

GENVON GROUP LIMITED

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



2012
年報



目錄

- 2 公司資料
- 3 公司架構
- 4 財務摘要
- 6 項目概覽
- 8 主席報告
- 11 管理層討論與分析
- 17 企業管治報告
- 24 董事及高級管理層
- 26 董事會報告
- 32 獨立核數師報告
- 34 綜合全面收益表
- 35 綜合財務狀況表
- 37 綜合權益變動表
- 38 綜合現金流量表
- 40 綜合財務報表附註

公司資料

董事會

執行董事

王正春先生(主席兼行政總裁)

鄭維沖先生

張秀鶴先生(於二零一三年二月七日辭任)

徐文聰先生

張岷先生

廖開強先生

獨立非執行董事

洪少倫先生

馬桂園先生

何厚榮先生(自二零一二年五月一日起由非執行董事調任為獨立非執行董事)

羅永德先生(於二零一二年五月十八日任滿告退)

法定代表

鄭維沖先生

林嘉德先生

公司秘書

林嘉德先生

審核委員會

馬桂園先生(主席)

何厚榮先生(自二零一二年五月一日起由非執行董事調任為獨立非執行董事)

洪少倫先生

羅永德先生(於二零一二年五月十八日任滿告退)

酬金委員會

何厚榮先生(主席)(自二零一二年五月一日起由非執行董事調任為獨立非執行董事)

洪少倫先生

馬桂園先生

羅永德先生(於二零一二年五月十八日任滿告退)

鄭維沖先生

提名委員會

洪少倫先生(主席)

馬桂園先生

羅永德先生(於二零一二年五月十八日任滿告退)

王正春先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

股份代號

2389

網址

www.genvon.com

主要往來銀行

南京銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

恒生銀行有限公司

註冊辦事處

Century Yard

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681 GT

Grand Cayman

British West Indies

總辦事處及主要營業地點

九龍尖沙咀

廣東道7號

九倉電訊中心17樓

1708至09室

香港股份過戶登記分處

聯合證券登記有限公司

香港

灣仔

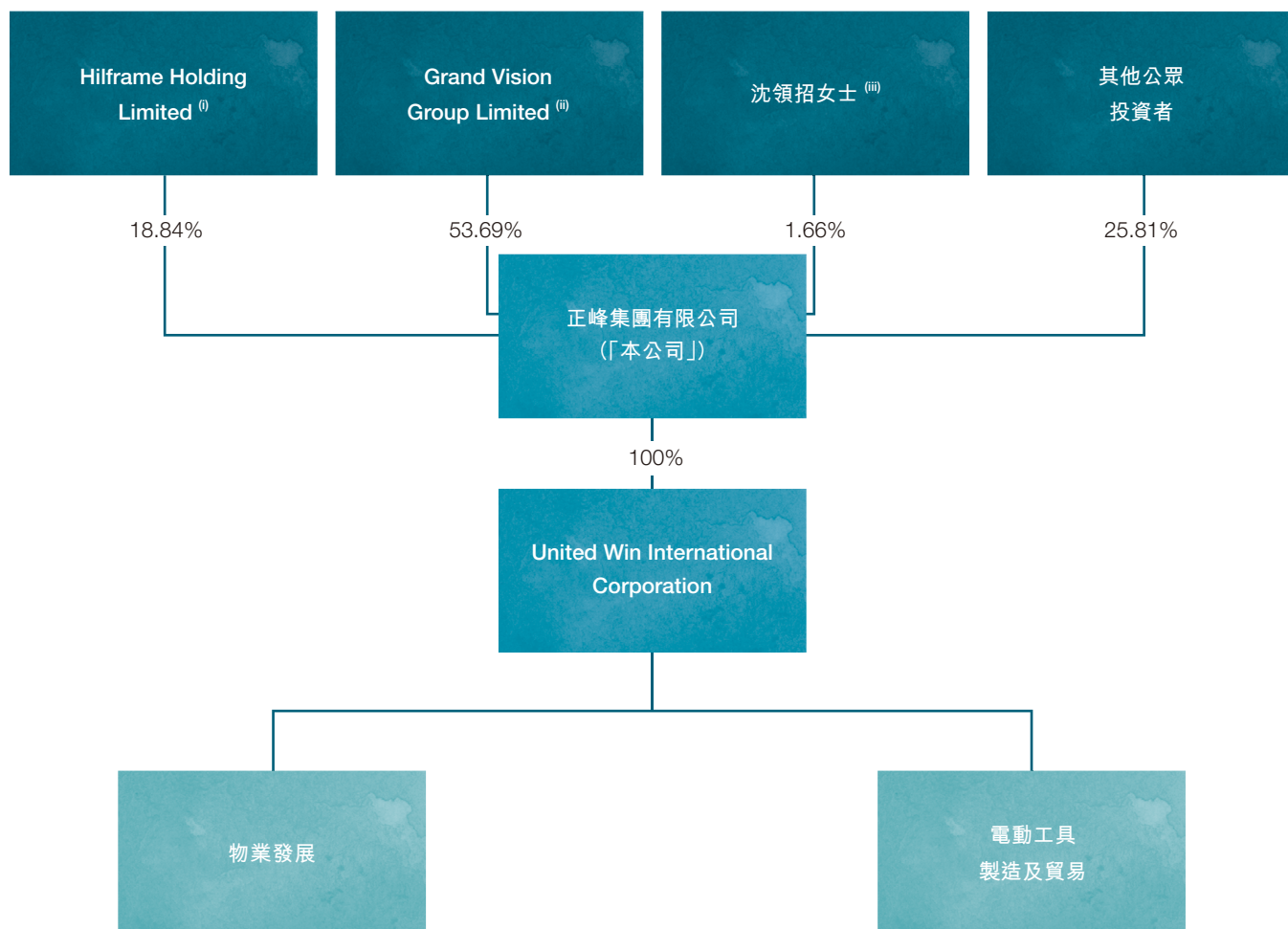
駱克道33號

中央廣場

福利商業中心

18樓

公司架構



(i) 由王正春先生實益擁有之公司

(ii) 由王正春先生實益擁有之公司

(iii) 王正春先生之配偶

財務摘要

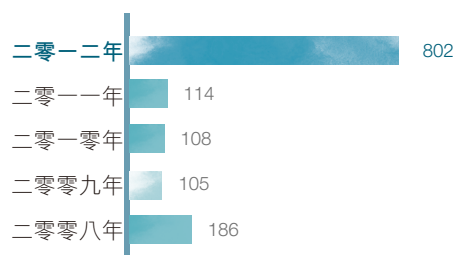
	截至十二月三十一日止年度				
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
收入	186,331	104,963	108,760	114,040	801,574
本公司擁有人應佔年內溢利(虧損)	(77,463)	(45,930)	(12,438)	(41,669)	115,988

	於十二月三十一日				
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
資產及負債					
總資產	451,398	465,083	1,345,211	1,534,867	1,625,170
總負債	(425,675)	(357,407)	(684,959)	(854,997)	(830,658)
	25,723	107,676	660,252	679,870	794,511
本公司擁有人應佔股權	25,723	107,676	480,682	475,150	592,099
非控制權益	-	-	179,570	204,720	202,412
	25,723	107,676	660,252	679,870	794,511

財務摘要

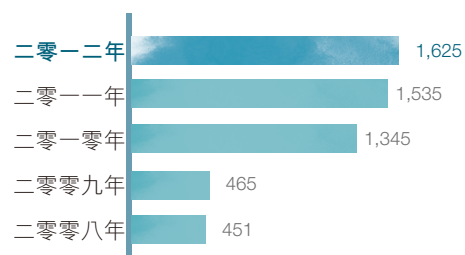
收入

截至十二月三十一日止年度
(百萬港元)

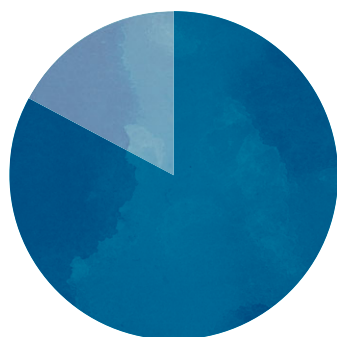


總資產

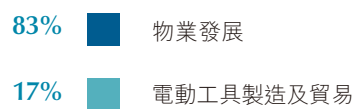
於十二月三十一日
(百萬港元)



按經營分類劃分之收入



二零一二年



二零一一年



項目概覽

上海

項目名稱	頤峰南苑－瑞麗名邸－100%權益 頤峰北苑－中景水岸－100%權益
項目位置	上海市閔行區瑞麗路528弄
佔地面積	57,047平方米
建築面積	74,647平方米
完工時間	2012年中
總戶數	瑞麗名邸：260個單位 中景水岸：124個單位



項目簡介：

本項目位於老閔行區中心地帶，社區距離輕軌5號線金平路站約500米，步行10分鐘即可到達。社區周邊擁有滬閔路、劍川路等多條發展成熟的城市道路，周邊擁有蘇寧電器、歐尚超市、金海馬傢俱、千代廣場、江川路商業街及第五人民醫院等配套。

本項目總佔地約6萬平方米，分二期開發，總共5幢高樓及124戶聯排別墅。高樓戶型面積63-94平方米不等，部分戶型配有超寬陽臺。聯排別墅面積182-215平方米不等，地上三層，地下一層，地下面積約85平方米。

本項目設計以別墅與高層住宅融會的社區作概念，於老閔行區屬獨一無二。擁有高達35%綠化率亦是本項目吸引之處。

項目概覽

江蘇

項目名稱	星湖灣－70%權益
項目位置	江蘇省南通市海安縣黃海大道58號
佔地面積	約249,000平方米
建築面積	約728,000平方米
預計完工時間	第一期－2014年底 第二期－2015年底 第三期－2017年底
總戶數	3,697個單位



項目簡介：

本項目位於海安縣黃海大道南側，坐擁七星湖生態公園，交通便捷，環境優美。項目總佔地面積約25萬平方米，總建築面積超過72萬平方米，以高層、小高層物業形態為主。

本項目作為海安縣新一代住宅地標項目，憑藉得天獨厚的環境優勢，在社區園林景觀規劃方面精雕細琢，本集團更不惜鉅資開鑿人工河道，使專案三面臨水成為真正意義上的小半島，通過水景的引入，結合優雅的小品雕塑，以及40%的綠化率，形成了近乎完美的社區內部景觀，與之七星湖互映程輝；本項目將開啟海安水島生活新篇章。



主席報告

本人謹代表董事會欣然呈報正峰集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「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。

主席報告

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度收入創新高至801,574,000港元(二零一一年：114,040,000港元)，較2011年上升約603%。物業發展業務貢獻收入666,399,000港元，佔本集團總收入約83%。電動工具製造及買賣業務錄得收入135,175,000港元。本集團錄得股東應佔盈利115,988,000港元(二零一一年：虧損41,669,000港元)。本年度之每股基本盈利為2.75港仙(二零一一年：虧損1.0港仙)。

物業發展業務

本集團自二零零九年年中起，進入中國物業發展之業務，經過多年的努力，第一個位於上海之房地產項目已於本年度交付給客戶及為集團帶來豐厚的回報。本集團確認物業銷售收入666,399,000港元、平均售價約每平方米15,621港元及物業發展分部利潤247,395,000港元。隨著上海項目如期竣工並交付買家，顯示本集團已成功轉型為中國物業發展公司。

緊隨著上海項目的銷售進入尾聲，本集團現正在江蘇省南通市建造另一個大型住宅及商業綜合房地產項目—星湖灣第一期項目，該項目於本年度已取得《預售許可證》並於二零一二年十二月二日起進行預售，預計未來竣工並交付買家時，可繼續為本集團帶來豐厚的回報。

在土地儲備方面，本集團繼續採用穩健之政策購買新土地儲備，由於集團的土地儲備已足夠未來三至五年的發展，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。平均土地成本為每平方米約人民幣1,790元。該等土地儲備均位於江蘇省。

於二零一二年十二月三十一日，本集團保持穩健之財務狀況，淨負債比率為33%(二零一一年：52%)。為確保本集團將保持健康現金水平，二零一二年年度，本集團獲中國建設銀行從人民幣500,000,000元之授信借貸額度中，提取一項3年期新融資。

電動工具製造及買賣業務

二零一二年歐債危機仍然持續，全球新興經濟體增速仍不明朗。電動工具市場的競爭仍然激烈，不確定因素不斷增加。在複雜多變的市場環境下，集團積極採取措施，繼續加大應對挑戰的力度，努力加強企業內部管理和市場開拓，盡全力減小不利因素對集團業務的衝擊，保持集團整體業務的穩定。二零一二年集團電動工具業務總收入為135,175,000港元，比上年增長19%。

展望

目前，中國房地產市場最壞的情況相信已經過去，排隊購房的場面重臨，房產價格亦續步上升，除非房地產開發商瘋狂的漲價，逼使中國政府再次打壓房地產市場，讓消費者從積極購買退回觀望市場情緒，否則，隨著中國經濟增長持續強勁，個人收入增加及城市化進度加速，生活改善型需求持續增長，將促進物業市場平穩發展，本集團對中國的物業市場依然保持樂觀開放態度。

預期二零一三年，信貸緊縮措施之下行壓力及市場剛性需求之上行壓力將繼續並存，未來一年的房價不可能暴升，但也不會暴跌，因為最終用家之需求仍然強勁，很大機會是一個穩步上升之局面。本集團以其33%之低淨負債比率，將謹慎管理現金流，於中國二、三線城市繼續物色收購土地儲備的機會，以配合城鎮化發展政策為主的綜合發展。

製造業務方面

於二零一二年九月十九日，本集團與海安經濟技術開發區管理委員會（「管委會」）簽訂了一份收回及搬遷補償協議，訂明本集團同意向管委會交還電動工具製造及買賣業務所使用之工業用地（總面積約300畝），連同位於其上及其下之建築物、構築物及附屬物（含不可搬遷設備）及物業（「中國物業」）及將其位於中國物業之生產設施遷往其他地點，以及管委會同意就搬遷事項作出補償額為人民幣180,739,000元（相等於港幣222,914,000元）。

