

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

### (金朝陽集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：878)

#### 截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年業績

#### 業績

金朝陽集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合業績及去年同期之比較數字如下：

#### 綜合全面收入表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收入	2	913,714	713,714
銷售成本		(446,481)	(343,115)
<b>毛利</b>		<b>467,233</b>	<b>370,599</b>
其他收入	4	7,045	6,865
行政費用		(114,206)	(79,840)
其他經營費用		(1,632)	(18,084)
出售／撤銷註冊附屬公司之收益		7,520	657
出售聯營公司之收益		—	234
投資物業公平值調整之增值淨值		1,769,570	964,377
出售一項投資物業之收益		1,061	—
出售待發展物業之收益		—	18,317
出售可供出售財務資產之收益		15,331	—
<b>經營溢利</b>		<b>2,151,922</b>	<b>1,263,125</b>
融資成本	5	(28,033)	(25,424)
應佔溢利／(虧損)：			
— 聯營公司		—	1,299
— 一家共同控制實體		(910)	(212)
<b>除所得稅前溢利</b>	6	<b>2,122,979</b>	<b>1,238,788</b>
所得稅開支	7	(384,129)	(185,375)
<b>年內溢利</b>		<b>1,738,850</b>	<b>1,053,413</b>

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>其他全面收入</b>			
換算外國業務財務報表之匯兌差額		12,771	97
出售／註銷外國附屬公司時於損益確認之金額		(281)	(2,694)
租賃樓宇重估盈餘，已扣除遞延稅項		3,948	4,045
		<u>16,438</u>	<u>1,448</u>
<b>年內其他全面收入</b>		<u>16,438</u>	<u>1,448</u>
<b>年內全面收入總額</b>		<u>1,755,288</u>	<u>1,054,861</u>
<b>應佔年內溢利：</b>			
本公司擁有人		1,732,080	1,058,583
非控制權益		6,770	(5,170)
		<u>1,738,850</u>	<u>1,053,413</u>
<b>應佔全面收入總額：</b>			
本公司擁有人		1,748,436	1,060,031
非控制權益		6,852	(5,170)
		<u>1,755,288</u>	<u>1,054,861</u>
<b>年內本公司擁有人應佔每股溢利</b>			
基本	8	<u>港幣 7.20 元</u>	<u>港幣 4.42 元</u>
攤薄	8	<u>港幣 7.09 元</u>	<u>港幣 4.38 元</u>

# 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業		10,061,908	7,143,620	6,083,771
物業、廠房及設備		60,091	54,431	51,178
待發展物業		47,278	52,845	107,644
聯營公司權益		—	—	113
一家共同控制實體權益		44,288	43,402	24,593
可供出售財務資產		10	10	11
無形資產		6,631	6,772	7,230
商譽		—	—	—
物業發展訂金		—	10,511	10,461
		<u>10,220,206</u>	<u>7,311,591</u>	<u>6,285,001</u>
<b>流動資產</b>				
存貨		37,374	37,449	32,708
待出售物業		—	89,102	279,480
發展中物業		775,675	489,207	278,616
貿易及其他應收款項	9	163,290	70,760	70,579
可供出售財務資產		—	49,666	19,687
收購物業之已付訂金		52,495	7,462	19,046
應收一名少數股東款項		—	—	5,427
於託管賬戶之銀行存款		237,766	—	197,452
現金及現金等價物		217,779	143,811	131,470
		<u>1,484,379</u>	<u>887,457</u>	<u>1,034,465</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	10	233,511	234,315	95,493
出售物業之已收訂金	11	421,785	29,475	196,709
借貸		3,092,288	2,103,733	2,420,391
所得稅撥備		33,822	15,491	19,152
		<u>3,781,406</u>	<u>2,383,014</u>	<u>2,731,745</u>
<b>淨流動負債</b>		<u>(2,297,027)</u>	<u>(1,495,557)</u>	<u>(1,697,280)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>7,923,179</u>	<u>5,816,034</u>	<u>4,587,721</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債		1,206,420	872,267	714,700
<b>淨資產</b>		<u>6,716,759</u>	<u>4,943,767</u>	<u>3,873,021</u>

	二零一零年 十二月 三十一日 附註 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	24,146	24,003	23,918
儲備	<u>6,601,615</u>	<u>4,863,176</u>	<u>3,815,631</u>
	<b>6,625,761</b>	4,887,179	3,839,549
非控制權益	<u>90,998</u>	<u>56,588</u>	<u>33,472</u>
<b>權益總額</b>	<u><b>6,716,759</b></u>	<u><b>4,943,767</b></u>	<u><b>3,873,021</b></u>

## 附註：

### 1. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本財務報表乃根據香港財務報告準則(其統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」))編製。財務報表亦包括香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。除按公平值列賬之投資物業及租賃樓宇之重估外，本財務報表乃採用歷史成本法編製。

#### 1.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 於二零一零年一月一日生效

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之準則之修改及修訂及詮釋，有關及適用於本集團由二零一零年一月一日開始之年度期間之財務報表：

香港財務報告準則(修訂)	二零零九年香港財務報告準則之改進
香港會計準則第39號修訂	合資格對沖項目
香港財務報告準則第2號修訂	以股份為基礎之付款 — 集團以現金結算以股份為基礎之付款交易
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港(國際財務報告詮釋委員會)	向擁有人分派非現金資產
— 詮釋第17號	
香港詮釋第5號	財務報表之呈列 — 借款人對包括按要求償還條款之有期貸款之分類

除下文所闡述者外，採納該等新訂／經修訂準則及詮釋對綜合財務報表並無重大影響。

## **香港財務報告準則第3號(經修訂) — 業務合併及香港會計準則第27號(經修訂) — 綜合及獨立財務報表**

經修訂會計政策往後適用於二零零九年七月一日當日或之後開始之財政期間進行之業務合併。香港財務報告準則第3號之變動包括非控制權益之估值、交易成本之會計方法、或然代價及分多個階段達成之業務合併之初步確認及其後計量。該等變動將影響商譽金額、發生收購期間之業績及未來業績。由於年內並無業務合併交易，故採納經修訂香港財務報告準則第3號對財務報表並無影響，而新會計政策已根據香港財務報告準則第3號(經修訂)之過渡性條文往後應用。

