

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告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。



正峰集團有限公司

正峰集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2389)

截至二零一二年十二月三十一日止年度全年業績公告

正峰集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)根據香港財務報告準則所編製截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績，連同二零一一年之比較數字載列如下：

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	4	801,574	114,040
銷售成本		(530,345)	(111,166)
毛利		271,229	2,874
其他收入	6	4,907	2,104
其他收益及虧損	7	4,964	3,772
其他銷售與分銷開支		(9,219)	(3,782)
行政開支		(36,055)	(43,574)
融資成本	8	(4,943)	(3,824)
除稅前溢利(虧損)		230,883	(42,430)
所得稅開支	9	(117,170)	-
年度溢利/(虧損)	10	113,713	(42,430)
其他全面收益			
換算產生之匯兌差額		291	43,576
年度全面收益總額		114,004	1,146
下列人士應佔溢利(虧損)：			
本公司擁有人		115,988	(41,669)
非控制權益		(2,275)	(761)
		113,713	(42,430)
下列人士應佔全面收益(開支)總額：			
本公司擁有人		116,312	(7,323)
非控制權益		(2,308)	8,469
		114,004	1,146
每股溢利(虧損)	12		
—基本及攤薄(港仙)		2.75	(1.0)

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		89,205	96,033
預付租賃款項		23,844	25,015
無形資產		4,441	5,447
遞延稅項資產		15,488	—
		<u>132,978</u>	<u>126,495</u>
流動資產			
存貨		24,125	14,215
物業庫存		999,295	937,088
應收貿易及其他應收賬款	13	111,621	158,078
收購土地使用權之已付按金		230,291	230,320
預付租賃款項		632	772
銀行結餘及現金		123,251	67,899
		<u>1,489,215</u>	<u>1,408,372</u>
分類為持作出售資產	15	2,977	—
		<u>1,492,192</u>	<u>1,408,372</u>
流動負債			
應付貿易及其他應付賬款	14	244,011	45,519
按金及應計費用		6,264	6,792
預售物業已收按金		65,464	439,939
銀行及其他借款—一年內到期		149,967	155,769
應付稅款		109,189	—
來自關連公司之貸款		63,023	22,088
		<u>637,918</u>	<u>670,107</u>
流動資產淨值		<u>854,274</u>	<u>738,265</u>
總資產減流動負債		<u>987,252</u>	<u>864,760</u>
資本及儲備			
股本		422,477	422,477
儲備		169,622	52,673
		<u>592,099</u>	<u>475,150</u>
非控股權益		<u>202,412</u>	<u>204,720</u>
總股權		<u>794,511</u>	<u>679,870</u>
非流動負債			
銀行及其他借款—一年後到期		168,209	160,355
遞延收入		24,532	24,535
		<u>192,741</u>	<u>184,890</u>
		<u>987,252</u>	<u>864,760</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其母公司及最終控股公司為 Grand Vision Group Limited，由本公司執行董事及最終控股股東王正春先生控制。

於本年度，本集團主要從事物業發展以及電動工具之製造及貿易。

本公司功能貨幣為美元（「美元」），而綜合財務報表以港元（「港元」）呈列。本公司董事選擇以港元為呈列貨幣乃由於本公司股份於聯交所上市。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

於本年度，本集團已採納以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則之修訂。

香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項：收回相關資產
香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具：披露—轉讓財務資產

於本年度應用香港財務報告準則之修訂，並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露產生任何重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團尚未提早應用以下已頒佈惟未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂	二零零九年至二零一一年期間之香港財務報告準則之年度改善 ¹
香港財務報告準則第7號之修訂	披露—抵銷財務資產及財務負債 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡披露 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體的權益：過渡性指引 ¹
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂	投資實體 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹

