

OCT 華僑城 亞洲

Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited
華僑城（亞洲）控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：03366



2012
年度報告

目錄

公司資料.....	2
財務概要.....	4
主席報告書.....	5
管理層討論及分析.....	13
董事及高級管理人員簡介.....	16
企業管治報告.....	19
董事會報告.....	31
獨立核數師報告.....	48
合併收益表.....	50
合併全面收益表.....	51
合併財務狀況表.....	52
財務狀況表.....	54
合併權益變動表.....	55
合併現金流量表.....	56
財務報表附註.....	57
五年業績摘要.....	141

公司資料

董事會

執行董事

王曉雯女士(主席)
謝 梅女士(行政總裁)
楊 杰先生

非執行董事

何海濱先生

獨立非執行董事

黃慧玲女士
徐 建先生
林誠光教授

審核委員會

黃慧玲女士(主席)
徐 建先生
林誠光教授

薪酬委員會

黃慧玲女士(主席)
徐 建先生
林誠光教授

提名委員會

王曉雯女士(主席)
黃慧玲女士
林誠光教授

合資格會計師兼公司秘書

方福偉先生(FCPA, FCCA, ACA)

總辦事處及主要營業地點

香港九龍尖沙咀廣東道
海港城港威大廈
第六座 3203-3204 室

註冊辦事處

Clifton House
PO Box 1350 GT
75 Fort Street
Grand Cayman
Cayman Islands

公司資料

核數師	中瑞岳華(香港)會計師事務所 執業會計師 香港恩平道二十八號 利園二期嘉蘭中心二十九字樓
香港法律顧問	龍炳坤、楊永安律師行 香港中環康樂廣場1號 怡和大廈20樓2001-2005室
主要往來銀行	南洋商業銀行 恒生銀行有限公司 渣打銀行(香港)有限公司 招商銀行香港分行
主要股份過戶登記處	Appleby Corporate Services (Cayman) Limited Clifton House PO Box 1350 GT, 75 Fort Street Grand Cayman, Cayman Islands
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17樓1712-16號鋪
股份資料	上市日期：2005年11月2日 股份代號：03366 股份簡稱：華僑城(亞洲)
公司網址	http://www.oct-asia.com
授權代表	謝 梅女士 方福偉先生

財務概要

合併收益表摘要

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	變動
經營收入	3,452,883	2,558,860	34.9%
毛利	1,185,730	772,670	53.5%
經營利潤	801,004	519,655	54.1%
稅前溢利潤	738,068	500,535	47.5%
歸屬於本公司股東利潤	177,236	159,236	11.3%
年內應付本公司股東之股息 結算日後擬宣派之末期股息	33,071	30,338	9.0%
每股基本盈利	0.35	0.31	12.9%

合併財務狀況表摘要

於二零一二年十二月三十一日

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	變動
現金及現金等價物	1,525,861	748,393	103.9%
總資產	20,138,435	6,204,524	224.6%
總資產減流動負債	12,230,393	3,468,278	252.6%
歸屬於本公司股東權益總額	1,749,567	1,577,901	10.9%

主席報告書

本人謹此代表華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)在此欣然向各位股東提呈本集團截至二零一二年十二月三十一日年度之經營業績及年度報告，並向各位股東及全體員工致意。

業務回顧

於回顧期內，華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)，及其附屬公司(「本集團」)確定未來戰略目標，致力於成為優秀的商業綜合區的開發和運營商。本公司在新戰略目標的指引下，積極面對較為複雜的國內外經濟發展情況，取得了良好的經營成績。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司實現經營收入人民幣34.53億元，較二零一一年同期增加34.9%；股東應佔溢利約為人民幣1.77億元，較二零一一年同期上升11.3%。

綜合開發業務

本公司依托戰略目標，於回顧期內增加綜合開發業務的投入，加大力度獲取新的項目資源，新增上海蘇河灣、天津天瀟、北京來廣營三個項目。於回顧期內，本公司綜合開發業務實現經營收入人民幣26.24億元，較二零一一年同期增加約50.5%；股東應佔溢利約為人民幣1.54億元，較二零一一年同期上升約18.8%。本公司綜合開發業務共持有五個控股及參股項目，包括上海蘇河灣、成都華僑城、天津天瀟、北京來廣營及西安華僑城項目。



主席報告書



上海蘇河灣

本公司持有 **50.5%** 股本權益

二零一二年一月五日，本集團簽署資本投資協議向華僑城(上海)置地有限公司(「華僑城上海置地」)出資人民幣22.32億元取得其50.5%股權。二零一二年六月交易完成，華僑城上海置地成為本公司非全資附屬公司。

華僑城上海置地正在開發上海蘇河灣項目。該項目位於上海市閘北區，蘇州河與黃浦江畔的交匯處，地理位置優越，景觀資源稀缺。項目包含1街坊、41街坊與42街坊，總佔地面積約為7.1萬平方米，地

上建築面積約28萬平方米，總建築面積約43萬平方米。總體項目包括濱水多層住宅、豪華住宅、行政公館、奢華酒店、精品商業、藝術家工作室等，計劃於二零一六年竣工。

上海蘇河灣項目的首批產品一位於41街坊的行政公館，於二零一二年九月開始預售，並在當年即實現結算。回顧期內，該項目實現合約銷售面積及金額分別約1.3萬平方米和約人民幣7.1億元；已結算面積及金額分別約1.2萬平方米和約人民幣6.8億元。

二零一二年，上海蘇河灣項目榮獲由《21世紀經濟報道》公開評選出為「21世紀中國城市綜合體二零一二年度新地標」大獎。

主席報告書

天津天瀟

本公司持有 **100%** 股本權益

二零一二年十一月二日，本集團與津濱發展股份有限公司訂立協議，向其收購天津天瀟投資發展有限公司(「天津天瀟」)全部股權及其所附帶之所有權利，股本代價約為人民幣3.85億元，並將承擔天津天瀟的債務約人民幣10.48億元。二零一二年十二月，天津天瀟完成工商變更登記。



天津天瀟項目主要資產為位於中國天津河東區津塘路178號的一幅土地，總佔地面積約為13.2萬平方米。該土地處於開發早期，將開發為總建築面積不超過約31.6萬平方米的住宅及商用物業，包括高層住宅、多層住宅及商鋪。該項目目前正在規劃設計，預期將於二零一三年下半年開工，二零一四年開始預售，並於二零一六年完成開發。

主席報告書

北京來廣營 本公司持有 33% 股本權益



二零一二年十二月十二日，本集團與招商局地產(北京)有限公司及大連盈致企業管理有限公司訂立增資協議，向北京廣盈房地產開發有限公司(「北京廣盈」)現金注資約人民幣0.42億元，並同意提供累計總金額不超過人民幣9.24億元的股東貸款及擔保。交易於二零一三年一月完成。

北京廣盈項目主要資產為位於中國北京市朝陽區來廣營鄉的兩幅土地，總佔地面積約為7.3萬平方米。截至目前，該土地尚處於開發早期，最大可開發為總建築面積約18.2萬平方米的住宅物業。北京來廣營項目計劃於二零一三年年中預售，計劃於二零一六年完成開發。

主席報告書

成都華僑城

本公司持有**51%**股本權益

成都華僑城項目位於中國四川省成都市金牛區三環路外沙西線兩側，是大型成片綜合開發項目。項目包括住宅物業、商業及主題公園，總佔地面積約182.7萬平方米，總建築面積約為225萬平方米。回顧期內，成都華僑城經營收入總額約為人民幣19.8億元。住宅項目實現合約銷售面積及金額分別約13.7萬平方米和約人民幣16.8億元；已結算面積及金額分別約16萬

平方米和約人民幣18.3億元。二零一二年銷售的主要產品為高層住宅及部分低密度住宅和多層住宅。已推出可供出租的商業物業面積約6.5萬平方米，出租率達99%。成都華僑城主題公園「成都歡樂谷」於回顧期內共接待遊客約244萬人次，其營業收入約為人民幣2.5億元，較去年同期增加約9%。



西安華僑城

本公司持有**25%**股本權益

西安華僑城項目位於陝西省西安市曲江新區大唐芙蓉園以東，北池頭二路2號，臨近多個著名風景名勝。總佔地面積約13.7萬平方米，全部產品為低密度住宅物業。於回顧期內，西安華僑城推出疊拼、合院、獨棟等產品，實現合約銷售面積及金額分別約4.5萬平方米和約人民幣9.5億元；已結算面積及金額分別約3.9萬平方米和約人民幣8.3億元。本公司按所持西安華僑城股本權益比例取得投資收益約人民幣0.4億元。



主席報告書

紙包裝業務



本集團於包裝印刷行業擁有二十多年的發展經驗，於中國經濟最發達的珠三角及長三角地區擁有四個生產基地及數個分支機構，分別位於惠州、中山、上海、滁州、武漢、昆山等地，並鑄造了具有良好客戶基礎及市場聲譽的「華力」品牌。

二零一二年，歐美經濟保持低速運行，相當部分外資公司生產轉移或減產裁員。國內製造業形勢嚴峻，本集團重要的日資客戶銷售下滑，本公司紙包裝業務面臨種種挑戰。回顧期內，本公司已採取多種策略，一方面加大市場開拓，拓展新的品牌大客戶，並迅速形成較大、較穩定的銷售規模；另一方面通過提升公司管理，實現降本增效。此外，為了提高市場競爭力，本集團引進了新印刷設備，提升本集團自動化水準，在用工成本升高、市場競爭激烈的情況下保持國內技術領先水準。於回顧期內，紙包裝業務實現經營收入約人民幣8.29億元，較二零一一年同期增長約1.7%；股東應佔溢利約為人民幣2,328萬元，較二零一一年同期減少約21.4%。

主席報告書

展望

展望二零一三年，全球經濟形勢仍可能保持低速增長，預期中國政府於未來一段時間將延續針對房地產行業的調控政策，但本集團認為這將有助於房地產市場的長遠健康發展。二零一二年底，國家明確提出到二零二零年實現全面小康社會目標，同時強調了經濟發展轉型、新型城鎮化進程、「收入倍增」等計劃，我們預計二零一三年整體房地產市場偏正面，但房價大幅上漲的可能性不大。本公司項目所在地區均為國內經濟中心城市，經濟規模和城鎮化水平高於全國平均水準，可對房價形成有利支撐，更有利於公司業務的發展。



綜合開發業務

二零一三年，本公司計劃加速開發節奏，加快資金周轉，提升利潤水平。本公司根據項目的既定發展規劃，並配合市場發展情況，於二零一三年對各項目作出以下規劃：上海蘇河灣項目將銷售位於1街坊超高層住宅和位於41街坊的行政公館和部分商業，計劃新推可供租售面積約2.6萬平方米。成都華僑城於二零一三年下半年計劃推出兩棟高端寫字樓，住宅項目主要銷售高層、多層及低密度住宅，計劃新推可供租售面積約23.5萬平方米。成都歡樂谷二期將於二零一三年五月對外開放，有望吸引更多入園遊客。憑藉本集團於過往建立的堅實基礎及成功經驗，相信各項目在二零一三年將繼續取得令人滿意的成績。

主席報告書



展望未來，我們將繼續憑藉獨特的整體規劃及精確的市場定位優勢，充分利用優質的品牌及資源，繼續加大投入，在城市中有地段優勢和成長潛力的區域，積極尋找適合本公司定位的土地，增加項目儲備，實現大型綜合開發項目與快速周轉項目有機結合、合理配置，提高規模水平和盈利能力。

紙包裝業務

本集團預期國內整體製造業市場仍然面對挑戰。紙包裝業務方面，本集團將繼續拓展市場份額，降本增效，提高市場競爭力以達至平穩發展。

作為華僑城集團的一員，我們對未來發展前景充滿信心，相信亦會獲得母公司的支持與持續關注。我們的目標是致力於發展成為優秀的商業綜合區的開發及運營商，持續為股東創造理想的回報。

致謝

本人謹代表董事局向管理團隊和全體員工致以誠摯的謝意，感謝各位為本集團的發展作出的努力和貢獻。本人亦藉此機會向各位股東及業務夥伴致意，感謝大家對本集團的信任與支持。

主席
王曉雯

香港，二零一三年二月二十八日

管理層討論及分析

經營業績

於二零一二年十二月三十一日，本集團總資產為約人民幣201.38億元，較二零一一年十二月三十一日上升約225%；權益總額為約人民幣48.30億元，較二零一一年十二月三十一日上升約111%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團實現經營收入約人民幣34.53億元，較二零一一年同期增加約34.9%，其中：綜合開發業務收入約人民幣26.24億元，較二零一一年同期增加約50.5%；紙包裝業務收入約人民幣8.29億元，較二零一一年同期增加約1.7%。本公司股東應佔溢利為約人民幣1.77億元，較二零一一年同期上升約11.3%，其中：綜合開發業務本公司股東應佔溢利為約人民幣1.54億元，較二零一一年同期上升約18.8%，主要因為新增上海蘇河灣項目本年實現盈利；紙包裝業務本公司股東應佔溢利為約人民幣2,328萬元，較二零一一年同期下降約21.4%，主要因為市場低迷及經營成本上升所致。二零一二年度每股基本盈利為人民幣0.35元，而二零一一年同期則為人民幣0.31元。

回顧期內，毛利率約為34.3%（二零一一年約30.2%），較二零一一年同期上升4.1個百分點。其中：綜合開發業務毛利率約為41.3%，較二零一一年同期增加2.8個百分點，主要是本年度銷售的高毛利率產品較多；紙包裝業務毛利率約為12.3%，與二零一一年同期基本持平。本公司股東應佔邊際純利率約為5.1%（二零一一年為約6.2%），較二零一一年減少1.1個百分點。其中：綜合開發業務股東應佔邊際純利率約為5.9%，較二零一一年同期減少1.5個百分點；紙包裝業務股東應佔邊際純利率約為2.8%，較二零一一年同期減少0.8個百分點。

分銷成本及行政費用

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的分銷成本約人民幣2.25億元（二零一一年：人民幣約1.61億元），較二零一一年同期增加約39.8%。其中：綜合開發業務分銷成本約人民幣1.79億元，較二零一一年同期增加約51.7%，主要原因是新增華僑城上海置地項目分銷成本；紙包裝業務分銷成本約人民幣4,566萬元，較二零一一年同期增加約6.9%，主要為加大市場拓展力度致使分銷成本同比增長。

管理層討論及分析

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的行政費用約人民幣 1.54 億元(二零一一年：約人民幣 1.26 億元)，較二零一一年同期增加約 22.30%。其中：綜合開發業務行政費用約人民幣 1.28 億元，較二零一一年同期增加約 36.0%，主要由於新增華僑城上海置地項目行政費用；紙包裝業務行政費用約人民幣 2,600 萬元，較二零一一年同期減少約 18.4%，主要為本年度公司推行降本增效工作的成果。

利息開支

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的利息開支約人民幣 1.03 億元(二零一一年：約人民幣 5,549 萬元)，較二零一一年同期增加約 84.9%。其中：綜合開發業務利息開支約人民幣 9,914 萬元，較二零一一年同期增加約 85.1%，主要為本年度因收購華僑城上海置地(其正開發上海蘇河灣項目)之貸款所致；紙包裝業務利息開支約人民幣 349 萬元，較二零一一年同期增加約人民幣 156 萬元。

股息

董事會決議建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息，每股 8.0 港仙(二零一一年：每股 7.3 港仙)。

存貨、應收賬款及應付帳款周轉日

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的紙包裝業務存貨周轉日為 41 日，與截至二零一一年十二月三十一日止年度的 49 日相比較短，主要是因為本集團期內擴大銷售，存貨轉化為應收賬款至存貨周轉期減少。本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的紙包裝業務應收賬款周轉日為 126 日，與截至二零一一年十二月三十一日止年度的 100 日相比上升，主要為擴大銷售而給予客戶較長的付款結算期所致。本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的紙包裝業務應付帳款周轉日為 90 日，而於截至二零一一年十二月三十一日止年度則為 71 日，增加的原因為部份供應商延長付款期限所致。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一二年十二月三十一日，本集團的權益總額為人民幣 48.30 億元(二零一一年十二月三十一日：人民幣 22.9 億元)。於二零一二年十二月三十一日，本集團的流動資產為人民幣 169.94 億元(二零一一年十二月三十一日：人民幣 30.64 億元)，而流動負債則為人民幣 79.08 億元(二零一一年十二月三十一日：人民幣 27.36 億元)。於二零一二年十二月三十一日的流動比率為 2.15，二零一一年十二月三十一日則為 1.12。本集團一般以內部產生的現金流，以及銀行提供的信貸備用額和股東貸款作為業務的營運資金。

管理層討論及分析

於二零一二年十二月三十一日，本集團的未償還銀行貸款為人民幣11.18億元，其中並無定息貸款(二零一一年十二月三十一日：未償還銀行貸款人民幣1.73億元，其中並無定息貸款)。截至二零一二年十二月三十一日止，本集團的銀行貸款利率為年利率1.5%至4.2%(截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團的銀行貸款利率為年利率0.99%至2.33%)。部份銀行貸款由本公司若干附屬公司提供的公司擔保作為抵押。本集團的資本負債比率(即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產)於二零一二年十二月三十一日的約53%較二零一一年十二月三十一日的20%上升約33個百分點，主要原因為期內新增收購華僑城上海置地貸款所致。

本集團於二零一二年十二月三十一日的未償銀行貸款總額中港元貸款約佔100%(二零一一年十二月三十一日：100%)。本集團於二零一二年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中人民幣約佔91%(二零一一年十二月三十一日：91%)，港幣約佔8%(二零一一年十二月三十一日：8%)，美元約佔1%(二零一一年十二月三十一日：1%)。

本集團的流動資金狀況保持穩健。本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港元或美元計值。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的營運或流動資金未曾因匯率波動而面臨任何重大困難或影響。截至二零一二年十二月三十一日止年度，除訂立若干遠期外匯買賣合同以減低外匯結算風險外，本集團概無採用任何重大金融工具以作對沖用途。

僱員及酬金政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團共聘用約2,600名全職員工。本集團主要根據行業薪酬水平、僱員經驗及表現釐定基本薪酬，並給予全體員工平等機會。僱員薪酬維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且參考有關勞工市場及經濟市況趨勢。董事薪酬乃根據市況及各董事之職責等多項因素釐定。除基本酬金和法定福利以外，本集團還參考集團業績和員工個人表現酌情發放花紅。

本集團並無出現任何重大僱員問題，亦未曾因勞資糾紛令營運中斷，在招聘及挽留經驗豐富的員工時亦不曾出現困難。本集團與僱員的關係良好，大部份高級管理人員已於本集團服務多年。

根據於二零一一年二月十五日之股東特別大會上通過之普通決議案，董事會採納新購股權計劃，並同時終止本公司於二零零五年十月十二日採納之購股權計劃。720,000份購股權已於二零一二年度獲行使。

或然負債

截至二零一二年十二月三十一日止，本集團無或然負債。

董事及高級管理人員簡介

董事

執行董事

王曉雯女士，43歲，本公司主席，於二零一一年加入本集團。王女士為香港華僑城有限公司(「香港華僑城」)(香港華僑城為本公司控股股東Pacific Climax Limited(「Pacific Climax」)全部已發行股本之實益擁有人)及深圳市華僑城投資有限公司(深圳華僑城股份有限公司(「華僑城股份」)(華僑城股份為香港華僑城全部已發行股本之實益擁有人)之全資附屬公司)之董事總經理。王女士亦為康佳集團股份有限公司(「康佳集團」)之董事，華聯發展集團有限公司之董事，中國國旅股份有限公司(「中國國旅」)監事會副主席和監事及華僑城股份之副總裁。康佳集團及華僑城股份均於深圳證券交易所上市，而中國國旅則於上海證券交易所上市。王女士於一九九一年加入華僑城集團公司(「華僑城集團」)(華僑城股份之控股股東)，並曾歷任華僑城集團之總裁辦公室行政總監、財務部總監及總裁助理。彼亦曾任華僑城股份及康佳集團之監事、華僑城房地產有限公司(「華僑城房地產」)(華僑城股份之全資附屬公司)及成都華僑城之董事及深圳市華僑城酒店集團有限公司(華僑城股份之全資附屬公司)之董事及主席。除上述所披露者外，王女士亦擔任及曾擔任華僑城股份及華僑城集團(及其各自的聯營公司)的其它高級職務。王女士於一九九零年獲得南開大學經濟學學士學位。王女士亦為本公司提名委員會(「提名委員會」)主席。

謝梅女士，45歲，本公司行政總裁。謝女士為天津天瀟之董事長及本公司所有附屬公司之董事。謝女士亦為香港華僑城之總經理及本公司直接控股股東Pacific Climax之董事。彼亦為華僑城集團附屬公司西安華僑城及雲南華僑城實業有限公司(「雲南華僑城」)之董事，擁有豐富的管理經驗。謝女士曾擔任華僑城集團戰略發展部副總監及總監。謝女士於西安交通大學電氣工程系畢業，於一九八九年取得工學學士學位，並於一九九九年取得中國人民大學經濟學碩士學位。謝女士於二零零四年十二月獲委任為非執行董事，於二零零七年八月調任執行董事。

楊杰先生，51歲，高級工程師，本公司副總裁，於二零一二年加入本集團。楊先生為天津天瀟董事及北京廣盈董事長。彼亦為香港華僑城副總經理及北京世紀華僑城實業有限公司(華僑城股份之非全資附屬公司)的董事及總經理。楊先生於一九九二年加入華僑城集團，並曾歷任華僑城集團規劃建設處副處長、華僑城房地產的副總經理、上海天祥華僑城投資有限公司(華僑城股份之非全資附屬公司)的董事及總經理等職務。在此之前，楊先生曾服務於一家國家級設計院，任職工程師。楊先生於一九八二年畢業於西安建築科技大學工業和民用建築專業，於房地產規劃、開發及經營管理方面擁有豐富經驗。

董事及高級管理人員簡介

非執行董事

何海濱先生，38歲，高級會計師及資深財務經理，於二零一零年加入本集團。何先生為本公司所有在英屬處女群島及香港註冊成立的附屬公司之董事。彼亦擔任康佳集團及深圳市華僑城國際酒店管理有限公司(華僑城股份之非全資附屬公司)董事，以及華僑城集團企業管理部總監。何先生曾擔任華僑城集團財務部主管及副總監，華僑城集團附屬公司華僑城海景酒店有限公司(現名深圳海景奧思廷酒店有限公司)、深圳華僑城大酒店有限公司(「華僑城大酒店」)及香港華僑城出任財務總監。何先生於一九九六年畢業於中國廣州中山大學會計及審計專業，並於二零零二年獲中國財政部財政研究所頒發管理學碩士學位。

獨立非執行董事

黃慧玲女士，51歲，於二零零七年四月加入本集團。黃女士持有香港大學文學學士學位及英國倫敦大學政治及經濟學院會計及財務文憑。黃女士為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，累積二十年豐富會計、稅務及審計經驗。黃女士先後於國際會計師行及本地會計師事務所工作逾七年，直至一九九四年黃女士自行執業，在香港成立一家會計師事務所，從事執業會計師工作至今。黃女士亦為兩間香港上市公司，中國瑞風銀河新能源控股有限公司及中航國際控股股份有限公司的獨立非執行董事。黃女士為本公司審核委員會(「審核委員會」)及薪酬委員會(「薪酬委員會」)主席及提名委員會成員。

