



明日國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 760)

同心  
築家  
年報 2010



# 目錄

主席報告書	2
管理層之討論及分析	3
董事及高級管理人員之履歷	8
企業管治報告	10
董事會報告書	13
獨立核數師報告書	18
綜合全面收入報表	20
綜合財政狀況表	22
財政狀況表	24
綜合現金流量表	25
綜合權益變動表	27
綜合財務報告附註	28
公司資料	110

# 主席報告書

各位股東：

本人謹代表明日國際集團有限公司(「明日」或「本公司」)，提呈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(「二零一零年財政年度」)的經審核綜合財務報告。

於二零一零年財政年度，本公司擁有人應佔本集團溢利為約531,100,000港元(二零零九年：虧損約8,400,000港元)。

二零一零年財政年度內，每股盈利約為23.63港仙(二零零九年：虧損約0.37港仙)。於二零一零年十二月三十一日，本集團所持淨現金為約777,400,000港元(二零零九年：約636,400,000港元)，佔本公司擁有人應佔權益約1,877,300,000港元(二零零九年：約739,800,000港元)之41.4%(二零零九年：86%)。

由於全球市場復蘇，且本集團致力於市場推廣、產品開發及成本控制，電子產品分部的表現於二零一零年財政年度已有改善。電子產品分部於二零一零年財政年度錄得營運溢利約10,200,000港元(二零零九年：營運虧損約1,900,000港元)。電子產品分部於二零一零年財政年度之營業額為約345,400,000港元，較二零零九年之約281,900,000港元增加22.5%。儘管二零一零年財政年度之市況出現有利變化，管理層將對日本市場不明朗因素，及中國通脹之憂慮可能導致分部之生產成本增加持謹慎態度。

於二零一零年十二月十日，本集團完成收購Talent Central Limited(有關詳情載於日期為二零一零年十月二十九日之致股東通函)。Talent Central Limited透過旗下附屬公司於中華人民共和國廣東省及海南省持有多項房地產發展及物業投資項目之權益。本公司相信，透過收購事項將業務範圍擴展至中國物業市場，將有助本集團拓闊其收入來源，並為本集團提供機會把握中國物業市場之增長潛力。本集團現時共有五個在建項目，發展階段各有不同。來年，本公司將致力確保該等項目按度完成，同時繼續物色珠江三角洲地區之新開發及投資項目，並著眼於舊區及工業用地之重建。本公司對林河村舊區重建項目充滿信心，有關項目將為本集團之權益持有人締造更高價值。

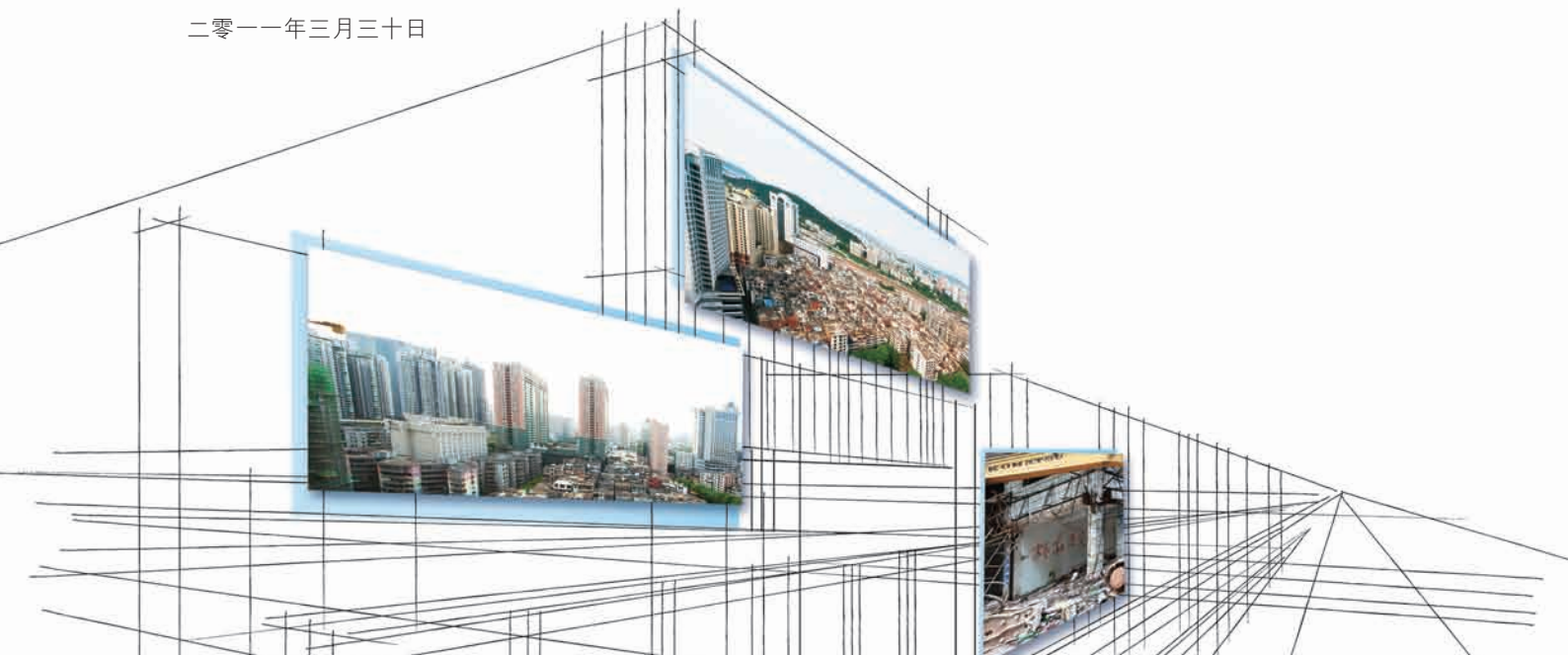
於二零一零年財政年度證券及商品投資業務錄得溢利約162,000港元(二零零九年：約676,000港元)。

於二零一零年財政年度，貸款融資業務仍未開展。

承蒙股東、業務夥伴及客戶鼎力支持及鼓勵以及各員工努力不懈，本人謹藉此機會代表董事會及管理團隊致以衷心感謝，冀望開創更光明前景。

主席  
邱德華

二零一一年三月三十日



# 管理層之討論及分析

## 業務回顧

本公司主要業務為投資控股。本集團之主要業務則包括設計、發展、製造及銷售電子產品、買賣上市證券及商品投資以及提供貸款融資。繼本集團於二零一零年十二月十日完成收購Talent Central Limited (有關詳情載於日期為二零一零年十月二十九日之致股東通函)後，本集團之業務範圍已擴展至中國之房地產開發、物業投資及酒店營運業務。

## 電子產品分部

電子產品分部所得之收益增加22.5%至約345,400,000港元(二零零九年：約281,900,000港元)。電子產品分部於二零一零年財政年度因全球市況好轉而錄得營運溢利約10,200,000港元，而於二零零九年則錄得營運虧損約1,900,000港元。

## 中國物業發展分部

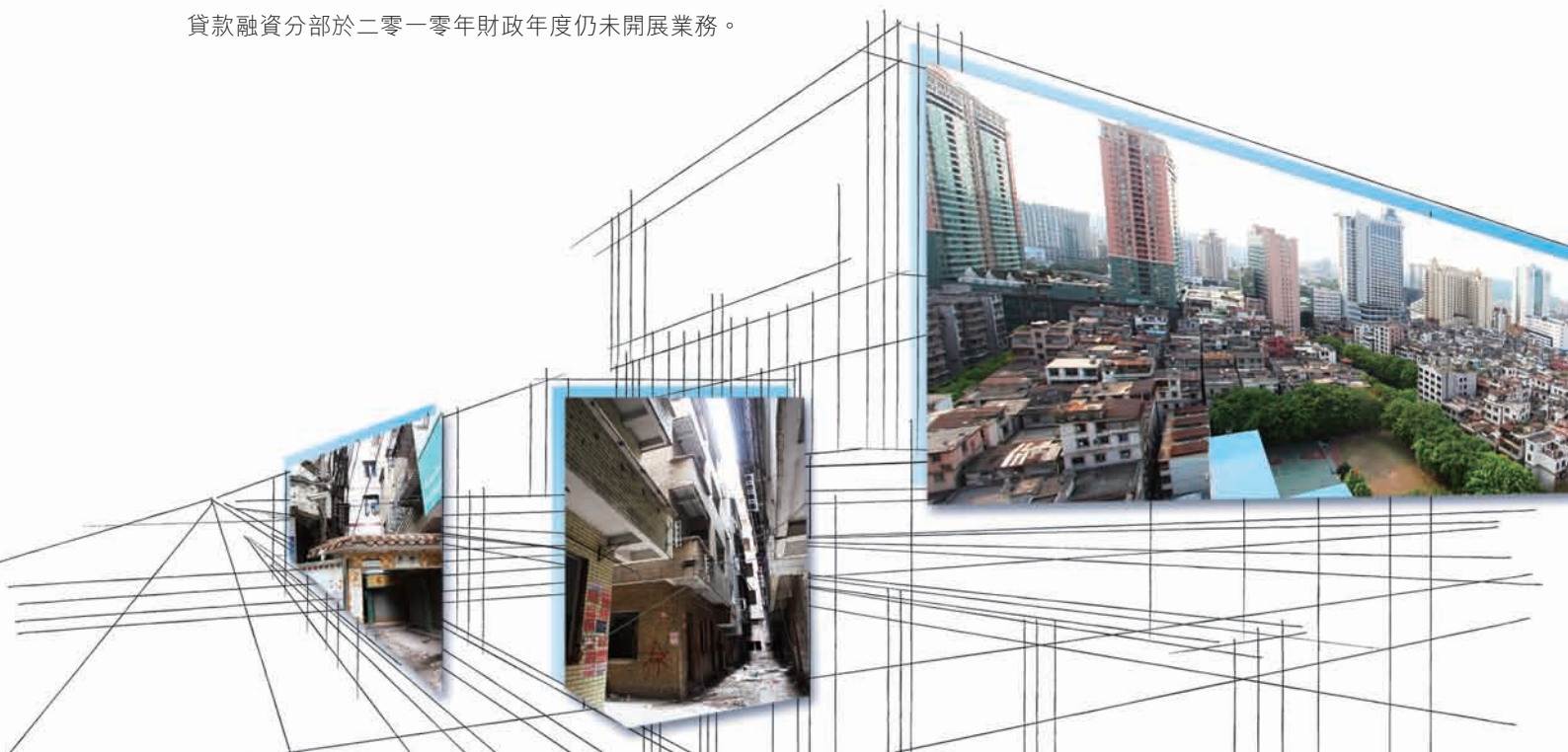
於二零一零年十二月十日，本集團完成收購Talent Central Limited (有關詳情載於日期為二零一零年十月二十九日之致股東通函)。該公司透過旗下附屬公司於中華人民共和國持有多項房地產發展項目之權益，總建築面積合共約為500,000平方米，主要位於廣東省及海南省。董事會相信，透過收購事項將業務範圍擴展至中國之房地產開發及物業投資，將有助本集團拓闊其收入來源，並為本集團提供機會把握中國物業市場之增長潛力。董事會亦相信，投資物業及預計酒店於二零一一年第三季度隆重開幕，將為本集團帶來穩定收入，長遠有助提升其投資組合質素及盈利能力。

## 證券及商品投資分部

證券及商品投資分部於二零一零年財政年度錄得溢利約162,000港元(二零零九年：約676,000港元)。

## 貸款融資分部

貸款融資分部於二零一零年財政年度仍未開展業務。



## 管理層之討論及分析

### 竣工物業

本集團於二零一零年十二月三十一日已竣工物業之資料載列如下：

項目及地址	地盤面積 (平方米)	總銷售面積 (平方米)	已售	權益	用途
			總樓面面積 (平方米)	百分比 %	
上譽花園 中國廣東省廣州市 越秀區天河路45號	28,409	13,189	2,214	100%	住宅及停車場
南湖山莊第一期 中國廣東省廣州市 白雲區同和路	103,732	15,773	—	100%	住宅

### 發展中物業

本集團發展中物業於二零一零年十二月三十一日之資料載列如下：

項目及地址	地盤面積 (平方米)	計劃	權益 百分比%	於年報日期	預計完工日期
		總樓面面積 (平方米)		完成階段	
南湖山莊第二期 中國廣東省廣州市白雲區同和路	118,102	98,418	100%	尚未動工	二零一三年 第四季度
譽海灣 中國海南省海口市秀英區海盛路	48,324	126,386	63.2%	50%	二零一二年 第二季度
林和村重建項目 中國廣東省廣州市天河區	57,793	400,000	30%	建設初期	二零一三年 第四季度
天鵝灣 中國海南省海口市 瓊山區瓊州大橋以南	199,539	239,447	25%	尚未動工	二零一三年 第四季度

## 管理層之討論及分析

### 投資物業

本集團發展中物業於二零一零年十二月三十一日之資料載列如下：

位置	土地 租賃期限	用途	樓面面積 (平方米)
中國廣東省廣州市 越秀區中山四路199號、 203-231號東鳴軒之165個商用單位	中期	商業	18,885
中國廣東省廣州市越秀區建設四馬路17-29號 天倫花園之19-21號一樓、23-24號一樓、 26號地庫一層及一樓至四樓、27號一樓及29號一樓	中期	商業	15,190
中國廣東省廣州市黃埔區荔香路38號 金港華園二期之18個商用單位	中期	商業	12,967

附註：中期之定義為於財政年度結算日尚未到期之餘下已獲授土地使用權之尚可使用年期不超過50年，但不少於10年。

### 酒店

本集團酒店於二零一零年十二月三十一日之資料載列如下：

位置	土地 租賃期限	用途	星級	客房數目
中國廣東省廣州市天河區林和西橫路	中期	酒店	按五星級標準(在建)	505

附註：中期之定義為於財政年度結算日尚未到期之餘下已獲授土地使用權之尚可使用年期不超過50年，但不少於10年。

# 管理層之討論及分析

## 財務回顧

### 業績回顧

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之收益約為409,400,000港元，較去年同期錄得約294,200,000港元增加約39%。環球電子市場復甦，加上致力於開發新市場和新產品，營業額得以上升。同時，電子產品分部之表現因實行多項節省成本措施而得到改善，加上基於就本公司於二零一零年十二月發行之可換股票據及承兌票據之公平值有變而錄得收購附屬公司之議價收益達約556,600,000港元。因此，於二零一零年財政年度錄得純利約530,200,000港元，而上一財政年度則錄得虧損約8,400,000港元。

於本年度結算日，本集團維持淨現金狀況，其中現金及銀行結存為約777,400,000港元(二零零九年：約636,400,000港元)，佔本公司擁有人應佔權益約1,877,300,000港元(二零零九年：約739,800,000港元)之41.4%(二零零九年：86%)。

### 流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團資產總值約為8,859,200,000港元(二零零九年：約797,600,000港元)，由權益總額及負債總額(包括可換股票據及承兌票據)分別約為2,468,500,000港元(二零零九年：約739,800,000港元)及約6,390,700,000港元(二零零九年：約57,800,000港元)撥資。

董事認為本集團將具備充裕營運資金，足以應付業務所需，且具備充裕財務資源，可在未來合適業務投資良機出現時，提供所需資金。

本集團之借貸以及銀行結餘及現金主要以港元、美元和人民幣結算。於二零一零年十二月三十一日，本集團並無致使其面臨重大外匯風險之未平倉遠期外匯合約。

### 資本架構

於二零一零年十二月十日，本公司就收購Talent Central Limited向賣方發行本金總額分別為3,100,000,000港元及160,000,000港元之可換股票據及承兌票據，作為代價其中部份(有關詳情載於日期為二零一零年十月二十九日之致股東通函)。本集團於二零一零年十二月三十一日之負債比率按債務總額除以資產總值計算為約72.1%(二零零九年：7.2%)。

### 外匯風險

本集團收益主要以港元、美元和人民幣結算，生產及採購成本亦主要以港元、美元和人民幣結算。因此，本集團並無面對任何其他重大外匯風險。

# 管理層之討論及分析

## 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團總額約為4,919,400,000港元(二零零九年：無)之若干資產已抵押予銀行以取得一般銀行融資，包括開發中物業約2,208,800,000港元(二零零九年：無)、投資物業約1,084,800,000港元(二零零九年：無)、在建工程約515,200,000港元(二零零九年：無)及土地使用權約1,110,600,000港元(二零零九年：無)。

## 前景

### 電子產品分部

本集團成功抓緊環球經濟復蘇帶來之機遇，就電子產品分部之市場推廣、產品開發及成本控制各方面付出之努力終於在二零一零年得到回報。然而，中國的直接成本升勢令前景添上不明朗因素，而日圓匯率波動亦可能抵銷需要從日本進口組件之產品利潤。該分部將考慮專注於高邊際利潤之產品，以帶來最大溢利而非著眼於提升收益。電子產品分部將繼續致力於市場推廣、產品開發及成本控制以克服市場不明朗因素。

來年，預料本集團電子產品業務仍然面對各項挑戰。本集團將專注控制營運費用及改善邊際利潤。

### 中國物業市場

本集團不斷尋求機會把握中國物業市場之增長潛力。收購Talent Central Limited後，預期本集團可藉銷售其項目公司發展之住宅及商業物業以及透過經營酒店而從旅遊服務業獲得可觀收益。董事會亦相信，本集團持有的投資物業將為本集團帶來穩定收入，長遠有助提升其投資組合質素及盈利能力。廣州和海口之開發中項目料將成為業務增長之主要動力。

於財政年度內，本集團物業開發及投資業務錄得營業額約64,000,000港元。

### 僱員人數及薪酬

於二零一零年十二月三十一日，本集團僱用約1,564名員工(二零零九年：1,400名)，其中約1,513人駐中國內地，2人駐澳門及49人駐香港。全體員工之薪酬均按業內慣例及根據現行勞工法例釐定。於香港，除基本薪金外，本集團亦提供員工福利，當中包括醫療保險、按表現派發之花紅及強制性公積金。

本公司於二零零二年九月採納之購股權計劃之條款並無更改。本年度內亦無授出新購股權。本年度內並無購股權獲行使，而於二零一零年十二月三十一日已授予董事及僱員之未行使購股權載於綜合財務報告附註37(二零零九年：無)。



## 董事及高級管理人員之履歷

---

### 執行董事

**邱德華先生**(主席)，55歲，為本集團創辦人，主要負責公司策略規劃。彼持有機械工程理學士學位，於電子行業具備逾25年經驗。於成立本集團前，邱先生曾於一間在香港經營之著名美國電子公司任職設計工程師，在生產設計方面累積寶貴經驗，且與香港多家電子製造商建立緊密之業務關係。

**雷美寶小姐**(董事)，43歲，負責本集團業務投資及發展。雷小姐持有香港中文大學頒發之工商管理碩士學位及社會科學學士學位。加入本集團前，彼為兩間香港上市公司之執行董事，該兩間上市公司專門從事按揭貸款融資、物業投資及發展。彼在業務投資及發展方面具備逾15年經驗。彼於二零零零年二月加入本集團。

**廖意妮小姐**(董事)，45歲，負責本集團財務工作，並為本集團秘書。廖小姐持有香港科技大學工商管理碩士學位，亦為英國特許管理會計師公會、香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會以及香港公司秘書公會之會員，於會計及管理範疇具備逾22年經驗。彼於二零零七年八月加入本集團。

**伍沛強先生**，42歲，負責業務發展及項目投資，亦是城市改造開發研究中心的負責人。伍先生於日本的Meiji Gakuin University取得國際關係學士學位。伍先生為廣州市荔灣區人民政治協商會議代表成員。彼於物業開發行業具備逾15年經驗，曾為天倫控股有限公司業務發展部總經理，負責與酒店管理公司整頓合作，並參與有關林和村改造項目合作及融資之磋商。此外，彼曾任職亞盛亞洲有限公司(日本)約十年，專責物業投資。彼於二零一零年十二月加入本集團。

**尤孝飛先生**，47歲，負責中國物業開發項目之財務管理。尤先生於暨南大學取得會計學學士學位。彼為中國合資格會計師，對財務及管理具備超過25年經驗。彼於二零零六年十一月十一日至二零一零年九月一日在於中國從事物業開發、投資及採礦業務的上市公司黑龍江天倫置業股份有限公司擔任董事、副總經理及財務總監。此前，彼曾於香港及中國多間從事物業開發、製造及旅遊業務的公司工作。彼於二零一零年十二月加入本集團。

## 董事及高級管理人員之履歷

### 獨立非執行董事

**吳偉雄先生** (董事)，47歲，為執業律師，且為姚黎李律師行之合夥人，該律師行為香港律師行及公證人。吳先生在香港之證券法例、公司法例及商業法例方面具備豐富經驗，並曾參與證券於香港之首次公開發售以及上市公司企業重組、合併以及收購及併購活動。彼常就私人股本投資、合營企業及規例遵守方面向跨國公司及香港公司提供建議。彼於二零零零年三月加入本集團。彼為富陽(中國)控股有限公司(股份代號：352)、華脈無線通信有限公司(股份代號：499)及港台集團有限公司(股份代號：645)之獨立非執行董事。

**張仲良先生** (董事)，57歲，具備逾34年建築師及房地產投資顧問之經驗。彼於香港大學畢業，獲文學士學位(建築學)及建築學士學位。彼為香港建築師學會會員及建築師註冊條例所指之註冊建築師。彼於二零零零年三月加入本集團。

**盧偉雄先生**，51歲，獲澳洲北昆士蘭詹姆斯庫克大學(James Cook University of North Queensland)頒授商學學士學位。盧先生為澳洲特許會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。盧先生於二零一一年二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事兼審核委員會成員。目前，盧先生為香港聯合交易所有限公司上市公司山東威高集團醫用高分子製品股份有限公司(股份代號：1066)之獨立非執行董事。

### 高級管理人員

**韋益兆先生**，41歲，為業務推廣總監，於日本市場具備逾19年經驗。彼於一九九二年畢業於多倫多大學，持有文學及理學學士學位。於二零零零年加入本集團前，韋先生曾就職於多家領先的日本貿易公司及電子採購商。

**江信雄先生**，40歲，為市場推廣總監，負責管理本集團電子產品部之銷售業務及推廣活動以及原設計製造(ODM)/原設備製造(OEM)產品開發小組。彼持有社會科學學士學位，在電子消費業務方面具備逾17年之銷售及推廣經驗。彼於一九九八年加入本集團。