香港財務報告準則第11號	共同安排 ¹
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第19號 (於二零一一年經修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號 (於二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營公司的投資 ¹
香港會計準則第1號之修訂	呈列其他全面收入項目 ⁴
香港會計準則第32號之修訂	抵銷財務資產及財務負債 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天採礦場生產階段的剝採成本 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期應用其他新增及經修訂準則、修訂本及詮釋不會對本集團之財務表現及狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露內容。

綜合財務報表根據歷史成本基準編製。歷史成本一般根據已付商品交換代價之公平值計算。

4. 收入

收益指銷售電動工具及物業的所得款項。本集團之年內收入之分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銷售物業	666,399	—
銷售電動工具	135,175	114,040
	<u>801,574</u>	<u>114,040</u>

5. 分類資料

為分配資源及評估表現，本集團之主要營運決策者(即執行董事)定期審閱來自兩個經營分類之內部報告，而該兩個經營分類分別為(a)物業發展及(b)電動工具之製造及貿易(「製造及貿易」)。該等分類乃編製執行董事定期審閱以分配資源至分類及評估其表現有關本集團各部分之內部報告之基準。

以下為本集團按經營及可呈報分類劃分之收入及業績分析。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業發展	製造及 貿易	總計
	千港元	千港元	千港元
分類收入—外部	<u>666,399</u>	<u>135,175</u>	<u>801,574</u>
業績			
分類溢利(虧損)	<u>247,395</u>	<u>(11,015)</u>	236,380
未分配企業收入，收益及虧損			9,871
未分配企業開支			(10,425)
融資成本			<u>(4,943)</u>
除稅前溢利			<u>230,883</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	物業發展	製造及 貿易	總計
	千港元	千港元	千港元
分類收入—外部	<u>—</u>	<u>114,040</u>	<u>114,040</u>
業績			
分類虧損	<u>(13,433)</u>	<u>(21,947)</u>	(35,380)
未分配企業收入，收益及虧損			5,876
未分配企業開支			(9,102)
融資成本			<u>(3,824)</u>
除稅前虧損			<u>(42,430)</u>

分類溢利指每一分部賺取之溢利或產生之虧損而並無劃分中央行政費用、融資成本、其他收入、其他收益及虧損，以及物業、廠房及設備確認之減值虧損(如有)。

就表現評估及資源分配之目的而言，主要經營決策者並無定期審閱分類資產及負債。

其他分類資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業發展	製造及 貿易	未分配	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
計入分類溢利之金額：				
物業、廠房及設備折舊	186	7,175	35	7,396
無形資產攤銷	-	3,066	-	3,066
解除預付租賃款項	-	769	-	769

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣	製造及 貿易	未分配	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
計入分類溢利之金額：				
物業、廠房及設備折舊	109	6,549	834	7,492
無形資產攤銷	-	2,429	-	2,429
解除預付租賃款項	-	756	-	756

主要產品收入

年內，本集團的主要產品收入分析載於附註4。

有關地區資料

本集團的物業發展與製造及貿易業務位於香港、澳門及中國其他地區進行。本集團的非流動資產主要位於中國。

下表為按客戶所在地區市場劃分的本集團銷售額分析(不論貨品的原產地)：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
歐洲	23,707	27,239
美國	77,910	69,096
中國	698,676	11,755
其他國家	1,281	5,950
	<u>801,574</u>	<u>114,040</u>

關於主要客戶之資料

年內，概無本集團之客戶個別貢獻本集團的總收益10%以上。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，就製造及貿易業務來自最大客戶之收入約為50,453,000港元，佔本集團總收入約44.24%。

6. 其他收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行利息收入	386	1,161
雜項收入	4,521	943
	<u>4,907</u>	<u>2,104</u>

7. 其他收益及虧損

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
匯兌(虧損)收益淨額	(82)	3,875
出售物業、廠房及設備溢利(虧損)	5	(103)
出售附屬公司之收益	982	-
貿易及其他應付賬款撥回	4,059	-
	<u>4,964</u>	<u>3,772</u>

8. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行及其他借款之利息	14,346	19,230
減：持作出售之發展中物業之資本化利息	<u>(9,403)</u>	<u>(15,406)</u>
	<u>4,943</u>	<u>3,824</u>