徐建先生，60歲，二零零九年五月加入本集團。徐先生畢業於中國人民大學法律系，現為中國執業律師。徐先生為中國國際經濟貿易仲裁委員會之仲裁員。徐先生現任廣東融關律師事務所合夥人，並獲委任為中國人民大學校董及中國人民大學律師學院院長。徐先生亦現職中國社會科學院商法研究中心兼職研究員。徐先生在中國民商法及訴訟仲裁等方面有豐富的法律經驗。徐先生為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。

林誠光教授，54歲，二零零九年五月加入本集團。林教授於一九九六年四月獲澳洲國立大學經濟與商務學院頒授商務博士學位。林教授於一九八九年九月加入香港大學任全職教職員，現任香港大學經濟及工商管理學院管理學教授。他曾發表多篇以企業策略、機構發展及營運管理為主題的學術文章及案例分析。自一九八七年至一九八九年，在加入香港大學之前，林教授於加拿大帝國商業銀行任職區域支援經理。林教授為審核委員會，薪酬委員會及提名委員會成員。

董事及高級管理人員簡介

高級管理層

賀明先生，42歲，本公司副總裁。賀先生為天津天瀟監事及北京廣盈董事。彼亦為香港華僑城副總經理。賀先生於二零一二年加入本集團。賀先生曾歷任華僑城集團財務部主管，香港華僑城投資證券部總監及華僑城集團駐北京辦事處首席代表。彼亦曾於二零零九年至二零一二年間擔任長青投資集團總裁。賀先生畢業於中南財經政法大學國際金融專業。

寧軍先生，45歲，本公司副總裁。寧先生為本公司之多家附屬公司董事。彼亦為香港華僑城副總經理及華僑城大酒店董事。寧先生於二零零七年六月加入本集團。寧先生曾任華僑城集團北京辦事處首席代表及華僑城集團總裁辦公室行政部副總監。寧先生於二零零六年取得英國威爾士大學(University of Wales)工商管理學碩士學位。

陳鋼先生，38歲，本公司副總裁。陳先生亦為香港華僑城副總經理。陳先生於二零零四年加入本集團，曾任公司秘書處部門總監。陳先生於一九九六年畢業於中山大學英文系，並於二零零五年獲得華中科技大學工商管理學碩士學位。

張曉軍先生，42歲，本公司副總裁。張先生為本公司之多家附屬公司董事。張先生於一九九三年加入本集團。自二零零二年至二零零七年六月，張先生一直負責深圳華力包裝貿易有限公司(「深圳華力」)之日常營運。張先生畢業於湖南株洲工學院(現名湖南工業大學)，主修印刷技術，並於該學院取得工學學士學位。

方福偉先生，49歲，本公司財務總監、公司秘書兼合資格會計師，並擔任本公司全資附屬公司華力控股有限公司之董事。方先生於二零零五年一月加入本集團。方先生於一九九四年畢業於香港理工大學，並取得會計學學士學位，於一九九九年取得香港中文大學工商管理學碩士學位。在加入本集團前，方先生曾於國際會計師事務所和香港上市公司之集團成員公司工作，並曾擔任高級會計師、經理和財務總監等職位，在審計、會計及財務方面擁有多年工作經驗。方先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，並且為英格蘭及韋爾斯特許會計師公會會員。

張大帆先生，46歲，成都華僑城董事總經理。張先生於二零零五年十月成都華僑城成立時加入該公司。張先生曾任華僑城集團進出口部副總經理、深圳灣大酒店(現名華僑城大酒店)董事及香港華僑城副總經理。張先生於南京航空學院管理工程系畢業，並於中國人民大學取得工商管理碩士學位。

袁靜平先生，48歲，華僑城上海置地董事總經理及上海天祥華僑城投資有限公司(「天祥華僑城」)董事。袁先生在房地產及工程行業具有豐富的經驗。自一九九九年加入華僑城集團以來，袁先生曾擔任深圳招商華僑城投資有限公司及天祥華僑城總經理。加入華僑城集團前，袁先生於一間建築設計院擔任首席建築師。袁先生於一九八九年取得東南大學建築碩士學位。

企業管治報告

本公司相信，高質量的企業管治及高效率的公司團隊不僅能提升投資者信心和保障股東利益，更能增加長期股權價值。因此本公司致力實行並維持高水平的公司管治，注重與股東及投資者保持良好溝通，培養嚴格操守的企業文化，不斷提高本公司管理的透明度，確保及時、完整及準確的披露公司信息，保障股東權益並提升長期股權價值。

自二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則所載之所有守則條文。

守則已經修訂，並於二零一二年四月一日生效(「經修訂守則」)。本公司已於二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日遵守經修訂守則的所有守則條文。有關詳情在下文概述。

董事會

董事會的責任及授權

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)負責管理本公司事務，領導及管治本公司，並最終對本公司的業務、財務表現及財務報表的編製負責。董事會制定本集團策略、政策及業務方案，控制企業風險，監控公司營運及財務表現。董事會致力作出符合股東與本公司整體利益之決策，並授予由本公司行政總裁領導的管理層執行本集團日常管理及營運事宜之權力及責任。所有董事會成員有權個別及單獨接觸高級管理人員，並獲得有關本公司經營及業務發展的全面及適時的資料，包括關於重大事項的每月董事定期報告等。為協助董事執行職務，董事會已確立程序，讓董事在提出合理要求後於適當情況下可尋求獨立專業意見，並由本公司承擔有關費用。

企業管治職能

董事會負責履行經修訂守則第D.3.1條守則條文所載的企業管治職能。截至本報告日，董事會已檢討及監察：(a)本公司的企業管治政策及常規，(b)董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，(c)本公司關於遵守法律及法規的政策及常規，(d)本公司的紀律守則，及(e)本公司遵守經修訂守則的情況及企業管治報告披露資料的合規性。

企業管治報告

董事會的組成

本公司董事會現由七位成員組成，包括三位執行董事，一位非執行董事及三位獨立非執行董事。獨立非執行董事超過董事會人數的三分之一。獨立非執行董事均為經驗豐富的專業人士，在多個範疇如法律、會計、財務或經濟管理擁有豐富的專業知識及經驗。董事會認為所有獨立非執行董事的判斷力均能獨立自主，彼等確保董事會在財務及其它強制彙報方面達致嚴格標準，並提供足夠制衡以維護股東及本公司的整體利益。

於本報告日期，董事如下：

執行董事

王曉雯女士(董事局主席)

謝梅女士(行政總裁)

楊杰先生(於二零一二年四月十一日獲委任)

周光能先生(於二零一二年三月二十八日辭任)

王曉雯女士與謝梅女士於二零一一年四月六日本公司召開之股東周年大會上獲重選為本公司執行董事，並與本公司訂立服務合約，有效期由二零一一年四月六日起計，為期三年，惟須受協議內的終止條文規限。

楊杰先生於二零一二年四月十一日獲委任為本公司執行董事，並與本公司訂立董事服務協議，任期由二零一二年四月十一日起至二零一三年舉行之本公司二零一二年股東周年大會完結時止。

周光能先生於二零一一年四月六日本公司召開之股東周年大會上獲重選為本公司執行董事，並於二零一二年三月二十八日辭任本公司執行董事。

非執行董事

何海濱先生

何先生與本公司訂立董事服務協議出任非執行董事，於二零一零年五月三十一日本公司召開之股東周年大會上獲重選為本公司非執行董事，並與本公司訂立服務合約，有效期由二零一零年五月三十一日起計，為期三年。

獨立非執行董事

黃慧玲女士

徐建先生

林誠光教授

企業管治報告

以上各獨立非執行董事於二零一零年五月三十一日本公司召開之股東周年大會上獲重選為獨立董事，並與本公司訂立服務合約，有效期由二零一零年五月三十一日起計，為期三年。各董事之履歷載於本報告的第16至第17頁。

本公司已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(A)條。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事會獨立非執行董事人數為三名，佔董事會至少三分之一人數。本公司亦遵守上市規則第3.10(2)條的規定，要求其中至少一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。董事會認為全體獨立非執行董事皆具備適當資格的獨立人士或專業人士，本公司亦已遵守上市規則之相關規定。

本公司已設立提名委員會，提名委員會每年度均會評估各獨立非執行董事的獨立性，及確保彼等符合上市規則第3.13條有關獨立性之規定。董事會各成員在各方面包括財務、家庭關係及業務上概無關係。

主席及行政總裁

本公司分設主席與行政總裁兩個職位，分別由不同人士擔任，以確保其獨立性、問責性及權責的清晰。主席王曉雯女士負責統理董事會的運作及制訂本公司整體策略和政策。行政總裁謝梅女士在董事會其它成員和高級管理人員的協助下，負責本集團業務的管理、重要策略推行、日常業務決策，並協調整體業務營運。

董事之委任及重選

提名委員會物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就挑選提名有關人士向董事會提供意見。提名委員會亦就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。董事會負責制定委任董事的程序，提名適當人選於股東周年大會上通過，以填補因有董事卸任帶來的空缺或填補董事。

選拔董事人選時，董事會將考慮候選人的誠信，於相關行業的成就、經驗、專業、教育背景以及是否有足夠時間擔任公司董事職務。

根據本公司章程細則，每位董事(包括被委任以出任特定任期的董事)須最少每三年輪值及退任，退任董事有資格重選。

企業管治報告

董事會召開次數及會議程序

截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事會共召開八次會議。

董事會有確立的會議程序，並已遵守該守則的守則條款。董事會會議程序規定，董事會每年至少開會四次，有需要時可召開額外的會議。會議日程及其它參考文件亦會在董事會會議前預先分派，以便各董事有充足時間適當審閱，董事可於董事會會議中發表不同意見，重要的決定只會在經董事會充分討論後才會作出。於有關交易中有利益衝突或重大利益的董事將不會被計入會議的法定人數，並不能就有關決議投票。董事會及其它委員會的會議記錄由公司秘書草擬，並發送予所有成員供彼等評論或存作記錄，而董事隨時可查閱該等會議記錄。

董事與委員會成員出席記錄

截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事出席董事會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及股東大會會議情況如下：

董事姓名	會議出席／會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
王曉雯	8/8	不適用	不適用	1/1	1/3 (附註3)
謝梅	7/8	不適用	不適用	不適用	3/3
楊杰	3/4 (附註1)	不適用	不適用	不適用	1/3 (附註3)
周光能	2/2 (附註2)	不適用	不適用	不適用	不適用 (附註2)
何海濱	8/8	不適用	不適用	不適用	1/3 (附註3)
黃慧玲	7/8	3/3	1/1	1/1	3/3
徐建	7/8	3/3	1/1	不適用	0/3 (附註3)
林誠光	7/8	3/3	1/1	1/1	2/3 (附註3)

附註1：楊杰先生於二零一二年四月十一日獲委任為本公司執行董事。楊先生出席了截至二零一二年十二月三十一日止年度在任職期間召開的三次董事會議（共四次）。

附註2：周光能先生於二零一二年三月二十八日辭任本公司執行董事。周先生出席了截至二零一二年十二月三十一日止年度在任職期間召開的兩次董事會議（共兩次），於所述期間並無召開股東大會會議。

附註3：由於不可避免的公務，部分董事未能出席本公司於二零一二年內舉行的股東大會。

企業管治報告

董事持續專業發展計劃

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及數據，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關條例、法例、規則及法規下的責任有適當程度的瞭解。

董事培訓屬持續過程。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事每月獲得本公司表現、狀況及前景的更新資料，以便董事會整體及各董事可履行其職務。此外，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事提供上市規則以及其他適用監管規定的最新發展概況，以確保董事遵守良好的企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規的意識。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，香港法律顧問亦為本公司董事舉辦簡介會，其中內容涵蓋企業管治守則、香港上市公司監管及披露責任、須予披露交易及關聯交易等。

按董事提供的記錄，董事自二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日止期間接受培訓的概要如下：

董事姓名	閱讀有關上市規則 及其它適用監管規定 最新發展的研討會材料 與更新資料	出席簡介會
執行董事		
王曉雯	✓	✓
謝梅	✓	✓
楊杰	✓	✓
非執行董事		
何海濱	✓	✓
獨立非執行董事		
黃慧玲	✓	✓
徐建	✓	✓
林誠光	✓	✓

董事會領導下的專門委員會

截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事會已成立下列委員會，並制定其職權範圍。

企業管治報告

審核委員會

審核委員會共有三名成員，包括三名獨立非執行董事，即黃慧玲女士、徐建先生及林誠光教授。黃慧玲女士為審核委員會主席。

審核委員會主要職權範圍為：(a) 主要負責向董事會就委任、重選或罷免外聘核數師，以及批准外聘核數師薪酬及就委聘外聘核數師之條款提供意見；(b) 審議內部監控及監察內部審核部門之工作；(c) 審議本公司的財務報表及本公司的年度報告及帳目、半年度報告及季度報告(如有)；(d) 審閱財務報表及向董事會報告所載有關財務申報的重大意見；(e) 與核數師討論在審核中出現的問題及存疑，以及核數師希望討論的其它事宜(如有需要，可在管理層避席的情況下進行)；(f) 審閱外聘核數師致管理層的函件及管理層的響應。

審核委員會於截至二零一二年十二月三十一日止年度舉行三次會議，進行了以下主要工作：

1. 審議截至2011年12月31日止年度的年度財務業績及報告，以及截至2012年6月30日止六個月的中期財務業績及報告；
2. 審議內部審核部門有關本公司內部監控及風險管理之審核及程序之報告；及
3. 就委聘外聘核數師及批准核數師薪酬及就委聘外聘核數師之條款向董事會提供意見等事宜。

審核委員會已審閱本年報，並確認其完整、正確、符合上市規則。

企業管治報告

薪酬委員會

薪酬委員會共有三名成員，包括三名獨立非執行董事，即黃慧玲女士、徐建先生及林誠光教授。黃慧玲女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會主要角色與職權範圍為：(a) 就其它執行董事的薪酬建議諮詢董事會主席；(b) 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制定薪酬政策，向董事會提出建議；(c) 獲董事會授權，制定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，並就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；(d) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付那些與喪失或終止職務或委任有關的賠償，確保此賠償按照有關合約條款制訂。

薪酬委員會於截至二零一二年十二月三十一日止年度舉行一次會議，進行了以下主要工作：

1. 審議回顧本公司薪酬政策及架構以及執行董事、高級管理人員之薪酬及其職責履行狀況。
2. 獲董事會授權，制定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。

提名委員會

董事會於二零一二年二月二十八日成立提名委員會，並訂有書面職權範圍。提名委員會共有三名成員，包括一名執行董事王曉雯女士，及兩名獨立非執行董事黃慧玲女士及林誠光教授。王曉雯女士為提名委員會主席。

提名委員會主要角色與職權範圍為：(a) 每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；(b) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；(c) 評核獨立非執行董事的獨立性；(d) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

企業管治報告

提名委員會於截至二零一二年十二月三十一日止年度舉行了一次會議，進行了以下主要工作：

1. 審閱董事會的架構、人數及組成，以確保董事會具備切合本公司業務所需的專業知識、技能及經驗；
2. 評核本公司全體獨立非執行董事的獨立性；及
3. 審議及提名楊杰先生為執行董事並就此向董事會提出建議。

內部監控

本公司設有內部審核部門。該部門獨立於其它業務部門，可全面查閱本集團風險管理網絡、控制及管治程序的數據以監控本公司內部控制之工作成效。內部審核部門每年均會對各附屬公司進行一次全面審查，並就審核情況向本公司管理層提交報告及建議。此外，內部審核部門亦會定期審核所有業務，支持組別及本公司附屬公司的工作方法、程序、開支及內部控制等事宜。如有需要，該部門亦會進行臨時檢討或調查工作。內部審核部門直接向審核委員會報告。

於回顧年度，董事會已透過審核委員會檢討本公司內部監控制度是否有效。

財務報告

董事負責監察財務報表之編製，確保年報反映本集團年內之財務狀況、業績及現金流量之真實公允情況。編製截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已：

- 選取適用會計政策並貫徹應用；及
- 作出合理之判斷及估計。

本公司清楚明白優質之企業報告對鞏固本公司與其利益相關團體之間之互信關係極為重要，並致力對本公司就所有企業傳訊之表現、狀況及展望作出平衡、清晰及全面評估之呈報。本公司為求與股東作及時有效溝通，年度業績會於財政年度終結後四個月之期限內定期作出公布。

企業管治報告

核數師之責任載於第48頁之核數師報告。

董事會通過審核委員會，已審查過本公司及其附屬公司就財務、營運及合規等事宜所制定的內部監控系統。審核委員會認為本公司及其附屬公司已設立所有必須的機制，上述監控機制確保了本公司運營合規。董事會認為本公司已符合該守則有關內部監控的守則條文。

董事及高級管理人員薪酬

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度支付予董事之酬金總額分別為謝梅女士約人民幣693,000元、周光能先生約人民幣357,000元、楊杰先生約人民幣零元、何海濱先生約人民幣146,000元、黃慧玲女士約人民幣98,000元、徐建先生約人民幣98,000元、林誠光教授約人民幣98,000元。截至二零一二年十二月三十一日，王曉雯女士未從本集團獲取任何基本薪金。本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度向董事支付之薪酬詳情載於本年報第89頁。

董事薪酬乃根據市場情況和各董事所承擔之責任等多方面因素釐定。截至二零一二年十二月三十一日，本集團並無董事放棄任何薪酬安排。

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度向高級管理人員支付之薪酬詳情介乎下列範圍：

	人數
人民幣500,000或以下	1
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	5
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	1

董事的證券交易

董事會已採納一套董事進行證券交易之行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。董事會在向各董事作出特定查詢後確認，董事已遵守標準守則及其操守守則所載有關董事證券交易的規定標準。

高級管理層及僱員進行的證券交易

本公司已個別通知高級管理層及僱員，並已向彼等告知該標準守則。

企業管治報告

財務總監

財務總監負責按照香港普遍採納之會計原則編製中期及全年財務報表，並確保財務報表公平呈列本集團之業績及財務狀況，並符合公司條例之披露規定、上市規則及其它適用法律規例之規定。財務總監直接向審核委員會主席負責，並定期與外聘核數師聯絡。財務總監亦負責檢討本集團之財務風險監控，並就此向董事會提供意見。

公司秘書

公司秘書直接向董事會負責。全體董事均可輕易與公司秘書取得聯繫，而公司秘書之職責為確保董事會議事程序獲得遵從，以及確保本公司符合適用法律及規例之規定。公司秘書亦負責就董事披露證券權益之責任，以及有關須予公布交易、關連交易及股價敏感數據之披露規定向董事會提供意見。公司秘書須於適當時候就嚴格遵守法例、規定及本公司之章程細則向董事會提供意見。作為本公司與聯交所間之主要溝通橋梁，公司秘書亦協助董事會落實及加強公司管治常規，以提升股東之長遠價值。此外，公司秘書亦將就出任上市公司董事之法律、監管及其它持續責任，於適當時候向董事提供有關之資料，更新及持續專業發展。公司秘書同時負責統管本集團之投資者關係事務。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，公司秘書已遵守上市規則第3.29條有關專業培訓的規定。

外聘核數師

自二零一二年一月一日至二零一二年十二月九日止期間，本集團外聘核數師為畢馬威會計師事務所。畢馬威會計師事務所自二零一二年十二月十日起辭任本公司之核數師，因為畢馬威會計師事務所與本公司未能就截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之審核酬金達成協議。

畢馬威會計師事務所已向本公司確認，並無有關其辭任之其它事宜其認為須敦請本公司股東垂注。董事會及審核委員會均確認，本公司與畢馬威會計師事務所並無任何意見分歧，亦無有關更換核數師之任何事宜須敦請股東垂注。

中瑞岳華(香港)會計師事務所自二零一二年十二月十日起獲委任為本公司之核數師，以填補因畢馬威會計師事務所辭任而產生之臨時空缺，任期至本公司二零一二年度股東周年大會結束為止。

企業管治報告

二零一二年度支付外聘核數師畢馬威會計師事務所的審核服務之費用約為人民幣186萬元，並未就稅務法規工作及諮詢支付費用。二零一二年度未支付外聘核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所任何審核服務之費用以及稅務法規工作及諮詢之費用。

核數師對股東責任載於本報告第48頁。

投資者關係

本公司十分注重與投資者之關係及溝通。本公司設有多種溝通管道，如召開新聞發布會、研討會，與媒體、分析員及基金經理聯繫。指定之高級管理人員與分析員、基金經理及投資者保持對話，並不時安排彼等參觀公司及投資項目，瞭解本集團業務及最新發展。此外，投資者亦可於本公司網站www.oct-asia.com，及時瞭解本集團的最新信息及業務發展狀況。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司組織章程文件沒有任何變動。投資者亦可於本公司網站查閱本公司最新的組織章程文件。

與股東之溝通

董事會及高層管理人員確認彼等須保障本公司股東利益的責任，提供高透明度和實時的公司數據，讓股東及投資者及時瞭解公司狀況並作出最佳投資決策。本公司深信，與股東保持良好有效之溝通，有助於促進股東對本集團業務表現及策略的瞭解。董事會及高級管理人員亦確認彼等須保障本公司股東利益的責任。為保障股東利益，本公司透過年報、中期報告向股東彙報其財務及經營表現。本公司股東還可通過本公司發出的年報、中期報告、公告、通函、新聞稿，以及本公司的網站www.oct-asia.com，及時取得本集團的資料。

本公司的周年股東大會提供合適場合讓董事會與股東進行直接溝通，股東可就本集團的表現及未來發展方向向董事會直接提出問題。



企業管治報告

股東權利

股東召開股東特別大會之方式

根據公司組織章程細則第 64 條之規定，股東特別大會須在一名或以上於遞交申請當日持有有權於本公司股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項。倘於遞交要求後 21 日內，董事會未有召開該大會，則遞交要求人士可自行以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人作出償付。

根據本公司公司章程細則第 113 條之規定，除非一項有意提名選舉該位人士為董事的書面通知以及一項該位被推選人士簽發表明其願意選舉之書面通知已呈交至本公司總辦事處或註冊辦事處，否則概無人士(退任董事除外)有權在任何股東大會上選舉出任董事職位(除非由董事推選)。提交該等通知之最短期間(根據本公司公司章程規定)須由不早於指定進行該推選之股東大會通告寄發翌日起計，及不遲於該股東大會舉行日期前七日結束。

將股東的查詢送達董事會的程序

股東可隨時以書面形式經公司秘書轉交彼等的查詢及關注事項予本公司的董事會，公司秘書的聯絡詳情如下：

收件人：公司秘書
華僑城(亞洲)控股有限公司
香港九龍尖沙嘴廣東道9號港威大廈6期3204室
電郵：contact.asia@chinaoct.com

公司秘書將轉交股東的查詢及關注事項予本公司的董事會及／或有關的董事會委員會(若適當)，以便回復股東的提問。

董事會報告

董事會謹此欣然提呈截至二零一二年十二月三十一日止年度年報及經審核財務報表。

主要業務經營地點

本公司於二零零五年二月二十八日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其註冊辦事處及主要業務經營地點分別為 Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350 GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands 及香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈六期3203-3204室。

主要業務

本公司為投資控股公司，而本集團主要從事綜合開發業務；以及製造及銷售紙箱及紙製品。

業績及分配

本集團年內的業績載於第50頁的合併收益表。

董事認為，本集團本年度及日後宣派之股息，將由董事會酌情決定，其考慮因素為(包括但不限於)可分派溢利、本集團盈利、財務狀況、資金需求，以及董事可能認為於當時相關之其它因素。未分派之溢利將用於為本集團之持續增長及業務擴展提供資金。因此，本集團董事建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度股息每股8.0港仙(二零一一年：每股7.3港仙)。

財務報表

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利及本公司及本集團於該日的財務狀況載於財務報表第50至第140頁。