**梁雄達先生**，45歲，為總經理，負責本集團電子產品部之製造業務。彼持有工程管理碩士學位，於品質系統管理擁有11年經驗。彼於一九九五年加入本集團。

**林錦雲先生**，43歲，為高級研發經理，負責本集團產品設計及開發以及技術支援。彼持有電子工程學士學位，於電子產品開發具備逾16年經驗。彼於二零零九年加入本集團。

**于曉永先生**，36歲，為本集團物業開發部門副總裁，負責本集團項目投資。彼於長春地質學院取得應用地球物理勘探學士學位以及於中山大學取得工商管理碩士學位。彼負責收購及開發本集團所有現有項目。如前，彼曾於一間物業開發公司工作約七年，負責項目技術管理及成本控制。彼於二零一零年十二月加入本集團。

# 企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)致力於為股東之利益維持高水平企業管治，並致力尋找及制定最佳常規。本公司已應用載於上市規則附錄 14 之企業管治常規守則(「守則」)之原則及守則條文。

## 董事會

為保障及提升股東價值，董事會秉承忠誠謹慎之態度，並以本公司及其股東之最佳利益為依歸。董事會亦透過對本公司事務作出指示及監督，共同負責領導本公司，並促進本公司之成功。董事會以盡責之態度和有效方式領導本集團，採納正式而詳列其職能及責任之職權範圍。董事會之職能及責任包括但不限於確保管理層有足夠能力進行管理、審批目標、策略及業務計劃，以及監察本公司事務之道德操守。

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，董事會已根據守則舉行五次常規會議，大約每季一次。各董事之出席率如下：

	董事會		審核委員會	
	會議數目	出席次數	會議數目	出席次數
<b>執行董事</b>				
邱德華先生(董事會主席)	5	5	4	不適用
雷美寶小姐	5	5	4	不適用
王香玲小姐 (於二零一零年十二月十日辭任)	5	5	4	不適用
廖意妮小姐	5	5	4	2
伍沛強先生 (於二零一零年十二月十日獲委任)	5	1	4	不適用
尤孝飛先生 (於二零一零年十二月十日獲委任)	5	1	4	不適用
<b>獨立非執行董事</b>				
吳偉雄先生(審核委員會主席)	4	4	4	4
張仲良先生	4	4	4	4
吳弘理先生 (於二零一一年一月三十一日辭任)	4	4	4	4

本公司現時並無委任行政總裁。鑑於本集團之經營狀況，董事會相信董事會現時之架構將為本集團提供強勢領導，以迅速作出決策及制訂有效策略，對本集團有利。

再者，本集團業務之日常運作由本公司該等執行董事及管理層分擔。因此，於董事會層面應已有清晰之職責劃分，以確保權力及授權分佈均衡，不致權力僅集中於一位人士。

董事會之執行及獨立非執行董事具備各方面技能和經營本集團業務經驗，組成了平衡之董事會，行使有效之獨立判斷。目前，董事會包括八名董事，其中五名為執行董事，分別為邱德華先生、雷美寶小姐、廖意妮小姐、伍沛強先生及尤孝飛先生；三名為獨立非執行董事，分別為吳偉雄先生、張仲良先生及盧偉雄先生。

期內，本公司有三名獨立非執行董事吳偉雄先生（「吳先生」）、張仲良先生（「張先生」）及吳弘理先生（「吳先生」）。吳先生及張先生並無按任何具體固定任期委任，而吳弘理先生於二零一零年九月二十七日按一年任期獲委任，後於二零一一年一月三十一日辭任。於二零一一年二月一日，盧偉雄先生獲委任為獨立非執行董事，任期為兩年，且須按本公司之公司細則退任並應選連任。根據本公司之細則，於本公司每屆股東週年大會上三分一董事須輪席告退。董事會認為，將採取足夠措施確保本公司之企業管治常規不遜於守則第A4.1及4.2條規定者。

本公司已接獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性作出之年度確認。本公司認為，所有獨立非執行董事均為獨立。

管理層有責任及時向董事會提供足夠資料，以讓成員可作出知情決定以及履行其職務及職責。每名董事可個別地及獨立地與本集團之高級管理層人員接觸，以於有需要時取得更多資料及作出進一步查詢。

## 董事及高級管理層人員之薪酬

董事會現時並無設立薪酬委員會，而由董事會就個別董事之貢獻進行非正式評估，致使並無董事參與決定本身之薪酬。董事過去數年之薪酬維持於相對穩定水平。所有僱員按行業慣例及根據現行勞動法獲得酬勞。在香港，除基本薪金外，本集團亦提供員工福利，當中包括醫療保險、按表現派發之花紅及強制性公積金。

## 問責性及審核

董事會負責編製本公司及本集團之財務報告。在編製財務報告時，董事會採用香港會計師公會頒佈並適用於其業務營運之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

董事會並不知悉有任何重大不明朗因素，乃有關於可能使本集團持續經營之能力存在重大疑問之事件或狀況，董事會已按持續經營基準編製財務報告。

審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事組成，向董事會負責。審核委員會每年至少一次在管理層避席下會見外聘核數師，以討論審核過程中須關注之事項。審核委員會審閱內部監控制度之足夠性及有效性，除會計政策及常規變動之影響外，亦於審閱本公司中期及年度報告時檢討是否已遵守會計準則、上市規則及法律規定。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，就於二零一零年審核服務及非審核服務已付／應付予本公司核數師之費用分別約為1,200,000港元及1,250,000港元。

# 企業管治報告

---

## 內部監控

董事會透過審核委員會已對本集團內部監控制度之有效性進行檢討，範圍涵蓋所有重要監控，包括財務、營運及合規方面之監控、風險管理功能，以及負責會計及財務申報功能之僱員培訓、資源、資歷及經驗是否足夠。已找出可予改善之處，並採取適當措施，以保障股東之投資及本公司之資產。

## 董事會之授權

董事會負責釐定整體策略和企業發展方向，確保業務營運受到適當的監察。董事會保留關於本集團所有政策事宜及重要交易之決策權。董事會將日常營運事宜委以總經理及負責本集團營運不同方面之部門主管。

## 與股東之溝通

本公司相信定期和及時與股東溝通，有助協助股東更佳地了解本公司業務及經營方式。為推動與公眾保持有效溝通，本公司設立網站(<http://www.tihl.com.hk>)，提供有關本公司主要業務、財務資料及公佈、年報及中期報告以及股東通函等全面資訊。

本公司所有股東均會收到最少21日通知，內容有關股東週年大會之舉行日期及地點。根據上市規則，董事會將於應屆股東週年大會上以投票表決方式進行投票。

董事會致力維持持續與股東對話。董事會主席及審核委員會成員須出席股東週年大會，以回答股東之提問。

## 證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載有關董事進行證券交易之標準守則。經向本公司全體董事作具體查詢後，彼等確認已於年報涵蓋之會計期間遵守載於標準守則中所規定之準則。

# 董事會報告書

## 主要業務

本公司為投資控股公司。主要附屬公司主要業務之詳情載於綜合財務報告附註19。其附屬公司主要從事(i)設計、發展、製造及銷售電子產品；(ii)於中華人民共和國(「中國」)之物業發展及投資；(iii)買賣上市證券及商品投資；(iv)提供貸款融資；及(v)酒店經營。

## 主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團對五大客戶之銷售佔本年度銷售總額之52.8%(二零零九年：57.5%)，而其中對最大客戶之銷售佔銷售總額之22.1%(二零零九年：30.2%)。本集團向五大供應商之採購佔本年度採購總額之33.9%(二零零九年：26.4%)，而向其中最大供應商之採購佔採購總額之10.7%(二零零九年：6.4%)。

據董事所知，董事、彼等之聯繫人士(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))或就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上之股東概無擁有本集團五大客戶或供應商之任何權益。

## 業績及分配

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度業績載於第20至21頁之綜合全面收入報表。

## 股息

董事不建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度末期股息(二零零九年：無)。

## 儲備

本集團及本公司儲備於本年度之變動詳情分別載於第27頁之綜合權益變動表及綜合財務報告附註36。

## 重大投資及收購

於二零一零年十二月十日，本集團完成Talent Central Limited及其附屬公司之收購。收購詳情載於日期為二零一零年十月二十九日之致股東通函。

## 股本

年內並無新股發行。

年內，已發行本金額3,100,000,000港元之可換股票據，作為收購Talent Central Limited及其附屬公司(詳情載於日期為二零一零年十月二十九日之致股東通函)代價其中部分。

本公司股本於本年度之變動詳情載於綜合財務報告附註35。

# 董事會報告書

## 可換股票據

本公司就完成收購 Talent Central Limited 於二零一零年十二月十日發行可換股票據(「票據」)。收購詳情載於日期為二零一零年十月二十九日之致股東通函。

## 借貸

本集團於二零一零年十二月三十一日之借貸詳情載於綜合財務報告附註38。

## 財務摘要

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<strong>資產及負債</strong>					
物業、廠房及設備以及租賃土地及 土地使用權	<strong>1,706,701</strong>	66,041	66,984	97,383	104,509
投資物業	<strong>1,146,409</strong>	—	—	—	18,542
應收一間聯營公司之利息及款項	<strong>539,388</strong>	—	—	151,367	151,367
預付租金	—	—	—	429	1,166
遞延產品開發成本	<strong>751</strong>	937	1,000	7,880	8,387
應收貸款	—	—	—	—	562
購買物業、廠房及設備之訂金	—	3,707	—	—	—
可供出售金融資產	<strong>3,036</strong>	2,815	1,901	46,066	33,612
流動資產	<strong>5,462,937</strong>	724,053	794,720	825,204	774,051
資產總值	<strong>8,859,222</strong>	797,553	864,605	1,128,329	1,092,196
流動負債	<strong>1,806,942</strong>	55,592	113,182	156,224	135,634
長期服務金撥備	<strong>2,160</strong>	2,160	2,963	570	570
遞延稅項	<strong>1,139,046</strong>	—	—	—	1,319
付息借貸	<strong>1,325,658</strong>	—	—	—	—
可換股票據	<strong>1,981,639</strong>	—	—	—	—
承兌票據	<strong>135,272</strong>	—	—	—	—
融資租賃承擔	—	39	100	132	—
負債總額	<strong>6,390,717</strong>	57,791	116,245	156,926	137,523
資產淨值	<strong>2,468,505</strong>	739,762	748,360	971,403	954,673

# 董事會報告書

## 董事

於本報告日期，本年度本公司董事如下：

### 主席：

邱德華先生(主席兼執行董事)

### 執行董事：

雷美寶小姐

廖意妮小姐

伍沛強先生(於二零一零年十二月十日獲委任)

尤孝飛先生(於二零一零年十二月十日獲委任)

王香玲小姐(於二零一零年十二月十日辭任)

### 獨立非執行董事：

吳偉雄先生

張仲良先生

盧偉雄先生(於二零一一年二月一日獲委任)

吳弘理先生(於二零一一年一月三十一日辭任)

根據本公司細則，雷美寶小姐、張仲良先生、伍沛強先生、尤孝飛先生及盧偉雄先生將輪值告退，惟彼等均符合資格並願於應屆股東週年大會上應選連任。

## 董事及高級管理人員之履歷

本公司董事及本集團高級管理人員之詳盡履歷載於本年報第8及9頁。

## 董事之服務合約

獨立非執行董事盧偉雄先生已與本公司訂立服務合約，由二零一一年二月一日起為期兩年，董事袍金為每年216,000港元，並須根據本公司細則輪席告退及應選連任。

除上述者外，各擬於應屆股東週年大會上應選連任之董事概無訂立於一年內本公司可毋須付款(法定補償除外)而終止之服務合約。

## 董事於重大合同之權益

於本年度結算日及年內任何時間，概無訂立本公司或其任何附屬公司所參與而本公司董事直接或間接擁有重要權益之重大合同。



# 董事會報告書

## 董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團之股份及相關股份之權益及短倉

於回顧期間，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定本公司存置之登記冊所載，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則規定向本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)作出之通知，各董事於本公司或其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之涵義)之股本中擁有權益如下：

董事	持有普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
邱德華先生	2,000,000	0.09
雷美寶小姐(雷小姐)	11,785,710	0.52
王香玲小姐(王小姐)(於二零一零年十二月十日辭任)	13,000,000	0.58

於二零零七年九月，雷小姐及王小姐各自獲授一份購股權，兩人均有權以每股0.296港元認購價認購22,470,000股股份。購股權行使期為二零零七年九月二十五日至二零一二年九月二十四日。除上文披露者外，董事概無登記擁有本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證權益或短倉，而須根據證券及期貨條例第352條予以記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所。

## 董事及行政總裁購入證券之權利

除綜合財務報告附註37披露之購股權計劃資料外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無參與訂立任何安排，致使本公司董事或彼等各自之配偶或未成年之子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而得益。

## 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及短倉

於本報告日期，根據證券及期貨條例第336條規定本公司存置之權益登記冊所記錄，以下權益佔本公司已發行股本5%或以上：

名稱	附註	持有 普通股數目	相關股份 權益數目	佔本公司 已發行股本 百分比
Winspace Venture Limited	1	996,509,340	—	44.33%
Talent Trend Holdings Limited	2	—	9,393,939,393	417.84%

附註：

- (1) Winspace Venture Limited 全部已發行股本由陳遠明先生直接、實益及全資擁有。
- (2) Talent Trend Holdings Limited 全部已發行股本由張高濱先生直接、實益及全資擁有。

# 董事會報告書

## 購買股份或債券之安排

除上述「董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團之股份及相關股份之權益及短倉」一節所披露外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排下，而令本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司年內概無購買、贖回或出售任何本公司之上市證券。

## 關連及關聯人士交易

關連及關聯人士交易詳情載於綜合財務報告附註47。

## 企業管治

本公司之企業管治報告載於本年報第10至12頁。

## 薪酬政策

董事會現時並無設立薪酬委員會，而由董事會就個別董事之貢獻進行非正式評估，致使並無董事參與決定本身之薪酬。董事之薪酬於過去數年相對穩定。所有僱員按行業慣例及根據現行勞工法例獲得酬勞。在香港，除基本薪金外，本集團亦提供員工福利，當中包括醫療保險、按表現派發之花紅及強制性公積金。

本公司採用購股權計劃以獎勵董事及合資格僱員，計劃詳情載於綜合財務報告附註37。

## 獨立非執行董事之獨立確認

本公司已收到每名獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則第3.13條就其獨立性作出之年度確認。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立。

## 持續關連交易

本公司並無持續關連交易。

## 足夠公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可公開獲得之資料及據本公司董事所知，本公司一直維持上市規則所指定之公眾持股量。

## 核數師

本公司前核數師均富會計師行辭任本公司核數師，自二零一零年十二月六日起生效；而鄭鄭會計師事務所有限公司於二零一零年十二月十日獲委任為本公司核數師，以填補其核數師職務空缺。除此之外，陳葉馮會計師事務所於二零零八年十一月二十七日辭任本公司核數師；均富會計師行於二零零八年十二月一日獲委任為本公司核數師以填補其空缺。除上述者外，於過去三年，本公司核數師概無其他變動。有關續聘鄭鄭會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案將於股東週年大會提出。

# 獨立核數師報告書

## CHENG & CHENG LIMITED

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

鄭鄭會計師事務所有限公司

致明日國際集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

吾等已完成審核明日國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第20頁至第109頁的綜合財務報告，當中載有 貴公司於二零二零年十二月三十一日之綜合及公司財政狀況表、截至該日止年度的綜合全面收入報表、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。

### 董事就財務報告須承擔的責任

貴公司董事須負責遵照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，編製及真實而公平地列報該等財務報告。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實公平地列報財務報告有關的內部監控，以確保並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)；選擇並應用適當的會計政策；及在不同情況下作出合理之會計估算。

### 核數師的責任

吾等的責任是遵照百慕達一九八一年公司法第90節根據吾等審核工作的結果，對該等財務報告表達意見，並僅向閣下報告吾等意見，除此以外本報告並無其他用途。吾等不會就本報告的內容向任何人士承擔或負上任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。該等準則規定吾等須遵守道德規範以計劃及進行審核，以合理確定此等財務報告是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核包括進程序以取得與綜合財務報告所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取的該等程序須視乎核數師的判斷，包括評估綜合財務報告出現重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製及真實公平呈列財務報告有關的內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對公司的內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理，以及評價綜合財務報告的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已取得充分恰當的審核憑證，為吾等的審核意見提供了基礎。

# 獨立核數師報告書

---

## 意見

吾等認為，綜合財務報告按照香港財務報告準則真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥善編製。

鄭鄭會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一一年三月三十日

鄭康祥

執業證書編號：P01802

# 綜合全面收入報表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收益	6	409,402	294,199
銷售成本		(346,803)	(246,330)
毛利		62,599	47,869
其他收益及收入淨額	7	12,194	11,692
收購附屬公司之議價收益	42	556,615	—
出售可供出售金融資產之收益		4,333	—
分銷成本		(6,752)	(6,016)
行政及其他經營開支		(84,629)	(68,998)
融資成本	8	(14,570)	—
<b>除所得稅前溢利／(虧損)</b>	9	529,790	(15,453)
所得稅抵免／(開支)	12	398	(388)
<b>來自持續經營業務之年度溢利／(虧損)</b>		530,188	(15,841)
<b>已終止經營業務</b>			
本公司擁有人應佔來自已終止經營業務 之年度收益	13	—	7,455
<b>年度溢利／(虧損)</b>		530,188	(8,386)
<b>其他全面收入</b>			
撥回出售附屬公司之匯兌儲備		—	146
重估樓宇盈餘		6,432	7,627
可供出售金融資產盈餘		1,578	914
可供出售金融資產之公平值變動套現		(4,358)	—
換算海外業務之財務報表之匯兌虧損		(88)	—
<b>年度其他全面收入</b>		3,564	8,687
<b>年度全面收入總額</b>		533,752	301

# 綜合全面收入報表

截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>下列人士應佔溢利／(虧損)：</b>			
本公司擁有人	14	<b>531,067</b>	(8,386)
非控股權益		<b>(879)</b>	—
		<b>530,188</b>	(8,386)
<b>下列人士應佔全面收入總額：</b>			
本公司擁有人		<b>534,650</b>	301
非控股權益		<b>(898)</b>	—
		<b>533,752</b>	301
<b>就本公司擁有人應佔年度溢利／(虧損)</b>			
<b>之每股基本盈利／(虧損)</b>			
來自持續經營業務	15	<b>23.63 港仙</b>	(0.70) 港仙
來自已終止經營業務		—	0.33 港仙
<b>來自持續經營業務及已終止經營業務</b>		<b>23.63 港仙</b>	(0.37) 港仙
<b>就本公司擁有人應佔年度溢利／(虧損)之</b>			
<b>每股攤薄盈利／(虧損)</b>			
來自持續經營業務	15	<b>4.64 港仙</b>	不適用
來自已終止經營業務		—	不適用
<b>來自持續經營業務及已終止經營業務</b>		<b>4.64 港仙</b>	不適用

# 綜合財政狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	18	1,146,409	—
物業、廠房及設備	16	587,317	56,992
租賃土地及土地使用權	17	1,119,384	9,049
於一間聯營公司之權益	20	539,388	—
遞延產品開發成本	21	751	937
購買物業、廠房及設備之訂金		—	3,707
可供出售金融資產	22	3,036	2,815
		<b>3,396,285</b>	73,500
<b>流動資產</b>			
租賃土地及土地使用權	17	252	252
按公平值經損益入賬之金融資產	23	7,172	11,157
發展中物業	24	3,017,941	—
持作出售之已落成物業	25	902,593	—
存貨	26	48,000	38,929
應收賬款及應收票據	27	104,093	31,006
預付款項、按金及其他應收款項	28	589,221	6,116
可退回稅項		14	158
受限制現金	29	16,273	—
現金及現金等價物	30	777,378	636,435
		<b>5,462,937</b>	724,053
<b>流動負債</b>			
應付賬款	31	(58,721)	(31,765)
應計費用及其他應付款項	32	(1,594,406)	(22,955)
稅項撥備		(124,197)	(824)
計息借款之流動部分	38	(29,577)	—
融資租賃承擔	39	(41)	(48)
		<b>(1,806,942)</b>	(55,592)
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,655,995</b>	668,461
<b>總資產減流動負債</b>		<b>7,052,280</b>	741,961

# 綜合財政狀況表

於二零一零年十二月三十一日(續)

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備	33	(2,160)	(2,160)
遞延稅項負債	34	(1,139,046)	—
計息借款	38	(1,325,658)	—
融資租賃承擔	39	—	(39)
可換股票據	40	(1,981,639)	—
承兌票據	41	(135,272)	—
		<b>(4,583,775)</b>	(2,199)
<b>資產淨值</b>			
		<b>2,468,505</b>	739,762
<b>權益</b>			
股本	35	8,991	8,991
儲備	36	1,868,300	730,771
本公司擁有人應佔權益		<b>1,877,291</b>	739,762
非控股權益		<b>591,214</b>	—
<b>權益總額</b>		<b>2,468,505</b>	739,762

邱德華  
董事

尤孝飛  
董事



# 財政狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	—	—
於附屬公司之權益	19	—	93,316
		—	93,316
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	19	3,328,228	184,941
預付款項、按金及其他應收款項	28	874	534
可收回稅項		14	14
現金及現金等價物	30	540,599	435,775
		3,869,715	621,264
<b>流動負債</b>			
應計負債及其他應付款項	32	(541,329)	(2,029)
		3,328,386	619,235
<b>流動資產淨值</b>			
		3,328,386	712,551
<b>總資產減流動負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
可換股票據	40	(1,981,639)	—
長期服務金撥備	33	(230)	(230)
		(1,981,869)	(230)
<b>資產淨值</b>			
		1,346,517	712,321
<b>權益</b>			
股本	35	8,991	8,991
儲備	36	1,337,526	703,330
<b>權益總額</b>			
		1,346,517	712,321