年內資本化之借貸成本乃來自特定借貸，用於為待售之發展中物業的建造工程提供資本。

9. 所得稅開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	70,860	—
土地增值稅（「土地增值稅」）	<u>61,746</u>	<u>—</u>
	132,606	—
遞延稅項	<u>(15,436)</u>	<u>—</u>
	<u>117,170</u>	<u>—</u>

香港利得稅根據兩個年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。由於本集團並無來自或源自香港之收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施規例，由二零零八年一月一日起，本集團若干中國附屬公司之稅率為25%。

土地增值稅之撥備乃根據上述相關中國稅務法例及法規之規定作估計，已在計及若干獲准扣減後就增值部分按多個遞增稅率作出撥備。

10. 年度溢利(虧損)

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年度溢利(虧損)已扣除下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	7,396	7,492
無形資產攤銷	3,066	2,429
解除預付租賃款項	769	756
董事酬金	5,885	6,175
其他員工成本：		
薪金及其他福利	14,024	14,563
退休福利計劃供款	1,292	1,526
為員工而設以股份為基礎付款之開支	204	640
員工總成本	21,405	22,904
減：撥作發展中物業資本之款項	(2,429)	(2,270)
	<u>18,976</u>	<u>20,634</u>
核數師酬金	1,500	1,280
確認為開支之物業庫存成本	402,278	-
確認為開支之存貨成本	128,067	111,166

11. 股息

董事不建議派付截至二零一二年十二月三十一日止年度股息(二零一一年：無)。

12. 每股盈利(虧損)

截至二零一二年十二月三十一日止年度，每股基本及攤薄盈利(二零一一年：虧損)的計算基礎，為年內本公司擁有人應佔溢利115,988,000港元(二零一一年：本公司擁有人應佔虧損41,669,000港元)，以及已發行4,224,775,000股(二零一一年：4,224,775,000股)普通股。

由於本公司股份的平均市值低於購股權的行使價，因此計算每股攤薄盈利(虧損)時，並無計及該等購股權。

13. 應收貿易及其他應收賬款

本集團全部應收貿易款項均來自銷售電動工具之客戶。本集團給予貿易客戶之信貸期為期60日至120日。此外，對已建立長期業務關係且還款記錄良好之若干客戶，本集團或會提供更長之信貸期。

應收貿易賬款於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
30日內	12,209	15,263
31至60日	10,692	10,953
61至90日	2,534	955
91至120日	648	-
超過120日	2	121
	<hr/>	<hr/>
應收貿易賬款	26,085	27,292
其他應收賬款	7,091	3,578
按金及預付款項	78,445	127,208
	<hr/>	<hr/>
	111,621	158,078

14. 應付貿易及其他應付賬款

應付貿易賬款於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
30日內	183,748	27,078
31至60日	17,451	4,455
61至90日	7,137	1,965
91至120日	10,432	6,044
超過120日	20,007	3,599
	<hr/>	<hr/>
應付貿易賬款	238,775	43,141
其他應付賬款	5,236	2,378
	<hr/>	<hr/>
	244,011	45,519

15. 持作出售之出售集團

於二零一二年十二月十九日，董事訂立有條件銷售協議，出售兩家全資附屬公司（「出售集團」）予一名獨立第三方，代價為人民幣7,200,000元（相當於8,880,000港元）（「出售交易」）。出售集團並無經營業務，而其主要資產包括物業、廠房及設備與預付租賃款項。直至授權刊發綜合財務報表日期為止，出售交易尚未完成。

預計出售集團將於十二個月內出售，而歸屬出售集團的資產已分類為持作出售之出售群組，並於綜合財務狀況表個別呈列（見下文）。為進行分類呈報，出售集團已納入本集團的電動工具製造及貿易業務內（見附註5）。預料出售交易的所得款項淨額將會超出相關資產的賬面淨值，因此並無確認減值虧損。