董事會報告

擬派末期股息及暫停辦理股東登記手續

本公司之股東名冊將於二零一三年四月十七日至二零一三年四月十九日(首尾兩日包括在內)暫停辦理登記手續，以確定有權出席即將舉行之股東周年大會(「股東周年大會」)之股東名單，在此期間，本公司將不辦理股份過戶登記。為享有出席股東周年大會之資格，股東應確保所有股份過戶登記文件連同有關之股票須於二零一三年四月十六日下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記分處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室。

董事會建議向於二零一三年四月三十日名列本公司股東名冊之股東派付末期股息每股 8 港仙。於二零一三年四月二十六日至二零一三年四月三十日(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。建議末期股息將於二零一三年六月二十八日派付。股息之派付須獲股東於二零一三年四月十九日舉行之本公司股東周年大會批准方可作實。為符合資格享有擬派股息，股東須不遲於二零一三年四月二十五日下午四時三十分前，將股票連同過戶文件交予本公司之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 17 樓 1712-1716 室以辦理登記手續。

撥入儲備

派付股息前股東應佔溢利人民幣 1.77 億元(二零一一年：人民幣 1.59 億元)已撥作儲備。儲備的其他變動載於合併權益變動表及財務報表附註 28。

固定資產

年內，本集團投資約人民幣 1.42 億元於購買固定資產(包括在建工程)。有關該等固定資產和在建工程的變動情況載於財務報表附註 13。

股本

截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於行使本公司於二零零五年十月十二日採納的舊購股權計劃授出之若干購股權，共發行額外 720,000 股股份。

基於上文所述，截至二零一二年十二月三十一日，本公司已發行股本總數由此增至 509,790,000 股股份，較上一年增加 720,000 股股份。

年內本公司股本變動的詳情載於財務報表附註 28。

可供分派儲備

按照開曼群島相關條例，本公司於二零一二年十二月三十一日之可供分派儲備為人民幣 12.45 億元。

董事會報告

優先購買權

本公司之章程細則中並無優先購股權之條文，而開曼群島之法例亦無規定本公司需按比例向現有股東發售新股的限制。

購買、出售或贖回股份

本公司於本公告期內並無購回本身之上市股份。期間，除本年度報告所披露者外，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售或贖回任何本公司上市股份。

重大合約

於本報告期內，除已於本年報中披露者外，本公司或任何一家附屬公司與控股股東或其附屬公司之間並無訂立任何重要合約。

服務合約

各董事概無未屆滿而本公司不作賠償(一般法定賠償除外)則不得於一年內終止之服務合約。

董事

本年度內之董事如下：

執行董事：

王曉雯女士(主席)

謝梅女士(行政總裁)

楊杰先生(於二零一二年四月十一日獲委任)

周光能先生(於二零一二年三月二十八日辭任)

非執行董事：

何海濱先生

獨立非執行董事：

黃慧玲女士

徐健先生

林誠光教授

董事會報告

董事於合約的權益

於年結日或本年度任何時間，除已於本年報中披露者外，本公司董事並無於本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立對本集團業務而言屬重要合約中直接或間接的擁有重大權益。

董事及高級人員之個人簡歷

董事及高級管理人員之個人簡歷載於第 16 至第 18 頁。

董事於競爭業務之權益

概無董事於本集團業務外之任何業務擁有或曾經擁有權益，而於截至二零一二年財政年度直至本報告刊發日期(包括當日)，有關業務與本集團業務產生或曾經或有可能直接或間接產生競爭。

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益及／或淡倉

於二零一二年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第 XV 部)股份、相關股份及債權證擁有，並已根據《證券及期貨條例》第 XV 部第 7 及 8 分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的任何權益或淡倉(包括根據「證券及期貨條例」有關條文，彼等被視為或視作持有之權益及淡倉)，或記入本公司根據《證券及期貨條例》第 352 條存置之登記冊之權益及淡倉或根據上市規則附錄十所載的標準守則的規定已知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司相關股份的好倉

董事姓名	相關股份數目	身份	權益性質	佔本公司 已發行股本 概約百分比
何海濱(附註 1)	400,000	實益擁有人	個人	0.08%

附註：

(1) 何海濱為本公司購股權計劃的購股權承授人，可認購 400,000 股股份，故視為擁有股份權益。

除上文所披露者外，據本公司根據《證券及期貨條例》第 352 條存置之登記冊所記錄及依據標準守則向本公司及聯交所作出之呈報，於二零一二年十二月三十一日，本公司董事及其最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第 XV 部)之股份、相關股份及債券證擁有任何權益或淡倉。

董事會報告

主要股東及其它人士的權益及淡倉

於二零一二年十二月三十一日，就董事所知，根據本公司按照《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊，下列人士(並非董事或本公司主要行政人員)擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須知會本公司的股份或相關股份權益或淡倉：

於本公司普通股(「股」)的好倉

主要股東名稱	身份／性質	股份數目	概約持股百分比
Pacific Climax Limited (「Pacific Climax」)(附註1)	實益擁有人	294,894,000	57.85%
香港華僑城有限公司 (「香港華僑城」)(附註2)	受控制公司之權益	294,894,000	57.85%
深圳華僑城股份有限公司 (前稱深圳華僑城控股股份有限公司)(「華僑城股份」)(附註3)	受控制公司之權益	294,894,000	57.85%
華僑城集團公司 (「華僑城集團」)(附註4)	受控制公司之權益	294,894,000	57.85%
其它 瑞士銀行(附註5)	受控制公司之權益	51,162,000	10.04%

附註：

- (1) 執行董事謝梅女士亦為Pacific Climax董事。
- (2) 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，香港華僑城被視作或當作於該等股份中擁有權益。執行董事王曉雯女士及謝梅女士亦為香港華僑城董事。
- (3) 華僑城股份為香港華僑城全部已發行股本的實益擁有人。根據證券及期貨條例，華僑城股份視為或當作於Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。華僑城股份為於中國註冊成立的公司，其股份在深圳證券交易所上市。華僑城股份為華僑城集團的附屬公司。

董事會報告

- (4) 華僑城集團為華僑城股份已發行股份 56.62% 的實益擁有人，而華僑城股份則為香港華僑城全部已發行股份的實益擁有人，繼而為 Pacific Climax 全部已發行股本的實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，華僑城集團被視作或當作於由 Pacific Climax 實益擁有的全部股份中擁有權益。
- (5) 瑞士銀行之權益乃來自分別由 UBS Fund Services (Luxembourg) SA、UBS Global Asset Management (Hong Kong) Ltd 及 UBS Global Asset Management (Singapore) Ltd 分別持有之 38,708,000 股股份、8,920,000 股股份及 3,534,000 股股份(合共 51,162,000 股股份)之權益，而彼等均由瑞士銀行直接全資擁有。因此，就證券及期貨條例而言，瑞士銀行被視作或當作於合共 51,162,000 股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，本公司並無接獲告知尚有其它根據證券及期貨條例第 336 條須予載列及備存於登記冊的權益。

管理合同

年內並無訂立亦不存在任何有關本集團全部業務或相當部份業務之管理及行政的合同。

主要客戶及供貨商

有關主要客戶及供貨商於本財政年度分別應佔本集團經營收入及採購額之資料如下：

	佔本集團總額百分比	
	經營收入	採購額
最大客戶	3%	
五大客戶合計	8%	
最大供貨商		30%
五大供貨商合計		53%

除本公司最終控股公司華僑城集團持有本集團於二零一二年的五大客戶之一康佳集團股份有限公司(及其附屬公司)的已發行股本總額約 19% 及已取得其董事會大部份控制權外，本公司董事、其連絡人士或任何股東(根據董事所知擁有本公司的股本 5% 以上者)，概無於年內任何時間，在本集團五大供貨商或客戶中擁有任何權益。

董事會報告

關連交易

下列為本集團年內的持續關連交易(「關連交易」)，而本公司全面遵守根據上市規則第14A章的公布、申報及／或獨立股東批准的規定(如適用)：

1. 於二零一零年十二月三十一日，成都天府華僑城實業發展有限公司歡樂谷分公司(「成都華僑城歡樂谷分公司」)與深圳市華僑城城市客棧有限公司分公司(「華僑城城市客棧成都分公司」)訂立新合作協議，有效期由二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，為期三年。根據新合作協議，成都華僑城歡樂谷分公司同意按固定優惠價向華僑城城市客棧成都分公司銷售主題公園門票。華僑城城市客棧成都分公司將按月以現金支付門票銷售之實際交易金額。

深圳市華僑城城市客棧有限公司(「華僑城城市客棧」)為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城城市客棧為本公司之關連人士。華僑城城市客棧成都分公司為華僑城城市客棧之分公司。因此，根據上市規則，上述新合作協議之安排構成持續關連交易。

2. 於二零一零年十二月三十一日，成都華僑城歡樂谷分公司與華僑城股份訂立新市場營銷合約，有效期由二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，為期三年。根據新市場營銷合約，成都華僑城歡樂谷分公司將向華僑城股份銷售主題公園之貴賓票。有關貴賓票之售價將與提供予類似性質交易之獨立第三方之價格相若。華僑城股份將按半年以現金或銀行轉帳支付門票銷售之實際交易金額。

華僑城股份擁有香港華僑城100%股權，而香港華僑城擁有本公司控股股東Pacific Climax之100%股權。因此，按上市規則之涵義，華僑城股份為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述新市場營銷合約之安排構成持續關連交易。

3. 於二零一零年十二月三十一日，成都華僑城歡樂谷分公司與深圳華僑城國際傳媒演藝有限公司(「華僑城國際傳媒」)訂立新主題表演框架協議，有效期由二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，為期三年，據此，華僑城國際傳媒同意向成都華僑城歡樂谷分公司提供顧問服務、供改善及／或修改服務及製作服務。該等服務之費用將由訂約方參考提供該等服務時之現行市價後協商釐定，且將與獨立第三方向成都華僑城提供之費用相若，且交易條款亦不遜於獨立第三方向成都華僑城提供之條款。服務費用將於各階段服務工作完成後支付。

華僑城國際傳媒為華僑城股份之非全資附屬公司及由成都華僑城直接擁有其10%股權，故此華僑城國際傳媒為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述新主題表演框架協議之安排構成持續關連交易。

董事會報告

4. 於二零一零年十二月三十一日，成都華僑城與深圳市華僑城旅游策劃顧問有限公司(「華僑城旅游」)訂立新設計合約，有效期由二零一一年一月一日起至二零一二年十二月三十一日止，為期兩年。根據新設計合約，華僑城旅游將就主題公園第二期向成都華僑城提供設計及整體規劃服務。該等服務之費用將由訂約方參考提供該等服務時之現行市價後協商釐定，且將與成都華僑城就類似規模項目可自獨立第三方取得之收費水平相若。

華僑城旅游為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城旅游為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述新設計合約之安排構成持續關連交易。

5. 成都華僑城與華僑城城市客棧於二零零八年十二月十二日訂立租賃協議(「現有租賃協議」)，有效期自擁有位於中國四川省成都金牛區若干物業空置管有權之日翌日起計為期15年。成都華僑城及華僑城城市客棧同意終止現有租賃協議，並於二零一零年十二月三十一日訂立新成都租約I，有效期由二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，為期三年。根據新成都租約I，成都華僑城同意向華僑城城市客棧出租由成都華僑城擁有位於中國四川省成都金牛區若干物業以經營客棧。

華僑城城市客棧為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城城市客棧為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述新成都租約I之安排構成持續關連交易。

6. 於二零一零年十二月三十一日，成都華僑城與深圳華僑城哈克文化有限公司(「華僑城哈克」)訂立新成都租約II，有效期由二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，為期三年。根據新成都租約II，成都華僑城同意向華僑城哈克出租位於中國四川省成都金牛區若干物業以經營兒童娛樂中心。

華僑城哈克為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城哈克為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述新成都租約II之安排構成持續關連交易。

董事會報告

7. 於二零一零年十二月三十一日，成都華僑城及深圳市華僑城物業管理有限公司成都分公司(「華僑城物業管理成都分公司」)同意終止現有物業管理合約並訂立新物業管理框架協議，有效期由二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，為期三年。根據新物業管理框架協議，華僑城物業管理成都分公司將向成都華僑城就其位於成都之整個項目提供物業管理服務。根據新物業管理框架協議應付之管理費將按華僑城物業管理成都分公司管理之實際面積及其部署之人力計算，且訂約雙方將就華僑城物業管理成都分公司管理之具體物業訂立獨立管理合約，當中注明管理費之付款安排。

深圳市華僑城物業管理有限公司(「華僑城物業管理」，現已更名為深圳市華僑城物業服務有限公司)為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城物業管理為本公司之關連人士。華僑城物業管理成都分公司為華僑城物業管理之分公司。因此，根據上市規則，上述新物業管理框架協議之安排構成持續關連交易。

8. 於二零一零年十二月三十一日，成都華僑城與深圳華僑城水電有限公司(「華僑城水電」)訂立新電力顧問服務協議，有效期由二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，為期三年。根據新電力顧問服務協議，華僑城水電將就成都開發項目之電力設施向成都華僑城提供顧問服務。

華僑城水電為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城水電為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述新電力顧問服務協議之安排構成持續關連交易。

9. 於二零一零年十二月三十一日，深圳華力與華僑城集團訂立新租賃協議II，有效期由二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，為期三年。

華僑城集團為華僑城股份之控股公司，於年度報告日期持有華僑城股份約56.52%權益。華僑城股份擁有香港華僑城100%股權，而香港華僑城擁有本公司控股股東Pacific Climax之100%股權。因此，按上市規則之涵義，華僑城集團及其連絡人士各自為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述新租賃協議II之安排構成持續關連交易。

董事會報告

10. 於二零一零年十二月三十一日，深圳華力與華僑城水電訂立新公用設施協議，有效期由二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，為期三年，據此，深圳華力同意支付深圳華僑城租用之處所所涉及之水電費(包括排污費)。水電費按深圳華力獨立安裝之儀錶讀數計算，且將按月支付。華僑城水電收取之水費、排污費及電費依照政府當局所訂之標準收費。

華僑城水電為華僑城股份之全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城水電為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述新公用設施協議之安排構成持續關連交易。

11. 於二零一一年一月二十七日，本集團與華僑城集團訂立紙箱買賣框架協議(「新紙箱框架協議」)，有效期由二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，為期三年。根據新紙箱框架協議，本集團已同意向華僑城集團及其聯繫人士銷售紙箱。將予銷售之具體紙箱數量及售價將由華僑城集團及／或其聯繫人士與本集團於每次進行銷售交易時參考紙箱市價而釐定。該新紙箱框架協議已於二零一一年四月六日獲獨立股東批准。

華僑城集團為華僑城股份之控股公司，於本年報日期持有華僑城股份約56.52%權益。華僑城股份擁有香港華僑城100%股權，而香港華僑城擁有本公司控股股東Pacific Climax之100%股權。因此，按上市規則之涵義，華僑城集團及其連絡人士各自為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述新紙箱買賣協議之安排構成持續關連交易。

12. 於二零一一年八月十六日，成都華僑城與華僑城水電訂立框架協議。根據框架協議，華僑城水電同意由框架協議生效之日起至二零一三年十二月三十一日止向成都華僑城提供電力設備維護服務。

華僑城水電為華僑城股份之全資附屬公司。因此，根據上市規則之涵義，華僑城水電為本集團之關連人士。因此，根據上市規則，上述框架協議之安排構成持續關連交易。

13. 於二零一一年十一月十五日，成都華僑城歡樂谷分公司與華僑城文化訂立華僑城文化框架協議。根據華僑城文化框架協議，成都華僑城歡樂谷分公司已同意採購而華僑城文化已同意向成都華僑城歡樂谷分公司供應遊樂設備及服務，有效期由華僑城文化框架協議生效日期起計至二零一三年十二月三十一日止。

華僑城文化為華僑城股份之非全資附屬公司。因此，根據上市規則之涵義，華僑城文化為本集團之關連人士。因此，根據上市規則，上述華僑城文化框架協議之安排構成持續關連交易。

董事會報告

14. 於二零一一年十一月十五日，成都華僑城與康佳集團訂立康佳框架協議。根據康佳框架協議，成都華僑城已同意採購而康佳集團已同意向成都華僑城供應LED設備、電視及其它電子產品及服務，有效期由二零一二年一月一日起計至二零一三年十二月三十一日止。

康佳集團由華僑城集團直接擁有其已發行股本總額約19%權益，亦已取得康佳集團董事會大多數控制權。因此，根據上市規則之涵義，康佳集團為本集團之關連人士。因此，根據上市規則，上述康佳框架協議之安排構成持續關連交易。

15. 於二零一二年二月十日，華僑城上海置地與深圳市華僑城物業服務有限公司上海分公司(「華僑城物業服務上海分公司」)訂立物業管理框架協議，有效期由二零一二年三月一日至二零一四年十二月三十一日止。根據物業管理框架協議，華僑城物業服務上海分公司將向華僑城上海置地的蘇河灣項目提供物業管理服務。根據物業管理框架協議應付之物業管理費將按華僑城物業服務上海分公司管理之實際面積及產生之勞工成本計算，且訂約雙方將就華僑城物業服務上海分公司管理之具體物業訂立獨立物業管理合同，當中注明華僑城物業服務上海分公司將管理之物業及管理費之付款條款，以及訂明訂約方之其他權利及義務。

深圳市華僑城物業服務有限公司(「華僑城物業服務」，前稱深圳市華僑城物業管理有限公司)為華僑城股份之間接全資附屬公司。因此，按上市規則之涵義，華僑城物業服務為本公司之關連人士。華僑城物業服務上海分公司為華僑城物業服務之分公司。於二零一二年六月二十日華僑城上海置地成為本公司之間接非全資附屬公司。因此，根據上市規則，上述物業管理框架協議之安排於二零一二年六月二十日起構成持續關連交易。

第(1)至(10)項關連交易的詳情已於二零一零年十二月三十一日的本公司公告刊載；第(11)項關連交易的詳情已於二零一一年一月二十七日的本公司公告刊載；第(12)項關連交易的詳情已於二零一一年八月十六日的本公司公告刊載；第(13)至(14)項關連交易的詳情已於二零一一年十一月十五日的本公司公告刊載；第(15)項關連交易的詳情已於二零一二年六月二十日的本公司公告刊載。關連交易截至二零一二年十二月三十一日止年度之交易金額及上限金額如下：

董事會報告

持續關連交易的詳情	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度之交易金額 人民幣千元	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度上限 人民幣千元
	(1) 成都華僑城歡樂谷分公司與華僑城城市客棧成都分公司的新合作協定	912
(2) 成都華僑城歡樂谷分公司與華僑城股份的新市場營銷協議	2	1,000
(3) 成都華僑城歡樂谷分公司與華僑城國際傳媒的新主題表演框架協議	0	30,000
(4) 成都華僑城與華僑城旅游的新設計合約	1,080	2,000
(5) 成都華僑城與華僑城城市客棧的新成都租約I	1,499	1,500
(6) 成都華僑城與華僑城哈克的新成都租約II	0	3,000
(7) 成都華僑城與華僑城物業管理成都分公司的新物業管理框架協議	32,697	39,300
(8) 成都華僑城與華僑城水電的新電力顧問服務協議	485	600
(9) 深圳華力與華僑城集團的新租賃協議II	838	838
(10) 深圳華力與華僑城水電的新公用設施協議	52	700
(11) 本集團與華僑城集團的新紙箱框架協議	57,831	133,000
(12) 成都華僑城與華僑城水電的框架協議	2,240	2,600
(13) 成都華僑城歡樂谷分公司與華僑城文化的華僑城文化框架協議	43,600	60,000
(14) 成都華僑城與康佳集團訂立的康佳框架協議	632	8,000
(15) 華僑城上海置地與華僑城物業服務上海分公司的物業管理框架協議	4,715	6,000

董事確認，就上述關連交易而言，本公司已遵守上市規則第 14A 章的披露、申報及／或股東批准的規定。

獨立非執行董事已審議上述關連交易，並確認：

- (1) 上述關連交易屬本公司的日常業務；
- (2) 上述關連交易是按照一般商務條款進行，或如可供比較的交易不足以判斷該等交易的條款是否一般商務條款，則對本公司而言，上述交易的條款不遜於獨立協力廠商可取得或提供(視屬何情況而定)的條款；及
- (3) 上述關連交易是根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

董事會報告

此外，本公司核數師亦向董事會書面確認，上述關連交易：

- (1) 已獲得董事會批准；
- (2) 彼等概不知悉任何情況以致彼等相信：
 - 關連交易並非根據監管該等交易之相關協議訂立；
 - 關連交易並非根據本集團定價政策訂立(倘該等交易涉及本集團提供之貨品或服務)；及
 - 於二零一二年就各關連交易產生的交易金額並非介乎本公司於二零一零年十二月三十一日、二零一一年一月二十七日、二零一一年八月十六日、二零一一年十一月十五日、二零一二年六月二十日刊發之公告所披露有關上限金額範圍之內。

於二零一二年一月五日，本公司之間接全資附屬公司Great Tec Investment Limited(「Great Tec」)與深圳華僑城房地產有限公司(「華僑城房地產」)訂立資本投資協議(「資本投資協議」)。據此，Great Tec有條件地同意向華僑城上海置地注資人民幣22.32億元(「注資事項」)。注資事項已於本公司在二零一二年四月十二日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准，本集團已就注資事項取得中國政府當局之一切必要批准。資本投資協議於二零一二年六月二十日具約束力及成為無條件後，華僑城上海置地成為本公司之間接非全資附屬公司，華僑城上海置地之股本權益由Great Tec及華僑城房地產分別擁有50.5%及49.5%。

按上市規則之涵義，華僑城房地產為本公司之關連人士，因此，根據上市規則，上述交易安排構成關聯交易。有關上述交易之詳情已於本公司於二零一二年一月十三日及二零一二年六月二十日刊發之公告及二零一二年三月二十三日刊發之通函披露，並已遵守上市規則第14A章之規定。

關聯方交易已於本公司財務報表附註33中披露。除上文所披露之關連交易及持續關連交易外，所有其它關聯方交易並非為上市規則第14A章所指，須符合根據上市規則第14A章之任何申報、公布或獨立股東批准規定之「關連交易」或「持續關連交易」。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，華僑城集團及其聯繫人向本集團提供財務資助，本集團向華僑城集團及其聯繫人支付總金額約為人民幣446,653,000元的利息。該財務資助構成本公司的關連交易，但獲豁免守申報、公佈及獨立股東批准的規定，理由是由華僑城集團及其聯繫人向本集團提供及使本公司受益的該筆財務資助乃按一般(或更優於給予上市發行人的)商業條款向本公司提供貸款，且並無將本集團資產作為財務資助的抵押。

董事會報告

銀行貸款及其它貸款

本公司及本集團於二零一二年十二月三十一日的銀行貸款及其它貸款之詳情，載於財務報表附註24。

五年摘要

本公司過去五年之業績及資產及負債摘要載於年報第141至第142頁。

退休計劃

本集團參與的兩項界定供款退休計劃涵蓋本集團全職員工。該等退休計劃的詳情載於財務報表附註25。

獨立性確認

本公司已經收到每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的年度確認函，並認為全體獨立非執行董事屬獨立人士。

核數師

畢馬威會計師事務所自二零一二年十二月十日起辭任本公司之核數師，原因為畢馬威會計師事務所與本公司未能就截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之審核酬金達成協議。

畢馬威會計師事務所已向本公司確認，並無有關其辭任之其它事宜其認為須敦請股東垂注。董事會及審核委員會均確認，本公司與畢馬威會計師事務所並無任何意見分歧，亦無有關更換核數師之任何事宜須敦請股東垂注。

