

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)

截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年業績

財務摘要

截至十二月三十一日止十二個月

二零一一年

二零一零年

營業額	港幣九億零二百萬元	港幣九億一千四百萬元
本公司擁有人應佔溢利	港幣二十一億一千一百萬元	港幣二十億六千萬元 (重列)
每股基本溢利	港幣八元五分	港幣八元五角七分 (重列)
每股股息	港幣一角三分	港幣一角

於二零一一年
十二月三十一日

於二零一零年
十二月三十一日

資產總值	港幣一百四十七億元	港幣一百一十七億元
淨資產值	港幣一百零三億元	港幣七十九億元 (重列)
借貸總額	港幣三十五億元	港幣三十一億元
資本負債比率	34%	39% (重列)
每股資產淨值	港幣三十七元三角八分	港幣三十二元六角 (重列)

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」)截至二零一一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 (重列)
營業額	2	901,690	913,714
銷售成本		<u>(580,559)</u>	<u>(446,481)</u>
毛利		321,131	467,233
其他收入	4	17,231	7,045
行政費用		(145,781)	(114,206)
其他經營費用		(3,885)	(1,632)
出售／註銷附屬公司之(虧損)／收益		(2,685)	7,520
投資物業公平值調整之增值淨值		2,032,888	1,769,570
出售一項投資物業之收益		461	1,061
出售可供出售財務資產之收益		<u>—</u>	<u>15,331</u>
經營溢利		2,219,360	2,151,922
融資成本	5	(35,100)	(28,033)
應佔一家共同控制實體虧損		<u>(838)</u>	<u>(910)</u>
除所得稅前溢利	6	2,183,422	2,122,979
所得稅開支	7	<u>(64,372)</u>	<u>(56,551)</u>
年內溢利		<u>2,119,050</u>	<u>2,066,428</u>

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
其他全面收入			
換算海外業務財務報表之匯兌收益		9,028	12,771
出售／註銷外國附屬公司時於損益確認之金額		—	(281)
租賃樓宇重估盈餘		2,482	4,728
租賃樓宇資產重估儲備所產生之遞延稅項負債		(409)	(780)
		<u>11,101</u>	<u>16,438</u>
年內其他全面收入		<u>11,101</u>	<u>16,438</u>
年內總全面收入		<u>2,130,151</u>	<u>2,082,866</u>
應佔總年內溢利：			
— 本公司擁有人		2,111,219	2,059,658
— 非控制權益		7,831	6,770
		<u>2,119,050</u>	<u>2,066,428</u>
應佔總全面收入：			
— 本公司擁有人		2,122,182	2,076,014
— 非控制權益		7,969	6,852
		<u>2,130,151</u>	<u>2,082,866</u>
年內本公司擁有人應佔每股溢利			
— 基本	8	<u>港幣 8.05 元</u>	<u>港幣 8.57 元</u>
— 攤薄	8	<u>港幣 8.00 元</u>	<u>港幣 8.43 元</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元 (重列)	二零一零年 一月一日 港幣千元 (重列)
資產及負債				
非流動資產				
投資物業		11,038,428	10,061,908	7,143,620
物業、廠房及設備		160,118	60,091	54,431
待發展物業		46,672	47,278	52,845
一家共同控制實體權益		45,260	44,288	43,402
可供出售財務資產		10	10	10
無形資產		6,284	6,631	6,772
物業發展訂金		—	—	10,511
		<u>11,296,772</u>	<u>10,220,206</u>	<u>7,311,591</u>
流動資產				
存貨		43,022	37,374	37,449
待出售物業		38,400	—	89,102
發展中物業		2,435,382	775,675	489,207
貿易及其他應收款項	9	122,328	163,290	70,760
可供出售財務資產		—	—	49,666
收購物業之已付訂金		7,557	52,495	7,462
受限制銀行存款		185,675	237,766	—
現金及現金等價物		571,944	217,779	143,811
		<u>3,404,308</u>	<u>1,484,379</u>	<u>887,457</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	10	312,427	233,511	234,315
預收訂金	11	528,509	421,785	29,475
借貸	12	3,509,413	3,092,288	2,103,733
所得稅撥備		13,943	33,822	15,491
		<u>4,364,292</u>	<u>3,781,406</u>	<u>2,383,014</u>
淨流動負債		<u>(959,984)</u>	<u>(2,297,027)</u>	<u>(1,495,557)</u>
總資產減流動負債		<u>10,336,788</u>	<u>7,923,179</u>	<u>5,816,034</u>
非流動負債				
遞延稅項負債		59,054	50,373	43,798
		<u>59,054</u>	<u>50,373</u>	<u>43,798</u>
淨資產		<u>10,277,734</u>	<u>7,872,806</u>	<u>5,772,236</u>

	二零一一年 十二月 三十一日 附註 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元 (重列)	二零一零年 一月一日 港幣千元 (重列)
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	27,494	24,146	24,003
儲備	<u>10,151,273</u>	<u>7,757,662</u>	<u>5,691,645</u>
	10,178,767	7,781,808	5,715,648
非控制權益	<u>98,967</u>	<u>90,998</u>	<u>56,588</u>
權益總額	<u>10,277,734</u>	<u>7,872,806</u>	<u>5,772,236</u>

附註：

1. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

1.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 於二零一一年一月一日起生效

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈之以下準則的修改及修訂及一項新的詮釋，均適用及生效於二零一一年一月一日開始之年度期間之本集團財務報表：

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則的改進項目
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第7號(修訂本)	轉讓金融資產：披露
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露