經修訂香港會計準則第27號規定，於附屬公司擁有權權益之變動(並無失去控制權)入賬列作與擁有人(以彼等之擁有人身份)進行之交易，因此，有關交易乃於權益內確認。當失去控制權，該實體之任何餘下權益按公平值重新計量，而收益或虧損則於損益確認。由於本集團於年內並無該等交易，故採納經修訂香港會計準則第27號對本年度並無影響，而新會計政策已根據修訂之過渡性條文往後應用。

## **香港詮釋第5號 — 財務報表之呈列 — 借款人對包含按要求償還條款之有期貸款之分類**

該詮釋乃對現行準則香港會計準則第1號財務報表之呈列之澄清。其載有香港會計師公會達致之結論，應按照香港會計準則第1號第69(d)段將包含給予貸款人無條件權利按要求償還條款之有期貸款分類為流動負債，不論貸款人在無須提出因由下執行此條款之可能性。

為符合香港詮釋第5號之規定，本集團已更改其有關包含按要求償還條款之有期貸款之分類之會計政策。根據新政策，包含給予貸款人無條件權利隨時要求償還貸款條款之有期貸款於財務狀況表分類為流動負債。以前，除非本公司在報告日期已違反協議所載任何貸款契諾或有理由相信貸款人會在可見將來行使其於即時還款條款項下之權利，否則此等有期貸款根據協定之還款時間表分類。

新會計政策已透過重新呈列二零零九年一月一日之年初結餘追溯應用，並對截至二零零九年十二月三十一日止年度之比較數字作出相應重新分類調整。重新分類對於任何呈列期間之已呈報損益、全面收入總額或權益並無影響。

採納此詮釋導致於二零一零年十二月三十一日之淨流動負債為港幣2,297,027,000元(二零零九年：港幣1,495,557,000元)。經考慮本集團之財務狀況後，本公司董事認為銀行不大可能會行使其酌情權要求即時還款。董事相信該等有期貸款將按照貸款協議所載預定還款日期償還。

## 香港會計準則第17號(修訂) — 租賃

作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進之一部分，香港會計準則第17號對租賃土地分類之規定已作出修訂。於該修訂前，香港會計準則第17號一般要求將土地租賃分類為經營租賃，並將租賃土地於財務狀況表列作經營租賃預付款項。香港會計準則第17號之修訂已刪除此規定，並要求租賃土地須根據香港會計準則第17號所載之一般原則(即租賃資產之擁有權所附帶之絕大部分風險及回報是否已轉移予承租人)分類。

本集團已按照修訂之過渡性條文，根據租賃開始時之現有資料重新評估在二零一零年一月一日未屆滿租賃土地之分類，並已將其於香港之租賃樓宇土地部分由經營租賃預付款項重新分類為物業、廠房及設備。相應攤銷亦已重新分類為折舊。

以上修訂對本集團之保留溢利及本年度業績並無影響，而上述變動之影響概述如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	
<b>截至十二月三十一日止年度之綜合全面收入表</b>			
經營租賃預付款項攤銷減少	(14)	(14)	
物業、廠房及設備折舊增加	14	14	
	<u>          </u>	<u>          </u>	
	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元

### 綜合財務狀況表

經營租賃預付款項減少，淨額	(11,495)	(11,509)	(11,523)
物業、廠房及設備增加，淨額	11,495	11,509	11,523
借貸之流動部分增加	2,134,731	1,704,269	1,712,950
借貸之非流動部分減少	(2,134,731)	(1,704,269)	(1,712,950)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

由於以上追溯重新分類及重列，已根據香港會計準則第1號財務報表之呈列，呈列於二零零九年一月一日之額外綜合財務狀況表。

## 1.2 已頒佈但未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下可能與本集團之財務報表有關之新訂／經修訂香港財務報告準則已經頒佈但尚未生效及本集團並無提早採納。

香港財務報告準則(修訂)	二零一零年香港財務報告準則之改進 <sup>2及3</sup>
香港會計準則第32號修訂	供股之分類 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯人士披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號修訂	披露 — 轉讓財務資產 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號修訂	遞延稅項 — 收回相關資產 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年二月一日當日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日當日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日當日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一一年七月一日當日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一二年一月一日當日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一三年一月一日當日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第24號(經修訂)釐清及簡化關聯人士之定義。該準則亦訂明倘政府相關實體與同一政府或受同一政府所控制、共同控制或發揮重大影響力之實體進行交易，可獲部分豁免關聯人士披露。

香港財務報告準則第7號修訂改善財務資產轉讓交易之取消確認披露規定，並令財務報表之使用者更易理解已轉讓資產對實體所餘下之任何風險之可能影響。該修訂亦要求就報告期末前後出現之不合比例轉讓金額交易作出額外披露。

根據香港財務報告準則第9號，財務資產乃視乎實體管理財務資產之業務模式及財務資產之合約現金流量性質分類為按公平值或攤銷成本計量之財務資產。公平值之收益或虧損將於損益確認，惟非買賣性質之股本投資除外，實體可選擇於其他全面收入確認損益。香港財務報告準則第9號繼續香港會計準則第39號之財務負債確認及計量規定，惟指定按公平值計入損益之財務負債除外，其因負債信貸風險變動而產生之公平值變動金額乃於其他全面收入確認，除非會引致或擴大會計問題。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關取消確認財務資產及財務負債之規定。

香港會計師公會對香港會計準則第12號所得稅作出修訂，對計量投資物業因按公平值計量而產生之遞延稅項資產或負債之現有原則引入例外情況。香港會計準則第12號現時規定實體於計量與資產有關之遞延稅項時，須視乎實體是否預期透過使用或銷售有關資產而收回其賬面值。香港會計準則第12號之修訂引入反駁推定，投資物業可透過銷售全數收回。倘投資物業可予折舊及在目的

