



瀋陽公用發展
股份有限公司
股份代號：747

年度報告 2012



目錄

02	公司簡介	31	獨立核數師報告
04	財務摘要	33	綜合收益表
06	董事長報告書	35	綜合全面收益表
07	管理層介紹	36	綜合財務狀況表
10	管理層討論與分析	38	綜合權益變動表
16	董事會報告書	39	綜合現金流量表
26	企業管治報告	41	綜合財務報表附註

公司簡介

1. 成立背景及主營業務

瀋陽公用發展股份有限公司(「瀋陽公用發展」或「本公司」)於一九九九年七月二日以發起方式，以瀋陽公用集團有限公司(「公用公司」)為唯一發起人，在中華人民共和國(「中國」)瀋陽市成立為一家股份有限公司。

於一九九九年十二月，本公司通過配售及公開發售方式向國際投資者發行每股面值人民幣1.00元之H股共420,400,000股，發售價為每股港幣1.70元。於一九九九年十二月十六日，本公司H股於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。目前本公司註冊資本為人民幣1,020,400,000元。

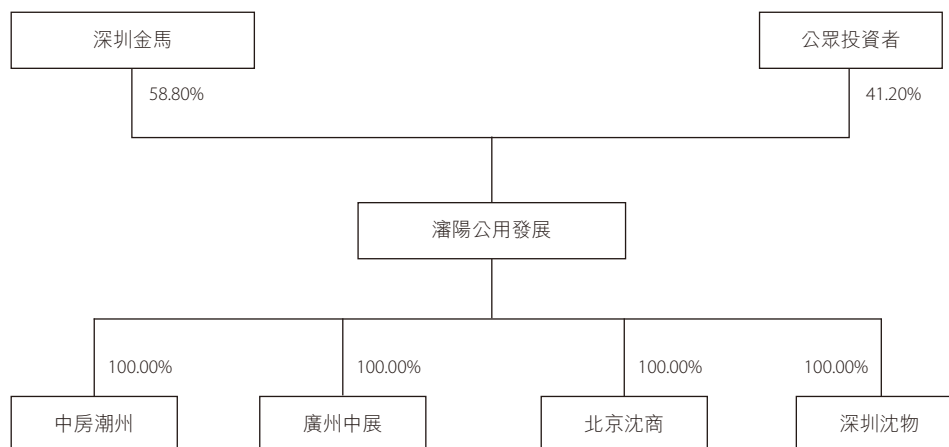
於二零零九年三月，公用公司所持有的本公司600,000,000股內資股轉由北京明德廣業投資諮詢有限公司(「北京明德」)持有。

於二零一二年十二月十日，北京明德所持有的本公司600,000,000股內資股轉由深圳市金馬資產管理有限公司(「深圳金馬」)持有。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)為房產開發商。本集團主要從事房產開發、銷售及租賃等業務。

2. 公司架構

本集團於二零一二年十二月三十一日的公司架構如下：



公司簡介

深圳金馬 : 深圳市金馬資產管理有限公司，為持有本公司58.80%股權的控股股東(「控股股東」)；

中房潮州 : 中房潮州投資開發有限公司，本公司直接持有其100.00%股權；

廣州中展 : 廣州市中展投資控股有限公司，本公司直接持有其100.00%股權；

北京沈商 : 北京沈商投資諮詢有限公司，本公司直接持有其100.00%股權；

深圳沈物 : 深圳市沈物投資發展有限公司，本公司直接持有其100.00%股權；

本年度，本集團還有若干已處置的股權資產的附屬公司：

北京瀋發 : 北京瀋發物業管理有限公司，本公司直接持有其100.00%股權；本公司已於本年度出售所持有的全部股權，至此北京瀋發已不再是本公司附屬公司。

深圳瀋發 : 深圳青島瀋發光電有限公司，本公司直接持有其100.00%股權；本公司已於過去年度出售所持有的全部股權，出售交易於本年度完成，至此深圳瀋發已不再是本公司附屬公司。

深圳光電 : 深圳青島光電有限公司，由深圳瀋發持有其100.00%股權；由於本公司於本年度完成出售深圳瀋發的交易，故深圳光電不再是本公司附屬公司。

深圳光華 : 深圳青島光華科技有限公司，由深圳光電持有其100.00%股權；由於深圳光電已不再是本公司附屬公司，故深圳光華也不再是本公司附屬公司。

財務摘要

1. 財務摘要

- 截至二零一二年十二月三十一日止年度銷售額約為人民幣10,160,000元(二零一一年：人民幣22,879,000元)，較上年減少55.59%。減少的原因是出售物業導致物業租賃收入下降，而房地產開發業務尚處於投入期，未能確認收入。
- 截至二零一二年十二月三十一日止年度，實收盈利約人民幣27,126,000元(二零一一年：人民幣40,910,000元)，本公司每股盈利為人民幣2.66分(二零一零年：人民幣4.47分)。
- 董事會建議不派付截至二零一二年十二月三十一日止年度股息(二零一一年：無)。

2. 綜合收益表摘要

本集團過往五年財務摘要如下：

	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
營業額	10,160	22,879	17,682	3,651	39,617
營業額銷售稅	(554)	(1,199)	(872)	(198)	(2,179)
營業成本	(792)	(1,901)	(1,626)	(149)	(40,237)
其他收入	121	178	151	805	16,329
獲豁免其他應付款之債務	-	25,065	-	-	-
或然代價公允價值變動	30,500	-	-	-	-
出售附屬公司(虧損)收益	(1,547)	8,225	1,510	-	204,123
出售可供銷售投資虧損	-	162	-	-	-
逐步收購一間附屬公司之 公允價值虧損	(48)	-	-	-	-
取消一間附屬公司公司註冊的 收益	-	(12,900)	-	-	-
投資物業公允價值變動淨額	800	38,300	32,406	(2,000)	(483)
可供銷售投資的已確認減值虧損	-	-	(3,200)	(3,000)	-
持作出售物業的已確認減值虧損	-	-	-	-	(216,438)
行政及其他經營開支	(5,637)	(14,209)	(14,243)	(14,039)	(32,191)
財務成本	-	-	-	(798)	(17,876)
除稅前溢利(虧損)	33,003	64,600	31,808	(15,728)	(49,335)
所得稅(開支)抵免	(5,877)	(11,950)	(7,979)	300	(73)
持續經營業務年內溢利(虧損)	27,126	52,650	23,829	(15,428)	(49,408)
終止經營業務年內(虧損)溢利	-	(11,740)	2,848	-	-
年內溢利(虧損)	27,126	40,910	26,677	(15,428)	(49,408)
非控股權益	-	(4,702)	844	(454)	(855)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	27,126	45,612	25,833	(14,974)	(48,553)
每股盈利(虧損)(分)	2.66	4.47	2.53	(1.47)	(4.76)

財務摘要

3. 綜合財務狀況表摘要

	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備、投資物業及 土地使用權預付租賃款	598	148,307	521,874	313,194	305,256
商譽	75,888	-	-	-	-
可供出售的財務資產	-	-	13,800	17,000	20,000
其他長期應收款	-	-	-	-	32,745
收購一間附屬公司已付按金	-	74,000	-	-	-
非流動資產總值	76,486	222,307	535,674	330,194	358,001
流動資產	1,133,161	346,662	59,353	256,208	294,802
流動負債	(674,744)	(49,745)	(58,631)	(99,333)	(67,008)
流動資產淨額	458,417	296,917	722	156,875	227,794
總資產減流動負債	534,903	519,224	536,396	487,069	585,795
資本及儲備：					
股本	1,020,400	1,020,400	1,020,400	1,020,400	1,020,400
儲備	(488,297)	(515,157)	(560,769)	(590,297)	(575,323)
非控股權益	-	-	40,429	39,574	40,028
總權益	532,103	505,243	500,060	469,677	485,105
非流動負債	2,800	13,981	33,105	17,392	100,690
	534,903	519,224	536,396	487,069	585,795

董事長報告書

各位股東：

作為瀋陽公用發展股份有限公司董事長，本人非常高興能够在此向各位做二零一二年度董事會工作報告。

二零一二年度，中央政府對房地產行業的調控措施持續影響房地產行業，面對外部環境的諸多不確定性，本公司努力尋求受調控措施較小的業務模式以提升股東價值。

本公司於以前年度收購的中房潮州項目，已於年初完成了工商變更，交易對價也已全部支付，交易已經完成。中房潮州項目雖因天氣、規劃變更等因素有所延誤，但仍有一定的進展。中房潮州第一期1000畝土地和第二期2000畝土地的建設工程已經初步完工，並已經從項目建設方收回了部分開發成本。目前，中房潮州正在進行第三期1500畝土地的工程建設，第三期工程預計將在2013年度完工。

二零一二年，本公司合計收購了廣州中展全部股權。廣州中展項目為涵蓋政府保證性住房，住宅單位及商業物業的綜合性房產項目。現時廣州中展項目已經取得了施工許可證，項目工程建設正在進行中。

鑒於本公司目前進行的中房潮州項目和廣州中展項目均為與地方政府合作或地方政府支持的房地產開發項目，項目風險可控，故管理層有信心在地方政府的支持下解決項目過程中的困難和障礙，早日實現項目盈利。

本公司於以前年度出售了深圳光電全部股權，於本年度出售了北京沈發全部股權。本公司已於年內收回出售深圳光電的全部股權轉讓款，和出售北京沈發的部分股權轉讓款，所回收資金支持了中房潮州項目和廣州中展項目。本公司預計將在近期收回出售北京沈發的剩餘股權轉讓款，完成出售北京沈發交易。

在公司管治結構方面，公司於二零一二年二月設立了薪酬委員會與提名委員會，以提升公司管治水平。

二零一三年，本公司將加快中房潮州項目和廣州中展項目的進展，力爭中房潮州項目儘快回收剩餘工程成本與約定盈利，力爭廣州中展項目儘早開始銷售回款。本公司將加強企業管理，嚴格控制成本，提高運營效率，以提升盈利能力，為股東謀求回報。

瀋陽公用發展股份有限公司

董事長

安慕宗

中國•瀋陽，二零一三年三月二十八日

管理層介紹

執行董事：

安慕宗先生，生於一九六四年四月。安先生於一九八七年六月畢業於北京航空學院，曾任本公司副總裁，於地產項目開發、企業管理事務有豐富經驗。安先生於二零零五年十一月二十八日起為本公司執行董事。二零一二年二月十二日，本公司五屆一次董事會會議選舉安先生為本公司董事長，本屆任期自二零一二年二月十二日起，至二零一四年股東週年大會日結束。

王暉先生，生於一九七五年五月。王先生於二零零一年六月畢業於北京大學經濟學專業，獲頒經濟學碩士學位。王先生自二零零二年三月開始在本公司任職。王先生於企業經營、重組、併購實務方面有豐富經驗。王先生於二零零五年十一月二十八日起為本公司非執行董事。二零一二年二月十二日，本公司五屆一次董事會會議聘任王先生為執行董事與本公司總裁。本屆任期自二零一二年二月十二日起，至二零一四年股東週年大會日結束。

王再興先生，生於一九七零年十一月。王先生於一九九三年六月畢業於北京林業大學統計學專業，獲頒學士學位。自一九九九年三月至今，先後擔任北京北大青鳥有限責任公司財務主管及財務經理等職務。王先生於企業資產重組、資產評估及審計業務方面有豐富經驗。王先生於二零零五年十一月二十八日起為本公司執行董事。二零一二年二月十二日，本公司五屆一次董事會會議聘任王再興先生為本公司財務總監，本屆任期自二零一二年二月十二日起，至二零一四年股東週年大會日結束。

周家和先生，生於一九六七年。周先生在加利福尼亞大學伯克利分校得到應用數學和經濟學的文學學士學位，在美國康奈爾大學獲得經濟學的文學碩士學位。周先生是凱富能源集團有限公司(股份代碼：0007)旗下附屬公司高信融資服務有限公司的董事，自二零零二年三月起一直負責該集團投資銀行業務之運作。周先生曾為德泰中華投資有限公司(股份代碼：2324)的執行董事。周先生於二零零九年二月十二日起為本公司執行董事，本屆任期至二零一四年股東週年大會日結束。

非執行董事：

包怡強先生，生於一九七零年五月，包先生於一九九二年七月畢業於安徽財貿學院審計專業。包先生擁有中華人民共和國註冊會計師資格，曾任中磊會計師事務所審計項目經理。包先生於財務管理及審計業務方面有豐富經驗，包先生於二零一零年六月二十五日起為本公司非執行董事，本屆董事任期至二零一五年二月十一日結束。

張蕾蕾女士，生於一九七八年七月。張女士二零零零年七月畢業於安徽財貿學院，獲頒會計學學士學位。二零零二年至今，張女士歷任中國綜合開發研究院土地與房產研究中心主任，北京前景置地投資有限公司董事、投資部總經理職務。張女士於大型房地產綜合項目的談判、投資、開發、管理有豐富經驗。張女士於二零一二年二月十二日起為本公司非執行董事，任期至二零一五年二月十一日結束。

管理層介紹

獨立非執行董事：

蔡連軍先生，生於一九五零年十二月，高級會計師。自一九九二年起，蔡先生曾先後擔任北京市大興工業開發區管理委員會及北京市大興工業開發區經營總公司黨委書記、管委會主任、總經理職務。自二零零一年十一月至二零零四年七月，擔任北京市大興區委工業工委書記，現已退休。蔡先生於二零零五年十一月二十八日起為本公司獨立非執行董事，本屆任期至二零一四年周年股東大會日結束。

王啟達先生，生於一九五二年。王先生擁有香港大學的法學學士(榮譽)學位，在美國愛荷華大學獲得商業管理學士學位，在蘇格蘭Strathclyde大學獲得商業管理碩士學位，在澳洲麥考瑞大學獲得應用金融學碩士學位，在香港理工大學獲得公司金融碩士學位及在美國Armstrong大學獲得榮譽法學博士學位。王先生是香港特許會計師公會會員。王先生曾是世大控股(股份代碼：8003)的執行董事。王先生於二零零九年二月十二日起為本公司獨立非執行董事與審核委員會主席，本屆任期至二零一四年周年股東大會日結束。

陳銘樂先生，生於一九七三年。陳先生畢業於澳大利亞新南威爾斯大學，持有會計及電腦資訊系統學系商學士學位，為香港會計師公會和澳大利亞會計師公會之會員。陳先生現時為啟程東方投資管理有限公司的聯席董事，首都創投有限公司(股份代碼：2324)、銀創控股有限公司(股份代碼：706)及中華數據廣播股份有限公司(股份代碼：8016)的獨立非執行董事。陳先生於二零零九年二月十二日起為本公司獨立非執行董事，本屆任期至二零一四年周年股東大會日結束。

魏潔生先生，生於一九六二年十月。魏先生畢業於廣東省委黨校經濟學專業，研究生學歷。魏先生於一九九八年七月至二零零二年七月，任汕頭市貿易委員會主任助理；二零零二年八月至二零零四年五月，任深圳市中信房地產開發有限公司副總經理；二零零四年六月至二零零四年十二月在深圳市長城投資控股股份有限公司工作；二零零四年十二月至今任深圳市長城地產(集團)股份有限公司副總經理。魏先生於企業運營管理，房地產開發業務有豐富經驗。魏先生於二零一二年二月十二日起為本公司獨立非執行董事，本屆任期至二零一五年二月十一日結束。

管理層介紹

監事：

王興業先生，生於一九七七年六月，於一九九九年畢業於西安理工大學，獲頒經濟學學士學位，後於二零零九年畢業於北京大學政府管理學院政治學與行政學專業，二零一三年一月獲東北大學軟件工程碩士學位。王先生現任北京北大青島環宇科技股份有限公司上市規則監察部經理及本公司監事會主席。王先生在投融資、資產及業務重組方面有豐富的經驗。