由於電動工具製造及買賣業務於過去連年虧損，在考慮電動工具業務日後的發展時，本集團同時考慮把電動工具業務整體出售或在收得賠償後結束該業務，從而停止進一步消耗本集團資源。如出售或結束電動工具業後，本集團將主要成為一間物業發展公司，此後將給投資者更清晰了解本集團於物業發展業務之表現。

鳴謝

本人藉此機會向各位董事、管理層及全體員工致謝，感謝全體同仁在過去一年中的辛勤工作，及為本集團發展作出的貢獻。同時本人亦感謝所有股東、銀行界和投資界的各位朋友及商業夥伴一直以來對本集團的充分信任和鼎力支持。

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	頤峰南苑－瑞麗名邸	住宿	23,156	340,171	14,690	100%
		商鋪	1,640	34,822	21,233	100%
上海	頤峰北苑－中景水岸	聯排別墅	11,347	154,302	13,598	100%
		商鋪	602	12,820	21,296	100%
合計			36,745	542,115		

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)
上海頤峰南苑	住宅	322	5,059	15,711
上海頤峰北苑	住宅	4,165	61,366	14,734
江蘇星湖灣	住宅	4,651	27,126	5,832
合計		9,138	93,551	

管理層討論與分析

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 land 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	(318,176)	(316,124)
淨借貸狀況	(194,925)	(248,225)

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。

管理層討論與分析

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/>
		734,778

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為複雜及瞬息萬變。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资金使用效益。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。

企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈載於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報的企業管治報告。

有關香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之原則及守則條文之應用及實行方式說明如下：

企業管治常規

本集團明白良好企業管治對本集團的成功及持續能力至關重要。本集團致力維持高水平企業管治，作為必不可少的質量元素，亦引入適合本集團營運及增長的企業管治常規。

本公司已應用企業管治守則列載的大部分原則。

本公司已採納不同措施，以確保高水準企業管治，並採用對本集團而言屬有關的企業管治常規慣例，以符合企業管治守則所載的守則條文。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則所載的守則條文，惟守則條文第A.2.1及A.4.1條除外，而該等偏離情況於本報告有關段落說明。

本公司將繼續定期檢討其企業管治慣例，以確保遵守企業管治守則。

進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。

經向全體董事作出特定查詢後，各董事均確認，彼等於截至二零一二年十二月三十一日止年度已遵守公司守則及標準守則。

本公司已向很可能接觸本公司非公開股價敏感資料之員工採用交易守則。本公司並不知悉僱員並無遵守交易守則之情況。

董事會 董事會組成

董事會現時由八名成員組成，包括五名執行董事及三名獨立非執行董事。

全體董事的名單(按類別劃分)載於第2頁「公司資料」內，亦載於本公司不時根據上市規則發出的全部公司通訊。根據上市規則，獨立非執行董事於所有公司通訊中均明確識別。

本公司董事會目前由以下董事組成：

執行董事：

王正春先生(主席兼行政總裁)
鄭維沖先生
徐文聰先生
張岷先生
廖開強先生

獨立非執行董事：

洪少倫先生
馬桂園先生
何厚榮先生

所有董事會成員之間均無任何關係。

主席及行政總裁

守則條文A.2.1訂明，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人兼任。

王正春先生現時兼任本公司主席及行政總裁之職務。董事會相信，賦予同一人擔任主席及行政總裁之職務，可為本公司帶來穩健而貫徹之領導，並可有效及有效率地規劃及實行業務決策及策略。

本公司將繼續檢討本集團的企業管治架構的有效性，並考慮是否有必要作出任何修改，包括區分主席及行政總裁之職務。

獨立非執行董事

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，董事會已符合有關委任至少三名獨立非執行董事，而當中至少一名獨立非執行董事須具備合適的專業資格或會計或相關的財務管理專業知識的上市規則的規定。

本公司已根據上市規則的規定，收到各獨立非執行董事的書面年度確認，根據上市規則第3.13條，確認其獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

所有董事，包括獨立非執行董事，所具備廣泛而寶貴的業務經驗、知識及專業精神，有助董事會有效率而且有效地履行其職責。獨立非執行董事獲邀成為本公司審核、酬金及提名委員會的成員。

非執行董事、委任、重選及罷免董事

本公司非執行董事並無特定任期，然而，本公司全體董事均須每三年輪值退任一次，任何獲委任以填補臨時空缺之新董事，應根據本公司組織章程細則，於獲委任後首個股東大會提呈由股東重選連任。

根據目前企業管治常規及本公司組織章程細則，本公司全體董事均須每三年輪值退任一次，任何獲委任以填補臨時空缺之新董事，應於獲委任後首個股東大會提呈由股東重選連任。

委任、重選及罷免之程序及過程載於本公司之組織章程內。提名委員會負責檢討董事會之組成，評估董事的技能、知識及經驗的平衡，以及就委任董事作出建議。

企業管治守則之守則條文第A.4.1條規定，非執行董事的委任須有指定任期且須重選連任。

概無本公司獨立非執行董事與本公司訂有附特定任期之委聘書，惟彼等之委任須根據本公司之組織章程輪值告退及重選連任。此外，本公司有權於股東大會上透過普通決議案形式罷免任何任期尚未屆滿之董事。

董事會及管理層之責任、問責性及貢獻

董事會保留其在本公司所有重大事宜之決策權，包括：審批及監督所有政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易(尤為可能涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及其他重大營運事宜。

所有董事均可及時查閱所有相關資料，以及獲本公司秘書提供意見與服務，以確保遵守董事會程序及所有適用法律及法規。各董事一般可於適當情況下，向董事會提出要求後徵求獨立專業意見，而費用由本公司承擔。

本公司之日常管理、行政及營運由行政總裁及高級管理人員負責，並定期檢討所指派之職能及任務。前述高級職員進行任何重大交易前須事先獲得董事會批准。

企業管治報告

董事的持續專業發展

董事須了解作為本公司董事之責任及本公司經營方針、業務活動及發展之最新資訊。

每名新委任的董事在首次接受委任時會獲本公司發出一份正式、全面及特別為彼而設的指引，以確保彼對本公司的業務及營運有妥當的認識，並且對根據上市規則及相關法定規定董事之責任及義務有充分的認識。

董事獲得有關法定及監管制度及業務環境之最新資料，以助彼等履行職責。如有需要，本公司將為董事安排持續簡報及專業發展。

董事應參與適當持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事參與訓練的紀錄如下：

董事	訓練類別
執行董事	
王正春先生	A
鄭維沖先生	A
徐文聰先生	A
張岷先生	A,B
廖開強先生	B,C
張秀鶴先生 (於二零一三年二月七日辭任)	A
獨立非執行董事：	
洪少倫先生	B
馬桂園先生	B,C
何厚榮先生 (由非執行董事重新調任獨立非執行董事，於二零一二年五月一日生效)	B
羅永德先生 (於二零一二年五月十八日退任)	不適用

A: 出席由本公司安排，有關企業管治、董事職責及內部監控系統之研討會。

B: 出席由外聘專業人士提供，有關持續披露責任、董事職責、財務報告最新資訊及財務市場最新資訊等之研討會。

C: 閱讀有關經濟、一般業務、玻璃工業發展、董事職責、法律及法規事宜及企業管治之報章、期刊及最新資訊。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事會已檢視及監督董事及高級管理層之培訓及持續專業培訓。董事會亦檢視及確保遵守有關法律及監管規定、操守守則、守則及於企業管治報告中作出披露。

此外，有關閱讀材料，包括董事手冊／法律及最新監管資訊／研討會講義，均已提供予董事，供彼等參閱及研習。

董事委員會

董事會已成立三個委員會，即審核委員會、酬金委員會及提名委員會，以在特別方面之事務上監察本公司。本公司所有董事委員會皆已成立，並訂有書面職權範圍。股東可要求查閱委員會之職權範圍。董事委員會的職權範圍已於本公司及聯交所網站登載，亦可應股東要求提供。

各董事委員會的大部分成員均為獨立非執行董事，而各董事委員會主席及成員之名單列載於第2頁之「公司資料」內。

董事委員會均獲提供充足資源履行職務，在適當情況下，經提出合理要求後，亦可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即馬桂園先生（委員會主席）、洪少倫先生、何厚榮先生，大部份成員為獨立非執行董事（包括一名持有專業資格或會計或相關財務管理專業知識之獨立非執行董事）。概無審核委員會成員為本公司現任外聘核數師之前任合夥人。

審核委員會之主要職責包括以下各項：

- 審閱財務報表及報告及並考慮內部核數師或外聘核數師所提出之任何重大或特殊項目，然後方提交董事會
- 參照外聘核數師之工作、費用及委聘條款以檢討與核數師之關係，並就委任、續聘及辭退外聘核數師向董事會提出建議
- 檢討本公司財務報告制度、內部監控制度及風險管理制度及相關程序是否足夠及有效

於截至本報告日期審核委員會已舉行兩次會議，檢討財務業績及報告、財務申報及合規程序、內部核數師對本公司內部監控程序及風險管理系統及程序及續聘外聘核數師，以及供僱員就可能不當行為提出關注的安排。

本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度業績已由審核委員會審閱。

審核委員會亦與外聘核數師會面兩次，期間沒有執行董事列席。

酬金委員會

酬金委員會由四名成員組成，即何厚榮先生（委員會主席）、洪少倫先生、馬桂園先生及鄭維沖先生，大部分成員為獨立非執行董事。

酬金委員會之基本宗旨是負責建議及審批董事及高級管理人員的酬金政策及架構和酬金組合。酬金委員會亦負責制訂具透明度之程序，以發展該等酬金政策及架構，確保概無董事或其任何聯繫人可參與決定自身之酬金。彼等之酬金將參考個別人士及本公司表現以及市場慣例與情況而定。

酬金委員會已舉行一次會議，以檢討本公司之酬金政策及架構，以及董事及高級管理人員之酬金組合及其他相關事宜。

提名委員會

提名委員會由三名成員組成，即洪少倫先生（委員會主席）、馬桂園先生及王正春先生，大部分成員為獨立非執行董事。

提名委員會的主要職責包括檢討董事會的組成、物色出任董事的適合候選人，以及就委任董事及董事繼任計劃向董事會提出推薦建議。

提名委員會舉行過一次會議，檢討董事會的架構、大小及組成，以確保董事會就本公司業務之要求而言屬合適之專業知識、技能及經驗達到平衡。

企業管治報告

根據本公司之組織章程，由於何厚榮先生在年內調任為本公司獨立非執行董事，故此應退任，並符合資格於應屆股東週年大會上提呈膺選連任。此外徐文聰先生、洪少倫先生及馬桂園先生均須於應屆股東週年大會上輪值告退，惟所有退任董事均符合資格，並願意膺選連任。

提名委員會建議重新委任於本公司下屆股東週年大會待重選的董事。

本公司日期為二零一三年四月十九日之通函載有待重選之董事之詳細資料。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則之守則條文第D.3.1條所載之職能。

董事會已檢視本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理層之培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及監管規定之政策及常規、遵守標準守則及書面僱員指引，以及本公司遵守企業管治守則及在本企業管治報告中作出披露。

董事及委員會成員之出席記錄

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，各董事出席所舉行之董事會及董事委員會及本公司股東大會之出席記錄列於下表：

董事姓名	出席次數／會議次數				股東週年大會
	董事會	提名委員會	酬金委員會	審核委員會	
王正春先生	4/4	0/1	-	-	1/1
鄭維沖先生	4/4	-	1/1	-	0/1
張秀鶴先生(於二零一三年二月七日辭任)	4/4	-	-	-	0/1
徐文聰先生	4/4	-	-	-	0/1
張岷先生	4/4	-	-	-	1/1
廖開強先生	4/4	-	-	-	1/1
洪少倫先生	4/4	1/1	1/1	2/2	1/1
馬桂園先生	4/4	1/1	1/1	2/2	1/1
羅永德先生(於二零一二年五月十八日退任)	1/1	0/1	0/1	0/1	0/1
何厚榮先生	4/4	-	1/1	2/2	0/1

董事對財務報表之責任

董事知悉彼等須負責編製本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表。

董事會負責呈報公平、清晰及合理之年報及中期報告評估、價格敏感資料公佈及其他根據上市規則及其他法定及監管規定所規定之披露。董事負責監察本公司財務報表之編製，以確保該等財務報表真實而公平地反映本集團之狀況，並符合相關法定及監管要求及適用會計準則。

管理層向董事會提供該等所需解釋及資料，讓董事會可以就提呈董事會批准之本公司財務報表，作出知情的評估。

董事並不知悉有關任何事件或情況的任何重大不明朗因素，而該等事件或情況可能對本公司之持續經營能力構成嚴重疑問。

本公司獨立核數師有關財務報表的申報責任聲明載於第32至33頁「獨立核數師報告」。

核數師酬金

就核數服務及非核數服務已付本公司外聘核數師之金額於截至二零一二年十二月三十一日止年度分別為1,500,000港元及345,000港元。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，就核數服務及非核數服務已付本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行之薪酬分析列載如下：

服務分類	已付／應付費用 港元
核數服務	1,500,000
非核數服務	
— 審閱中期報告	310,000
— 審閱初步業績公佈	35,000
	<hr/>
	1,845,000

內部監控

於回顧年度內，董事會對本公司內部監控制度之效能進行檢討，包括本公司會計及財務報告職能之員工之資源、員工資歷、經驗、培訓計劃及預算之充足性，以及彼等之培訓計劃及預算。

董事會負責維持足夠內部監控制度，以保障股東投資及公司資產，並負責每年對其效能進行檢討。

本公司已發展其內部監控及風險管理制度，並將繼續檢討評估程序的有效性。

本集團的內部監控系統旨在促進營運的率能及效率，確保財務申報的可靠性，遵循適用法律及法規的，辨識及管理潛在風險，保障本集團的資產。內部審核部經常檢討及評估監控程序，監督任何風險因素，並向審核委員會報告任何發現及處理變動及已辨識的風險的措施。