為不斷消耗投資物業內含絕大部分經濟利益(而非透過銷售)之業務模式內持有，則此項推定可予駁回。該修訂之生效日期為二零一二年一月一日當日或之後開始之年度期間。本集團雖獲准但並無提早採納此修訂。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之投資物業約為港幣10,061,908,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣7,143,620,000元)，乃根據本集團會計政策計量之公平值。本集團所有投資物業均位於香港。在香港，土地租賃一般可續期而毋須支付市場價格補地價，此符合根據香港會計準則第17號之修訂將其重新分類為融資租賃。有鑑於此，本集團難以極有把握地肯定會不斷消耗投資物業內含之絕大部分經濟利益。因此，按修訂所規定，本集團可根據該等投資物業透過銷售全數收回之推定重新計量與其有關之遞延稅項，猶如此項新政策一直被應用。由於目前香港並無資本增值稅，故於香港並無稅務影響。倘本公司採納此修訂，則將導致撥回本集團投資物業公平值變動所產生之遞延稅項負債，並相應增加本公司擁有人應佔除稅後溢利。

除上述主要變動外，本集團正在評估其他新訂／經修訂香港財務報告準則之潛在影響，而董事目前之結論為應用其他新訂／經修訂香港財務報告準則不會對本集團之財務報表構成重大影響。

## 2. 收益

本集團之收益分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
物業合併：		
— 物業銷售	591,250	423,000
物業租賃：		
— 租金收入	203,753	186,196
— 廣告位租賃	18,950	18,284
— 辦公室設備及服務	2,739	4,162
樓宇管理及其他服務：		
— 物業維修及保養服務收入	12,053	9,756
— 樓宇服務收入	7,046	6,647
城市基礎設施：		
— 城市基礎設施建築工程收入	77,923	65,669
	<b>913,714</b>	<b>713,714</b>

### 3. 分類資料

本集團根據向本集團執行董事定期呈報之內部財務資料識別其經營分類及編製分類資料，本集團執行董事根據該等資料決定本集團各業務組成部分之資源分配並檢討該等組成部分之表現。向執行董事內部呈報之業務組成部分乃根據本集團下列主要產品及服務線釐定。

本集團已識別下列可呈報分類：

物業合併業務	:	物業合併及物業銷售
物業發展	:	發展住宅及商業物業
物業租賃	:	物業租賃包括廣告位租賃及提供辦公室設備及服務
樓宇管理及其他服務	:	提供樓宇管理、物業維修及保養服務
城市基礎設施	:	城市基礎設施開發

由於各產品及服務線需要不同資源及經營方針，故各業務分類分開管理。

報告分類不包括計算經營分類之經營業績時，出售／註銷附屬公司之收益、出售聯營公司之收益、融資成本、應佔聯營公司及共同控制實體之業績、應收聯營公司款項減值虧損撥備撥回、投資物業公平值調整之收益淨額、出售一項投資物業之收益、出售待發展物業之收益、所得稅，以及並非任何營運分類直接應佔之業務活動之未分類之收入及費用並無包括在內。

其他分類收益指自同系附屬公司收取之管理費收入。

分類資產包括物業、廠房及設備、經營租約預付款項、存貨、貸款及應收款項，以及經營現金，並主要不包括並非任何營運分類之業務活動直接應佔之可供出售財務資產、於聯營公司及共同控制實體之權益。

分類負債包括經營負債，並不包括並非任何經營分類直接應佔之業務活動之企業負債，且並不分配至分類。此等包括所得稅撥備、遞延稅項負債及企業借貸。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	物業合併業務 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	樓宇管理及 其他服務 港幣千元	城市基礎設施 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
<b>收益</b>							
外來客戶	591,250	—	225,442	19,099	77,923	—	913,714
各分類間	—	94,712	16,078	—	—	19,579	130,369
可呈報分類收益	<u>591,250</u>	<u>94,712</u>	<u>241,520</u>	<u>19,099</u>	<u>77,923</u>	<u>19,579</u>	<u>1,044,083</u>
可呈報分類溢利/(虧損)	<u>183,530</u>	<u>(36,455)</u>	<u>180,520</u>	<u>7,999</u>	<u>21,514</u>	<u>20,019</u>	<u>377,127</u>
銀行利息收入	1	97	7	—	294	4	403
折舊	—	(586)	(2,356)	(4)	(236)	(688)	(3,870)
無形資產攤銷	—	—	—	—	(360)	—	(360)
待發展物業攤銷	—	(2,107)	—	—	—	—	(2,107)
過期存貨撥備	—	—	—	—	(548)	—	(548)
可呈報分類資產	33	1,276,340	10,211,704	6,395	154,957	10,858	11,660,287
年內增添非流動資產	—	22,347	1,383,527	—	376	1,041	1,407,291
可呈報分部負債	<u>—</u>	<u>(525,095)</u>	<u>(61,936)</u>	<u>(14,158)</u>	<u>(48,202)</u>	<u>(5,905)</u>	<u>(655,296)</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業合併業務 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	樓宇管理及 其他服務 港幣千元	城市基礎 設施 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
<b>收益</b>							
外來客戶	423,000	—	208,642	16,403	65,669	—	713,714
各分類間	76,397	34,901	7,821	983	4,174	900	125,176
可呈報分類收益	<u>499,397</u>	<u>34,901</u>	<u>216,463</u>	<u>17,386</u>	<u>69,843</u>	<u>900</u>	<u>838,890</u>
可呈報分類溢利/(虧損)	<u>125,457</u>	<u>(4,751)</u>	<u>158,276</u>	<u>7,997</u>	<u>(8,053)</u>	<u>2,329</u>	<u>281,255</u>
銀行利息收入	51	24	75	—	861	1	1,012
折舊	—	(187)	(2,447)	(4)	(177)	(511)	(3,326)
無形資產攤銷	—	—	—	—	(515)	—	(515)
待發展物業攤銷	—	(2,303)	—	—	—	—	(2,303)
過期存貨撥備	—	—	—	—	(1,523)	—	(1,523)
應收一名少數股東款項撇銷	—	(5,427)	—	—	—	—	(5,427)
訴訟敗訴撥備	—	—	—	—	(5,032)	—	(5,032)
可呈報分部資產	81,948	604,031	7,226,545	6,869	174,849	11,728	8,105,970
年內增添非流動資產	—	6,349	81,038	—	212	98	87,697
可呈報分部負債	<u>(29,603)</u>	<u>(104,350)</u>	<u>(62,993)</u>	<u>(13,261)</u>	<u>(49,175)</u>	<u>(4,408)</u>	<u>(263,790)</u>