陸明先生，生於一九七三年四月，於一九九六年九月畢業於瀋陽工業學院電子測量技術專業，獲頒學士學位。曾於一九九六年九月至一九九七年五月在瀋陽市建設投資公司任職，一九九七年五月至今在本公司總裁辦公室任職，現任本公司總裁辦公室高級經理。陸先生為職工代表監事。

錢芳芳女士，生於一九八三年三月，於二零零六年畢業於西北大學會計學專業，獲頒管理學學士學位；於二零零八年西北大學會計學專業獲頒管理學碩士學位。二零零九年至二零一一年，錢女士先後歷任上海尚南貿易有限公司會計，深圳市華潤通光電股份有限公司資金經理。錢女士於資金管理、成本管理，企業會計實務有一定經驗。

管理層討論與分析

1. 業績摘要

(1) 收益表摘要

合併利潤情況

	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
營業額	10,160	22,879	17,682	3,651	39,617
持續經營業務年內溢利 (虧損)	27,126	52,650	23,829	(15,428)	(49,408)
已終止業務年內(虧損) 溢利	-	(11,740)	2,848	-	-
年內溢利(虧損)	27,126	40,910	26,677	(15,428)	(49,408)
非控股權益	-	(4,702)	844	(454)	(855)
本公司擁有人應佔溢利 (虧損)	27,126	45,612	25,833	(14,974)	(48,553)
每股盈利(虧損)(分)	2.66	4.47	2.53	(1.47)	(4.76)

(2) 分部業績結構分析

	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
除稅前溢利(虧損)	33,003	52,860	34,956	(15,728)	(49,335)
其中：					
房產開發	36,812	56,475	3,713	(921)	(11,544)
教育投資	-	(11,771)	1,573	968	2,552
未分配企業收入及開支	(3,930)	7,995	29,670	(15,775)	(40,343)

(3) 分部營業額結構分析

	二零一二年 人民幣千元	佔營業 總額%	二零一一年 人民幣千元	佔營業 總額%	二零一零年 人民幣千元	佔營業 總額%	二零零九年 人民幣千元	佔營業 總額%	二零零八年 人民幣千元	佔營業 總額%
營業總額	10,160	100	24,879	100	20,682	100	3,651	100	39,617	100
其中：										
房產開發	10,160	100	22,879	92	17,682	85.49	651	17.83	36,617	92.43
教育投資	-	-	2,000	8	3,000	14.51	3,000	82.17	3,000	7.57

管理層討論與分析

集團經營收入

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團營業額約為人民幣10,160,000元(二零一一年：人民幣22,879,000元)，較上年減少55.59%。減少的主要原因是出售物業導致物業租賃收入下降，而房地產業務尚處於投入期，未能確認收入。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，房產租賃業務營業額約為人民幣10,160,000元(二零一一年：人民幣22,879,000元)。

集團溢利

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣27,126,000元(二零一一年：人民幣45,612,000元)。

2. 房產開發業務分析

經營業績摘要

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
營業額	10,160	22,879
除稅前溢利	36,812	56,475

1) 收購中房潮州投資開發有限公司

二零一一年五月十一日，本公司與天津中房雍陽置業有限公司(「天津雍陽」)及深圳市中房創展投資集團有限公司(「深圳創展」)(「賣方」)簽訂《收購協議》(「收購協議」)。根據該協議，本公司向天津雍陽和深圳創展收購中房潮州全部股權(「收購」)(詳見本公司於二零一一年九月二十五日發出的通函(「通函」))。

由於延遲向中國政府取得中房潮州之工商變更登記，故收購未能如本公司及賣方原先預期於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度前完成。於二零一二年六月八日，本公司已就中房潮州之股東變更辦理登記手續，且於同日，本公司已與賣方訂立一項協議以豁免收購協議所述之賣方之第(i)及(ii)項保證。因此，收購已延遲至二零一二年六月八日完成。中房潮州已於收購完成後成為本公司之全資附屬公司。

誠如通函所提及，中房潮州正於潮州進行一項土地開發項目(「該項目」)。該項目第一期原定以二零一一年十一月前竣工為目標。然而，該項目之進度受建設規劃調整，土地移交延遲及惡劣天氣等因素影響遭延誤約五個月。

中房潮州已就該項目取得收購協議所述之所有必要許可。該項目擁有人潮州市金山投資開發有限公司(「潮州金山」)已向中房潮州移交合計3,500畝土地以供其進行進一步建設及開發。

管理層討論與分析

該項目第一期和第二期的工程已初步完成。由於第一期和第二期合共3,000畝建設土地現時仍有細節須待落實以達致轉讓合作協議協定下之接納標準，故第一期和第二期的建設土地移交工作尚待完成，潮州金山僅同意預付人民幣420,000,000元（「預付款項」）予中房潮州以償付部分付款。中房潮州須完成第一期和第二期餘下建設工程，方能完全符合接納標準。待完全符合接納標準後，潮州金山將向中房潮州全數償付未支付金額連同18%之項目溢價。於二零一三年三月二十八日，中房潮州已自潮州金山收訖預付款項總計約人民幣260,000,000元。

根據收購協議，賣方同意倘中房潮州於截至二零一一年十二月三十一日止年度實現少於人民幣30,000,000元之淨溢利，將就溢利保證作出補償。然而，鑑於收購並未於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度前完成之事實，溢利保證並無獲行使，且延遲完成收購主要由於未能預見之外界因素影響所致，此乃在雙方所預期之外，故賣方及本公司確認於收購協議中所述之溢利保證將押後至截至二零一二年十二月三十一日止財政年度。根據中國核數師出具之中房潮州截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，中房潮州未能達致溢利保證。因此，賣方有責任向本公司賠償約人民幣30,500,000元。本公司已收到賠償金額約人民幣30,500,000元。

據中房潮州之管理層稱，中房潮州現正進行該項目之第三期，該期工程涉及對約1,500畝土地進行施工。如上文所述，由於該項目出現延誤，故整個項目預計將於二零一三年年底前完成。

2) 收購廣州市中展投資控股有限公司

二零一二年五月十七日，本公司與中投創業（北京）投資控股有限公司（「中投創業」）及深圳市中展創展投資發展有限公司（「深圳中展」）簽訂《收購協議》。根據該協議，本公司向中投創業與深圳中展收購廣州中展90%股權（詳見本公司於二零一二年五月十七日發出的公告（「該公告」））。

有關廣州中展之收購已於二零一二年六月十三日完成，廣州中展已成為本公司之全資附屬公司。廣州中展所從事之綜合性房產項目（「香頌居項目」）已經展開且進展順利。誠如該公告所述，香頌居項目將涵蓋政府保障性住房、住宅單位及商用物業。興建政府保障性住房預期將於二零一三年年底前完成，而項目之其他部分預期將於二零一四年年底前完成。

管理層討論與分析

本年度，香頌居項目完成約25,000平方米物業施工，實際已完成投資逾人民幣2億元，約佔投資總額的30%。本年度，廣州中展已就香頌居項目辦妥國有土地使用證、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證。

於二零一三年三月，香頌居項目已經取得建築工程施工許可證。

3. 物業租賃管理業務分析

1) 出售北京瀋發物業管理有限公司

二零一二年六月十三日，本公司與新疆鼎新華域股權投資有限公司(「鼎新華域」)及新疆盛世新天股權投資有限公司(「盛世新天」)簽定《股權轉讓協議》。根據該協議，本公司同意向鼎新華域與盛世新天出售北京瀋發100%股權(詳見本公司於二零一二年六月十三日發出的公告)。

出售北京瀋發使本公司實現物業升值收益。出售所得款項將增強本集團之財務狀況，並為本集團提供額外資金來源以推進中房潮州與廣州中展項目，令股東受惠。

二零一二年八月二十三日，本公司二零一二年度第二次股東特別大會已批准出售北京瀋發100%股權之議案。北京瀋發的股權變更已於本年度完成。

由二零一二年一月一日至二零一二年八月二十三日，北京瀋發持有之物業收取租金人民幣7,303,000元，出租率100%。

2) 出售深圳青島瀋發光電有限公司

二零一一年五月二十三日，本公司與北京四海華澳貿易有限公司(「北京四海」)簽定《股權轉讓協議》。根據該協議，本公司同意向北京四海出售深圳青島瀋發光電有限公司(「深圳瀋發」)100%股權，深圳瀋發持有深圳光電100%股權。深圳瀋發工商變更的登記手續已經辦理完畢，本公司已於本年度全數收回代價。本次交易已經完成，深圳瀋發及深圳光電不再是本公司之附屬公司。

管理層討論與分析

4. 集團資產及財務狀況分析

(1) 集團財務比率指標

項目	計算基準	於二零一二年	於二零一一年
		十二月三十一日	十二月三十一日
資產負債率	負債總額／資產總額×100%	56.01%	11.20%
流動比率	流動資產／流動負債	1.68	6.97
速動比率	(流動資產－存貨－待出售物業)／流動負債	0.15	6.97
淨資產收益率	淨溢利(虧損)／淨資產×100%	5.10%	8.10%
銷售收入利潤率	淨溢利(虧損)／營業額×100%	266.99%	178.81%
股東債權比率	負債總額／總權益×100%	127.33%	12.61%

(2) 集團資產總體狀況

於二零一二年十二月三十一日，本集團總資產較上年有所增加。本集團總資產由約人民幣568,969,000元增加至到約人民幣1,209,647,000元，增加約人民幣640,678,000元或增幅約為112.6%。

	於十二月三十一日		變動金額 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	
總資產，其中：			
物業、廠房及設備	598	7	591
投資物業	-	148,300	(148,300)
可供出售的財務資產	-	-	-
商譽	75,888	-	75,888
收購一間附屬公司已付按金	-	74,000	(74,000)
流動資產總值	1,133,161	346,662	786,499
	1,209,647	568,969	640,678

管理層討論與分析

(3) 集團流動資產狀況

於二零一二年十二月三十一日，本集團流動資產約為人民幣1,133,161,000元，較上年約人民幣346,662,000元增加約人民幣786,499,000元，增幅約226.88%。

	於十二月三十一日		變動金額 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	
流動資產，其中：			
發展中物業	1,035,531	-	1,035,531
應收賬款	-	225	(225)
預付款項、按金及其他應收款	64,740	233,685	(168,945)
持作買賣投資	-	1,848	(1,848)
銀行結餘及現金	32,890	5,187	27,703
分類為持作買賣資產	-	105,717	(105,717)
	1,133,161	346,662	786,499

(4) 集團銀行貸款情況

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何銀行貸款(二零一一年：無)。

(5) 本公司擁有人應佔股權

	於十二月三十一日		變動金額 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	
股本	1,020,400	1,020,400	-
股本溢價	323,258	323,258	-
法定盈餘公積金	103,215	103,481	(266)
累計虧損	(914,770)	(941,896)	27,126

5. 僱員數量及其教育程度情況

於二零一二年十二月三十一日，本集團共有員工56名(二零一一年：18名)。本年度，本集團共向持續經營業務員工支付薪金及津貼約人民幣1,540,000元(二零一一年：人民幣1,259,000元)。本集團尚未制訂任何高級管理人員或職工認股期權計劃。

董事會報告書

董事會謹向各位股東欣然提呈本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

1. 主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務為房產開發、銷售及租賃。

本年度按業務分部的本集團業績表現分析載於綜合財務報表附註8。

2. 附屬公司及合資公司

中房潮州，註冊資本為人民幣100,000,000元，於二零零九年十月註冊於中國廣東省潮州市潮州大道北端東側管委會大樓一層大廈右側。主要業務在中國，本公司擁有中房潮州100%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

廣州中展，註冊資本為人民幣10,000,000元，於二零一一年八月十六日註冊於中國廣東省廣州市增城荔城街三聯村天合社中崗廟。主要業務在中國，本公司擁有廣州中展100%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

北京沈商，註冊資本為人民幣1,000,000元，於二零一二年十月十二日註冊於中國北京市順義區北小營鎮府前街14號。主要業務在中國，本公司持有北京沈商100%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

深圳沈物，註冊資本為人民幣1,000,000元，於二零一二年九月二十四日註冊於中國深圳市羅湖區延芳路安業馨園A、B棟2樓208號。主要業務在中國，本公司持有深圳沈物100%股權。本年度，該公司未發行任何債務證券。

註：以下為年內或以前年度已經出售的附屬公司

北京瀋發，註冊資本為人民幣500,000元，於二零零九年十二月註冊於中國北京市海澱區中關村東路18號之有限責任公司。主要業務在中國，本公司擁有其100%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券，並已不再是本公司之附屬公司。

深圳瀋發，註冊資本為人民幣500,000元，於二零零九年十二月註冊於中國深圳市高新技術開發區科苑路北大青鳥樓502室之有限責任公司，主要業務在中國。本公司擁有其100%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券，並已不再是本公司之附屬公司。

深圳光電，註冊資本為人民幣10,650,000元，於一九九二年十一月九日註冊於中國深圳市南山區高新技術產業園南區北大青鳥樓七樓，主要業務在中國。本公司間接擁有其100%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券，並已不再是本公司之附屬公司。

深圳光華，註冊資本為人民幣500,000元，於二零零九年十二月二十日註冊於中國深圳市南山區高新技術開發區南區科苑路北大青鳥樓502A室之有限責任公司，主要業務在中國。本公司間接擁有其100%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券，並已不再是本公司之附屬公司。

董事會報告書

3. 業績、財務狀況及業績分析

本集團本年度的經營業績載於第33頁至第35頁的綜合收益表及綜合全面收益表。

本集團於二零一二年十二月三十一日的財務狀況載於第36頁至第37頁的綜合財務狀況表。

本集團本年度的現金流量狀況載於第39頁至第40頁的綜合現金流量表。

本集團本年度的業績分析情況載於第10頁至第15頁的管理層討論與分析部分。

4. 中期股息

本公司董事會決議不派發二零一二年度中期股息。

5. 末期股息

本公司董事會決議不派發二零一二年度末期股息。此項決議尚需本公司二零一二年度股東周年大會批准。

6. 儲備

本集團本年度內的儲備金額及變動詳情載於第38頁的綜合權益變動表。

7. 捐款

本年度，本集團並無慈善捐款(二零一一年：1,810,000元)。

8. 物業、廠房及設備

本集團本年度內的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註19內。

9. 股本

於二零一二年十二月三十一日，本公司之法定、已發行及繳足股本如下：

股份類別	股本數目	百分比
每股面值人民幣1元的內資股	600,000,000	58.80%
每股面值人民幣1元的H股	420,400,000	41.20%
合計	1,020,400,000	100%

本年度，本公司股本結構沒有發生變化。

董事會報告書

10. 稅項

本集團之稅項詳情載於綜合財務報表附註12內。

- (1) 本年度，本集團按25%稅率繳付所得稅。
- (2) 本公司之上市證券持有人並不因為持有該等證券而享有稅項減免。

11. 職工住房

根據中國政府《住房公積金管理條例》及瀋陽市政府根據瀋住公200810號《關於調整我市住房公積金繳存比例之通知》的規定，本公司自二零零八年一月一日起，職工住房公積金繳存基數為職工月工資收入，繳存比例為本公司計提12%。