內部審核部之主要職責包括以下各項：

- 作為表現計量指標之全面財務會計制度，以確保符合相關規則
- 由高級管理人員就潛在重大風險編製之年度計劃，其有關財務報告、經營及規章遵守
- 適當政策以確保本集團會計及財務報告職能之員工之資源、資格及經驗之充足性，以及彼等之培訓計劃及預算
- 由管理層定期檢討及評估任何風險因素之監控過程及監察；在發現偏離情況及識別風險時同樣向審核委員會報告調查結果及措施

內部審核部之主要職責包括以下各項：

- 建立本集團之內部監控框架，涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及規章監控，為識別及管理風險作出準備
- 提呈審核委員會一份風險基準之內部審核計劃以待批准
- 向審核委員會報告任何重要調查結果及內部審核過程之進度

企業管治報告

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就每項獨立事項，包括選舉個別董事，提出獨立決議案。於股東大會上提呈之所有決議案將根據上市規則按股數投票表決，投票結果將於每個股東大會結束後於本公司及聯交所網頁刊登。

股東召開股東特別大會

根據本公司組織章程細則第64條，董事會須應一名或多名本公司股東之書面要求召開股東特別大會，惟該等股東於提交要求之日，須持有有權於本公司股東大會上投票之本公司實繳股本不少十分之一。該大會應予召開，以處理董事會或公司秘書接獲之書面要求列明之任何業務，並應於提交該項要求起計兩個月內舉行。倘於該項要求提交二十一日，董事會未能著手召開該大會，則提出要求者本人（彼等）可以相同方式召開大會，而本公司須向提出要求者償付提出要求者因董事會未能召開股東大會而產生之所有合理開支。

於股東大會上提出建議

開曼群島公司法或本公司組織章程細則中概無容許股東在股東大會提出新決議案之條文。倘股東擬提出決議案，可循前段列載之程序要求本公司召開股東大會。

向董事會提出查詢

倘股東擬向本公司董事會提出任何查詢，可將書面查詢發送予本公司。

附註：本公司一般不會處理口頭或匿名查詢。

聯絡詳情

股東可發送上述查詢或要求至以下地址：

地址：九龍尖沙咀廣東道7號九倉電訊中心17樓1708至09室(註明公司秘書收)

傳真：2681-2789

電郵：enquiry@genvon.com

為免生疑問，除本公司之註冊辦事處外，股東必須寄存及發送妥為簽署之書面要求、通知或聲明，或查詢之正本（視乎情況而定）至上述地址，並提供全名、聯絡詳情及身份證明，以使前述各生效。股東資料可按法律要求披露。

與股東及投資者的通訊

本公司重視與股東的有效通訊，可藉此提高與投資者的關係及投資者對本集團業務表現及策略。本公司亦明白透明度及適時披露公司資料的重要性，以便股東及投資者作出最佳投資決定。

為促進有效率地溝通，本公司營運一個網站 (<http://www.genvon.com>)，當中登載本公司業務營運及發展、財務資料、企業管治常規的最新資料及最新訊息及其他資料。

本公司的股東大會為董事會與股東溝通提供一個平台。董事會主席及審核委員會、酬金委員會及提名委員會主席（如未能出席，則為各委員會之其他成員）將在可行情況下將於股東大會上回答股東提問。

二零一二年股東週年大會（「股東週年大會」）已於二零一二年五月十八日舉行。股東週年大會通告已於股東週年大會舉行前最少20個完整營業日向股東寄出。

於回顧年度內，本公司並無對組織章程細則作出任何修改。本公司組織章程細則之最新版本亦載於本公司網站及聯交所網站。

董事及高級管理層

執行董事

王正春

王正春先生，48歲，於二零零八年六月獲委任為本集團執行董事。於二零零八年十月被指任為集團主席，彼於地產發展及管理已有逾十年經驗。王先生對於在中國內地建設別墅、住宅和商業樓宇方面，具豐富經驗，同時，王先生亦是上海市閔行區工商業聯合會的成員。

鄭維沖

鄭維沖先生，45歲，為本集團執行董事。鄭先生持有中國政法大學法律學士學位。於二零零七年十一月加盟本集團前，鄭先生於多個業務範疇擁有逾十年管理經驗。鄭先生主要負責集團內之法律事宜。

徐文聰

徐文聰先生，44歲，於二零零八年十月獲委任為集團執行董事。徐先生主要負責物業管理和發展，徐先生畢業於浙江大學，在中國之物業建築及安裝方面積逾十七年經驗。徐先生於企業管理、工程規劃、物業建築及配套工程累積多方面經驗。彼加盟本集團前為上海一房地產開發公司之常務副總經理。徐先生主要負責本集團的房地產開發業務。

張秀鶴

張秀鶴先生，44歲，於二零零八年十月獲委任為集團執行董事。張先生主要負責投資及金融業務以及企業財務管理和監察集團的現金流向。張先生於撫順石油學院及香港中文大學，分別取得經濟學學士學位及專業會計碩士學位。張先生曾於一九九九年七月至二零零五年四月期間先後擔任上海一間上市公司的財務部主管、財務總監和常務副總經理，並於加盟本集團前一直出任上海一投資管理公司之董事兼行政總裁。張先生自二零一三年二月七日起辭任本公司執行董事之職務。

張岷

張岷先生，44歲，於二零零九年九月獲委任為本集團執行董事。加盟本公司前，張先生曾先後於多間證券及投資公司任職高層。張先生於投資銀行方面積逾十七年經驗，與上海及香港兩地基金經理關係密切。

廖開強

廖開強先生，48歲，自二零零八年一月起任職本集團首席財務長並於二零一一年五月獲委任為集團執行董事。廖先生主要負責集團的會計及財務工作。廖先生於香港大學取得理學碩士學位，為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。廖先生現為香港上市公司世紀陽光集團控股有限公司之獨立非執行董事。於加盟本公司前，廖先生於一間香港主板上市公司擔任行政總裁、執行董事及公司秘書等不同職位逾十年。廖先生亦擁有大約九年於國際會計公司工作之經驗。

董事及高級管理層

獨立非執行董事

洪少倫

洪少倫先生，52歲，二零零五年九月獲委任為本集團獨立非執行董事。洪先生持有香港中文大學物理及電子計算理學士學位，及工商管理碩士學位。洪先生現為香港上市公司吉利汽車控股集團有限公司之執行董事，亦為香港上市公司公眾公司洪橋集團有限公司的非執行董事。洪先生曾任職多間主要國際投資銀行，具有逾十九年證券研究、投資銀行及財務分析工作方面之經驗。

何厚榮

何厚榮先生，65歲，於二零零二年四月獲委任為本集團獨立非執行董事，並於二零零五年九月獲調任選為本集團非執行董事及於二零一二年五月獲重新調任為本集團獨立非執行董事。何先生畢業於加拿大皇后大學Queen's University，持有應用科學學士學位，自一九七五年起一直持有證券交易牌照。何先生自一九七一年起一直擔任崑泰集團股份分公司之執行董事，主要負責股市及國際外匯市場基金管理、地產發展及物業投資部之整體管理及營運。何先生於二零零二年六月起擔任澳門大豐銀行有限公司董事一職。

馬桂園

馬桂園博士，60歲，於2008年9月獲委任為獨立非執行董事。馬博士為香港一家顧問公司之執行董事，於會計及財務管理以及顧問業擁有逾30年專業經驗。馬博士持有Bulacan State University(比立勤國立大學)工商管理哲學博士學位及University of Wolverhampton(沃福漢普頓大學)法學碩士學位，並為英國特許管理會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、澳洲特許秘書學會會員、香港董事學會資深會員以及澳洲會計師公會資深會員。馬博士亦為香港上市公司中國奧園地產集團股份有限公司、弘茂科技控股有限公司以及中國光纖網路系統集團有限公司之獨立非執行董事。

高級管理層

萬吉明

萬吉明先生，44歲，為本集團技術集成運作中心的首長及江蘇鑫港企業有限公司的常務副總經理。萬先生負責工廠之技術方面及監管電動工具產品之設計及生產。萬先生畢業於江蘇化工學院，持有機械工程學士學位。萬先生於電動工具業擁有超過十七年經驗。萬先生於產品設計及生產管理均有經驗。萬先生亦特別擅於實行本地化中國管理哲學。萬先生於二零零一年十二月加盟本集團。

林嘉德

林嘉德先生，31歲，為本集團之財務總監及公司秘書。彼為香港會計師公會之會員。彼於香港理工大學畢業。於二零一零年加盟本集團前，彼曾任職國際會計師行，累積超過七年經驗。

董事會報告

董事謹此提呈截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註40。

業績及分配

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績載於第34頁之綜合全面收益表內。

董事並不建議就本年度派付股息及建議保留本年度溢利。

主要供應商及客戶

本集團最大供應商及五大供應商分別佔本集團本年度之總採購額約28%及58%。

本集團五大客戶佔的銷售額合計少於本年度總採收益的30%。

於任何時間，本公司各董事、彼等之聯繫人士或據董事所知擁有本公司股本5%以上之本公司股東，概無擁有本集團五大供應商或客戶任何實益權益。

固定資產

本集團物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

可供分派儲備

根據開曼群島公司法(經修訂)第22章，本公司之股份溢價可供向股東支付分派或股息，惟須受本公司之組織章程細則規限，並且緊隨支付分派股息後，本公司須可支付日常業務過程中到期之債項。於二零一二年十二月三十一日，本公司可供分派儲備為95,830,000港元，其中包括股份溢價381,028,000港元(扣除累計虧損285,198,000港元)。

股本

本公司股本之詳情載於綜合財務報表附註30。

購買、贖回或出售上市證券

年內，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。

董事會報告

董事

本年度及截至此報告日止本公司之董事如下：

執行董事：

王正春先生(主席兼行政總裁)
徐文聰先生
鄭維冲先生
張岷先生
廖開強先生
張秀鶴先生(於二零一三年二月七日辭任)

獨立非執行董事：

洪少倫先生
馬桂園先生
何厚榮先生(由非執行董事重新調任獨立非執行董事，由二零一二年五月一日起生效)
羅永德先生(於二零一二年五月十八日退任)

根據本公司組織章程細則第108條，於應屆股東週年大會上，洪少倫先生、馬桂園先生及徐文聰先生將輪值告退，符合資格，將提呈膺選連任。根據本公司組織章程細則第112條，何厚榮先生之任何期將僅至應屆股東週年大會止，而彼符合資格，將提呈膺選連任。

各獨立非執行董事之任期於彼根據本公司之公司組織章程細則須輪值告退之日屆滿。

董事之服務合約

擬將於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無訂有本集團不可於一年內不給予補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

董事於重大合約之權益

於本年底或年內任何時間，並無任何本公司或其任何附屬公司為訂約方，且本公司董事直接或間接擁有其重大權益之重大合約生效。

董事於股份及相關股份之權益

於二零一二年十二月三十一日，董事及彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份及相關股份中擁有按本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定本公司存置之登記冊所記錄或根據上市公司董事進行證券買賣之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益：

(i) 好倉

本公司每股面值0.10港元之普通股

董事姓名	身分	股份權益	相關股份權益	股份總權益	佔本公司 已發行 股本概約 百分比
王正春先生	由配偶持有	70,148,000 (附註1)	-	70,148,000	1.66%
	透過受控公司持有	2,268,403,000 (附註2)	-	2,268,403,000	53.69%
	透過受控公司持有	795,718,000 (附註3)	-	795,718,000	18.84%
		3,134,269,000	-	3,134,269,000	74.19%
	實益擁有人	-	10,937,500 (附註4)	10,937,500	0.26%
鄭維冲先生	實益擁有人	-	3,281,250 (附註5)	3,281,250	0.08%
徐文聰先生	實益擁有人	-	3,281,250 (附註5)	3,281,250	0.08%
張秀鶴先生	實益擁有人	11,550,000	3,281,250 (附註5)	14,831,250	0.35%
張岷先生	實益擁有人	-	3,281,250 (附註5)	3,281,250	0.08%
廖開強先生	實益擁有人	-	27,120,874 (附註6)	27,120,874	0.64%
何厚榮先生	實益擁有人	2,396,000	1,093,750 (附註5)	3,489,750	0.08%
洪少倫先生	實益擁有人	-	1,093,750 (附註5)	1,093,750	0.03%
馬桂園先生	實益擁有人	-	1,093,750 (附註5)	1,093,750	0.03%

董事會報告

附註：

1. 王正春先生被視為於70,148,000股股份中擁有權益，而該等權益由彼之配偶沈領招女士實益持有。
2. 2,268,403,000股股份由Grand Vision Group Limited持有，其全部已發行股本由王正春先生實益擁有。
3. 795,718,000股股份由Hillfame Holdings Limited持有，其全部已發行股本由王正春先生實益擁有。
4. 該10,937,500股股份乃於二零零九年十一月六日本公司向王正春先生所授出購股權所產生，有關購股權賦予持有人權利於二零一零年十一月六日至二零一九年十一月五日期間以行使價每股0.21港元認購合共10,937,500股股份。
5. 本公司於二零零九年十一月六日授出之購股權產生之權益賦予其持有人權利，可於二零一零年十一月六日至二零一九年十一月五日期間以每股股份行使價0.21港元認購股份。
6. 廖開強先生(「廖先生」)擁有權益之27,120,874股相關股份中，17,676,343股股份權益乃於二零零八年一月十日日本公司向廖先生所授出購股權所產生，有關購股權賦予持有人權利於二零零九年一月十日至二零一八年一月九日期間以行使價每股0.477港元認購合共17,676,343股股份；6,163,281股股份權益乃於二零零八年五月五日日本公司向廖先生所授出購股權所產生，有關購股權賦予持有人權利於二零零八年五月五日至二零一八年五月四日期間以行使價每股0.183港元認購合共6,163,281股股份，3,281,250股股份權益均來自於於二零零九年十一月六日本公司向廖先生所授出股本，有關股本賦予持有人權利於二零一零年十一月六日至二零一九年十一月五日期間以行使價每股0.21港元認購合共3,281,250股股份。

除上文所披露者外，概無董事或彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團之任何股份及相關股份中持有根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊所記錄或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(ii) 購股權