邱德華  
董事

尤孝飛  
董事

# 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)			
來自持續經營業務		529,790	(15,453)
來自已終止經營業務	13	—	7,455
		529,790	(7,998)
調整：			
按攤銷成本入賬之金融資產利息收入	7	(3,778)	(4,902)
按攤銷成本入賬之金融資產其他利息收入	7	—	(42)
上市投資之股息收入	7	—	(45)
收購附屬公司之議價收益	42	(556,615)	—
出售附屬公司之收益	13	—	(7,455)
出售可供出售金融資產之收益		(4,333)	—
出售物業、廠房及設備之收益	7	(82)	(286)
按公平值經損益入賬之金融資產未變現虧損	9	3,276	2,962
財務成本	8	14,570	—
物業、廠房及設備折舊			
—自有資產	9	9,407	9,321
—租賃資產	9	55	55
出售物業、廠房及設備之虧損	9	—	3,276
撤銷物業、廠房及設備之虧損	9	2	—
攤銷租賃土地及土地使用權	9	2,115	252
攤銷資本化遞延產品開發成本		957	1,128
滯銷存貨撥備	9	—	1,878
存貨撥備撥回	9	(1,249)	—
應收賬款減值撥備撥回	7	—	(455)
營運資金變動前之經營虧損		(5,885)	(2,311)
存貨(增加)／減少		(7,822)	11,618
持作出售之發展中物業及持作出售之已落成物業減少		33,578	—
應收賬款及票據(增加)／減少		(6,470)	1,857
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少		(57,349)	1,925
應付賬款減少		(82,799)	(2,638)
應計費用及其他應付款項增加／(減少)		97,829	(3,400)
長期服務金撥備減少		—	(803)
經營業務(所用)／所得之現金		(28,918)	6,248
已收／(已付)所得稅		261	(791)
經營業務(所用)／所得之現金淨額		(28,657)	5,457

# 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>投資業務之現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備		(6,030)	(4,627)
收購物業、廠房及設備訂金增加		—	(3,707)
增添遞延產品開發成本		(771)	(1,065)
收購附屬公司(扣除所購現金及現金等價物)	42	143,047	—
出售物業、廠房及設備所得款項		111	579
出售附屬公司所得款項		—	1,100
出售可供出售金融資產所得款項		4,333	—
按公平值經損益入賬之金融資產減少/(增加)		709	(10,107)
已收利息		3,724	4,902
已收其他利息		—	42
已收股息		—	45
<b>投資業務所得/(所用)之現金淨額</b>		<b>145,123</b>	<b>(12,838)</b>
<b>融資業務之現金流量</b>			
銀行貸款所得款項		35,130	—
償還銀行貸款		(2,465)	—
受限制現金增加		(4,693)	—
財務成本		(3,361)	—
償還融資租賃債務		(46)	(68)
<b>融資業務所得/(所用)之現金淨額</b>		<b>24,565</b>	<b>(68)</b>
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		141,031	(7,449)
於一月一日之現金及現金等價物		636,435	643,884
匯率變動之影響		(88)	—
於十二月三十一日之現金及現金等價物		777,378	636,435
<b>現金及現金等價物分析</b>			
持續經營業務之銀行結餘及現金		777,378	636,435

# 綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益													非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價* 千港元	貨幣兌換 儲備* 千港元	資本儲備* 千港元	撥入盈餘* 千港元	資本贖回 儲備* 千港元	物業重估 儲備* 千港元	可供出售 金融資產 公平值儲備* 千港元	以股份 支付 酬金儲備* 千港元	可換股 票據儲備 千港元	保留溢利* 千港元	合計 千港元			
於二零零九年一月一日	8,991	365,359	(1,633)	801	283,208	77	4,012	1,901	16,966	—	59,799	739,461	8,899	748,360	
出售附屬公司(附註13)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(8,899)	(8,899)	
年度全面收入總額	—	—	146	—	—	—	7,627	914	—	—	(8,386)	301	—	301	
於二零零九年十二月三十一日	8,991	365,359	(1,487)	801	283,208	77	11,639	2,815	16,966	—	51,393	739,762	—	739,762	
於二零一零年一月一日	8,991	365,359	(1,487)	801	283,208	77	11,639	2,815	16,966	—	51,393	739,762	—	739,762	
收購附屬公司(附註42)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	592,112	592,112	
發行可換股票據(附註40)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	602,879	—	602,879	—	602,879	
年度全面收入總額	—	—	(69)	—	—	—	6,432	(2,780)	—	—	531,067	534,650	(898)	533,752	
於二零一零年十二月三十一日	<b>8,991</b>	<b>365,359</b>	<b>(1,556)</b>	<b>801</b>	<b>283,208</b>	<b>77</b>	<b>18,071</b>	<b>35</b>	<b>16,966</b>	<b>602,879</b>	<b>582,460</b>	<b>1,877,291</b>	<b>591,214</b>	<b>2,468,505</b>	

\* 該等儲備金額包括綜合財政狀況表中綜合儲備約1,868,300,000港元(二零零九年：約730,771,000港元)。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

明日國際集團有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立之有限公司，以香港為本籍。本公司之註冊辦事處及主要營業地點在年報中公司資料一節中披露。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司之主要業務為投資控股。本公司附屬公司之主要業務載於綜合財務報告附註19。本公司及其附屬公司於下文統稱為「本集團」。

於二零一零年十二月十日，本集團完成收購投資公司Talent Central Limited及其附屬公司，以現金、可換股票據及承兌票據支付代價合共3,800,000,000港元(計及可換股票據及承兌票據之公平值變動後公平值約為3,249,000,000港元)。該公司及其附屬公司主要在中國從事物業發展、物業投資及酒店經營等業務。於完成日期購入之Talent Central Limited資產及負債載於綜合財務報告附註42。

截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報告已於二零一一年三月三十日獲董事會批准刊發。

## 2. 主要會計政策概要

### 2.1 編製基準

於第20頁至第109頁之綜合財務報告已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製。財務報告亦包括香港公司條例及聯交所證券上市規則之適用披露規定。

用以編製綜合財務報告之主要會計政策已摘錄如下。除非另有說明，這些政策已貫徹應用於所有呈報年度。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對本集團之財務報告之影響(如有)於附註3披露。

除了分類為可供出售或按公平值經損益入賬之金融工具及樓宇乃按公平值列賬外，本綜合財務報告已按歷史成本基礎編製。有關貴金屬之存貨乃按公平值減出售成本列賬。計量基準全面載述於下列會計政策。

務請注意，編製綜合財務報告需要使用會計估計及假設。儘管有關估計乃基於管理層所深知以及對當前事件及行動之判斷，惟實際結果最終可能與有關估計存在差異。有關範疇涉及需要更高程度或更複雜之判斷，或涉及對綜合財務報告構成重大影響之有關假設及估計範疇於附註4披露。

### 2.2 綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司(見下文附註2.3)截至十二月三十一日止之財務報告。

附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.2 綜合基準(續)

集團內公司間之交易、交易結餘及未變現收益均於編製綜合財務報告時撇銷。當集團內公司間資產銷售產生之未變現虧損於綜合入賬時撥回，本集團亦會對有關資產作減值測試。附屬公司財務報告所報金額已視情況作出調整，以確保與本集團採納之會計政策相符一致。

非控股權益(前稱「少數股東權益」)指並非由本集團擁有且不屬本集團金融負債之應佔附屬公司之盈虧及資產淨值之權益部份。

非控股權益，在綜合財政狀況表權益項下呈報，但與本公司擁有人應佔權益分開。非控股權益應佔盈虧在綜合全面收入報表以本集團業績分配形式分開呈報。倘適用於非控股權益之虧損超過非控股權益應佔附屬公司股本之權益，則超出數額及適用於非控股權益之進一步虧損與非控股權益對銷，惟以非控股權益負有約束力之責任及能作出額外投資以彌補有關虧損為限。否則，該等虧損於本集團之權益支銷。倘附屬公司隨後錄得溢利，該等溢利乃僅於過往經本集團消化之非控股股東應佔虧損已被收回時後方可分配至非控股權益。

### 2.3 附屬公司

附屬公司為本集團擁有權力控制其財務及營運政策以從其經營活動中獲利之實體。於評估本集團是否控制另一家實體時，會考慮現時可行使或可兌換之潛在投票權存在與否及其影響。

在綜合財務報告內，附屬公司之收購(除受共同控制之附屬公司外)乃採取收購法入賬。此情況涉及估計該附屬公司之所有可識別資產及負債(包括或然負債，而不論該等資產及負債於收購前是否記錄於該附屬公司之財務報告)於收購日期之公平值。於初步確認時，該附屬公司之資產及負債會按公平值計入綜合財政狀況表，並按本集團之會計政策用作其後計量之基準。

於本公司之財政狀況表中，除非附屬公司乃持作出售或計入出售集團，否則附屬公司乃按成本值減任何減值虧損列賬。附屬公司之業績由本公司按於報告日已收及應收股息之基準列賬。所有股息(不論從被投資公司收購前或收購後溢利收取)均於本公司之損益中確認。

### 2.4 聯營公司

聯營公司為本集團可對其管理(包括參與財務及經營決策)發揮重大影響力但並無控制或共同控制權之實體。

於聯營公司之投資除非分類為持作出售，否則須採用權益法列入綜合財務報告。根據權益法，投資初步按成本入賬，其後就本集團所佔被投資公司收購後之淨資產變動及任何涉及投資之減值虧損作出調整。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.4 聯營公司(續)

年內本集團分佔被投資公司於收購後之除稅後業績及任何減值虧損於綜合全面收入報表在損益中確認，而本集團分佔被收購公司之收購後除稅後的其他全面收入項目則在綜合全面收入報表中其他全面收入分類中確認。

當本集團分佔聯營公司之虧損超出其於該聯營公司之權益時，本集團之權益減至零，且不再確認虧損，惟倘本集團已承擔法定或推定責任或代被投資公司付款則作別論。就此而言，本集團之權益為根據權益法所持投資連同實質上構成本集團於該聯營公司所持淨投資之長期權益之賬面值。

因本集團與其聯營公司進行交易而產生之未變現盈虧均予對銷，以本集團於被投資公司所持權益為限，惟倘未變現虧損提供證據證明所轉讓資產出現減值，則即時確認為損益。

就採用權益法確認之聯營公司投資而言，計量減值虧損之方法為將投資之整體可收回金額與其賬面值作比較，並於損益中確認。減值虧損之撥回金額以倘並無於過往年度確認減值虧損所釐定之資產賬面值為限。撥回之減值虧損於確認撥回之年度計入損益。

### 2.5 業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。收購成本乃按本集團就交換被收購方控制權所給予資產、所招致或所承擔負債及所發行股本工具於交換日期之合計公平值，另加業務合併直接應計之成本。被收購方之可識別資產、負債及或然負債在符合香港財務報告準則第3號「業務合併」項下確認條件之情況下按其於收購日期之公平值確認。

因收購而產生之商譽確認為資產，即業務合併之成本超出本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益之超額部分，初步按成本計量。倘於重新計量後本集團於被收購方可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出業務合併之成本，超額部分即時在綜合全面收入報表確認。

非控股股東於被收購方所持權益初步根據其所佔已確認資產、負債及或然負債公平淨值按比例計量。

### 2.6 外幣換算

綜合財務報告以千港元(「千港元」)呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

於綜合實體之獨立財務報告內，外幣交易按交易當日之匯率換算為個別實體之功能貨幣。於報告日，外幣計值之貨幣資產及負債均按該日的適用外幣匯率換算。因結算該等交易及因報告日換算貨幣資產及負債所產生之匯兌收益及虧損，均分別於損益中確認。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.6 外幣換算(續)

按公平值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按釐定公平值當日之適用匯率換算，並作為部分公平值收益或虧損而呈報。以外幣為單位按歷史成本計值之非貨幣項目概不重新換算。

於綜合財務報告內，原本以本集團之呈列貨幣以外之貨幣呈列之附屬公司所有獨立財務報告已轉換為港元。資產及負債已按報告日之匯率換算為港元。倘若匯率無重大波動，收入及開支已按交易日報之匯率或申報期之平均匯率換算為港元。從此程序產生之任何差額已於其他全面收入中確認並於股本內之貨幣換算儲備內分開累計。

於出售海外業務時，此匯兌差額從權益重新分類至損益並作為出售之部分盈虧。

### 2.7 收入確認

收益包括出售貨物及其他人士使用本集團資產所產生之利息及股息的公平值，減去回扣和折扣。倘有可能有關之經濟利益流向本集團及有關之收益及成本(如適用)可以可靠地計量，收益將如下確認：

貨品之銷售額於擁有權之重大風險及回報轉移至客戶時確認。此一般被視為貨品已交付及客戶已接納貨品之時間。

銷售物業所得收益於物業之風險及回報轉移至買方時確認，即當有關物業之建築工程已完竣，而物業可隨時根據銷售協議交付買方，且能合理確定可收到有關之應收款項時。倘本集團須在物業已交付買方後對有關物業進行工程，有關支銷須同時確認。於確認收益日期之前就已售物業收訖之訂金及分期款項均列入綜合財政狀況表項下之流動負債，作為已收銷售訂金及分期款項處理。

出售上市投資收益於向其他人士轉讓擁有權時確認。買賣證券之費用及交易費按買賣日期確認。

買賣貴金屬之收益，於擁有權之大部份風險及回報轉嫁予買方時確認入賬，惟本集團對所售貨品須不再具有一般與擁有權程度相當之管理權，亦無實際控制權。

利息收入按時間比例基準使用實際利率法確認。

股息收入於確立收取股息之權利後確認。

經營租約項下租賃物業之租金收入於租期內按直線基準確認。



# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.8 物業、廠房及設備

位於持有經營租約之土地上之樓宇以其重估價值入賬，即以在重估當日之公平值扣減往後之累計折舊及累計減值虧損列賬。公平值乃由對物業有足夠經驗之外聘專業估值師來確定以確保於報告日之賬面值與以公平值釐定沒有重大差異。任何於重估當日之累計折舊將扣減資產之賬面總值而淨額重列為資產之重估價值。

因樓宇重估之任何盈餘將在其他全面收入中確認並在權益中之物業重估儲備累計，除非按附註2.9中所描述，該資產之賬面值以往遭受重大重估減值或累計減值虧損。重估增值將在損益中入賬，其上限為以往已於損益中確認之減值款額，增值之餘下部份將在其他全面收入中入賬。樓宇因重估令賬面淨值的減少在其他全面收入中確認，惟以與該同一資產有關之物業重估儲備之重估盈餘為限，減值之餘下部份將在損益中入賬。

根據租賃協議持有之樓宇乃根據彼等之可使用年期或租約年期(如屬較短)作折舊。

其他資產(在建工程除外)之折舊乃按下列年率就其估計可使用年期以直線法撇銷成本值或重估金額減彼等之剩餘價值計算：

樓宇	2-2.5%
租賃裝修	5-50%
廠房及機器	10-20%
傢俬、裝置及辦公室設備	10-20%
汽車	20%

於每個報告日對該等資產之剩餘價值、折舊方法及可使用年期進行審核及調整(如適用)。

報廢或出售產生之收益或虧損，按銷售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於損益中確認。權益餘下之任何重估盈餘乃於出售樓宇時轉撥至保留盈利。

其後成本僅於與該項目相關之日後經濟利益有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠計算時，計入資產之賬面值或確認為獨立資產(按適用情況)。所有其他開銷、包括維修及保養均於產生之財政期間自損益中扣除。

在建工程指尚在建造之物業，按成本扣除減值虧損列賬。成本包括於興建造及安裝期間產生之直接成本。在建工程並無作折舊撥備。在建工程於完成及可投入使用時重新分類為物業、廠房及設備之適當類別。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.9 非金融資產減值

物業、廠房及設備、租賃土地及土地使用權、遞延產品開發成本以及於聯營公司及附屬公司之權益均須進行減值測試。

減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額立即確認為虧損，除非有關資產乃根據本集團之會計政策按重估金額列賬，則減值虧損乃根據該政策視為重估減值處理。可收回金額為反映市況之公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映現時市場對貨幣價值及資產特定風險之除稅前貼現率貼現至其現時使用價值。

就評估減值而言，倘資產未能產生大致上獨立於其他資產之現金流入，則可收回款額將按能單獨產生現金流入之最小資產類別(即現金產生單位)釐定。因此，部份資產個別進行減值測試及部份資產則以現金產生單位的水平進行測試。

### 2.10 投資物業

長期持有以賺取租金回報或資本增值且並非由本集團佔用之物業分類為投資物業。現正興建或發展以供日後用作投資物之物業亦分類為投資物業。

投資物業包括根據經營租約持有之土地。倘符合投資物業之定義，根據經營租約持有之土地分類為投資物業及以投資物業形式入賬。

投資物業初步按其成本(包括相關交易成本)計量。

於初步確認後，投資物業乃按公平值計量。倘無法可靠計量興建中投資物業之公平值，則物業按成本計量，直至興建工程完成之日或能夠可靠計量公平值之日(以較早為準)為止。公平值以活躍市場價格為基礎，並就特定資產在性質、地點或狀況上之差異作出調整(如需要)。倘不獲提供該等資料，本集團則採用其他估值方法，如活躍程度較低之市場錄得之近期價格或折現現金流預測。

投資物業公平值反映(其中包括)來自現有租約之租金收入及因應現有市況就未來租約所假設之租金收入。

往後支出僅於有關項目涉及之未來經濟利益很有可能流入本集團，而項目之成本能可靠計量時方自資產之賬面值扣除。所有其他維修保養成本均於產生之財政期間自損益扣除。

投資物業公平值變動於綜合全面收入報表確認。

倘某項存貨因改變用途而成為一項投資物業，此項目之賬面值與其於轉讓當日之公平值兩者間之差額於損益確認。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.11 租賃

倘本集團決定在約定之時期內將特定資產使用權出讓，以換取一筆或一連串付款之安排，則包括一項交易或連串交易之該項安排為或包括一項租賃。該項決定乃基於安排內容之估值而作出，並不計是否該安排採取法律形式之租賃。

#### (i) 本集團租賃資產分類

本集團根據租賃持有並將所有風險及回報擁有權轉讓予本集團的資產列為融資租賃。並無獲轉讓所有風險及回報擁有權至本集團的租賃均列為經營租賃。

- 根據經營租賃持有而符合投資物業定義之物業視乎個別物業分類為投資物業，而倘獲分類為投資物業，則在入賬時視作根據融資租賃持有；及
- 根據經營租賃持作自用而其公平值無法與其上所建樓宇於租賃生效時之公平值分開計量之土地，以根據融資租約持有之形式入賬，除非該樓宇明顯是根據經營租約持有。就此而言，租約生效指本集團初次訂立租約或自舊有承租人接收租約之時間。

#### (ii) 以融資租賃收購的資產

若本集團以融資租賃收購資產使用權，租賃資產之公平值數額或最低租金現值之較低價值者將列入固定資產及相關負債，扣除融資費用，並列作融資租賃承擔。

對以融資租賃持有之資產，隨後之會計處理與類似收購資產所採用者相應。對應融資租賃負債之減少，乃以租金減融資費用計算。

租金所包含之融資費用將於租賃期間計入損益中，使各會計期間對承擔結餘以相若之比率扣減額。或然租金於所產生的會計期間在損益扣除。

#### (iii) 作為承租人之經營租賃開支

如本集團有權以營業租賃獲得資產之使用權，有關租賃之支出於租賃期間按直線法於綜合全面收入表中確認為開支，除非其他方法可更好地呈列來自租賃資產之收益。所獲得之租賃優惠均在損益中確認為租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在其產生之會計期間內在損益中扣除。

#### (iv) 作為出租人之經營租賃開支

根據經營租賃租出之資產於綜合財務狀況表中列入投資物業。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.12 遞延產品開發成本

與研究活動相關之成本於其產生時於損益中支銷。倘開發活動直接應佔之成本符合以下確認要求，則確認為無形資產(遞延產品開發成本)：

- (i) 證實供內部使用或出售之準產品之技術可行性；
- (ii) 有意完成並使用或出售無形資產；
- (iii) 證實本集團有能力使用或出售無形資產；
- (iv) 無形資產將透過內部使用或出售產生可能之經濟利益；
- (v) 有足夠技術、財務及其他資源可用於完成；及
- (vi) 無形資產應佔開支能可靠衡量

直接成本包括進行開發活動時產生之僱員成本及適當部份之相關間接開支。內部自行開發並符合以上確認準則之軟件產品或知識之開支成本確認為無形資產。該等成本其後之計量方法與收購之無形資產相同。

所有其他開發成本均於產生時支銷。

獨立收購之遞延產品開發成本初步按成本確認。初步確認後，使用年期有限之遞延產品開發成本會按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。使用年期有限之遞延產品開發成本會於估計使用年期兩年內按直線法作攤銷撥備。

### 2.13 存貨

#### (i) 發展中物業

發展中物業乃按成本或可變現淨值兩者中之較低者列賬。可變現淨值計入最終預計可變現之價格，減適用之浮動銷售開支及預計落成所需成本。

成本包括土地之預付租賃款項及物業之發展成本。物業之發展成本包括符合本集團會計政策之建築成本、資本化借貸成本及其他直接發展成本及於發展期內產生之直接應計成本。於落成時，發展中物業轉撥至持出出售之已落成物業。發展中物業分類為流動資產，除非不會於正常經營週期內變現則不在此限。

#### (ii) 持作出售之已落成物業

於各報告結算日仍未售出之已落成物業乃按成本或可變現淨值兩者中之較低者列賬。

成本包括待售物業之應計發展成本。

可變現淨值乃參考日常業務中之估計售價減出售所需之估計銷售開支釐定。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.13 存貨(續)

#### (iii) 交易貨品

- (a) 電子項目乃以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本以加權平均基準釐定，就半成品或製成品而言，包括直接材料、直接勞工及適當比例之間接成本。可變現淨值為日常業務中之估計銷售價減估計完成成本及適用銷售開支。
- (b) 貴金屬乃以公平值減出售成本列賬，任何公平值變化所引起之未套現收益／損失乃於損益中確認。