分類為持作出售之出售集團旗下之主要資產類別如下：

	二零一二年 千港元
物業、廠房及設備	2,441
預付租賃款項	536
	<hr/>
分類為持作出售的總資產	2,977

16. 報告期後事項

於二零一三年一月二十一日，本公司與本集團之獨立第三方（「認購人」）訂立有條件認股權證認購協議（「認股權證認購協議」），內容有關由認購人認購合共400,000,000份認股權證（「認股權證」），發行價為每份認股權證0.001港元（「認股權證認購事項」）。認股權證賦予認購人權利，可自認股權證發行日期起計足三個月當日起至認股權證發行日期起計足十二個月當日止期間，認購合共400,000,000股認股權證股份，認購價為每股新股份0.22港元（可予調整）。每份認股權證初步附帶認購一股本公司新普通股之權利。

認股權證認購協議所載條件已獲達成，而認股權證認購事項於二零一三年一月二十九日已告完成。認股權證認購事項的所得款項淨額約為290,000港元。

管理層討論與分析

行業回顧

物業發展業務

二零一二年，中央及相關部委繼續堅持房地產調控政策從緊取向。一方面，多個地方政府為支持合理自住需求，調整公積金制度，提高購置首套房貸款額度，信貸環境整體穩定為房地產市場帶來利好；另一方面，嚴格執行信貸政策和限購政策，抑制投資投機性需求，通過督查等方式確保政策落實到位。此外，繼續推進土地市場管理和改革，加大土地供應，特別是加大保障房土地供應量及相應資金支援力度，以增加市場有效供給。

二零一二年，中國房市回暖已經確定，且呈現量價齊升的良好局面。一線城市出現恐慌式購房、排隊通宵購房、地王等現象，但房價漲幅並不大而成交量卻有井噴跡象。相反，二三線城市量價並未有如此波動，個別城市出現了「暴跌」現象，如，鄂爾多斯、浙江的溫州等城市，以及海南的三亞和海口。二零一二年末，一線城市「搶房潮」和恐慌式購房現象出現，不外乎有兩個因素：一是對中國未來經濟的拉動的「城鎮化」憧憬和想像；二是房市限購政策放鬆，也即認為中國經濟依然會依靠房地產來拉動。證明地方政府不會犧牲GDP增長而讓房價下跌。

電動工具業務

回顧期內，行業內企業成本波動加劇，總體呈上升趨勢。企業面臨綜合成本上升的挑戰。綜合成本上升及人民幣波動加快，電動工具出口競爭力減弱。二零一二年世界油價仍高位運行，加之近期世界經濟逐步企穩回升對國際油價形成底部支撐，十二月十九日，紐約商品交易所一月交貨的輕質原油期貨價格上漲1.8%，逼近每桶90美元，帶動主要以塑膠等石油產品為原材料的電動工具生產成本居高不下。同時，人力成本持續上漲，二零一二年全國共有23個地區先後提高了最低工資標準，二零零八年以來全國最低工資標準年均增幅達12.6%。勞動力成本上漲，原材料成本保持高位，加上人民幣升值等因素，導致電動工具綜合成本高居不下，使得電動工具行業利潤下滑，出口競爭力減弱。

業務回顧

物業發展業務

二零一二年是本集團的重要里程碑。集團於四年前開展中國物業業務後，現已進入收成期。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團收入創新高達801,574,000港元，較去年增長603%。其中，物業發展業務錄得收入666,399,000港元，佔本集團總收入之83%，現已成為本集團之核心業務。收入增加乃主要由於年內交付上海項目之物業所致。

已確認收入

年內，本集團物業銷售收入為666,399,000港元(人民幣542,115,000元)(二零一一年：零港元(人民幣零元))，入賬總銷售建築面積為36,745平方米(二零一一年：零平方米)，全部來自上海物業項目。於二零一二年，已確認銷售之平均售價為每平方米人民幣15,621元。年內，整體入賬毛利率為40%。