所呈報本集團經營分類之總額與財務報表所呈列本集團主要財務數字之對賬如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
可呈報分類收益	1,044,083	838,890
分類間收益撇銷	<u>(130,369)</u>	<u>(125,176)</u>
收益	<u>913,714</u>	<u>713,714</u>
可呈報分類溢利	377,127	281,255
投資物業公平值調整之收益淨額	1,769,570	964,377
出售一項投資物業之收益	1,061	—
出售待發展物業之收益	—	18,317
未分類之收支	(18,687)	(4,443)
出售／註銷附屬公司之收益	7,520	657
出售聯營公司之收益	—	234
出售可供出售財務資產之收益	15,331	—
融資成本	(28,033)	(25,424)
應佔聯營公司溢利減虧損	—	1,299
應佔一家共同控制實體虧損	(910)	(212)
應收聯營公司款項減值虧損撥備撥回	<u>—</u>	<u>2,728</u>
除所得稅前溢利	<u>2,122,979</u>	<u>1,238,788</u>
可呈報分類資產	11,660,287	8,105,970
一家共同控制實體權益	44,288	43,402
可供出售財務資產	<u>10</u>	<u>49,676</u>
本集團資產	<u>11,704,585</u>	<u>8,199,048</u>
可呈報分類負債	655,296	263,790
借貸	3,092,288	2,103,733
所得稅撥備	33,822	15,491
遞延稅項負債	<u>1,206,420</u>	<u>872,267</u>
本集團負債	<u>4,987,826</u>	<u>3,255,281</u>

本集團之外來客戶收益及其非流動資產(財務工具及遞延稅項資產除外)分為以下地區：

	外來客戶收益		非流動資產	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>主要市場</b>				
香港(註冊地)	835,791	648,045	10,193,316	7,275,879
中國	77,923	65,669	26,880	35,702
	<u>913,714</u>	<u>713,714</u>	<u>10,220,196</u>	<u>7,311,581</u>

客戶之所在乃基於付運貨物之地點。非流動資產之所在乃基於資產之實際所在地點。

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團並無於各分類中倚賴任何單一客戶。

#### 4. 其他收入

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行利息收入	403	1,012
貿易應收款項減值虧損撥備回撥	1,768	32
其他應收款項減值虧損撥備回撥	1,178	—
其他應收款項回撥	1,256	—
應收聯營公司款項減值虧損撥備回撥	—	2,728
出售物業、廠房及設備之收益	19	46
其他收入	2,421	3,047
	<u>7,045</u>	<u>6,865</u>

## 5. 融資成本

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
以下各項之利息開支：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	29,597	27,474
— 毋須於五年內悉數償還	7,485	5,978
須於五年內悉數償還之其他借貸	2,197	232
總借貸成本	39,279	33,684
減：投資物業及發展中物業之資本化利息	(11,246)	(8,260)
	<b>28,033</b>	<b>25,424</b>

該分析列出根據貸款協議所載協定預定償還日期之銀行貸款(包括按要求償還條款之有期貸款)之融資成本。截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，含有按要求償還條款之銀行貸款之利息分別為港幣7,485,000元及港幣5,978,000元。

## 6. 除所得稅前溢利

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
除所得稅前溢利已扣除下列各項：		
無形資產攤銷*	360	515
遞延開支攤銷*	—	21
核數師酬金	2,430	1,699
待發展物業攤銷	2,107	2,303
折舊	3,870	3,326
存貨成本確認為開支	44,366	49,570
待出售物業成本確認為開支	384,330	270,732
物業之經營租賃支出	3,454	2,696
過期存貨撥備*	548	1,437
貿易應收款項減值虧損撥備*	—	5,322
其他應收款項減值虧損撥備	—	101
訴訟敗訴撥備*	—	5,032
應收少數股東款項之撇銷*	—	5,427
壞賬撇銷*	—	9
物業收購訂金撇銷*	724	321
物業、廠房及設備撇銷	417	64
員工成本(包括董事酬金及定額供款成本)^	63,672	40,152
並計入：		
投資物業租金收入總額	(203,753)	(186,196)
減：支出	3,706	3,913
其他物業之其他租金收入減支出	(200,047)	(182,283)
	(1,718)	(4,029)
	<b>(201,765)</b>	<b>(186,312)</b>

\* 已包括在其他經營費用內

^ 已包括購股權費用港幣8,774,000元(二零零九年：港幣2,925,000元)

## 7. 所得稅開支

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港利得稅			
本年度稅項	(a)	46,779	30,281
過往年度超額撥備		(607)	(3,579)
		<u>46,172</u>	<u>26,702</u>
中國稅項			
本年度稅項	(b)	4,831	1,965
		<u>51,003</u>	<u>28,667</u>
遞延稅項			
本年度	(c)	333,126	156,708
		<u>333,126</u>	<u>156,708</u>
		<u><u>384,129</u></u>	<u><u>185,375</u></u>

- (a) 香港利得稅乃按本年度估計於香港產生之應課稅溢利按稅率 16.5% (二零零九年：16.5%) 計算。
- (b) 本集團在中國內地成立及營運之若干附屬公司在首兩個獲利年度可獲豁免繳納企業所得稅，而其後三年(「免稅期」)則獲寬減 50% 之企業所得稅。其餘在中國內地營運之附屬公司按 25% 之稅率繳納中國企業所得稅。
- (c) 遞延稅項開支主要由本集團於香港之投資物業公平值變動產生。