中瑞岳華(香港)會計師事務所自二零一二年十二月十日起獲委任為本公司之核數師，以填補因畢馬威會計師事務所辭任而產生之臨時空缺，任期至本公司二零一二年度股東周年大會結束為止。

中瑞岳華(香港)會計師事務所任滿告退，但符合資格膺選連任。本公司將於即將舉行之股東周年大會上將提呈一項決議案，重新委聘中瑞岳華(香港)會計師事務所為本公司核數師。

公眾持股量

根據董事所知以及本公司所得的公開資料，於本年報日期，本公司已遵照上市規則的公眾持股量規定。

董事會報告

購股權計劃

根據於二零一一年二月十五日之股東特別大會上通過之普通決議案，董事會採納新購股權計劃(「新計劃」)，並同時終止本公司於二零零五年十月十二日採納之購股權計劃(「舊計劃」)。新計劃旨在吸納及挽留優秀人才，並向本集團之僱員(全職及兼職)、董事、諮詢顧問及顧問給予額外獎勵，藉以促進本集團業務之發展。新計劃將於截至二零一一年二月十四日止十年期間內有效，除非本公司股東於股東大會提前終止則另作別論。

新計劃的參與人包括本集團或其任何成員之任何全職或兼職僱員、任何董事、顧問及專業顧問。

董事可全權根據其認為適合之條款提議任何於新計劃下合資格之人士接納購股權。

授出購股權之建議須於發出有關建議日期(包括當日)起計二十八日內接納。購股權承授人須於接納購股權建議時向本公司支付1.00港元。

根據新計劃授出之任何特定購股權有關之股份認購價，必須為董事會全權釐定並通知參與者之價格，惟該價格不得低於下列三者中較高者：(i)在授出購股權當日於聯交所每日報價表所列之股份收市價；(ii)緊接授出購股權日前五個營業日，於聯交所每日報價表所列之股份平均收市價；及(iii)在授出購股權當日之股份面值。

本公司可以發行購股權，令致根據所有新計劃及本公司任何其它購股權計劃將授出的所有購股權行使時可能發行的股份總數，合計不超過新計劃批准當日已發行股份的10%。本公司可以隨時在股東批准和發出通函後按照上市規則更新這個限額，惟根據本公司所有新計劃及其它購股權計劃已授出但仍未行使的所有購股權在行使後將予發行的股份數目，不得超過當時已發行股份的30%。

於二零一二年十二月三十一日，根據新計劃尚未發行之購股權總數20,436,000份購股權，佔於二零一二年十二月三十一日本公司全部已發行股本約4.01%；另外於二零一二年十二月三十一日，根據舊計劃已授購股權已獲全部行使，根據新計劃已授購股權可予發行之股份總數為30,100,000股股份，佔於二零一二年十二月三十一日本公司已發行股本約5.90%。在截至授出日期止之任何12個月期間內，個別承授人因行使授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)而獲發行加上可獲發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股份之1%。

購股權可按照新計劃之條款，在董事會釐定不超過購股權授出日期起計十周年期間內任何時間行使。

董事會報告

根據新計劃之條款，本公司於二零一一年三月三日向一些合資格的參與人授出30,100,000購股權，其中包括一些董事及僱員，行使價為4.04港元，授出的價格為1港元。以上提及的新計劃授出的購股權之詳情列於本公司於二零一一年三月三日發出之公告。

截至二零一二年十二月三十一日授出之購股權狀況如下：

參與者 名稱及類別	非上市購股權數目(實物結算股本衍生工具)					購股權 授出日期	購股權 行使期	購股權之 行使價** 港元	購股權 授出日期 之本公司 股價*** 港元	購股權 行使日期 之本公司 股價**** 港元
	於二零一二年 一月一日	期內授出	期內行使	期內 注銷/ 失效	於 二零一二年 十二月三十一日					
董事 何海濱	400,000	-	-	-	400,000	二零一一年 三月三日****	二零一一年 三月三日至 二零一六年 三月二日	4.04	4.04	-
其它僱員	720,000	-	720,000	-	-	二零零六年 二月七日*	二零零六年 二月七日至 二零一六年 二月六日	1.41	1.41	3.00 (附註)
	29,700,000	-	-	-	29,700,000	二零一一年 三月三日****	二零一一年 三月三日至 二零一六年 三月二日	4.04	4.04	-
總計	<u>30,820,000</u>	<u>-</u>	<u>720,000</u>	<u>-</u>	<u>30,100,000</u>					

* 根據舊計劃，購股權並無歸屬期。

** 購股權之行使價於供股或紅股發行，或本公司股本出現其它類似轉變之情況下可予調整。

*** 於購股權授出日期披露之本公司股價為緊接購股權授出日期前之交易日聯交所報之收市價。

**** 於購股權行使日期之本公司股價為緊接期內購股權行使日期前的加權平均收市價。

董事會報告

***** 根據新計劃授出之購股權可於接納提呈授出之日期(「授出日期」)起至授出日期後五年內期間，根據下列歸屬條款予以行使：—

可行使購股權最高百分比 (包括早前已行使購股權百分比)	行使購股權有關 百分比之期間
30%	於授出日期屆滿兩年後，直至授出日期後三年內期間之任何時間
60%	於授出日期屆滿三年後，直至授出日期後四年內期間之任何時間
100%	於授出日期屆滿四年後，直至授出日期後五年內期間之任何時間

附註：於二零一二年四月十六日行使購股權。

估計期內本公司授予合資格參與者之購股權公平值採用之模式及重要假設之詳情載於財務報告附註26。

除上述者外，於本中期報告刊發日期前期間所有時間，本公司、任何其控股公司、附屬公司或同系附屬公司並非任何安排之一方，致使本公司董事以收購本公司或任何其它法人團體之股份或債券證之方法收購利益。

於結算日後，董事建議宣派末期股息。詳細資料載於財務報表附註28。

承董事會命
主席
王曉雯

香港，二零一三年二月二十八日

獨立核數師報告



致華僑城(亞洲)控股有限公司列位股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(下稱「吾等」)已審核華僑城(亞洲)控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)載於第50頁至第140頁之合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一二年十二月三十一日之合併財務狀況表，及截至該日止年度的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註資料。

董事就合併財務報表之責任

貴公司董事須遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，負責編製可作出真實而公允呈列之合併財務報表；並作出董事認為必需之內部監控，以使合併財務報表之編製不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

吾等之責任乃根據審核工作之結果，對此合併財務報表表達意見，並僅向全體股東報告，除此以外概不可用作其他用途。吾等概不就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上責任。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求吾等須遵守道德規定、計劃及進行審核，以合理確定合併財務報表是否不存在重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲得與合併財務報表所載金額及披露事項有關之審核憑證。該等程序之選取視乎核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表出現重大錯誤陳述之風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與企業編製真實而公允呈列之合併財務報表有關之內部監控，以設計適用之審核程序，但並非為對該企業之內部監控之有效性發表意見。審核亦包括評估董事所採用之會計政策之恰當性及所作之會計估計之合理性，以及評估合併財務報表之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已取得充分恰當之審核憑證，為吾等之審核意見建立基礎。

獨立核數師報告

意見

吾等認為，此合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映 貴集團於二零一二年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度之業績及現金流量，並已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

中瑞岳華(香港)會計師事務所
執業會計師
香港

二零一三年二月二十八日



合併收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
營業額	5	3,452,883	2,558,860
銷售成本		(2,267,153)	(1,786,190)
毛利		1,185,730	772,670
其他營業利潤	6(a)	14,314	11,676
其他淨(費用)/溢利	6(b)	(7,067)	24,057
銷售費用		(224,926)	(160,648)
管理費用		(154,420)	(126,268)
其他經營開支		(12,627)	(1,832)
經營利潤		801,004	519,655
財務費用	7(a)	(102,623)	(55,486)
應佔聯營公司溢利	17	39,687	36,366
稅前利潤	7	738,068	500,535
所得稅開支	8	(347,611)	(231,582)
年度利潤		390,457	268,953
歸屬於：			
本公司股東		177,236	159,236
非控股股東		213,221	109,717
		390,457	268,953
每股盈利(人民幣元)	12		
基本		0.35	0.31
攤薄		0.35	0.31

合併全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度
(金額單位：人民幣元)

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年度利潤	390,457	268,953
其他全面收益：		
匯兌差額－換算海外附屬公司財務報表	12,998	(756)
年度全面收益總額	403,455	268,197
歸屬於：		
本公司股東	190,234	158,480
非控股股東	213,221	109,717
	403,455	268,197

合併財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日
(金額單位：人民幣元)

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動資產			
固定資產	13		
— 投資性房地產		636,074	565,953
— 其他物業、廠房及設備		1,312,733	1,400,463
— 持作自用的經營租賃土地		705,513	726,263
		2,654,320	2,692,679
無形資產	14	410	221
商譽	15	267,195	266,625
於聯營公司的權益	17	120,621	80,934
其他金融資產	18	4,320	4,320
遞延稅項資產	27(a)	97,290	95,761
		3,144,156	3,140,540
流動資產			
存貨	19	14,198,204	2,015,536
應收帳款及其他應收款	20	1,270,214	300,055
現金及現金等價物	21	1,525,861	748,393
		16,994,279	3,063,984
流動負債			
應付賬款及其他應付款	22	3,645,480	1,918,981
預收款	23	466,033	601,037
銀行貸款	24	153,302	92,068
關聯人士貸款	24	3,325,590	—
即期稅項負債		317,637	124,160
		7,908,042	2,736,246
淨流動資產		9,086,237	327,738
總資產減流動負債		12,230,393	3,468,278

合併財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日
(金額單位：人民幣元)

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款	24	964,972	81,070
關聯人士貸款	24	6,140,331	1,044,548
遞延稅項負債	27(a)	295,016	52,522
		7,400,319	1,178,140
淨資產			
		4,830,074	2,290,138
股本及儲備			
股本	28(c)	48,332	48,274
儲備	28(d)	1,701,235	1,529,627
歸屬於本公司股東權益			
		1,749,567	1,577,901
非控股股東權益		3,080,507	712,237
權益總額			
		4,830,074	2,290,138

經董事會於二零一三年二月二十八日核准及授權發表。

王曉雯)
) 董事
謝梅)

財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日
(金額單位：人民幣元)

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動資產			
固定資產	13	92	11
於附屬公司之投資	16	406,977	397,551
		407,069	397,562
流動資產			
其他應收款	20	3,049,406	1,287,628
現金及現金等價物	21	78,389	21,524
		3,127,795	1,309,152
流動負債			
其他應付款	22	231,307	205,495
銀行貸款	24	145,733	80,178
		377,040	285,673
淨流動資產		2,750,755	1,023,479
總資產減流動負債		3,157,824	1,421,041
非流動負債			
銀行貸款	24	964,972	81,070
關聯人士貸款	24	900,000	—
		1,864,972	81,070
淨資產		1,292,852	1,339,971
股本及儲備			
股本	28(c)	48,332	48,274
儲備	28(a)	1,244,520	1,291,697
權益總額		1,292,852	1,339,971

經董事會於二零一三年二月二十八日核准及授權發表。

王曉雯)
) 董事
謝梅)

合併權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度
(金額單位：人民幣元)

歸屬於本公司股東權益												
	註冊/ 已發行股本	股本溢價	繳入盈餘	合併公積	資本公積	匯兌儲備	一般儲備金	發展基金	保留溢利	合計	非控股 股東權益	權益總額
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註28(c))	(附註28(d))	(附註28(d))	(附註28(d))	(附註28(d))		(附註28(c))	(附註28(d))				
於二零一一年一月一日	47,964	983,439	147,711	24,757	22,007	(3,613)	48,318	5,366	143,047	1,418,996	624,510	2,043,506
年度全面收益總額	-	-	-	-	-	(756)	-	-	159,236	158,480	109,717	268,197
儲備撥轉撥	-	-	-	-	-	-	13,813	-	(13,813)	-	-	-
按購股權計劃發行之股份	28(c)	310	4,941	-	(877)	-	-	-	-	4,374	-	4,374
以股份支付之交易	28(b)	-	-	-	9,241	-	-	-	-	9,241	-	9,241
末期股利於以前年度批准	28(b)	-	-	-	-	-	-	-	(13,190)	(13,190)	(21,990)	(35,180)
年度權益變動	310	4,941	-	-	8,364	(756)	13,813	-	132,233	158,905	87,727	246,632
於二零一一年十二月三十一日	48,274	988,380	147,711	24,757	30,371	(4,369)	62,131	5,366	275,280	1,577,901	712,237	2,290,138
於二零一二年一月一日	48,274	988,380	147,711	24,757	30,371	(4,369)	62,131	5,366	275,280	1,577,901	712,237	2,290,138
年度全面收益總額	-	-	-	-	-	12,998	-	-	177,236	190,234	213,221	403,455
購入附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,187,242	2,187,242
儲備撥轉撥	-	-	-	-	-	-	40,623	-	(40,623)	-	-	-
按購股權計劃發行之股份	28(c)	58	937	-	(171)	-	-	-	-	824	-	824
以股份支付之交易	28(b)	-	-	-	10,946	-	-	-	-	10,946	-	10,946
末期股利於以前年度批准	28(b)	-	-	-	-	-	-	-	(30,338)	(30,338)	(32,193)	(62,531)
年度權益變動	58	937	-	-	10,775	12,998	40,623	-	106,275	171,666	2,368,270	2,539,936
於二零一二年十二月三十一日	48,332	989,317	147,711	24,757	41,146	8,629	102,754	5,366	381,555	1,749,567	3,080,507	4,830,074

合併現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度
(金額單位：人民幣元)

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
營運活動之現金流量			
產自營運之現金	21	1,331,110	637,088
已付所得稅：			
— 已付中國稅項		(144,782)	(241,358)
已付利息		(466,841)	(55,675)
產自營運活動之現金淨額		719,487	340,055
投資活動			
支付購買固定資產及無形資產		(75,834)	(290,318)
出售固定資產所得款項		14,394	10,071
購入附屬公司	29	(1,800,367)	—
已收利息		13,988	10,885
用於投資活動之現金淨額		(1,847,819)	(269,362)
融資活動			
發行股份之所得款項淨額		824	4,374
新增貸款所得現金		4,214,766	145,926
已付本公司股東股利		(30,338)	(13,190)
已付非控股股東股利		(32,193)	(21,990)
償還貸款		(2,260,257)	(442,022)
產自/(用於)融資活動之現金淨額		1,892,802	(326,902)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		764,470	(256,209)
匯率變動之影響		12,998	(756)
於一月一日的現金及現金等價物		748,393	1,005,358
於十二月三十一日的現金及現金等價物	21	1,525,861	748,393

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

1. 一般資料

本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之註冊辦事處地址為Clifton House, PO Box 1350 GT, 75 Fort Street, Grand Cayman, Cayman Islands。本公司之總辦事處及主要營業地點香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈六期3203-3204室。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司的主要業務投資控股。本公司之附屬公司的主要業務載於財務報表附註16。

本公司之董事認為，於二零一二年十二月三十一日，Pacific Climax Limited，一間在英屬處女群島成立之公司乃本集團之直接控股公司，深圳華僑城股份有限公司(「華僑城有限公司」)，一間在中華人民共和國(「中國」)成立的有限公司其股票在深圳證券交易所上市及香港華僑城有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司乃中間控股公司及華僑城集團公司(「華僑城集團」)，一間在中國成立的國有企業乃本公司之最終控股公司。

2. 採納新增及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納與本集團經營業務有關及於二零一二年一月一日開始會計年度生效之所有新增及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則及詮釋。採納此等新增及經修訂之國際財務報告準則並不會令本集團之會計政策，以及本年度及過往年度所呈報之金額出現重大變動。

本集團並未採用已頒布但尚未生效之新訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則的影響，但目前仍未能說明該等新訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

3. 重大會計政策

本財務報表乃根據香港財務報告準則、香港公司條例及香港聯合交易所證券上市規則之適用披露規定而編製。

本財務報表乃按歷史成本法編製。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

3. 重大會計政策(續)

編製符合香港財務報告準則之財務報表須使用若干主要假設及估計，亦需要董事於應用會計政策之過程中作出判斷。涉及對本財務報表屬重大假設及估計之範疇於財務報表附註4中披露。

以下是在編製本財務報表時採用的重大會計政策。

(a) 合併賬目

合併財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。附屬公司為本公司擁有控制權之實體。控制權指有能力監控一間實體之財務及經營政策，並從其業務獲取利益。於評估本公司有否控制權時，現時可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響亦予以考慮。

附屬公司於控制權轉移至本公司當日全面合併計算，而於控制權終止當日不再作合併處理。

集團內公司間之交易、結餘及集團內公司間交易之未變現利潤會予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除有證據顯示該等交易所轉讓之資產出現減值則除外。附屬公司之會計政策已於有需要時作出變動，以確保與本公司所採納之政策貫徹一致。

非控股股東權益表示不直接也不間接歸屬於本公司的附屬公司權益，非控股股東權益列示於合併財務狀況表及合併權益變動表之權益項下。非控股股東享有的經營成果作為當期利潤與合併收益在非控股股東與本公司股東之間分配的結果，於合併收益表及合併全面收益表中列示。非控股股東之貸款及該持有人之其他合約根據附註3(n)(i)及負債性質作為金融負債列示與合併財務狀況表上。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

3. 重大會計政策(續)

(a) 合併賬目(續)

溢利或虧損及其他全面收益之每個項目歸屬於本公司股東及非控股股東，即使由此導致非控股股東權益出現虧絀。

本公司於附屬公司之所有權之變動(不會導致失去控制權)作為股本交易入賬(即與擁有人(以彼等之擁有人身份)進行交易)。控股及非控股股東權益之賬面值經調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股股東權益被調整之金額與已付或已收代價公平值之間之任何差額須直接於權益內確認並歸屬於本公司擁有人。

本公司財務狀況表內，於附屬公司的投資以成本減去減值虧損撥備列賬。附屬公司的業績由本公司基於已收及應收股息入賬。

(b) 業務合併及商譽

本公司採用收購會計法為本公司所收購之附屬公司列賬。收購成本以收購當日所付出之資產、所發行之股權工具、所產生之負債及所承擔之或然負債之公允值計量。收購相關之成本於有關成本產生及接受服務間確認為支出。於一項收購中，附屬公司之可識別資產及負債，按其於收購日之公允值計量。

收購成本高於本公司應佔附屬公司可識別資產及負債之淨公允值部分列作商譽。本公司應佔可識別資產及負債之淨公允值高於收購成本部分於合併損益內確認猶如歸屬於本公司以低價購入的收益。

對於分段進行之業務合併而言，先前已持有之附屬公司之股權乃按收購日期之公平值重新計量，而由此產生之盈虧於合併損益內確認。公允值被加入至收購成本以計算商譽。

倘先前持有附屬公司的股權之價值變動於其他全面收益(如可供出售投資)中確認，則於其他全面收益中確認的金額按倘出售先前持有的股權而將須確認的同一基準確認。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

3. 重大會計政策(續)

(b) 業務合併及商譽(續)

商譽每年均進行減值測試，如有事件或情況出現變化顯示商譽可能減值，測試則會更頻繁。商譽按成本扣除累計減值損失計量。計量商譽之減值損失方法與其他資產相同，載於如下之會計政策(v)。商譽之減值損失於合併損益確認，其後不予撥回。為進行減值測試，商譽被分配至預計因收購的協同效應而受益之現金產生單位。

附屬公司之非控股股東權益初始按收購當日非控股股東於附屬公司之可識別資產及負債之淨公允價值應佔比例計量。

(c) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力之實體。重大影響力乃對一實體之財務及營運政策擁有參與權而非控制或共同控制權。於評估本集團有否重大影響力時，現時可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響亦予以考慮。

於聯營公司之投資以權益法於合併財務報表列賬，初始按成本入賬。於一項收購中，聯營公司之可識別資產及負債按其於收購日之公允價值計量。收購成本高於本集團應佔聯營公司可識別資產及負債之淨公允價值部分列作商譽，商譽包含於投資之賬面值中，於每一報告期間結束時如有客觀證據顯示該投資已減值，即與投資一同進行減值評估。本集團應佔可識別資產及負債之淨公允價值高於收購成本部分於合併損益內確認(如有)。

本集團應佔聯營公司收購後溢利或虧損於合併損益內確認，其應佔收購後儲備變動則於合併儲備內確認。收購後累計變動於投資的賬面值作出調整。倘本集團應佔聯營公司虧損等於或多於其於聯營公司之權益(包括其他無抵押應收賬款(如有))，本集團不會進一步確認虧損，惟非本集團已代聯營公司承擔責任或支付款項。倘聯營公司其後呈報溢利，本集團僅於其應佔溢利等於其應佔未確認之虧損後，始恢復確認其應佔之溢利。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

3. 重大會計政策(續)

(c) 聯營公司(續)

本集團與其聯營公司間交易之未變現利潤乃以本集團於聯營公司之權益為限對銷。未變現虧損亦會予以對銷，惟有證據顯示該等交易所轉讓之資產出現減值則除外。聯營公司之會計政策已於有需要時作出變動，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

(d) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表內項目乃按實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，此乃本公司之功能及呈列貨幣。

(ii) 各實體財務報表內之交易及結餘

外幣交易於初始確認時以交易日期適用之匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按每一報告期間結束時適用之匯率換算。該換算政策所產生之盈虧於損益中確認。

以公允值計量的外幣非貨幣項目，以確定其公允值日期之匯率換算。

當一非貨幣性項目之盈虧於其他全面收益中確認，該盈虧之任何換算部分也於其他全面收益中確認。當一非貨幣性項目之盈虧於損益中確認，該盈虧之任何換算部分也於損益中確認。

(iii) 合併賬目時之換算

本集團所有實體之功能貨幣倘有別於本公司之呈列貨幣，其業績及財務狀況須按以下方式換算為本公司之呈列貨幣：

- 每份財務狀況表內所示資產及負債按財務狀況表當日之收市匯率換算；

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

3. 重大會計政策(續)

(d) 外幣換算(續)

(iii) 合併賬目時之換算(續)

- 每份收益表所示收入及開支按平均匯率換算(除非此平均匯率不足以合理概約反映於交易日期適用匯率之累計影響，在此情況下，收入及開支則按交易日期之匯率換算)；及
- 所有由此而產生之匯兌差額均於外幣匯兌儲備確認。

於合併賬目時，因換算於海外實體投資淨額及借貸產生之匯兌差額於外幣匯兌儲備確認。當出售海外業務時，該等匯兌差額猶如出售盈虧之部分，於合併損益中確認。

因收購境外實體而產生之商譽及公允價值調整視作境外實體之資產及負債，按收市匯率換算。

(e) 固定資產

固定資產是按成本減累計折舊及減值損失列示。

自建固定資產項目的成本包括物料成本、直接人工、拆卸該些項目及回復該些項目所在地點原貌之成本的初始預算(如適用)及適當比例的生產間接費用及借貸成本。

其後成本僅於與該項目未來經濟利益可能流入本集團及該項目之成本能可靠計量時，方會列入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養於其產生期間在損益內確認。

固定資產之折舊，按足以撇銷其成本減預計殘值(如有)之比率，使用直線法，按如下預計可使用年期計算：

建築物	20年
廠房及機器	5至10年
運輸工具	4至5年
其他廠房、機器及設備	3至5年

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

3. 重大會計政策(續)

(e) 固定資產(續)

如一固定資產項目的部分有不同的可使用年期，該項目的成本會以合理基礎分配至各部分，且每部分均分別計提折舊。

殘值、可使用年期及折舊方法於每報告期間結束時進行審閱及作出調整(如適用)。

在建工程是指興建中和待安裝的建築物、各類廠房及設備，並按成本減減值損失列示。於有關資產處於可使用狀態即開始折舊。

出售固定資產之盈虧是指出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額，並於出售或退役日在損益內確認。