本公司購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註34內。

下表披露年初及年終授予本公司董事之尚未行使購股權數目：

	於二零一二年 一月一日	失效	於辭任時 重新分類	於二零一二年 十二月三十一日
王正春先生	10,937,500	-	-	10,937,500
鄭維沖先生	3,281,250	-	-	3,281,250
徐文聰先生	3,281,250	-	-	3,281,250
張秀鶴先生	3,281,250	-	-	3,281,250
張岷先生	3,281,250	-	-	3,281,250
何厚榮先生	1,675,907	(582,157)	-	1,093,750
洪少倫先生	1,675,907	(582,157)	-	1,093,750
馬桂園先生	1,093,750	-	-	1,093,750
羅永德先生	1,093,750	-	(1,093,750)	-
廖開強先生	27,120,874	-	-	27,120,874
	56,722,688	(1,164,314)	(1,093,750)	54,464,624

1,164,314份購股權於年內失效。年內概無購股權獲授出或行使。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內任何時間概無訂立任何安排致使董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而從中獲益。

管理合約

年內，本公司並無亦未有訂立關於本公司業務整體或任何重要部份之管理及行政之合約。

主要股東

除於上文「董事於股份及相關股份之權益」一節所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，於本公司股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條置存的登記冊內或已知會本公司的5%或以上權益或淡倉之股東(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

於本公司股份之好倉

股東姓名	身分	實益擁有股份數目	持股百分比
王正春先生	由配偶持有權益(附註1)	70,148,000	1.66%
	透過受控公司持有權益(附註2)	2,268,403,000	53.69%
	透過受控公司持有權益(附註3)	795,718,000	18.83%
	實益擁有人(附註4)	10,937,500	0.26%
		3,145,206,500	74.45%

附註：

1. 王正春先生被視為於70,148,000股股份中擁有權益，即彼之配偶沈領招女士實益擁有之權益。
2. 2,268,403,000股股份由Grand Vision Group Limited持有，其全部已發行股本由王正春先生實益擁有。
3. 795,718,000股股份由Hillfame Holdings Limited持有，其全部已發行股本由王正春先生實益擁有。
4. 該10,937,500股股份乃於二零零九年十一月六日本公司向王正春先生所授出購股權所產生，有關購股權賦予持有人權利於二零一零年十一月六日至二零一九年十一月五日期間以行使價每股0.21港元認購合共10,937,500股股份。

除上文及「董事於股份及相關股份之權益」一節所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，概無任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)曾知會本公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向於本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條置存之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

董事會報告

委任獨立非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第3.13條發出的年度獨立確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事均為獨立人士。

酬金政策

本集團僱員之薪酬政策由酬金委員會按彼等之功績、資歷及能力而設定。

本公司董事之酬金由酬金委員會經參考本公司經營業績、董事個人表現及可比較市場數據後釐定。

本公司已採納一項購股權計劃，作為對董事及合資格僱員之獎勵。有關計劃之詳情載於綜合財務報表附註34。

優先購買權

本公司之組織章程大綱或開曼群島法律均無有關本公司須按比例向現有股東發售新股份之優先購買權規定。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度一直維持足夠公眾持股量。

核數師

於股東週年大會將提呈一項決議案，以續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會

主席

王正春

二零一三年三月二十七日

Deloitte. 德勤

致正峰集團有限公司各股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師行已審核列載於第34至82頁正峰集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他資料解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表並實施董事認為必要之相關內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

本核數師行的責任是根據本核數師行的審核對該等綜合財務報表作出意見，本核數師行的報告根據吾等協定之委聘條款僅為股東(作為一個團體)而編製，並不為其他任何目的。本核數師行並不就本報告書的內容，對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。本核數師行已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求本核數師行遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行情序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司真實而公平地編製綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

本核數師行相信，本核數師行所獲得的審核憑證為充足和適當地為本核數師行的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

本核數師行認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一二年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度 貴集團的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一三年三月二十七日

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	7	801,574	114,040
銷售成本		(530,345)	(111,166)
毛利		271,229	2,874
其他收入	9	4,907	2,104
其他收益及虧損	10	4,964	3,772
銷售與分銷開支		(9,219)	(3,782)
行政開支		(36,055)	(43,574)
融資成本	13	(4,943)	(3,824)
除稅前溢利(虧損)		230,883	(42,430)
所得稅開支	14	(117,170)	-
年度溢利(虧損)		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)	16		
— 基本及攤薄(港仙)		2.75	(1.0)

綜合財務狀況表

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	17	89,205	96,033
預付租賃款項	18	23,844	25,015
無形資產	19	4,441	5,447
遞延稅項資產	20	15,488	–
		132,978	126,495
流動資產			
存貨	21	24,125	14,215
物業庫存	22	999,295	937,088
應收貿易及其他應收賬款	23	111,621	158,078
收購土地使用權之已付按金	24	230,291	230,320
預付租賃款項	18	632	772
銀行結餘及現金	25	123,251	67,899
		1,489,215	1,408,372
分類為持作出售資產	26	2,977	–
		1,492,192	1,408,372
流動負債			
應付貿易及其他應付賬款	27	244,011	45,519
按金及應計費用		6,264	6,792
預售物業已收按金	22	65,464	439,939
銀行及其他借款—一年內到期	28	149,967	155,769
應付稅款		109,189	–
來自關連公司之貸款	29	63,023	22,088
		637,918	670,107
流動資產淨值		854,274	738,265
總資產減流動負債		987,252	864,760
資本及儲備			
股本	30	422,477	422,477
儲備		169,622	52,673
		592,099	475,150
非控股權益		202,412	204,720
總股權		794,511	679,870

綜合財務狀況表

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
非流動負債			
銀行及其他借款—一年後到期	28	168,209	160,355
遞延收入	31	24,532	24,535
		192,741	184,890
		987,252	864,760

第34至第82頁所載之綜合財務報表已於二零一三年三月二十七日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事

董事

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔								非控制	
	股本	股份溢價賬	購股權儲備	合併儲備	匯兌儲備	其他儲備	累計虧損	總計	權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一一年一月一日	422,477	301,030	11,210	800	18,734	710	(274,279)	480,682	179,570	660,252
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	34,346	-	-	34,346	9,230	43,576
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(41,669)	(41,669)	(761)	(42,430)
年度全面收入(開支)總額	-	-	-	-	34,346	-	(41,669)	(7,323)	8,469	1,146
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	16,681	16,681
確認股權結算股份為基礎之付款	-	-	1,791	-	-	-	-	1,791	-	1,791
已歸屬購股權失效時解除	-	-	(899)	-	-	-	899	-	-	-
於二零一一年十二月三十一日	422,477	301,030	12,102	800	53,080	710	(315,049)	475,150	204,720	679,870
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	324	-	-	324	(33)	291
年度溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	115,988	115,988	(2,275)	113,713
年度全面收入(開支)總額	-	-	-	-	324	-	115,988	116,312	(2,308)	114,004
確認股權結算股份為基礎之付款	-	-	637	-	-	-	-	637	-	637
已歸屬購股權失效時解除	-	-	(280)	-	-	-	280	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日	422,477	301,030	12,459	800	53,404	710	(198,781)	592,099	202,412	794,511

合併儲備指已收購附屬公司之股本面值與本公司就於二零零二年四月十一日之集團重組下進行之收購而發行之股本面值之差額。

其他儲備包括根據於中華人民共和國(「中國」)成立之附屬公司之公司組織章程提供之企業發展基金及法定儲備基金。

中國法規容許外資企業按照企業之公司組織章程之規定或董事會決定，將根據中國法例規定而編撰之除稅後溢利中提撥一筆款項歸往法定儲備基金及企業發展基金。

法定儲備基金乃用於增加企業之營運資金。當該附屬公司出現虧損時，儲備基金可於特殊情況下用作抵償未收回之虧損。

企業發展基金將作為該附屬公司業務拓展之用，而在獲得批准下亦可用作增加資本。

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營業務		
除稅前溢利(虧損)	230,883	(42,430)
就以下各項作出調整：		
以股份為基礎之付款開支	637	1,791
無形資產攤銷	3,066	2,429
物業、廠房及設備折舊	7,396	7,492
解除預付租賃款項	769	756
出售物業、廠房及設備(收益)虧損	(5)	103
銀行之利息收入	(386)	(1,161)
融資成本	4,943	3,824
應付貿易及其他應付款項撥回	(4,059)	-
出售附屬公司收益	(982)	-
扣除營運資金變動前之經營現金流量	242,262	(27,196)
存貨(增加)減少	(9,910)	815
應收貿易及其他應收賬款減少(增加)	33,758	(51,516)
物業存貨增加	(52,073)	(197,474)
應付貿易及其他應付賬款增加(減少)	202,120	(1,958)
按金及應計費用(減少)增加	(528)	1,192
預售物業所收取之按金(減少)增加	(373,178)	250,844
經營所得(所用)現金	42,451	(25,293)
已付所得稅	(10,696)	-
經營業務所得(所用)現金	31,755	(25,293)
投資活動		
購置物業、廠房及設備	(3,069)	(4,538)
購置無形資產及已付開發成本	(2,064)	(2,155)
出售附屬公司所得款項淨值(扣除直接開支)(附註36)	882	-
已收銀行利息	386	1,161
出售物業、廠房及設備之所得款項	37	-
用於投資活動之現金淨額	(3,828)	(5,532)
融資活動		
償還銀行及其他借款	(239,705)	(228,281)
償還關連公司貸款	(29,266)	(45,734)
已付利息	(10,276)	(12,064)
新籌措銀行及其他借款	239,705	132,962
新籌措銀行借貸之交易成本	(2,649)	-
來自關連公司貸款	70,068	19,747
非控股權益注資	-	16,681
來自(用於)融資活動之現金淨額	27,877	(116,689)

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
現金及等同現金項目增加(減少)淨額	55,804	(147,514)
於一月一日之現金及等同現金項目	67,899	208,269
匯率變動影響	(452)	7,144
於十二月三十一日之現金及等同現金項目， 指銀行結餘及現金	123,251	67,899

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，由本公司執行董事王正春先生實益擁有。

本公司乃一間投資控股公司。有關其主要附屬公司之主要業務詳情載於附註40。本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址於本年報公司資料中披露。

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。

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

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(續) 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	披露一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。

有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，已經頒佈有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露之五項準則組合，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年修訂)。

香港財務報告準則第10號取代了部分香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」針對綜合財務報表之處理及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號綜合－特殊目的實體將於香港財務報告準則第10號生效日期予以撤銷。香港財務報告準則第10號對控制權的新定義為須包含三項要素：(a)控制被投資方之權力；(b)從被投資方所得之風險或權利；及(c)能夠利用其於被投資方之權力來影響投資者回報。香港財務報告準則第10號提供了對處理複雜情況的廣泛指引。根據現有集團架構，應用香港財務報告準則第10號對本集團之財務業績及財務狀況將不會有重大影響。

於二零一二年七月，經修訂之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號獲頒佈以釐清首次採用該五項準則之若干過渡期指引。

本公司董事預期該等準則將於二零一三年一月一日開始之年度期間應用於本集團綜合財務報表。董事已進行詳細審閱並得出結論，應用香港財務報告準則第10號對綜合財務報表呈報之金額並無重大影響。

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(續)

香港會計準則第1號(修訂本)其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號其他全面收益之項目呈報之修訂引入對全面收益表及收益表之新詞彙。根據香港會計準則第1號(修訂本)。「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號(修訂本)亦規定須於其他全面收益部分作出額外披露，將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)日後在符合特定條件時可重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配。惟有關修訂不會影響呈列其他全面收益項目(無論為除稅前項目或除稅後項目)之選擇。

香港會計準則第1號(修訂本)於本集團二零一三年一月一日開始之年度期間生效。於日後會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目之呈列將作出相應修改。

本公司董事預期，應用其他新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋，對本集團財務業績及財務狀況並不會有重大影響。

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。歷史成本通常根據為換取貨品支付的代價的公平值計算。

下文載列主要會計政策。

綜合賬目基準

綜合財務報表載列本公司及由本公司控制之實體(其附屬公司)之綜合財務報表。倘本公司有權力規管某一實體之財政和營運政策，以從其業務中獲得利益，則屬取得控制權。

就年內收購或出售之附屬公司而言，其自實際收購日期起計及截至實際出售日期止(視情況而定)之收入及開支已載入綜合全面收益表內。

當有需要時，將對附屬公司財務報表作調整，使當中運用之會計政策與本集團其他成員公司符合一致。

所有集團內公司間之重大交易、結餘、收入及開支已於綜合賬目時悉數對銷。

於附屬公司之非控制權益與本集團之權益分開呈列。

全面收益總額分配至非控制權益

附屬公司的全面收益及開支總額歸屬於本公司擁有人及非控制權益，即使此情況導致非控制權益產生虧損結餘。

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

3. 主要會計政策(續)

本集團於現有附屬公司擁有權之變動

本集團於現有附屬公司擁有之權益出現變動，但並無導致本集團失去該等附屬公司的控制權，均以權益交易入賬。本集團之權益與非控制權益之賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益之變動。非控制權益所調整之款額與所付或所收代價之公平值兩者之間的差額，均直接於權益確認並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去附屬公司控制權，其(i)於失去控制權當日按其賬面值終止確認該附屬公司的資產(包括任何商譽)及負債；(ii)於失去控制權當日終止確認前附屬公司的任何非控股權益的賬面值(包括其應佔的其他全面收入的任何部份)；及(iii)確認所收代價的公平值及任何保留權益的公平值的總和，連同本集團應佔於損益中確認為收益或虧損的任何由此產生的差額。倘附屬公司之若干資產乃按重估金額或公平值計量，而相關累計損益已於其他全面收益中確認並累計入權益中，則先前於其他全面收益確認並累計入權益之款額，會按猶如本集團已直接出售相關資產入賬(即如適用香港財務報告準則所載，重新分類至損益或直接轉撥至累計虧損)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公平值，會根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量在其後入賬時被列作首次確認之公平值，或(如適用)首次確認於聯營公司或共同控制實體之投資之成本。

收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計算，指於日常業務中就所提供貨品之應收賬款扣除折扣及銷售相關稅項。