## 8. 每股溢利

每股基本溢利乃按本公司擁有人應佔本年度溢利港幣 1,732,080,000 元 (二零零九年：港幣 1,058,583,000 元) 及年內已發行股份之加權平均數 240,473,178 股 (二零零九年：239,687,257 股) 計算。

每股攤薄溢利乃按年內已發行股份之加權平均數 244,299,214 股 (二零零九年：241,642,401 股) (已就所有攤薄潛在股份之影響作出調整) 計算。

用以計算每股攤薄溢利之股份加權平均數乃按年內已發行股份之加權平均數 240,473,178 股 (二零零九年：239,687,257 股)，加上假設所有潛在攤薄股份已予發行而視作無償發行股份之加權平均數 3,826,036 股 (二零零九年：1,955,144 股) 計算。

## 9. 貿易及其他應收款項

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
貿易應收款項，淨額	(a)	97,653	59,460
其他應收款項、公共服務按金及預付款項，淨額		65,637	11,300
		<u>163,290</u>	<u>70,760</u>

(a) 本集團貿易應收款項之信貸期介乎30至60天。貿易應收款項於二零一零年十二月三十一日之賬齡分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
0至30天	66,486	35,974
31至90天	3,420	3,702
91至180天	810	1,579
超過180天	26,937	18,205
貿易應收款項總額	<u>97,653</u>	<u>59,460</u>

## 10. 貿易及其他應付款項

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
貿易應付款項	(a)	54,004	47,916
預收款項		2,684	6,777
已收租金及其他按金		60,189	60,174
應計開支及其他應付款項		111,602	114,416
訴訟敗訴撥備		5,032	5,032
		<u>233,511</u>	<u>234,315</u>

(a) 本集團獲其供應商授予30至60日之信貸期。貿易應付款項於二零一零年十二月三十一日之賬齡分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
0至30天	25,760	30,847
31至90天	4,660	3,232
超過90天	23,584	13,837
貿易應付款項總額	<u>54,004</u>	<u>47,916</u>

## 11. 出售物業之已收訂金

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
有關出售待出售物業之按金及部分付款	—	29,475
有關預售發展中物業之按金收款	421,785	—
	<u>421,785</u>	<u>29,475</u>

### 審核委員會審閱

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合業績已由本公司審核委員會審閱。

### 香港立信德豪會計事務所有限公司之工作範圍

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之初步業績公佈之有關數字已由本集團核數師香港立信德豪會計事務所有限公司同意，並與本集團本年度之經審核綜合財務報表所載數字一致。香港立信德豪會計事務所有限公司就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證工作，因此香港立信德豪會計事務所有限公司並無在初步公佈中作出任何保證。

### 股息

董事建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.10元(二零零九年：港幣0.10元)。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一一年六月二十一日前後派發予於二零一一年五月十九日名列股東名冊之股東。

### 本集團之資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團已抵押賬面值合共約港幣9,904,539,000元(二零零九年：港幣7,254,886,000元)之若干投資物業、發展中物業及現金結餘，作為本集團取得銀行融資之用。

## 僱員薪酬

於二零一零年十二月三十一日，本集團於香港及國內分別有113及280名僱員。僱員之薪酬基於工作表現、經驗及當時市場慣例釐定。薪酬待遇包括薪金、醫療保險、強制性公積金及年終酌情花紅。年內，本公司亦按工作表現授予多位董事及僱員購股權。倘撇除購股權開支約港幣8,774,000元(二零零九年：港幣2,925,000元)，二零一零年之總僱員薪金及工資總額約為港幣54,898,000元(二零零九年：港幣37,227,000元)。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一一年五月十六日(星期一)至二零一一年五月十九日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格享有末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，必須於二零一一年五月十三日(星期五)下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 財務回顧

### 財務摘要

	二零一零年	二零零九年
總資產值(港幣千元)	11,704,585	8,199,048
淨資產(港幣千元)	6,716,759	4,943,767
每股溢利(港幣元)	7.20	4.42
借貸總額(港幣千元)	3,092,288	2,103,733
資本負債比率	46%	43%
每股資產淨值(港幣元)	27.82	20.60

### 經營業績

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約港幣913,714,000元(二零零九年：港幣713,714,000元)，較去年增加約28%，乃主要由於二零一零年物業合併及租賃租金收入分別錄得大幅增長，其中物業合併業務錄得收益港幣591,250,000元，佔本集團收入65%，此分部大幅增長乃由於本集團於二零一零年成功完成收購及出售3個項目；租賃租金收入為港幣225,442,000元(二零零九年：港幣208,642,000元)，佔本集團收入25%。年內本集團毛利約為港幣467,233,000元(二零零九年：港幣370,599,000元)，較去年增加26%。

行政費用增加乃要由於擴大香港之物業收購以及香港及中國之物業發展團隊所致。本年度扣除購股權開支約港幣8,774,000元，去年則計入港幣2,925,000元，而出售可供出售財務資產之收益乃產生自年內出售透過本集團中國附屬公司發展之住宅單位。

所得稅開支於年內大幅增加乃主要由於投資物業公平值調整收益淨額增加而引致遞延稅項開支增加約港幣333,126,000元(二零零九年：港幣156,708,000元)所致。

## **本公司擁有人應佔溢利**

年內本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約港幣1,732,080,000元(二零零九年：港幣1,058,583,000元)，較去年增加64%。此乃主要由於年內投資物業公平值調整之增值所致。每股溢利為港幣7.20元(二零零九年：港幣4.42元)，較去年增加63%。

若撇除投資物業公平值調整之收益(已扣除遞延稅項)，本集團年內之溢利為港幣290,089,000元(二零零九年：港幣249,906,000元)，較去年增加約16%。