(f) 投資物業

投資物業乃土地及／或建築物持有以賺取租金收入及／或資本增值。投資物業初始以其成本(包括所有歸屬於該物業的)計量。

於初始確認後，投資物業按成本減去累計折舊和減值損失列賬。折舊之計算是以成本減去其估計殘值並在其預計可使用年限25至38年內以直線法攤銷。

出售投資物業之盈虧是指出售所得款項淨額與有關物業賬面值之差額，並於出售日在損益內確認。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

3. 重大會計政策(續)

(g) 無形資產(除商譽外)

本集團之無形資產以成本減累計攤銷(僅限於使用壽命有限的無形資產)及減值虧損列賬。內部產生的商譽與品牌的支出於支出發生時確認開支。

已資本化之無形資產的其後開支只會在有關開支令其相關的特定資產增加未來經濟效益時才予以資本化。所有其他開支均在產生時列支。

對於使用壽命有限的無形資產，按直線法在預計使用壽命期內攤銷。以下使用壽命有限的無形資產從可供使用日起開始攤銷，其估計攤銷年限如下：

軟件	5年
版權	2年

攤銷年期及方法每年均進行審閱。

(h) 租賃資產

倘本集團決定根據由一項或多項交易組成的安排，於協議期內轉讓特定資產使用權以換取一筆或多筆款項，則有關安排屬於或包含租賃，此乃根據有關安排性質評估而定，而不論有關安排是否為法律形式上的租約。

(i) 本集團所租用資產的分類

本集團根據租約將持有的絕大部份所有權對應的風險與回報已轉讓予本集團的資產列作根據融資租約持有的資產。未將絕大部份所有權對應的風險與回報轉讓本集團的租約則列作經營租約。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

3. 重大會計政策(續)

(h) 租賃資產(續)

(ii) 經營租金支出

如本集團使用根據經營租約持有的資產，則根據租約支付的款項會在租期內的會計期間的損益中分期等額支銷，惟倘有其他能更清楚反映租賃資產所產生收益模式的入賬方式則除外。獲提供的租賃優惠於損益內確認為淨租金付款總額一部份。或然租金於所涉會計期間的計入損益。

(i) 存貨

(i) 紙箱與紙製品製造

存貨以成本及可變現淨值之較低者列賬。

成本乃使用加權平均成本公式計算，並包括所有採購成本、加工成本及其他使存貨達至其現時地點及狀況而產生之成本。

可變現淨值指正常業務過程中之估計售價減估計完成成本及估計出售所需之成本。

倘售出存貨，則該等存貨之賬面值在相關收入確認之期間內確認為費用。存貨撇減至可變現淨值及存貨的所有虧損均在出現減值或虧損期間確認為支出。因可變現淨值增加引致存貨的任何減值轉回在轉回期間沖減列作費用的存貨額。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

3. 重大會計政策(續)

(i) 存貨(續)

(ii) 在建物業

與物業發展活動有關的存貨歸類為流動資產，並按成本或可變現淨值兩者的較低者入賬。成本及可變現淨值按下列方式釐定：

- 在／擬建待售物業

在／擬建待售物業的成本為指定成本，包括土地收購成本、開發、材料及供應成本總額、工資及其他直接開支以及適當比例的費用及資本化之借貸成本。可變現淨值的釐定乃參考報告期末後銷售所得款項減銷售費用，或根據當時的市況減估計完工成本及出售物業將產生的成本。於完工時，物業以其當時的賬面值被重新分類為持作出售的物業。

- 持作待售的已竣工物業

已竣工物業成本及可變現淨值之較低者列賬。物業成本包括收購成本，預付土地租賃，建築成本、資本化的借貸成本及其他與該物業有關的直接成本。如屬本集團開發之已竣工物業，成本乃按該物業發展計劃的整體發展成本分攤至尚未出售之物業。可變現淨值的釐定乃參考報告期末後銷售所得款項減銷售費用，或根據當時的市況估計。

(j) 確認及終止確認金融工具

當本集團成為工具合約條文的訂約方時，會在財務狀況表確認金融資產及金融負債。

若從資產收取現金流量之合約權利到期，或 貴集團已將資產擁有權之絕大部分風險和回報轉移，或 貴集團並無將資產擁有權之絕大部分風險和回報轉移或保留，亦無保留資產的控制權時，則終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已於其他全面收益確認之累計收益或虧損的總和之間的差額於損益確認。

金融負債於有關合約所訂明責任解除、取消或屆滿時終止確認。終止確認的金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益確認。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

3. 重大會計政策(續)

(k) 其他權益投資

本集團的其他權益投資(於附屬公司和聯營公司的投資除外)的政策如下：

除非其公允值運用僅包括公開市場資料參數的估值技術能得以更準確地估計，否則權益投資首先按成本(即成交價)入賬。成本包括交易費用。

在活躍市場中沒有市場報價的及公允價值不能可靠計量的其他權益投資應在財務狀況表中列示為成本減減值虧損。

(l) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款乃於活躍市場未有報價之固定或可議定付款之非衍生金融資產，並按公允值初始確，其後以攤銷成本減去呆壞賬減值虧損列賬，除非應收款為給予關聯人士之免息貸款且無任何固定還款期或貼現之影響不大。於該等情況下，應收款以成本減呆壞賬減值虧損列賬。

(m) 現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行存款及手頭現金、存於銀行及其他財務機構之活期存款及以及於購入後三個月內到期，可隨時變換為確定現金數額且價值變動風險不大之短期及高度流通投資。亦包括於要求時償還且為 貴集團現金管理的重要部分的銀行透支。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

3. 重大會計政策(續)

(n) 金融負債及股權工具

金融負債及股權工具按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則項下金融負債及股權工具之釋義分類。股權工具為證明於扣除所有負債後本集團資產剩餘權益之合約。就特定之金融負債及股權工具所採納之會計政策載列如下：

(i) 計息借款

計息借款初始以公允值減應佔交易成本確認。於初始確認後，計息借款以攤銷成本列賬，而初始確認價值與贖回價值之間任何差額，加上應付利息和費用，在借款期間以實際利息法於利潤表確認。

(ii) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款以公允值確認，其後以攤銷成本列賬，除非貼現影響不大。於該情況下，應付賬款及其他應付款均以成本列賬。

(iii) 股權工具

本公司發行之股權工具按已收之所得款項，扣除直接發行費用記帳。

(o) 收入確認

收入按照已收或應收對價之公允值確認。倘經濟效益大有可能流入本集團，而收益及成本(如適用)又能可靠地計算時，則收益於利潤表確認如下：

(i) 銷售貨品

收益在貨品送達客戶場地，且客戶接收貨品及其所有權相關之風險及回報時確認。收益為扣除增值稅或其他銷售稅及折扣後之金額。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

3. 重大會計政策(續)

(o) 收入確認(續)

(ii) 物業銷售

銷售持作待售物業所得收益於訂立買賣協定並根據協定收到相關款項，且其所有權相關風險及回報轉移給買家時確認。於收益確認日期前就已售物業收取的相關款項會計入財務狀況表的預收款項。

(iii) 門票收入

主題公園門票銷售收入於門票款收到、勞務已經提供時確認。門票收入不包括營業稅或其他銷售相關稅項及各項折扣。

(iv) 經營租約的租金收入

經營租約的應收租金收入於相關租期內於損益分期等額確認，惟倘有其他方法能更清楚地反映使用租賃資產所得收益的模式則除外。租金優惠於損益中確認為淨應收租金總額一部分。或然租金於所涉會計期間確認為收入。經營租金收入不包括營業稅或其他銷售相關稅項。

(v) 利息收入

利息收入乃於應計時以實際利息法確認。

(p) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非貨幣福利成本均在僱員提供相關服務之年度內累計。如延遲付款或結算會構成重大之貨幣時間價值，則上述數額須按現值列賬。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

3. 重大會計政策(續)

(p) 僱員福利(續)

(ii) 退休金責任

本集團對提供予所有僱員之定額供款退休計劃作出供款。本集團及僱員之供款乃按僱員基本薪金之若干百分比計算。計入損益之退休福利計劃成本乃指本集團向該等基金應付的供款。

(iii) 離職福利

倘本集團明確就終止僱用作出承擔或因在一項實際上不可能退出之詳細正式計劃下僱員自願離職而提供利益(及僅在上述情況下)，則離職福利可確認入賬。

(q) 以股份為基礎的支付

本集團向董事及僱員發出以權益結算以股份為基礎的支付。向董事及僱員作出以權益結算以股份為基礎之付款於授出日期按權益工具的公允值計量(不包括以非市場為基礎之歸屬狀況之影響)。於授出以權益結算以股份為基礎之付款之日釐定的公允值，乃依據本集團對其最終歸屬股份作估計，並以非市場為基礎之歸屬狀況之影響作出調整，以直線法於歸屬期間支銷。

授予董事及僱員的購股權的公允價值確認為僱員成本，而權益中的資本公積亦相應增加。公允價值是在授予日以「柏力克－舒爾斯」期權定價模式計量，並且計及購股權授予條款和條件。如果董事及僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有購股權的權利，在考慮到購股權歸屬的可能性後，購股權估計的總公允值便會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬的購股權數目。除符合確認為資產的條件的原來僱員支出，已於以往年度確認的累計公允值的任何調整會在審閱當年在利潤中列支／計入，並對資本公積作出相應的調整。除在無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件時而放棄購股權外，已確認為支出的數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬購股權的實際數目(同時對資本公積作出相應的調整)。權益數額在資本公積中確認，直至購股權獲行使(轉入股份溢價賬)或購股權到期(直接轉入保留溢利)時為止。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

3. 重大會計政策(續)

(r) 借貸成本

購入、建造或生產合資格資產(即需要一段時間才能達致其擬定用途或銷售之資產)之直接借貸成本已資本化為該資產的部分成本，直至該等資產已大致能用作其擬定用途或銷售時為止。合資格作資本化之借貸成本已扣除待用作籌建合資格資產的專門借貸在作為臨時投資時所賺取之投資收入。

如資金源於一般借貸並用於取得一項合資格資產，合資格作資本化的借貸成本金額是按適用於該資產之費用的資本化率。資本化率是按本集團在有關期間未償還借貸所適用之加權平均借貸成本，惟不包括取得一項合資格資產的特定借貸。

其他借貸成本會於產生時確認為費用。

(s) 政府補貼

當合理確定將可收取政府補貼，且本集團將符合附帶條件，則政府補貼初步確認於財務狀況報表。補償本集團所涉及開支之補貼按有系統之基準，於開支產生之同一期間確認為收益。補償本集團所涉及資產成本之補貼從相關資產的賬面值中抵扣，其後於資產之可使用年期內以抵減折舊額的方式於利潤表確認。

(t) 所得稅

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。本年所得稅包括本期所得稅及遞延稅項資產和負債之變動。本期所得稅及遞延稅項資產和負債之變動均在利潤表內確認，惟與直接確認為其他合併收益或權益項目相關者，則分別確認為其他合併收益或權益。

本年所得稅是按年內應稅收入根據已執行或在結算日實質上已執行之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額產生，即資產和負債在財務報告上之賬面金額與該等資產和負債之計稅基數之差異。未動用稅項虧損及未動用稅項抵免亦會產生遞延稅項資產。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

3. 重大會計政策(續)

(t) 所得稅(續)

除某些限制外，所有遞延稅項負債，及就所有遞延稅項資產而言，只要未來應課稅溢利有可能用以抵銷所動用之遞延稅項資產，即可確認。或會用於支持確認從可扣稅暫時差額產生之遞延稅項資產之未來應課稅溢利，包括因撥回現有應課稅暫時差額而將產生之可扣稅暫時差額，惟該等差額須與同一稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於預期撥回可扣稅暫時差額，或可轉回或結轉遞延稅項資產所產生之稅項虧損之同一期間內撥回。於釐定現時應課稅暫時差額可否支持確認未動用稅項虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時亦採用相同準則，即該等差額與同一稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期可於動用稅項虧損或抵免之某段期間(一段或多段)內撥回，則會予以計入。

確認遞延稅項資產及負債之少數例外情況，為與從商譽產生不可扣減稅項，及最初確認並無影響會計及應課稅溢利之資產或負債(惟並非業務合併之一部份)產生之暫時差額有關，而就於附屬公司之投資有關之暫時差額，就應課稅差額而言為本集團可控制撥回時間，及於可見將來將不可能撥回差額為限，或就可扣除差額而言則須以可能於未來撥回者為限。

遞延稅項金額是按照資產和負債賬面金額之預期實現或清償方式，根據已執行或在結算日實質上已執行之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

本集團會在每個結算日評估遞延稅項資產之賬面金額。倘本集團預期不再可能獲得足夠之應稅溢利以抵扣相關之稅務利益，則該遞延稅項資產之賬面金額便會調低。倘日後有可能獲得足夠之應稅溢利，則有關減額便會轉回。

派付股息所產生之額外所得稅於將用以支付有關股息之負債獲確認時一同確認。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

3. 重大會計政策(續)

(t) 所得稅(續)

本年度稅項結餘及遞延稅項結餘及當中之變動各自分開呈列而不互相抵銷。假若本公司或本集團擁有法定強制執行權利，使本年度稅項資產可與本年度稅項負債抵銷，並達成以下附加條件，則本年度稅項資產可抵銷本年度稅項負債，而遞延稅項資產則抵銷遞延稅項負債：

- 若屬本年稅項資產及負債，本公司或本集團有意在淨額基準進行結算，或同步變現資產及結算負債；或
- 若屬遞延稅項資產及負債，若涉及同一稅務機關對下述實體徵收之所得稅：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，且於各未來期間重大遞延稅項負債或資產可預期結算或收回，本集團有意在淨額基準將本年度稅項資產變現並結算本年度稅項負債，或同步進行變現及結算。

(u) 關聯方

關連人士指一名人士或實體與本集團有關連。

- (a) 倘屬以下人士，該名人士或其家族之近親與本集團方有關連：
 - (i) 對本集團擁有控制或共同控制；
 - (ii) 對本集團擁有重大影響；或
 - (iii) 為本公司或本公司之母公司之主要管理層人員。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

3. 重大會計政策(續)

(u) 關聯方(續)

(b) 倘符合下列任何條件，一實體與本集團(報告實體)有關連：

- (i) 該實體與本公司屬同一集團成員(即各母公司、附屬公司及同系子公司各自彼此相互關連)。
- (ii) 一實體為另一實體之聯營公司或合營公司(或為另一實體所屬集團成員之聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關之實體之僱員福利設立離職後福利計劃。如本集團本身就是此種計劃，贊助僱主也與本集團有關。
- (vi) 實體受(A)所界定人士控制或共同控制。
- (vii) (A)(i)所界定人士對實體擁有重大影響或為實體(或該實體之母公司)之主要管理層人員。

直系家庭成員指的是預計能影響(或被影響)該人士與該實體交易的人士。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

3. 重大會計政策(續)

(v) 資產減值

(i) 債券及證券投資及其他應收款的減值虧損

債券及證券投資和其他流動及非流動應收賬款以成本或攤銷成本列示，或歸類為可供出售的證券，將會於每個報告期末被審閱以確定是否有減值的客觀跡象。客觀的減值跡象包括本集團注意到的有關以下一宗或多宗虧損事項的客觀觀察數據：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合同，如未能支付或拖欠利息或本金；
- 債務人很可能將會申請破產或者進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人構成負面影響的重大改變；以及
- 權益工具投資的公允價值顯著或長期下降至低於成本。

如有任何這類跡象存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 就以權益法列賬之聯營公司及附屬公司權益(載於附註3(c))而言，減值虧損乃以資產之賬面金額超出按附註3(v)(ii)確認之可回收金額之差額計量。倘按附註3(v)(ii)釐定資產可收回數額的估計數額出現有利變動，則減值虧損會被撥回。
- 按成本入賬的無報價權益證券的減值虧損按金融資產賬面值與估計未來現金流量(倘貼現影響重大，則以同類金融資產的現有市場回報率貼現)之間的差額計算。權益證券的減值虧損不可撥回。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

3. 重大會計政策(續)

(v) 資產減值(續)

(i) 債券及證券投資及其他應收款的減值虧損(續)

- 以攤銷成本列賬之應收賬款、其他流動應收款及其他金融資產而言，減值虧損以資產賬面值與估計未來現金流量現值(倘貼現之影響重大，以財務資產之原實際利率，即初步確認該等資產時計算之實際利率貼現)之間之差額計量。按攤銷成本列賬的金融資產凡有類似風險特徵，如過往欠付狀況相似，而並無於減值時進行個別評估，即共同進行此評估。共同評估減值的金融資產的未來現金流量，根據信貸風險特徵與其集合組別類似的資產的過往虧損情況計算。

倘於往後期間，減值虧損數額減少，而客觀而言，該減少與減值虧損確認後發生之事件有連帶關係，則減值虧損透過利潤表撥回。減值虧損撥回後不得導致資產賬面值超出過往年度在無確認減值虧損之情況下所釐定之賬面值。

除因已計入應收賬款及應收票據的交易性款項而確認的減值虧損外(該貿易應收賬款的可收回性被視為可疑，但並非完全沒有可能收回)，其他減值虧損會直接沖銷相應的資產。在此情況下，呆壞賬之減值虧損以撥備賬列記。倘本集團認為收回應收賬款或應收票據之可能性極低，則被視為不可收回之金額會直接從應收賬款或應收票據中撇銷，而在撥備賬中就有關債務保留之相關金額會被撥回。倘之前計入撥備賬之款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撇銷之款項均於利潤表確認。

(ii) 其他資產減值

於各結算日均須研究內外資訊以確定下列資產減值顯示或(倘為商譽則除外)過往被確認之虧損不再存在或已減少之顯示：

- 固定資產；
- 投資物業；

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

3. 重大會計政策(續)

(v) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值(續)

- 在建工程；
- 持作自用的經營租賃土地；
- 無形資產；及
- 商譽。

若顯示該等跡象，則對該資產之可收回金額予以估計。此外，就商譽而言，無論有否任何減值跡象均會每年估計可收回金額。

- 計算可收回金額

資產之可收回金額按其淨售價與使用價值之較高者釐定。在評估使用價值時，會採用反映當時市場評估貨幣之時間值及相對於該資產之風險之稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現為現值。倘資產未能大致上獨立於其他資產產生現金流入，則其可收回金額取決於可獨立地產生現金流入之最小資產組合(即一個現金衍生單位)。

- 確認減值虧損

當資產之賬面值或其所屬之現金產生單位超過可收回金額時，須於利潤表內確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損首先分配，用以減低現金產生單位(單位組別)所獲分配之任何商譽之賬面值，其後用以按比例減低該單位(單位組別)其他資產之賬面值，惟某資產之賬面值不會減至低於其個別公允值減出售成本或使用價值(倘可確定)。

- 減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘用以釐定可收回金額之估計出現有利變動，則減值虧損會被撥回。商譽之減值虧損不予撥回。

減值虧損撥回僅以倘該等減值虧損從未於過往年度確認時所釐定之資產賬面值為限。減值虧損撥回於確認撥回之年度計入利潤表。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

3. 重大會計政策(續)

(w) 中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)

中國土地增值稅是按土地增值(即出售物業款項減去可扣減支出包括土地成本、借貸成本、營業稅金及所有物業開發之開支)的30%至60%的累進稅率徵收。中國土地增值稅如所得稅費用確認。就中國企業所得稅而言，已支付之中國土地增值稅乃可扣減之費用。

(x) 撥備及或然負債

倘本集團及本公司須就已發生之事件承擔法律或推定義務，因而預期會導致經濟效益外流，則在可以作出可靠估計時，本集團便會就該時間或數額不定之負債計提撥備。倘貨幣時間值重大，則按預計清償義務所需支出之現值計列準備。

倘經濟效益外流之可能性較低，或無法對有關數額作出可靠估計，便會將該義務披露為或然負債，惟經濟效益外流之可能性極低則除外。倘本集團之義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟效益外流之可能性極低則除外。

(y) 分部報告

本集團依據向主要經營決策者呈報財務資訊的方式決定分部報告資訊的披露，該等主要經營決策者將會定期審閱分部的財務資訊以對資源配置及分部績效評估做出決策。

個別重大經營分部並不合併用於財務報告用途，分部間有類似經濟特點且於產品性質、生產過程、客戶種類或類別、分銷產品所用方法以及監管環境性質方面類似則除外。並非個別重大之經營分部，如具備大部分上述條件，或會合併披露。

(z) 報告期間後事項

報告期間後事項提供有關本集團於報告期間結束時狀況之額外資料或該等事項顯示持續經營假設並不適用乃調整事項，於財務報表中反映。非調整事項之報告期間後事項，倘屬重大時，於財務報表附註內披露。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

4. 會計估計

附註15載有與商譽減值有關之假設之資料。其他主要估計數額不確定因素如下：

(i) 應收賬款及其他應收款之減值虧損

誠如附註3(h)所闡述，本集團根據其對估計未來現金流量之現值做出之估計，就應收賬款及其他應收款得出減值虧損。由於估計個別客戶之未來現金流量涉及不確定因素，故實際可收回金額可能高於或低於結算日之估計。

(ii) 固定資產的減值虧損

誠如附註3(h)所闡述，本集團根據對固定資產評估的可收回金額確認減值虧損。可收回金額乃根據使用價值計算，並會參考最新市場資訊及過往經驗。該等計算及估值需要運用判斷及估計。該等估計均存在不確定性。

鑒於中國房地產市場波動，實際可收回金額於結算日會高於或低於估計數額。增加或減少撥備會影響來年損益。

(iii) 已落成待售物業及持作未來發展及在建待售物業撥備

按附註3(i)所述，集團的已落成待售物業及持作未來發展及在建待售物業乃按成本或可變現淨值的較低者入賬。根據集團近期經驗及所涉物業性質，集團根據當時市況作出有關售價、在建待售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可變現淨值將會減少，並可能導致已落成待售物業及持作未來發展及在建待售物業需要撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面值及撥備於有關估計轉變所涉期間相應調整。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

4. 會計估計(續)

(iv) 遞延稅項資產確認

有關結轉稅項虧損的遞延稅項資產乃根據資產賬面值預期變現或結算的方式以於結算日已頒布或大致頒布的稅率確認及計算。於釐定遞延資產的賬面值時，預期應課稅溢利的估計涉及多項有關集團經營環境的假設，且董事須作出大量判斷。有關假設及判決改變或會影響所確認之遞延稅項資產賬面值及來年純利。

(v) 中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)和中國土地增值稅

按附註8(a)所述，集團須按查賬徵收法繳納中國企業所得稅及中國土地增值稅。因所得稅撥備須按最終稅額計算，有待確定，故釐定撥備水準時須作出重大判斷。倘該等事宜的最終稅務結果與初步入賬的金額不同，則有關差額會影響計算所涉期間的所得稅撥備。

(vi) 在建物業建設成本的確認及分攤

物業開發成本於工程期間入賬列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由本集團管理層的最佳估計預提。

開發物業時，集團一般分期進行。與個別階段發展直接有關的特定開支入賬列為該階段成本。各階段的共同成本會按各階段的建築面積分配至個別階段。

倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的增減會影響來年損益。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

5. 經營收入及分部報告

(a) 經營收入

本集團之主要業務為綜合開發及製造及銷售紙箱及紙製品。

經營收入指向客戶供應貨品及提供服務之銷售價值(扣除增值稅及營業稅)，包括物業銷售收入、投資物業租賃收入、主題公園門票銷售收入及銷售紙箱及紙製品等，分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
綜合開發業務	2,624,031	1,743,970
紙箱及紙製品銷售	828,852	814,890
	3,452,883	2,558,860