12. 醫療保險

本公司職工基本醫療保險繳存基數為用人單位在職職工上年工資總額，繳存比例為本公司計提8.6%。

13. 可供分配之儲備

於二零一二年十二月三十一日，本公司並無可供分配之儲備。

14. 五年財務摘要

本集團本年度和過往四年之業績及資產負債摘要載於第04頁至第05頁。

15. 主要客戶及供應商

本集團本年度的經營業務中，最大的前五名客戶銷售額約佔本集團全年總銷售額的85.10%，其中最大的客戶的銷售額人民幣3,601,000元約佔本集團全年總銷售額的35.40%。本年度銷售額主要由房屋租賃和物業管理組成，故沒有針對經營業務的採購。

概無董事，彼等之聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司5.00%或以上股本權益之股東）於上述五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

董事會報告書

16. 董事及監事

截至二零一二年十二月三十一日，本公司第五屆在任之董事及監事如下：

董事： 安慕宗先生、王再興先生、周家和先生及王暉先生為執行董事；包怡強先生及張蕾蕾女士為非執行董事；蔡連軍先生、魏潔生先生、王啟達先生及陳銘樂先生為獨立非執行董事。

監事： 王興業先生、陸明先生及錢芳芳女士。

17. 董事及監事的服務合約

本公司已於二零一二年二月九日與第五屆董事會、監事會之董事、監事簽署或續期服務合約。各在任董事及監事須根據服務合約規定之職責行事，如有發生有關違反服務合約行為，本公司可以書面通知的方式立即解除與該董事或監事之委任關係。

除提前辭職的董事及監事外，所有在任董事及監事服務合約於二零一五年二月十一日或二零一四年周年股東大會日期滿。有意於應屆股東周年大會上連任之董事均無與本公司訂有本公司不可於一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

18. 董事、監事及高級管理人員持股情況

截至二零一二年十二月三十一日，本公司董事、監事或最高行政人員於本年度就根據(1)證券及期貨條例(香港法例第571章)第352條本公司須保存的登記冊中的記錄；或(2)根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須通知本公司及聯交所之本公司或相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV分部)的股份、相關股份或債權證當中，概無擁有任何權益及／或淡倉或進行任何交易，也沒有通過出售本公司或相聯法團股份、相關股份或債權證獲得收益的情況。

19. 董事及監事購買股份的權利

本年度，本公司、各同系附屬公司或控股公司概無訂立任何安排，讓董事、監事及行政總裁或彼等之配偶或18歲以下子女能籍收購本公司或相聯法團股份、證券或股權而獲得利益。

20. 董事酬金及五名最高薪人士

本公司董事酬金及本集團五名最高薪人士詳情載於綜合財務報表附註15。

董事會報告書

21. 董事及監事的業務合約權益

於本年度或財政期間結束時，本公司、其附屬公司或控股公司概無簽訂任何涉及本集團業務，而本公司之董事或監事直接或間接在其中擁有重大權益的重要合約。

22. 股本變動及主要股東持股情況

截至二零一二年十二月三十一日，除本公司董事、監事及最高行政人員以外，以下公司及人士擁有本公司的股份、相關股份、證券、股本衍生工具及／或債券中的權益及／或淡倉，且該等權益及／或淡倉須根據證券及期貨條例第336條須於本公司備存的登記冊所記錄：

權益持有人	股份	佔已發行股本 總數百分比
1 深圳市金馬資產管理有限公司(「深圳金馬」)	600,000,000股內資股	58.80%
2 馬鐘鴻(附註1)	600,000,000股內資股	58.80%
3 林偉成(附註2)	600,000,000股內資股	58.80%
4 香港中央結算(代理人)有限公司 (附註3)	418,551,200股H股(上市股份)	41.02%

附註：

- 馬鐘鴻是在中國法人，於深圳金馬持有90%權益。根據證券及期貨條例第316條，馬鐘鴻亦被當作在深圳金馬持有的本公司相關股份中擁有權益。
- 林偉成是在中國法人，於深圳金馬持有10%權益。根據證券及期貨條例第316條，林偉成亦被當作在深圳金馬持有的本公司相關股份中擁有權益。
- 根據香港中央結算(代理人)有限公司的通知，截至二零一二年十二月三十一日，下列中央結算系統參與者在中央結算系統股票戶口內持有本公司已發行H股股份總數的5.00%或以上：
 - 新邦證券有限公司代理持有58,022,000股H股，佔本公司已發行H股的13.80%。
 - 中國銀行(香港)有限公司代理持有54,296,000股H股，佔本公司已發行H股12.91%。
 - 香港上海滙豐銀行有限公司代理持有34,798,000股H股，佔本公司已發行H股8.27%。
 - 信誠證券有限公司代理持有24,152,000股H股，佔本公司已發行H股的5.74%。

除上述披露外，本公司於本年度並未接獲有任何須按證券及期貨條例第336條須於備存的登記冊所記錄之本公司股份、相關股份、證券、股本衍生工具及／或債券中的權益及／或淡倉。

董事會報告書

23. 重要合約

(1) 收購廣州中展90%權益之《收購協議》

二零一二年五月十七日，本公司與中投創業及深圳中展簽訂《收購協議》。根據該協議，本公司向中投創業與深圳中展收購廣州中展90%股權(詳見本公司於二零一二年五月十七日發出的公告)。

有關收購廣州中展之收購協議之先決條件已全部達成，收購已於二零一二年六月十三日完成。

(2) 出售北京瀋發100%權益之《股權轉讓協議》

二零一二年六月十三日，本公司與鼎新華域及盛世新天簽定《股權轉讓協議》。根據該協議，本公司同意向鼎新華域與盛世新天出售北京瀋發100%股權(詳見本公司於二零一二年六月十三日發出的公告)。

24. 購買、出售及贖回股份

本年度，本集團概無購買、出售及贖回本公司股份。

25. 認股權

本年度，本集團概無發行或授予任何可轉換證券、期權、認股權證或其他類似權利。

26. 重大事項

(1) 收購廣州中展90%權益

二零一二年五月十七日，本公司與中投創業及深圳中展簽訂《收購協議》。根據該協議，本公司向中投創業與深圳中展收購廣州中展90%股權(詳見本公司於二零一二年五月十七日發出的公告)。

有關收購廣州中展之收購協議之先決條件已全部達成，收購已於二零一二年六月十三日完成。

(2) 出售北京瀋發100%權益

二零一二年六月十三日，本公司與鼎新華域及盛世新天簽定《股權轉讓協議》。根據該協議，本公司同意向鼎新華域與盛世新天出售北京瀋發100%股權(詳見本公司於二零一二年六月十三日發出的公告)。北京瀋發的股權變更已經完成。

董事會報告書

(3) 設立北京沈商投資諮詢有限公司

二零一二年十月十二日，本公司設立北京沈商投資諮詢有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，註冊地址為中國北京市順義區北小營鎮府前街14號，本公司持有其全部股權。北京沈商之經營範圍為投資諮詢、投資管理、企業形象策劃、酒店管理、展覽展示、會議服務、貿易諮詢。本年度，北京沈商沒有實際業務。

(4) 設立深圳市沈物投資發展有限公司

二零一二年九月二十四日，本公司設立深圳市沈物投資發展有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，註冊地址為中國深圳市羅湖區延芳路安業馨園A、B棟2樓208號，本公司持有其全部股權。深圳沈物之經營範圍為投資控股、國內貿易、經濟信息諮詢。本年度，深圳沈物沒有實際業務。

(5) 控股股東的變動與全面要約收購

於二零一二年九月二十一日，董事會獲本公司當時之控股股東北京明德廣業投資諮詢有限公司（「北京明德」）告知，其已與深圳市金馬資產管理有限公司（「控股股東」）訂立有條件買賣協議（「買賣協議」），據此，北京明德同意出售，而控股股東同意購買銷售股份（即600,000,000股內資股），代價為人民幣105,000,000元（或約港幣128,390,000元），相當於每股銷售股份人民幣0.175元（或約港幣0.214元）。

根據買賣協議，買賣協議須待其項下先決條件達成後，方告完成。先決條件包括（其中包括）完成公司章程細則（「章程細則」）修訂及於瀋陽市工商行政管理局就與內資股股東變動有關之登記手續。內資股股東變動已於二零一二年十二月十日在瀋陽市工商行政管理局辦理登記。收購待達成買賣協議之所有條件後，於二零一二年十二月十四日完成。

根據收購守則規則26.1，控股股東及其一致行動人士因收購須就由控股股東及其一致行動人士已擁有或同意收購以外之全部已發行H股提出強制性無條件全面收購建議（「收購建議」）。由於控股股東為於中國成立之公司，其並無就海外投資根據中國相關規則及法規進行必要申請程序或獲得有關當局批准，故控股股東與天地有限公司（「收購方」）就收購建議組成財團，而收購方因而成為控股股東之一致行動人士，並將提出收購建議，據此，根據收購建議收購之H股將由收購方擁有。

二零一二年十二月二十日，本公司與收購方就收購建議聯合刊發綜合收購及回應文件。收購建議於二零一三年一月十一日結束。

董事會報告書

(6) 修訂本公司章程

於二零一二年九月，鑒於深圳金馬向本公司之前控股股東北京明德，收購本公司600,000,000股內資股，為使股份轉讓生效及遵守中國相關法律及法規，本公司建議對公司章程進行若干修訂。此次章程修訂已經本公司於二零一二年十一月二十日舉行的二零一二年第三次股東特別大會批准。有關此次修訂的詳情請參閱本公司日期為二零一二年十月十二日之通函。

除上述披露者外，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無實質更改。

27. 股東周年大會和股東特別大會

(1) 二零一二年度第一次股東特別大會

二零一二年二月九日，本公司召開了二零一二年度第一次股東特別大會，審議批准了聘請中磊(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師及董事會及監事會換屆等議案(詳見本公司二零一二年二月九日公告)。

(2) 二零一一年度股東周年大會

二零一二年六月二十七日，本公司召開了二零一一年度股東周年大會，審議批准了本公司截至二零一一年十二月三十一日止財政年度之董事會報告書、合併財務報表、獨立核數師報告、利潤分配和股息派發等議案(詳見本公司二零一二年六月二十七日公告)。

(3) 二零一二年度第二次股東特別大會

二零一二年八月二十三日，本公司召開了二零一二年第二次股東特別大會，審議批准了向鼎新華域與盛世新天出售北京瀋發100%股權的議案(詳見本公司二零一二年八月二十三日公告)。

(4) 二零一二年度第三次股東特別大會

二零一二年十一月二十日，本公司召開了二零一二年第三次股東特別大會，審議批准了修訂公司組織章程的議案(詳見本公司二零一二年十一月二十日公告)。

28. 銀行貸款情況

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何銀行貸款(二零一一年：無)。

29. 委託存款

本年度，本集團概無任何委託存款。

董事會報告書

30. 退休福利計劃

有關退休金計劃及退休福利計劃供款額的詳情列於綜合財務報表附註16內。

31. 優先認股權

本公司章程及中國法律並無優先認股權的規定而要求本公司按照現有股份比例向現有股東發行新股。

32. 高級管理人員貸款情況

本年度，本集團概無向本集團高級管理人員提供任何貸款或其他形式財務資助。

33. 審核委員會工作情況

審核委員會由三位獨立非執行董事組成，分別為王啟達先生、陳銘樂先生、蔡連軍先生。審核委員會主席為王啟達先生。王啟達先生具備專業會計資格和財務管理專才。審核委員會的職責包括審閱本公司採納的會計政策和慣例，檢討內部監控及財務申報等事宜，就外聘核數師的委任和撤換向董事會提供建議，及考慮彼等的酬金及聘用條款。

審核委員會於年度內共舉行兩次會議。審核委員會已經審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止全年業績，並與本集團核數師討論本集團採納之會計政策與慣例，及財務申報事宜。

34. 企業管治守則

董事會認為本公司已採用及努力遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》之守則條文。

35. 重大訴訟事項

本年度，本集團並無新增訴訟事項。

董事會報告書

36. 核數師

二零一二年二月九日，本公司二零一二年第一次股東特別大會批准聘任中磊(香港)會計師事務所有限公司(「中磊」)為本集團的核數師的決議案(詳見本公司於二零一二年二月九日發出的公告)。

37. 於聯交所網站公佈進一步資料

本公司根據上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段規定而載列的財務及其他有關資料，將於適當時間在聯交所的網站內公佈。

38. 獨立非執行董事

於本年度，本公司二零一二年第一次股東特別大會批准王啟達先生、陳銘樂先生、蔡連軍先生及魏潔生先生為本公司第五屆董事會獨立非執行董事(詳見本公司於二零一二年二月九日發出的公告)。

39. 公眾人士持股百分比

截至二零一三年三月二十八日(即本年報印刷前為確定其中所載內容的最後實際可行日期)，據本公司所擁有的公眾資料及每位董事與監事所知悉，不少於本公司已發行股本的25.00%是由公眾人士持有的。

承董事會命
董事長
安慕宗

中國•瀋陽，二零一三年三月二十八日

企業管治報告

本年度，本公司努力遵守中國公司法、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的有關條文及其他相關法律和法規，力爭在實踐中提升公司的企業管治水平。

香港聯合交易所有限公司對上市規則附錄十四企業管治常規守則(「舊守則」)作出多項修改，並更名為企業管治守則(「企業管治守則」)，於二零一二年四月一日生效。

本公司於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日已遵守舊守則的所有守則條文，於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日亦已遵守企業管治守則的所有規定，惟下列偏離情況除外：

本公司部分執行董事、非執行董事及獨立非執行董事由於須要處理其他重要業務，無法根據守則條文A.6.7的規定，出席分別於二零一二年二月九日、二零一二年八月二十三日以及二零一二年十一月二十日舉行的股東特別大會。

董事證券交易守則

於本年度，本公司一直採用上市規則附錄十《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)監管本公司董事與監事買賣本公司證券等交易。本公司亦向各董事及監事查詢，彼等任何一人有沒有全面地遵守或已違反守則的規定。各董事及監事均已確認，彼等於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度內已全面地遵守標準守則。

董事會

董事會負責全面領導和有效監控本公司，以保障股東利益。董事會制定本集團各項業務政策和策略，同時執行內部監控及監察其效益。董事會政策和策略的執行及日常業務的運作，則交由執行董事和管理層負責。

於二零一二年十二月三十一日，本公司董事會有十名董事，其中包括四名執行董事，兩位非執行董事和四位獨立非執行董事。本公司在其所有通訊中按照董事類別(包括主席、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)披露組成董事會的成員。成員如下：

主席：	安慕宗先生
執行董事：	安慕宗先生，王暉先生，王再興先生及周家和先生
非執行董事：	包怡強先生及張蕾蕾女士
獨立非執行董事：	王啟達先生，陳銘樂先生，蔡連軍先生及魏潔生先生

本公司的董事(包括非執行董事)均有指定任期。根據本公司章程細則規定，董事由股東大會選舉產生，任期三年，任期屆滿可連選連任。本公司所有董事均須經股東批准方可就任。

全體董事(包括非執行董事和獨立非執行董事)均付出合理的時間和精力處理本公司的業務。各非執行董事及獨立非執行董事均具有適當的學術及專業資格和相關管理經驗並且向董事會提供意見。董事會並認為非執行董事和獨立非執行董事能夠就本公司的策略、表現、利益衝突及管理程序等方面提供寶貴的獨立意見，令股東的利益能獲得充分考慮和保障。

主席及行政總裁之角色分別由主席安慕宗先生及行政總裁王暉先生擔任。主席及行政總裁之角色已區分，並由兩名人士出任。

根據上市規則13.3條的規定，本公司已經委任四位獨立非執行董事，其中兩位具備適當的會計資格。全體獨立非執行董事均已向本公司確認其獨立性，本公司認為各獨立非執行董事擁有獨立身份。

