,300 sqm/平方米

As of March 2012







## Chantilly, Hong Kong 香港嘉柏薈

Type 類別：  
Low-rise luxury residential development 低密度豪宅

Location 位置：  
Shiu Fai Terrace, Stubbs Road, Hong Kong  
香港司徒拔道肇輝台

Gross Floor Area 總樓面面積：  
7,000 sqm/平方米

# Providence Bay, Hong Kong 香港天賦海灣

Type 類別: **Luxury residential development** 超級豪宅

Location 位置: **Tai Po Town Lot No.186**  
大埔市地段186號

Gross Floor Area 總樓面面積: **78,400 sqm/平方米**





As of March 2012





# The Coronation, Hong Kong

## 香港御金·國峯

Type 類別: **Luxury residential / commercial development** 超級豪宅 / 商業

Location 位置: **Kowloon Inland Lot No. 11073, West Kowloon**  
西九龍內地段11073號

Gross Floor Area 總樓面面積: **70,000 sqm/平方米**







As of March 2012

## The Palace, Shanghai 上海嘉御庭

Type 類別:

Luxury residential development and upscale commercial facilities  
豪華住宅及高級商業設施

Location 位置:

Jianguo Xi Road, Xuhui District, Shanghai  
上海市徐匯區建國西路

Gross Floor Area 總樓面面積:

140,000 sqm/平方米





## Grand Summit, Shanghai 上海嘉天匯

Type 類別：  
Contemporary residential development  
時尚高級住宅

Location 位置：  
Urumqi Bei Road, Jingan District, Shanghai  
上海市靜安區烏魯木齊北路

Gross Floor Area 總樓面面積：  
100,000 sqm/平方米



As of March 2012



## The Legend (Shanghai Westwood III) 嘉悦天地（上海慧芝湖花園第三期）

Type 類別：

Large-scale residential development  
大型住宅項目

Location 位置：

Danling International Community, Zhabei District, Shanghai  
上海閘北區大寧國際社區

Gross Floor Area 總樓面面積：

100,000 sqm/平方米





As of March 2012





## Qingpu District Project 上海青浦區項目

Type 類別：  
Low-rise residential development with commercial facilities  
低密度住宅及商業設施

Location 位置：  
Plot B3,B4, Zhujiajiao, Qingpu District, Shanghai  
上海青浦區朱家角B3,B4地塊

Gross Floor Area 總樓面面積：  
70,000 sqm/平方米





## Upstream Park, Shanghai 上海嘉怡水岸

Type 類別:  
**Integrated residential and commercial development**  
高級商住綜合項目

Location 位置:  
**Wujing, Minhang District, Shanghai**  
上海閔行區吳涇鎮

Gross Floor Area 總樓面面積:  
**168,000 sqm/平方米**



As of March 2012



## Le Palais, Guangzhou 廣州嘉爵園

Type 類別：  
**Residential development**  
住宅項目

Location 位置：  
**Jianshebei Road, Huadu District, Guangzhou**  
廣州花都區建設北路

Gross Floor Area 總樓面面積：  
**46,000 sqm/平方米**



# Huadu Jiahua Guangchang, Guangzhou

## 廣州花都嘉華廣場

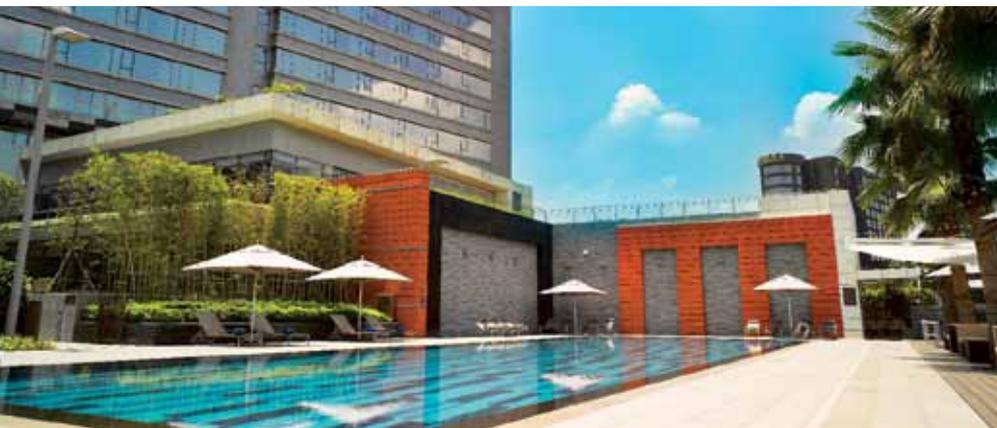
Type 類別 :

Integrated development (First phase: Crowne Plaza Guangzhou Huadu and office)  
綜合發展項目(第一期:廣州花都皇冠假日酒店及寫字樓)

Location 位置 :