除以下作註解者外，採納該等新訂／經修訂的準則及詮釋對本集團的財務報表沒有重大影響。

香港財務報告準則第3號(經修訂) — 業務合併

作為於二零一零年所頒佈香港財務報告準則改進之一部份，香港財務報告準則第3號已予修訂，以釐清計量非控股權益可選擇按公平價值或非控股權益在被收購方可識別資產淨值之已確認金額所佔之比例份額來計算，僅限於屬於目前擁有權權益並賦予持有人在清盤時於被收購方資產淨值中享有比例份額之工具。除非香港財務報告準則規定按另一項計量基準，非控股權益之其他組成部份乃按其收購日期之公平價值計量。本集團已修訂其就計量非控股權益所採用之會計政策，惟採納此項修訂對本集團之財務報表並無影響。

香港財務報告準則第7號修訂本 — 披露 — 轉讓金融資產

作為於二零一零年頒佈香港財務報告準則之改進之一部分，香港財務報告準則第7號經已修改以加強量化與質化披露之間的相互作用。如果一項金融資產的賬面值最能恰當地表達所面對的最大信貸風險，該準則並不要求在財務報表對此作出明確聲明。經修訂披露要求已追溯應用。本集團之應收賬款的賬面值代表於二零一一年及二零一零年十二月三十一日本集團之最大信貸風險。以往年度的財務報表含有對此方面的明確聲明，於此準則修訂後，該等聲明於二零一一年財務報表中予以刪去。採納有關修訂對所已呈列任何期間之本集團之呈報損益、總全面收入或權益概無影響。

香港會計準則第24號(經修訂) — 有關連人士披露

香港會計準則第24號(經修訂)對有關連人士之釋義作出修訂並釐清其涵義。有關修訂可能會導致獲識別為報告實體之有關連人士之該等人士出現變更。本集團已根據有關與本集團關聯方之附屬公司進行交易之經修訂釋義重新關連人士之識別，以排除與受本集團主要管理層成員重大影響之實體進行交易。採納香港會計準則第24號(經修訂)對所呈列任何期間之本集團之呈報損益、總全面收入或權益概無影響。

香港會計準則第24號(經修訂)亦引進有關連人士交易之簡化披露規定並適用於在本集團與受政府、政府機關或類似機構的共同控制、聯合控制或重大影響之交易對手。由於本集團並非政府關連實體，因此該等新披露與本集團並不相關。

1.2 提早採納香港會計準則第12號 — 遞延稅項(收回相關資產)之修訂

香港會計準則第12號 — 遞延稅項 — 收回相關資產(修訂本)

本集團已決定就以公平值列賬之投資物業所確認之遞延稅項，提早採用香港會計準則第12號遞延稅項 — 收回相關資產之修訂。

香港會計準則12號之修訂引入對來自以公平值計量的投資物業計量遞延稅項資產或負債現行原則作出例外要求。目前，香港會計準則12號要求實體根據該實體預期是否通過使用或出售收回資產的賬面值計量遞延稅項。香港會計準則12號的修訂引入一項可推翻的假設，即一項投資物業是全部通過出售收回其價值。這假設會被推翻，如果投資物業是可折舊及以一個業務模式持有，其目的是在一段時間內而不是通過出售消耗所有投資物業所體現的經濟效益。此修訂已追溯應用。

於二零一一年十二月三十一日，本集團持有公平值總額為 11,038,428,000 港元(二零一零年十二月三十一日：10,061,908,000 港元)之投資物業。投資物業全部位於香港。於香港，預期續租土地租約一般為不用付出以市場為基礎的溢價，而這預期是在香港物業的市場價格反映。此外，本集團沒有以持有投資物業直至土地租約期滿的商業模式。有鑑於此，董事估計本集團將不會在一段時間內消耗實質在香港投資物業的所體現經濟利益。因此，按修訂之規定，基於全部通過出售收回的假設，猶如這項新政策一直被採用，本集團重新計量有關投資物業的遞延稅項。由於目前資本收益稅並不適用於香港，在香港來自出售投資物業並沒有重大的稅務後果。

這項會計政策變更已追溯性應用，重列於二零一零年和二零一一年一月一日起期初餘額，相應調整截至二零一零年十二月三十一日止年度的比較數字。這導致了公平值收益所產生的遞延稅項負債金額減少：

	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 一月一日 港幣千元
綜合財務狀況表			
權益增加 — 保留盈利	1,491,474	1,156,047	828,469
遞延稅項負債減少	<u>(1,491,474)</u>	<u>(1,156,047)</u>	<u>(828,469)</u>
		二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元

截至十二月三十一日止年度之綜合全面收入表

所得稅開支減少	<u>335,427</u>	<u>327,578</u>
每股基本盈利增加	<u>1.28</u>	1.35
每股攤薄盈利增加	<u>1.27</u>	<u>1.34</u>

由於上述追溯重列，已根據香港會計準則第 1 號財務報表之呈列，呈列於截至二零一零年一月一日止之額外綜合財務狀況表。

1.3 已頒佈惟尚未生效的新訂／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的新訂／經修訂香港財務報告準則經已頒佈，惟尚未生效，並未獲本集團提早採納。

香港財務報告準則第7號修訂本	披露 — 金融資產轉讓 ¹
香港財務報告準則第7號修訂本	披露 — 抵銷金融資產及金融負債 ³
香港會計準則第1號修訂本(經修訂)	其他全面收益項目的呈列 ²
香港會計準則第32號修訂本	呈列 — 抵銷金融資產及金融負債 ⁴
香港財務報告準則第9號及9號修訂本	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ³
香港財務報告準則第11號	合營安排 ³
香港財務報告準則第12號	其他實體的權益披露 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ³
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ³
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ³
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業的投資 ³