下表概述二零一二年按項目確認之銷售收入：

地點	項目	用途	建築面積 (平方米)	扣除 營業稅後 之銷售 收入 (人民幣 千元)	扣除 營業稅後 之平均 售價 (人民幣元)	本集團 權益
上海	顛峰南苑一	住宿	23,156	340,171	14,690	100%
	瑞麗名邸	商鋪	1,640	34,822	21,233	100%
上海	顛峰北苑一	聯排別墅	11,347	154,302	13,598	100%
	中景水岸	商鋪	602	12,820	21,296	100%
		合計	<u>36,745</u>	<u>542,115</u>		

合約銷售

年內，本集團已簽約但未確認之銷售總建築面積約9,138平方米，產生合同銷售收入人民幣93,551,066元(二零一一年：10,822平方米及人民幣166,215,000元)。該等合約銷售額將視乎建築工程竣工、獲發入夥紙及交付予買家之時間而確認入賬。預計將於二零一三及二零一四年實現。

於二零一二年，合約銷售收入分析如下：

項目	用途	銷售面積 (平方米)	合約銷售 收入 (人民幣千元)	每平方米 概約合約 平均售價 (人民幣元)
上海顛峰南苑	住宅	322	5,059	15,711
上海顛峰北苑	住宅	4,165	61,366	14,734
江蘇星湖灣	住宅	4,651	27,126	5,832
	合計	<u>9,138</u>	<u>93,551</u>	

土地儲備

由於集團的土地儲備已足夠未來三至五年的發展需要，二零一二年內並無新增土地儲備。截至二零一二年十二月三十一日止，本集團擁有總建築面積約547,000平方米的土地儲備，其中權益部份約383,000平方米。

為確保持續迅速增長，本集團將繼續以審慎及嚴選的方法，透過多個管道補充土地儲備，為未來盈利能力建立穩固基礎。目前，管理層正考察多個位於一、二線城市之項目，其中包括上海、山東、南通等。

電動工具業務

電動工具業務方面，由於全球市場的經濟復甦不如預期，加上國內生產成本持續上升，二零一二年的電動工具業仍充滿挑戰。由於歐美國家失業率高企，消費者信心及消費意欲亦在某種程度上受到經濟不明朗因素的影響。為應付市場挑戰，本集團持續加強營運成本控制，同時提升製造過程中的生產力及效率，從而提高競爭力，降低影響。因此，本土及出口市場之收入及銷售量均有輕微增長。電動工具業務整體收入增加至135,175,000港元(二零一一年：114,040,000港元)，毛利增加至7,108,000港元(二零一一年：2,874,000港元)。

就地區而言，歐洲仍為電動工具業務之主要出口市場。本財政年度，歐美之銷售為101,617,000港元，佔電動工具業務收入之75%。因歐洲消費情緒轉弱，向歐洲之銷售下降至23,707,000港元(二零一一年：27,239,000港元)，佔電動工具業務收入之18%(二零一一年：24%)。為了抵銷美國銷量之減少，本集團調整其市場策略增加資源以擴大中國市場份額。於建立強力支援團隊後，中國市場成為電動工具業務之增長動力。中國市場之收入為33,441,000港元(二零一一年：17,705,000港元)，佔電動工具業務收入之25%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之應收賬款週轉天數為70天(二零一一年：87天)，應付賬款週轉天數為198天(二零一一年：142天)，而存貨週轉天數為65天(二零一一年：47天)。

銀行融資

本集團認為審慎之現金流管理乃成功之關鍵。為確保資金足以應付本集團之快速發展需要，本集團在中國獲得人民幣500,000,000元之3年期授信借貸額度。

投資者關係

本集團努力向投資者提供有關本集團最新重大發展之最新資訊及準確資料。本集團認為，雙向溝通方為有效，故亦鼓勵投資者向本集團提供反饋。為使有關本集團最新重大發展之資料易於查閱，本公司已採取若干措施，將所有必要資料及適當最新資訊登載於本公司網站(www.genvon.com)「投資者關係」欄目內，確保投資者可及時查閱有關資料。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團之手頭現金為123,251,000港元(二零一一年：67,899,000港元)。本集團的長期及短期債務合共318,176,000港元(二零一一年：316,124,000港元)。債務總額比二零一一年增加約2,052,000港元。