### 2.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括存放於銀行及手頭現金、存放於銀行之活期存款加上原定到期日為三個月或以下、隨時可轉換為已知金額現金及價值變動風險不大之高度流通短期投資。

### 2.15 金融資產

本集團就金融資產(於附屬公司及聯營公司之權益除外)採納之會計政策載列如下。金融資產乃分類為以下類別：

- 按公平值經損益入賬之金融資產
- 貸款及應收款項
- 可供出售金融資產

管理層於首次確認時，視乎購入金融資產之目的，釐定其金融資產之分類，並在允許及合適情況下，於每個申報日重新評估該指定。

所有金融資產於且僅於本集團成為工具合約條款一部分時確認。以普通交易方式購入金融資產乃於交易日確認。金融資產於初始確認時按公平值計量，而並非屬按公平值反映於損益表之金融資產，則按公平值加直接應佔之交易成本量。

倘收取投資所產生的現金流量之權利失效或被轉讓，且擁有權之絕大部分風險及回報已經轉移，須取消確認金融資產。

於各報告日，會檢討金融資產以評估是否存在減值之客觀證據。倘若存在該等客觀證明，將釐定減值並根據金融資產之分類確認。

#### (i) 按公平值經損益入賬之金融工具

按公平值經損益入賬之金融工具包括持作買賣用途之金融資產及於初步確認時指定為按公平值經損益入賬之金融資產。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.15 金融資產(續)

#### (i) 按公平值經損益入賬之金融工具(續)

倘金融資產乃為短期出售而購入，或金融資產為可識別金融工具組合(被彙集管理及有證明於新近短期獲利之形態)之一部分，則分類為持作買賣。衍生工具(包括可分開之嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，除非該等衍生工具被指定為有效對沖工具或財務擔保合約。

倘一份合約包含一份或多份嵌入式衍生工具，則整份合約將被確認為按公平值經損益入賬之金融工具，除非此衍生工具不會對現金流產生重大影響，或此衍生工具被明令禁止拆分。

倘符合以下條件，金融資產可於首次確認時劃分為按公平值經損益入賬之金融工具：

- 此分類將消除或明顯減少由不同基準所產生之資產衡量或損益確認所導致不一致處理；或
- 根據明文訂立之風險管理策略，該等資產為一類受管理而其表現乃按公平值估值之金融資產其中一部份，而有關該類別金融資產之資料均按該基準而內部提供予主要管理人員；或
- 有關金融資產包含需要分別記賬之嵌入式衍生工具。

初步確認後，於此類別之金融資產按公平值計量，而公平值變動在損益內確認。公平值收益或虧損並不包括該等金融資產所賺取之任何股息或利息。股息及利息收入根據於該等綜合財務報告之附註2.7內本集團之會計政策確認。

#### (ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項並非於活躍市場報價而具備固定或可釐定款項之非衍生性質金融資產。貸款及應收款項隨後按實際利率法計算之攤銷成本，減任何減值虧損列賬。攤銷成本乃於計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率及交易成本一部分之費用。

#### (iii) 可供出售金融資產

不合資格歸入金融資產任何其他類別之非衍生金融資產乃歸類為可供出售金融資產。

歸入此類別之所有金融資產按公平值計算。因公平值變動(不包括任何股息及利息收入產生之盈虧)乃於其他全面收入中確認，並於權益內可供售金融資產之公平值儲備中分開累計，惟減值虧損及有關貨幣資產之外匯盈虧除外，直至金融資產解除確認為止，屆時，累計盈虧會從權益重新分類至損益。用實際利率法計算之利息於損益中確認。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.15 金融資產(續)

#### (iii) 可供出售金融資產(續)

以外幣計值之可供出售金融資產之公平值於報告日以該外幣釐定並以現行匯率換算。因資產攤銷成本改變導致換算差異而產生之公平值變動乃於損益內確認，其他變動則於其他全面收入中確認。

就可供銷售股本證券投資而言，倘並無活躍市場之市價報價，而其公平值未能可靠計量及與該等無報價股本權益工具乃有關並須以交付該等工具結算之衍生工具，則可供銷售股本證券投資於首次確認後之各報告日按成本減任何已識別減值虧損計量。

#### 金融資產減值

於各報告日審閱金融資產(按公平值經損益入賬者除外)以釐定是否存在任何減值之客觀證據。

個別金融資產之客觀減值證據包括引致本集團對下列一項或多項虧損事件關注之可觀察數據：

- 債務人陷入重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或延遲償還利息或本金；
- 債務人可能會破產或經歷其他財務重整；
- 科技、市場、經濟及法律環境之重大改變對債務人有負面影響；及
- 對股本權益工具之投資之公平值出現重大或長期下跌至低於成本值。

有關某一組金融資產之虧損事項包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於組別內債務人之付款狀況，以及與組別內資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現逆轉。

倘存在任何該等證明，則減值虧損按以下方式計量及確認：

#### (i) 按攤銷成本列賬之金融資產

倘有客觀證據表明按攤銷成本列賬之貸款及應收款項已產生減值虧損，按資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之現值之差額，以該資產之原實際利率(即最初確認之實際利率)折讓。虧損金額於減值產生期間之損益內確認。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.15 金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

##### (i) 按攤銷成本列賬之金融資產(續)

於其後之期間，倘減值虧損減少且客觀上與減值虧損確認後發生之事件有關，則過往確認之減值虧損經損益撥回，惟撥回不應使金融資產之賬面金額超過於減值撥回日期尚未確認減值時之攤銷成本。撥回金額於其產生期間之損益內確認。

##### (ii) 可供出售金融資產

當可供出售金融資產之公平值減少已於其他全面收入中確認並於權益內累計及有客觀證據表明資產減值時，從權益中扣除有關金額，並於綜合損益表內確認為減值虧損。該金額乃按資產收購成本(扣除任何本金償還及攤銷)及當時公平值，減該資產先前於損益內確認之任何減值虧損計量。

分類為可供出售之股本權益工具投資之減值虧損撥回，不得於損益中確認。公平值之隨後增加於其他全面收入中確認。倘公平值之隨後增加客觀上與減值虧損確認之後發生之事項有關，則債務證券投資之減值虧損將予撥回。在此情況下，減值虧損之撥回於損益內確認。

##### (iii) 按成本列賬之金融資產

減值虧損數額以金融資產賬面值與按同類金融資產現行市場回報率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。該等減值虧損將不會於其後期間撥回。

就按攤銷成本列賬之金融資產(不包括按公平值經損益入賬之金融工具)及貿易應收款項而言，減值虧損乃直接與相應資產撇銷。倘貿易應收款項被認為有可能但並非不能收回，則屬呆賬之應收款項減值虧損會使用撥備賬列賬。當本集團信納不大可能收回貿易應收款項時，則被認為屬不可收回之金額乃直接自貿易應收款項中撇銷，而於撥備賬內就有關應收款項持有之任何金額會予以撥回。其後收回過往自撥備賬扣除之金額乃撥回至撥備賬。撥備賬之其他變動及其後收回過往直接撇銷之金額乃於損益內確認。

以成本列賬之可供出售股本證券及無報價股本證券已在中期確認之減值虧損，其後將不予撥回。因此，倘若可供出售股本證券之公平值於一個年度期間之餘下時間或在隨後之期間內增加，則其增幅於其他全面收入中確認。



# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.16 所得稅之會計方法

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。

本期所得稅資產及／或負債包括於報告日尚未繳付並與本期或先前申報期有關應付予稅收機關或稅收機關申索之稅務責任。該等稅務責任乃根據其相關財政年度適用稅率及稅法，按應課稅溢利計算。本期稅務資產或負債所有變動於損益中確認為稅務開支部份。

遞延稅項指就報告日綜合財務報告中資產及負債之賬面值與相應稅基之間之暫時差額，使用負債法計算。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常就所有可扣減暫時差額、可供結轉至下期之稅項虧損，以及其他未動用稅項抵免予以確認，以應課稅溢利(包括現有之應課稅暫時差額)可供對銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免為限。

倘該暫時差額源自不影響稅務及會計盈虧的交易中其他資產及負債之首次確認(除業務合併外)，則該等資產及負債不予確認。

遞延稅項負債會為源自於附屬公司投資的應課稅暫時差額確認，惟倘本集團能夠控制該暫時差額之撥回及該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則另作別論。

遞延稅項乃按於清償負債或變現資產期間預計適用於報告日為已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算(毋須貼現)。

遞延稅項資產或負債之變動，均於損益賬確認，或倘若其與直接於其他全面收入或權益中扣除或計入之項目有關，則在其他全面收入或權益中確認。

本期稅項資產及本期稅項負債僅在以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團具有抵銷確認金額之法定權利；及
- (b) 計劃以淨額結算，或變現該金融資產，同時清償該金融負債。

本集團僅在以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收之所得稅：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於各段未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額之遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時實現資產及結清負債之不同應課稅實體。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.17 股本

普通股歸類為權益。股本以已發行股份面值釐定。

發行股份產生之任何交易成本均自股份溢價扣減(扣除任何相關所得稅利益)，惟交易成本必須為該項股權交易直接應佔之遞增成本。

### 2.18 僱員福利

#### 退休福利

僱員退休福利乃透過界定供款計劃向僱員提供。

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參加強制性公積金計劃的僱員設立一個定額供款強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。供款數目乃按僱員基本薪金若干百分比而作出。

本集團於中華人民共和國(「中國」)經營之附屬公司的僱員，須參與由地方市政府所管理之中央退休金計劃。該等附屬公司須將其薪金成本之若干百分比繳入中央退休金計劃。僱員在年內提供服務時，其貢獻於損益賬中確認為開支。本集團於該等計劃下之責任僅為應付貢獻之固定百分比。除每月供款外，本集團再無責任為其僱員之退休及其他退休福利付款。該等計劃之資產與本集團之資產分開處理，由中國政府管理之獨立基金持有。

#### 短期僱員福利

僱員應得之年假於其可享有時確認。截至報告日由僱員提供服務而可享有之年假估計負債已作撥備。

非累積之補假如病假及產假，於休假時方予以確認。

#### 終止福利

終止福利只在本集團明顯承諾終止僱用或因自願接受裁員而提供福利(已設有詳細正式計劃且不大可能撤回)時方予確認。

### 2.19 股份形式僱員報酬

所有於二零零二年十一月七日後授出，而於二零零五年一月一日尚未歸屬的以股份為基礎之款項於財務報告確認。本集團推行股本結算報酬計劃作為其僱員、董事及其他合資格參與者之薪酬。

本集團藉股份形式報酬獲得之所有相關服務均按公平值計算價值，以所授出股本工具之價值間接計算。而計價以授出日期為準，須扣除與市場無關之歸屬條件(如溢利水平及銷售增長目標)影響之評估。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.19 股份形式僱員報酬(續)

如歸屬條件適用，所有股份形式報酬在歸屬期間於損益確認為開支，或倘若授出之股本工具即時歸屬，則於授出日期全面確認為開支，惟倘有關報酬合資格確認為資產則作別論；而在權益中之購股權儲備則相應調高。如歸屬條件適用，則按對預期歸屬之股本工具數目之最佳估計於歸屬期確認開支。作出有關預期變成可行使股本工具之數目之假設時，會將非市場歸屬條件納入考慮。如有跡象顯示預期歸屬之股本工具數目與原估計有出入，則於其後修訂估計。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之款項將撥入股份溢價。於歸屬日期後，當已歸屬之購股權其後被沒收或於屆滿日仍未行使，先前於股份形式報酬儲備中確認之款項將撥入保留溢利。

### 2.20 金融負債

本集團之金融負債包括應付賬款、應計費用及其他應付款項、融資租賃承擔、計息借貸、可換股票據及承兌票據。

金融負債在本集團成為工具合約條文之訂約方時確認。所有與利息相關之開支均根據本集團關於借貸成本之會計政策(見附註2.27)確認。

當負債項下之責任獲解除或註銷或屆滿時，則取消確認金融負債。

倘現有金融負債由相同貸出方按另一項絕大部分條款有所不同的金融負債取代或現有負債之絕大部分條款已被修改，則有關取代或修改被視為取消確認原有負債及確認新負債，而各自賬面值之差額於收益確認。

#### 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應計交易成本確認。於初步確認後，計息借貸乃按攤銷成本列賬，而初步確認金額與贖回價值兩者間之任何差額則於借貸期內採用實際利息法連同任何應付利息及費用於損益中確認。

除非本集團享有無條件權利可將償債期限推遲至報告期間結算日後至少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

#### 融資租賃負債

融資租賃負債乃按初始值減租約還款之資本部份計量(見附註2.11)。

#### 可換股票據

持有人可選擇將其轉換為股本，而將於轉換時發行之股份數目及收取之代價價值維持不變之可換股票據，乃以複合金融工具形式入賬，即包含負債及權益部分。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.20 金融負債(續)

#### 可換股票據(續)

於初步確認時，可換股票據之負債部分乃按未來利息及本金之現值計量，按初步確認時之適用市場利率折現至並無兌換選擇權之類似負債。所得款項超出初步確認為負債部分之超額確認為權益部分。涉及發行複合金融工具之交易成本乃按所得款項之分配比例分配至負債及權益部分。

負債部分其後按攤銷成本列賬。就負債部分於損益確認之利息支出採用實際利息法計算。權益部分於資本儲備中確認，直至有關票據已獲兌換或贖回為止。

倘票據獲兌換，資本儲備連同負債部分於兌換時之賬面值乃轉撥至股本及股份溢價，作為所發行股份之代價。倘票據獲贖回，資本儲備直接撥回保留溢利。

#### 承兌票據

承兌票據初步按公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

#### 其他金融負債

應付賬款、以及應計費用及其他應付款項初步以其公平值確認，及後則採用實際利率法以攤銷成本計量。

### 2.21 撥備及或然負債

當本集團因過去事項須承擔現有責任(法定或推定)，而履行該責任很可能需要付出經濟利益及對責任涉及款項有可靠估計時，則須確認準備。如果金錢之時間價值重大，準備會以履行責任預期所需支出之現值列報。

所有準備均會在每個報告日審閱並作出調整，以反映當時最準確的估計。

當不可能導致經濟利益流出，或其數額未能可靠地估計，除非經濟利益流出之可能性極小，否則須披露該責任為或然負債。其存在僅能以一項或數項未來不確定事項(其並非本集團可完全控制者)之發生或不發生來證實之潛在責任，除非經濟利益流出之可能性極小，亦同時被披露為或然負債。

或然負債乃於將購買價分配予在業務合併中所購入資產及負債之過程中確認。或然負債於收購日期初步按公平值計量，其後按於上述可資比較撥備中將予確認之金額與初步確認之金額減任何累計攤銷(如適用)兩者之較高者計量。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.22 所發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人(或擔保人)就持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

當本集團發出財務擔保，該擔保的公平值最初確認為應計費用及其他應付款內的遞延收入。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予確認。倘沒有有關尚未收取或應予收取之代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

最初確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，倘擔保持有人有可能根據擔保要求本集團還款，及對本集團的申索款額預期超過現時結算金額(即最初確認的金額減累計攤銷，如適用)，則確認有關準備。

### 2.23 關連人士

在編製本綜合財務報告時，被視為與本集團有關連的人士是指：

- (i) 該人士可透過一家或多家中介機構直接或間接控制本集團，或在本集團作出財務及營運決策時，可對其產生重大影響，或擁有本集團的共同控制權；
- (ii) 本集團與該人士受共同控制；
- (iii) 該人士為本集團的聯營公司，或本集團為合營夥伴的合營企業；
- (iv) 該人士為本集團或本集團之母公司主要管理層成員，或該人士的近親，或為受該人士控制、共同控制或受其重大影響的實體；
- (v) 該人士為上述(i)所指人士的近親，或為受該等人士控制、共同控制或受其重大影響的實體；或
- (vi) 該人士屬提供福利予本集團或與本集團關聯的實體的僱員離職後福利計劃。

所指人士之近親乃指於彼等與該實體的交易中，可能預期會發揮影響力的家庭成員。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.24 分部報告

本集團乃根據定期向執行董事呈報以供彼等審閱業務成份表現之內部財務資料來識別營運分部及編製分部資料。向執行董事進行內部財務資料呈報之業務成份乃根據本集團主要產品及服務釐定。

執行董事已確定本集團之六個產品及服務系列為經營分部，茲述如下：

- (a) 電子產品，包括製造及銷售電子產品；
- (b) 證券及商品投資，包括股本證券投資及貴重金屬；
- (c) 提供貸款融資，包括貸款融資服務；
- (d) 物業發展，包括銷售已落成之物業；
- (e) 物業投資，包括租賃物業；
- (f) 酒店經營，包括經營於年內尚在發展中之酒店。

上述營運分部於各產品及服務(須使用不同資源及營銷方法)獨立管理。所有分部間轉撥乃以公平磋商之價格進行。

本集團根據香港財務報告準則第8號就報告分部業績所採用之計量政策，與根據香港財務報告準則於財務報告所採用之相同，惟經營租賃費用、收購附屬公司之議價收益、出售可供出售金融資產所得收益、融資成本及並非任何營運分部直接應佔之業務活動之企業收入及開支於計算營運分部之經營業績時並不包括在內。

分部資產為分部進行經營活動而使用之所有經營資產，其為分部直接應佔或按合理基準可分配至分部。此外，並非任何營運分部直接應佔之業務活動之企業資產(主要適用於本集團總部)並不分配至分部。

分部負債為分部進行經營活動而使用之所有經營負債，其為分部直接應佔或按合理基準可分配至分部。此外，並非任何營運分部直接應佔之業務活動之企業負債(主要適用於本集團總部)並不分配至分部。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.25 持作出售之非流動資產

#### (i) 已終止經營業務

已終止經營業務乃本集團業務之一個組成部分，其營運及現金流量可與本集團其他業務清楚區分，其乃指一個主要業務分支或一個主要經營地區，或為銷售一個主要業務分支或一個主要經營地區之協調計劃之一部分，或僅為再銷售而收購之附屬公司。

經營業務於出售時或於其符合被分類為持作出售之標準時(以較早者為準)，以及其被放棄時，才被分類為已終止經營業務。

倘經營業務被分類為已終止經營業務，於綜合全面收入報表中呈列一個金額，其包括：

- 已終止經營業務之除稅後溢利或虧損；及
- 於計量公平值減銷售成本時，或於出售構成已終止經營業務之資產或出售組別時而確認之除稅後收益或虧損。

### 2.26 租賃土地及土地使用權

就收購根據經營租約持有之土地所作出預付款項乃以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列值。一項安排是否屬於租賃或是否包含租賃以及該租賃是否屬於經營租賃之釐定方式，乃於附註2.11詳述。攤銷乃於租期／使用權有效期內以直線法計算，惟倘若有另一種基準更能反映本集團透過利用有關土地可產生收益之時間模式則除外。

### 2.27 借貸成本

收購、建設或製造任何合資格資產所產生之借貸成本，於完成建設及將資產達致擬定用途所需時間期限內資本化。合資格資產為需要長時間達到擬定用途或銷售狀況之資產。其他借貸成本於產生時列作開支。

借貸成本於資產產生開支、借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所須之準備工作進行期間資本化，作為合資格資產成本之一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所須之絕大部分準備工作完成時，不再將借貸成本資本化。

### 2.28 商譽

商譽指業務合併或於一家聯營公司或共同控制實體之投資超出本集團於被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益之超額部分。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併產生之商譽分配至預期可從合併而出現之協同效應中獲益之多個或多組現金產生單位，並按年測試減值。就聯營公司或共同控制實體而言，商譽之賬面值列入於聯營公司或共同控制實體所佔權益之賬面值，每當有客觀跡象顯示減值時便須對有關投資進行減值測試。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.28 商譽(續)

本集團於被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益超出業務合併成本或於一家聯營公司或共同控制實體之投資之超額部分即時在損益中確認。

於年內出售現金產生單位、聯營公司或共同控制實體時，所購入商譽任何應計金額均列入計算出售損益。

### 2.29 股息分派

向本公司股東分派之股息乃於股息獲本公司股東批准之期間之本集團財務報告確認為一項負債。

## 3. 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則

### (i) 本集團採納之新訂及經修訂準則及詮釋

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會頒佈之下列新訂或經修訂準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)。新香港財務報告準則與本集團財務報告相關，並於二零一零年一月一日開始之年度期間生效：

#### 二零零九年香港財務報告準則之改進

香港會計師公會已頒佈二零零九年香港財務報告準則之改進。大部分修訂已於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。本集團預期香港會計準則第17號租賃之修訂本與本集團之會計政策有關。於作出修訂前，香港會計準則第17號一般規定土地租賃分類為經營租賃。此項修訂規定土地租賃按照香港會計準則第17號之一般原則分類為經營或融資租賃。本集團已根據此項修訂之過渡條文，以該等租賃訂立時已存在之資料為基準，重新評估本集團於二零一零年一月一日之未屆滿土地租賃之分類。此項修訂已追溯應用，惟倘欠缺所需資料，則租賃乃於採納修訂本當日進行評估。相對於過往年度，有關修訂並無對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

#### 香港財務報告準則第3號業務合併

該項準則適用於二零零九年七月一日或之後開始之報告期間，並將按前瞻基準應用。新準則仍然要求使用購買法(現改稱收購法)，惟對於所轉讓之代價及被收購方之可識別資產及負債之確認及計量以及被收購方之非控股權益(前稱少數股東權益)之計量引入重大變動。本集團就於年內收購新附屬公司採納新準則。

經修訂準則繼續對業務合併應用收購法，但與香港財務報告準則第3號比較有若干重大變動。例如，收購業務的所有付款必須按收購日期的公平值記錄，而分類為債務之或然付款其後須在全面收入報表重新計量。於被收購方的非控股權益可根據個別收購交易選擇按公平值或非控股權益應佔被收購方資產淨值的比例計量。所有收購相關成本均予以支銷。



# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 3. 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則(續)

### (i) 本集團採納之新訂及經修訂準則及詮釋(續)

#### **香港會計準則第27號(修訂本)投資於一家附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本**

經修訂準則於二零零九年七月一日或之後開始之會計期間生效，並就失去附屬公司之控制權及集團於附屬公司權益變動更改會計規定。全面收入總額必須歸屬於非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。該項經修訂準則對本集團之財務報告並無重大影響。