銷售貨品之收入乃於貨品送達及所有權移交時確認，其時須達成所有下列條件：

- 本集團已將貨物擁有權之重大風險及回報轉移予買方；
- 本集團並無保留一般與擁有權有關之銷售貨物持續管理權或實際控制權；
- 收入金額能夠可靠地計量；
- 與交易相關之經濟利益將很可能流入本集團；及
- 有關交易產生或將產生之成本值能夠可靠地計量。

具體而言，日常業務過程中銷售物業之收益於相關物業已完成發展及已交付買家時確認。於符合上述收益確認標準前所收取之買方按金及分期付款計入綜合財務狀況表內流動負債項下。

當經濟利益很可能流入本集團且收入的金額能可靠地計量時，應確認金融資產的利息收入。財務資產利息收入乃根據本金餘額及適用利率，按時間基礎累計，適用利率為透過財務資產之預期可用年期將估計日後現金收據實際折讓至該資產於最初確認時之賬面淨值之比率。

3. 主要會計政策(續)

持作出售之非流動資產

非流動資產會被列為持有待售若其賬面金額主要透過出售交易而非持續使用而收回。此條件僅於非流動資產(或出售組別)極有可能在當前狀況下被立即出售方被視為符合。管理層必須致力達成出售，並預期於分類日起計之一年內完成出售，則符合資格確認。

倘本集團之銷售計劃涉及喪失對附屬公司之控制權，而上文所述之準則獲達成時，則該附屬公司所有資產及負債均會被分類為持作出售，不論銷售後，本集團會否保留對前附屬公司之非控股權益。

已列作持有待售之非流動資產(或出售組別)會以賬面金額及其公平值減去出售成本後所得數額兩者中以較低額列賬。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(不包括在建工程)，乃於綜合財務狀況表按成本值減去之後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備(不包括在建工程)之折舊按其估計可使用年期以直線法撇銷其項目成本減值剩餘價值計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行審閱，而任何估計變動的影響按未來適用基準入賬。

供生產、供應或行政用途的在建物業按成本減已確認的減值虧損列賬。成本包括專業費用及(就合資格資產而言)根據本集團的會計政策撥充資本的借貸成本。該等物業於竣工及可供擬定用途使用時，分類為接近類別的物業、廠房及設備。該等資產的折舊將按其他物業資產的相同基準，於資產可供擬定用途使用時開始計算。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時終止確認。出售或報廢一項物業、廠房及設備項目產生之任何收益或虧損，乃按該資產之出售所得款項與賬面值間之差額釐定，並於損益確認。

租賃

倘租賃條款將所有權絕大部分風險及回報轉讓予承租人，則租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃被分類為經營租賃。

經營租賃付款在租賃期內以直線法確認為開支。經營租賃項下產生的或然租金於其產生期內確認為開支。

倘取得的租賃獎勵用於訂立經營租賃，該等獎勵確認為負債。獎勵利益總額以直線法於租金支出作扣減項目確認。

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇，本集團須根據其絕大部分所有權風險與報酬是否全部轉移至本集團，將每項資產劃分為融資租賃或經營租賃，除非明顯兩個分部均為經營租賃，在該情況下，整份租約會分類為經營租賃。尤其是，最低租金付款(包括任何一次性預付款)在租賃期開始時，需按出租方從租賃土地、樓宇所獲取利益的公平值的比例分配至土地及樓宇。

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

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

租賃土地及樓宇(續)

倘租金能夠可靠分配，經營租賃的租賃土地利益應在綜合財務狀況表中列為「預付租賃款項」，並按直線基準在租賃期間解除。倘租金不能夠在土地和樓宇間可靠分配，整項租賃一般分類為融資租賃，並作為物業、廠房及設備列賬。

外幣

於編製每間個別集團實體的財務報表時，倘交易的貨幣與實體的功能貨幣不同「(外幣)」，則以各自的功能貨幣(即實體經營業務的主要經濟環境之貨幣)按交易日期通行的匯率換算入賬。於報告期末，以外幣為計值的貨幣項目按該日通行的匯率重新換算。外幣列值以歷史成本入賬的非貨幣項目則不予重新換算。

於結算及重新換算貨幣項目所產生的匯兌差異，於其產生期間在損益內確認。

為呈列綜合財務報表的目的，本集團境外業務的資產及負債及以功能貨幣美元計值的資產及負債均以報告期末適用匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元)，而其收入及開支項目則以本年度平均匯率予以換算，惟期間匯率大幅波動則作別論，於此情況，則使用交易當日的通行匯率。產生的匯兌差異(如有)乃於其他全面收入中確認並於權益換算儲備項下累計(按照適用情況歸入非控股權益)。

於出售海外業務(即出售本集團於該海外業務之全部權益，或涉及失去包含海外業務之附屬公司之控制權之出售時，就本公司擁有人應佔之業務於權益累計之所有匯兌差額重新列入損益。此外，倘部份出售附屬公司，且並未導致本集團失去對附屬公司之控制權，則按比例將累積匯兌差額重新歸類為非控制權益，而並不於損益內確認。

借貸成本

因收購、興建或生產合資格資產(即需要長時間籌備方可供其擬定用途或銷售的資產)所產生的直接借貸成本，計入該等資產的成本中，直至該等資產已大致上可供其擬定用途或銷售。臨時投資於該等特定借貸所賺取的投資收入尚未用作合資格資產產生支出前，乃在合資格撥充資本的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均按其產生年內於損益中確認。

政府撥款

政府撥款乃於本集團確認相關成本(撥款用以補償該成本)為開支期間內以系統化基準於損益中確認。尤其是，倘政府撥款之主要條件為本集團須購買、建造或以其他方式收購非流動資產，則於綜合財務狀況表確認為遞延收入並於相關資產的可使用年期內按系統化及合理基準轉撥至損益。

退休福利成本

對強制性公積金計劃(「強積金計劃」)及中國政府管理之其他計劃(定額供款計劃)支付之供款，於僱員提供服務並獲賦予供款時確認為開支。

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅開支指本年度應付稅項及遞延稅項之總和。

本年度應付稅項乃根據年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合全面收益表所報除稅前溢利，因有關金額不包括於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括永遠毋須課稅或不可扣稅之項目。本集團本期稅項使用於報告期末已經制訂及大致制訂之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產與負債之賬面值與計算應課稅溢利時使用之相應稅基兩者間之暫時性差額確認。倘有可扣減暫時差額可用作抵銷應課稅溢利，遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時差額而予以確認。如暫時性差額乃源自一項不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易中資產與負債之初步確認，則不會確認該等資產與負債。

與附屬公司之投資相關之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟若本集團可控制暫時差額之撥回而暫時差額於可見將來應不會撥回之情況除外。與該等投資相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之益處且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末重計並予削減，直至再無可能有足夠應課稅溢利可供抵免將予收回之所有或部份資產。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。所根據之稅率(及稅法)乃於報告期末已頒佈或已動議頒佈。

遞延稅項負債及資產之計量反映集團於報告期末，預期將要收回或償還其資產及負債之賬面值之稅務後果。

即期及遞延稅項於損益中被確認，惟倘有關之事項在其他全面收益或直接在股本權益中被確認之情況下，即期及遞延稅項亦會於其他全面收益或直接於股本權益中各自地被確認。

無形資產

個別收購之無形資產

個別收購及有可使用年限的無形資產按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。有可使用年限無形資產的攤銷，於其估計可使用年期以直線法確認。估計可使用年期及攤銷方法於各報告期末進行審閱，而任何估計變動的影響按未來適用基準入賬。

一項無形資產於出售時或預期並不可因使用或出售而獲得未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產所產生之盈虧(計為出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額)，於該資產終止確認期間在損益中確認。

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

3. 主要會計政策(續)

無形資產(續)

內部衍生無形資產 – 研究與開發支出

研究活動支出在其發生期間確認為費用。

由發展活動(或由一項在發展階段期間之內部項目)所產生之內部衍生無形資產，只會在以下全部已被證明之情況下方會予以確認：

- 具可行性技術以完成無形資產並使其將可供使用或出售；
- 有意向完成及使用或出售無形資產；
- 具能力可使用或出售無形資產；
- 無形資產如何產生可能之將來經濟利益；
- 有足夠之技術、財政及其他資源可完成發展項目並使用或出售無形資產；及
- 有能力確實地計量無形資產在其發展階段時所應佔之費用。

內部產生之無形資產初步確認之金額為自該無形資產首次達到確認標準當日起產生之支出金額總和。如並無可予確認的內部產生的無形資產，開發支出於產生當期記入損益。初步確認後，內部產生之無形資產按成本減累計攤銷及累計減值虧損(如有)列賬，如同獨立收購之無形資產之處理方法。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。存貨成本按加權平均法釐定。

物業存貨

物業存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者入賬。可變現淨值由管理層根據現行市場狀況釐定。

成本包括根據本集團會計政策資本化之土地成本、發展開支、借貸成本，及其他可分派開支。

金融工具

財務資產及財務負債乃當某集團實體成為工具合同條文之訂約方時在綜合財務狀況表上確認。

財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債(透過損益以公平值列賬之財務負債除外)直接應佔之交易成本乃於初步確認時加入財務資產或財務負債之公平值或自財務資產或財務負債之公平值內扣除(按適用情況)。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產

本集團之財務資產主要為貸款及應收賬款。

實際利息法

實際利息法為計算債務工具的攤銷成本以及於有關期間分配利息收入的方法。實際利率為於債務工具的預計可使用年期或(如適用)於最初確認賬面淨值之較短期間內可準確折現估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率、交易成本及其他溢價或折讓的所有費用及積點)的利率。

債務工具按實際利率基準確認利息收入。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款乃於現行市場並無報價之固定或可釐定付款之非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收賬款(包括應收貿易及其他應收賬款及銀行結餘以及現金)均按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損計量(見下文財務資產減值之會計政策)。

財務資產之減值

財務資產已於各報告期末就減值之跡象進行評估。倘具備客觀證據證明，財務資產初步確認後發生之一件或多件事件導致財務資產之估計未來現金流受到影響，則財務資產被認為應予減值。

就貸款及應收賬款而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對方出現重大財務困難；或
- 違反合約如拖欠支付利息或本金；或
- 借方很大可能破產或進行財務重組。

就若干類別之貸款及應收賬款(例如應收貿易賬款)而言，獲個別評定為並無減值的資產會彙集一併評估減值。應收賬款組合出現減值的客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合內超出信貸期(60至120天)的延遲付款數量有所增加、國家或地區經濟狀況出現明顯變動(與應收賬款未能償還的情況存在關係)。

就攤銷成本列賬之財務資產而言，減值虧損金額乃該資產之賬面值與按該資產原先實際利率折讓之估計未來現金流量之現值間的差額。

所有財務資產的減值虧損會直接於財務資產的賬面值中作出扣減，惟應收貿易賬款除外，應收貿易賬款的賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內的賬面值變動會於損益中確認。當應收貿易賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益內。

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

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

按攤銷成本計量之財務資產而言，倘於隨後期間，減值虧損之金額減少，而減少可客觀地與減值虧損確認後發生之事件有關連，則先前確認之減值虧損通過損益撥回，惟於減值日期該項資產所撥回賬面值不得超出倘該項減值未獲確認本應出現之攤銷成本。

財務負債及權益工具

集團實體發行之債項及權益工具乃根據合同安排之內容性質與財務負債及權益工具之定義，分類為財務負債或權益。

權益工具

權益工具乃證明集團於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。本公司發行的權益工具按所收取款項減去直接發行費用確認。

實際利息法

實際利息法為計算財務負債的攤銷成本以及於有關期間分配利息開支的方法。實際利率是將估計未來現金付款(包括所支付或收取能構成實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)透過財務負債之預期年期或(倘適用)初次確認賬面淨值之更短期間準確折現之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

財務負債

財務負債包括應付貿易及其他應付賬款、銀行及其他借貸及關連公司貸款，隨後以實際利息法按攤銷成本計算得出。

終止確認

只有當收取資產現金流量之合約權利屆滿時，本集團方會終止確認財務資產。

終止確認財務資產時，資產的賬面值與已收及應收代價與已在其他全面收入中確認及於權益累計之累積損益之總和兩者間之差額會在損益中確認。

只有當本集團的義務解除、取消或到期時，本集團才會終止確認財務負債。終止確認之財務負債賬面值與已付及應付代價兩者間之差額會於損益中確認。

3. 主要會計政策(續)

以股權結算之以股份為基礎付款之交易

授予僱員之購股權

已接獲僱員服務之公平值參考於授出日期所授出購股權之公平值釐定，以直線法於歸屬期支銷，並於權益中相應增加(購股權儲備)。

於報告期末，本集團調整對預期最終歸屬購股權數目的估計，於歸屬期內調整原本估計所產生的影響(如有)在損益確認，使累計支出會反映修訂後之估計，及對購股權儲備作出相應調整。

於行使購股權時，以往於購股權儲備確認之款項，將撥入股份溢價。購股權於歸屬期後失效時或當購股權於屆滿日期仍未行使，以往於購股權儲備確認之款項，將撥入累計虧損。

有形及無形資產減值

本集團於報告期末審閱其有形及有可使用年限的無形資產之賬面值，以確定該等資產有否減值虧損之跡象。如存在任何該種情況，則會估計資產之可收回數額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘不大可能估計個別資產的可收回值，則本集團會估計有關資產所屬的現金產生單位的可收回值。倘可確定合理及一致的分配基準，企業資產可分配至個別現金產生單位，否則，則將企業資產分配至能確定合理及一致的分配基準的最小組別現金產生單位。

可收回值為公平值減銷售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用反映現時市場對貨幣時間價值及資產特殊風險的評值的稅前貼現率，貼現至其現有價值，及並無就此對未來現金流的估計予以調整。

倘若一項資產(或現金產生單位)之可收回值估計低於其賬面值，則該項資產(或現金產生單位)之賬面值即被減至其可收回值。減值虧損應立即於損益確認。

其後撥回減值虧損時，資產(或現金產生單位)之賬面值可調高至重新釐定之估計可收回值，惟經調高之賬面值不可高於該資產(或現金產生單位)於過往年度減值虧損未確認前所釐定之賬面值。撥回之減值虧損可即時被確認為收入。