於二零一二年十二月三十一日，將銀行及其他借貸總額抵銷現金結餘後，本集團之淨借貸為194,925,000港元(二零一一年：淨借貸248,225,000港元)。詳情如下：

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	123,251	67,899
減：銀行及其他借貸	<u>(318,176)</u>	<u>(316,124)</u>
淨借貸狀況	<u>(194,925)</u>	<u>(248,225)</u>

於二零一二年十二月三十一日，本集團按總借貸扣除銀行結餘及現金後除以擁有人總權益計算之淨資產負債比率為33%(二零一一年：52%)。年內淨負債狀況之主要原因為年內就江蘇項目支付建築工程款。本年度物業發展支出約為464,416,000港元。該等款項主要從物業銷售已收現金所產生之內部資源及外來銀行借貸撥付。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之未動用銀行貸款總額度為446,473,000港元(約人民幣362,000,000元)，包括本集團於二零一一年取得之3年期建築貸款融資。由於年度平均借貸及借貸利率減少，總融資成本較去年減少約25%至14,346,000港元。本集團之年度融資成本比率為4.5%(總融資成本除以平均借貸)。

資本開支

二零一二年，本集團資本開支為約5,133,000港元(二零一一年：6,693,000港元)，而開發模具開支為51,000港元(二零一一年：4,085,000港元)。

資本結構

本集團充分利用上市公司搭建的融資平臺，力求不斷優化資本及融資結構，以為未來物業發展項目取得充足資金。於二零一二年十二月三十一日，本集團的業務運作主要透過內部資源及銀行借貸提供資金。

於二零一三年一月二十一日，本公司與投資者訂立有條件認股權證認購協議，內容有關由認購人按認股權證發行價0.001港元認購合共400,000,000份認股權證。認股權證賦予認購人自認股權證發行日期起計足三個月之日起至認股權證發行日期起計足十二個月之日止的期間內，可按認購價每股新股份0.22港元(可予調整)認購合共400,000,000股認股權證股份之權利。每份認股權證初步附帶認購一股新股份之權利。認股權證認購協議項下之認購款項總額為88,000,000港元。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

千港元

預付土地租金	作為授予本集團之一般銀行 備用額之擔保	24,476
物業、廠房及設備	作為授予本集團之一般銀行 備用額之擔保	49,988
持作出售之發展中物業	作為授予本集團之建築項目 貸款之擔保	660,314
		<hr/>
		<u>734,778</u>

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債(二零一一年：無)。

外匯風險

本集團所承受的外匯風險主要來自於以美元及人民幣結算的貿易及其他應收賬款、銀行結餘、貿易及其他應付款項及銀行借款。本集團面對該等貨幣匯率波動所產生之潛在外匯風險，並無作出任何安排或利用任何財務工具對沖潛在外匯風險，然而，管理層將繼續監察外匯風險，並在需要時採取對沖措施。

僱員福利及培訓

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團有員工約459名，管理層佔16名，工程師佔50名，而員工總成本(包括董事酬金)約為21,405,000港元(二零一一年：22,904,000港元)。

本集團酬賞員工乃以其功績、資歷及能力為基礎。僱員亦可根據購股權計劃並按董事會之酌情決定獲授購股權。其他福利包括綜合社會保險計劃或強制性公積金供款以及醫療保險。

透過提供各類員工培訓，本集團致力提升員工素質。在回顧年度內，本集團為不同職級之員工舉辦內部培訓課程，其中包括按上市條例之要求向董事及公司秘書提供培訓。培訓課程之題材包括董事責任，企業內部控制、技術及管理技巧。本集團於國內之生產廠房亦有舉辦一系列在職訓練計劃。