#### **香港詮釋第5號財務報告之呈列 — 借款人對附有可隨時要求還款條文的定期貸款之分類**

此項詮釋澄清一項現有準則，並即時生效。根據該項詮釋，定期貸款乃按照香港會計準則第1號第69(d)段，視乎借款人是是否享有無條件權利延遲還款至報告期間之後至少十二個月加以分類。因此，借款人須將根據附有條款賦予貸款人無條件權利可隨時要求還款之貸款協議須予償還之款項分類為綜合財政狀況表項下之流動項目。該項詮釋並未對本集團之綜合財務報告產生重大影響。

### (ii) 於二零一零年一月一日開始之財政年度首次強制採納但目前與本集團無關之新訂及經修訂準則及詮釋(儘管其可能影響日後交易及事項之會計方法)

以下準則及現有準則之修訂本已經頒佈，並於本集團自二零一零年一月一日或之後開始之會計期間或其後期間強制採納，惟本集團並無提早採納。

#### **香港(國際財務報告詮釋委員會)第17號向擁有人分派非現金資產**

該項詮釋於二零零八年十一月頒佈。此項詮釋就實體向股東分配非現金資產作為儲備分派或股息的安排的會計處理提供指引。香港財務報告準則第5號亦已被修改，規定資產僅在其現有狀況下及極有可能作出分派時方可分類為持作分派。

#### **香港(國際財務報告詮釋委員會)第18號自客戶轉讓資產**

香港(國際財務報告詮釋委員會)第18號「自客戶轉讓資產」，對二零零九年七月一日或之後自轉讓所收取資產生效。該項詮釋闡明國際財務報告準則對實體自客戶接收物業、廠房及設備項目，而該實體其後必須使用該等項目為客戶接駁至網絡或向客戶持續提供貨品或服務供應(如供應電力、氣體、水)的協議規定。在若干情況下，倘實體向客戶收取現金則必須只可用作收購或建設物業、廠房及設備項目，從而為客戶接駁至網絡或向客戶持續提供貨品或服務供應(或兩者同時進行)。

#### **香港(國際財務報告詮釋委員會)第9號重新評估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號金融工具**

香港(國際財務報告詮釋委員會)第9號之修訂本規定實體在將混合金融資產從「按公平值計入損益」類別重新劃分為其他類別時，對是否應將嵌入式衍生工具獨立於主合同而作出評估。該評估應在實體成為合約訂約方當日及修訂任何合約以致合約現金流量出現重大變動當日(以較後者為準)進行。倘實體無法進行該評估，則混合工具須全部繼續分類為按公平值計入損益的金融工具。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 3. 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則(續)

### (ii) 於二零一零年一月一日開始之財政年度首次強制採納但目前與本集團無關之新訂及經修訂準則及詮釋(儘管其可能影響日後交易及事項之會計方法)(續)

#### 香港(國際財務報告詮釋委員會)第16號對沖海外業務投資淨額

該項修訂列明，對沖海外業務投資淨額時，合資格對沖工具可能由本集團內任何實體持有，包括海外業務本身，前提為其達成香港會計準則第39號就指示、文件及有效性與對沖投資淨額相關的規定。特別是，本集團須清楚記錄其對沖策略，原因為本集團可能存在不同程度的不同指引。

#### 香港財務報告準則第2號(修訂本)集團以股份為基礎及以現金結算之交易

除編入香港(國際財務報告詮釋委員會)第8號「香港財務報告準則第2號之範圍」及香港(國際財務報告詮釋委員會)第11號「香港財務報告準則第2號—集團及庫務股份交易」外，該等修訂擴大有關香港(國際財務報告詮釋委員會)第11號之指引範圍，以處理該項詮釋未能涵蓋之集團分類安排。

#### 香港財務報告準則第5號(修訂本)持作銷售之非流動資產及已終止業務

該項修訂釐清香港財務報告準則第5號註明就非流動資產(或出售組別)分類為持作銷售或已終止業務之披露規定，亦釐清香港會計準則第1號之一般規定仍然適用，特別是香港會計準則第1號第15段(達到公平呈報)及第125段(估計不確定因素之來源)。

#### 香港會計準則第38號(修訂本)無形資產

該項修訂闡明計量於業務合併時所收購無形資產公平值的指引，且倘各無形資產之可使用經濟年期相若，則准許該等資產組合為單一資產。

#### 香港會計準則第36號(修訂本)資產減值

該項修訂釐清就減值測試目的，商譽分配之最大現金產生單位(或單位組別)，應為香港財務報告準則第8號「經營分部」第5段定義之經營分部(即在總匯類似經濟特質之經營分部之前)。

### (iii) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

截至該等財務報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下與本公司有關但於截至二零一零年十二月三十一日止年度內尚未生效且並無於該等財務報告內應用之修訂本、新準則及詮釋。

#### 二零一零年香港財務報告準則之改進

香港會計師公會於二零一零年五月頒佈二零一零年香港財務報告準則之第三次改進。所有改進已於二零一一年財政年度生效。本集團現正評估該等改進對本集團財務報告可能產生之影響。

#### 香港財務報告準則第9號金融工具

該項準則於二零一三年一月一日或之後開始之會計期間生效，內容是關於金融資產之分類及計量。新準則減少金融資產計量類別之數目及所有金融資產將會根據該實體之管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流特點按攤銷成本或公平值計量。公平值收益及虧損將會於損益確認，惟若干股本投資則於其他全面收入呈列者除外。董事現正評估新準則對本集團於首次應用年度之業績及財政狀況可能造成之影響。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 3. 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則(續)

### (iii) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港會計準則第24號(經修訂)關連人士之披露

經修訂香港會計準則第24號(經修訂)「關連人士之披露」，於二零零九年十一月頒佈，取代於二零零三年頒佈之香港會計準則第24號「關連人士之披露」。香港會計準則第24號(經修訂)於二零一一年一月一日或之後開始之期間強制應用，並允許提早應用該準則之全部或部分。

該項經修訂準則澄清及簡化關連人士之定義，並刪除要求政府相關實體披露所有與政府及其他政府相關實體進行交易詳情之規定。本集團自二零一一年一月一日起應用該項經修訂準則，而採納該項經修訂準則並無對本集團財務報告造成重大影響。

#### 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號以權益工具抵銷金融負債

該項準則自二零一零年七月一日起生效。該項詮釋澄清實體重新商討金融負債條款並導致實體向其債權人發行權益工具以全部或部分消除該金融負債(債券轉股權)之會計處理。該項詮釋規定在損益確認收益或虧損，以此計量金融負債賬面值與所發行權益工具公平值間之差額。倘所發行權益工具之公平值無法可靠計量，則應計量權益工具以反映所消除金融負債之公平值。該項詮釋預期不會對本集團之財務報告造成重大影響。

#### 香港會計準則第12號(修訂本)所得稅

在投資物業按公平值計量之情況下，該項修訂對現有準則中有關計量遞延稅項資產或負債之原則作出豁免。該項修訂於二零一二年一月一日或之後之年度期間生效，預期不會對本集團之財務報告造成重大影響。

## 4. 關鍵會計估計及判斷

估算及判斷須根據過往經驗及其他因素(包括在不同情況下對於未來事件相信為合理之預期)進行持續評估。

### (a) 關鍵會計估計及假設

本集團就未來作出估算及假設。顧名思義，所達致之會計估算通常有別於相關實際結果。下文論述有關具有重大風險導致資產與負債之賬面值於下一個財政年度出現重大調整之估算及假設。

#### (i) 所得稅及遞延稅項

本集團之若干附屬公司於中國營運，須繳納中國企業所得稅。在釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式之最終釐定金額均未確定。倘該等事項所致最終稅項金額與最初記錄的款額有所差異，有關差額將會影響釐定會計期間之所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為有可能動用未來應課稅溢利以抵銷暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

## 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

### (a) 關鍵會計估計及假設(續)

#### (ii) 中國土地增值稅

本集團之若干附屬公司須繳納中國土地增值稅。然而，由於有關稅項的實施及結算在中國各城市不同稅務司法權區均有所不同，而該等附屬公司尚未向任何中國地方稅務機關落實其土地增值稅計算結果與付款金額。因此，本集團須作出重大判斷以釐定土地增值稅金額。本集團根據管理層按其對稅務規則詮釋的理解所作出最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初估算的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關確定該等期間的所得稅開支及稅項撥備。

#### (iii) 物業、廠房及設備之折舊、可用年期及殘值

本集團管理層於估計應折舊之物業、廠房及設備(在建工程除外)之可使用年期及剩餘價值時須作出判斷。估計可使用年期及剩餘價值反映期內管理層就擬使用該等資產以獲取未來經濟利益之估計。

本集團按照附註2.8所載會計政策計算物業、廠房及設備(在建工程除外)之折舊金額。物業、廠房及設備之賬面值於附註16披露。

#### (iv) 有關電子產品存貨之可變現淨值

存貨之可變現淨值為於日常業務過程中作出之估計售價減估計完成及銷售開支。此等估計乃根據現行市況及銷售同類產品之過往經驗為基準作出，並可因競爭對手因應嚴峻之行業週期而採取之行動而顯著改變。管理層將於報告日期重新評估有關估計。

#### (v) 發展中物業及已竣工持作出售物業的可變現淨值之估計

於二零一零年十二月三十一日，發展中物業及已竣工持作出售物業之賬面值分別約為3,017,941,000港元(二零零九年：無)及約902,593,000港元(二零零九年：無)。本集團根據發展中物業及持作出售物業之可變現情況按其可變現淨值評估其賬面值。發展中物業的可變現淨值乃參考管理層根據當前市況對售價的估計，減適用的可變銷售開支與預計落成成本(包括土地成本)而釐定。持作出售物業之可變現淨值乃參考管理層根據當前市況減適用的可變銷售開支釐定。根據管理層之最佳估計，發展中物業及持作出售物業於報告日期並無出現重大減值。

#### (vi) 應收賬款減值估算

本集團管理層評估應收款項之可收回程度。此估算乃按照過往收款情況、信貸記錄及本集團應收款項賬齡分析，以及現時經濟及市況而釐定。應收款項減值根據預期產生之估計未來現金流並以原來實際利率計算現值而作出。本集團管理層定期釐定應收款項之減值並於報告日期重新評估應收款項減值。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

### (a) 關鍵會計估計及假設(續)

#### (vii) 於附屬公司之權益減值

本集團管理層遵照香港會計準則第36號資產減值的指引，在釐定於附屬公司之權益有否減值時，需要就有關投資項目短期業務前景之財務穩健程度作出假設，其中包括行業及分部表現、科技轉變以及營運及財務現金流量等因素。

根據本集團評估，毋須就於附屬公司之權益作出任何減值撥備。於二零一零年十二月三十一日，本公司於附屬公司權益之賬面值為16港元(二零零九年：93,316,000港元)。

#### (viii) 於聯營公司之權益減值

本集團管理層遵照香港會計準則第36號資產減值的指引，釐定於聯營公司之權益有否減值時，須要就有關投資項目短期業務前景之財務穩健程度作出假設，其中包括行業及分部表現、科技轉變以及營運及財務現金流量等因素。

根據本集團評估，毋須就於聯營公司之權益作出任何減值撥備。於二零一零年十二月三十一日，本公司於聯營公司之權益之賬面值約為539,388,000港元(二零零九年：無)。

### (b) 應用本集團會計政策之重要判斷

#### (i) 遞延產品開發成本

本集團管理層於決定遞延產品開發成本是否符合確認規定時須作出審慎判斷。由於未能確定任何產品開發之經濟成果，且可能受制於確認時之未來技術問題，故此有關做法實屬必需。判斷乃根據各報告日期可得之最佳資料作出。此外，有關研發新軟件、產品或技術之所有內部活動持續受本集團管理層所監察。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 5. 分部資料

執行董事已確定本集團之六個(二零零九年：三個)產品及服務系列作為經營分部，見附註2.24之詳細說明。

此等經營分部乃按經調整分部經營業績之基礎進行監察並據此作出戰略決策。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	持續經營業務						總額 千港元
	電子產品 千港元	證券及 商品投資 千港元	提供 貸款融資 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	經營酒店 千港元	
來自外界客戶之收益							
可報告分部收益	345,398	—	—	61,944	2,060	—	409,402
可報告分部溢利/(虧損)	10,241	162	(20)	115	1,855	(1,863)	10,490
— 產品開發收入	1,877	—	—	—	—	—	1,877
— 賣方之補償	89	—	—	—	—	—	89
— 匯兌收益	40	1,565	—	—	—	—	1,605
— 按公平值入賬之存貨之 未變現收益	—	1,267	—	—	—	—	1,267
— 按公平值經損益入賬之金融資產 之已變現收益	—	234	—	—	—	—	234
— 出售物業、廠房及設備之收益	82	—	—	—	—	—	82
— 物業、廠房及設備折舊	(6,185)	—	—	—	—	—	(6,185)
— 租賃土地及土地使用權攤銷	(62)	—	—	—	—	(1,863)	(1,925)
— 營業稅、其他徵費及土地增值稅	—	—	—	(17)	(205)	—	(222)
— 分銷成本	(6,573)	—	—	(11)	—	—	(6,584)
— 按公平值經損益入賬之金融資產 之未變現虧損	—	(3,276)	—	—	—	—	(3,276)
— 撇銷物業、廠房及設備之虧損	(2)	—	—	—	—	—	(2)
— 遞延產品開發成本攤銷	(957)	—	—	—	—	—	(957)
— 所得稅	(956)	—	—	—	—	—	(956)

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 5. 分部資料(續)

於二零一零年十二月三十一日

	持續經營業務						總額 千港元
	電子產品 千港元	證券及 商品投資 千港元	提供 貸款融資 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	經營酒店 千港元	
<b>可報告分部資產</b>							
— 物業、廠房及設備	38,742	—	—	—	—	515,240	553,982
— 發展中物業	—	—	—	3,017,941	—	—	3,017,941
— 持作出售之已竣工物業	—	—	—	902,593	—	—	902,593
— 投資物業	—	—	—	—	1,146,409	—	1,146,409
— 租賃土地及土地使用權	2,044	—	—	—	—	1,110,587	1,112,631
— 遞延產品開發成本	751	—	—	—	—	—	751
— 按公平值經損益入賬之金融資產	—	7,172	—	—	—	—	7,172
— 存貨	42,456	5,544	—	—	—	—	48,000
— 應收賬款	41,364	—	—	59,873	2,856	—	104,093
— 預付款項、按金及其他應收款項	2,395	—	—	—	—	—	2,395
— 現金及現金等價物	39,556	229	—	—	—	—	39,785
於年內添置之非流動分部資產	8,801	—	—	—	—	—	8,801
<b>可報告分部負債</b>							
— 應付賬款	(43,870)	—	—	(14,851)	—	—	(58,721)
— 應計費用及其他應付款項	(26,220)	(40)	(10)	(360,682)	(5,699)	—	(392,651)
— 稅項撥備	(1,882)	—	—	—	—	—	(1,882)
— 融資租賃承擔	(41)	—	—	—	—	—	(41)
— 長期服務付款撥備	(1,383)	—	—	—	—	—	(1,383)

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 5. 分部資料(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			總額 千港元
	電子產品 千港元	證券及商品 投資 千港元	提供貸款 融資 千港元	
<b>來自外界客戶之收益</b>				
可報告分部收益	281,884	12,315	—	294,199
<b>可報告分部溢利/(虧損)</b>				
— 來自上市投資之股息收入	—	45	—	45
— 產品開發收入	2,215	—	—	2,215
— 撥回應收賬款之減值撥備	455	—	—	455
— 出售陳舊存貨及原材料	15	—	—	15
— 賣方之補償	122	—	—	122
— 按公平值入賬之存貨之未變現收益	—	291	—	291
— 按公平值經損益入賬之金融資產之 已變現收益	—	2,721	—	2,721
— 出售物業、廠房及設備之收益	286	—	—	286
— 物業、廠房及設備折舊	(7,092)	—	—	(7,092)
— 租賃土地及土地使用權攤銷	(62)	—	—	(62)
— 分銷成本	(6,016)	—	—	(6,016)
— 按公平值經損益入賬之金融資產之 未變現虧損	—	(2,962)	—	(2,962)
— 遞延產品開發成本攤銷	(1,128)	—	—	(1,128)
— 出售物業、廠房及設備之虧損	(3,276)	—	—	(3,276)
— 滯銷存貨撥備	(1,878)	—	—	(1,878)
— 所得稅	(388)	—	—	(388)



# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 5. 分部資料(續)

於二零零九年十二月三十一日

	持續經營業務			
	電子產品 千港元	證券及商品 投資 千港元	提供貸款 融資 千港元	總額 千港元
<b>可報告分部資產</b>				
— 物業、廠房及設備	34,886	—	—	34,886
— 租賃土地及土地使用權	2,106	—	—	2,106
— 收購物業、廠房及設備之按金	3,707	—	—	3,707
— 遞延產品開發成本	937	—	—	937
— 按公平值經損益入賬之金融資產	—	11,157	—	11,157
— 存貨	34,653	4,276	—	38,929
— 應收賬款及應收票據	31,006	—	—	31,006
— 預付款項、按金及其他應收款項	3,537	21	3	3,561
— 現金及現金等價物	30,124	139,375	1,001	170,500
於年內添置之非流動分部資產	4,450	—	—	4,550
<b>可報告分部負債</b>				
— 應付賬款	(31,765)	—	—	(31,765)
— 應計費用及其他應付款項	(19,950)	(40)	(10)	(20,000)
— 稅項撥備	(809)	—	—	(809)
— 融資租賃承擔	(87)	—	—	(87)
— 長期服務付款撥備	(1,383)	—	—	(1,383)

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 5. 分部資料(續)

本集團之經營分部之總收益與財務報告所呈列本集團之主要財務數字之對賬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
可報告分部收益及本集團收益	<b>409,402</b>	294,199
可報告分部溢利／(虧損)	<b>10,490</b>	(1,261)
經營租賃支出	<b>(7,281)</b>	(8,469)
已終止經營業務	—	7,455
收購附屬公司之議價收益	<b>556,615</b>	—
出售可供出售金融資產之收益	<b>4,333</b>	—
融資成本	<b>(14,570)</b>	—
未分配開支	<b>(25,616)</b>	(10,874)
未分配收入	<b>6,217</b>	4,763
年內溢利／(虧損)	<b>530,188</b>	(8,386)
可報告分部資產	<b>6,935,752</b>	296,789
公司資產	<b>1,923,470</b>	500,764
集團資產	<b>8,859,222</b>	797,553
可報告分部負債	<b>(454,678)</b>	(54,044)
公司負債	<b>(5,936,039)</b>	(3,747)
集團負債	<b>(6,390,717)</b>	(57,791)

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團收益其中約167,286,000港元或41%（二零零九年：約88,908,000港元或30%）乃依賴於電子產品貿易分部之兩名客戶（二零零九年：一名客戶）。

於報告日，本集團應收賬款之27%（二零零九：31%）來自以上客戶。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 5. 分部資料(續)

本集團來自外界客戶之收益及其非流動資產(不包括金融工具及於聯營公司之權益)分為以下地區：

來自外界客戶之收益：

	二零一零年 持續經營業務 千港元	二零零九年 持續經營業務 千港元
香港(業務所在地)(附註(a))	38,938	52,429
北美洲(附註(b))	58,453	51,971
歐洲(附註(c))	30,477	26,053
日本	201,631	144,539
中國內地	66,318	—
其他(附註(d))	13,585	19,207
<b>總計</b>	<b>409,402</b>	<b>294,199</b>

非流動資產：

	二零一零年 持續經營業務 千港元	二零零九年 持續經營業務 千港元
香港(業務所在地)(附註(a))	36,586	31,090
中國內地	2,817,275	39,595
<b>總計</b>	<b>2,853,861</b>	<b>70,685</b>

附註：

- (a) 業務所在地乃根據中央管理層位處所在釐定。
- (b) 主要包括美利堅合眾國(「美國」)及加拿大。
- (c) 主要包括英國、法國、德國及歐洲大陸。
- (d) 主要包括台灣、韓國及亞洲其他地區。

客戶之地域位置乃以提供服務或交付之貨物之地點為基準。非流動資產地域位置乃以資產之實際位置為基準。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 6. 收益

本集團之主要業務載於該等財報告附註1。來自有關業務之收益亦即本集團營業額。年內確認之本集團來自主要業務之收益如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
銷售電子產品	345,398	281,884
買賣貴金屬	—	12,315
銷售物業	61,944	—
投資物業之租金收入總額	2,060	—
<b>總計</b>	<b>409,402</b>	<b>294,199</b>

## 7. 其他收益及收入淨額

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>其他收益</b>		
按攤銷成本入賬之金融資產之利息收入	3,778	4,902
上市投資項目之股息收入	—	45
出售陳舊存貨及原材料	—	15
產品開發收入	1,877	2,215
按攤銷成本入賬之金融資產之其他利息收入	—	42
賣方之補償	89	122
撥回應收賬款之減值撥備	—	455
廠房及設備之租金收入總額	57	—
其他	276	884
	<b>6,077</b>	<b>8,680</b>
<b>其他收入淨額</b>		
匯兌收益，淨額	4,534	—
按公平值經損益入賬之金融資產之已變現收益	234	2,721
出售物業、廠房及設備之收益	82	—
按公平值入賬之存貨之未變現收益	1,267	291
	<b>6,117</b>	<b>3,012</b>
	<b>12,194</b>	<b>11,692</b>

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 8. 融資成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行借貸之利息	1,583	—
須於五年內悉數償還之其他貸款之利息	1,778	—
可換股票據之利息	10,290	—
承兌票據之利息	919	—
	<b>14,570</b>	—

## 9. 除所得稅前溢利／(虧損)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：		
已售存貨成本	220,541	207,609
已售物業成本	61,800	—
營業稅及其他徵費(附註(b))	216	—
土地增值稅(附註(c))	6	—
物業、廠房及設備折舊(附註(a))		
— 擁有資產	9,407	9,321
— 租賃資產	55	55
租賃土地及土地使用權攤銷	2,115	252
研發費用(包括資本化遞延產品開發成本之攤銷費用)	1,292	1,514
土地及樓宇之經營租賃支出	7,278	8,469
廠房及設備之經營租賃支出	3	—
按公平值經損益入賬之金融資產之未變現虧損	3,276	2,962
核數師酬金	1,244	760
滯銷存貨撥備	—	1,878
存貨撥備撥回	(1,249)	—
出售物業、廠房及設備之收益	(82)	(286)
出售物業、廠房及設備之虧損	—	3,276
撇銷物業、廠房及設備之虧損	2	—
匯兌虧損，淨額	—	244