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第7號修訂本 — 披露 — 金融資產轉讓

香港財務報告準則第7號的修訂本改進終止確認金融資產的轉讓交易的披露要求，並讓財務報表使用者更好地了解可能仍保留在轉讓資產實體之任何風險所可能造成的影響。倘於接近報告期結束之多轉讓交易超乎比例，則修訂亦要求作出額外披露。

香港財務報告準則第7號修訂本 — 披露 — 抵銷財務資產及財務負債

香港財務報告準則第7號修訂本頒佈有關財務資產及財務負債抵銷模式之新披露規定，該修訂亦提供呈報公司如何減輕信貸風險之透明度，包括已披露相關已抵押或收取之相關抵押品。本集團預期自二零一三年一月一日起採納該等修訂。

香港會計準則第1號(經修訂) — 其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)規定本集團將呈列於其他全面收益之項目分為該等可能於日後重新分類至收入表之項目(如可供出售金融資產之重新估值)及該等未必會重新分類至損益之項目(如物業、廠房及設備之重新估值)。就其他全面收益項目繳納之稅項會按相同基準進行分配及披露。有關修訂將追溯應用。

香港財務報告準則第9號 — 財務工具

二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號財務工具：確認及計量之全面計劃之第一階段之第一部份。此階段重點為財務資產之分類及計量。財務資產不再分為四類，而應根據實體管理財務資產之業務模式及財務資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進及簡化香港會計準則第39號規定之財務資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就財務負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定（「新增規定」），並將香港會計準則第39號財務工具之現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內。大部分新增規定承接香港會計準則第39號，並維持不變，而指定為按公平值計入損益之財務負債之計量將透過公平值選擇（「公平值選擇」）計算。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生之負債公平值變動金額，必須於其他全面收益（「其他全面收益」）中呈列。除非於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇納入之貸款承諾及財務擔保合約。

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

香港財務報告準則第10號 — 綜合財務報表

香港財務報告準則第10號就綜合計算所有被投資實體引入單一控股模式。當投資者有權控制被投資方（不論實際上有否行使該權力）、對來自被投資方之浮動回報享有之承擔或權利以及能運用對被投資方之權力以影響該等回報時，投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權之詳細指引。例如，該準則引入「實際」控制權之概念，倘相對其他個人股東之表決權益之數量及分散情況，投資者之表決權益數量足以佔優，使其獲得對被投資方之權力，持有被投資方表決權少於50%之投資者仍可控制被投資方。潛在表決權僅在實質存在（即持有人有實際能力可行使該等表決權）時，在分析控制權時考慮。該準則明確要求評估具有決策權之投資者是以委託人或代理人身份行事，以及具有決策權之其他各方是否以投資者之代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方之利益行事，故在其行使其決策權限時並不控制被投資方。

實施香港財務報告準則第10號可能導致該等被視為受本集團控制並因此在財務報表中綜合入賬之實體出現變動。現行香港會計準則第27號有關其他綜合計算相關事項之會計規定貫徹不變。香港財務報告準則第10號獲追溯應用，惟須受限於若干過渡性條文。

本集團正在進行評估該等新訂／經修訂香港財務報告準則及董事認為，到目前為止，該等新訂／經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的財務報表產生重大影響。

2. 營業額

本集團之營業額分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
營業額		
物業合併：		
— 持作待出售物業銷售	483,280	591,250
物業發展：		
— 發展中物業銷售(中國)	84,272	—
物業租賃：		
— 租金及廣告位租賃收入	238,023	222,703
— 辦公室設備及服務收入	365	2,739
樓宇管理及其他服務：		
— 物業維修及保養服務收入	9,599	12,053
— 樓宇管理服務收入	6,780	7,046
城市基礎設施：		
— 城市基礎設施建築工程營業額	79,371	77,923
	<u>901,690</u>	<u>913,714</u>

3. 分類資料

本集團根據向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業務線釐定。

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

由於各業務線需要不同資源及經營方針，故各業務分類分開管理。

報告分類計算經營分類之可呈報分類業績時，不包括出售／註銷附屬公司之(虧損)／收益、融資成本、應佔一家共同控制實體業績、投資物業公平值調整之收益淨額、出售一項投資物業及可供出售財務資產之收益、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收入及費用。

業務分類內其他分類之營業額指自同系附屬公司收取之管理費收入。

分類資產包括投資物業、物業、廠房及設備、存貨、貿易及其他應收款項，以及經營現金，並主要不包括未能直接分類之任何營運業務活動如可供出售財務資產及於一家共同控制實體之權益。