## **資產淨值**

本集團於二零一零年十二月三十一日之資產淨值總額為港幣6,716,759,000元(二零零九年：港幣4,943,767,000元)，已計及本集團於香港之投資物業公平值變動之遞延稅項負債港幣1,156,707,000元(二零零九年：港幣829,129,000元)。由於香港現時不設資本增值稅，採納香港會計準則第12號後倘撥回該撥備，本集團之資產淨值將較高，達港幣7,873,466,000元(二零零九年：港幣5,772,896,000元)。

## **業務回顧**

### **概覽**

二零一零年全球經濟漸見復甦，令人鼓舞，且帶動香港經濟發展。當中部分行業於年中增長強勁，尤以房地產行業更為領先，銷售氣氛暢旺。本集團期內把握市場機遇，順勢推出位於大坑的精品式豪宅項目「尚巒」，銷情十分理想，為本集團地產業務緹造卓越成績。物業收購業務方面，本集團秉承長遠審慎的整體規劃理念，積極收購高質量之地段，主要作為長遠發展重建用途。

政府於去年四月放寬舊樓收購限制，把門檻下降至集合八成業權即可進行強制公開拍賣，並採取措施緩和樓價升幅，本集團並未因此改變過去一貫收購手續或營運管理方法，依舊盡力滿足舊樓單位業主之需求，積極為業主提供適當的幫助。致力為社區的可持續發展作出貢獻，務求在社群、商業發展和環境之間取得最好的平衡，為社區帶來更優質的生活環境。

此外，在良好市場氣氛及中國政府再度放寬個人遊計劃等利好因素帶動下，香港零售業銷情顯著上升。商舖物業及私人住宅租金隨之上調，令國內人士對香港置業投資的興趣持續增加。

## **業務回顧**

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之營業額約為港幣913,714,000元，與去年同期營業額港幣713,714,000元比較增長28%。增長主要由於年內出售合併物業獲得之可觀利潤所致。此外，年內按揭息口常處低位，地產投資氣氛熾熱，有利於「尚巒」項目的定價，本集團毛利相應提升26%，由去年港幣370,599,000元增加至本年度約港幣467,233,000元。

## **土地儲備**

本集團年內活躍於港島各區舊樓物業收購。本集團尤其重視銅鑼灣地區之多項市區重建項目，致力活化區內環境、提升樓宇質素及配套設施等，讓新舊業主共同獲益。

為充分把握本港市場發展帶來的商機，本集團銳意經營多個黃金地段以擴充市場佔有率，並參與市區重建項目。同時，本集團將於港島以外地區物色具潛力地段，並以合理的成本吸納土地儲備，審慎評估投資物業組合，選取升值潛力高的項目待自行興建發展，從而提升本集團盈利。

## 物業合併

年內，本集團於統一其業權後成功出售旗下多項物業。詳情如下：

- **大坑蓮花宮西街11至13A號**

以港幣98,250,000元出售大坑蓮花宮西街11至13A號地盤，地盤總面積約1,900平方呎，交易於二零一零年一月完成，帶來溢利約港幣7,592,000元。

- **北角電器道118至120號**

地盤總面積約2,100平方呎，原規劃作發展酒店，提供約99個酒店房間。但基於可觀收益前提下，本集團於二零一零年五月選擇以港幣168,000,000元售出該地盤；交易於二零一零年七月完成，帶來溢利約港幣75,084,000元。

- **紅磡新圍街1至11A號**

於二零一零年九月以港幣325,000,000元出售紅磡新圍街1至11A號地盤，合計地盤面積約7,300平方呎，交易於二零一零年十一月底完成，帶來溢利約港幣94,718,000元。

自政府於二零一零年四月將舊樓強制公開拍賣門檻由九成下調至八成後，本集團於年內成功統一多個項目業權，當中包括：

- **銅鑼灣霎東街11至13號及耀華街1-1A號**

本集團於二零一零年十一月完成收購霎東街11至13號及耀華街1-1A號全部業權。該地盤合計面積約3,200平方呎，合共設有23戶住宅及地舖單位。預料該地盤重建後將成為銅鑼灣區內另一新地標。

- **銅鑼灣希雲街32至50號**

二零一零年八月完成收購希雲街32至50號最後兩個單位，地盤總面積約12,900平方呎，作為非住宅發展項目，可建築樓面面積約186,200平方呎。

- **大坑書館街18至21號**

本集團現持有大坑書館街18至21號之83%業權。整個項目合計地盤面積約2,250平方呎。該地盤被劃分為甲類住宅用途，可發展為海景住宅物業。

- **北角水星街13至15號**

本集團現持有北角水星街13至15號之87.5%業權，並已申請強制公開拍賣整個地盤，地盤面積2,580平方呎，重建後可建築樓面面積約為38,640平方呎。

未來，本集團將善用各項土地資源，發掘最佳發展方案以迎合市場環境之轉變，從而令股東利益最大化。

## **物業租賃**

於二零一零年十二月三十一日年結日，本集團之旗艦收租物業金朝陽中心之總樓面面積約246,400平方呎。當中零售商店面積約18,300平方呎，商用面積約228,100平方呎。年內個人消費顯著上揚，訪港旅客人數持續增加；加上國內自由行旅客消費集中於奢華品牌及下半年內地通貨膨脹加劇，帶動本港零售業持續興旺。而位於羅素街的金朝陽中心正位於銅鑼灣核心購物區，整體人流量暢旺，極受零售名牌垂青，年內出租率錄得99%，並為本集團現時最穩建的收入來源之一。

受惠於新租約及現有租戶續租之租金升幅，本集團本年度租金總收入增長8%至約港幣225,442,000元(二零零九年：港幣208,642,000元)，佔本集團年內收入25%。本集團於來年將繼續致力改善零售租戶組合、加強宣傳及提升配套設施，務求提供嶄新之消費體驗，滿足顧客不同需求，以保持甲級商廈之質素水準。