本集團客戶群體多樣化，不存在單家客戶交易額超過集團2012年年銷售收入10%的情況。

有關集團主要業務的其他詳情載於附註5(b)。

(b) 分部報告

本集團通過由業務板塊(產品及服務)組成的分部管理其經營活動，其主要經營決策者按如下經營分部分配資源和進行業績評價。本集團按照向主要經營決策者呈報財務資訊一致的方式呈列以下兩個分部：

- 綜合開發業務：該分部開發和經營旅游主題公園、開發及銷售住宅，以及開發及管理物業
- 製造及銷售紙箱及紙製品：該分部製造及銷售紙箱及紙製品

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

5. 經營收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 報告分部的利潤或虧損、資產及負債的資訊

為了評價各個分部的業績及向其配置資源，本集團管理層會按照如下的基礎定期審閱歸屬於各分部經營成果、資產和負債：

分部資產包括歸屬於各分部的所有的有形資產、無形資產、其他長期資產及應收款項等流動資產，但不包括遞延所得稅資產及對聯營公司的投資。分部負債包括歸屬於各分部製造及銷售活動產生的應付款、應付票據，以及由各分部直接管理的銀行借款等。

收益及開支乃參照分部產生之銷售及開支或因分部應佔之資產產生的折舊或攤銷，分配至各須報告分部。

衡量呈報分部利潤的指標為淨利潤。分部間的銷售按照與其他對外交易相似的價格計算。

自2011年起，在計算分部淨利潤是，無法直接區分至各分部的費用，如董事費用，核數師酬金及其他總部和公司行政費用，已經按照各個分部的收入分攤至各分部。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

5. 經營收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 報告分部的利潤或虧損、資產及負債的資訊(續)

下述披露的本集團2012年及2011年各個報告分部的資訊包括本集團管理層定期審閱的資訊及會計準則要求披露的資訊：

	綜合開發業務		製造及銷售紙箱及紙製品		合計	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
對外交易收入	2,624,031	1,743,970	828,852	814,890	3,452,883	2,558,860
報告分部淨利潤	153,951	129,593	23,285	29,643	177,236	159,236
銀行存款利息收入	10,272	8,811	3,716	2,074	13,988	10,885
利息支出	99,135	53,562	3,488	1,924	102,623	55,486
本年折舊和攤銷	134,023	129,675	35,962	38,035	169,985	167,710
本年分部非流動資產增加	113,906	92,410	27,800	19,252	141,706	111,662
報告分部資產	18,619,712	5,337,423	1,518,723	867,101	20,138,435	6,204,524
報告分部負債	13,978,853	3,546,354	1,329,508	368,032	15,308,361	3,914,386

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

5. 經營收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 須報告分部收益、損益及資產之對賬

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
營業額		
須報告分部收入	3,452,883	2,558,860
分部間收入抵銷	-	-
合併經營收入	3,452,883	2,558,860
溢利		
須報告分部溢利	177,236	159,236
分部間溢利抵銷	-	-
由集團外部客戶獲得的報告分部利潤	177,236	159,236
合併溢利	177,236	159,236
資產		
須報告分部資產	20,138,435	6,204,524
合併總資產	20,138,435	6,204,524
負債		
須報告分部負債	15,308,361	3,914,386
合併總負債	15,308,361	3,914,386

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

6. 其他收入及淨(費用)/溢利

(a) 其他收入

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
利息收入	13,988	10,885
銷售物料	-	791
政府補貼	326	-
	14,314	11,676

(b) 其他淨(費用)/溢利

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
出售固定資產之收益	181	3,431
匯兌(虧損)/收益	(8,111)	20,026
其他	863	600
	(7,067)	24,057

7. 稅前利潤

稅前利潤已扣除/(計入)下列各項：

(a) 融資成本：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銀行貸款的利息	20,188	1,924
關聯人士貸款的利息	446,653	59,791
公允價值變動不計入損益的金融負債之利息支出合計	466,841	61,715
減：資本化於在建物業之借貸成本*	(364,218)	(6,229)
	102,623	55,486

* 借款成本以年利率4.99%至6.65%資本化(二零一一年：3.50%-4.4%)。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

7. 稅前利潤(續)

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
(b) 員工成本：		
界定供款退休計劃供款(附註25)	12,144	10,793
薪金、工資及其他福利	136,687	122,516
基於股份支付的權益結算費用(附註26)	10,946	9,241
	159,777	142,550
(c) 其他項目：		
無形資產攤銷 [#]	103	34
折舊 [#]		
— 投資物業	22,859	20,819
— 持作自用的經營租賃土地	20,750	20,746
— 其他資產	126,273	126,111
減值虧損 [#]		
— 應收賬款及其他應收款	849	2,533
物業之經營租賃費用 [#]	30,123	19,764
匯兌收益	8,111	(20,026)
核數師酬金		
— 審核服務	1,000	1,896
— 其他服務	620	—
投資物業租金損失扣除直接開支人民幣23,119,000元 (2011年：人民幣16,988,000元)	(5,591)	2,285
銷貨成本(附註19(c)) [#]	2,011,575	1,560,808

[#] 銷貨成本內有人民幣242,860,000元(二零一一年：人民幣202,420,000元)與員工成本、折舊及攤銷開支及經營租賃費用有關，其款額亦已包含於附註7(b)及7(c)就各類開支項目另外披露之有關總額內。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

8. 合併收益表之所得稅

(a) 合併收益表之稅項為：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
即期稅項		
— 中國企業所得稅		
本年計提	142,776	132,515
以前年度(多)/少提	(1,389)	1,899
	141,387	134,414
— 中國土地增值稅	196,872	143,235
	338,259	277,649
遞延稅項		
確認或轉回的暫時性差異(附註27(a))	9,352	(46,067)
	9,352	(46,067)
	347,611	231,582

(i) 企業所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島之規則及規例，於本年度，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島任何所得稅(二零一一年：無)。

由於本集團於本年度並無任何香港的應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備(二零一一年：無)。

根據中國所得稅條例及規則，中國附屬公司之稅項按中國有關城市之適當現時稅率收取，有關稅率為25%(二零一一年：24%-25%)。若干附屬公司享有稅務優惠期，期內由其首個獲利年度起兩年全數免繳中國所得稅，並於隨後三年可減半繳納中國所得稅(「兩免三減半」)。

此外，自二零零八年一月一日起，中國向外國投資者宣派股息須繳交10%預提所得稅。若中國與投資者所屬司法權區簽有稅收協定，則可使用較低預提所得稅率。根據香港特別行政區與中國簽訂對避免雙重徵稅及防止偷漏稅的安排，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司向香港控股公司所宣派的股息須按5%繳交預提所得稅。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

8. 合併收益表之所得稅(續)

(a) 合併收益表之稅項為：(續)

(ii) 中國土地增值稅

於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施的全部收入除去可抵扣支出(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發支出)均須按有關增值30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅，包含在合併全面收益表的所得稅中。本集團根據相關稅務法規估計中國土地增值稅撥備。倘該等事宜最終由稅務部門決定的稅務結果與初步入賬的金額不同，則有關差額會影響計算所涉期間的中國土地增值稅計算。

(b) 稅項支出和會計溢利按適用稅率計算之對賬：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
稅前利潤	738,068	500,535
按有關稅項司法權區之利潤適用稅率計算之		
除稅前利潤名義稅項金額	184,517	127,582
不可扣減支出之稅務影響	24,679	3,371
無須計稅收入之稅務影響	(6,639)	(5,505)
使用以前年度之未確認稅項虧損之稅務影響	(216)	(2,935)
以前年度(多)/少確認的稅項金額	(1,389)	1,899
未被確認及動用的可抵扣稅務虧損的稅務影響	-	816
未包括在遞延所得稅資產中的時間性差異	(589)	(906)
中國土地增值稅	196,872	143,235
中國土地增值稅的稅項影響	(49,218)	(35,809)
稅務優惠之影響	(406)	(166)
實際所得稅費用	347,611	231,582

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

9. 董事酬金

根據香港公司條例第161條，應予披露之董事酬金如下：

	薪金、 津貼及 董事袍金	實物利益	酌情花紅	退休計劃 供款	按股利 支付款項	二零一二年 總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主席：						
— 王曉雯	-	-	-	-	-	-
執行董事：						
— 謝梅	-	391	252	50	-	693
— 周光能(於2012年3月28日辭任)	-	98	146	4	109	357
— 楊杰(於2012年4月11日被任命)	-	-	-	-	-	-
非執行董事：						
— 何海濱	-	-	-	-	146	146
獨立非執行董事：						
— 黃慧玲	98	-	-	-	-	98
— 林誠光	98	-	-	-	-	98
— 徐建	98	-	-	-	-	98
	294	489	398	54	255	1,490

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

9. 董事酬金(續)

根據香港公司條例第161條，應予披露之董事酬金如下：(續)

	董事袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	按股利 支付款項 人民幣千元	二零一一年 總計 人民幣千元
主席：						
—王曉雯	-	-	-	-	-	-
執行董事：						
—謝梅	-	391	218	16	-	625
—周光能	-	238	138	10	92	478
非執行董事：						
—何海濱	-	-	-	-	123	123
獨立非執行董事：						
—黃慧玲	99	-	-	-	-	99
—林誠光	99	-	-	-	-	99
—徐建	98	-	-	-	-	98
	<u>297</u>	<u>629</u>	<u>356</u>	<u>26</u>	<u>215</u>	<u>1,523</u>

於年內概無任何董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一一年：人民幣零元)。

10. 最高酬金人士

在五位最高薪酬人士中並無董事(二零一一年：無)。董事酬金詳情載於上述附註9中。五位最高薪酬人士(二零一一年：五位)之酬金總額如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
薪金及其他酬金	1,432	1,442
酌情花紅	3,021	2,969
退休計劃供款	176	177
授予購股權費用	91	77
	<u>4,720</u>	<u>4,665</u>

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

10. 最高酬金人士(續)

該五名(二零一一年：五名)最高酬金人士之酬金介乎下列範圍內：

	二零一二年 人數	二零一一年 人數
無－1,000,000港元(無－人民幣813,600元)	1	4
1,000,001港元－1,500,000港元 (人民幣813,601元－人民幣1,220,400元)	3	1
1,500,001港元－2,000,000港元 (人民幣1,220,401元－人民幣1,627,200元)	1	—

於年內，本集團概無向任何董事或最高薪酬人士支付酬金以鼓勵其加盟或在其加盟本集團時或作為離職補償(二零一零年：人民幣零元)。

11. 本公司權益持有人應佔溢利

本公司權益持有人應佔之合併溢利包括已於本公司財務報表所含之虧損人民幣28,551,000元(二零一一年：人民幣25,691,000元)。

12. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔溢利人民幣177,236,000元(二零一一年：人民幣159,236,000元)，以及本年度已發行普通股的加權平均數509,581,475股(二零一一年：507,890,932股)計算如下：

普通股加權平均數

	二零一二年 股份數目	二零一一年 股份數目
於一月一日已發行之普通股(附註28(c))	509,070,000	505,360,000
行使認股權(附註28(c))	511,475	2,530,932
於十二月三十一日之加權平均股數	509,581,475	507,890,932

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

12. 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利是按照本公司權益持有人應佔溢利人民幣177,236,000元(二零一一年：人民幣159,236,000元)，以及普通股的加權平均股數509,686,422股(攤薄)(二零一一年：509,024,757股)計算如下：

	二零一二年 股份數目	二零一一年 股份數目
於十二月三十一日普通股之加權平均股數	509,581,475	507,890,932
根據本公司購股權計劃被視為不計價款發行股份的影響 (附註28(c)(iii))	103,966	1,133,825
於十二月三十一日普通股之加權平均股數(攤薄)	509,685,441	509,024,757

13. 固定資產

(a) 本集團

	建築物 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	汽車 人民幣千元	其他物業、 廠房及設備 人民幣千元	小計 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	根據經營 租約持作 自用的租賃 土地權益 人民幣千元	固定 資產總計 人民幣千元
成本：									
於2011年1月1日	861,882	671,862	29,604	27,396	129,456	1,720,200	518,484	789,804	3,028,488
匯兌調整	-	-	-	-	(3)	(3)	-	-	(3)
增置	2,163	2,152	101,125	2,880	3,342	111,662	-	-	111,662
由在建工程轉入	5,014	19,997	(33,621)	327	8,283	-	-	-	-
由存貨轉入	-	-	-	-	-	-	43,653	-	43,653
由租賃土地轉入	-	-	-	-	-	-	31,125	(31,125)	-
處置	(60)	(39,493)	-	-	(692)	(40,245)	-	-	(40,245)
科目調整	-	(17,157)	-	-	17,157	-	-	-	-
於2011年12月31日	<u>868,999</u>	<u>637,361</u>	<u>97,108</u>	<u>30,603</u>	<u>157,543</u>	<u>1,791,614</u>	<u>593,262</u>	<u>758,679</u>	<u>3,143,555</u>

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

13. 固定資產(續)

(a) 本集團(續)

	建築物 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	汽車 人民幣千元	其他物業、 廠房及設備 人民幣千元	小計 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	根據經營 租約持作 自用的租賃 土地權益 人民幣千元	固定 資產總計 人民幣千元
成本：									
於2012年1月1日	868,999	637,361	97,108	30,603	157,543	1,791,614	593,262	758,679	3,143,555
增置	350	3,067	67,153	1,138	4,158	75,866	65,840	-	141,706
因企業合併而增加	-	-	-	2,361	1,737	4,098	-	-	4,098
由在建工程轉入	319	24,743	(52,202)	-	-	(27,140)	27,140	-	-
處置	-	(24,281)	(626)	(1,019)	(2,595)	(28,521)	-	-	(28,521)
於2012年12月31日	869,668	640,890	111,433	33,083	160,843	1,815,917	686,242	758,679	3,260,838
累計折舊及減值虧損：									
於2011年1月1日	40,202	224,374	-	15,913	24,740	305,229	4,837	13,323	323,389
匯兌調整	-	-	-	-	(3)	(3)	-	-	(3)
本年度折舊	38,881	69,600	-	3,535	14,095	126,111	20,819	20,746	167,676
處置撥回	(5)	(39,493)	-	-	(688)	(40,186)	-	-	(40,186)
由租賃土地轉入	-	-	-	-	-	-	1,653	(1,653)	-
科目調整	-	(11,877)	-	-	11,877	-	-	-	-
於2011年12月31日	79,078	242,604	-	19,448	50,021	391,151	27,309	32,416	450,876
於2012年1月1日	79,078	242,604	-	19,448	50,021	391,151	27,309	32,416	450,876
本年度折舊	36,788	59,598	-	3,638	26,249	126,273	22,859	20,750	169,882
處置撥回	-	(10,767)	-	(914)	(2,559)	(14,240)	-	-	(14,240)
於2012年12月31日	115,866	291,435	-	22,172	73,711	503,184	50,168	53,166	606,518
賬面值：									
於2012年12月31日	753,802	349,455	111,434	10,909	87,133	1,312,733	636,074	705,513	2,654,320
於2011年12月31日	789,921	394,757	97,108	11,155	107,522	1,400,463	565,953	726,263	2,692,679

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

13. 固定資產(續)

(b) 本公司

	其他物業、 廠房及設備 人民幣千元
成本：	
於2011年1月1日	55
匯兌調整	(3)
	<u>52</u>
於2011年12月31日和2012年1月1日	52
增置	88
匯兌調整	(1)
	<u>139</u>
於2012年12月31日	139
累計折舊：	
於2011年1月1日	37
本年度折舊	6
匯兌調整	(2)
	<u>41</u>
於2011年12月31日和2012年1月1日	41
本年度折舊	6
	<u>47</u>
於2012年12月31日	47
賬面值：	
於2012年12月31日	<u><u>92</u></u>
於2011年12月31日	<u><u>11</u></u>

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

13. 固定資產(續)

(c) 投資物業賬面淨值分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
在中國，所持租期為：		
— 中期租賃	1,459,315	1,516,184
代表：		
以成本計量的廠房及建築物	753,802	789,921
持作自用的經營租賃土地	705,513	726,263
於十二月三十一日	1,459,315	1,516,184

(d) 根據《國有土地使用權出讓合同》，於二零一二年十二月三十一日，位於中國成都天府華僑城實業發展有限公司(「成都華僑城」)賬面值人民幣641,600,000元(二零一一年：人民幣660,657,000元)的租賃土地不得轉讓。

(e) 根據經營租約出租的投資物業

本集團根據經營租約出租投資物業，租約初步為期一年到兩年，租期滿後可選擇重新協商租賃條款。考慮到大部分承租人已與或將與本集團就同樣或類似資產簽訂新的租賃合同，董事會認為投資物業的經營租賃合同為可撤銷合同，毋須披露根據不可撤銷經營租約而產生的應收未來最低租金收入。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

14. 無形資產

	軟件及版權 本集團 人民幣千元
成本：	
於2011年1月1日	203
增置	103
處置	(30)
	<hr/>
於2011年12月31日和2012年1月1日	276
增置	36
因企業合併而增加	256
	<hr/>
於2012年12月31日	568
	<hr/>
累計攤銷：	
於2011年1月1日	21
年內支出	34
	<hr/>
於2011年12月31日和2012年1月1日	55
年內支出	103
	<hr/>
於2012年12月31日	158
	<hr/>
賬面值：	
於2012年12月31日	410
	<hr/> <hr/>
於2011年12月31日	221
	<hr/> <hr/>

15. 商譽

	本集團 人民幣千元
成本：	
於2010年1月1日，2010年12月31日及2011年12月31日	266,625
因企業合併而增加	570
	<hr/>
於2012年12月31日	267,195
	<hr/> <hr/>

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

15. 商譽(續)

包含商譽現金產生單位之減值測試

商譽分配至根據以下經營分部及生產基地辨別之本集團現金產生單位(「現金產生單位」)：

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
製造業			
上海	(i)	1,012	1,012
深圳及惠州	(i)	23,925	23,925
綜合開發業務			
成都	(ii)	241,688	241,688
上海	(iii)	570	—
		267,195	266,625

(i) 上海、深圳及惠州

上海、深圳及惠州的商譽主要由三地員工技術和經驗及由整合三地與本集團原有的紙箱和紙製品製造及銷售而預計產生的協同效應。

(ii) 成都

成都的商譽主要產生於因成都地區日益上升的城市居民可支配收入和旅客人數而給成都華僑城項目帶來的增長的機遇，成都員工的技術和經驗能力，及將成都華僑城與本集團整合而預計發生的協同效應。

(iii) 上海

上海的商譽主要產生於因上海地區日益上升的城市居民可支配收入和旅客人數而給華僑城(上海)置地有限公司(「上海華僑城」)項目帶來的增長的機遇，上海員工的技術和經驗能力，及將上海華僑城與本集團整合而預計發生的協同效應。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

15. 商譽(續)

包含商譽現金產生單位之減值測試(續)

上述現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計演算法釐定。該等計演算法採用根據管理層批准之五年財務預算之現金流量預測進行。超過五年期間之現金流量以按照估計的加權平均增長率推算並列於下表。該估計的加權平均增長率不超過其所在行業的分析報告中的增長率。所用折現率乃按除稅後金額計算，並反映有關分部之特定風險。

	折現率		剩餘價值增長率	
	二零一二年 %	二零一一年 %	二零一二年 %	二零一一年 %
製造業				
上海、深圳和惠州	10.00	10.00	5.00	5.00
綜合開發業務				
成都	13.54	13.54	5.00	5.00
上海	10.00	-	5.00	-

16. 於附屬公司權益

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非上市投資，按成本	406,977	397,551

於二零一二年十二月三十一日之附屬公司詳情如下。所持股份類別為普通股。

公司名稱	註冊地點/ 成立地點 及業務地點	註冊資本/ 已發行股本 之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	由本公司持有	由一家附屬 公司持有	
深圳華力包裝貿易有限公司(「深圳華力」) (附註(i))	中國	繳足資本 180,000,000港元	100%	-	100%	製造及銷售紙箱 及紙製品

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

16. 於附屬公司權益(續)

公司名稱	註冊地點/ 成立地點 及業務地點	註冊資本/ 已發行股本 之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	由本公司持有	由一家附屬 公司持有	
上海華勵包裝有限公司 (「上海華勵」)(附註(i))	中國	繳足資本人民幣 125,000,000元	100%	-	100%	製造及銷售紙箱 及紙製品
中山華力包裝有限公司 (「中山華力」)(附註(i))	中國	繳足資本88,000,000 港元	100%	-	100%	製造及銷售紙箱 及紙製品
中山華勵包裝有限公司 (「中山華勵」)(附註(i))	中國	繳足資本5,000,000 港元	100%	-	100%	製造及銷售紙箱 及紙製品
安徽華力包裝有限公司 (「安徽華力」)(附註(i))	中國	繳足資本40,000,000 港元	100%	-	100%	製造及銷售紙箱 及紙製品
深圳市華友包裝有限公司 (「深圳華友」)(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 3,000,000元	100%	-	100%	製造及銷售紙箱 及紙製品
惠州華力包裝有限公司 (「惠州華力」)(附註(i))	中國	繳足資本 168,000,000港元	100%	-	100%	製造及銷售紙箱 及紙製品
華勵包裝(惠州)有限公司 (「華勵惠州」)(附註(i))	中國	繳足資本68,000,000 港元	100%	-	100%	製造及銷售紙箱 及紙製品
盈豐有限公司(「盈豐」)	英屬處女群島 (「BVI」)	一股每股面值1美元 之股份	100%	100%	-	投資控股

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

16. 於附屬公司權益(續)

公司名稱	註冊地點/ 成立地點 及業務地點	註冊資本/ 已發行股本 之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	由本公司持有	由一家附屬 公司持有	
Forever Galaxies Limited	BVI	一股每股面值1美元 之股份	100%	100%	-	投資控股
裕冠國際有限公司	BVI	一股每股面值1美元 之股份	100%	-	100%	投資控股
Miracle Stone Development Limited	BVI	一股每股面值1美元 之股份	100%	-	100%	投資控股
Grand Signal Limited	BVI	一股每股面值1美元 之股份	100%	-	100%	投資控股
華力控股有限公司	中國香港	1,000,000每股面值 1港元之股份	100%	-	100%	貿易
OCT Investments Limited (“OCT Investments”)	BVI	100每股面值1美元 之股份	100%	100%	-	投資控股
創力發展有限公司	中國香港	一股每股面值1港元 之股份	100%	-	100%	投資控股
耀豪國際有限公司	中國香港	一股每股面值1港元 之股份	100%	-	100%	投資控股
榮添投資有限公司	中國香港	一股每股面值1港元 之股份	100%	-	100%	投資控股
匯駿發展有限公司	中國香港	一股每股面值1港元 之股份	100%	-	100%	投資控股
銳振有限公司(「銳振」)	中國香港	一股每股面值1港元 之股份	100%	-	100%	投資控股
興永投資有限公司	中國香港	100每股面值1港 元之股份	100%	-	100%	投資控股
豪科投資有限公司 (「豪科」)	中國香港	一股每股面值1港元 之股份	100%	-	100%	投資控股

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

16. 於附屬公司權益(續)