分類負債包括經營負債，並不包括任何未能直接分類之經營業務活動之企業負債。此等包括所得稅撥備、遞延稅項負債及企業借貸。

執行董事已識別本集團業務分類有五項業務線。

此等業務分類之監控及決策之作出乃基於經調整之分類經營業績。

	物業合併業務		物業發展		物業租賃		樓宇管理及其他服務		城市基礎設施		其他		總額	
	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	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	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	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
營業額														
外來客戶	483,280	591,250	84,272	—	238,388	225,442	16,379	19,099	79,371	77,923	—	—	901,690	913,714
各分類間	—	—	154,430	94,712	17,824	16,078	624	—	—	—	20,276	19,579	193,154	130,369
可呈報分類營業額	483,280	591,250	238,702	94,712	256,212	241,520	17,003	19,099	79,371	77,923	20,276	19,579	1,094,844	1,044,083
可呈報分類溢利/ (虧損)	12,914	183,530	(30,182)	(36,455)	197,233	180,520	6,128	7,999	17,687	21,514	335	20,019	204,115	377,127
銀行利息收入	—	1	1,039	97	32	7	—	—	131	294	8	4	1,210	403
訴訟敗訴撥備撥回	—	—	—	—	—	—	—	—	5,348	—	—	—	5,348	—
折舊	(362)	—	(757)	(586)	(2,410)	(2,356)	(3)	(4)	(303)	(236)	(644)	(688)	(4,479)	(3,870)
無形資產攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	(471)	(360)	—	—	(471)	(360)
待發展物業攤銷	—	—	(1,135)	(2,107)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,135)	(2,107)
過期存貨撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	(220)	(548)	—	—	(220)	(548)
可呈報分類資產 年內增添非流動 資產	55,926	33	2,798,890	1,276,340	11,451,945	10,211,704	7,125	6,395	147,200	154,957	194,724	10,858	14,655,810	11,660,287
	40	—	725	22,347	903,691	1,383,527	—	—	335	376	2,491	1,041	907,282	1,407,291
可呈報分類負債	(28,403)	—	(635,300)	(525,095)	(103,600)	(61,936)	(15,766)	(14,158)	(49,858)	(48,202)	(8,009)	(5,905)	(840,936)	(655,296)

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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
可呈報分類營業額	1,094,844	1,044,083
分類間營業額撇銷	(193,154)	(130,369)
營業額	<u>901,690</u>	<u>913,714</u>
可呈報分類溢利	204,115	377,127
投資物業公平值調整之收益淨額	2,032,888	1,769,570
出售一項投資物業之收益	461	1,061
未分類之收支	(15,419)	(18,687)
出售／註銷附屬公司之(虧損)／收益	(2,685)	7,520
出售可供出售財務資產之收益	—	15,331
融資成本	(35,100)	(28,033)
應佔一家共同控制實體虧損	(838)	(910)
除所得稅前溢利	<u>2,183,422</u>	<u>2,122,979</u>
可呈報分類資產	14,655,810	11,660,287
一家共同控制實體權益	45,260	44,288
可供出售財務資產	10	10
本集團資產	<u>14,701,080</u>	<u>11,704,585</u>
可呈報分類負債	840,936	655,296
借貸	3,509,413	3,092,288
所得稅撥備	13,943	33,822
遞延稅項負債	59,054	50,373
本集團負債	<u>4,423,346</u>	<u>3,831,779</u>

本集團之外來客戶營業額及其非流動資產(可供出售財務資產除外)分佈以下地區：

	外來客戶營業額		非流動資產	
	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
主要市場				
香港(註冊地)	738,047	835,791	11,270,640	10,193,316
中國	163,643	77,923	26,122	26,880
	<u>901,690</u>	<u>913,714</u>	<u>11,296,762</u>	<u>10,220,196</u>

客戶之所屬地區乃基於提供貨物及服務之地點釐定。非流動資產之地區分類乃基於資產之實際所在地。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團約物業合併業務銷售物業之營業額459,280,000港元或51%(二零一零年：325,000,000港元或36%)來自單一客戶(二零一零年：單一客戶)。於二零一一年十二月三十一日，概無應收上述客戶之貿易款項逾期(二零一零年：無)。

4. 其他收入

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
銀行利息收入	1,210	403
佣金收入	7,164	656
其他應收款項回撥	—	1,256
訴訟敗訴撥備回撥	5,348	—
雜項收入	3,509	4,730
	<u>17,231</u>	<u>7,045</u>

5. 融資成本

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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	38,953	29,597
— 毋須於五年內悉數償還	9,275	7,485
須於五年內悉數償還之其他借貸	5,603	2,197
	<u>53,831</u>	<u>39,279</u>
總借貸成本	53,831	39,279
減：投資物業及發展中物業之利息資本化	(18,731)	(11,246)
	<u>35,100</u>	<u>28,033</u>

以上分析列出根據貸款協議所載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)融資成本。截至二零一一年及二零一零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利息分別為港幣44,814,000元及港幣35,177,000元。

6. 除所得稅前溢利

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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*	471	360
待發展物業攤銷	1,135	2,107
核數師酬金	2,901	2,430
壞賬撇銷*	251	—
存貨成本確認為開支	49,253	44,366
待出售物業／發展中物業成本確認為開支	515,948	384,330
物業收購訂金撇銷*	924	724
物業、廠房及設備折舊	4,479	3,870
僱員福利開支(包括董事酬金及定額供款成本)		
— 購股權費用	8,931	8,774
— 其他僱員福利開支	66,125	54,898
	<u>75,056</u>	<u>63,672</u>
出售物業、廠房及設備之虧損	128	—
物業之經營租賃支出	3,058	3,454
貿易應收款項減值虧損撥備*	1,116	—
過期存貨撥備*	220	548
物業、廠房及設備撇銷	58	417
並計入：		
投資物業租金收入總額	(218,795)	(203,753)
減：支出	7,403	3,706
	<u>(211,392)</u>	<u>(200,047)</u>
其他物業之其他租金收入減支出	(230)	(1,718)
	<u>(211,622)</u>	<u>(201,765)</u>

* 已包括在其他經營費用內

7. 所得稅開支

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
香港利得稅			
— 本年度稅項	(a)	47,546	46,779
— 過往年度撥備不足／(超額撥備)		374	(607)
		<u>47,920</u>	<u>46,172</u>
中國所得稅			
— 本年度稅項	(b)	8,318	4,831
遞延稅項	(c)	8,134	5,548
		<u>64,372</u>	<u>56,551</u>

附註：

- (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%(二零一零年：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) 遞延稅項開支為本集團物業、廠房及設備撥備之加速折舊稅項。