未來展望

物業發展業務

本集團認為，二零一三年的房地產市場依舊變化不大，儘管十八大提出的城鎮化建設對房地產行業的加速發展提供了足夠的動力，房價會隨著經濟的發展以及城市化進程擴大而不斷上漲，因此，控制房價過快上漲將會成為房地產政策的主要工作目標。加上在今後幾年中，中國的經濟很難保持高速增長，為了確保財政正常運轉與稅收不斷增加，房地產行業在整個國民經濟中的支柱地位依然不可動搖，國家必然會繼續支持房地產市場的健康發展。

據國務院發展研究中心宏觀經濟部分分析預測，在繼續控制投機、投資性買房需求，支援自住型買房需求的背景下，明年房地產需求增速將大體保持平穩，消費增長呈現穩中略升態勢，總言之，受住行消費結構升級活動主導，明年全社會消費將保持平穩增長，實際增長率預計在11.5%左右。

於二零一三年，集團將會在銷售策略方面繼續緊貼市場，採取積極靈活的銷售策略，推動銷售的增長。針對項目的特點，採取針對性、精細化的銷售策略，加快現有項目的銷售和資金回籠。

電動工具

展望二零一三年，全球經濟環境變得更加複雜及瞬息萬變。大部份已發展國家的失業率居高不下，消費情緒因此受挫。中國原材料價格及勞工成本持續上升，人民幣升值，將繼續對本集團生產成本施加壓力。本集團將採取更嚴格之成本控制措施，提高生產率，保持競爭力，以減輕對利潤率的影響。海外電動工具市場之短期前景或會因歐美國家經濟環境存在不明朗。本集團認為電動工具業務於可見將來不會回復到盈利水準。作為資源整合措施其中一環，本集團有意出售電動工具業務以增加本集團之資金使用效益。出售後，本集團將主要為一間房地產發展公司，此後將給投資者更能瞭解本集團於物業業務之表現。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

載列於初步業績公佈中本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表，綜合全面收益表及相關附註中之數字已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行與本集團於本年度經審核的綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，德勤•關黃陳方會計師行所進行的工作並不構成保證聘約，因此德勤•關黃陳方會計師行並無初步業績公佈發表任何保證。

企業管治守則常規

本公司致力維持高水平之企業管治。企業管治之要求不斷變更，因此董事會定期檢討本公司之企業管治常規以確保切合股東日漸提高之期望及遵守日趨嚴謹之

法規要求。於回顧年度內，本公司已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)之條文，惟以下條文有所偏離：

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予區分，而不應同時由一人兼任。

王正春先生目前為本公司主席兼行政總裁。董事會相信，由同一人兼任主席及行政總裁之職務，可為本集團之發展提供強大而貫徹一致之領導，令本集團有效且高效地制定並執行業務決策及策略。

本公司將繼續檢討本集團企業管治架構之效能，並考慮是否需要作出任何改變，包括區分主席及行政總裁之角色。

守則條文第A.4.1條

守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事須有指定任期，並須接受重選。概無獨立非執行董事與本公司訂有附特定任期之委聘書，惟彼等之委任須按照本公司之組織章程細則輪值告退及膺選連任。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其本身董事進行證券交易之操守守則。經本公司向全體董事作出個別查詢後，彼等均已確認於截至二零一二年十二月三十一日止年度內一直全面遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回任何本公司之上市證券。

審核委員會

本公司之審核委員會已審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績。

年報

本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報將於適當時間寄發予本公司股東，並於香港聯合交易所有限公司及本公司網站內刊載。

承董事會命
正峰集團有限公司
主席
王正春

香港，二零一三年三月二十七日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事王正春先生、鄭維沖先生、徐文聰先生、張岷先生及廖開強先生及三名獨立非執行董事洪少倫先生、馬桂園先生及何厚榮先生。