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

4. 估計不確定性之主要來源

於採用本集團之會計政策(見附註3)時，本公司董事須就未能從其他來源確定的資產及負債之賬面值進行評估、估計和假設。估計及相關假設仍根據過往經驗及其他被認為相關之因素而作出，實際結果與估計可能出現誤差。

估計及潛在性假設將不斷進行修訂。倘會計估計之修訂僅對估計修訂之期間構成影響，則有關修訂於此期間確認，或倘有關修訂對本期間及未來期間均構成影響，則修訂乃於作出修訂及未來期間確認。

物業、廠房及設備及無形資產減值

物業、廠房及設備及無形資產按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。該等賬面值於出現任何顯示賬面值可能未能收回之事件或變動之情況下進行減值測試。測試包括比較物業、廠房及設備及無形資產之賬面值及可收回金額，因而涉及考慮使用價值。計算使用價值需要本集團估計預期整體現金產生單位所產生之未來現金流量及可計算現值之合適貼現率。倘實際未來現金流量較預期少，則可能產生重大減值虧損。

各年均未就物業、廠房及設備以及無形資產確認減值虧損。於二零一二年十二月三十一日，物業、廠房及設備以及無形資產之賬面值分別為89,205,000港元及4,441,000港元(二零一一年：96,033,000港元及5,447,000港元)。

撇減物業存貨

二零一二年十二月三十一日綜合財務狀況表包括附註22披露之物業存貨，賬面總值約為999,295,000港元(二零一一年：937,088,000港元)。管理層已估計該款項之可收回程度，其估計乃依據相關物業之可變現淨值之估計，當中涉及(其中包括)全面分析具相若標準及位置之物業之現行市價、按現有資產架構及建築物料價格清單而估計完成有關發展項目所產生之建築費，以及按物業價格之零增長率預測未來銷量。倘若有關物業存貨之實際可變現淨值，因市況變動及/或預算發展成本出現大幅變動而少於預期價值，則可能導致重大撇減物業存貨。

土地增值稅(「土地增值稅」)

中國之土地增值稅乃按土地價值升值而徵收，即銷售物業所得款項減可扣減之開支(包括銷售費用、借貸成本及所有物業開發開支)。本集團在中國從事物業發展業務之附屬公司需繳納土地增值稅，其已計入所得稅開支中。然而，本集團尚未與地方稅務當局敲定其土地增值稅的評稅。因此，需要重要的判斷去決定土地增值額及其相關稅項，在日常業務過程中，最終評稅仍未能確定。本集團之管理層以最佳之估計確認該等負債。倘若這些稅項的最終評定與先前紀錄的金額不同，差異將在得到確定的期間內影響所得稅開支及土地增值稅之撥備。

4. 估計不確定性之主要來源(續)

遞延稅項

於二零一二年十二月三十一日，已於綜合財務狀況表就土地增值稅撥備確認遞延稅項資產15,488,000港元(二零一一年：無)。本集團並未就若干集團實體之未動用稅項虧損確認任何遞延稅項資產。確認遞延稅項資產主要依賴在未來是否有足夠未來溢利或可課稅臨時差異。倘若日後實際產生溢利超過或低於預期，則可確認或撥回重大遞延稅項資產，並計入年度綜合全面收益表內之損益項下。並無確認之未動用稅項虧損達到約61,025,000港元(二零一一年：75,490,000港元)以及其他可扣減暫時性差異為24,532,000港元(二零一一年：24,535,000港元)，詳情於附註14披露。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保集團內之實體將能持續營運，同時透過優化債務及股權結餘以將權益持有者回報擴至最大。本集團之整體策略與先前年度並無不同。

本集團之資本架構組成部分為債務(包括銀行及其他借貸及關連公司貸款)以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事透過定期考量資本成本以及各類別資本之相關風險，以審核資本架構。根據董事之意見，本集團將透過發行新股、購回股份以及發行新債或償還現有債務以平衡其整體資本架構。

6. 金融工具

(a) 金融工具之分類

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
財務資產		
貸款及應收賬款(包括現金及等同現金項目)	167,595	119,122
財務負債		
攤銷成本	625,210	383,731

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

6. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理之目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收貿易及其他應收賬款、銀行結餘及現金、應付貿易及其他應付賬款、關連公司貸款以及銀行及其他借款。該等金融工具詳情於各附註披露。下文載列與該等金融工具有關之風險(包括貨幣風險及利率風險等市場風險，信貸風險及流動資金風險)，及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當之措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

本公司之主要附屬公司之功能貨幣為美元及人民幣(「人民幣」)。由於若干主要附屬公司大部分之銷售交易以美元洽商、計值及交收，故該等附屬公司之功能貨幣為美元。本集團大部份之營運乃以相應集團實體之功能貨幣進行交易，而本集團進行之若干交易則以外幣列示。本集團目前並無制定任何外匯風險對沖措施，故本集團仍須透過密切監察外幣匯率之變動以管理其外匯風險。

於報告期末，以相關集團實體之功能貨幣以外之外幣列示之貨幣資產及貨幣負債(包括公司間結餘)賬面值如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產		
人民幣	15,574	5
美元	52	191
歐元(「歐元」)	22	10,485
港元	387,591	384,740
負債		
人民幣	—	45,410
美元	4,306	22,672
歐元	750	—
港元	1,976	884

管理層以上述方法監控外匯風險，並將於有需要時考慮就重大外匯風險制定對沖政策。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理之目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

敏感度分析

由於港元與美元掛鈎，故有關以港元與美元計值之貨幣資產及負債之貨幣風險相信極微。本集團主要承受人民幣及歐元之波動風險。

下表詳列本集團就美元兌人民幣及歐元之匯率升值或貶值10%(二零一一年：10%)之敏感度。10%(二零一一年：10%)代表管理層對匯率可能變動之合理評估。敏感度分析僅包括以外幣計值之尚未結算貨幣項目，並於年末以變動10%(二零一一年：10%)匯率對其兌換作出調整。

下表正數指示除稅後溢利增加(二零一一年：除稅後虧損減少)，功能貨幣兌外幣升值，反之亦然。就功能貨幣兌相關貨幣升值10%(二零一一年：10%)而言，年內溢利或虧損將呈列如下：

	資產		負債	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
溢利或虧損	(1,170)	(787)	56	3,406

(ii) 利率風險

本集團之現金流利率風險主要有關其浮息銀行結餘以及銀行及其他借貸，以及主要集中於受中國人民銀行基本利率波動影響之本集團以人民幣結算的銀行借貸。有關本集團之銀行結餘以及銀行及其他借貸詳情分別於附註25及28中披露。

本集團亦因二零一二年十二月三十一日之固定利率銀行及其他借貸而面對公平值利率風險(該等借貸詳情見附註28)。

本集團目前並無制定利率對沖政策。然而，管理層監控利率風險，並於有需要時考慮就重大利率風險制定對沖政策。

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

6. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理之目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據非衍生工具所面臨之利率風險釐定。編製該分析乃假設於報告期末尚未清償的金融工具於整個年度均無清償。銀行結餘採用10個基點(二零一一年：10個基點)增減而浮息銀行及其他借貸採用50個基點(二零一一年：50個基點)增減，其代表管理層對利率可能出現的合理變動之評估。

銀行存款之利率變動10個基點(二零一一年：10個基點)，而其他變數維持不變，將不會對本集團之年度溢利(二零一一年：年度虧損)構成重大影響。

倘利率上升/下跌50個基點(二零一一年：50個基點)且所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利將增加/減少910,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度的虧損將增加/減少1,179,000港元)。此乃來自本集團於其浮息銀行借貸之利率風險。

信貸風險

於二零一二年十二月三十一日，本集團最大之信貸風險因對手方及債務人未能清償債務而將令本集團產生財務虧損，相應財務資產之賬面值已於綜合財務狀況表列賬。

為將信貸風險減至最低，本集團管理層已委派一組人員負責制訂信貸限額、信貸審批及其他監控措施，以確保採取跟進措施收回逾期未付之債項。此外，於報告期末，本集團審閱每項個別貿易債項之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

由於對手方為獲國際信貸評級機構評為高信貸評級之銀行，故銀行結餘之信貸風險不大。

於二零一二年十二月三十一日，本集團一名客戶之未償還應收貿易賬款約佔本集團應收貿易賬款總額44%(二零一一年：56%)，導致本集團之信貸風險集中於該名單一對手方。客戶之信貸評級及還款記錄良好，並為世界著名電動工具分銷商。就本集團支付予中國海安縣國土資源局之可退還按金61,667,000港元(二零一一年：61,765,000港元)，管理層認為信貸風險有限，因為對手方為中國政府機構，負責規劃、管理及使用土地。除此之外，本集團並無其他重大集中信貸風險，風險均分散於不同對手方上。本集團定期審核尚未償還應收貿易賬款之可收回款項，並於確認虧損時作出呆賬撥備。

流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團對現金及等同現金項目進行監管，並將其維持於管理層視作足夠之水平，以就本集團經營業務提供資金及將現金流量波動之影響減低。管理層監管銀行及其他借貸之動用情況以確保符合貸款契約。

下表刊載本集團財務負債按照議定還款期之餘下合約到期日。就非衍生財務負債而言，該表乃根據本集團被要求最早支付款項當日之財務負債未貼現現金流編製。該表已包括利息及本金現金流。

在利息流為浮動利率之前提下，未貼現數額乃以報告期末之利率得出。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理之目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表

	加權平均 訂約利率	按要求 或少於 一個月 千港元	1至 3個月 千港元	3個月 至1年 千港元	1至5年 千港元	未貼現 現金流 總額 千港元	賬面值 千港元
二零一二年							
非衍生財務負債							
應付貿易及其他應付賬款	-	244,011	-	-	-	244,011	244,011
銀行借款							
— 固定年利率	6.65%	307	921	57,010	-	58,238	55,500
— 浮動年利率	6.15%	872	2,616	6,976	184,162	194,626	168,210
其他借款							
— 免息	-	55,822	-	-	-	55,822	55,822
— 固定年利率	15%	16,965	-	-	-	16,965	16,965
— 浮動年利率	6%	69	21,748	-	-	21,817	21,679
關連公司貸款		63,023	-	-	-	63,023	63,023
		381,069	25,285	63,986	184,162	654,502	625,210
二零一一年							
非衍生財務負債							
應付貿易及其他應付賬款	-	45,519	-	-	-	45,519	45,519
銀行借款							
— 固定年利率	7.22%	111	335	19,380	-	19,826	18,503
— 浮動年利率	6.73%	1,107	3,322	45,863	160,440	210,732	197,359
其他借款							
— 免息	-	55,829	-	-	-	55,829	55,829
— 浮動年利率	6.56%	-	44,852	-	-	44,852	44,433
關連公司貸款	-	22,088	-	-	-	22,088	22,088
		124,654	48,509	65,243	160,440	398,846	383,731

倘若上述有關非衍生財務負債之浮息工具之浮動利率變動與於報告期末所釐定之估計利率不同，則上述所包括之有關款額可予變動。

(c) 公平值

財務資產及財務負債之公平值乃根據公認之定價模式，按現金流量貼現分析而釐定。

董事認為，於綜合財務報表以攤銷成本記錄之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

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

7. 收入

收入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
	801,574	114,040

8. 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。此等分部乃編製內部報告之基礎。

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 千港元	製造及貿易 千港元	總計 千港元
分類收入—外部	666,399	135,175	801,574
業績			
分類溢利(虧損)	247,395	(11,015)	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			(4,943)
除稅前溢利			230,883

截至二零一二年十二月三十一日止年度

8. 分類資料(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	製造及貿易 千港元	總計 千港元
分類收入—外部	—	114,040	114,040
業績			
分類虧損	(13,433)	(21,947)	(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			(3,824)
除稅前虧損			(42,430)

經營分部所用之會計政策與本集團附註3所述之會計政策相同。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)。此乃就資源分配及表現評估向本集團執行董事呈報之方式。

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 千港元	製造及貿易 千港元	未分配 千港元	總計 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

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

8. 分類資料(續)

其他分類資料(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	製造及 貿易 千港元	未分配 千港元	總計 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7。

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
	801,574	114,040

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%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

9. 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
	4,907	2,104

10. 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、廠房及設備收益(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(附註)	4,059	-
	4,964	3,772

附註：金額指撥回若干附屬公司之貿易及其他應付賬款，根據相關監管規定，該等附屬公司已超過追索權期間。有關附屬公司已於同年取消註冊。

11. 董事及行政總裁酬金

已付及應付予十名(二零一一年：十名)董事之酬金如下：

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	執行董事						獨立非執行董事				合計 千港元
	王正春 先生 千港元 附註(i)	徐文聰 先生 千港元	張秀鶴 先生 千港元	鄭維沖 先生 千港元	張岷 先生 千港元	廖開強 先生 千港元	何厚榮 先生 千港元 附註(ii)	洪少倫 先生 千港元	馬柱國 先生 千港元	羅永德 先生 千港元 附註(iii)	
袍金	-	-	-	-	-	-	138	143	150	63	494
其他酬金：											
薪金	1,560	590	590	390	540	1,125	-	-	-	-	4,795
退休福利計劃供款 以股份為基礎之 付款開支	57	57	35	-	14	-	-	-	-	-	163
	148	45	45	45	45	45	15	15	15	15	433
總酬金	1,765	692	670	435	599	1,170	153	158	165	78	5,885

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

11. 董事及行政總裁酬金(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	執行董事						非執行 董事	獨立非執行董事			合計 千港元
	王正春 先生 千港元 附註(i)	徐文聰 先生 千港元	張秀鶴 先生 千港元	鄭維冲 先生 千港元	張岷 先生 千港元	廖開強 先生 千港元 附註(iv)	何厚榮 先生 千港元	洪少倫 先生 千港元	馬柱圓 先生 千港元	羅永德 先生 千港元	
袍金	-	-	-	-	-	-	100	120	150	150	520
其他酬金：											
薪金	1,560	580	580	390	540	656	-	-	-	-	4,306
退休福利計劃供款	61	61	64	-	12	-	-	-	-	-	198
以股份為基礎之 付款開支	386	116	116	116	116	145	39	39	39	39	1,151
總酬金	2,007	757	760	506	668	801	139	159	189	189	6,175