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 9. 除所得稅前溢利／(虧損)(續)

附註：

(a) 折舊開支

折舊開支約3,787,000港元及5,675,000港元(二零零九年：約5,039,000港元及4,337,000港元)已分別計入銷售成本及行政費用。

(b) 營業稅及其他徵費

本集團於中國經營業務須就其收益按以下稅率繳納營業稅：

類別	稅率
銷售物業	5%
投資物業及停車位之租金收入	5%

(c) 土地增值稅

中國土地增值稅根據土地價值之增長(即銷售物業所得款項扣除可扣減開支(包括土地使用權費用以及所有物業發展支出))按累進稅率30%至60%徵收。

## 10. 僱員福利開支(包括董事薪酬)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
工資及薪金	71,712	53,563
退休成本— 定額供款計劃	3,004	2,261
	<b>74,716</b>	<b>55,824</b>

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 11. 董事酬金及高級管理人員薪酬

### 11.1 董事酬金

執行董事及獨立非執行董事：

二零一零年

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	定額供款 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
邱德華先生	—	1,850	75	90	2,015
雷美寶小姐	—	1,800	150	98	2,048
廖意妮小姐	—	996	83	54	1,133
王香玲小姐(附註1)	113	—	—	—	113
伍沛強先生(附註2)	—	133	—	—	133
尤孝飛先生(附註2)	—	105	—	—	105
<b>獨立非執行董事</b>					
張仲良先生	150	—	—	—	150
吳偉雄先生	180	—	—	—	180
吳弘理先生	120	—	—	—	120
	563	4,884	308	242	5,997

附註1：王香玲小姐於二零一零年十二月十日辭任執行董事。

附註2：伍沛強先生及尤孝飛先生於二零一零年十二月十日獲委任為執行董事。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 11. 董事酬金及高級管理人員薪酬(續)

### 11.1 董事酬金(續)

執行董事及獨立非執行董事：

二零零九年

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	定額供款 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
邱德華先生	—	1,854	150	90	2,094
雷美寶小姐	—	1,800	600	120	2,520
廖意妮小姐	—	996	150	57	1,203
王香玲小姐	120	—	—	—	120
<b>獨立非執行董事</b>					
張仲良先生	150	—	—	—	150
吳偉雄先生	180	—	—	—	180
吳弘理先生	120	—	—	—	120
	<u>570</u>	<u>4,650</u>	<u>900</u>	<u>267</u>	<u>6,387</u>

於截至二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團概無向董事支付任何酬金作為加入本集團或於加入時之獎勵或離職之補償。

各董事於年內概無作出放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零零九年：無)。



# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 11. 董事酬金及高級管理人員薪酬(續)

### 11.2 五名最高薪人士

本集團年內五名最高薪人士包括三名(二零零九年：三名)董事，彼等之酬金已於附註11.1呈報之分析內反映。應付餘下兩名(二零零九年：兩名)人士年內之酬金如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,267	2,249
退休金計劃供款	69	68
	<b>2,336</b>	<b>2,317</b>

該等酬金屬於下列組別：

酬金組別	僱員人數	
	二零一零年	二零零九年
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	2	2

## 12. 所得稅(抵免)/開支

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>即期稅項</b>		
香港		
— 本年度稅項	1,536	222
— 以往年度超額撥備	(975)	(38)
	<b>561</b>	<b>184</b>
中國 — 企業所得稅		
— 本年度稅項	880	131
— 以往年度(超額)/不足撥備	(1,839)	73
	<b>(959)</b>	<b>204</b>
所得稅(抵免)/開支總額	<b>(398)</b>	<b>388</b>

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 12. 所得稅(抵免)/開支(續)

稅項(抵免)/開支與按適用稅率計算會計溢利/(虧損)之對賬：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利/(虧損)		
持續經營業務	529,790	(15,453)
已終止經營業務	—	7,455
	529,790	(7,998)
按香港利得稅稅率 16.5% 徵收之所得稅	87,415	(1,320)
其他稅務司法權區不同稅率之稅務影響	383	(20)
過往年度超額撥備	(2,814)	(38)
過往年度撥備不足	—	73
毋須繳稅收益之稅務影響	(95,000)	(3,136)
不可扣稅開支之稅務影響	6,162	1,797
未撥備暫時差額之稅務影響	3	—
年內使用以往年度未確認稅項虧損之稅務影響	(156)	(117)
未確認未使用稅項虧損之稅務影響	3,622	3,149
其他	(13)	—
所得稅(抵免)/開支	(398)	388

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按 16.5% (二零零九年：16.5%) 之稅率撥備。海外溢利之稅款根據本年度之估計應課稅溢利，按本集團營運所在國家之現行稅率計算。

本集團就中國內地業務作出之所得稅撥備乃根據年內估計應課稅溢利，在現行法例、詮釋及慣例基礎下按適用稅率計算。

於二零零七年三月十六日，中國全國人民代表大會批准中國企業所得稅法(「新稅法」)。自二零零八年一月一日起，適用於在中國成立之企業之稅率將統一為 25%，並設有若干優惠條款，惟本集團其中一家附屬公司高勁電子(深圳)有限公司享有中國相關稅局給予的稅項優惠，可按較低所得稅稅率 20% 納稅，直至於二零一二年逐步過渡至統一稅率 25% 為止。

此外，根據於二零零七年十二月六日頒布之新企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，在中國成立之公司向其外資投資者匯出股息須徵收 10% 預扣稅。來自中國公司於二零零八年一月一日之後所賺溢利之股息須徵收此項預扣稅。於二零一零年十二月三十一日，本集團並無就其中國附屬公司之盈利為預扣稅作撥備(二零零九年：無)，因本集團並無計劃於可預見將來分派旗下中國附屬公司由二零零八年一月一日至二零一零年十二月三十一日期間賺獲之盈利。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 13. 已終止經營業務 — 本集團

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團已終止由 Allied Trade Limited (「ATL」) 及其附屬公司 (統稱「ATL 集團」) 營運之製造及銷售印刷線路板業務。

於二零零九年一月五日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於 ATL 集團之全部股本權益，現金代價為 100,000 港元。業務應佔之資產及負債 (已於二零零九年出售) 已分類為持作出售之出售集團，並在二零零八年十二月三十一日於綜合財政狀況表內獨立呈列。計入所出售實體相關非控股權益之賬面值後，出售之所得款項淨額超逾有關資產及負債之賬面淨值，因此，截至二零零八年十二月三十一日止年度並無確認減值虧損。是項出售已於二零零九年一月五日完成。

出售附屬公司之現金流入淨額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>已售出負債淨額：</b>		
物業、廠房及設備	—	17,346
存貨	—	12,266
應收賬款	—	7,202
預付款項、按金及其他應收款項	—	14,223
現金及現金等價物	—	1,661
應付賬款	—	(25,750)
應付一間關連公司款項	—	(13,563)
應計費用及其他應付款項	—	(11,626)
稅項撥備	—	(361)
非控股權益	—	(8,899)
	—	(7,501)
出售附屬公司時解除匯兌儲備	—	146
	—	(7,355)
已終止經營業務之收益	—	7,455
代價總額，以現金償付	—	100

## 14. 本公司擁有人應佔溢利／(虧損)

在本公司擁有人應佔綜合溢利／(虧損) 約 531,067,000 港元 (二零零九年：虧損約 8,386,000 港元) 中，溢利約 31,317,000 港元 (二零零九年：虧損約 22,200,000 港元) 已於本公司財務報告中處理。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 15. 每股盈利／(虧損)

### 來自持續經營業務及已終止經營業務之每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司擁有人應佔溢利／(虧損)約531,067,000港元(二零零九年：虧損約8,386,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數約2,247,682,010股(二零零九年：約2,247,682,010股)計算。

### 來自持續經營業務之每股基本盈利／(虧損)

持續經營業務之每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司擁有人應佔溢利／(虧損)約531,067,000港元(二零零九年：虧損約15,841,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數2,247,682,010股(二零零九年：2,247,682,010股)計算。

### 來自已終止經營業務之每股基本盈利／(虧損)

截至二零一零年十二月三十一日止年度並無已終止經營業務，故並無計算年內來自已終止經營業務之每股基本盈利。

截至二零零九年十二月三十一日止年度來自已終止經營業務之每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利約7,455,000港元及上一個年度內已發行普通股之加權平均數2,247,682,010股計算。

### 來自持續及／或已終止經營業務之每股攤薄盈利／(虧損)

每股攤薄盈利乃根據調整本公司之普通股權益持有人應佔溢利及(虧損)以及於所有潛在攤薄普通股已獲兌換之情況下之已發行普通股加權平均數計算。本公司之潛在攤薄普通股包括購股權及可換股票據。購股權乃根據尚未行使購股權所附帶認購權之貨幣價值計算，以釐定可按公平值(按本公司股份之每年平均股份市價釐定)收購之股份數目。按上述方式計算所得之股數會與假設購股權獲行使而發行之股數作出比較。可換股票據則假設已獲兌換為普通股，而純利則會調整以抵銷利息開支。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本公司股東應佔溢利／(虧損)	531,067	(8,386)
加：可換股票據之估算融資成本	10,290	—
本公司股東應佔溢利／(虧損)(攤薄)	541,357	(8,386)

	二零一零年 千股	二零零九年 千股
已發行普通股加權平均數	2,247,682	2,247,682
就購股權調整	29,298	—
就可換股票據調整	9,393,940	—
已發行普通股加權平均數(攤薄)	11,670,920	2,247,682
來自持續及已終止經營業務之每股攤薄盈利	4.64 港仙	不適用

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 15. 每股盈利／(虧損)(續)

### 持續經營業務之每股攤薄盈利／(虧損)

持續經營業務之每股攤薄盈利為每股4.64港仙，乃根據本財政年度來自持續經營業務之溢利約531,067,000港元及上述就計算每股攤薄盈利所用分母計算。

截至二零零九年十二月三十一日止年度來自持續經營業務之每股攤薄虧損並無呈列，此乃由於尚未行使購股權具有反攤薄作用。

### 已終止經營業務之每股攤薄盈利／(虧損)

截至二零一零年十二月三十一日止年度並無已終止經營業務，故並無計算年內來自已終止經營業務之每股攤薄盈利。

截至二零零九年十二月三十一日止年度來自已終止經營業務之每股攤薄虧損並無呈列，此乃由於尚未行使購股權具有反攤薄作用。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 16. 物業、廠房及設備

### 本集團

	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、裝置 及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日							
成本或估值	35,000	31,946	80,187	23,353	1,737	—	172,223
累計折舊	—	(26,505)	(66,097)	(21,122)	(816)	—	(114,540)
<b>賬面淨值</b>	<b>35,000</b>	<b>5,441</b>	<b>14,090</b>	<b>2,231</b>	<b>921</b>	<b>—</b>	<b>57,683</b>
截至二零零九年十二月三十一日 止年度							
期初賬面淨值	35,000	5,441	14,090	2,231	921	—	57,683
添置	—	758	2,259	412	1,198	—	4,627
出售	—	(1,826)	(1,552)	(77)	(114)	—	(3,569)
折舊	(2,127)	(1,711)	(4,351)	(827)	(360)	—	(9,376)
重估盈餘	7,627	—	—	—	—	—	7,627
期末賬面淨值	40,500	2,662	10,446	1,739	1,645	—	56,992
於二零零九年十二月三十一日							
成本或估值	40,500	28,198	78,433	21,911	2,186	—	171,228
累計折舊	—	(25,536)	(67,987)	(20,172)	(541)	—	(114,236)
<b>賬面淨值</b>	<b>40,500</b>	<b>2,662</b>	<b>10,446</b>	<b>1,739</b>	<b>1,645</b>	<b>—</b>	<b>56,992</b>
截至二零一零年十二月三十一日 止年度							
期初賬面淨值	40,500	2,662	10,446	1,739	1,645	—	56,992
添置	—	747	6,501	544	1,945	—	9,737
收購附屬公司	—	3,182	—	862	4,365	515,240	523,649
出售	—	—	(28)	(1)	—	—	(29)
撤銷	—	—	—	(2)	—	—	(2)
折舊	(2,832)	(1,357)	(3,787)	(814)	(672)	—	(9,462)
重估盈餘	6,432	—	—	—	—	—	6,432
期末賬面淨值	44,100	5,234	13,132	2,328	7,283	515,240	587,317
於二零一零年十二月三十一日							
成本或估值	44,100	31,529	84,372	20,544	7,654	515,240	703,439
累計折舊	—	(26,295)	(71,240)	(18,216)	(371)	—	(116,122)
<b>賬面淨值</b>	<b>44,100</b>	<b>5,234</b>	<b>13,132</b>	<b>2,328</b>	<b>7,283</b>	<b>515,240</b>	<b>587,317</b>

## 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 16. 物業、廠房及設備(續)

上述資產於二零一零年十二月三十一日之成本或估值分析如下：

	租賃物業		傢俬、裝置及		汽車	在建工程	總計
	樓宇	裝修	廠房及機器	辦公室設備			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
按成本	—	31,529	84,372	20,544	7,654	515,240	659,339
按估值	44,100	—	—	—	—	—	44,100
	44,100	31,529	84,372	20,544	7,654	515,240	703,439

上述資產於二零零九年十二月三十一日之成本或估值分析如下：

	租賃物業		傢俬、裝置及		汽車	總計
	樓宇	裝修	廠房及機器	辦公室設備		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
按成本	—	28,198	78,433	21,911	2,186	130,728
按估值	40,500	—	—	—	—	40,500
	40,500	28,198	78,433	21,911	2,186	171,228

於二零一零年十二月三十一日，賬面淨值合共為41,000港元(二零零九年：96,000港元)之本集團若干辦公室設備乃根據融資租賃持有(附註39)。

於二零一零年十二月三十一日，價值約515,240,000港元之在建工程已抵押予銀行，以取得本集團獲授一般銀行融資合共444,980,000港元。

本集團之樓宇最後於二零一零年十二月三十一日進行估值。估值由本集團委聘之保柏國際評估有限公司按公開市值基準進行，其為香港測量師公會之會員。公開市值乃根據近期市場交易而估計，並就與樓宇有關之特定狀況而調整。重估盈餘(扣除適用遞延所得稅(如有))已計入其他全面收入項目下物業重估儲備。

本集團之樓宇位於香港及中國，分別根據超過五十年及介乎十至五十年之租賃持有(附註17)。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 16. 物業、廠房及設備(續)

按歷史成本基準列賬之樓宇金額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
成本	38,400	38,400
累計折舊	(18,256)	(17,174)
賬面淨值	20,144	21,226

### 本公司

	租賃物業裝修 千港元	傢俬及裝置 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日、二零零九年及 二零一零年十二月三十一日			
成本	13	144	157
累計折舊	(13)	(144)	(157)
賬面淨值	—	—	—

## 17. 租賃土地及土地使用權 — 本集團

本集團於租賃土地及土地使用權之權益指預付經營租賃款項與其賬面淨值變動，分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
期初賬面淨值	9,301	9,553
收購附屬公司	1,112,450	—
攤銷	(2,115)	(252)
期末賬面淨值	1,119,636	9,301
減：即期部分	(252)	(252)
非即期部分	1,119,384	9,049



# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 17. 租賃土地及土地使用權 — 本集團(續)

租賃土地及土地使用權於十二月三十一日按租約期間之賬面淨值分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於香港持有：		
租賃超過五十年	7,005	7,196
於香港境外持有：		
租賃介乎十至五十年	1,112,631	2,105
	<b>1,119,636</b>	<b>9,301</b>

於二零一零年十二月三十一日，價值約1,110,587,000港元之土地使用權已抵押予銀行，以取得本集團獲授一般銀行融資合共444,980,000港元。

## 18. 投資物業—本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收購附屬公司之添置及於二零一零年十二月三十一日之結餘	<b>1,146,409</b>	—

本集團之投資物業於二零一零年十二月三十一日之公平值經獨立合資格估值師保柏國際評估有限公司估值。估值以直接比較法為基準，並假設該等物業分別以其現狀以空置業權方式出售，並參考相關市場內之可比較銷售交易而作出。

於二零一零年十二月三十一日，價值約為1,084,756,000港元之投資物業已抵押予銀行，以取得本集團及多名第三方獲授之一般銀行融資分別為318,450,000港元及69,089,000港元。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 19. 於附屬公司之權益 — 本公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
按成本之投資		
非上市股份(附註(a))	—	93,316
應收附屬公司之款項(附註(b))	<b>3,328,228</b>	372,692
減：減值撥備	—	(187,751)
	<b>3,328,228</b>	184,941

附註：

- (a) 根據集團重組，本公司已向另一家直接附屬公司出售兩家直接附屬公司之權益。因此，二零一零年十二月三十一日於附屬公司之權益較二零零九年十二月三十一日大幅減少。
- (b) 應收附屬公司之款項屬即期賬目性質，並為無抵押、免息且無固定還款期。

應收附屬公司款項之減值撥備於年內之變動如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初	<b>187,751</b>	165,205
已確認減值虧損	—	22,546
撥回個別減值虧損	<b>(4,091)</b>	
撇銷未收回之已減值債項	<b>(183,660)</b>	—
於年終	—	187,751

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 19. 於附屬公司之權益 — 本公司(續)

於二零一零年十二月三十一日，附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊/ 成立的地點/ 國家	已發行及 繳足股份/ 註冊股本	持有權益比例		主要業務及營業地點
			本公司	附屬公司	
Account Centre Limited	香港	2港元	—	100%	於香港向集團公司 提供會計服務
Art Ray Investments Limited	香港	1港元	—	100%	暫無業務
Asset Bridge Development Limited	香港	1港元	—	100%	於香港提供貸款融資
Canton Million Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100%	—	於香港從事投資控股
康琳有限公司	香港	2港元	—	100%	於香港從事證券及 商品投資
Eastec Property Holding Limited	香港	100港元	—	100%	於香港向集團公司 租賃物業
Eastec Purchasing Limited	英屬處女群島	1美元	—	100%	於香港從事買賣電子 配件及部件
易達科技有限公司	香港	2港元	—	100%	於香港從事買賣電子 配件及部件
明日電子有限公司	香港	500,000港元	—	100%	於香港從事製造及 銷售電子產品
Electronics Tomorrow Holdings Corporation	英屬處女群島	100美元	—	100%	於香港從事投資控股
Electronics Tomorrow International Limited	英屬處女群島	600美元	—	100%	於香港從事投資控股
Electronics Tomorrow Property Holdings Limited	英屬處女群島	100美元	—	100%	於香港從事投資控股

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 19. 於附屬公司之權益 — 本公司(續)

於二零一零年十二月三十一日，附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊／ 成立的地點／ 國家	已發行及 繳足股份／ 註冊股本	持有權益比例		主要業務及營業地點
			本公司	附屬公司	
ETL (Macao) Commercial Offshore Limited	澳門	500,000澳門元	—	100%	於澳門及香港從事買賣電子配件及部件
Fortune Dynamic Group Corporation	英屬處女群島	1美元	—	100%	於香港從事控股投資
Fortune Overseas Investment Holdings Limited	香港	2港元	—	100%	暫無業務
高勁電子(深圳)有限公司 (「高勁」)(i)	中國	5,000,000美元	—	100%	於中國製造電子產品
廣州高田投資有限公司(i)	中國	人民幣 20,000,000元	—	100%	於中國從事物業發展及物業投資
廣州建陽房地產發展有限公司(i)	中國	人民幣 112,000,000元	—	100%	於中國從事物業發展及物業投資
廣州君譽酒店投資有限公司(i)	中國	人民幣 20,000,000元	—	100%	於中國經營及管理酒店
廣州賢莊房地產開發有限公司(i)	中國	人民幣 13,800,000元	—	100%	於中國從事物業發展
廣州永祥投資有限公司(i)	中國	人民幣 11,000,000元	—	100%	於中國從事投資控股
廣州譽晟房地產開發有限公司(i)	中國	人民幣 10,000,000元	—	100%	暫無業務
Good Order International Inc.	英屬處女群島	100美元	—	100%	於香港從事投資控股

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 19. 於附屬公司之權益 — 本公司(續)

於二零一零年十二月三十一日，附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊／ 成立的地點／ 國家	已發行及 繳足股份／ 註冊股本	持有權益比例		主要業務及營業地點
			本公司	附屬公司	
廣州黃埔金成房產開發 有限公司(i)	中國	13,000,000 美元	—	100%	於中國從事物業發展
海口易晟實業有限公司(i)	中國	人民幣 10,000,000 元	—	100%	於中國從事投資控股
海南凱亞實業有限公司(i)	中國	人民幣 20,000,000 元	—	100%	於中國從事投資控股
海南宏倫置業有限公司(i)及(iii)	中國	人民幣 30,000,000 元	—	63.2%	於中國從事物業發展
海南白馬天鵝灣置業 有限公司(i)及(iv)	中國	人民幣 100,000,000 元	—	25%	於中國從事物業發展
Issegon Company Limited	香港	300,000 港元	—	100%	於香港從事投資控股
Master Base Limited	英屬處女群島	1 美元	100%	—	於香港從事投資控股
Maxson Services Limited	香港	2 港元	—	100%	於香港向集團公司 提供會計及管理服務
Merit Capital Limited	英屬處女群島	1 美元	—	100%	於香港向集團公司 提供資本融資
Merit Style Development Limited	香港	1 港元	—	100%	暫無業務
Probest Holdings Inc.	英屬處女群島	1 美元	—	100%	於香港從事投資控股
永陽投資有限公司	香港	10,000 港元	—	100%	於中國從事投資控股

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 19. 於附屬公司之權益 — 本公司(續)