8. 每股溢利

每股基本盈利為港幣8.05元(二零一零年：港幣8.57元(重列))，而每股攤薄盈利為港幣8.00元(二零一零年：港幣8.43元(重列))。

每股基本溢利乃按本公司擁有人應佔本年度溢利港幣2,111,219,000元(二零一零年：港幣2,059,658,000元(重列))及年內已發行股份之加權平均數262,291,149股(二零一零年：240,473,178股(重列))計算。

每股攤薄溢利乃按年內已發行股份之加權平均數263,842,838股(二零一零年：244,299,214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262,291,149股(二零一零年：240,473,178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1,551,689股(二零一零年：3,826,036股)計算。

9. 貿易及其他應收款項

於報告日期，計入貿易及其他應收款項之貿易應收款項約為港幣89,235,000元(二零一零年：約港幣97,653,000元)。本集團之信貸期介乎30至90天。根據發票日期，貿易應收款項之賬齡分析載列如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
0至30天	68,746	66,486
31至90天	3,290	3,420
91至180天	2,889	810
超過180天	14,310	26,937
貿易應收款項總額	89,235	97,653
其他應收款項	33,093	65,637
	122,328	163,290

10. 貿易及其他應付款項

於報告日期，計入貿易及其他應付款項之貿易應付款項約為港幣65,209,000元(二零一零年：約港幣54,004,000元)。本集團獲其供應商授予介乎30至60天之信貸期。根據發票日期，貿易應付款項之賬齡分析載列如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
0至30天	32,280	25,760
31至90天	10,352	4,660
超過90天	22,577	23,584
貿易應付款項總額	65,209	54,004
其他應付款項	247,218	179,507
	312,427	233,511

11. 預收按金

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
有關銷售待出售物業之已收按金	28,200	—
有關預售發展中物業之已收按金		
— 香港	409,272	341,131
— 中國	91,037	80,654
	<u>500,309</u>	<u>421,785</u>
	<u>528,509</u>	<u>421,785</u>

12. 借貸

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
銀行貸款 — 有抵押	3,509,413	3,025,918
其他貸款	—	66,370
	<u>3,509,413</u>	<u>3,092,288</u>
根據貸款協議所載預定還款日期應償還之賬面值：		
一年內	1,813,562	957,557
一年以上但不超過兩年	153,534	1,332,461
兩年以上但不超過五年	1,189,517	385,270
五年以上	352,800	417,000
	<u>3,509,413</u>	<u>3,092,288</u>
一年後到期償還之銀行貸款(包括按要求償還條款)之賬面值 (列於流動負債)	<u>1,695,851</u>	<u>2,134,731</u>

銀行貸款乃以本集團若干投資物業、物業、廠房及設備及發展中物業作為抵押。

業務回顧

概覽

二零一一年環球經濟波動，本集團秉承長遠審慎的營商理念，年內積極收購高質量之地段，提升土地儲蓄；且憑著集團雄厚的實力，無懼外圍經濟不明朗因素影響，堅持審慎態度出售旗下物業，以求為股東創造可預期的穩定回報。

自政府推出更多土地儲備及一系列穩定樓市健康發展措施後，在提升地區生活及土地質素的前提下，本集團將繼續維持一貫收購程序及營運管理方法，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，致力為可持續的社區發展作出貢獻，務求在社群、商業發展和環境之中取得最好的平衡，為社區帶來更優質的生活環境。

另一方面，隨著近年訪港旅客數字屢創新高，國內自由行來港消費額維持大幅增加，帶動本港零售業市道暢旺，吸引不少國際大型品牌進駐本港核心地段，同時反映核心地段之租金備受追捧；受惠於此，本集團旗下收租旗艦物業金朝陽中心所處的銅鑼灣羅素街，租金水平更成為全球最貴街道之一，物業租金亦再創新高，升幅不但令人鼓舞，更為金朝陽集團帶來更豐厚的現金流及盈利。

隨著集團業績步入佳景，國際長線投資者亦欣然成為本集團股東，不但優化本集團機構投資者層面，同時反映投資市場對我們的業務前景和優質資產價值質量充分肯定。

此外，自二零一一年五月起本集團成為摩根士丹利資本國際(MSCI)旗下香港小型股指數之成份股，進一步確認市場對本集團的投資前景肯定，加強國際資本市場的地位。

土地儲備

年內，本集團於港島各區積極收購舊樓物業，同時把握各項收購優質土地的合適機會，繼續加強投資具升值潛力的項目，提升物業組合的類別範疇及質素，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，積極參與市區重建項目。同時本集團將於港島以外地區物色具潛力的地段，並以合理的成本吸納土地儲備，審慎評估投資物業組合，選取升值潛力較高的項目留待自行興建發展，從而提升本集團盈利。

物業合併

儘管外圍環境極具挑戰，預期本港經濟的基本因素保持良好，樓市需求基調穩固，以及仍處於低息環境，均令投資者增加對豪宅物業需求的信心，加上自二零一零年四月政府調低對某類樓宇的強制公開拍賣門檻至八成，直接加快本集團整合業權及重建項目的進度，因此我們將積極拓展舊樓物業收購之核心業務，尤其以港島區黃金地段為首。於二零一一年，此業務分類的營業額約為港幣483,280,000元，佔本集團於本年度營業額的53.6%。

年內，本集團成功統一北角麥連街14至20號的所有業權，並成功出售整個項目。詳情如下：

- **北角麥連街14至20號**

以港幣459,280,000元出售北角麥連街14至20號地盤，地盤總面積約5,297平方呎，獲批准建一幢樓高31層、可提供351個酒店房間項目，按15倍地積比率計算，最多可建樓面面積達約79,455平方呎。交易更由原定二零一二年四月，提前多於半年至二零一一年九月完成交易。由於以貼近市值反映售樓成本，因而成本內包含港幣203,922,000元之二零一一年物業重估產生之投資物業公平值調整之增值淨值，引致溢利約港幣3,837,000元，若撇除此公平值之增值淨值，溢利則為港幣207,759,000元。