企業管治報告

董事會會議出席記錄

於截止二零一二年十二月三十一日，董事會舉行了九次董事會會議，各董事在該等會議之出席紀錄如下：

董事	職務	出席會議次數／會議總數
安慕宗	執行董事	9/9
王再興	執行董事	9/9
周家和	執行董事	9/9
王暉	執行董事	9/9
包怡強	非執行董事	9/9
張蕾蕾 ¹	非執行董事	8/9
蔡連軍	獨立非執行董事	9/9
王欣達	獨立非執行董事	9/9
陳銘燊	獨立非執行董事	8/9
魏潔生 ²	獨立非執行董事	7/9

¹ 由其本人親自出席八次會議及由王暉先生作為其替代董事代為出席一次會議。

² 由其本人親自出席七次會議及由王暉先生、張蕾蕾女士作為其替代董事分別代為出席一次會議。

於董事會議內，各董事討論及制定本集團的業務政策及策略、企業管治機制、財務及內部監控系統，並審閱中期及年度業績及其他相關重大事宜。所有董事均被邀請親自出席董事會會議，未能親自出席董事會會議的董事，亦可以通過電子媒體參與會議。

根據章程細則，董事會會議的通知最遲於會議召開前十天送達各董事，以便全體董事提出有意討論的事項列入議程內。每次會議均按照所有適用規則及法規進行，並做出詳細的會議記錄。會議記錄初稿將會於會後在切實可行的情況下，盡快分發給全體董事以供表達修改的意見。

若涉及任何有利益衝突的事項，有關聯的董事會被要求回避，而有關事項會交由沒有利益衝突的獨立非執行董事表決及決議。董事會下轄的審核委員會亦採用此原則及程序來安排會議。

股東大會出席記錄

截至二零一二年十二月三十一日，本公司共舉行4次股東大會，各董事在該等會議之出席紀錄如下：

董事	職務	出席會議次數／會議總數
安慕宗	執行董事	3/4
王再興	執行董事	4/4
周家和	執行董事	3/4
王暉	執行董事	4/4
包怡強	非執行董事	1/4
張蕾蕾 ¹	非執行董事	0/3
蔡連軍	獨立非執行董事	2/4
王欣達	獨立非執行董事	2/4
陳銘燊	獨立非執行董事	1/4
魏潔生 ²	獨立非執行董事	0/3

¹ 張蕾蕾女士出任董事後，公司召開了三次股東大會。

² 魏潔生先生出任董事後，公司召開了三次股東大會。

於本年度，董事參與了持續培訓，以加強其對集團文化及營運的認識和瞭解。培訓內容一般包括簡介集團架構、業務及管治常規等。由二零一二年四月起，所有董事已就其接受的相關培訓資訊記錄提供至公司。

企業管治報告

監事會

本公司監事會現有三名成員，即王興業先生、錢芳芳女士及陸明先生。各監事均有效地履行彼等對本公司業務監察的責任。

提名委員會

於二零一二年二月十二日，本公司設立提名委員會，執行董事安慕宗先生、獨立非執行董事魏潔生先生及蔡連軍先生為提名委員會委員，安慕宗先生為提名委員會主席。提名委員會主要負責檢討董事會架構及組成，並就董事委任提出建議，對董事會負責。

於本年度，提名委員會已舉行兩次會議，檢討董事會架構、規模及組成以確保董事會專業知識技能和經驗滿足公司業務發展所需。

提名委員會出席記錄：

董事	出席次數／會議總數
安慕宗先生	2/2
魏潔生先生	2/2
蔡連軍先生	2/2

薪酬委員會

於二零一二年二月十二日，本公司設立薪酬委員會，獨立非執行董事蔡連軍先生、陳銘燊先生及非執行董事包怡強先生為薪酬委員會委員，蔡連軍先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會負責就公司董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，以及就正規而具透明度的程式制訂薪酬政策，向董事會提出建議；因應董事會所訂方針及目標而檢討及批准管理人員之薪酬建議；向董事會建議董事及高層人員薪酬待遇；檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排等。

於本年度，薪酬委員會已舉行一次會議，以檢討本公司薪酬政策及架構，根據董事及高級管理層於二零一二年度之表現情況來檢討彼等之薪酬待遇。

薪酬委員會會議出席記錄：

董事	出席次數／會議總數
蔡連軍先生	1/1
包怡強先生	1/1
陳銘燊先生	1/1

企業管治報告

審核委員會及其問責性

審核委員會由三位獨立非執行董事組成，分別為王啟達先生、陳銘樂先生、蔡連軍先生。

委員會主席為王啟達先生。王啟達先生具備專業會計資格和財務管理專才。審核委員會的職責包括審閱本集團採納的會計政策和慣例，檢討內部監控及財務申報等事宜，就外聘核數師的委任和撤換向董事會提供建議，及考慮彼等的酬金及聘用條款。

審核委員會於年度內共舉行兩次會議。按照董事會慣例，會議記錄將於切實可行的情況下在每次會議後盡快分發給全體委員以供表達修改的意見、批准及存檔。就外聘核數師的挑選及委任，董事會與審核委員會之間並無分歧。審核委員會已經審閱本公司截至二零一二年十二月三十一日止全年業績，並與管理層及本公司核數師討論本集團採納之會計政策與慣例，及財務申報事宜。

以下為各委員出席會議的記錄：

	出席會議次數／會議總數
王啟達	2/2
陳銘樂	2/2
蔡連軍	2/2

核數師酬金

中磊為本公司二零一二年度之核數師。本集團核數師提供之服務之酬金分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
審核服務		
—截至十二月三十一日止年度之年度審核	900	843
—其他	220	—
	1,120	843

公司秘書

本公司已聘任周卓立律師及王再興先生為聯合公司秘書，自二零一一年九月十四日生效。聯合公司秘書於本年度內接受了不少於十五小時的相關專業培訓。

企業管治報告

內部監控

董事會負責維護有效的內部監控系統，以保障本集團的資產及股東權益。董事會亦密切監察本公司內部監控的實施，並根據本公司管理層與核數師、審核委員會進行的討論，評估內部監控體系的實施情況。

董事會相信目前之內部監控體系已經基本建立，並在實施過程中已見成效。

股東權利及投資者關係

本公司十分重視與股東及投資者保持良好的關係以提高業務運作的透明度。本公司以刊發中期報告、年報、公告的形式及透過公司網站向投資者及股東傳達與本公司業務運作有關的資料。股東、投資者、傳媒及公眾人士的查詢及建議，均由執行董事或適當管理人員跟進。

董事會確保會聆聽及瞭解股東及權益人的意見，亦歡迎他們就集團的管理及管治提出問題或關注的事項。股東可隨時以郵寄或電郵(Spuh747@126.com)將查詢及所關注事項發送予董事會秘書或公司秘書以便轉交董事會。

股東周年大會是董事與股東的重要溝通渠道。本公司董事長親自主持股東周年大會以確保股東的意見能夠直達董事會。在股東周年大會上，董事會及審核委員會主席亦會出席股東所提出的問題。而主席會就股東周年大會考慮的每項事項，提出個別的決議案。

本公司會定期檢討股東周年大會的議事程序以保障股東權利。股東周年大會的通知函會在會議舉行前不少於45天派送予全體股東。通知函列明每項提呈決議案的詳情、投票表決程序及其他相關資料。

根據本公司章程細則規定，持有公司發行在外的有表決權的股份10%以上(含10%)的股東，有權召開股東特別大會，惟需以書面形式向董事會提出要求。股東有權對本公司的業務經營活動進行監督，以及提出建議或質詢。

根據本公司章程細則規定，持有公司有表決權的股份總數5%以上的股東，有權以書面形式向公司提出新的提案，公司應當將提案中屬於股東大會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程，但該提案需於前述會議通知發出之日起二十天內送達本公司。股東可通過電話86-024-24351041，傳真86-024-2433288或電子郵件(Spuh747@126.com)提出上述提案。

修訂本公司章程

於二零一二年九月，鑒於深圳金馬向本公司之前控股股東北京明德，收購本公司600,000,000股內資股，為使股份轉讓生效及遵守中國相關法律及法規，本公司建議對公司章程進行若干修訂。此次章程修訂已經本公司於二零一二年十一月二十日舉行的二零一二年第三次股東特別大會批准。有關此次修訂的詳情請參閱本公司日期為二零一二年十月十二日之通函。

除上述披露者外，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無實質更改。

獨立核數師報告



致 瀋陽公用發展股份有限公司股東
(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核瀋陽公用發展股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)刊於第31頁至106頁的綜合財務報表，包括於二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表以及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明資料。

董事對綜合財務報表的責任

貴公司董事須遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實兼公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部監控，以使綜合財務報表並無重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，根據商定委聘條款對此等綜合財務報表作出意見，僅向整體股東報告。除此之外，我們的報告不可用作其他用途。我們不會就本報告的內容向其他人士負責或承擔任何責任。我們按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行審核。該等準則要求我們遵守操守規定以及計劃及進行審核以合理確定此等綜合財務報表是否不存在重大的錯誤陳述。

審核工作涉及進程序以獲取有關綜合財務報表金額及披露事項的證據。所選擇的程序取決於核數師的判斷，包括就綜合財務報表出現重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)進行風險評估。於進行風險評估時，核數師考慮與實體編製綜合財務報表以作出真實兼公平的反映相關的內部監控，以因應情況設計適當審核程序，而目的並非對實體的內部監控的有效性發表意見。審核工作亦包括評估所使用的會計政策的恰當性及董事作出的會計估算的合理性，以及評估綜合財務報表的整體呈列。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，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和現金流量，並已按照香港公司條例披露規定妥為編製。

其他事項

在並不作出保留意見的情況下，吾等謹請各位留意綜合財務報表附註40(b)所述，貴公司與天津中房雍陽置業有限公司及深圳市中房創展投資集團有限公司(統稱「賣方」)於二零一二年六月八日訂立協議，豁免貴公司於二零一一年九月二十三日刊發的通函所述的若干先決條件。因此，貴公司董事會決定收購中房潮州投資開發有限公司(「中房潮州」)的事項已於二零一二年六月八日完成，而該日為取得中房潮州董事會控制權之日。

中磊(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

陳美美

執業證書編號：P05256

香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3樓

313-317室

二零一三年三月二十八日

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
持續經營業務			
營業額	7	10,160	22,879
營業額銷售稅		(554)	(1,199)
營業成本		(792)	(1,901)
其他收入	9	121	178
獲豁免其他應付款之債務	10	-	25,065
或然代價公允價值變動	40(b)	30,500	-
出售附屬公司的(虧損)收益淨額	38	(1,547)	8,225
取消一間附屬公司註冊的收益	39	-	162
逐步收購一間附屬公司之公允價值虧損	40(a)	(48)	-
出售可供銷售投資虧損	21	-	(12,900)
折舊		(100)	(541)
員工成本		(1,540)	(1,259)
投資物業公允價值變動淨額	20	800	38,300
應收賬款的已確認減值虧損	25	-	(180)
其他經營開支		(3,997)	(12,229)
財務成本	11	-	-
除稅前溢利	13	33,003	64,600
所得稅開支	12	(5,877)	(11,950)
來自持續經營業務的年內溢利		27,126	52,650
已終止業務	14	-	(11,740)
來自已終止業務的年內虧損		-	(11,740)
年內溢利		27,126	40,910
本公司擁有人應佔來自下列項目的年內溢利(虧損)			
— 持續經營業務		27,126	52,678
— 已終止業務		-	(7,066)
		27,126	45,612
非控股權益應佔來自下列項目的年內虧損			
— 持續經營業務		-	(28)
— 已終止業務		-	(4,674)
		-	(4,702)
		27,126	40,910

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
來自持續經營及已終止業務的每股盈利	17		
– 基本(人民幣分)		2.66	4.47
– 攤薄(人民幣分)		不適用	不適用
來自持續經營業務的每股盈利			
– 基本(人民幣分)		2.66	5.16
– 攤薄(人民幣分)		不適用	不適用
股息	18	-	-

綜合全面收益表

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
年內溢利	27,126	40,910
其他全面收益		
換算產生之匯兌差額	-	-
年內全面收益總額	27,126	40,910
下列應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	27,126	45,612
非控股權益	-	(4,702)
	27,126	40,910

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	19	598	7
投資物業	20	-	148,300
可供銷售投資	21	-	-
商譽	22	75,888	-
收購一間附屬公司所支付的訂金	23	-	74,000
		76,486	222,307
流動資產			
發展中物業	24	1,035,531	-
應收賬款	25	-	225
應收一名前顧客款項	26	-	-
預付款項、按金及其他應收款項	27	64,740	233,685
供買賣投資	28	-	1,848
銀行結餘及現金	29	32,890	5,187
		1,133,161	240,945
分類為供銷售資產	30	-	105,717
		1,133,161	346,662
流動負債			
應付賬款	31	378,680	-
其他應付款及應計費用	32	8,172	1,836
已收客戶預付款項	33	270,000	-
預收款項	33	-	30,067
其他借款	34	13,843	-
其他流動負債	35	-	2,231
稅項負債		4,049	2,423
		674,744	36,557
分類為供銷售負債	30	-	13,188
		674,744	49,745
流動資產淨值		458,417	296,917
總資產減流動負債		534,903	519,224

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	36	1,020,400	1,020,400
儲備		(488,297)	(515,157)
本公司擁有人應佔權益		532,103	505,243
非控股權益		-	-
總權益		532,103	505,243
非流動負債			
遞延稅項	37	-	13,981
其他借款	34	2,800	-
		2,800	13,981
		534,903	519,224

第31頁至106頁所列的綜合財務報表，經董事會於二零一三年三月二十八日核准及授權發出，並由下列董事代表簽署：

安慕宗
董事

王再興
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

	本公司擁有人應佔權益						
	股本	股本溢價	法定盈餘 公積金	累計虧損	小計	非控股權益	總計
	人民幣千元 (附註36)	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一一年一月一日	1,020,400	323,258	103,481	(987,508)	459,631	40,429	500,060
年內溢利(虧損)·佔年內 全面收益(開支)總額	-	-	-	45,612	45,612	(4,702)	40,910
出售附屬公司(附註38(b))	-	-	-	-	-	(35,727)	(35,727)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	1,020,400	323,258	103,481	(941,896)	505,243	-	505,243
年內溢利·佔年內全面收益總額	-	-	-	27,126	27,126	-	27,126
出售附屬公司(附註38(a)(i))	-	-	(266)	-	(266)	-	(266)
於二零一二年十二月三十一日	1,020,400	323,258	103,215	(914,770)	532,103	-	532,103

附註：

(a) 股本溢價

股本溢價包括收購的淨資產價值和本公司作為股份有限公司成立而發行的國有股面值之間的盈餘，以及發行H股所產生的股本溢價。

(b) 法定盈餘公積金

根據中國會計法規，本集團須從稅後溢利中撥出10%作為法定盈餘公積金，直到該公積金達到彼等各自已繳足股本或註冊資本的50%，進一步的撥備將由董事建議。該公積金可以用作減少已發生的任何虧損或增加股本。

(c) 可供分配之儲備

根據中國有關之法規，可供分配之儲備為根據中國會計準則及規例釐定之載列於中國法定經審核財務報表之累計可供分派溢利與根據香港公認會計原則釐定之累計可供分派溢利兩者之較低者。本集團於二零一二年及二零一一年十二月三十一日並無任何可供分配之儲備。