Yingbin Road North, Xinhua Town, Huadu District, Guangzhou  
廣州花都區新華鎮清布村迎賓大道北

Gross Floor Area 總樓面面積:  
269,000 sqm/平方米









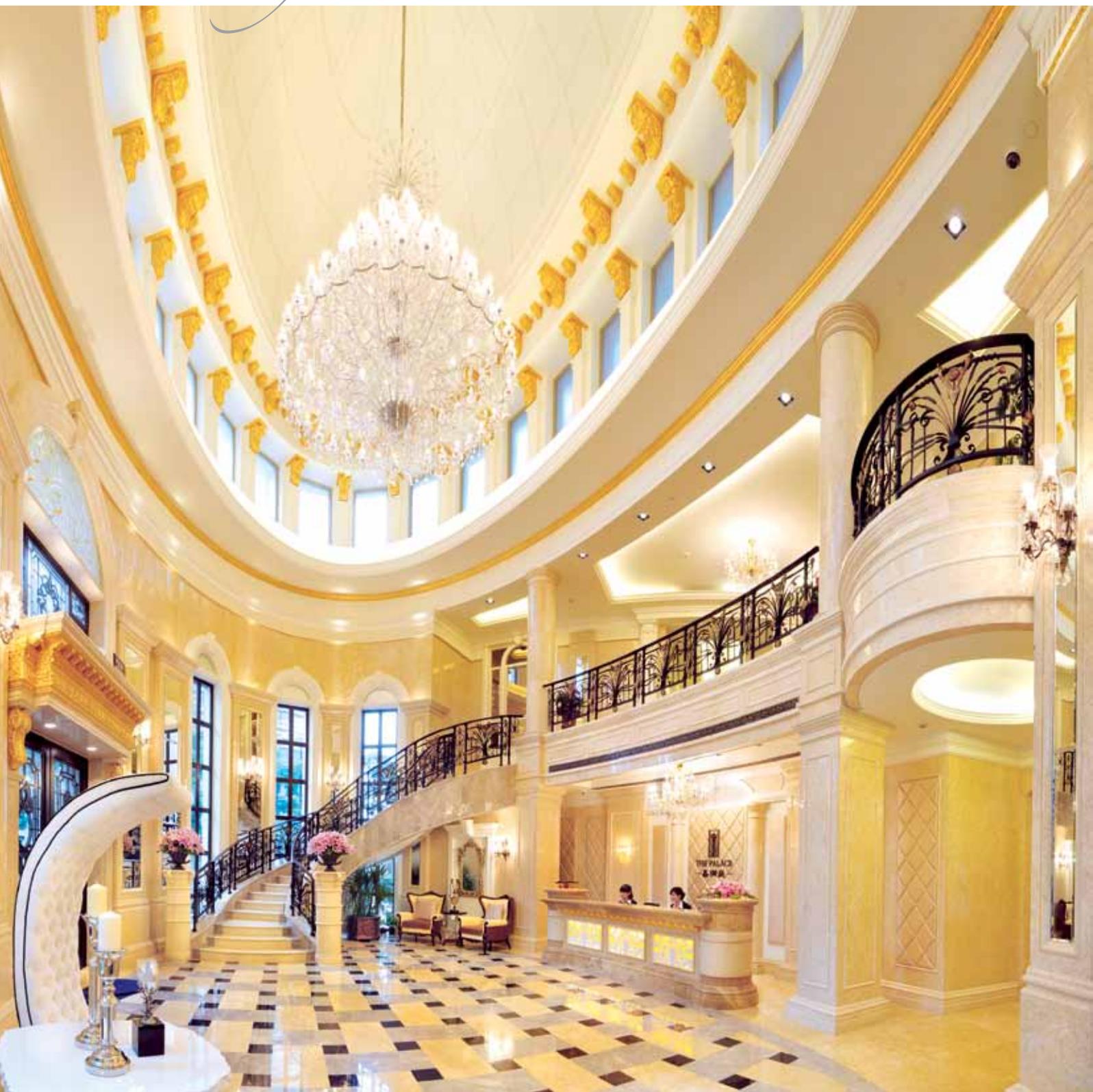
## Huadu Mega Intergrated Project, Guangzhou 廣州花都新華鎮超大型國際社區

Type 類別：  
Large-scale integrated community (First phase: J Metropolis)  
大型綜合社區(第一期：嘉匯城)

Location 位置：  
Xinhua Zhen, Huadu District, Guangzhou  
廣州花都區新華鎮

Gross Floor Area 總樓面面積：  
830,000 sqm/平方米 (First phase 第一期：77,000 sqm/平方米)

Pursuit *of* Excellence  
啟綻豐碩 · 力行臻優





**KW** K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED  
嘉華國際集團有限公司

29/F, K. Wah Centre, 191 Java Road, North Point, Hong Kong  
香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓  
Tel電話:(852) 2880 0178 Fax傳真:(852) 2880 5610

[www.kwih.com](http://www.kwih.com)