公司名稱	註冊地點/ 成立地點 及業務地點	註冊資本/ 已發行股本 之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	由本公司持有	由一家附屬 公司持有	
Verdant Forever Limited	BVI	一股每股面值1美元 之股份	100%	100%	-	投資控股
成都天府華僑城萬匯商 城管理有限公司(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲 娛樂項目
成都天府華僑城公園廣 場管理有限公司(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲 娛樂項目
成都天府華僑城創展商 業管理有限公司(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲 娛樂項目
成都天府華僑城商業廣 場區管理有限公司 (附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000	51%	-	51%	諮詢和管理餐飲 娛樂項目
成都天府華僑城大劇院 管理有限公司(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000	51%	-	51%	管理餐飲娛樂及 租賃項目

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

16. 於附屬公司權益(續)

公司名稱	註冊地點/ 成立地點 及業務地點	註冊資本/ 已發行股本 之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	由本公司持有	由一家附屬 公司持有	
成都天府華僑城湖濱商業 管理有限公司(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000	51%	—	51%	諮詢和管理餐飲 娛樂項目
成都天府華僑城純水岸商 業管理有限公司 (附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000	51%	—	51%	諮詢和管理餐飲 娛樂項目
成都天府華僑城都市娛樂 有限公司(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000	51%	—	51%	諮詢和管理餐飲 娛樂項目
成都天府華僑城酒店管理 有限公司(附註(iii))	中國	繳足資本人民幣 10,000,000	51%	—	51%	酒店管理及管理 餐飲娛樂項目
成都華僑城(附註(iv))	中國	繳足資本人民幣 612,000,000	51%	—	51%	旅遊及房地產 開發
深圳市華京投資有限公司 (附註(ii))	中國	繳足資本人民幣 1,000,000	100%	—	100%	投資控股及房地 產開發

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

16. 於附屬公司權益(續)

公司名稱	註冊地點/ 成立地點 及業務地點	註冊資本/ 已發行股本 之資料	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	由本公司持有	由一家附屬 公司持有	
上海華僑城(附註(iv))	中國	繳足資本人民幣 3,030,000,000	51%	-	51%	房地產開發
天津天瀟投資發展有限 公司(附註(i))	中國	繳足資本人民幣 513,090,278	100%	-	100%	房地產開發

附註：

- (i) 該等公司為在中國成立之外商獨資企業。
- (ii) 該等公司為本年成立的全資子公司。
- (iii) 該等公司為中國成立之有限責任公司。
- (iv) 該公司為在中國成立之有限責任中外合資企業。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

17. 於聯營公司的權益

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非上市投資，佔淨資產	120,621	80,934

本集團的聯營公司為非上市公司，本集團的聯營公司詳情如下：

公司名稱	公司組成/ 形式	成立及 業務地點	註冊資本/ 已發行股本 之資料	所有權權益比例			主要業務
				本集團 之實際權益	由本公司 持有	由一家 附屬持有	
西安華僑城投資有 限公司(「西安華 僑城」)	有限公司	中國	人民幣 200,000,000元	25%	-	25%	房地產投資及開發

聯營公司財務資料：

	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	權益 人民幣千元	收入 人民幣千元	收益 人民幣千元
2012					
西安華僑城 100% 本集團之權益	830,512 207,628	(348,027) (87,007)	482,485 120,621	842,595 210,649	158,749 39,687
2011					
西安華僑城 100% 本集團之權益	775,786 193,946	(452,049) (113,012)	323,737 80,934	776,764 194,191	145,468 36,366

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

18. 其他金融資產

非上市權益證券，按成本
— 於中國境內

二零一二年
人民幣千元

二零一一年
人民幣千元

4,320

4,320

本集團的非上市權益證券在活躍市場並無市場報價，於各結算日按成本入賬。於各報告期末，本集團所持非上市權益證券的權益如下：

深圳華僑城國際傳媒演藝有限公司

本集團應佔
權益百分比
二零一二年

本集團應佔
權益百分比
二零一一年

10%

10%

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

19. 存貨

(a) 於合併財務狀況表之存貨包括：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
製造業		
原材料	68,508	78,748
在製品	1,156	2,312
製成品	11,443	14,050
	81,107	95,110
綜合開發業務		
持作未來開發及在建待售物業	13,436,277	1,171,389
持作待售的已竣工物業	675,906	744,155
其他	4,914	4,882
	14,117,097	1,920,426
	14,198,204	2,015,536

(b) 計入持作未來開發及在建待售物業及持作待售的已竣工物業的租賃土地賬面值分析如下：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
在中國，所持租期為		
— 長期租賃	10,257,700	645,928
— 中期租賃	29,454	29,454
	10,287,154	675,382

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

19. 存貨(續)

(c) 確認為開支之存貨金額分析如下：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已售存貨成本	2,011,208	1,561,746
撤減存貨	615	962
撤減存貨撥回	(248)	(1,900)
	2,011,575	1,560,808

以前年度撤減存貨撥回乃因消費者偏好導致某些產品估計可變現淨值增加。

預計於一年後確認為成本之持作未來開發及在建待售物業金額為人民幣460,769,000元(二零一一年：人民幣330,683,000元)。預計所有其他存貨將於一年內確認為成本。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

20. 應收賬款及其他應收款

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應收賬款及應收票據：				
應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項 (附註33(b))	38,736	49,780	-	-
應收第三方款項	266,238	183,073	-	-
減：呆壞賬的減值虧損	(7,919)	(8,232)	-	-
	297,055	224,621	-	-
預付款項、押金及其他應收款：				
應收附屬公司款項	-	-	3,049,305	1,287,628
應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項 (附註33(b))	530	894	-	-
應收第三方款項	102,429	74,540	101	-
	102,959	75,434	101	-
預付土地款	870,200	-	-	-
	1,270,214	300,055	3,049,406	1,287,628

應收附屬公司及同屬最終控股公司控制的附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

除租賃押金人民幣13,238,000元(二零一一年：人民幣11,693,000元)將於一年後收回，預計所有應收賬款及其他應收款扣除呆壞賬減值虧損將於一年內收回。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

20. 應收賬款及其他應收款(續)

(a) 賬齡分析

結算日，應收賬款及其他應收款中之應收賬款及應收票據(扣除呆壞賬減值虧損)，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
信用期內	264,140	207,954
逾期3個月內	32,912	16,437
逾期12個月內但多於3個月	3	230
逾期合計	32,915	16,667
	297,055	224,621

本集團之信貸政策載於附註30(a)。

(b) 應收賬款減值虧損

本集團對應收賬款及應收票據計提減值準備，並計入減值虧損；若本集團認定該等應收賬款及應收票據回收可能性較低，則直接沖減應收賬款、應收票據之賬面價值(載於附註3(v))。

本年減值虧損，包含個別認定及一般確認，變動情況如下：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於1月1日	8,232	6,386
確認減值虧損	849	2,413
沖銷減值虧損	(1,162)	(567)
於12月31日	7,919	8,232

二零一二年十二月三十一日，本集團對應收賬款採用個別認定法確認的減值虧損為零(二零一一年：無)。因此，本年度本集團無對應收賬款個別確認的減值虧損(二零一一年：無)。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

20. 應收賬款及其他應收款(續)

(c) 未減值之應收賬款及應收票據

逾期但未減值的應收款項為對有良好交易記錄的客戶。鑒於以前良好的合作，該部分客戶信用未發生重大變化，預計應收款項完全可回收。管理層認定對該應收款項不需要確認減值虧損。本集團未持有任何該等應收款項的抵押品。

21. 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
存款	1,525,861	748,393	78,389	21,524
於財務狀況表中的現金及現金等價物	1,525,861	748,393	78,389	21,524
於現金流量表中的現金及現金等價物	1,525,861	748,393	78,389	21,524

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

21. 現金及現金等價物(續)

(b) 稅前溢利調整至經營活動所得現金淨額：

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除稅前溢利		738,068	500,535
經調整：			
折舊及攤銷	7(c)	169,985	167,710
利息收入	6(a)	(13,988)	(10,885)
出售固定資產淨收益	6(b)	(181)	(3,431)
融資成本	7(a)	102,623	55,486
應佔聯營公司淨溢利		(39,687)	(36,366)
因重估之前持有的聯營公司股權而產生的收益基於 股份支付的權益結算費用	24	10,946	9,241
營運資金變動：		967,766	682,290
存貨減少／(增加)		170,544	(396,631)
貿易及其他應收款項減少／(增加)		1,233,451	(33,661)
預收賬款減少		(135,004)	(66,436)
貿易及其他應付款項(減少)／增加		(905,647)	451,526
經營活動所得現金淨額		1,331,110	637,088

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

22. 應付賬款及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應付賬款及應付票據(附註22(a))：				
應付同屬最終控股公司控制的附屬公司款項 (附註33(b))	-	1,159	-	-
應付第三方款項	1,294,722	865,456	-	-
	1,294,722	866,615	-	-
其他應付款：				
應付附屬公司款項	-	-	222,427	199,393
同屬最終控股公司控制的附屬公司款項 (附註33(b))	50,043	16,607	-	-
應付第三方款項	2,300,715	1,035,759	8,880	6,102
	3,645,480	1,918,981	231,307	205,495

(a) 本集團應付款項之貨幣及流動性風險載於附註30。

於結算日，應付賬款及其他應付款中之應付賬款及應付票據，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
三個月內到期或於要求時償還	1,294,722	866,615

(b) 成都華僑城於以前年度收到基礎設施建設款項人民幣550,000,000元。於二零一二年十二月三十一日，收到的款項抵減基礎設施的賬面價值後餘額為人民幣219,409,000元(二零一一年：人民幣365,695,000元)。該餘額包含於其他應付款中。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

23. 預收款

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
預售房款	464,713	596,697
其他	1,320	4,340
	466,033	601,037

24. 貸款

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
流動負債				
一年內到期的銀行貸款	121,407	27,981	117,082	23,657
須於要求時償還之長期銀行貸款	31,895	64,087	28,651	56,521
關聯人士貸款(附註33(b))	3,325,590	—	—	—
	3,478,892	92,068	145,733	80,178
非流動負債				
銀行貸款	964,972	81,070	964,972	81,070
關聯人士貸款(附註33(b))	6,140,331	1,044,548	900,000	—
	7,105,303	1,125,618	1,864,972	81,070

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

24. 貸款(續)

於十二月三十一日，貸款的償還期限如下：

銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年以內或須於要求時償還	121,407	27,981	117,082	23,657
一年後但兩年內	169,748	52,467	166,505	48,144
兩年後但五年內	827,119	92,690	827,118	89,447
	996,867	145,157	993,623	137,591
	1,118,274	173,138	1,110,705	161,248

關聯人士貸款

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年以內或須於要求時償還	3,325,590	-	-	-
一年後但兩年內	3,461,000	1,044,548	-	-
兩年後但五年內	2,679,331	-	900,000	-
	6,140,331	1,044,548	900,000	-
	9,465,921	1,044,548	900,000	-

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

24. 貸款(續)

本集團銀行貸款之賬面值以下列貨幣呈列：

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
人民幣	7,397,410	700,000	900,000	-
港元	3,079,051	517,686	1,110,705	161,248
美元	107,734	-	-	-
	10,584,195	1,217,686	2,010,705	161,248

於十二月三十一日之利率如下：

	二零一二年	二零一一年
銀行貸款	一個月 HIBOR* + 1.2% 至一個月 HIBOR* + 3.8%	一個月 HIBOR* + 1.2% 至一個月 HIBOR* + 2.1%
關聯人士貸款	3.62% 至 6.56%	3.92% 至 4.44%

* 香港銀行同業拆息

銀行貸款中，人民幣8,631,331,000元(二零一一年：人民幣900,000,000元)以固定利率安排而使本集團承受公允值利率的風險。其它銀行貸款以浮動利率安排，因而使本集團承受現金流量利率風險。

於二零一二年十二月三十一日本集團上述銀行貸款由本公司一家附屬公司之兩個受監管銀行戶口，本公司及本公司若干附屬公司提供之擔保與香港特別行政區政府出具之擔保作抵押。除上述情況外，於二零一二年十二月三十一日本集團及本公司並無其他通過抵押或被擔保取得之銀行貸款。

本集團所有銀行信貸受與本集團若干資產負債比率有關之契諾所規限。該等規限在與金融機構達成之借貸安排中乃屬常見。倘本集團違反契諾，已提取之信貸將須於要求時償還。本集團定期監察是否遵守該等契諾。本集團管理流動資金風險之進一步詳情載於附註30(b)。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

25. 僱員退休福利

根據中國有關勞工規例及規則，本集團參與由深圳、中山、惠州、上海、安徽及成都相關政府機關成立之界定供款退休福利計劃(「計劃」)，透過該等計劃，本集團須對計劃按合資格僱員薪金之11%至22%(二零一一年：11%至22%)比率作出供款。地方政府機關就應付退休僱員全部退休金之責任負責。

本集團亦根據香港強制性公積金條例為香港僱傭條例監管之司法權區內之受聘僱員設有強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃屬獨立信托人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員均須對該計劃作出僱員相關收入5%之供款，惟相關月入上限為20,000港元(此上限自2012年6月起增至25,000港元)。計劃供款即時歸屬。

本集團並無其他重大責任支付與上文所述年度供款以外之計劃有關之退休金福利。

26. 以權益結算並以股份為基礎的交易

(a) 二零零六年二月七日發行之購股權

於二零零六年二月七日，根據本公司的購股權計劃，5,400,000份和13,900,000份購股權被發行予若干董事及僱員。每份購股權授予持有人認購本公司面值0.1港元的普通股的選擇並以股份實物支付，購股權即時歸屬，並可於其後十年間內行使。行使價為1.41港元。本年無股權過期或被作廢(二零一一年：無)。

該購股權計劃已終止，一項新的購股權計劃於二零一一年二月十五日實施，剩餘根據原計劃發放的720,000份購股權繼續有效，並在二零一一年十二月三十一日時仍將有四年零一個月有效期而該等購股權已於本年內行使。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

26. 以權益結算並以股份為基礎的交易(續)

(b) 於二零一一年三月三日發行之購股權

於二零一一年三月三日，根據本公司新的購股權計劃，2,700,000份及27,400,000份購股權被發行予若干董事及僱員。每份購股權授予持有人認購本公司面值0.1港元的普通股的選擇並以股份實物支付。購股權可於接納提呈授出之日期起至授出日期後五年內期間，根據下列歸屬條款予以行使：

可行使購股權最高百分比 (包括早前已行使購股權百分比)	行使購股權有關百分比之期間
30%	於授出日期屆滿兩年後直至授出日期後三年內期間之任何時間
60%	於授出日期屆滿三年後直至授出日期後四年內期間之任何時間
100%	於授出日期屆滿四年後直至授出日期後五年內期間之任何時間

行權價為港幣4.04元。本年內並無購股權被作廢或到期。

計算授予日公允價值之參數

在計算授予日即2011年3月3日之購股權支付計劃之公允價值時考慮了下列參數：

預計可行權日	2013年3月3日	2014年3月3日	2015年3月3日
於授予日公允價值	1.04	1.51	1.71
於授予日股價	4.04	4.04	4.04
行權價	4.04	4.04	4.04
預計波幅	46.76%	56.81%	55.71%
可行權期間	2年	3年	4年
預計股利	0.74%	0.74%	0.74%
無風險利率	0.69%	1.06%	1.51%

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

26. 以權益結算並以股份為基礎的交易(續)

(b) 於二零一一年三月三日發行之購股權(續)

計算授予日公允價值之參數(續)

預期浮動性為參考平均股價變動性的估計值。預計股利基於管理層的最佳估計。無風險利率參考了香港外匯基金債券收益率。上述主觀參數的變化可能對公允價值的估計產生重大影響。無市場條件與該2011年3月3日之購股權相關。

於2011年3月3日授予之購股權相關費用在截至2011年12月31日及2012年12月31日止年度分別確認為人民幣9,241,000元及人民幣10,946,000元。

(c) 購股權數量和加權平均行權價列示如下：

	二零一二年		二零一一年	
	加權平均 行權價格 港元	購股權 數量 '000	加權平均 行權價格 港元	購股權 數量 '000
年初發行在外之購股權	3.96	30,820	1.41	4,430
本年授予	-	-	4.04	30,100
本年行使	1.41	(720)	1.41	(3,710)
年末發行在外之購股權	<u>4.04</u>	<u>30,100</u>	<u>3.96</u>	<u>30,820</u>
年末可行使	<u>4.04</u>	<u>-</u>	<u>1.41</u>	<u>720</u>

按上述購股權計劃中的有關規定，其行權價為(i)授出購股權日期於聯交所買賣之本公司股份之收市價；(ii)緊接授出購股權之日期前五個營業日本公司股份之平均收市價；及(iii)於購股權授出日期本公司股份之面值，以較高者為準。

就授予購股權所獲得服務的公允價值是參照所授予購股權的公允價值計算。所獲得服務的公允價值估計是以「柏力克－舒爾斯」購股權定價模式計量。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

27. 遞延稅項資產及負債

(a) 已確認之遞延稅項資產及負債

(i) 本年度合併收益表確認的遞延稅項資產/(負債)組合及本年度變動如下：

	會計折舊 減備抵折舊 人民幣千元	撥備 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	未實現利潤 人民幣千元	可抵扣虧損 人民幣千元	預收 預售房款 人民幣千元	附屬公司 未分配利潤 人民幣千元	存貨公允 價值調整 人民幣千元	資本化利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
下列產生之遞延稅項：										
於二零一一年一月一日	3,050	2,937	30,724	154	75	16,499	(3,967)	(52,300)	-	(2,828)
(已計)/計入損益	(627)	201	30,416	239	2,084	(1,599)	(6,257)	10,002	11,608	46,067
計入二零一一年十二月三十一日	<u>2,423</u>	<u>3,138</u>	<u>61,140</u>	<u>393</u>	<u>2,159</u>	<u>14,900</u>	<u>(10,224)</u>	<u>(42,298)</u>	<u>11,608</u>	<u>43,239</u>
下列產生之遞延稅項										
於二零一二年一月一日	2,423	3,138	61,140	393	2,159	14,900	(10,224)	(42,298)	11,608	43,239
透過企業合併增加	-	-	-	-	17,593	-	-	(249,206)	-	(231,613)
(已計)/計入損益	(446)	475	15,931	500	(17,381)	(4,491)	(11,310)	18,022	(10,652)	(9,352)
計入二零一二年十二月三十一日	<u>1,977</u>	<u>3,613</u>	<u>77,071</u>	<u>893</u>	<u>2,371</u>	<u>10,409</u>	<u>(21,534)</u>	<u>(273,482)</u>	<u>956</u>	<u>(197,726)</u>

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

27. 遞延稅項資產及負債(續)

(a) 已確認之遞延稅項資產及負債(續)

(ii) 調整至合併財務狀況表

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
財務狀況表中確認的遞延所得稅資產	97,290	95,761
財務狀況表中確認的遞延所得稅負債	(295,016)	(52,522)
	(197,726)	43,239

(b) 未確認之遞延稅項資產

據附註3(t)的會計政策，由於本集團認為在適用的稅收轄區下有關企業不大可能獲得可用於抵扣有關虧損的未來應課稅溢利，本集團尚未確認累計虧損有關之遞延稅項資產共計人民幣8,336,000元(二零一一年：人民幣7,822,000元)。其中人民幣410,000元(二零一一年：人民幣410,000元)將於5年內過期。現行稅法下，剩餘稅項虧損不會過期。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

28. 資本、儲備及股息

(a) 本公司權益部份變動

本集團合併權益各組成部份期初與期末結餘變動已在合併權益變動表中列示。本公司權益各組成部份期初與期末結餘變動如下：

備註	股份溢價 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年年1月1日	983,439	248,970	1,179	83,685	1,317,273
購股權計劃發行股份	4,941	-	(877)	-	4,064
以權益結算為基礎的交易	26(b)	-	9,241	-	9,241
年度虧損	-	-	-	(25,691)	(25,691)
就去年批准之股息	28(b)	-	-	(13,190)	(13,190)
於2011年年12月31日	<u>988,380</u>	<u>248,970</u>	<u>9,543</u>	<u>44,804</u>	<u>1,291,697</u>
於2012年年1月1日	988,380	248,970	9,543	44,804	1,291,697
購股權計劃發行股份	937	-	(171)	-	766
以權益結算為基礎的交易	26(b)	-	10,946	-	10,946
年度虧損	-	-	-	(28,551)	(28,551)
就去年批准之股息	28(b)	-	-	(30,338)	(30,338)
於2012年年12月31日	<u>989,317</u>	<u>248,970</u>	<u>20,318</u>	<u>(14,085)</u>	<u>1,244,520</u>

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

28. 資本、儲備及股息(續)

(b) 股息

(i) 年內應付本公司權益持有人之股息

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
結算日後擬宣派之末期股息每股8.00港仙 (相當於每股人民幣6.49分) (二零一一年：每股7.30港仙(相當於人民幣5.93分))	33,071	30,338

(ii) 過去財務年度應佔、已批准及已派付之應付本公司權益持有人股息

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
上個財務年度，年度已批准及已派付之末期股息 每股7.30港仙(相當於每股人民幣5.93分) (二零一一年：每股3.00港仙 (相當於每股人民幣2.61分))	30,338	13,190

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

28. 資本、儲備及股息(續)

(c) 股本

(i) 法定及已發行股本

	二零一二年		二零一一年	
	股份數目 千股	港元千元	股份數目 千股	港元千元
法定：				
每股面值0.1港元之普通股	2,000,000	200,000	2,000,000	200,000
	二零一二年		二零一一年	
	股份數目 千股	人民幣千元	股份數目 千股	人民幣千元
普通股，已發行及繳足：				
於1月1日	509,070	48,274	505,360	47,964
購股權計劃發行股份	720	58	3,710	310
於12月31日	509,790	48,332	509,070	48,274

(ii) 購股權計劃發行股份

於二零一一年四月二十八日及二零一二年四月十六日，購股權計劃的權益工具持有者以每股港幣1.41元分別行使購買3,710,000份、720,000份面值港幣0.1元的股份。行權價格超過面值的溢價部份已計入本公司的股份溢價。

(d) 儲備性質及用途

(i) 股份溢價及繳入盈餘

根據開曼群島公司法，本公司繳入盈餘及股份溢價賬之資金可分派予本公司股東，惟緊接建議分派股息當日起，本公司必須有足夠能力清償其於一般業務過程之到期債務。

新發股份所得款項扣除相關發行費用後超過面值的溢價部份計入了本公司的股份溢價。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

28. 資本、儲備及股息(續)

(d) 儲備性質及用途(續)

(ii) 合併公積

合併公積因於此等財務報表確認於控制方財務報表上記錄之附屬公司原收購所產生之餘下商譽而產生。

(iii) 資本公積

資本公積指：

- 註冊資本總額與附屬公司權益持有人出資額之間之差額；及
- 授予僱員未行使的購股權之公允價值按附註3(t)的以股份為基礎的支付的會計政策確認。

(iv) 一般儲備金

由保留溢利轉至一般儲備金乃根據有關中國規定及規例及本公司於中國註冊成立之附屬公司之公司章程規定而作出，並由有關董事會核准。

中國之附屬公司須轉撥其按中國會計準則及規例釐定之淨利潤之10%至一般儲備金，直至該儲備結餘達到註冊資本之50%。向此儲備作轉撥必須於向權益持有人分派股息前進行。

一般儲備金可用作抵償往年度之虧損(如有)，及可轉為繳足股本，惟轉換後一般儲備金之餘額不得少於註冊資本之25%。

(v) 企業發展基金

中國之附屬公司須轉撥其按中國會計規則及規例釐定之淨利潤之若干百分比至企業發展基金。此項分配之百分比由有關附屬公司之董事決定。

企業發展基金可用於附屬公司業務發展及營運資金用途。如獲批准，此基金亦可用於增加附屬公司之資本。除清盤外，此基金不可予以分派。向此基金作轉撥必須於向權益持有人分派股息前進行。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