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 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
經營業務		
除稅前溢利(虧損)		
– 來自持續經營業務	33,003	64,600
– 來自已終止業務	–	(11,740)
調整：		
利息收入	(121)	(161)
供買賣投資公允價值變動收益	–	(48)
出售附屬公司的虧損(收益)	1,547	(12,070)
取消一間附屬公司註冊的收益	–	(162)
投資物業公允價值變動淨額	(800)	(21,940)
獲豁免其他應付款之債務	–	(25,065)
或然代價公允價值變動	(30,500)	–
逐步收購一間附屬公司之公允價值虧損	48	–
出售物業、廠房及設備虧損	–	8
出售可供銷售投資虧損	–	12,900
物業、廠房及設備折舊	100	1,140
投資物業折舊	–	274
應收賬款的已確認減值虧損	–	180
營運資金變動前的經營現金流量	3,277	7,916
發展中物業增加	(383,285)	–
應收賬款增加	(658)	(496)
預付款項、按金及其他應收款減少	358,823	7,652
應付賬款增加(減少)	151,297	(48)
其他應付款與應計費用減少	(30,985)	(2,593)
其他流動負債減少	(2,231)	(1,000)
已收客戶預付款項增加	120,000	–
預收款項(減少)增加	(28,485)	30,503
來自經營業務的現金	187,753	41,934
繳付所得稅款	(1,078)	(713)
來自經營業務的現金淨額	186,675	41,221
投資活動		
已收利息	121	161
購買物業、廠房及設備	(29)	(8)
出售物業、廠房及設備所得款項	–	8
購買供買賣投資	–	(1,800)
其他長期應收款增加	–	(6,350)
收購一間附屬公司已支付按金	–	(74,000)
購買可供銷售投資	(1,000)	–
或然代價的現金流入淨額	30,500	–
收購一間附屬公司現金流出淨額	(227,304)	–
逐步收購一間附屬公司的現金流出淨額	(108,787)	–
出售附屬公司的現金流入淨額	158,151	28,220
取消一間附屬公司註冊現金流出淨額	–	(1)
支付投資活動的現金淨額	(148,348)	(53,770)

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 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
融資活動		
新造其他計息借款	2,800	-
償還其他計息借款	(15,000)	-
支付融資活動的現金淨額	(12,200)	-
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	26,127	(12,549)
於年初時的現金及現金等值項目	6,763	19,312
於年末時的現金及現金等值項目	32,890	6,763
於年末時的現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結餘及現金	32,890	5,187
分類為供銷售資產的銀行結餘及現金	-	1,576
	32,890	6,763

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

瀋陽公用發展股份有限公司(「本公司」)是在中華人民共和國(「中國」)註冊成立的股份有限公司。本公司主要營業地點地址為中國瀋陽市大東區小東路1號金茂國際公寓14樓。本公司註冊辦事處地址為中國瀋陽經濟技術開發區中央大街20甲1-4號。

此等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列示，人民幣是本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的功能貨幣。

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要業務載列於綜合財務報表附註45。

本公司的H股於一九九九年十二月十六日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

2. 採用新頒佈及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港會計準則(「香港會計準則」)

本集團於本年度已採用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的以下新頒佈及經修訂的香港財務報告準則及香港會計準則。

香港財務報告準則第1號(修訂本)

嚴重惡性通貨膨脹和取消首次採用者的固定日期

香港財務報告準則第7號(修訂本)

金融工具：披露－財務資產轉讓

香港會計準則第12號(修訂本)

遞延稅項：收回相關資產

香港會計準則第12號(修訂本)遞延稅項：收回相關資產

於二零一零年十二月，香港會計師公會修改香港會計準則第12號*所得稅*，以加入按公允價值計量的投資物業產生遞延稅項資產或負債的計量原則的例外情況。香港會計準則第12號規定實體應視乎實體是否預期透過使用或出售收回資產的帳面值，來計量資產的遞延稅項。此修訂本引入一項可推翻的假設，即按公允價值入帳的投資物業可透過出售全數收回。此修訂適用於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間追溯應用，並可提早採納。

本公司董事(「董事」)認為本集團的業務模式旨在隨時間推移來使用該投資物業所包含之大部分經濟利益，而非透過出售。因此，該假設被推翻，相關遞延稅項於採納此修訂時並未重新計量，故不會對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

概無其他於二零一二年一月一日或之後開始之財政年度首次生效之經修訂準則或詮釋預期將會對本集團造成重大影響。

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. 採用新頒佈及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港會計準則(「香港會計準則」)(續)

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新頒佈或經修訂的香港財務報告準則及香港會計準則：

香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－財務資產及財務負債抵銷 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號 (修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性 披露 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ²
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(修訂本)	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體的權益： 過渡指引 ²
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(二零一一年)(修訂本)	投資實體 ³
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目的呈列 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業的投資 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	財務資產及財務負債抵銷 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦場生產期的剝除成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年週期之年度改進 ²

* 國際財務報告詮釋委員會指國際財務報告詮釋委員會。

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

二零一二年六月頒佈之香港財務報告準則之年度改進(二零零九年至二零一一年週期)

香港財務報告準則之年度改進(二零零九年至二零一一年週期)包括對多項香港財務報告準則的多項修訂。該等修訂於二零一三年一月一日或之後開始的全年期間生效。香港財務報告準則修訂本包括對香港會計準則第16號物業、廠房及設備修訂本及香港會計準則第32號金融工具：呈報之修訂本。

香港會計準則第16號修訂本澄清，零部件、後備設備及使用中設備一旦符合香港會計準則第16號項下物業、廠房及設備的定義，則應分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨。董事預期應用此等修訂將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第32號修訂本澄清，向權益工具持有人所作分派的所得稅以及股權交易的交易成本應根據香港會計準則第12號所得稅入賬，董事預期，由於本集團已經採用此項處理方式，該等對香港會計準則第32號之修訂將不會對本集團之綜合財務報表造成影響。

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. 採用新頒佈及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港會計準則(「香港會計準則」)(續)

香港會計準則第32號(修訂本)財務資產及財務負債抵銷以及香港財務報告準則第7號(修訂本)披露—財務資產及財務負債抵銷

香港會計準則第32號(修訂本)闡明抵銷財務資產及負債規定相關之現有應用事宜。具體而言，修訂本闡明「目前有合法可執行抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

香港財務報告準則第7號(修訂本)規定實體應披露關於金融工具在可執行之淨值結算總協議或類似安排下之抵銷權及相關安排之資料(例如抵押品登入規定)。

香港財務報告準則第7號(修訂本)於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間及該等年度期間內之中期間間生效。有關披露亦須追溯提供所有可比期間之資料。然而，香港會計準則第32號(修訂本)於直至二零一四年一月一日或以後開始之年度期間方才生效，並須予以追溯應用。

董事預期，應用香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號之修訂可能會導致日後就財務資產及財務負債之抵銷作出更廣泛披露。

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入財務資產分類及計量之新規定。於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號增設財務負債之分類及計量以及取消確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定列述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定屬香港會計準則第39號*財務工具*：確認及計量範圍內之所有已確認財務資產其後均須按攤銷成本或公允價值計量。具體而言，目的為收集合約現金流量之業務模式內所持有，以及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金所產生利息之債務投資，一般於其後會計期間末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後呈報期間末按公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇以於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公允價值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 就指定為按公允價值計入損益財務負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定該負債信貸風險變動應佔之財務負債公允價值變動金額於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大於損益之會計錯配。財務負債信貸風險之變動應佔之財務負債之公允價值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為於損益按公允價值計算之財務負債公允價值變動全部金額於損益確認。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或以後開始至年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，未來採納香港財務報告準則第9號可能不會對本集團的財務資產及財務負債呈報之金額構成重大影響。直至詳細的審閱完成前，提供該影響的合理估算並不可行。

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. 採用新頒佈及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港會計準則(「香港會計準則」)(續)

綜合、共同安排、聯營公司及披露之新頒佈及經修訂準則

於二零一一年六月，五項有關綜合、共同安排、聯營公司及披露之準則獲頒佈，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(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該五項準則之主要規定詳述如下。

香港財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表之部份香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表，而香港(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號生效當日撤銷。香港財務報告準則第10號載有控制之新定義，包括三項元素：(a)對被投資方之權力；(b)參與被投資方之業務所得可變回報之風險或權利；及(c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益。香港財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制之共同安排須如何分類。香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號共同控制實體－合資方作出之非貨幣出資將於香港財務報告準則第11號生效當日撤銷。根據香港財務報告準則第11號，共同安排分為共同經營或合營企業，視乎各方根據安排之權利及責任而定。相對而言，根據香港會計準則第31號，共同安排分為三種：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須按權益會計法入賬，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採用權益會計法或比例會計入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。

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號之修訂於二零一二年七月頒佈，闡明首次採納此五項香港財務報告準則之若干過渡指引。

該五項準則以及有關過渡指引的修訂於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，准許提前應用，惟須全部同時應用。

董事預期，應用該五項準則不會對綜合財務報表呈報之金額造成重大影響。

香港財務報告準則第10號之修訂引入投資實體將附屬公司綜合入賬之例外情況，惟倘附屬公司提供與該投資實體之投資活動有關之服務則除外。根據香港財務報告準則第10號之修訂，投資實體須計量其於附屬公司之權益(按公允價值計入損益表)。

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. 採用新頒佈及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港會計準則(「香港會計準則」)(續)

綜合、共同安排、聯營公司及披露之新頒佈及經修訂準則(續)

一間實體須符合若干標準方可符合投資實體資格。具體而言，實體須：

- 向一名或多名投資者取得資金，藉以向彼等提供專業投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其將資金用作投資的業務宗旨純粹為獲取來自資本增值、投資收入或兩者之回報；及
- 按公允價值基準計量及評估其絕大部份投資之表現。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已作出相應修訂，以引入對投資實體之新披露規定。

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號之修訂於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。由於本公司並非投資實體，董事預期應用該等修訂將不會對本集團構成影響。

香港財務報告準則第13號公允價值計量

香港財務報告準則第13號確立有關公允價值計量及披露公允價值計量資料之單一指引。該準則界定公允價值，確立計量公允價值之框架及有關公允價值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍寬廣；適用於其他財務報告準則規定或允許公允價值計量及披露公允價值計量資料之財務工具項目及非財務工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則之規定更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號財務工具：披露所述財務工具之三個公允價值等級之量化及定性披露資料將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋其範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，香港財務報告準則第13號將於二零一三年七月一日開始之年度期間於本集團綜合財務報表中獲採納且應用此項新準則可能對綜合財務報表已呈報之若干金額構成影響，並須於綜合財務報表作出更廣泛披露。

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號之修訂其他全面收入項目之呈列為全面收益表及收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂本保留以單一報表或兩份獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂本規定其他全面收益項目須劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)於達成特定條件時，其後可重新分類至損益之項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準予以分配，該等修訂並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目之選擇權。

香港會計準則第1號之修訂本乃於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效。當修訂本於未來會計期間應用時，其他全面收益項目之呈列方式將會作出相應變動。

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

綜合財務報表是按香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露事項。

除若干物業及金融工具(有關資料載於下文的會計政策)以公允價值計量外，綜合財務報表是根據歷史成本基準編製。歷史成本一般根據交易貨品時所付出代價的公允價值計算。

主要會計政策載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司(其附屬公司)所控制實體的財務報表。倘本公司擁有權力規管一間實體的財務及營運政策，以藉其活動獲益時，即為取得控制。

於本年內購入或出售的附屬公司收入及開支由收購生效日起或截至出售生效日止(倘適用)計入綜合收益表內。

如需要，本集團將會就附屬公司的財務報表作出調整，致使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者貫徹一致。

所有集團內的交易、結餘、收入和開支已於綜合時全部抵銷。

於附屬公司的非控股權益乃從本集團權益中獨立呈列。

分配全面收入總額至非控股權益

附屬公司的全面收入及開支總額乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使將導致非控股權益呈現虧損。

業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併的所轉讓代價按公允價值計量，而計算方法為由本集團轉讓的資產、本集團產生的對被收購者前擁有人的負債及本集團為換取被收購者的控制權而發行的股權於收購日期的公允價值的總額。有關收購的成本一般於產生時於損益中確認。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債乃於收購日期按公允價值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的資產或負債分別按香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；

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)

業務合併(續)

- 與被收購者以股份支付的安排有關或以本集團訂立之股份支付的安排取代被收購者以股份支付的安排有關的負債或股本工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款計量(見以下會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號供銷售非流動資產及已終止經營業務分類為供銷售資產(或出售組別)根據該準則計量。

商譽是以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購者中所佔金額及收購者先前持有的被收購者的股權的公允價值(如有)的總和，超出所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨額的差額計值。倘經過重新評估後，所收購的可識別資產與所承擔負債於收購日期的淨額高於轉讓的代價、任何非控股權益於被收購者中所佔金額及收購者先前持有的被收購者的權益的公允價值(如有)的總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體資產淨值的非控股權益，可初步以公允價值或非控股權益應佔被收購者可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準的選擇乃按每次交易為基礎。其他類型的非控股權益乃按公允價值或按其他準則要求的計量基準來計量。

如本集團於業務合併的轉讓代價中含有因為或有代價安排所產生的資產或負債，此或有代價須按收購日期的公允價值來計量並計入業務合併轉讓代價的一部份。凡合資格計入測量期調整的或有代價公允價值變動均對商譽作追溯調整。測量期調整乃指在「測量期」(於收購日起不能超過一年)間取得有關於收購日期已存在的事實及情況的補充資料導致作出的調整。

不合資格作為測量期調整的或有代價公允價值變動其後會計處理將取決於或有代價是如何分類。被歸類為權益的或有代價是不會在其後呈報日期重新計算以及其隨後的結算將計入權益內。被歸類為資產或負債的或有代價須按照香港會計準則第39號或香港會計準則第37號撥備、或有負債及或有資產(如適用)在其後呈報日期重新計算，並在損益中確認相應的盈虧。

當業務合併是分階段實現，本集團先前持有的被收購者股權須按於收購日期(即本集團取得控制權當日)的公允價值來重新計算，而由此產生的盈虧(如有)須於損益中確認。於收購日期前所產生的被收購者權益並在先前已計入其他全面收入的金額須如以往出售權益的處理方法般重新分類至損益。

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)

業務合併(續)

如於呈報期間結束前已發生業務合併但初步會計處理還未完成，本集團須按暫定金額來呈報未完成的會計處理項目。此暫定金額可於測量期內調整(見上文)或確認額外的資產或負債，來反映於收購日期已存在的事實及情況的補充資料對當日已確認金額所帶來的影響。

商譽

收購一項業務所產生的商譽以成本減任何累計減值虧損(如有)計量，並作為無形資產於綜合財務狀況表內獨立呈列。

就減值測試而言，商譽將被分配到預期從合併的協同效應中受益的各有關現金產生單位或現金產生單位的組別。

已獲分配商譽的現金產生單位每年或當其有可能出現減值的跡象時更頻密地進行減值測試。就於某個財政年度中因收購所產生的商譽而言，已獲分配商譽的現金產生單位於該財政年度完結前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額少於該單位的賬面值，減值虧損首先將被分配以削減分配到該單位的商譽賬面值，其後按該單位內各資產的賬面值按比例分配至該單位的其他資產。商譽的任何減值虧損直接於綜合全面收益表的損益賬中確認。就商譽確認的減值虧損於其後期間不予撥回。

商譽應佔金額於出售相關現金產生單位時計入釐定出售損益的金額。

持作出售之非流動資產

倘非流動資產及出售組別之賬面值將主要透過出售交易(而非透過持續使用)收回，則有關非流動資產及出售組別會分類為持作出售。僅當出售極有可能發生且非流動資產(或出售組別)可於其現況下即時出售時，方會視為符合本條件。管理層須致力促成出售，且預期由分類日期起計一年內符合資格確認為已完成之出售。