是次成功出售北角麥連街之項目，主要由於集團審慎評估各舊區地盤的未來發展方向，不斷擴展收購合併範圍，積極速成收購項目之業權，且憑著集團豐富之收購經驗以及其專業的工作團隊，有效掌握項目收購節奏之成果。

為配合政府就年前促進活化舊區以改善民生的一系列政策，本集團年內成功統一多個項目，當中包括：

- **北角水星街13至15號**

二零一一年十月成功統一收購位於北角水星街13至15號整個地盤之所有業權。地盤總面積約2,574平方呎，現時設有2戶地舖及6戶住宅單位。該地盤若重建作商業或酒店項目，可建地積比率最高可達15倍，樓面面積可達約38,600平方呎。

隨著北角未來將有多項大型項目發展，包括油街綜合發展區，前北角邨兩幅商住及酒店地亦已納入勾地表內，估計兩幅地皮將成未來市場焦點，對區內樓價不但起正面作用，更有助提升旗下水星街項目之發展及升值潛力。

- **大坑書館街18至21號**

二零一一年九月成功統一收購位於大坑書館街18至21號整個地盤之所有業權。地盤總面積約2,250平方呎，現時項目共設有24戶地舖及住宅單位。該地盤屬丙類地盤，若作純住宅發展，項目地積比率最高可達10倍，可建樓面達約22,500平方呎；另一方面，該地盤規劃可發展為住宅(甲類)用途，預料重建後，不但可發展為海景住宅物業，更可加入商業地舖。

隨著集團於二零一零年推出大坑精品豪宅項目「尚巒」取得極理想的銷售成績，有助帶動區內樓價節節上升，同時反映港島供應越趨罕見，有助進一步提升大坑物業項目之升值潛力，更可為集團帶來更可觀的盈利。

- **西半山摩羅廟街14至16號**

二零一一年十月成功統一收購位於西半山摩羅廟街14至16號整個地盤之所有業權。地盤面積約4,061平方呎，現時為6層樓高，合共18伙的住宅物業。該地盤若重建可作住宅(甲類)項目，可建地積比率可達8倍，樓面面積可達約30,000多平方呎。

該項目毗鄰中環至半山自動扶手電梯，距離中環金融商業核心地帶僅數分鐘步程，故此該區向來是商務人士及外籍專才的聚居地，他們對全新的優質物業需求殷切，同時反映區內租務回報有保證，加上近年該區成功發展備受投資者垂青的精品豪宅，反映市場對全新優質物業有顯著需求。

- **北角建華街57號及堡壘街66號**

二零一一年十一月成功統一收購位於北角建華街57號及堡壘街66號兩個地盤之所有業權，兩地盤面積合共約3,240平方呎，現時堡壘街66號為一座6層高住宅，而建華街57號則屬一座7層高的住宅(包括2層地庫)。該地盤若重建可作住宅項目，按9倍的地積比率計算，倘若兩個地盤合併發展後，樓面面積最高可達約29,200平方呎。

隨著北角未來將有多項大型項目發展，將對區內樓價及物業發展有著正面作用。

未來，集團將積極進行多個項目的併購工作，而且選取當中升值潛力較高的地盤作積極、深入規劃與研究，同時不排除保留項目作自行發展。我們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，從而擴大股東利益。

物業租賃

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團旗艦物業金朝陽中心之總樓面面積約246,400平方呎；其中零售商店面積約18,300平方呎，商用面積約228,100平方呎。年內商業及零售業租賃氣氛持續向好，帶動優質商舖需求上升，總租賃收入達港幣238,388,000元（二零一零年：港幣225,442,000元），較去年同期升約5.7%，佔年內營業額26.4%。本集團旗艦物業金朝陽中心出租情況表現勝於預期，年度出租率保持於99%，租金收入約港幣194,587,000元。二零一一年年度約有26.0%租約屆滿，續租記錄均維持高水平，本集團於來年將繼續致力優化零售租戶組合、加強宣傳及提升配套設施，務求提供嶄新的消費體驗，滿足顧客不同需求，以保持甲級商廈之質素。

本集團將按個別物業的地點、面積及其他條件，以取得最大的商業價值為原則，規劃最佳發展方案。

受惠於訪港旅客數字屢創新高，加上國內旅客的強大消費力刺激零售市道，令本港商舖租金推向新高；本集團旗下收租旗艦物業金朝陽中心所處的銅鑼灣羅素街，租金水平更成為全球最貴街道之一，項目其中一個零售地舖於二零一一年內獲簽訂新租約，租金較現時該舖位所得的租金躍升逾一倍；促使物業租金再創新高，並為集團現時最穩建的收入來源之一。

地產發展

為進一步拓闊集團的利潤和發展空間，以鞏固本集團於房地產市場之地位，我們將積極嚴選升值潛力較高的地盤自行興建發展。集團將繼續發展多類型的優質項目，務求切合不同買家的需要，以堅持優越質素，建立卓越品牌，提升發展項目的邊際利潤，以及令項目成為買家的首選為目標。