28. 資本、儲備及股息(續)

(e) 資本管理

本集團進行資本管理的主要目的，在於保障本集團的持續經營能力，從而使其能夠透過按風險水準為產品及服務定價，以及憑藉以合理成本取得融資，繼續為股東提供回報，並為其他利益相關者提供利益。

本集團積極並定期檢討和管理資本結構，以在維持較高借款水準可能帶來的高股東回報與穩健資本狀況的優點和保證之間取得平衡，並應不同的經濟狀況調整資本結構。

按照行業慣常做法，本集團以淨債務對經調整資本比率監管其資本結構。為此，本集團把淨債務界定為債務總額(包括付息貸款和借款及應付賬款和其他應付款)加上未計擬派股息後再減去現金及現金等價物。經調整資本包括扣除未計擬派股息後的所有權益部份。

在二零一二年，本集團將持續二零一一年的策略將淨債務對經調整資本比率維持在行業平均水準。為了維持或調整該比率，本集團可能會發行新股、向股東退回資本、增加新的債務融資或出售資產，以減輕債務。

29. 收購子公司

- (a) 於二零一二年一月五日，豪科(本公司之間接全資附屬公司)與深圳華僑城房地產有限公司(「華僑城房地產」)訂立資本投資協議。據此，Great Tec有條件同意向華僑城上海置地有限公司(「華僑城上海置地」)出資人民幣2,232,000,000元。完成後，華僑城上海置地之註冊資本將為人民幣3,030,000,000元，華僑城上海置地之股本權益將由Great Tec及華僑城房地產分別擁有50.5%及49.5%。根據資本投資協議，注資事項將由豪科於合資合約獲批准當日起計兩年內分期出資。完成前，豪科與華僑城房地產於華僑城上海置地享有的分紅比例將為(i)豪科於有關時期內對華僑城上海置地之實際出資金額；與(ii)於注資事項前華僑城上海置地經雙方協定於二零一一年十二月三十一日之資產淨值人民幣2,188,000,000元之比例。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

29. 收購子公司(續)

- (a) 於二零一二年六月二十日，由於注資事項已於本公司在二零一二年四月十二日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准，且本集團已就注資事項取得中國政府當局之一切必要批准，資本投資協議於二零一二年六月二十日具約束力並滿足所有先決條件。故華僑城上海置地已成為本公司之間接非全資附屬公司。

支付的對價

	人民幣千元
現金	2,232,000

該項收購對本集團的資產及負債產生以下影響：

	收購前賬面金額 人民幣千元	公允值調整 人民幣千元	收購日確定金額 人民幣千元
固定資產	4,098	-	4,098
無形資產	256	-	256
遞延稅項資產	17,593	-	17,593
存貨	10,505,177	996,823	11,502,000
應收賬款及其他應收款	1,333,410	-	1,333,410
現金及現金等價物	79,454	-	79,454
應付賬款及其他應付款	(856,933)	-	(856,933)
借貸	(7,412,000)	-	(7,412,000)
遞延稅項負債	-	(249,206)	(249,206)
上海華僑城可辨認淨資產和負債	3,671,055	747,617	4,418,672

商譽

支付的對價	2,232,000
本集團所佔可辨認	2,231,430
合併產生的商譽	570

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

29. 收購子公司(續)

(a)	人民幣千元
支付：	
現金	2,232,000
收購產生的現金流出淨額	
已付現金代價	(2,232,000)
收購的現金及現金等值物	79,454
	<u>(2,152,546)</u>

收購前的賬面金額為依據香港財務報告準則來確定的收購之前的賬面價值。收購中確認的資產和負債按照如下方法以公允價值入賬：存在公開活躍交易市場的可辨認資產，公允價值為其市場價值；不存在公開活躍交易市場的可辨認資產，公允價值是其同類或者類似資產的市場價值；以上類資產的公開市場都不存在的情況下，該資產的公允價值通過評估技術來確定。

收購產生的商譽是收購的成本超出取得的可辨認淨資產的公允價值的部分。

自二零一二年六月收購上海華僑城，本集團本期經營收入不受影響，本年經營收入及溢利已包括華僑城上海置地產生的人民幣640,482,000元和人民幣198,176,000元盈利。若該項業務合併於本年初發生，本集團本期經營收入不受影響，本年溢利將減少人民幣6,738,000元。

- (b) 於二零一二年十一月二日，本公司間接全資附屬公司銳振與天津津濱發展股份有限公司(「賣方」)訂立協議，據此，銳振有條件同意收購，而賣方有條件同意出售天津天瀟全部股權及其所附帶之所有權利，代價為人民幣384,995,400元(「協議」)。

銳振與賣方於二零一二年十一月二日亦訂立補充協議，當中載列該土地的其他安排及天津天瀟的財務狀況(「補充協議」)。

於二零一二年十二月二十七日，自協議及補充協議於二零一二年十二月十一日舉行之股東特別大會經本公司股東批准並成為有效及無條件及本集團取得所有就此收購由中國政府機關必須之批准。自此天津天瀟成為本公司間接全資附屬公司。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

29. 收購子公司(續)

- (b) 天津天瀟的主要資產為一幅土地。天津天瀟自成立至今並未有其他運營。本公司董事認為，收購天津天瀟實質為收購資產，而非收購業務，因此不在香港財務報告準則第3條(經修訂)「業務合併」(「香港財務報告準則第3條」)的範圍內。因此，收購不產生商譽。本集團收購代價按收購日期收購的各項可辨認資產及承擔的負債的各自公允值基礎進行分配如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	551,363
預付賬款	870,200
存貨	552,834
其他應付款	(1,589,402)
代價	384,995
應付現金記入其他應付款	(185,811)
已支付現金代價	<u>199,184</u>
收購產生的現金流入淨額：	
已付現金代價	(199,184)
收購的現金及現金等值物	<u>551,363</u>
	<u>352,179</u>

30. 金融工具的風險分析及公允價值

本集團正常業務過程中涉及信貸、流動資金、利率及貨幣風險承擔。該等風險透過下文所述之本集團財務管理政策及做法加以限制。

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款。管理層實施信貸政策，持續監察該等信貸風險承擔。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

30. 金融工具的風險分析及公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

對於按揭銷售的應收款項，買家不會獲授信貸期。本集團不為物業買家安排提供償還責任擔保。就應收賬款及其他應收款而言，本集團對要求一定金額以上信貸額之所有客戶進行信貸評估。評估主要集中在對歷史回款情況，如何時付款及目前應付款餘額，並考慮客戶所處經濟環境之特定情況。有關的應收款項自出具賬單日起60-120天內到期。賬款逾期1個月以上的債務人會被要求先清償所有未償還餘額，才可以獲得進一步的信用額度。一般而言，本集團不會要求客戶提供抵押品。

本集團信用風險主要是受每個客戶自身特性的影響，而不是客戶所在的行業或國家和地區。因此重大信用風險集中的情況主要源自本集團存在對個別客戶的重大應收款項。報告期末，本集團的最大客戶及前五大客戶的應收款分別佔本集團應收賬款和其他應收款總額的0%(二零一一年：5%)及7%(二零一一年：16%)。

除了批露載於此財務報表附註32的本集團授予的財務擔保，本集團未提供任何會導致集團和公司承擔信用風險的擔保，本報告期末最大信用風險的財務擔保批露載於本財務報表批註32。

其他有關本集團面對由應收及其他應收款項產生的信貸風險之量化批露載於此財務報表附註22。

(b) 流動資金風險

本集團之個別經營實體負責其本身之現金管理，包括募集貸款以應付預期現金需求，惟倘借款超出權利範圍若干預先釐定之水準，則須取得本公司董事會批准。本集團之政策為定期監察目前及預期流動資金需求，並遵照借款契諾，確保可維持足夠現金儲備及來自主要金融機構之充足穩定之資金來源，以備短期及長期流動資金需求。

本集團關於應收和其他應收款、應付和其他應付款、銀行借款以及應付中間控股公司款項流動風險進一步量化分析載於附註20、22、24和33。

關於基於銀行判斷而須要求時償還的銀行貸款，附註24分別列示了根據合同約定還款計劃及在銀行立刻要求借款人無條件還款的現金流出情況。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

30. 金融工具的風險分析及公允價值(續)

(b) 流動資金風險

本集團金融負債的到期分析如下：

	少於一年 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	超過五年 RMB ' 000
於二零一二年十二月三十一日				
應付帳款及其他應付款	3,645,480	-	-	-
銀行貸款	163,013	194,375	894,875	-
關聯人士貸款	4,136,149	706,373	7,541,581	-
於二零一一年十二月三十一日				
應付帳款及其他應付款	1,918,981	-	-	-
銀行貸款	31,500	75,391	73,542	-
關聯人士貸款	43,302	665,189	429,600	-

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

30. 金融工具的風險分析及公允價值(續)

(c) 利率風險

本集團之利率風險主要來自長期借款。本集團承擔之利率風險乃因借款按浮動利率計息所致。

現金及現金等價物之實際年利率為0.92%(二零一一年：1.32%)。銀行貸款及關聯方借款之實際年利率為5.31%(二零一一年：4.27%)。本集團貸款之利率及還款期以及應付中間控股公司款項載於附註24及附註33中。

截至二零一二年十二月三十一日，在其他變量不變的情況下，假定利率增加25個基點將會導致本集團稅後溢利及保留溢利增加了人民幣6,791,000元(二零一一年：增加人民幣882,000元)。

上述敏感性分析中的稅後溢利及保留溢利的影響是假設在報告期末利率發生變動，按照新利率重新計量後的影響。對於報告期末持有的、使本集團面臨現金流量利率風險的浮動利率非衍生工具，上述敏感性分析中的稅後溢利及保留溢利影響是上述利率變動對按年度估算的利息費用或收入的影響。二零一一年分析基於同樣的假設和方法。

(d) 貨幣風險

本集團的貨幣風險主要來自於由銷售及採購而須承擔的應收、應付賬款及貨幣資金的外幣風險，如以功能貨幣以外之貨幣為單位進行交易。產生外幣風險之貨幣主要有歐元、美元及港元。本集團的外幣風險的管理如下：

(i) 遠期交易

本年度本集團簽訂遠期外匯買賣合約以配合部分預期以外匯結算的購銷及投資活動。本集團採用遠期外匯合同來規避外幣風險。

(ii) 貨幣風險管理

於報告期末，本集團及本公司已確認資產或負債中有關功能貨幣以外之貨幣單位而須承擔之貨幣風險詳情如下：

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

30. 金融工具的風險分析及公允價值(續)

(d) 貨幣風險(續)

(ii) 貨幣風險管理(續)

本集團

	二零一二年		二零一一年	
	美元千元	港幣千元	美元千元	港幣千元
應收及其他應收款	1,631	32,046	1,517	48,653
現金及現金等價物	15,476	156,367	685	44,612
應付及其他應付款	-	(5,934)	(1,292)	(41,209)
貸款	(1,714)	(3,372,185)	-	(623,900)
已確認資產及負債 之風險敞口	15,393	(3,189,706)	910	(571,844)

本公司

	港幣千元	港幣千元
應收及其他應收款	3,760,520	1,451,661
現金及現金等價物	30,324	26,551
應付及其他應付款	(351,315)	(253,009)
銀行貸款	(1,369,719)	(198,900)
已確認資產及負債之風險敞口	2,069,810	1,026,303

如果出現短期的失衡情況，本集團及本公司會在必要時按市場匯率，買賣外幣，以本集團及本公司確保淨風險承擔維持於可接受之水準。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

30. 金融工具的風險分析及公允價值(續)

(d) 貨幣風險(續)

(iii) 敏感性分析

於二零一二年十二月三十一日，如美元和港幣對人民幣貶值5%，會使利潤增加人民幣40,879,000元(二零一一年：人民幣18,898,000元)。該分析是建立在其他因素，特別是利率保持穩定的基礎上的。二零一一年分析亦是在此基礎上。

於十二月三十一日，其他因素不變的情況下，美元和港幣對人民幣升值5%會有如上數字相同但方向相反的影響。

上述敏感性分析表述對本集團各實體以各自功能貨幣為基礎計量的稅後溢利及權益影響金額。

上述敏感性分析是假設報告期末匯率發生變動，以變動後的匯率對報告期末本集團持有的、面臨外匯風險的金融工具，包含以功能貨幣以外之貨幣列示的對集團內部公司應付應收往來餘額，進行重新計量得出的。上述分析不包括外幣報表折算差異。二零一一年分析基於同樣的假設和方法。

(e) 公允值

除附註18披露外，由於所有金融工具均屬短期性質或為按浮動利率的長期銀行貸款，故全部均以與其於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之公允值相若之金額入賬。

(f) 公允價值確定方法

(i) 遠期外匯合同

遠期外匯合同的公允價值是根據市場報價確定，或根據合同遠期外匯價格的現值與報告期末即期外匯價格之間的差額來確定。

(ii) 計息貸款

對於本集團的借款的公允價值是根據預計未來現金流量的現值進行估計的。折現率為報告期末的市場利率。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

31. 承擔

(a) 於二零一二年十二月三十一日尚未履行且未於財務報表內提撥準備之資本承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已訂約	1,629,441	304,023	-	-
已授權但未訂約	2,300,000	1,972,462	-	-
	3,929,441	2,276,485	-	-

二零一二年和二零一一年年末的資本承擔主要為成都華僑城及華僑城上海置地開發項目的投資。

(b) 於二零一二年十二月三十一日，根據不可撤銷之土地及物業經營租賃在日後應付之最低租賃付款額總額如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
1年內	6,970	3,824	-	-
1年後但5年內	4,453	391	-	-
5年後	1,243	1,349	-	-
	12,666	5,564	-	-

本集團以經營租賃方式租用若干土地及物業。該等租賃為期一至二十六年，部分租約有權在重新議定所有條款下續租。該等租賃並不包含或然租金。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

32. 或有負債

已有財務擔保

在報告期末，本公司有如下擔保：

- (a) 為一家全資子公司的貿易授信單獨擔保
- (b) 為一家全資子公司2014年9月14日到期的銀行授信單獨擔保

在報告期末，董事會不認為存在本公司就以上擔保遭受擔保索賠的可能性。在報告期末，本公司就以上擔保可能承擔的最高債務為附屬公司支取的授信額港幣9,333,000元(二零一一年：港幣14,667,000元)。

33. 重大關聯人士交易

(a) 與中國其他國有企業的交易

本公司是一家國有企業，並在一個由中國政府透過其政府機關、代理、聯屬公司及其機構直接或間接控制的企業(「國有企業」)所支配的經濟體制內進行營運。

本集團與其他國有企業進行的若干商業活動包括但不限於下列各項：

- 購買服務；
- 公用設施供應；及
- 財務服務安排。

這些交易都是本集團日常業務過程中進行，執行以上交易時所遵照的條款和與其他非國有企業所訂立的交易條款相若。本集團已就其採購及銷售產品和服務制定了採購、定價策略和審批程式。這些採購、定價策略和審批程式並不受交易對方是否為國有企業所影響。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

33. 重大關聯人士交易(續)

(a) 與中國其他國有企業的交易(續)

考慮了關聯人士的關係、本集團的定價策略、採購和審批程式對交易的潛在影響，以及要就瞭解關係對財務報表潛在影響所需的資料，董事們認為以下與其他國有企業的交易需作出披露：

(i) 與中國其他國有銀行進行的交易及結餘：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
利息收入	13,980	10,881
利息支出	18,715	1,152

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銀行存款	1,432,841	657,983
銀行貸款	1,054,170	81,070

(ii) 與中國其他國有企業進行的交易及結餘：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
購買服務	1,173,160	536,272

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應付賬款及其他應付款	117,340	158,015

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團與其他國有企業的大宗交易為發展綜合開發業務而購買之服務。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

33. 重大關聯人士交易(續)

(b) 本集團與下列人士有關聯人士關係：

關聯人士名稱	與本集團關係
華僑城集團	最終控股公司
華僑城有限公司	中間控股公司
香港華僑城有限公司	中間控股公司
康佳集團及其附屬公司(「康佳集團」)	附屬公司
深圳華僑城水電有限公司	附屬公司
深圳華僑城歡樂海岸投資有限公司	附屬公司
深圳市華僑城旅遊策劃顧問有限公司	附屬公司
深圳市華僑城物業管理有限公司	附屬公司
深圳市華僑城城市客棧有限公司	附屬公司
上海華僑城投資有限公司	附屬公司
深圳華僑城歡樂穀旅遊公司	附屬公司
深圳市華僑城國際傳媒演藝有限公司	附屬公司
深圳華僑城文化旅遊科技有限公司	附屬公司

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

33. 重大關聯人士交易(續)

(b) 本集團與下列人士有關聯人士關係：(續)

經常性交易

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
向其銷售貨物：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	58,745	87,181
向其購買貨物：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	632	3,684
利息費用：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	446,653	59,791
向其收取租金：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	1,499	251
向其支付租金：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	838	997
向其支付公用設施開支：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	52	211
向其購買服務：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	41,217	28,369
向其購買遊樂設備及服務：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	43,600	—
向其償還貸款：		
華僑城集團、其附屬公司及聯營公司	2,230,000	400,000

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

33. 重大關聯人士交易(續)

(b) 本集團與下列人士有關聯人士關係：(續)

與關聯人士之結餘

應收／(應付)關聯人士款項如下：

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項(附註20)	(i)	38,736	49,780
應付其他關聯公司款項(附註22)	(ii)	-	(1,159)
其他應收同屬最終控股公司控制的附屬公司款項 (附註20)	(iii)	530	894
其他應付其他關聯公司款項(附註22)	(iii)	(50,043)	(16,607)
應付最終控股公司借款(附註24)	(iv)	-	(700,000)
應付其他關聯公司借款(附註24)	(v)	(6,342,000)	-
應付中間控股公司借款(附註24)	(vi)	(3,123,921)	(344,548)

附註：

- (i) 應收賬款結餘為無抵押、免息及預期將於六個月內收回。有關金額為向關聯人士銷售紙箱及紙盒所產生。
- (ii) 應付賬款結餘為無抵押、免息，預期於三個月內償還。有關金額為向關聯人士採購原材料所產生。
- (iii) 其他應收款及其他應付款為無抵押、免息及須於接獲通知時則償還。
- (iv) 應付最終控股公司人民幣300,000,000元和人民幣400,000,000元為帶息借款，利率分別為3.92%和4.44%。
- (v) 應付其他關聯公司人民幣6,342,000,000元為帶息借款，利率為6.55%。
- (vi) 應付中間控股公司港幣425,000,000元、人民幣900,000,000元、人民幣400,000,000元、人民幣100,000,000元、美元17,140,000和港幣1,568,132,000為帶息借款，利率分別為3.50%、3.62%、4.44%、5.65%、4.0%和4.0%。

財務報表附註

(除非另有指明，否則全部均以人民幣為單位)

33. 重大關聯人士交易(續)

(c) 主要管理人員薪酬如下：

主要管理人員薪酬，包括於附註9披露支付予本公司董事之金額及於附註10披露支付予最高酬金人士之金額如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
短期僱員福利	5,634	5,693
離職後福利	230	203
授予購股權費用	346	292
	6,210	6,188

薪酬計入「員工成本」內(載於附註7(b))。

(d) 離職後福利計劃供款

本集團讓其僱員參與多項界定供款離職後福利計劃。該等計劃之其他詳情載於附註28。

34. 毋須調整之結算日後事項

(i) 末期股息

於結算日後，董事建議宣派末期股息。詳細資料載於附註25。

(ii) 向北京廣盈房地產開發有限公司注資

於本年，本集團與兩獨立第三方簽訂投資北京廣盈房地產開發有限公司(由該兩獨立第三方持有同等股權)的股權投資協議。於二零一三年一月，本集團及原有之股東完成增資及所需之行政程序後，北京廣盈即成為本集團之聯營公司。

五年業績摘要

截至二零一二年十二月三十一日年度
(以人民幣列示)

合併收益表

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
經營收入	3,452,883	2,558,860	1,905,792	622,063	762,769
銷售成本	(2,267,153)	(1,786,190)	(1,646,418)	(536,237)	(673,194)
毛利	1,185,730	772,670	259,374	85,826	89,575
其他收入	14,314	11,676	7,212	2,662	3,121
其他淨(費用)/溢利	(7,067)	24,057	5,851	1,454	36,680
分銷成本	(224,926)	(160,648)	(84,336)	(31,625)	(33,920)
行政費用	(154,420)	(126,268)	(59,325)	(42,913)	(50,701)
其他經營開支	(12,627)	(1,832)	(2,056)	(1,392)	(6,423)
經營利潤	801,004	519,655	126,720	14,012	38,332
融資成本	(102,623)	(55,486)	(26,259)	(3,202)	(3,304)
應佔聯營公司溢利減虧損	39,687	36,366	(1,040)	20,728	(10,648)
因重估之前持有的聯營公司 股權而產生的收益	-	-	38,890	-	-
稅前利潤	738,068	500,535	138,311	31,538	24,380
所得稅	(347,611)	(231,582)	(52,428)	(7,728)	(7,790)
年度利潤	390,457	268,953	85,883	23,810	16,590
以下人士應佔：					
本公司股東	177,236	159,236	66,713	23,810	16,590
少數股東權益	213,221	109,717	19,170	-	-
年度溢利	390,457	268,953	85,883	23,810	16,590
每股盈利(人民幣元)					
基本	0.35	0.31	0.15	0.08	0.07
攤薄	0.35	0.31	0.15	0.08	0.07

五年業績摘要

於二零一二年十二月三十一日
(以人民幣列示)

合併財務狀況表

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	2,654,320	2,692,679	2,705,099	363,347	295,810
無形資產	410	221	182	-	-
商譽	267,195	266,625	266,625	24,937	24,937
於聯營公司的權益	120,621	80,934	44,568	234,401	213,673
其他金融資產	4,320	4,320	4,320	-	-
遞延稅項資產	97,290	95,761	53,439	8,810	10,579
	3,144,156	3,140,540	3,074,233	631,495	544,999
流動資產					
存貨	14,198,204	2,015,536	1,681,962	82,628	84,853
應收賬款及其他應收款	1,270,214	300,055	266,171	149,031	167,371
現金及現金等價物	1,525,861	748,393	1,005,358	314,006	127,307
	16,994,279	3,063,984	2,953,491	545,665	379,531
流動負債					
應付賬款及其他應付款	3,645,480	1,918,981	1,638,310	278,391	204,907
預收款項	466,033	601,037	667,473	-	-
銀行貸款	153,302	92,068	44,105	65,947	42,199
關聯人士貸款	3,325,590	-	361,632	-	-
即期稅項負債	317,637	124,160	87,869	4,304	7,948
	7,908,042	2,736,246	2,799,389	348,642	255,054
流動資產淨額	9,086,237	327,738	154,102	197,023	124,477
總資產減流動負債	12,230,393	3,468,278	3,228,335	828,518	669,476
非流動負債					
應付中間控股公司款項	-	-	-	73,082	73,198
銀行貸款	964,972	81,070	28,562	60,723	57,279
關聯人士貸款	6,140,331	1,044,548	1,100,000	-	-
遞延稅項負債	295,016	52,522	56,267	152	2,183
	7,400,319	1,178,140	1,184,829	133,957	132,660
資產淨值	4,830,074	2,290,138	2,043,506	694,561	536,816
本公司股東應佔					
權益總額	1,749,567	1,577,901	1,418,996	694,561	536,816
非控股股東權益	3,080,507	712,237	624,510	-	-
權益總額	4,830,074	2,290,138	2,043,506	694,561	536,816