當本集團致力進行涉及失去附屬公司控制權之出售計劃時，假如符合上述條件，不論出售後本集團是否於其前附屬公司保留非控股權益，該附屬公司之全部資產及負債均會分類為持作出售。

分類為持作出售之非流動資產(及出售組別)按其前賬面值與公允價值減銷售成本(以較低者為準)計量。

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)

收入確認

收入以已收或應收代價的公允價值計量，並代表在正常業務過程中已售出貨品及已提供服務的應收金額並已扣除折扣。

銷售貨品的收入於貨品付運及所有權已轉移，並符合下列所有條件時確認：

- 本集團已將貨品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品持續管理權或實際控制權；
- 收益金額能夠可靠地計量；
- 與交易相關之經濟利益很可能流入本集團；及
- 有關交易產生或將產生之成本能夠可靠地計量。

尤其是，於日常業務過程中來自物業銷售的收益於物業的風險及回報轉嫁予買方時(即有合理保證有關物業的興建工程已完成且已取得相關政府部門發出的項目完工報告、物業已根據銷售協議交付予買方及有關應收款項能收回時)確認。於確認收入日期前就售出物業已收取的訂金及分期款項計入綜合財務狀況表中的流動負債。

提供物業管理服務之收入於提供服務時確認。

來自財務資產的利息收入於經濟利益很可能流入本集團及收入金額能可靠計量時確認。利息收入按照未償還的本金及適用的實際利率，按時間比例的基礎計提。實際利率是指用以對整個財務資產的預期壽命內預計的未來現金流入折算至該資產於初始確認時的賬面淨值的比率。

物業、廠房及設備

除在建工程以外的物業、廠房及設備，包括持有用於生產貨物或提供服務或作行政用途的建築，按成本減其後之累計折舊及任何累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

物業、廠房設備項目乃按估計可使用年期經扣減其剩餘價值後，使用直線法撇銷其成本以確認折舊。於每個呈報期間結束時，估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法將經審閱，有關估計變動的影響將於日後反映。

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)

物業、廠房及設備(續)

用作生產、供應或行政用途的在建物業按成本減已經確認的累計減值虧損入賬。成本包括專業費用及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策資本化的借款費用。該等物業在竣工且可供使用作擬定用途時分類至物業、廠房及設備的適當類別。該等資產與其他物業資產按相同基準，在可用作其擬定用途時開始計算折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期繼續使用有關資產亦不會帶來任何未來經濟利益時將不再確認。出售或棄用物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損乃按有關資產的出售所得款項與其賬面值的差額計算，並在損益內確認。

投資物業

投資物業乃指持有物業作租金收入及/或資本增值用途。投資物業包括持有但未確定未來用途的土地，其被視為持作資本增值用途。

投資物業按公允價值模式計量

於首次計量時，投資物業乃以成本計量，包括任何直接應佔開支。首次確認以後，投資物業會按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損會在其產生期間計入損益。

興建中的投資物業所產生的建築成本乃依興建中投資物業賬面值資本化。

投資物業按成本模式計量

於首次確認時，投資物業按成本計量，包括任何直接應佔開支。於首次確認後，投資物業以成本減隨後的累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊乃為於投資物業之估計可使用年內並經計及其估計剩餘價值後按直線法撇銷其成本。

興建中的投資物業所產生的建築成本乃依興建中投資物業賬面值資本化。

當出售或永久停止使用投資物業或預期不會從出售該項物業中獲得未來經濟收益時，該項投資物業取消確認。取消確認該資產所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產的賬面值的差額計算)於取消確認該資產的期間計入損益。

發展中物業

發展中物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值於考慮最終預計可變現價格，減去適用可變動銷售開支及預期竣工成本後釐定。

物業的發展成本包括土地使用權成本、建築成本、借貸成本及在建期間產生的專業費用。竣工後，物業轉為持作銷售用途的已竣工物業。

發展中物業分類為流動資產，惟相關物業發展項目的建築工期預計超出正常經營周期者除外。

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)

租約

當租約條款將所涉及擁有權的絕大部份風險及回報轉讓予承租人時，租約乃分類為融資租約。所有其他租約均分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約的租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益確認。於協商及安排經營租約時引致的初步直接成本乃加至租賃資產的賬面值，並按租約年期以直線法確認作一項支出。

本集團作為承租人

經營租賃付款於租期內按直線法確認為開支，惟倘有另一系統基準更能代表從租賃資產獲得經濟利益之時間模式則另當別論。經營租賃所產生之或然租金於其產生期間確認為開支。

倘就訂立經營租賃獲得租賃優惠，則有關優惠確認為負債。優惠利益總額乃按直線法確認為租金開支之扣減，惟倘有另一系統基準更能代表從租賃資產獲得經濟利益之時間模式則另當別論。

外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易均按交易日期的適用匯率換算為功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟地區的貨幣)入賬。於各呈報期間結束時，以外幣列值的貨幣項目均按該日的適用匯率重新換算。按公允價值入賬以外幣列值的非貨幣項目乃按於公允價值釐定當日的適用匯率重新換算。以外幣列值按過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生的匯兌差額均於其產生期間內於損益中確認，但組成本公司海外業務的投資淨額部份的貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃於其他全面收入內確認及於權益累計，並將自權益重新分類至有關出售海外業務之溢利或虧損。以公允價值入賬的非貨幣項目經重新換算後產生的匯兌差額於該期間列作損益，惟重新換算直接於其他全面收入確認盈虧的非貨幣項目產生的匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收入確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債乃按於各呈報期間結束時的適用匯率換算為本集團的列賬貨幣(即人民幣)，而其收入及支出項目乃按該年度的平均匯率進行換算。除非期內匯率出現重大波幅，於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生的匯兌差額(如有)於其他全面收入確認且於權益之滙兌儲備項下累計(歸屬於非控股權益(如適用))。

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)

外幣(續)

在出售海外業務時(即出售本集團於海外業務的全部權益或出售涉及失去包含海外業務的附屬公司的控制權)，所有於本公司擁有人應佔該業務於權益累計的匯兌差額重新分類至損益。此外，倘有關部份出售附屬公司並未導致本集團失去對附屬公司的控制權，則累計匯兌差額所佔比例重新分類至非控股權益，而並不於損益內確認。對於所有其他部份出售，則累計匯兌差額所佔比例重新分類至損益。

於二零零五年一月一日或之後收購海外業務而產生的有關所收購可識別資產的商譽及公允價值調整，乃作為該海外業務的資產及負債處理，並按各呈報期間結束時的適用匯率進行重新換算。產生的匯兌差額於權益之滙兌儲備項下確認。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(必須以一段長時間準備以作擬定用途或銷售)的直接應佔借貸成本計入該等資產之成本，直至大部份資產可作擬定用途或出售時為止。特定借款用於合資格資產開支前作臨時性投資所賺取的投資收益，於合資格撥充資本的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益賬內確認。

退休福利費用

國家管理退休福利計劃及強積金計劃支付的供款均於僱員已提供賦予彼等權利收取供款的服務時作為開支記錄。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表所報「除稅前溢利」不同，此乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣減的收入或支出項目，並且不包括從不課稅或扣減的項目。本集團的即期稅項負債是按呈報期間結束時已實行或實質上已實行稅率計算。

遞延稅項按在綜合財務報表內資產及負債的賬面值與採用應課稅溢利計算的相應稅基的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般則會在應課稅溢利可供用作抵銷可予扣減暫時差額時確認為所有可扣減暫時差額。倘暫時差額是因商譽或因一項不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易涉及的其他資產及負債進行初步確認時(業務合併除外)產生，則有關遞延稅項資產及負債不予確認。

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)

稅項(續)

遞延稅項負債將會就於附屬公司的投資產生的應課稅暫時差額確認入賬，惟倘本集團可控制暫時差額的撥回，並該暫時差額將不會在可見將來撥回者除外。可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產(與該等投資及權益有關)可確認，惟僅以可能將有足夠應課稅溢利可動用暫時差額之利益，且彼等預期於可預見將來撥回為限。

遞延稅項資產賬面值於各呈報期間結束時檢討，並於其將不再可能有足夠應課稅溢利可收回所有或部分資產時扣減。

遞延稅項資產及負債按預期於負債可結算或資產可變現期間內可應用之稅率以於呈報期間結束時已施行或實質上施行之稅率(及稅法)為基準計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映稅務影響，可由本集團於呈報期間結束時預期之方式以收回或結算其資產及負債之賬面值。

就採用公允價值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，假設該等物業乃透過出售收回其賬面值，惟此假設被推翻則作別論。當投資物業可以折舊及以目標為通過時間推移使用投資物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售收回其賬面值的商業模式所持有，則此假設被駁回。倘上述假設被駁回，此等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上述載於香港會計準則第12號的一般準則(即根據物業賬面值可被收回的預計方式)計量。

即期稅項及遞延稅項於損益確認，惟倘其與其他全面收入或直接於權益確認之項目有關，於此情況下，即期稅項及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。當即期稅項或遞延稅項於業務合併之初始計入階段產生，稅務影響包括在計入之業務合併之中。

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的訂約方時在綜合財務狀況表內確認。

財務資產及財務負債按公允價值初步計量。收購或發行財務資產及財務負債(不包括通過損益反映公允價值的財務資產及財務負債)直接應佔的交易成本乃於初步確認時加入財務資產或財務負債的公允價值或自財務資產或財務負債的公允價值內扣除(如適用)。可直接撥歸購買通過損益反映公平價值的財務資產或財務負債的交易成本，將於損益中即時確認。

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)

金融工具(續)

財務資產

本集團的財務資產分類為以下三個類別之一，包括按公允價值計入損益之財務資產(「按公允價值計入損益」)、貸款及應收款項與可供出售(「可供出售」)的財務資產。分類乃由財務資產之性質及目的所釐定並於初始確認時予以釐定。所有定期購買或出售財務資產乃按交易日基準確認及取消確認。定期購買或出售乃購買或銷售要求於市場上按規則或慣例設定的時限內交付資產的財務資產。

實際利率法

實際利率法為計算於有關期間債務工具的攤銷成本以及分配利息收入的方法。實際利率是可準確透過財務資產的估計可用年期或在較短期間內(如適用)對估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成實際利率的所有即場費用、交易成本及其他溢價或折讓)進行貼現至於初步確認時的賬面淨值的利率。

債務工具的利息收入按實際利率法確認(財務資產被分類為可供銷售財務資產除外，其利息收入包括淨收益及虧損)。

按公允價值計入損益之財務資產

按公允價值計入損益之財務資產代表持作買賣的財務資產。

倘財務資產被分類為持作買賣時：

- 購入主要為於不久將來銷售；或
- 構成本集團合併管理之已識別金融工具組合之一部份及具有最近實際短期獲利模式；或
- 財務資產為未被指定之衍生工具及可有效作為對沖工具。

按公允價值計入損益之財務資產按公允價值計量，當中因重新計算錄得之任何公允價值變動於其產生的期間。於損益賬確認的收益或虧損淨額並不包括財務資產賺取的任何股息或利息，並列入綜合收益表的其他收入項下。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款的非衍生財務資產，且並無在活躍市場計算報價。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款)均按採用實際利率法計量的已攤銷成本減任何已識別累計減值虧損列賬(見下文財務資產減值虧損的會計政策)。

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

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

可供銷售財務資產

可供銷售財務資產為指定或未劃分為按公允價值計入損益的財務資產、貸款及應收款項或持至到期日投資的非衍生工具。

獲分類為可供出售財務資產並於活躍市場買賣之本集團所持權益及債務證券乃按各報告期末之公允價值計量。有關可供出售貨幣財務資產以實際利率法計算之利息收入及可供出售股權投資之股息收入所導致之可供出售貨幣財務資產賬面值變動於損益確認。可供出售財務資產其他賬面值變動於其他全面收益中確認，及在投資重估儲備中累計。若該投資被出售或被釐訂為已減值，過往於投資重估儲備累計之盈虧將重新分類至損益(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

當本集團收取股息之權利獲確立時，可供出售股本工具之股息於損益確認。

就並無活躍市場之市場報價且其公允價值未能可靠計算之可供出售股本投資及與該等無報價股本投資有關並須以交付該等工具結算的衍生工具而言，該等可供銷售股本投資及衍生工具按成本減任何已識別財務資產減值虧損計算(見下文財務資產減值虧損的會計政策)。

財務資產減值虧損

財務資產(除按公允價值計入損益之財務資產)於呈報期間結束時評估是否出現減值跡象。財務資產於初步確認後，如出現一個或多個事件而有客觀證據顯示財務資產的估計未來現金流量受影響，即代表該等財務資產出現減值。

就可供出售權益投資而言，倘該項投資的公允價值大幅或長時間下跌至低於其成本，則視為有減值的客觀證據。

對所有其他財務資產而言，減值的客觀證據包括：

- 發行人或對手出現重大財政困難；或
- 違反合約，例如逾期支付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能會破產或進行財政重組；或
- 因為財務困難而導致該財務資產失去活躍市場。

對某些類別的財務資產，如應收賬款及不會進行單項減值評估的資產，這些資產會另外以整體方式評估其有否減值。應收款項減值的客觀證據包括本集團於過往收款經驗，超過平均賒賬期限30天的逾期付款的次數增加，以及關係到拖欠應收款項的全國性或地區性經濟形勢顯著變動。

對按攤銷成本入賬的財務資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與財務資產的初始實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額計算。

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)

財務資產減值虧損

對以成本列賬的財務資產而言，減值虧損金額按該資產賬面值與同類財務資產當前市場回報率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計算。該等減值虧損不會於其後期間撥回。

減值虧損直接減少所有財務資產的賬面值，惟應收賬款除外，該等賬面值則通過動用撥備賬減少。撥備賬的賬面值變動於損益中確認。當應收賬款不能收回時，直接於撥備賬內撇銷。過往撇銷的金額於其後收回時計入損益。

當可供出售財務資產被視為需作減值時，於之前在其他全面收益中累積之損益，將於減值發生期間重新分類到損益中。

對於按攤銷成本計算的財務資產而言，如在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前已確認的減值虧損透過損益賬予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日的賬面值不得超過未確認減值時的攤銷成本。

可供出售股本投資的減值虧損將不會於損益中撥回。於減值虧損後公允價值的增加會直接於其他全面收入確認及於投資重估儲備累計。就可供出售債務投資而言，倘投資的公允價值增加客觀地與確認減值虧損後出現的事件有關，則減值虧損會於其後撥回。

財務負債及股本

集團實體發行的債務及股本工具乃根據合同安排的性質與財務負債及股本工具的定義分類為財務負債或股本。

股本工具

股本工具乃證明集團於扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合同。由本集團發行之股本工具以扣減直接發行成本後所收之款項確認。

實際利率法

實際利率法為計算財務負債的攤銷成本以及分配於有關期間的利息開支的方法。實際利率是可準確透過財務負債的估計可用年期或在較短期間內(倘適用)對估計未來現金付款(包括所支付或收取能構成實際利率的所有即場費用、交易成本及其他溢價或折讓)進行折算的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

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)

金融工具(續)

財務負債及股本(續)

其他財務負債

其他財務負債(包括應付賬款、其他應付款項及應計費用、其他流動負債及其他非流動負債)乃隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

取消確認

本集團取消確認財務資產，只有當從資產收取現金流之合約權利屆滿，或當其轉讓財務資產及大致上已轉讓財務資產擁有權之所有風險及回報權予另一實體。倘本集團轉讓或保留近乎所有風險及回報權並繼續控制轉讓的資產，則本集團按其持續參與程度繼續確認該資產及確認相關負債。倘本集團保留獲轉讓財務資產擁有權的絕大部份的風險及回報，本集團會繼續確認財務資產，亦會就已收款項確認有附加保證的借貸。