住宅項目

• 尚巒

位處大坑華倫街13至27號之全新豪華住宅項目「尚巒」，項目合共提供164個多元設計住宅單位，項目推出已售出162個單位，可套現約港幣1,212,000,000元，現尚餘2個頂層特色單位，留待現樓發售，成績斐然。至年結日集團已收入約港幣409,272,000元售樓款，其餘約港幣802,728,000元待二零一二年中物業交付時收取。由於該區已設新建築物高度限制，項目建成後可望成為日後大坑區內新地標，而2個頂層特色單位更可永久盡覽維港海景、大球場至渣甸山環迴景致。項目現正接近入伙階段，預計二零一二年年中入伙，為集團明年鎖定豐厚利潤。

• 曦巒

位處銅鑼灣希雲街32至50號的全新豪華住宅項目「曦巒」，集團為延續精品豪宅路線，年內積極打造座落於銅鑼灣利園山豪宅地段，物業擁覽醉人維港、大球場至渣甸山翠綠山巒，與港鐵銅鑼灣站及核心購物地段僅咫尺之隔，區內雲集多個國際頂尖品牌旗艦店及私人會所，實為可遇不可求的豪華府邸。

該項目提供約190個住宅單位，標準單位面積約由510至1,154平方呎，提供1房至3房間隔，另備4伙特色單位，迎合不同買家需求。

商業項目

• 登龍街1至29號

位處銅鑼灣登龍街1至29號的地盤已動工發展，地盤總面積約12,500平方呎，可建總樓面面積將達約148,800平方呎，將自行發展為銀座式商業項目，集零售、飲食及寫字樓於一身，預計於二零一三年竣工；項目位於銅鑼灣核心購物地段，咫尺可達金朝陽中心、時代廣場、希慎廣場，料落成後勢必形成協同效應，進一步帶動區內人流，同時為集團帶來可觀回報。

物業管理、機電設備及大廈維修

本集團屬下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「優秀物業管業服務人員／優質服務選舉」，以表揚員工之卓越表現，從而建立團隊精神。於二零一一年，此業務分類的營業額約為港幣16,379,000元，佔本集團於本年度營業額的1.8%。

國內業務

城市基礎設施發展

金朝陽基建有限公司於多個中國城市，包括南昌、西安、景德鎮、玉溪待提供地下通訊管道建設業務，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。其客戶基礎主要包括電訊營運商，如中移動、中國電訊及中國聯通。金朝陽基建有限公司二零一一年年內錄得營業總額約港幣79,371,000元，佔本集團年內營業額8.8%。

房地產開發

國際經濟形勢多變，國內通脹持續，中央政府為應對經濟危機不斷推出新樓市緊縮措施，樓市及金融調控政策在未來一段時期將會持續，對樓市的價格及成交量帶來較大的影響，惟內地市場基本條件穩健，城市化進程持續，經濟強勁及需求殷切，樓市中長期發展前景仍然樂觀。

本集團於年內推出多個住宅項目；其中，由集團全資擁有，位於福建省長泰縣的精品住宅項目「金朝陽·領都」(金暉樓)，將於二零一二年交吉予買家。另於去年開售，與合營夥伴合作開發位於珠海斗門項目「龍鳳春曉」，至今已出售逾60%，餘下亦繼續在市場出售。上述數個住宅項目帶來的收益將會陸續入賬並為集團在今後數年帶來營利貢獻。

位於肇慶市高要區的「景湖灣」為一項綜合式別墅及高層住宅項目，項目首期發展140套雙拼別墅，將於二零一二年起分階段落成。項目背靠青翠山巒，面向廣闊西江。中央政府調控措施於二零一一年八至十月間物業市場造好之際推出，對項目首期的推售造成較大影響，物業價格及銷售均未達到預期目標，面對政策調控的壓力，集團將會因應市場調整策略，餘下批次將會根據市場表現分階段推售。

經營業績

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約港幣901,690,000元(二零一零年：港幣913,714,000元)，較去年輕微減少。收入主要來源於香港方面有物業合併、物業租賃、樓宇管理及中國方面包括城市基礎建設，以及中國物業銷售。

行政開支增加乃主要由於擴充香港物業合併及物業發展部門，而令員工成本增加所致。此外，其他收入增加亦由於訴訟敗訴撥備撥回及佣金收入。此外，投資物業之公值有所增加，乃由於本集團核心投資物業金朝陽中心之重估收益所致。

因應物業合併業務及自行發展項目及本集團為更多項目安排融資以應付增。因此，利息費用亦跟隨平均借貸成本微升而增加。

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2,111,219,000元(二零一零年：港幣2,059,658,000元(重列))，較去年增加2.5%。此乃主要由於年內投資物業公平值調整之增值所致。

資產淨值

本集團於二零一一年十二月三十一日之資產淨值總額為港幣10,277,734,000元(二零一零年：港幣7,872,806,000元(重列))。資產淨值增加乃主要由於投資物業及發展中物業增加所致。於二零一一年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣37.38元(二零一零年：港幣32.6元(重列))。

財務資源及流動資金

於二零一一年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣571,944,000元(二零一零年：港幣217,779,000元)。本集團於二零一一年十二月三十一日之借貸總額為港幣3,509,413,000元(二零一零年：港幣3,092,288,000元)。

回顧年內，本集團亦於二零一一年上半年自其全新豪華住宅項目尚巒之買家收取進一步金額約港幣68,141,000元。於二零一一年十二月三十一日，累計收取之總額為港幣409,272,000元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之資本負債比率(以借貸總額除以權益總額之百分比呈列)為34%(二零一零年：39%(重列))。於二零一一年十二月三十一日，本集團之淨資產為港幣10,277,734,000元(二零一零年：港幣7,872,806,000元)(重列))，即增加港幣2,404,928,000元。有關增加乃主要由於持作銷售物業及發展中物業增加所致。