## **地產發展**

本集團自成立以來，致力於香港多個優越地段興建不同類型之住宅項目，保持物業發展業務的優質水準，充分展現本集團對住戶生活要求之重視。

受惠接連減息以及內地買家湧入，本港樓價不斷攀升。本年度內，本集團成功把握最佳時機，推出位於大坑華倫街13至27號之全新豪華住宅項目「尚巒」，合共提供164個多元設計住宅單位。項目推出後深受買家歡迎，短短三天售出162個單位，成績斐然，為本集團帶來銷售收入總額約港幣1,212,133,000元，將於二零一二年入賬。部份買家亦選擇本集團提供的回贈優惠，並提早完成付款。截至年底本集團已收取約港幣341,131,000元，其餘的售樓收入約港幣871,002,000元將於樓宇交付買家後收取。

本集團看好未來房地產市場之潛力，將繼續拓展地產發展業務。本集團於二零一零年十月底進一步收購銅鑼灣登龍街1至3號。此地盤將與登龍街5至29號地盤合併發展，地盤總面積可達12,500平方呎，可建總樓面面積將達148,800平方呎。該地盤位置優越，金朝陽中心和時代廣場咫尺可達，將籌建為本集團自行發展之綜合式發展物業。該項目預計於二零一三年落成。

### **物業管理、機電設備及大廈維修**

本集團旗下四家物業管理及維修附屬公司，憑著其豐富經驗及專業服務態度，為大型商廈、中小型住宅、屋苑及商場物業設施提供優質的維修及物業管理服務。本集團多年來著力人才培訓，為員工提供充裕的事業發展空間。同時亦舉辦「優秀物業管理服務人員／優質服務選舉」，以表揚員工之卓越表現，從而建立團隊精神。年內，該四家附屬公司業績表現理想，共錄得營業額約港幣19,099,000元(二零零九年：港幣16,403,000元)，較去年上升16%，佔本集團年內收入2%。

### **國內業務**

#### **城市基礎設施發展**

金朝陽基建有限公司為本集團地下通訊管道開發業務。於中國多個主要城市，包括南昌、西安、景德鎮、玉溪等從事通訊管道建設，並與各地區政府合作開發項目及鋪設有線網絡，供客戶傳送資料數據及作其他電訊及商業用途。金朝陽基建有限公司近年一直維持穩定的收

益，二零一零年年內錄得營業總額約港幣77,923,000元(二零零九年：港幣65,669,000元)，佔本集團年內收入9%，毛利率較去年增長19%。

## **房地產開發**

內地經濟持續向好，國民消費力強勁，對各項基礎設施之需求不斷上升。隨著國民整體收入持續增加，對居住環境的要求亦隨之上升。

鑑於市場對優質物業的需求愈見殷切，本集團於年內推出多個住宅項目。當中包括已竣工的珠海乾務鎮「山水恆源」項目，屬低密度園林住宅小區設計。

此外，本集團位於珠海市斗門區的住宅項目「龍鳳春曉」亦於年內推出預售。第一期包括5幢合共192個單位。其中175個單位已經售出。開發項目預期將於二零一一年完成。

另外，本集團位於福建省長泰縣的另一項精品式住宅「金朝陽·領都」亦於二零一零年十一月推出預售，項目屬單幢物業，提供85個住宅及9個商舖單位，反應熱烈，預售短期內已售出65個單位及5間商舖。開發項目預期將於二零一一年完成。

## **企業公民**

作為企業公民，本集團一直致力實踐企業社會責任，服務社會不遺餘力。本集團積極響應慈善捐款，也鼓勵員工多參與各項慈善活動及社會服務，履行「商界顯關懷」企業的義務，讓關懷社區的精神繼續伸延；另外，本集團又提倡辦公室環保意識，實行紙張循環再用及分類回收，宣揚節約能源及維持良好的工作環境。作為良好企業公民，本集團今後將繼續推動慈善活動及肩負起企業社會責任。

## **展望**

自二零零九年起，本集團進一步專注於規劃城市中心進行舊樓收購及投資興建港島大坑及銅鑼灣地區之物業，期內推出本集團發展的預售項目深受市場關注並獲好評。

由於香港市區中心土地供應有限，政府制定各項地產發展行業的措施，以及增加政府土地出售等，為求令地產業市道保持健康發展。一如既往，本集團積極配合政府對房地產政策措施的指引，努力不懈去拓展業務範疇，繼續於市區的多個優越地段進行舊樓收購合併活動。而港島市區房地產的保值潛力一直較被受注目和投資港島區物業的投資者愛戴，舊區活化概念將繼續成為城中熱話。本集團未來將更加積極增加土地儲備，肩負市區活化工作，更加活躍地推動自行發展的優質物業項目，提升社區環境質素，配合增加市區住宅樓宇供應，應付市場需求，締造更理想的居住環境。

基於本集團對每一項合併物業發展項目均審慎進行多方面的評估，積極關注市場變化，並適時作出相應之公司策略調整，研究出最佳之發展方案，鎖定達成目標；有系統的規劃銷售策略，把握市場投資商機，善用各項土地資源，有效率地推出最有利之銷售項目和物業發展方案，以確保提升其資本價值的盈利率。本集團按照現時的收購目標及物業興建計劃的完成進度，預期未來的二至三年間多項項目即將步入收成期，進一步創造更好的成績，務求為其股東帶來豐盛回報。

## 財務資源及流動資金

於二零一零年十二月三十一日，本集團之借款總額為港幣3,092,288,000元(二零零九年：港幣2,103,733,000元)。現金及銀行結餘與借貸淨額分別為港幣217,779,000元(二零零九年：港幣143,811,000元)及港幣2,874,509,000元(二零零九年：港幣1,959,922,000元)。

本集團之資本負債比率(以借貸總額除權益總額之百分比呈列)由二零零九年之43%增加至二零一零年之46%。截至二零一零年十二月三十一日止年度，利息開支總額為港幣28,033,000元(二零零九年：港幣25,424,000元)，較去年增加港幣2,609,000元，主要由於年內收購物業之銀行借貸增加及融資成本輕微上升所致。於二零一零年十二月三十一日，本集團之借貸按浮動息率計算。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資產淨值總額為港幣6,716,759,000元(二零零九年：港幣4,943,767,000元)，較去年增加港幣1,772,992,000元或36%。根據二零一零年十二月三十一日之已發行普通股總數241,464,135股(二零零九年：240,034,135股)計算，每股資產淨值為港幣27.82元(二零零九年：港幣20.60元)。