於取消確認整項財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收入確認並於權益累計的累計損益的總和的差額，將於損益中確認。

當財務資產非全面取消確認時，本集團會將財務資產之過往賬面值根據於其確認為繼續參與之部分及不再確認之部分於轉讓日期之相對公允價值在兩者間作出分配，而不再確認部分已分配之賬面值與不再確認部分已收代價、及任何已於全面收入確認並獲分配之累計收益或虧損，乃於損益內確認。已於其他全面收入確認之累計收益或虧損，將按繼續確認之部分及不再確。確認之部分的相對公允價值間作出分配。

僅當本集團取消確認財務負債時，本集團的責任已被解除、註銷或屆滿，取消確認財務負債賬面值與已付或應付代價之差額，於損益確認。

有形資產減值虧損(商譽除外，請參閱上述有關商譽之會計政策)

本集團於報告期末審閱其有限可用年期的有形資產的賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘出現任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘不能估計個別資產之可收回金額時，本集團則估計該資產所屬之現金產生單位之可收回金額。倘能識別合理一致的分配基準，公司資產亦會分配至個別現金產生單位，或以其他方式分配至能識別合理一致分配基準的現金產生單位最小組合。

可收回金額為公允價值減銷售成本及使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃採用稅前貼現率貼現至其現值，以反映貨幣時間值之現行市場評估及尚未就日後現金流量之估計作出調整之資產之特有風險。

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)

有形資產減值虧損(商譽除外，請參閱上述有關商譽之會計政策)(續)

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)之賬面值應扣減至其可收回金額。

除非有關資產根據另一項準入賬列為重估款項(在此情況下，減值虧損視為該準則項下之一項重估減少)，否則減值虧損隨即確認為收入。

倘減值虧損其後撥回，該項資產(或現金產生單位)之賬面值將增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過倘若該資產(或現金產生單位)於過往年度並無確認減值虧損所釐定之賬面值。除非有關資產根據另一項準入賬列為重估款項(在此情況下，減值虧損之撥回視為該準則項下之一項重估增加)，否則減值虧損之撥回隨即確認為收入。

撥備及或然負債

倘本集團現時須就過往事件承擔責任(法定或推定)，而本集團可能須清償該責任，且責任金額可被可靠估計，則會確認撥備。撥備乃經考慮責任所附帶的風險及不確定因素後，根據報告期末為抵償該當前責任而須承擔代價的最佳估計而計量。倘撥備乃使用抵償該當前責任的估計現金流量計量，其賬面值為該等現金流量的現值(倘資金時間值的影響重大。)

倘用以償還撥備之部份或全部經濟利益預期將由第三方收回，則當實質上肯定將收到償款且應收金額能可靠計量時，應收款項才確認為資產。

或然負債指因過往事件而可能引起的責任，而其存在與否僅將由某一宗或多宗並非完全受到本集團控制的不確定未來事件發生或不發生確認。或然負債亦可能是因未確認的過往事件引致的現有責任，原因是其未必可能需要經濟資源流出或責任金額未必能被可靠地計量。

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)

撥備及或然負債(續)

或然負債不會被確認，但會在綜合財務報表附註內披露。假若流出的可能性改變而導致可能出現流出時，此等負債將隨即被確認為撥備。

關連方

倘任何人士符合以下條件，則視為本集團的關連人士：

- (a) 有關方為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士，
 - (i) 控制或共同控制本集團；或
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；或
- (b) 該人士為實體而符合下列任何一項條件，而：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；或
 - (ii) 該實體為本集團的聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營企業)；或
 - (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；或
 - (iv) 該實體為第三方實體的合營企業，而另一家實體則為該第三方實體的聯營公司；或
 - (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃；或
 - (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或受共同控制；或
 - (vii) 於(a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

個人的直系親屬指預期於該人士與實體交易時可能會影響該人士或受其影響的家庭成員。

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. 重大會計判斷及估計不確定性的主要來源

於應用本集團之會計政策(如附註3所述)時，董事須就未於其他來源明確顯示之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視為相關之因素作出。實際情況可能有別於該等估計。

有關估計及相關假設將按持續基準審閱。倘就會計估計作出修訂僅影響修訂估計期間，則會計估計修訂於該期間確認，或倘有關修訂將影響即期及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策的重大判斷

以下為董事在應用本集團會計政策過程中作出的重大判斷(涉及估計的判斷除外(見下文))，並對綜合財務報表已確認的金額具有最重要影響者。

投資物業的遞延稅項

就計算以公允價值模型計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱本集團的投資物業組合，並認為本集團的投資物業以目標為通過時間推移使用投資物業所含絕大部分經濟利益的商業模式持有。因此，董事釐定，香港會計準則第12號所得稅所載採用公允價值模型計量的投資物業乃透過出售予以收回的假設被推翻。

估計不確定性的主要來源

以下為就日後作出之主要假設以及於呈報期間結束時預計不明朗因素之其他主要來源，有關假設及不明朗因素或構成下一財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整之主要風險。

投資物業的公允價值

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公允價值列賬。釐定公允價值時，估值師以涉及對市況的若干估計的估值法為依據。在依賴估值報告時，董事已自行作出判斷，並信納估值所用的假設能反映現時市況。該等假設的變動會導致改變本集團投資物業的公允價值及對綜合收益表內收益或虧損數額作出調整。

土地增值稅

本集團在中國須繳付土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，有關稅項的執行於中國不同城市的不同稅務司法權區各不相同，且本集團若干項目尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅的計算方法。因此，本集團於釐定土地增值稅及其相關所得稅撥備的金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最後稅務結果可能有別於最初入賬的金額，而相關差額將於本集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅開支及相關所得稅撥備構成影響。

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

4. 重大會計判斷及估計不確定性的主要來源(續)

估計不確定性的主要來源(續)

商譽的估計減值

釐定商譽是否減值須要估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。計算使用價值須要本集團對預期可自現金產生單位獲得的未來現金流量以及適合計算所得現值的折現率作出估計。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一二年十二月三十一日，商譽的賬面值約為人民幣75,888,000元(已扣除累計減值虧損人民幣零元)。有關計算可收回金額的詳情披露於附註22。

其他應收款項的估計減值

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，本集團會考慮估計未來現金流量。減值虧損的數額乃根據資產賬面值與按財務資產的原定實際利率(即於初步確認時用於計算的實際利率)貼現的預期未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的現值的差額計算。倘未來實際現金流量少於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一二年十二月三十一日，其他應收款項的賬面值約為人民幣60,995,000元(扣除呆帳撥備人民幣零元)(二零一一年十二月三十一日：人民幣233,685,000元(扣除呆賬撥備人民幣零元))。

物業、廠房及設備的可使用年期

於採用有關物業、廠房及設備折舊的會計政策時，管理層乃根據物業、廠房及設備用途的行業經驗並參考有關行業規範來估計各種物業、廠房及設備的可使用年期。倘物業、廠房及設備的實際可使用年期，由於商業環境改變以致有別於原本估計的可使用年期，有關差額將影響折舊開支及將來撇減的資產數額。

所得稅

本集團在中國須繳付所得稅。然而，有關稅項的執行於中國不同城市的不同稅務司法權區各不相同。日常業務過程中有多項交易和計算未能確定最終稅項。倘該等事宜之最終稅務結果與起初入賬的金額不同，有關差額將會影響釐定稅項期間的所得稅及遞延稅項撥備。

於二零一二年十二月三十一日，本集團可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損約為人民幣704,000元(二零一一年：人民幣59,012,000元)。由於未來溢利來源難以預測，本集團並未於綜合財務狀況表內確認與未動用稅項虧損有關的遞延稅項資產。倘日後產生的溢利可動用該稅項虧損，則可能產生重大遞延稅項資產，並將於錄得有關溢利的年度於綜合收益表確認。

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

5. 資本風險管理

本集團管理旗下資本以確保本集團之實體能夠持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團整體策略與去年相同。

本集團之資本結構包括債務(包括附註34披露的其他借款)，銀行結餘及現金以及本公司擁有人應佔權益，當中包括已發行股本及儲備。

董事定期審閱資本結構。作為審閱的一部分，董事考慮資本成本及與各類資本相關的風險，並採取適當措施以平衡其整體資本結構。

6. 財務工具

(a) 金融工具的類別

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
財務資產		
按公允價值計入損益		
持作買賣投資	-	1,848
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)		
應收賬款	-	225
按金及其他應收款項	61,064	233,685
銀行結餘及現金	32,890	5,187
	93,954	240,945
財務負債		
按攤銷成本		
應付賬款	378,680	-
其他應付款項及應計費用	8,172	1,836
其他流動負債	-	2,231
其他借貸	16,643	-
	403,495	4,067

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括應收賬款、按金及其他應收款、持作買賣投資、銀行結餘及現金、應付賬款、其他應付款及應計費用、其他流動負債及其他借貸。該等金融工具詳情於各附註披露。與該等金融工具有關的風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列如何降低該等風險的政策。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的措施。

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. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險

本集團業務風險主要涉及外幣變動及利率變動之財務風險。市場風險進一步以敏感度分析計算。本集團的市場風險或其管理及計算風險的方式並無重大變動。各種市場風險詳情如下：

貨幣風險

貨幣風險指與匯率變動相關的風險，將影響本集團的財務業績及其現金流量。董事認為，由於本集團大部分業務及交易以其功能貨幣人民幣於中國進行，故其並無承擔重大匯率風險。

董事認為，由於貨幣風險微不足道，故並無呈列敏感度分析。

利率風險

本集團承擔之公允價值利率風險與附註34詳述的浮動利率借貸有關。

本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層監管利息風險並將於預期重大利率風險出現時考慮其他必要行動。

本集團亦面臨與按現行市場利率計息的銀行結餘有關的現金流利率風險，有關詳情載於附註29。

本集團就財務負債承擔的利率風險詳述於本附註流動資金風險部份。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據非衍生工具之利率風險而釐定。該分析乃假設於呈報期間結束時仍未償還之金融工具於全年仍未償還而編製。當向內部主要管理人員匯報利率風險時，乃使用中國人民銀行利率增加或減少100個基點(二零一一年：100個基點)，並代表董事對利率可能合理變動之評估。

倘利率增加或減少100個基點(二零一一年：100個基點)，而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之溢利將增加或減少約人民幣327,000元(二零一一年：該年度溢利將增加或減少約人民幣52,000元)。

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. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

於二零一二年十二月三十一日，因交易方未能履行責任而令本集團承受財務損失的最大信貸風險乃因綜合財務狀況表所載列相關已確認財務資產的賬面值而產生。

為盡量降低信貸風險，本集團管理層已於呈報期間結束時檢討每項個別貿易及其他應收賬款的可收回金額，以確保就不可收回金額已作出足夠減值虧損。就此而言，董事認為，本集團的信貸風險已大幅降低。

於二零一二年十二月三十一日，由於截至二零一二年十二月三十一日止年度全部其他應收款項中58.4%的款項為出售一間附屬公司的應收其中一名買方的款項，故本集團面臨集中信貸風險。

由於交易對手方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行及擁有信貸評級之中國授權銀行，故流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險

在管理流動資金風險，本集團監察並維持銀行結餘及現金於一個水平，該水平被管理層視為足夠應付本集團之運作，並減輕現金流波動所帶來的影響。

下表詳列本集團非衍生財務負債餘下合約年期。該表乃按本集團於被要求償還財務負債的最早日期的財務負債的合計未貼現現金流量編製。下表已包括現金流利息及本金。倘利息流為浮動利率，則未貼現金額乃來自呈報期間結束時的利率。

流動資金表

	加權平均 利率	按要求償還 或少於1年 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日					
非衍生財務負債					
應付賬款	-	378,680	-	378,680	378,680
其他應付款及應計費用	-	8,172	-	8,172	8,172
其他借貸	7.87%	14,467	3,248	17,715	16,643
		401,319	3,248	404,567	403,495

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. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金表(續)

	加權平均利率	按要求償還或 少於1年 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一一年十二月三十一日					
非衍生財務負債					
其他應付款及應計費用	-	1,836	-	1,836	1,836
其他流動負債	-	2,231	-	2,231	2,231
		4,067	-	4,067	4,067

公允價值

財務資產及財務負債之公允價值乃按以下釐定：

- 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣的財務資產及財務負債，乃參考所報市場買盤釐定公允價值。
- 其他財務資產及負債的公允價值乃根據使用折讓現金流分析的普遍採納定價模式釐定。

董事認為，按攤銷成本於綜合財務報表內入賬之其他金融資產及金融負債，故其賬面值與其公允價值相若。

於綜合財務狀況表確認之公允價值計量

下表載列自初始確認後便以公允價值計量，並按照其公允價值可予觀察程度分為一至三級之金融工具之分析。

- 第一級：公允價值計量指以在活躍市場就相同之資產或負債取得之報價(未經調整)進行之計量。
- 第二級：公允價值計量指以第一級所包括之報價以外之資產或負債可觀察變數(無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算))進行之計量。
- 第三級：公允價值計量指透過運用並非基於可觀察市場資料之資產或負債變數(不可觀察變數)之估值方法進行之計量。

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. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續) 公允價值(續)

	於二零一二年十二月三十一日			
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公允價值計入損益的財務資產				
應收或然代價	-	-	-	-

	於二零一一年十二月三十一日			
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公允價值計入損益的財務資產				
持作買賣投資	-	1,848	-	1,848

於今年及過往年度，第一級、第二級及第三級之間並無任何轉換。

財務資產第三級公允價值計量之對賬

	應收或然代價 人民幣千元
於二零一二年一月一日	-
於損益之總收益	30,500
結算	(30,500)
於二零一二年十二月三十一日	-

或然代價之公允價值變動之收益已於截至二零一二年十二月三十一日止年度計入綜合收益表。

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. 營業額

營業額為本集團(i)房產開發、銷售、物業出租及管理已收及應收金額減銷售退回及折扣；及(ii)教育項目收入。年內本集團之營業額如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
持續經營業務		
房產開發、銷售、物業出租及管理	10,160	22,879
已終止業務		
教育項目(租金收入)	-	2,000
	10,160	24,879

8. 分部資料

為就資源分配及分部表現評估劃分的著重於所交付或提供的貨品或服務的類別，向本公司董事會(即主要營運決策者)報告的資料。主要營運決策者鑒定的經營分部並無匯總以達到本集團之可報告分部。

尤其是，本集團根據香港財務報告準則第8號劃分的可報告及經營分部如下：

a) 房產開發 — 房產開發、銷售、物業出租及管理業務

教育項目經營分部已於截至二零一一年十二月三十一日止年度終止。教育項目項下已終止業務的進一步詳情載於綜合財務報表附註14。

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. 分部資料(續)

(a) 分部收益及業績

本集團按可報告分部及經營分部劃分的營業額及業績分析如下：

	持續經營業務 房產開發		已終止業務 教育項目		總計	
	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
營業額	10,160	22,879	-	2,000	10,160	24,879
分部溢利(虧損)	36,812	56,475	-	(11,771)	36,812	44,704
利息收入					121	161
未分配企業收入					-	25,226
未分配企業費用					(3,930)	(17,231)
除稅前溢利					33,003	52,860
所得稅開支					(5,877)	(11,950)
本年度溢利					27,126	40,910

經營分部之會計政策與附註3所載之本集團之會計政策相同。分部溢利(虧損)為各分部之業績，當中並未分配中央行政費用及董事薪酬。此為就資源分配及表現評估向主要營運決策者報告之衡量標準。