於二零一零年十二月三十一日，附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊／ 成立的地點／ 國家	已發行及 繳足股份／ 註冊股本	持有權益比例		主要業務及營業地點
			本公司	附屬公司	
永盈興業有限公司	香港	100 港元	—	100%	於中國從事投資控股
Talent Central Limited	英屬處女群島	101 美元	—	100%	於香港從事投資控股
天倫興業有限公司	英屬處女群島	2 美元	—	100%	於香港從事投資控股
Team Force Corporation	英屬處女群島	100 美元	—	100%	於香港從事投資控股

附註：

- (i) 上述公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。
- (ii) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團附屬公司 Super Fold Inc. 及 Wealth Zone Holdings Limited 已取消註冊。
- (iii) 根據海南宏倫之全體投資者於二零零九年八月二十日簽訂之一份協議，於中國註冊之公司海南凱亞獲同意成為海南宏倫之唯一管理人，而其他投資者則僅有權收取海南宏倫之溢利及虧損。
- (iv) 根據海南白馬天鵝灣之全體投資者二零零九年九月二十四日簽訂之一份協議，於中國註冊之公司海南凱亞獲同意成為海南白馬天鵝灣之唯一管理人，而其他投資者則僅有權收取海南白馬天鵝灣之溢利及虧損。因此，董事認為，本集團有權監控海南白馬天鵝灣置業有限公司之財政及營運政策，因此，該公司被視為本集團之附屬公司。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 20. 於一間聯營公司之權益 — 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
分佔資產淨值	534,905	—
商譽(附註(a))	4,483	—
	<b>539,388</b>	—

名稱	註冊國家	已發行及 繳足註冊資本	應佔權益百分比		主要業務及營運地點
			本公司	附屬公司	
廣州新天房地產發展 有限公司	中國	人民幣 300,000,000 元	—	30%	於中國從事物業發展

## 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 20. 於一間聯營公司之權益 — 本集團(續)

下列財務資料已作調整以符合本集團主要會計政策，代表本集團應佔非上市聯營公司之資產、負債、收益及業績總額：

分佔一間聯營公司之財務權益概列如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
總資產	913,954	—
總負債	(379,049)	—
資產淨值	534,905	—
本集團分佔一間聯營公司之資產淨值	30%	—
年內虧損	(5,449)	—
本集團分佔一間聯營公司之年內業績	(1,634)	—

附註(a)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
成本及賬面值 因收購一家聯營公司而增加	4,483	—



# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 21. 遞延產品開發成本 — 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初賬面淨值	937	1,000
添置	771	1,065
攤銷費用	(957)	(1,128)
年終賬面淨值	751	937

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於十二月三十一日 賬面總值	32,271	31,500
累計攤銷	(31,520)	(30,563)
於十二月三十一日之賬面淨值	751	937

## 22. 可供出售金融資產 — 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於香港之上市股本證券，按市值(附註(a))	—	2,815
於香港以外地區之上市股本證券，按市值(附註(a))	3,036	—
	3,036	2,815

附註：

(a) 上市股本證券乃按公平值列賬。於香港及香港以外地區之上市股本證券投資之公平值乃參考於報告日期所報買入價直接釐定。

本集團於歸類為可供出售金融資產之上市股本證券投資之公平值乃按附註48(g)所述方式計量。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 23. 按公平值經損益入賬之金融資產 — 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持作買賣之上市股本證券		
— 於香港，按市值	686	4,322
— 於美國，按市值	6,486	6,835
總計	7,172	11,157

上市股本證券按公平值列賬。上市股本證券投資之公平值乃參考於報告日期所報買入價直接釐定。

本集團於歸類為按公平值經損益入賬之金融資產之上市股本證券投資之公平值乃按附註48(g)所述方式計量。

## 24. 發展中物業 — 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
發展中物業包括：		
— 建築成本及已資本化支出	3,017,941	—

所有發展中物業均位於中國。

於二零一零年十二月三十一日，發展中物業之公平值約為2,208,780,000港元，已抵押作為本集團獲授銀行借貸達878,250,000港元之抵押品。

## 25. 持作出售之已落成物業 — 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持作出售之已落成物業 — 按成本	902,593	—

持作出售之已落成物業均位於中國。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 26. 存貨 — 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>電子產品</b>		
原材料	33,120	31,214
在製品	18,721	15,387
製成品	5,781	4,467
	<b>57,622</b>	51,068
減：存貨撥備	(15,166)	(16,415)
	<b>42,456</b>	34,653
<b>貴金屬，按公平值</b>	<b>5,544</b>	4,276
	<b>48,000</b>	38,929

年內之存貨撥備賬變動如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初	16,415	14,537
年內撥備	—	1,878
滯銷存貨之撥備撥回	(1,249)	—
	<b>15,166</b>	16,415

## 27. 應收賬款及應收票據 — 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收賬款	104,411	31,272
減：已確認應收賬款減值撥備	(318)	(318)
應收賬款 — 淨值	<b>104,093</b>	30,954
應收票據	—	52
	<b>104,093</b>	31,006

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 27. 應收賬款及應收票據 — 本集團(續)

董事認為應收賬款之公平值與其賬面值並無重大差異，乃由於該等款項於進行查察時均於短期內到期。

本集團大部分銷售均以信用證或付款交單方式進行。根據不同客戶之信貸評級，本集團向其貿易客戶授出介乎30日至90日(二零零九年：30日至90日)之信貸期。

應收賬款之減值撥備使用撥備賬記錄，惟倘本集團信納收回該等款項之機會甚微，於此情況下，減值虧損乃直接與應收賬款沖銷。應收賬款之減值撥備變動如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初	318	773
應收賬款之減值撥備撥回	—	(455)
於年終	318	318

應收賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0至90日	41,109	28,505
91至180日	6,925	2,449
181至365日	20,895	—
超過365日	35,164	—
	104,093	30,954

於各報告年結日，本集團按個別及整體基準審閱應收賬款以獲取減值憑證。已減值應收賬款為應收拖欠還款客戶之款項。

## 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 27. 應收賬款及應收票據 — 本集團(續)

本集團於報告日期已逾期惟尚未減值之應收賬款按到期日之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
並無逾期或減值	23,515	18,265
已逾期惟尚未減值	80,578	12,689
	<b>104,093</b>	<b>30,954</b>

並無逾期或減值之應收賬款與大量不同類別客戶有關，該等客戶並無近期拖欠還款記錄。

已逾期惟尚未減值之應收賬款與大量不同類別客戶有關。該等客戶於本集團之過往信貸紀錄良好。根據過往信貸紀錄，管理層相信，由於信貸質素並無重大變動且結餘仍被視作可收回，故毋須為該等結餘計提減值撥備。

本集團並無就應收賬款持有任何抵押品。

本集團大部分應收賬款均以港元及人民幣計值，並無就應收賬款收取利息。

本集團之應收賬款涉及大量不同類別客戶，故並無集中之信貸風險。

### 28. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>				
收購物業、廠房及設備之按金	—	3,707	—	—
<b>流動資產</b>				
按金	2,451	1,988	—	—
預付款項	941	230	477	170
其他應收款項(附註(a))	585,829	3,898	397	364
	<b>589,221</b>	<b>6,116</b>	<b>874</b>	<b>534</b>

附註：

- (a) 於二零一零年，其他應收款項包括Talent Trend Holdings Limited根據有關出售Talent Central Limited給本集團之買賣協議而應賠償之金額444,980,000港元。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 29. 受限制現金

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
建設項目之擔保按金(附註(a))	16,273	—	—	—

附註：

- (a) 根據中國地方國有土地資源管理局所發出相關文件，本集團若干物業發展公司須將預售物業所得款項作為建造物業之擔保按金。取得中國地方國有土地資源管理局之批准後，該等按金僅可用作支付相關項目之建築費及購買建材。有關限制將於建設工程完工或預售物業獲發房地產所有權證(以較早者為準)後解除。

受限制現金按銀行每日浮動存款利率賺取利息。

## 30. 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括以下組成部分：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行及手頭現金	239,819	175,963	3,040	28,203
短期銀行存款	537,559	460,472	537,559	407,572
	777,378	636,435	540,599	435,775

短期銀行存款按年利率0.26厘至1厘(二零零九年：0.22厘至3.63厘)賺取利息，到期日介乎7至125日(二零零九年：30至180日)不等，並合資格在不收取最後存款期任何利息之情況下即時取消。

由於短期銀行存款於開始時屬短期性質，故本公司董事認為短期銀行存款之公平值與其賬面值並無重大差異。

本集團銀行及現金結餘包括存放於中國境內銀行以人民幣(「人民幣」)計值之款項約142,529,000港元(二零零九年：約976,000港元)。人民幣為不能自由兌換之貨幣。根據中國外匯管制法規及外匯結算、銷售和支付管理法規，本集團獲許透過經授權可進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為外幣。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 31. 應付賬款 — 本集團

本集團獲供應商授予介乎30至60日之信貸期。應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0至90日	42,321	31,720
91至180日	1,541	25
181至365日	—	20
超過365日	14,859	—
	<b>58,721</b>	<b>31,765</b>

所有款項均屬短期性質，因此，應付賬款之賬面值被視為與其公平值合理相若。

## 32. 應計費用及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已收按金	1,509	510	—	—
客戶預付款	24,214	—	—	—
應計負債	277,003	21,720	1,141	1,842
其他應付款項(附註)	1,291,680	725	540,188	187
	<b>1,594,406</b>	<b>22,955</b>	<b>541,329</b>	<b>2,029</b>

附註：於二零一零年，其他應付款項包括收購Talent Central Limited應付予Talent Trend Holdings Limited之現金540,000,000港元以及應付一間聯營公司之款項約312,509,000港元。

## 33. 長期服務金撥備

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初	2,160	2,963	230	230
超額撥備撥回	—	(803)	—	—
於年終	<b>2,160</b>	<b>2,160</b>	<b>230</b>	<b>230</b>

根據香港僱傭條例，本集團就預期未來可能向僱員作出之長期服務金作出撥備。是項撥備乃按僱員截至報告日期止向本集團提供服務可能賺取之未來服務金之最佳估計金額計算。

## 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 34. 遞延稅項 — 本集團

遞延稅項乃根據負債法按本集團業務經營國家當時適用之稅率就暫時差額計算全額。

本集團有來自香港之稅項虧損約143,357,000港元(二零零九年：約113,360,000港元)，待稅務局同意後，可用作無限抵銷產生虧損公司之未來應課稅溢利。沒有就產生自不能預測未來溢利來源之附屬公司之虧損確認遞延稅項資產。

並無就附屬公司未分派盈利相關暫時差額之遞延稅項負債作出撥備，此乃由於本集團能夠控制該等差額之撥回時間及該等差額於可見將來很可能不會撥回。

倘存在可依法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項涉及同一財務機關，則遞延所得稅負債可予以抵銷。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於超過12個月後結付之遞延所得稅負債	1,139,046	—

遞延稅項之淨變動如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
因收購附屬公司而增加及於年終之結餘	1,139,046	—

### 35. 股本

	二零一零年		二零零九年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定：				
每股面值0.004港元之普通股				
於一月一日及十二月三十一日	125,000,000,000	500,000	125,000,000,000	500,000

	二零一零年		二零零九年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
已發行及繳足：				
每股面值0.004港元之普通股				
於一月一日及十二月三十一日	2,247,682,010	8,991	2,247,682,010	8,991



# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 36. 儲備

### (a) 本集團

本集團年內之儲備金額及其變動已於綜合權益變動表呈列。

#### (i) 股份溢價及股本贖回儲備

股份溢價賬之應用受百慕達一九八一年公司法(經修訂)第40節規管。

#### (ii) 繳入盈餘

本集團之繳入盈餘指涉及於二零零三年削減本集團股本、拆細股份及股份合併之本集團股本重組而產生之盈餘。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，繳入盈餘可分派予股東。然而，於下列情況下，一間公司不可自繳入盈餘宣派或派發股息或作出分派：

- 此公司在繳款後無法或將無法支付到期之債項；或
- 此公司之資產可變現值低於其負債及已發行股本及股份溢價賬之總額。

#### (iii) 資本儲備

該儲備於日後產生虧損及任何事故時由保留盈利轉撥作賠償。資本儲備因年內收購中國附屬公司及於去年重組香港附屬公司而產生。

#### (iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算海外業務財務報告而產生之所有匯兌差額。該儲備乃根據附註2.6所載會計政策處理。

#### (v) 可換股票據儲備

於二零一零年十二月十日，本公司發行本金額3,100,000,000港元將於二零一五年十二月十日到期之五年期零息港元可換股票據，作為收購Talent Central Limited之部分代價。票據持有人可於認沽期權到期日起直至二零一五年十二月十日止期間，隨時選擇以每股0.33港元之初步兌換價將可換股票據兌換為本公司每股面值0.004港元之普通股。

可換股票據由負債及權益兩個部分組成。負債部分按攤銷成本基準列為長期負債，直至因兌換或贖回而被註銷為止。權益部分於權益呈列為「可換股票據儲備」。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 36. 儲備(續)

### (a) 本集團(續)

#### (vi) 公平值儲備

公平值儲備包括於報告期間結算日所持可供出售證券之公平值累計變動淨額，並根據附註2.15(iii)所載會計政策處理。

#### (vii) 物業重估儲備

重估儲備已成立，並根據就土地及樓宇採納之會計政策處理。

### (b) 本公司

	股本溢價	股本贖回儲備	繳入盈餘	可換股 票據儲備	以股份為 基礎之 補償儲備	累計虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零九年一月一日	365,359	77	368,125	—	16,966	(24,997)	725,530
年內虧損及年內全面收入總額	—	—	—	—	—	(22,200)	(22,200)
於二零零九年十二月三十一日							
及二零一零年一月一日	365,359	77	368,125	—	16,966	(47,197)	703,330
發行可換股票據	—	—	—	602,879	—	—	602,879
年內溢利及年內全面收入總額	—	—	—	—	—	31,317	31,317
<b>於二零一零年十二月三十一日</b>	<b>365,359</b>	<b>77</b>	<b>368,125</b>	<b>602,879</b>	<b>16,966</b>	<b>(15,880)</b>	<b>1,337,526</b>

本公司之繳入盈餘指(i)附屬公司被本公司收購時之綜合股東資金與本公司就收購所發行股本面值之差額；及(ii)附註36(a)(ii)所披露股本重組。

於二零一零年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)計算，可用於向本公司擁有人分派之儲備總額約為352,245,000港元(二零零九年：約320,928,000港元)。此外，於兩個報告年結日，本公司可以繳足紅股形式分派之股份溢價賬金額約為365,359,000港元。

## 37. 購股權計劃

於二零一零年十二月三十一日，本公司設有一項購股權計劃以獎勵員工。

本公司設有一項購股權計劃（「明日計劃」），旨在激勵及獎勵為本集團之成功運作作出貢獻之合資格參與者。明日計劃之合資格參與者包括本公司董事（包括獨立非執行董事）、本集團其他僱員、本集團貨品或服務供應商、本集團客戶、本公司股東及本公司附屬公司任何非控股股東。明日計劃自二零零二年五月二十九日起生效，除非另行撤銷或修訂，否則於該日起十年內有效。

根據明日計劃目前可予授出之尚未行使購股權數目，於購股權獲行使時，最多不得超過本公司於任何時間已發行股份之10%。於任何十二個月期間內，根據明日計劃授予各合資格參與者之購股權項下，可予發行之股份數目最多不得超過本公司於任何時間已發行股份之1%。任何超出此限額之進一步授出購股權均須於股東大會上取得股東批准。

以股份為基礎之僱員獎勵將以權益支付。本集團概無法律或推定責任須以現金購回或支付購股權。向本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等任何聯繫人士授出購股權須經獨立非執行董事事先批准。此外，於任何十二個月期間內，向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士授出任何購股權，如超出本公司於任何時間已發行股份0.1%，或合共價值（按本公司股份於授出當日之價格計算）超過5,000,000港元者，須事先於股東大會取得股東批准。

提呈授出之購股權可於提呈當日起計二十一日內接納，承授人須於接納時支付合共1港元之象徵式代價。明日計劃項下購股權可於購股權授出當日起計不超過五年之期間內隨時行使，直至該期間之最後一天結束為止。

購股權之行使價由董事釐定，惟不可低於(i)本公司股份於提呈授出購股權當日在聯交所之收市價；(ii)本公司股份於緊接提呈授出購股權日期前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(iii)普通股面值三者中之較高者。

購股權並不賦予其持有人獲取股息或於股東大會上投票之權利。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 37. 購股權計劃(續)

下表顯示截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司購股權之變動情況。

購股權授出日期	年初尚未行使	年內授出	年內失效	年終尚未行使	認購價	行使期
二零零七年 五月二十一日	49,050,000	—	—	49,050,000	0.30港元	二零零七年 五月二十一日 至二零一二年 五月二十日
二零零七年九月二十五日	52,350,000	—	—	52,350,000	0.296港元	二零零七年 九月二十五日 至二零一二年 九月二十四日

在評估年內授出及獲悉數接納之購股權之理論總值時，已採用二項期權定價模式。於本年度並無確認購股權開支(二零零九年：無)。

截至二零零七年十二月三十一日止年度已授出及獲悉數接納之購股權：

授出日期：	二零零七年五月二十一日及二零零七年九月二十五日
歸屬日期：	二零零七年五月二十一日及二零零七年九月二十五日
行使期：	二零零七年五月二十一日至二零一二年五月二十日及 二零零七年九月二十五日至二零一二年九月二十四日
行使價：	每股0.30港元及0.296港元

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 37. 購股權計劃(續)

承授人	授出 購股權 日期	所授出 購股權數目	購股權價值 港元 (附註(b))	於二零零九年 及二零一零年 十二月 三十一日 之購股權數目
僱員	二零零七年五月二十一日	49,050,000	8,485,650	49,050,000
董事	二零零七年九月二十五日	44,940,000	7,280,280	44,940,000
僱員	二零零七年九月二十五日	7,410,000	1,200,420	7,410,000
				<u>101,400,000</u>

附註：

- (a) 於購股權授出日期前，本公司普通股於二零零七年五月二十一日及二零零七年九月二十五日之收市價分別為0.3港元及0.275港元。
- (b) 按照二項期權定價模式及下述之變數與假設，購股權於授出日期二零零七年五月二十一日及二零零七年九月二十五日之估計理論總值分別為8,485,650港元及8,480,700港元：

無風險利率： 4.164%及4.102%，即香港金融管理局於估值日所報香港政府所發行外匯基金票據及債券於期權到期日之概約收益率。

預期波幅： 64.44%及69.35%，即兩間經營類似業務之其他可比較公司股價之持續複式回報率之平均年度標準偏差。

購股權之預期有效年期： 自授出日期起計5年

預期股息率： 零

於到期前遭沒收之購股權(如有)視作失效購股權處理，有關數目會重新納入相關購股權計劃項下可予發行之普通股數目內。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 38. 計息借款 — 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
計入非流動負債之借款：		
銀行借款 — 有抵押	798,560	—
其他借款 — 無抵押	556,675	—
	<b>1,355,235</b>	
減：有抵押長期借款之即期部分	(29,577)	—
	<b>1,325,658</b>	—

計入非流動負債之借款之到期情況如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年至兩年間	611,825	—
兩年至五年間	215,925	—
超過五年	497,908	—
	<b>1,325,658</b>	—

本集團之浮息借款按中國人民銀行三年至十五年貸款基本利率計息，每年重新定息一次。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團銀行貸款之實際年利率(亦相等於訂約利率)介乎5.64厘至6.24厘，並由若干投資物業、發展中物業、土地使用權及在建工程作抵押。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團其他無抵押借款之實際年利率(亦相等於訂約利率)為5.85厘。

於各報告年結日，本集團流動借款之公平值均與其賬面值相若，原因為貼現影響並不重大或借款按浮動利率計息。

於各報告年結日，本集團非流動借款之公平值均與其賬面值相若，原因為所有非流動借款均按浮動利率計息。

於二零一零年十二月三十一日，本集團所有銀行貸款及其他借款均以人民幣計值。

## 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 39. 融資租賃承擔 — 本集團

於二零一零年十二月三十一日，根據融資租約之日後最低租賃款項總額及其現值如下：

	應付最低租賃款項		最低租賃款項現值	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一年內到期	41	48	41	48
於第二至第五年到期	—	39	—	39
	41	87	41	87
減：日後財務費用	—	—		
融資租賃負債現值	41	87		
減：計入流動負債於一年內到期之部分			(41)	(48)
計入非流動負債於第二至第五年到期之部分			—	39

本集團已就若干辦公室設備訂立融資租賃。此等租約為期五年，並不可更改租賃條款。所有租約均設有固定還款期，且無就任何或然租金撥備作出任何安排。根據租約條款，本集團有權於租約結束時按預期遠低於租賃資產公平值之價格購買租賃資產。

融資租賃負債實際以相關資產作抵押，原因為倘本集團未有如期還款，租賃資產之權利將歸還出租人。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 40. 可換股票據 — 本集團及本公司

於二零一零年十二月十日，本公司發行本金額為3,100,000,000港元之可換股票據，作為收購Talent Central Limited之部分代價。可換股票據乃以港元計值、無抵押、可轉讓及不計利息。可換股票據賦予其持有人權利可於認沽期權屆滿後至二零一五年十二月十日（「期滿日」）（包括該日在內）任何時間內按每股0.33港元之換股價將可換股票據全部或部分轉換為本公司之普通股。

可換股票據本金額其中1,090,000,000港元已予質押，並將根據由Talent Central Limited之賣方Talent Trend Holdings Limited（「Talent Trend」）與本公司就收購Talent Central Limited而成立之直接附屬公司Canton Million Investments Limited所簽訂之買賣協議向Talent Trend發放。

可換股票據包含兩部分，即負債部分及權益部分。負債部分之實際利率為年息9.05%。

可換股票據已按如下方式分為負債及權益部分：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
所發行可換股票據之公平值	2,574,228	—
權益部分	(602,879)	—
於發行日期之負債部分	1,971,349	—
估算融資成本	10,290	—
於報告期間結算日之非流動負債部分	1,981,639	—