本集團之外匯風險主要來自於本集團中國業務有關之港幣與人民幣匯率變動。鑒於人民幣持續升值將對本集團於中國之資產及自中國產生之收入有正面影響，回顧年內本集團並無採取任何對沖措施。

回顧年內，本集團概無參與任何衍生工具活動，亦無利用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

收購及發展物業之資金部份來自內部資源及部份來自銀行貸款。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。貸款主要以港幣計算，並按浮動利率計息。

於二零一一年四月及六月，本公司透過先舊後新配售，分別向機構及個別投資者(獨立於本公司及其關連人士之第三方)配發9,000,000股及10,000,000股股份。

審核委員會審閱

本集團截至二零一一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

本集團截至二零一一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。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團已抵押賬面總值合共約港幣12,383,841,000元(二零一零年：港幣9,904,539,000元)之若干投資物業、物業、廠房及設備及發展中物業，作為本集團取得銀行融資之用。

企業公民

本集團一直堅守企業社會責任，服務社會不遺餘力。本集團除積極響應慈善捐款外，也鼓勵員工多參與各慈善活動及社會服務，履行『商界展關懷』企業的義務；本集團又努力提升環保理念，一直透過不同途徑令旗下物業透過建築規劃、節能和各管理措施實踐環保理念，營造能源節約的工作環境。此外，集團年內積極參加公益活動，包括：

- 贊助及參與長春社環保行二零一一，以助社區人士宣揚環保意識及愛護大自然
- 贊助及參與香港離島婦女聯會主辦的東涌青少年步操樂團演奏會，積極支持社會文化交流
- 與香港古蹟文俗研究推廣會合辦名為「唐樓的歲月」展覽及攝影比賽，提供機會讓公眾親身認識昔日生活及社會文化發展，並獲傳媒廣泛報導。

- 贊助及參與香港離島婦女聯會主辦的「故事家庭樂」，透過講故事向在學兒童灌輸積極的態度，讓關懷社區的精神繼續伸延

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。

股東及投資者溝通／投資者關係

集團相信，與股東有效溝通，乃提升投資者關係及幫助投資者理解本公司業務表現及策略的重要一環。本集團亦認為透明、及時地披露集團信息，有助股東及投資者作出最知情的投資決定，向他們呈現集團真實和公允的觀點是我們溝通活動的目標。

集團致力提升業務增長的企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。董事會相信，優良的企業管治對本公司的成功、股東價值提升，乃非常重要。

展望

二零一二年為多國大選之年，經濟情況普遍預期較為波動，本港為一個高度開放的經濟體系，難免受外圍因素影響，惟歐洲國家債務危機可望進入明朗化階段，加上本港背靠中國的優勢，面對低息及高通脹環境，核心地區租金持續上升，當中位於市中心優質物業的租金回報遠勝於銀行存款收息，故此長遠來說，集團對未來樓市充滿信心。

隨著訪港旅客數字屢創新高，加上國內旅客的強大消費力刺激零售市道，國際一線大型品牌更不惜高價進駐頂級購物商圈，本港核心區零售舖位未來仍處於供不應求的狀態，預料商舖租金將持續攀升，故此本集團對旗下物業租賃前景充滿信心。除旗艦收租項目金朝陽中心外，集團旗下位於銅鑼灣登龍街1至29號的商業項目亦預計於二零一三年年中落成，屆時不但可形成協同效應，同時有助拓寬與遞增本集團的穩定收入來源。

按集團現時的收購目標及物業興建計劃的完成進度，預期未來的兩至三年間多項項目即將步入收成期；展望未來，集團將繼續在各運作層面力臻完善，並致力提升管理、規劃、執行及企業管治至世界級水平，令目標得以持續，進一步創造更好的成績，務求為股東帶來豐盛回報。

僱員薪酬

於二零一一年十二月三十一日，本集團於香港及國內分別有122及254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8,931,000元(二零一零年：港幣8,774,000元)，二零一一年之總僱員薪金及工資總額約為港幣66,125,000元(二零一零年：港幣54,898,000元)。

股息

董事會建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.13元(二零一零年：港幣0.10元)。待股東於二零一二年五月十六日舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將約於二零一二年六月十九日派發予名列於二零一二年五月二十三日股東名冊之股東。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一二年五月十四日(星期一)至二零一二年五月十六日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東出席並於股東週年大會上投票之權利。所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，必須於二零一二年五月十一日(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號金鐘滙中心26樓。

就股息暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一二年五月二十二日(星期二)至二零一二年五月二十三日(星期三)(首尾兩日包括在內)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，必須於二零一二年五月二十一日(星期一)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號金鐘滙中心26樓。

或然負債

- (a) 於業務過程中，若干附屬公司以其名義代第三方(附屬公司向其提供樓宇管理服務之人士)開設及持有若干銀行賬戶。於報告日期，該等為數港幣4,322,000元(二零一零年：港幣4,816,000元)之銀行結餘乃代第三方持有，並無計入本集團之會計賬目及財務報表。
- (b) 於二零零九年，本集團向一名合營夥伴(本集團就於新界發展及興建村屋與其訂有合營協議)展開法律程序HCA1902/2009，本集團於二零一一年十一月呈交經修訂之申索陳述書。雙方仍在交換狀書中，審訊日期仍有待法院確定。

根據本集團所得之法律意見，董事認為本集團就此訴訟有機會成功，因此並無於報告日期就此法律程序作出撥備。

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，二零一二年三月二十一日

於本公佈日期，董事會之成員包括(i) 執行董事：傅金珠、陳慧苓、鄺紹民及劉金國；及(ii) 獨立非執行董事：陳啓能、浦炳榮及吳志強。