本集團之外匯風險主要來自與本集團中國業務有關之港幣與人民幣匯率之變動。鑑於人民幣持續升值將對本集團位於中國之資產及產生自中國之收入構成正面影響，故年內本集團並無實行任何對沖措施。

年內本集團概無參與任何衍生活動或利用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

## 重大收購及出售附屬公司之詳情

年內，本集團並無重大收購及出售附屬公司。

## 或然負債

- (a) 於二零零九年九月，本集團就黃先生指稱本集團違反合營協議之條款強制以將本集團排出合營發展而作出之指稱及申索，針對一名合營夥伴(本公司一家附屬公司就於新界多幅土地上發展及興建村屋與其訂有合營協議)及多名個別人士展開法律程序HCA1902/2009，以(其中包括)就其於新界多幅土地之所有權尋求宣佈性濟助及針對上述個別人士尋求強制性濟助。其後，本集團與相關各方亦展開另外兩組法律程序(HCMP1760/2009及HCA1931/2009)。

非正審申請已於二零一零年進行聆訊，高等法院頒令將六幅土地及建於其上之房屋轉歸予並非法律程序任何一方的祖堂。上訴(CACV195/2010、CACV205/2010及CACV206/2010)已於二零一一年三月十六日獲審理。上訴法院保留判決。鑑於相關被告違反合營協議(倘協議獲正式履行則本集團毋須提出此項作申索)，上述上訴影響本集團是否應加強另外6所房屋保障之決定。本集團對相關被告提出之申索(其中包括)指倘相關合營協議獲正式履行，相關11所(而非17所)房屋之銷售所得款項將用作支付本集團產生之開支，及上述相關11所房屋之溢利淨額應屬本集團所有。此外，倘上訴得直，本集團就申索將獲6所房屋之額外保障。倘上訴遭駁回，本集團之申索將不受影響，就根據上述有關合營協議及按其獲正式履行之基準而言，保障僅限於11所房屋。

董事取得法律意見後認為，於報告日期毋須就未交結餘之減值作出任何撥備。

- (b) 一項因土地審裁處就強制售賣位於希雲街44及46號舊樓(現已拆卸)所有單位作出之頒令而產生之法律程序(透過上訴方式)(LDCS5000/2007)仍在進行中。前業主現正就拍賣底價提出異議。上訴法庭於二零一零年五月駁回其上訴。前業主再上訴，終審法院(FACV13/2010)將於二零一一年五月十三日就其上訴進行聆訊。前業主現就拍賣出售價太低提出異議，並指稱其分佔之出售所得款項因此被剝去約港幣6,200,000元。

於二零一零年十一月，土地審裁處更改前業主須向本集團支付之土地審裁審訴費用份額。前業主被頒令支付本集團之60%(而非90%)訴訟費。然而，前業主仍未履行此頒令。土地審裁處拒絕批予前業主針對此費用頒令向上訴法庭提出之上訴許可。前業主現正向上訴法庭尋求上訴許可，有關申請現定於二零一一年四月十五日進行聆訊。

倘法令被推翻及本集團敗訴而前業主在上訴中得直，本集團可能須承擔土地審裁程序產生之所有費用並須填補應付底價之差額部分，分別為港幣2,800,000元及港幣6,200,000元。

根據本集團所獲法律意見，董事認為本集團有機會在上訴法庭之上訴中勝訴及在該費用之上訴中抗辯，因此於報告日期並未就此法律程序作出撥備。

- (c) 一項因本集團就拍賣位於希雲街48及50號舊樓(現已拆卸)所有單位向土地審裁處(LDCS6000/2007)作出之成功申請而產生之法律程序現只限於費用。於二零一零年十一月，土地審裁處維持舊樓其中一個單位之前業主須支付本集團土地審裁程序費用之80%的法令及將該法令轉為絕對。上訴法庭授予前業主針對此法令之上訴許可。上訴將於二零一一年十一月二十五日於上訴法庭進行聆訊(CACV32/2011)。倘費用頒令被推翻而本集團敗訴，本集團可能須承擔土地審裁產生之若干費用以及上訴費用，金額可能高達港幣1,800,000元。

根據本集團所獲法律意見，董事認為本集團有機會在上訴法庭之上訴中勝訴及在該費用之上訴中抗辯，因此於報告日期並未就此法律程序作出撥備。

## 呈報日期後事項

關啟昌先生於二零一一年一月七日辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會會員。

吳志強先生獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會會員；自二零一一年三月十八日起生效。吳先生的任期直至即將舉行之股東週年大會，並根據本公司之公司細則可於股東週年大會上膺選連任。

## 購買、銷售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

董事認為，除以下情況外，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載之企業管治常規守則：

### (1) 守則條文第 A.2.1 條

守則條文第 A.2.1 條訂明主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

主席及行政總裁之角色並無分開且由兩名人仕出任。傅金珠女士為本集團創辦人兼主席，全面負責本集團之發展方針及策略，確保董事會有效運作及履行其職責。本集團並無委任行政總裁，而本集團日常營運交由其他執行董事、管理層及各部門主管負責。

### (2) 守則條文第 A.4.1 條

守則條文第 A.4.1 條訂明非執行董事須按指定任期委任。非執行董事並無指定任期，但須根據本公司之公司細則規定輪流退任及於股東週年大會重選。

## 鳴謝

最後，本人謹此向全體董事及員工於過去財政年度所作之貢獻及傑出表現致以謝意。

承董事會命  
主席  
**傅金珠**

香港，二零一一年三月二十三日

於本公佈日期，本公司董事會之成員包括(i)執行董事：傅金珠、陳慧苓、鄺紹民、謝偉衡；  
(ii)非執行董事：梁岩峰、孟慶惠；及(iii)獨立非執行董事：陳啓能、浦炳榮及吳志強。