附註：

- (i) 王正春先生亦為本公司行政總裁，上文所披露有關彼之酬金包括彼作為行政總裁所提供服務的酬金。
- (ii) 於二零一二年五月一日，一名非執行董事獲調任為獨立非執行董事。
- (iii) 於二零一二年五月十八日，一名本公司獨立非執行董事退任。
- (iv) 於二零一一年五月二十五日，一名本公司董事獲委任。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

12. 僱員薪酬

本集團五位最高薪人士包括四名(二零一一年：四名)本公司董事，其酬金詳情載於上文附註11。餘下一名(二零一一年：一名)人士之酬金如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金及其他福利	676	550
退休福利計劃供款	14	64
以股份為基礎之付款開支	-	116
總酬金	690	730

於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團概無向任何董事或五位最高薪人士(包括董事及僱員)支付任何酬金，作為吸引其加盟本集團或作為加入本集團之入職獎勵或離職補償。於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，概無董事放棄任何酬金。

13. 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	(9,403)	(15,406)
	4,943	3,824

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

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

14. 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	61,746	—
	132,606	—
遞延稅項(附註20)	(15,436)	—
	117,170	—

香港利得稅根據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。

本年度之所得稅開支與除稅前溢利(虧損)於綜合全面收益表中之對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
稅前溢利(虧損)	230,883	(42,430)
按中國企業所得稅率25%計算之稅項(二零一一年：25%)	57,721	(10,608)
就稅項而言，因不可抵扣之開支造成之稅務影響	15,479	8,911
就稅項而言，因不須課稅之收入造成之稅務影響	(760)	(881)
未確認稅項虧損之稅務影響及可扣減暫時性差異	3,352	2,578
動用先前未認稅項虧損	(4,932)	—
土地增值稅	61,746	—
土地增值稅的稅項影響	(15,436)	—
本年度所得稅開支	117,170	—

截至二零一二年十二月三十一日止年度

15. 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(附註11)	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)
	18,976	20,634
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

16. 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，並無計及本公司尚未行使之購股權。

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

17. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	在建工程 千港元	廠房及機器 千港元	模具 千港元	租賃物業 裝修、傢俬 及裝置 千港元	電腦設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本值								
於二零一一年一月一日	73,480	16	87,156	35,725	13,217	3,249	1,863	214,706
匯兌調整	3,644	1	4,326	761	451	108	84	9,375
添置	-	-	180	4,085	78	80	115	4,538
出售	-	-	-	-	(103)	-	-	(103)
於二零一一年十二月三十一日	77,124	17	91,662	40,571	13,643	3,437	2,062	228,516
匯兌調整	(27)	-	(10)	(9)	(11)	(1)	(1)	(59)
添置	-	-	1,491	51	1,024	82	421	3,069
重新分類為持作出售	(5,139)	-	(1,033)	(2,166)	(2,901)	-	-	(11,239)
出售	-	-	-	(22,062)	(3,012)	(1,415)	(754)	(27,243)
於二零一二年十二月三十一日	71,958	17	92,110	16,385	8,743	2,103	1,728	193,044
折舊及減值								
於二零一一年一月一日	10,936	-	59,770	33,948	11,793	2,396	1,359	120,202
匯兌調整	573	-	3,021	647	424	64	60	4,789
年度費用	1,482	-	2,771	2,301	740	52	146	7,492
於二零一一年十二月三十一日	12,991	-	65,562	36,896	12,957	2,512	1,565	132,483
匯兌調整	(6)	-	(3)	(2)	(11)	(1)	(1)	(24)
年度費用	1,506	-	3,149	2,040	434	66	201	7,396
重新分類為持作出售	(2,782)	-	(1,033)	(2,166)	(2,824)	-	-	(8,805)
出售時撇銷	-	-	-	(22,062)	(3,012)	(1,415)	(722)	(27,211)
於二零一二年十二月三十一日	11,709	-	67,675	14,706	7,544	1,162	1,043	103,839
賬面值								
於二零一二年十二月三十一日	60,249	17	24,435	1,679	1,199	941	685	89,205
於二零一一年十二月三十一日	64,133	17	26,100	3,675	686	925	497	96,033

截至二零一二年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目(在建工程除外)以直線法採用如下年率折舊：

樓宇	按相關租約未屆滿及彼等估計可使用年期之較短年期，介乎20年至50年
廠房及機器	10%
模具	20%
租賃物業裝修、傢俬及裝置	20–33 $\frac{1}{3}$ %
電腦設備	20%
汽車	20–33 $\frac{1}{3}$ %

本集團所有樓宇均座落於香港以外中期租約之土地之上。

於二零一二年九月十九日，本公司全資附屬公司江蘇鑫港企業有限公司(「江蘇鑫港」)與海安經濟技術開發區管理委員會(「管委會」)訂立收回及搬遷補償協議，據此，江蘇鑫港同意將江蘇海安縣一地塊連同有關樓宇(統稱「生產物業」)交予管委會，並將其生產設施遷移至其他地方。管委會同意就該收回及搬遷補償人民幣180,739,000元(相當於約222,914,000港元)(「補償」)。

截至此等綜合財務報表獲授權刊發日期，並無收到任何補償。於報告期末，生產物業包括預付租賃款項及樓宇，賬面值分別為24,476,000港元及60,249,000港元。該等資產全部與製造及貿易業務分類有關。

於報告期末，基於本年度及過往年度就製造及買賣電動工具的經營分類錄得經營虧損，董事對本集團之資產(包括若干樓宇、廠房及機器、模具、預付租賃款項及無形資產總值115,280,000港元)進行年度審閱，該等資產用於本集團之製造及貿易分類。相關資產之可收回金額乃根據使用價值計算法確定，當中已計及將從管委會收取之補償。兩個年度均無於損益內識別減值虧損。

18. 預付租賃款項

本集團所有預付租賃款項由於中期租賃持有中國土地之物業權益組成，於有關租賃介乎20至50年之年期間解除。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
就報告作出分析：		
流動資產	632	772
非流動資產	23,844	25,015
	24,476	25,787

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

19. 無形資產

	開發成本 千港元	專利權及牌照 千港元	總計 千港元
成本值			
於二零一一年一月一日	17,424	19,821	37,245
匯兌調整	901	524	1,425
添置	1,807	348	2,155
出售	–	(5)	(5)
於二零一一年十二月三十一日	20,132	20,688	40,820
匯兌調整	6	(4)	2
添置	1,876	188	2,064
於二零一二年十二月三十一日	22,014	20,872	42,886
攤銷及減值			
於二零一一年一月一日	13,235	18,610	31,845
匯兌調整	689	415	1,104
年度攤銷	1,629	800	2,429
出售時撇銷	–	(5)	(5)
於二零一一年十二月三十一日	15,553	19,820	35,373
匯兌調整	5	1	6
年度攤銷	2,436	630	3,066
於二零一二年十二月三十一日	17,994	20,451	38,445
賬面值			
於二零一二年十二月三十一日	4,020	421	4,441
於二零一一年十二月三十一日	4,579	868	5,447

開發成本於內部產生。所有本集團之專利及牌照均從第三方收購。

上述無形資產均為有限可使用年期。有關無形資產以直線法於以下年期攤銷：

開發成本	5年
專利權及牌照	5至15年

截至二零一二年十二月三十一日止年度

20. 遞延稅項

以下為已確認遞延稅項資產及其於年內之變動：

	土地增值稅撥備 千港元
於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日	-
匯兌調整	52
計入損益	15,436
於二零一二年十二月三十一日	15,488

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，按中國附屬公司賺得之溢利所宣派之股息，須繳交預扣稅。由於本集團能夠控制中國附屬公司之累計溢利應佔的暫時性差異的撥回時間，且暫時性差異可能不會於可預見未來撥回，故遞延稅項並未就該暫時性差異人民幣151,309,000元(相當於185,998,000港元)(二零一一年：零)於綜合財務報表計提撥備。

於報告期末，本集團可用以抵銷日後溢利之未動用估計稅項虧損及其他可扣減暫時性差異分別為61,025,000港元(二零一一年：75,490,000港元)及24,532,000港元(二零一一年：24,535,000港元)。由於無法預計日後之溢利來源，故並無確認任何遞延稅項資產。並未確認之稅項虧損將於直至二零一七年止各個日期屆滿。

21. 存貨

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
原材料	7,664	5,150
在製品	9,328	5,600
製成品	7,133	3,465
	24,125	14,215

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

22. 物業存貨

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
在建物業(附註)	660,314	937,088
已完成銷售物業	338,981	–
物業存貨總額	999,295	937,088

附註：於二零一一年，該數額指兩幅土地及物業於一般業務過程中正發展為住宅物業及完成後以供出售。該兩幅土地位於中國上海及江蘇省海安縣，並根據長期租約持有。

於本年度內，上海土地項目的建造工程已竣工，而相關土地及建築成本已相應轉撥至已完成銷售物業。在建銷售物業於二零一二年十二月三十一日的總額(指海安項目的土地及建築成本)預期未能於報告期末起計十二個月內變現(二零一一年：616,783,000港元)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團就預售物業收取按金合計65,464,000港元(二零一一年：439,939,000港元)，並於綜合財務狀況表之流動負債項下內確認。25,820,000港元(二零一一年：零)之款額指預期由報告期末起計十二個月內不會變現之按金。

23. 應收貿易及其他應收賬款

本集團全部應收貿易賬款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
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(附註)	78,445	127,208
	111,621	158,078

截至二零一二年十二月三十一日止年度

23. 應收貿易及其他應收賬款(續)

接納任何新客戶前，本集團將評估潛在客戶的信貸質素，釐定其信貸限額。僅具有適當信貸歷史的客戶方被允許作信貸銷售。客戶獲分配的信貸限額經常接受檢討。

於報告期末，董事認為並未逾期或減值之應收貿易賬款具良好信貸質素。

計入本集團應收貿易賬款結餘為總賬面值為2,000港元(二零一一年：121,000港元)之應收賬款，該等應收賬款於報告期末已逾期，但本集團並無確認減值虧損。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但未減值之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
超過120日	2	121

董事認為根據良好償還紀錄已逾期但未減值之應收貿易及其他應收賬款具良好信貸質素，原因是已於報告期末後悉數收取還款金額。

以下列並非有關集團實體之功能貨幣計值之應收貿易及其他應收賬款載列如下：

	人民幣	港元
於二零一二年十二月三十一日(千港元)	24	323
於二零一一年十二月三十一日(千港元)	5	12

附註：按金及預付款項中包括付予就興建持作出售之發展中物業之承包商之按金約3,444,000港元(二零一一年：6,414,000港元)、位於中國海安縣之持作出售發展中物業工程施工前支付予地方政府當局之按金約8,880,000港元(相當於約人民幣7,200,000元)(二零一一年：20,353,000港元(相當於約人民幣16,500,000元))，來自預售物業訂金之相關稅項之預付款約零港元(二零一一年：34,799,000港元)，以及就購入土地使用權支付予中國海安縣國土資源局之61,667,000港元(相當於約人民幣50,000,000元)(二零一一年：61,675,000港元(相等於約人民幣50,000,000元))之可退還按金。該金額將於報告期末起計十二個月內退還，因此該金額分類為流動資產。

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

24. 購入土地使用權之已付按金

金額指為取得一幅位於中國江蘇省海安縣之土地(「江蘇土地」)之土地使用權，所付之現金代價，為人民幣186,720,000元(相當於約230,291,000港元)(二零一一年十二月三十一日：人民幣186,720,000元(相當於約230,320,000港元))。該幅土地將在日常業務過程中用作發展持作出售之住宅物業。於報告期末，江蘇土地之轉讓尚未能完成，因為海安縣國土資源局需要更多時間就土地轉讓促使該江蘇土地能以貌地狀況交付。該金額現入賬作為購入土地使用權之已付按金並分類為流動資產。

25. 銀行結餘及現金

銀行結餘按介乎0.001%至0.05%(二零一一年：0.001%至0.5%)之浮動市場利率計息。

以下列並非有關集團實體之功能貨幣計值之銀行結餘載列如下：

	美元	歐元	港元
於二零一二年十二月三十一日(千港元)	52	22	3,028
於二零一一年十二月三十一日(千港元)	191	55	68

26. 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8)。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
分類為持作出售的總資產	2,977

截至二零一二年十二月三十一日止年度

27. 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
應付貿易賬款(附註)	238,775	43,141
其他應付賬款	5,236	2,378
	244,011	45,519

附註：應付貿易賬款包括就持作銷售在建物業之工程應付承建商之款項約169,274,000港元(二零一一年：1,650,000港元)。

購買貨品之信貸期為30日至90日。

以下列並非有關集團實體功能貨幣計值之應付貿易及其他應付賬款載列如下：

	人民幣	港元
於二零一二年十二月三十一日(千港元)	-	-
於二零一一年十二月三十一日(千港元)	2,665	844

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

28. 銀行及其他借款

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行貸款	223,710	215,862
其他貸款	94,466	100,262
二零一二年十二月三十一日之賬面值	318,176	316,124
有抵押	223,710	215,862
無抵押	94,466	100,262
	318,176	316,124
應償還賬面值*：		
一年內	149,967	155,769
兩年以上但五年內	168,209	160,355
	318,176	316,124
減：流動負債項下一年內償還之款項	(149,967)	(155,769)
非流動負債項下之款項	168,209	160,355
免息借貸(附註)	55,822	55,829
定息借貸	72,465	18,503
浮息借貸	189,889	241,792
	318,176	316,124

* 有關到期款項乃根據貸款協議所載之預期償還日列示。

附註：有關款項為無抵押及按要求償還。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團獲取新銀行貸款人民幣183,000,000元(相當於224,954,000港元)，包括新貸款人民幣45,000,000元(相當於55,317,000港元)，按固定年利率介乎6.44%至6.9%計息，而人民幣138,000,000元(相當於169,637,000港元)按中國人民銀行基準年利率(實際年利率為6.15%)計息。其交易成本為人民幣2,155,000元(相當於2,649,000港元)，並按還款期攤銷。所有新銀行貸款均為有抵押並須於一至三年內償還。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團自獨立第三方獲取本金額為人民幣12,000,000元(相當於14,751,000港元)之新其他貸款，按年利率15%計息。該筆新貸款及全部其他貸款乃無抵押，並須按要求償還。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