# 綜合財務報告附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 41. 承兌票據

於二零二零年十二月十日，本集團發行本金額為160,000,000港元之承兌票據(「票據」)，作為收購Talent Central Limited之部分代價。票據乃以港元計值、無抵押及可轉讓。票據按年息5%計息，須於期滿時支付。除非在不附帶任何罰金、費用或其他額外款項之情況下，本集團提前按500,000港元之最低金額或其完整倍數贖回，否則票據將於二零一三年六月十日(「期滿日」)期滿。

	二零二零年 千港元	二零零九年 千港元
於發行日期之本金額	160,000	—
於發行日期之公平值調整	(25,647)	—
初步確認	134,353	—
估算融資成本	919	—
於報告期間結算日之非流動負債部分	135,272	—

票據之實際利率為年息12.12%。

## 42. 收購附屬公司 — 本集團

於二零二零年七月六日，本集團訂立協議收購Talent Central Limited全部股本權益(「收購事項」)，代價為3,800,000,000港元(計及可換股票據及承兌票據之公平值變動後之公平值約為3,248,581,000港元)，須以現金、可換股票據及承兌票據支付。新附屬公司主要於中國從事房地產發展、物業投資及酒店經營業務。收購事項已於二零二零年十二月十日完成。

董事會相信，透過收購事項多元化發展至中國之物業發展、物業投資及酒店經營等業務，將有助本集團拓闊其收入來源，並為本集團提供掌握中國物業市場增長潛力之良機。董事會亦相信，該等附屬公司持有之投資物業及酒店可為本集團帶來穩定收入，有助加強其投資組合及未來盈利能力。考慮到本集團現有業務之經營環境仍極具挑戰，董事會認為收購事項可望改善本集團盈利能力，以及於日後推動本集團可持續發展。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 42. 收購附屬公司一本集團(續)

於收購事項完成日期，所收購 Talent Central Limited 之資產與負債如下：

	二零一零年 千港元
物業、廠房及設備	523,649
土地使用權	1,112,450
投資物業	1,146,409
於一間聯營公司之權益	539,388
可供出售金融資產	3,001
發展中物業	2,988,392
持作銷售之已落成物業	965,720
應收賬款	66,617
預付款項、按金及其他應收款項	525,702
現金及現金等價物	143,047
受限制現金	11,580
應付賬款	(109,755)
應計費用及其他應付款項	(933,622)
計息銀行借款	(765,895)
其他無抵押借款	(556,675)
稅項撥備	(123,654)
遞延稅項	(1,139,046)
非控股權益	(592,112)
	3,805,196
因收購而產生之議價收益	(556,615)
總代價	3,248,581
以下列方式償付：	
其他應付款項	540,000
可換股票據之公平值	2,574,228
無抵押承兌票據之公平值	134,353
	3,248,581
收購附屬公司所涉及現金及現金等價物之流入淨額分析：	
所收購現金及銀行結餘	143,047

## 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 43. 資本承擔

#### 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資本承擔(已訂約但未撥備)：		
物業、廠房及設備	—	554
發展中物業建築開支	247,961	—
	247,961	554
資本承擔(已授權但未訂約)：		
發展中物業建築開支	1,879,150	—
	2,127,111	554

#### 本公司

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本公司概無任何重大承擔。

### 44. 經營租賃承擔

#### 本集團

##### 作為承租人

於二零一零年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇應付之日後最低租賃款項總額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	3,778	7,614
第二至第五年	7,176	2,332
五年後	9,113	—
	20,067	9,946

本集團根據經營租賃租用若干物業。該等租約首個出租期間為期一至十五年(二零零九年：一至十年)，可選擇於本集團與有關業主共同協定之屆滿日期續租及重新磋商條款。概無租約包含或然租金。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 44. 經營租約承擔(續)

### 本集團(續)

#### 作為出租人

於二零一零年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇應收之日後最低租賃款項總額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	19,757	—
第二至第五年	58,869	—
五年後	44,027	—
	<b>122,653</b>	—

### 本公司

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本公司(作為承租人及出租人)並無任何重大經營租賃承擔。

## 45. 銀行融資

### 本集團

銀行融資包括銀行貸款、透支、信託收據及信用狀，乃以本集團投資物業、在建工程、土地使用權及發展中物業合共約4,680,761,000港元以及第三方提供之公司擔保作抵押。於報告期間結算日，銀行融資總額為1,641,680,000港元，其中798,560,000港元已動用。

授予附屬公司之銀行融資包括進口貸款、透支及信託收據，乃以本公司之公司擔保作抵押。於報告期間結算日，銀行融資總額為24,000,000港元，全數未獲動用。

### 本公司

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本公司概無任何已授出及已動用之銀行融資。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 46. 資產抵押及或然負債

### 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
就以下各方所獲授銀行融資提供之擔保：		
— 第三方(附註(a))	151,059	—
— 本集團部分物業單位買家之按揭融資(附註(b))	20,024	—
	<b>171,083</b>	—

附註：

- (a) 本集團公平值為240,465,000港元之投資物業已抵押予銀行，作為第三方獲授一般銀行融資69,089,000港元之抵押品。

除上述投資物業外，本集團之附屬公司亦已就第三方所獲授總額為81,970,000港元之一般銀行融資提供公司擔保。

根據有關擔保，銀行一旦未能收回所授出款項，本集團須承擔還款責任。

於報告日期，由於董事認為所授出款項出現違約情況之可能性不大，故並無就本集團於擔保合約之責任計提撥備。

- (b) 此金額指就若干銀行向本集團部分物業買家授出按揭貸款之按揭融資而提供之擔保。根據擔保條款，倘該等買家支付按揭款項時出現違規，本集團須負責向銀行償還違約買家尚欠銀行之按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權取得有關物業之法定業權及所有權。於二零一零年十二月三十一日，20,024,000港元(二零零九年：無)之款項將於下列較早時間解除：(i) 簽發房地產所有權證，一般為買家取得相關物業之所有權後三個月內；及(ii) 物業買家清還按揭貸款。

董事認為，倘出現拖欠還款，有關物業之可變現淨值足以彌補償還尚欠按揭本金連同應計利息及罰款之損失，故並無就此等擔保於財務報告作出撥備。

## 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 46. 資產抵押及或然負債(續)

本公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
就以下各方所獲授銀行融資提供之擔保：		
— 附屬公司	24,000	24,000

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，董事認為，由於附屬公司尚未動用所獲授融資，故本公司不大可能因任何擔保而遭索償。

根據有關擔保，若銀行未能收回所授出款項，則本公司須承擔還款責任。

於報告日期，由於董事認為所授款項出現違約情況之可能性不大，故並無就本公司於擔保合約項下之責任計提撥備。

### 47. 關連人士交易

除於此等財務報告其他部分披露之交易及結餘外，本集團曾與關連人士進行下列重大交易：

#### (a) 主要管理人員補償：

董事認為，本公司之執行及非執行董事為主要管理人員，彼等之薪酬詳情載於附註11.1。

#### (b) 與關連人士之結餘：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付關連人士之結餘		
— 計入應計負債及其他應付款項		
聯營公司：		
廣州新天房地產發展有限公司	312,509	—

應付關連公司之結餘為無抵押、免息及須根據合約條款清償。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 48. 財務風險管理及公平值計量

本集團須就其於日常業務及投資活動中使用之金融工具承受財務風險。財務風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

本集團並無書面的風險管理政策及指引。一般而言，本集團就其風險管理採用保守策略。財務風險管理主要在本集團總部協調，並定期與董事會緊密合作。整體財務風險管理目標集中於保障本集團短期至中期之現金流，從而將所承受之財務市場風險減至最低。在可接受風險水平內，管理長期財務投資以產生持久回報。由於本集團所承受之市場風險(包括貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險維持於最低水平，故並無使用任何衍生工具或其他工具作對沖用途。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。本集團須承受之最重大財務風險於下文論述。

於報告日期，本集團及本公司之金融工具主要包括可供出售金融資產、按公平值經損益入賬之金融資產、受限制現金、現金及現金等價物、應收賬款及應收票據、按金及其他應收款項、應付賬款、應計負債及其他應付款項、融資租賃承擔、應收附屬公司款項、計息借款、承兌票據及可換股票據。

### (a) 金融資產及負債之類別

本集團及本公司財政狀況報表呈列之賬面值與以下金融資產及金融負債類別有關：

金融資產	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
可供出售金融資產	3,036	2,815	—	—
按公平值經損益入賬之金融資產	7,172	11,157	—	—
應收貸款及應收款項				
— 應收賬款及應收票據	104,093	31,006	—	—
— 應收附屬公司款項	—	—	3,328,228	184,941
— 按金及其他應收款項(附註28)	588,280	5,886	397	364
— 受限制現金	16,273	—	—	—
— 現金及現金等價物	777,378	636,435	540,599	435,775
	1,486,024	673,327	3,869,224	621,080
	1,496,232	687,299	3,869,224	621,080

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 48. 財務風險管理及公平值計量(續)

### (a) 金融資產及負債之類別(續)

金融負債	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
按攤銷成本計量之金融負債				
— 應付賬款	(58,721)	(31,765)	—	—
— 應計費用及其他應付款項(附註32)	(1,594,406)	(22,955)	(541,329)	(2,029)
— 融資租約承擔	(41)	(87)	—	—
— 計息借款	(1,355,235)	—	—	—
— 承兌票據	(135,272)	—	—	—
— 可換股票據	(1,981,639)	—	(1,981,639)	—
	(5,125,314)	(54,807)	(2,522,968)	(2,029)

### (b) 外匯風險

貨幣風險指金融工具之公平值或未來現金流量會隨匯率變動而波動之風險。

本集團在香港及中國經營業務，大部分交易以港元、人民幣及美元(「美元」)結算。由於港元與美元掛鈎，董事預期毋須就此承受任何重大外匯風險。於報告日期，外幣乃按收市匯率換算為港元。

存放於各銀行之存款主要以港元、美元及人民幣計值。外幣按報告日期之收市匯率換算為港元。於二零一零年十二月三十一日，現金及銀行結餘主要包括376,484,000港元、33,137,000美元(約256,813,000港元)及人民幣121,716,000元(約142,529,000港元)。任何與以外幣計值銀行存款有關之匯率波動均可能對本集團構成財務影響。

計息借款主要以人民幣計值。外幣按報告日期之收市匯率換算為港元。於二零一零年十二月三十一日，計息借款為人民幣1,157,331,000元(約1,355,235,000港元)。任何與以外幣計值計息借款有關之匯率波動均可能對本集團構成財務影響。



# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 48. 財務風險管理及公平值計量(續)

### (b) 外匯風險(續)

#### 敏感度分析

於二零一零年十二月三十一日，倘港元兌人民幣匯率升值10%，而所有其他可變因素維持不變，本年度除稅後溢利及保留溢利將分別增加約121,271,000港元(二零零九年：1,105,000港元)，此乃由於換算以人民幣、瑞士法郎及澳元計值之現金及銀行結餘以及計息借款產生匯兌收益淨額。

相反，倘港元兌人民幣、瑞士法郎(「瑞士法郎」)及澳大利亞元(「澳元」)匯率貶值10%，而所有其他可變因素維持不變，本年度除稅後溢利及保留溢利將分別減少約121,271,000港元(二零零九年：1,105,000港元)，此乃由於換算以人民幣、瑞士法郎及澳元計值之現金及銀行結餘以及計息借款產生匯兌虧損淨額。

於報告日期，本公司並無承受重大外匯風險(二零零九年十二月三十一日：無)。

本集團自過去數年以來一直沿用管理外匯風險之政策，並認為該等政策屬有效。

### (c) 信貸風險

信貸風險指金融工具之交易對方未能根據金融工具之條款履行其責任而令本集團蒙受財務損失之風險。本集團承受之信貸風險主要來自於日常業務過程中向客戶授予信貸。

載於綜合財政狀況表之應收賬款、按金及其他應收款項、受限制現金以及現金及現金等價物為本集團就其財務資產承受之最大信貸風險。

就貿易貨品銷售而言，本集團一般與客戶建立長期穩定之關係。本集團已實施政策確保向有良好信貸記錄之客戶進行銷售。本集團授予其貿易客戶之信貸期介乎30至90日不等。截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團並無就應收賬款計提減值撥備。

就物業銷售而言，本集團已實施政策確保向具有合適理想財政狀況及支付適當百分比首期款項之買家進行銷售。本集團亦設有其他監控程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團定期審閱各個別應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。鑑於所承受風險與眾多對手方及客戶有關，故本集團並無重大集中信貸風險。截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團並無就應收賬款作出減值撥備。

本集團將其現金及現金等價物存放於香港及中國信譽良好之銀行，因此，董事認為就此承受之信貸風險極微。

本集團自過去數年以來一直沿用管理外匯風險之信貸及投資政策，並認為該等政策已有效地將本集團之信貸風險限制於理想水平。

## 48. 財務風險管理及公平值計量(續)

### (d) 利率風險

利率風險乃與金融工具之公平值或現金流量會隨市場利率變動而波動之風險有關。

本集團之利率風險主要來自計息銀行存款、銀行借款、無抵押貸款及承兌票據。本集團就銀行存款、銀行借款及按浮動利率計息之無抵押貸款承受現金流利率風險及公平值利率風險。

本集團有計息資產及負債，涉及以參考市場實際利率計息之銀行現金，有關詳情於附註30及38披露。本集團之收入及營運現金流量大致獨立於市場利率變動。本集團並無使用任何金融工具對沖潛在利率波動。本集團就銀行現金及銀行貸款承受之利率風險被視為輕微。

於二零一零年十二月三十一日，倘利率上升/下降100基點，而所有其他可變因素維持不變，除稅後溢利及保留溢利將分別減少/增加(二零零九年：增加/減少)約3,304,000港元(二零零九年：約6,360,000港元)，此乃由於按浮動利率計息之銀行借款及銀行存款所產生利息開支淨額(包括經扣除利息收入之利息開支)增加/減少。

本集團自過去數年一直沿用管理利率風險之政策，並認為該等政策屬有效。

### (e) 其他價格風險

其他價格風險與金融工具之公平值或未來現金流量會隨市場價格變動(利率及匯率變動除外)而波動之風險有關。

#### 證券價格風險

本集團就其分類為可供出售金融資產及按公平值經損益入賬之金融資產之投資而承受上市證券之市場價格變動風險。

下列敏感度分析乃按於報告日期承受之證券價格風險而釐定。就敏感度分析而言，本年度之敏感度為30%，乃由於金融市場波動所致。

就分類為可供出售金融資產之上市證券投資而言，倘證券價格上升/下跌30%，截至二零一零年十二月三十一日止年度之其他全面收入將分別增加/減少911,000港元(二零零九年：845,000港元)，此乃主要由於可供出售金融資產之公平值變動所致。

就分類為按公平值經損益入賬之金融資產之上市證券投資而言，倘證券價格上升/下跌30%，截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅後溢利及保留溢利將分別增加/減少約2,152,000港元(二零零九年：約3,347,000港元)。

本集團自過去數年一直沿用管理其他價格風險之政策，並認為該等政策屬有效。

由於本公司在報告日期並無持有上市股本投資，故毋須承受其他價格風險。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 48. 財務風險管理及公平值計量(續)

### (f) 流動資金風險

流動資金風險與本集團未能達成其以現金或另一金融資產清償財務負債責任之風險有關。本集團在清償應付賬款、應計費用及其他應付款項、融資租約承擔、計息借款、承兌票據及可換股票據以及現金流量管理方面承受現金流量風險。本集團之目標在於維持流動資產及承諾資金於適當水平，以滿足其短期及長期流動資金需求。

本集團透過審慎監察日常業務現金流入及流出，以綜合管理其流動資金需要。流動資金需求按不同時段監察，包括按日及按星期，以及按30日滾存預測。每月釐定180日及365日監察期，監察長期流動資金需要。

本集團之流動資金主要取決於就貨品及持作買賣物業交易向其客戶收取之現金以及在建物業之資金。本公司董事信納，本集團將有能力悉數償還於可見將來到期之財務承擔。

本集團自過去數年起一直沿用流動資金政策，並認為該等政策可有效管理流動資金風險。

下表詳列本集團及本公司非衍生金融負債於報告日期之剩餘合約期限，此乃基於合約未貼現現金流量及本集團及本公司可能被要求支付款項之最早日期而作出：

### 本集團

	於二零一零年十二月三十一日					
	賬面值	合約未貼現 現金流量總額	一年內 或按要求	一年至 兩年間	兩年至 五年間	超過五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應付賬款	58,721	58,721	(58,721)	—	—	—
應計費用及其他應付款項	1,594,406	1,594,406	(1,594,406)	—	—	—
融資租賃承擔	41	41	(41)	—	—	—
計息借款(本金額加利息)	1,355,235	1,736,793	(152,170)	(704,563)	(297,516)	(582,544)
承兌票據(本金額加利息)	135,272	179,540	(8,000)	(8,000)	(163,540)	—
可換股票據	1,981,639	3,100,000	—	—	(3,100,000)	—
	<u>5,125,314</u>	<u>6,669,501</u>	<u>(1,813,338)</u>	<u>(712,563)</u>	<u>(3,561,056)</u>	<u>(582,544)</u>

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 48. 財務風險管理及公平值計量(續)

### (f) 流動資金風險(續)

#### 本集團(續)

	於二零零九年十二月三十一日			
	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量		一年後 但兩年內 千港元
		總額 千港元	一年內 或按要求 千港元	
應付賬款	31,765	31,765	(31,765)	—
應計費用及其他應付款項	22,955	22,955	(22,955)	—
融資租賃承擔	87	87	(48)	(39)
	<u>54,807</u>	<u>54,807</u>	<u>(54,768)</u>	<u>(39)</u>

#### 本公司

	於二零一零年十二月三十一日				
	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	一年內 或按要求 千港元	一年至	兩年至
				兩年間 千港元	五年間 千港元
應計費用及其他應付款項	<b>541,329</b>	<b>541,329</b>	<b>(541,329)</b>	—	—
可換股票據	<b>1,981,639</b>	<b>3,100,000</b>	—	—	<b>(3,100,000)</b>
	<u><b>2,522,968</b></u>	<u><b>3,641,329</b></u>	<u><b>(541,329)</b></u>	<u>—</u>	<u><b>(3,100,000)</b></u>

	於二零零九年十二月三十一日		
	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量總額	
		一年內 或按要求 千港元	一年內 或按要求 千港元
應計負債及其他應付款項	<u>2,029</u>	<u>2,029</u>	<u>(2,029)</u>

本集團於評估及管理流動資金風險時會考慮來自金融資產之預期現金流量，特別是現金資源及可即時產生現金之其他流動資產。本集團現有現金資源及其他流動資產大幅超出其現金流出需求。

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 48. 財務風險管理及公平值計量(續)

### (g) 於綜合財政狀況表確認之公平值計量

本集團已採納自二零零九年一月一日起生效之香港財務報告準則第7號(修訂本)有關金融工具披露之改進。該修訂就公平值計量披露引入三層式結構及有關公平值計量相對可靠程度之額外披露。

金融資產及負債根據計量該等金融資產及負債公平值所用重大輸入數據之相對可靠程度按級別分為三級。公平值級別包括以下各級：

第一級： 相同資產及負債之活躍市場報價(未經調整)；

第二級： 第一級所包括報價以外就資產及負債直接(如價格)或間接(如源自價格)觀察所得輸入數值；  
及

第三級： 並非以觀察所得市場數據為準之資產及負債輸入數值(無法觀察之輸入數值)。

金融資產或負債所屬公平值級別層次完全基於對公平值計量屬重大之最低水平輸入數據分類。

於綜合財政狀況表按公平值計量之金融資產及負債分為以下公平值級別：

	二零一零年 — 本集團			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>				
可供出售金融資產	3,036	—	—	3,036
指定為按公平值經損益入賬之上市證券	7,172	—	—	7,172
	<b>10,208</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>10,208</b>

	二零零九年 — 本集團			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>				
可供出售金融資產	2,815	—	—	2,815
指定為按公平值經損益入賬之上市證券	11,157	—	—	11,157
	<b>13,972</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>13,972</b>

# 綜合財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 48. 財務風險管理及公平值計量(續)

### (g) 於綜合財政狀況表確認之公平值計量(續)

於報告期間內，第一級及第二級之間並無重大轉撥。

計量公平值所用方法及估值技巧與上一報告期間相同。

上市股本證券以港元、美元及人民幣計值。公平值參考報告日期買入報價釐定，並已於適用情況下應用報告期間結算日即期匯率換算。

## 49. 資本管理

本集團之資本管理目標為確保本集團能持續營運，及透過為貨品及服務訂立與風險水平相稱之價格為股東提供充分回報。

本集團積極及定期審閱與管理其資本架構，以確保達致最佳資本架構及股東回報，同時考慮到本集團之未來資本需要、目前及預計資本開支，以及預計策略投資機會。

為維持或調整資本結構，本集團可能調整向股東派付之股息、向股東退回資本、發行新股或出售資產以減輕債務。

就資本管理而言，本集團將綜合財政狀況表所呈列之本公司擁有人應佔總權益視作資本。於二零一零年十二月三十一日之資本金額約為1,877,291,000港元(二零零九年：約739,762,000港元)，經考慮預計資本開支及預測策略投資機會後，管理層認為已達致最佳資本水平。

本集團並無受制於外界施加之資本規定。

## 50. 最終控股公司

董事視於英屬處女群島註冊成立之 Winspark Venture Limited 為最終控股公司。

# 公司資料

---

## 董事

### 執行董事

邱德華(主席)

雷美寶

廖意妮

伍沛強

尤孝飛

### 獨立非執行董事

吳偉雄

張仲良

盧偉雄

### 公司秘書

廖意妮

### 核數師

鄭鄭會計師事務所有限公司

香港灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈10樓

### 香港法律顧問

張葉司徒陳律師事務所

### 百慕達法律顧問

Conyers, Dill & Pearman

### 註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

### 總辦事處及主要營業地點

香港

皇后大道中18號

新世界大廈1座

12樓1211室

### 主要股份過戶登記處

The Bank of Bermuda Limited

6 Front Street

Hamilton HM11

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

皇后大道東183號

合和中心

19樓

1901-1905室

### 主要往來銀行

Credit Suisse

東亞銀行有限公司

富邦銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

LGT Bank in Liechtenstein (Singapore) Ltd.

香港上海滙豐銀行有限公司

UBS