28. 銀行及其他借款(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團獲取新銀行貸款人民幣75,000,000元(相當於90,656,000港元)，包括新貸款人民幣15,000,000元(相當於18,131,000港元)，按固定年利率7.216%計息及人民幣60,000,000元(相當於72,525,000港元)按中國人民銀行基準利率上浮120%至130%之浮動年利率(實際年利率為7.872%至8.528%)計息。所有新銀行貸款均為有抵押並須於一年內償還。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團自獨立第三方獲取本金額為人民幣35,000,000元(相當於42,306,000港元)之新其他貸款，該筆貸款乃無抵押、免息，並須於一年內償還。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團償還銀行貸款達人民幣175,000,000元(相當於215,120,000港元)及向獨立第三方借用其他貸款，本金額約為人民幣20,000,000元(相當於24,585,000港元)。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團償還銀行貸款達人民幣95,000,000元(相當於114,832,000港元)及向獨立第三方借用其他貸款，本金額約為人民幣93,857,000元(相當於113,449,000港元)。

本集團借款之實際利率(相等於訂約利率)如下：

	二零一二年	二零一一年
實際利率：		
浮息借款	6% – 6.4%	6.32% – 8.53%
定息借款	6.44% – 15%	7.22%

29. 來自關連公司之貸款

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
免息貸款	63,023	22,088

關連公司由本公司最終控股股東王先生控制。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，所有來自關連公司之貸款均為無抵押、免息及須按要求償還。

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

30. 股本

	股份數目	價值 千港元
每股面值0.10港元之普通股		
法定股本：		
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及 二零一二年十二月三十一日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足股本：		
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及 二零一二年十二月三十一日	4,224,775,000	422,477

31. 遞延收入

本集團於上一年度已就購置高科技機器將產生的成本及生產將引致的有關成本，自中國地方政府收到政府補助人民幣20,000,000元(相當於24,532,000港元)。該金額已確認作為遞延收入及將於相關資產(尚未收購)之使用年限被撥回至損益。

32. 經營租約

本集團作為承租人

年內，本集團根據經營租約就辦公室物業已支付之最低租金為2,141,000港元(二零一一年：2,829,000港元)。

於報告期末，本集團在不可撤銷經營租約下於下列期間到期之未來最低租金承擔如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	1,830	2,067
第二至五年(包括首尾兩年)	1,418	2,197
	3,248	4,264

經營租賃付款指本集團就其若干辦公室物業應付之租金。租賃期平均商定為三年及平均每三年修訂租金。

33. 資本承擔

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
就以下各項而已訂約但未於綜合財務報表撥備之 資本開支－收購物業、廠房及設備	26	26

34. 以股份為基礎之付款交易
已授出購股權

本公司於二零零二年四月二十六日開始實行一個購股權計劃(「購股權計劃」)，旨在向對本集團業務作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回饋。購股權計劃合資格參與者包括(i)本公司或其任何附屬公司或任何本集團任何成員公司持有其任何股本權益之實體(「投資實體」)任何僱員或候任僱員(不論全職或兼職，包括任何執行董事，但不包括非執行董事)；(ii)本公司或其任何附屬公司或任何投資實體任何非執行董事或候任非執行董事(包括獨立非執行董事)；(iii)向本集團任何成員公司或任何投資實體提供或可能提供貨品或服務之任何供應商；(iv)本集團或任何投資實體之任何客戶或準客戶；(v)對本集團或任何投資實體提供或將提供研究、開發或其他技術支援之任何人士或實體；(vi)本集團任何成員公司或任何投資實體之股東或本集團任何成員公司或任何投資實體已發行或擬發行證券之持有人；及(vii)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何業務範疇或業務發展之諮詢人(專業或其他)或顧問；及(viii)與本集團任何成員公司或任何投資實體於任何業務營運範疇或發展合作之合營企業夥伴或業務聯盟。

於任何12個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名參與者可能授出之購股權於行使後可予發行之股份總數，不得超過當時本公司已發行股本1%。任何進一步授出超出此限額之購股權須經股東於股東大會批准。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士授出購股權，必須取得獨立非執行董事之事前批准。此外，倘於任何十二個月期間內向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出超逾本公司任何時間之已發行股本0.1%或總值超逾(按於授出日期本公司股份的收市價)5,000,000港元之購股權，必須獲得股東於股東大會事前批准。

購股權承授人可於授出日期起計21日內接納授出之購股權，並須就此支付象徵式代價1港元。授出購股權的行使期由董事決定，自若干歸屬期起至購股權授出日期十週年內之日行使。

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

34. 以股份為基礎之付款交易(續)

已授出購股權(續)

購股權之行使價由董事釐定，惟不得低於(i)本公司股份於建議授出日期(必定為交易日)在聯交所每日報價表所報收市價；(ii)本公司股份於緊接建議授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值(以最高者為準)。

由於二零一零年八月十日完成供股，故調整購股權數目及行使價。

購股權計劃於二零一二年四月屆滿。購股權計劃之條款將維持一切效力，根據購股權計劃授出的所有購股權的持有人在有關終止前，均有權根據該計劃的條款行使未行使之購股權，直至上述購股權屆滿為止。

下表披露根據購股權計劃之本公司購股權變動。概無購股權於二零零六年八月十八日前獲授出。

於二零零六年八月十八日授出之購股權

類別	每股經調整 行使價 港元	授出日期 每份購股權之 估計公平值 港元	行使期	於二零一一年	於二零一一年	於二零一一年	於二零一一年	於二零一二年
				一月一日 尚未行使之 購股權數目	年內失效之 購股權數目	十二月三十一日 尚未行使之 購股權數目	年內失效之 購股權數目	十二月三十一日 未行使之 購股權數目
董事	0.114	0.0319	附註(i)	1,164,314	-	1,164,314	(1,164,314)	-
僱員	0.114	0.0330	附註(ii)	4,410,279	(352,822)	4,057,457	(4,057,457)	-
				5,574,593	(352,822)	5,221,771	(5,221,771)	-
於年末未行使						5,221,771		-

附註：

- (i) 購股權於二零零六年八月十八日起計一年後至二零一二年四月十日期間可行使。
- (ii) 授予僱員之購股權其中五分之一將於二零零六年八月十八日起計未來五年按年歸屬。於歸屬期間失效後，購股權可於二零一二年四月十日前行使。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

34. 以股份為基礎之付款交易(續)

已授出購股權(續)

於二零零八年一月十日授出之購股權

類別	每股經調整 行使價 港元	授出日期 每份購股權之 估計公平值 港元	行使期	於二零一一年	於二零一一年	於二零一一年	於二零一一年	於二零一二年
				一月一日 尚未行使之 購股權數目	年內失效之 購股權數目	十二月三十一日 尚未行使之 購股權數目	年內失效之 購股權數目	十二月三十一日 尚未行使之 購股權數目
僱員	0.477	0.4648	附註	17,676,343	-	17,676,343	-	17,676,343
於年末行使						17,676,343		17,676,343

附註：

首5,000,000份購股權將於二零零八年一月十日起計一年後歸屬。餘下之5,000,000份購股權將於二零零八年一月十日起計兩年後每年歸屬。於歸屬期間失效後，購股權可於二零一八年一月九日前行使。

於二零零八年三月七日授出之購股權

類別	每股經調整 行使價 港元	授出日期 每份購股權之 估計公平值 港元	行使期	於二零一一年	於二零一一年	於二零一一年	於二零一一年	於二零一二年
				一月一日 尚未行使之 購股權數目	年內失效之 購股權數目	十二月三十一日 尚未行使之 購股權數目	年內失效之 購股權數目	十二月三十一日 尚未行使之 購股權數目
僱員	0.261	0.285	附註	8,120,609	(1,235,745)	6,884,864	(353,070)	6,531,794
於年末行使						4,130,918		5,225,435

附註：

授予僱員之購股權其中五分之一將於二零零八年三月七日起計未來五年按年歸屬。於歸屬期間失效後，購股權可於二零一八年三月六日前行使。

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

34. 以股份為基礎之付款交易(續)

已授出購股權(續)

於二零零八年五月五日授出之購股權

類別	每股經調整 行使價 港元	授出日期 每份購股權之 估計公平值 港元	行使期	於二零一一年 一月一日 尚未行使之 購股權數目	年內失效之 購股權數目	於二零一一年 十二月三十一日 尚未行使之 購股權數目	年內失效之 購股權數目	於二零一二年 十二月三十一日 尚未行使之 購股權數目
僱員	0.183	0.1769	附註	6,163,281	-	6,163,281	-	6,163,281
於年末行使						6,163,281		6,163,281

附註：

購股權可於緊隨二零零八年五月五日後及直至二零一八年五月四日期間行使。

於二零零九年十一月六日授出之購股權

類別	每股 經調整 行使價 港元	授出日期 每份購股權之 估計公平值 港元	行使期	於二零一一年 一月一日 尚未行使之 購股權數目	年內失效 授出之 購股權數目	於二零一一年 十二月三十一日 尚未行使之 購股權數目	年內失效之 購股權數目	於二零一二年 十二月三十一日 之尚未行使 購股權數目
董事	0.210	0.1487	附註	28,437,500	-	28,437,500	-	28,437,500
僱員	0.210	0.1487	附註	20,781,250	(5,468,750)	15,312,500	(1,093,750)	14,218,750
				49,218,750	(5,468,750)	43,750,000	(1,093,750)	42,656,250
於年末行使						29,166,167		42,656,250

附註：

授予董事及僱員之三分之一購股權將從二零零九年十一月六日起在未來3年內按年歸屬。歸屬期間失效後，購股權可於直至二零一九年十一月五日止行使。

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度就本公司授出之購股權確認總支出637,000港元(二零一一年：1,791,000港元)。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，6,668,591份(二零一一年：7,057,317份)購股權已失效，概無購股權於年內獲行使。

35. 退休福利計劃

本集團為其香港僱員設立退休計劃。本集團為其於香港之合資格僱員參加一項強積金計劃。

強積金計劃之供款則根據強積金條例之規則按有關僱員基本薪金之5%(設有特定上限1,250港元(二零一二年六月一日前為1,000港元))計算。

受僱於中國附屬公司之本集團僱員為中國政府所推行之國家管理退休福利計劃成員。該等附屬公司須將工資若干百分比作為該退休福利計劃之供款，為福利提供資金。本集團對該退休福利計劃之承擔僅為作出特定之供款。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，從綜合全面收益表內損益中扣除之退休福利計劃供款總額為1,455,000港元(二零一一年：1,724,000港元)。

36. 出售附屬公司

本年度內，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於一間附屬公司的全部股權，該附屬公司持有離岸公司牌照及主要從事買賣電動工具業務。於出售後，該附屬公司之業務由本集團另一間附屬公司承接。出售於二零一二年四月三十日完成，同日本集團失去該附屬公司的控制權。出售附屬公司之收益計算如下：

	千港元
已出售資產淨值：	
現金及現金等值物	74
出售收益	982
<hr/>	
代價總額(扣除與出售有關的已付或應付直接開支431,000港元)	1,056
<hr/>	
支付方式如下：	
現金	956
遞延現金代價	100
<hr/>	
	1,056
<hr/>	
出售產生的現金流入(流出)淨額：	
已收現金代價總額	956
已出售現金及現金等值物	(74)
<hr/>	
	882
<hr/>	

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

37. 關連人士披露

於本年度，本集團曾與關連人士進行之交易及結餘如下：

- (a) 本集團重要管理層人員之薪酬載於附註11及12。
- (b) 關連公司之結餘載於附註29。
- (c) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團就一項辦公室物業與一名關連方上海曹峰置業有限公司訂立租賃協議，本公司最終控股股東王先生擁有上海曹峰置業有限公司之控股權益。根據該協議，本集團支付之總租金費用約為人民幣810,000元(相當於999,0000港元)(二零一一年：人民幣821,000元(相當於993,000港元))。

於報告期末，包括在附註32中，本集團根據不可撤銷經營租賃於下列期間到期有以下未來向該關連人士支付最低租約付款的承擔：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	998	999
第二至五年(包括首尾兩年)	-	998
	998	1,997

38. 資產抵押

在報告期末，本集團來自金融機構之銀行借款及信貸融資乃以下列各項作為抵押：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
預付租賃款項	24,476	25,111
物業、廠房及設備	49,988	50,983
持作出售之發展中物業	660,314	335,046
	734,778	411,140

39. 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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

40. 主要附屬公司詳情

本公司於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	業務架構 形式	註冊成立/ 註冊地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	本公司實際持有之		主要業務
				已發行股本/ 二零一二年	註冊資本/ 二零一一年	
安徽錦旺投資發展有限公司 (「外商獨資企業」)	外商獨資企業	中國	註冊資本 人民幣50,000,000元	100%	100%	投資控股
Delos International Trading Company	公司	中國	註冊資本 人民幣3,000,000元	100%	100%	買賣電動工具
正峰開發有限公司	公司	香港	普通股1港元	100%	100%	買賣電動工具
江蘇鑫港企業有限公司	外商獨資企業	中國	註冊資本 33,000,000美元	100%	100%	製造及分銷電動 工具
江蘇鑫城企業有限公司	外商獨資企業	中國	註冊資本 2,600,000美元	100%	100%	無業務
江蘇巔峰置業有限公司	外商獨資企業	中國	註冊資本 人民幣56,000,000元	70%	70%	房地產物業開發
上海巔峰房地產發展有限 公司	外商獨資企業	中國	註冊資本 人民幣10,000,000元	100%	100%	房地產物業開發
United Win International Corporation	公司	英屬處女群島	股份100美元	100%	100%	投資控股

附註：除United Win International Corporation外，所有附屬公司均為本公司之間接附屬公司。

上表列出董事認為主要影響本集團業績或資產之本集團附屬公司。董事認為，如列出其他附屬公司之詳情將導致資料過於冗長。

於年內或於報告期末，並無附屬公司已發行任何債務證券。