(b) 分部資產及負債

本集團按可報告分部及經營分部劃分的資產及負債分析如下：

	持續經營業務 房產開發		已終止業務 教育項目		總計	
	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
分部資產	1,041,612	266,057	-	-	1,041,612	266,057
未分配企業資產					168,035	302,912
資產總額					1,209,647	568,969
分部負債	671,443	29,893	-	-	671,443	29,893
未分配企業負債					6,101	33,833
負債總額					677,544	63,726

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. 分部資料(續)

(b) 分部資產及負債(續)

就監測分部間的分部表現及分配資源而言：

- 所有資產均分配至除未分配企業資產外的經營分部；及
- 所有負債均分配至除未分配企業負債外的經營分部。

(c) 其他分部資料

計量分類溢利或虧損或分部資產時計入之款項：

	持續經營業務		已終止業務		未分配		總計	
	房產開發		教育項目					
	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	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
增置非流動資產(附註)	29	8	-	-	-	-	29	8
或然代價公允價值變動	(30,500)	-	-	-	-	-	(30,500)	-
逐步收購一間附屬公司之 公允價值虧損	48	-	-	-	-	-	48	-
物業、廠房及設備折舊	97	244	-	873	3	23	100	1,140
投資物業折舊	-	274	-	-	-	-	-	274
出售物業、廠房及設備 虧損	-	-	-	8	-	-	-	8
出售可供銷售投資虧損	-	-	-	-	-	12,900	-	12,900
出售附屬公司虧損	-	-	-	-	-	-	-	-
(收益)淨額	1,547	(8,225)	-	(3,845)	-	-	1,547	(12,070)
取消註冊一間附屬 公司收益	-	-	-	-	-	(162)	-	(162)
投資物業公允價值 變動淨額	(800)	(38,300)	-	16,360	-	-	(800)	(21,940)
應收賬款的已確認 減值虧損	-	180	-	-	-	-	-	180
獲豁免其他應付款之債務	-	-	-	-	-	(25,065)	-	(25,065)

附註：非流動資產不包括金融工具及商譽。

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. 分部資料(續)

(c) 其他分部資料(續)

定期提供予主要營運決策者但計量分類溢利或虧損或分部資產時並未計入之款項：

	持續經營業務		已終止業務		未分配		總計	
	房產開發		教育項目					
	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	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
利息收入	101	103	-	31	20	27	121	161
所得稅開支	1,828	11,950	-	-	4,049	-	5,877	11,950

主要服務之收益

以下為本集團來自其主要產品及服務之持續經營業務收益之分析：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
物業出租及管理	10,160	22,879

地區資料

由於本集團業務主要於中國進行，主要營運決策者進一步估值時未採用地區資料。

主要客戶資料

相應年度來自客戶的營業額佔本集團總營業額逾10%的詳情如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
客戶甲 ¹	3,601	5,281
客戶乙 ¹	3,165	4,747
客戶丙 ¹	不適用 ²	3,689

¹ 來自房產開發、銷售、物業出租及管理的營業額。

² 該相應營業額於相應年度佔本集團總營業額不超過10%。

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

9. 其他收入

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
持續經營業務		
利息收入	121	130
供買賣投資公允價值變動	-	48
	121	178
已終止業務		
利息收入	-	31
雜項收入	-	38
	-	69
	121	247

10. 獲豁免其他應付款之債務

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
持續經營業務		
獲豁免其他應付款之債務	-	25,065

附註：

- (i) 獲豁免其他應付款之債務包括就於二零零三年購買土地及樓宇而應付之為數約人民幣23,686,000元之代價。董事認為，由於自二零零四年以來結轉之結餘概無任何變動，且本公司尚未收到相關債權人要求支付相關款項的任何通知，本公司須清償相關債務的機會機微，故相關金額應予以撤銷。
- (ii) 獲豁免其他應付款之債務包括為數約人民幣1,325,000元的員工成本。董事認為，由於自二零零四年以來結轉之結餘概無任何變動(有關金額似乎為超額撥備)，且概無債權人對本公司採取任何法律行動或要求本公司支付相關款項，故相關金額應予以撤銷。

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. 融資成本

本集團融資成本的分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
其他借貸利息開支	3,373	-
減：資本化在建物業利息	(3,373)	-
	-	-

年內由其他借款產生的資本化融資成本與發展中物業有關。

12. 所得稅開支

由於本集團於本年度並無於香港產生任何應課稅利潤(二零一一年：人民幣零元)，故毋須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條例，本集團之稅率由二零零八年一月一日起為25%。

中國所得稅已就本集團於中國大陸的應課稅利潤25%(二零一一年：25%)的適用所得稅稅率作出撥備。

土地增值稅為就土地增值即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地成本、借貸成本及其它物業開發開支)按介於30%至60%的遞進稅率徵收。本集團已根據中國有關稅務法律法規，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅準備。在以現金實際結算土地增值稅負債之前，土地增值稅負債須由稅務當局最終審議／核准。

由於本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度並無銷售物業(二零一一年：人民幣零元)，故毋須就中國土地增值稅作出撥備。

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

12. 所得稅開支(續)

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
持續經營業務		
中國企業所得稅	5,677	15,977
遞延稅項(附註37)	200	(4,027)
	5,877	11,950
已終止業務		
中國企業所得稅	-	4,090
遞延稅項(附註37)	-	(4,090)
	-	-
	5,877	11,950

年內所得稅開支與綜合收益表所示的持續經營及已終止業務除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	持續經營業務		已終止業務		總計	
	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
除稅前溢利(虧損)	33,003	64,600	-	(11,740)*	33,003	52,860
按照適用稅率計算的所得稅	8,251	16,150	-	(2,935)	8,251	13,215
計稅時不可抵扣的關支的稅務影響	19,828	-	-	4,090	19,828	4,090
計稅時無須課稅的收入的稅務影響	(7,825)	(9,576)	-	-	(7,825)	(9,576)
未確認可抵扣暫時差額的稅務影響	200	(4,027)	-	(4,090)	200	(8,117)
未確認稅務虧損的稅務影響	176	10,172	-	2,935	176	13,107
使用以往未確認的稅務虧損	(14,753)	(769)	-	-	(14,753)	(769)
所得稅開支	5,877	11,950	-	-	5,877	11,950

* 除稅前虧損包括出售珠海北大教育科學園有限公司的收益約人民幣3,845,000元(附註14)。

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

13. 除稅前溢利

	持續經營業務		已終止業務		總計	
	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
除稅前溢利已扣除(計入)：						
董事、監事及主要行政人員的酬金 (附註15)	605	543	-	-	605	543
員工薪金、工資和其他福利	638	547	-	120	638	667
退休福利計劃供款	297	169	-	20	297	189
員工成本總額	1,540	1,259	-	140	1,540	1,399
物業、廠房及設備折舊	100	267	-	873	100	1,140
投資物業折舊	-	274	-	-	-	274
出售物業、廠房及設備虧損	-	-	-	8	-	8
應收賬款的已確認減值虧損	-	180	-	-	-	180
核數師酬金						
— 核數服務(包括中國附屬公司 核數費用)	831	857	-	3	831	860
— 非核數服務	211	1	-	-	211	1
投資物業之租金收入總額	(10,160)	(22,879)	-	(2,000)	(10,160)	(24,879)
減：						
年內帶來租金收入之投資物業產生 之直接經營開支	792	1,901	-	99	792	2,000
	(9,368)	(20,978)	-	(1,901)	(9,368)	(22,879)

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. 已終止業務

二零一一年四月二十六日，本公司訂立出售協議以出售一間進行所有本集團教育項目業務的附屬公司－珠海北大教育科學園有限公司（「珠海北大」）。該項出售生效以產生現金流量作本集團其他業務擴張之用。該項出售於二零一一年九月一日完成。有關已出售資產及負債，以及該項出售之收益計算之詳情於附註38(b)(ii)披露。

已終止業務年內虧損分析如下：

	二零一一年 人民幣千元
年內教育項目業務的虧損	(15,585)
溢利出售教育項目業務的收益(附註38(b)(ii))	3,845
	<u>(11,740)</u>
	二零一一年 人民幣千元
營業額	2,000
營業額銷售稅	(113)
銷售成本	(99)
其他收入	69
出售物業、廠房及設備的虧損	(8)
投資物業公允價值變動淨額	(16,360)
折舊	(873)
員工成本	(140)
其他營運開支	(61)
除稅前虧損	(15,585)
所得稅開支	—
來自已終止業務的年度虧損	<u>(15,585)</u>
來自已終止業務的現金流量：	
經營業務的現金流入淨額	701
投資業務的現金流入淨額	46
現金流入淨額	<u>747</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

15. 董事、監事、主要行政人員及僱員的酬金

(a) 董事、監事及主要行人員的酬金

已付或應付予十名(二零一一年：九名)董事及三名(二零一一年：兩名)監事各自的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至二零一二年 十二月三十一日止年度				
執行董事				
安慕宗	30	-	-	30
王暉	30	-	-	30
王再興	30	-	-	30
周家和	120	-	-	120
	210	-	-	210
非執行董事				
包怡強	30	-	-	30
張蕾蕾(附註ii)	26	-	-	26
	56	-	-	56
獨立非執行董事				
蔡連軍	30	-	-	30
魏潔生(附註ii)	26	-	-	26
王啟達	120	-	-	120
陳銘樂	120	-	-	120
	296	-	-	296
小計	562	-	-	562
監事				
王興業	15	-	-	15
陸明	15	-	-	15
錢芳芳(附註iii)	13	-	-	13
小計	43	-	-	43
總額	605	-	-	605

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

15. 董事、監事、主要行政人員及僱員的酬金(續)

(a) 董事、監事及主要行政人員的酬金(續)

	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至二零一一年 十二月三十一日止年度				
執行董事				
安慕宗	30	—	—	30
王再興	30	—	—	30
周家和	120	—	—	120
王暉	30	—	—	30
	210	—	—	210
非執行董事				
包怡強	30	—	—	30
蘭東輝(附註i)	33	—	—	33
	63	—	—	63
獨立非執行董事				
蔡連軍	30	—	—	30
王啟達	120	—	—	120
陳銘樂	120	—	—	120
	270	—	—	270
小計	543	—	—	543
監事				
王興業	—	—	—	—
陸明	—	—	—	—
小計	—	—	—	—
總額	543	—	—	543

附註：

- i. 於二零一一年八月九日辭任
- ii. 於二零一二年二月九日獲委任
- iii. 於二零一二年二月十二日獲委任

王暉先生亦為本公司行政總裁，且上文所披露之其酬金包括其作為主要行政人員提供服務而收取之酬金。

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

15. 董事、監事、主要行政人員及僱員的酬金(續)

(b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高酬金人士中，三名(二零一一年：三名)為董事，彼等的酬金已於上文附註15(a)中披露。餘下兩名(二零一一年：兩名)最高酬金人士的酬金如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	216	167
退休福利計劃供款	46	24
	262	191

酬金乃介乎下列範圍：

	人數	
	二零一二年	二零一一年
零至人民幣1,000,000元	2	2

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度，本集團概無向本公司董事、監事、主要行政人員或任何五位最高薪酬僱員支付酬金作為邀請加入或加入本集團之獎勵或離職賠償。截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度，概無董事、監事及主要行政人員及五位最高薪酬僱員放棄或同意放棄任何酬金。

16. 退休福利計劃

於中國受僱的僱員是中國政府國家管理退休福利計劃的成員。本集團需要支付員工薪酬一定百分比的金額，用於籌集退休福利的資金。本集團就退休福利計劃的唯一義務是進行該等規定供款。

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. 每股盈利

來自持續經營及已終止業務

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔年度溢利約人民幣27,126,000元(二零一一年：人民幣45,612,000元)及本公司年內已發行加權平均普通股數目1,020,400,000股(二零一一年：1,020,400,000股)計算。

由於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響的普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔來自持續經營業務的年度溢利約人民幣27,126,000元(二零一一年：人民幣52,678,000元)及本公司年內已發行加權平均普通股數目1,020,400,000股(二零一一年：1,020,400,000股)計算。

由於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響的普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

來自已終止業務

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔每股基本虧損人民幣0.69分乃按本公司擁有人應佔已終止業務所產生的年度虧損約人民幣7,066,000元及本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度期間已發行加權平均普通股數目1,020,400,000股計算。

由於截至二零一一年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響的普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

18. 股息

於截至二零一二年十二月三十一日止年度董事會不派發或不建議派發任何股息，自呈報期間結束時以來亦無建議派發任何股息(二零一一年：無)。

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. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置及			
	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於二零一一年一月一日	15,756	1,554	3,179	20,489
添置	8	-	-	8
出售	(61)	-	-	(61)
出售附屬公司	(15,213)	-	(3,179)	(18,392)
取消註冊一間附屬公司	(65)	-	-	(65)
重新分類為持作出售	(224)	(1,554)	-	(1,778)
於二零一一年十二月三十一日	201	-	-	201
添置	29	-	-	29
收購附屬公司	198	448	-	646
出售附屬公司	(5)	-	-	(5)
於二零一二年十二月三十一日	423	448	-	871
累計折舊及累計減值				
於二零一一年一月一日	11,066	716	3,179	14,961
年內撥備	873	267	-	1,140
出售時對銷	(45)	-	-	(45)
出售附屬公司時對銷	(11,530)	-	(3,179)	(14,709)
取消註冊一間附屬公司時對銷	(65)	-	-	(65)
重新分類為持作出售	(105)	(983)	-	(1,088)
於二零一一年十二月三十一日	194	-	-	194
年內撥備(附註)	32	109	-	141
出售附註公司時對銷	(4)	(58)	-	(62)
於二零一二年十二月三十一日	222	51	-	273
賬面值				
於二零一二年十二月三十一日	201	397	-	598
於二零一一年十二月三十一日	7	-	-	7

附註：年內折舊撥備中約人民幣41,000元(二零一一年：人民幣零元)在於二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表中發展中物業項下資本化，原因是傢俬、裝置及設備以及汽車乃於施工現場使用。

以上物業、廠房及設備項目乃以直線法及下列年利率計提折舊：

傢俬、裝置及辦公室設備	8 - 16%
汽車	8 - 16%

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

20. 投資物業

採用公允價值模式入賬的投資物業：

	人民幣千元
於二零一一年一月一日	505,101
重新分類為持作出售(附註30)	(97,100)
投資物業公允價值變動淨額－持續經營業務	38,300
投資物業公允價值變動淨額－已終止業務	(16,360)
出售附屬公司(附註38(b)(ii))	(281,641)
於二零一一年十二月三十一日	148,300
投資物業公允價值變動淨額－持續經營業務	800
出售附屬公司(附註38(a))	(149,100)
於二零一二年十二月三十一日	-

採用成本模式入賬的投資物業：

	人民幣千元
成本	
於二零一一年一月一日	11,794
出售附屬公司(附註38(b)(i))	(11,794)
於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	-
累計折舊及累計減值	
於二零一一年一月一日	549
年度撥備	274
出售附屬公司時對銷(附註38(b)(i))	(823)
於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	-
賬面值	
於二零一二年十二月三十一日	-
於二零一一年十二月三十一日	-

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
按以下模式計算的投資物業：		
公允價值模式	-	148,300
成本模式	-	-
	-	148,300

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

20. 投資物業(續)

按其性質分類之投資物業如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
物業(附註(i)及(ii))	-	148,300
停車場(附註(iii))	-	-

附註：

(i) 投資物業指於中國以中期土地使用權持有的土地及建築物。

所有根據經營租賃持有作賺取租金及作升值用途的本集團物業權益以投資物業分類及入賬。

(ii) 於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，物業以公允價值模式計量。物業公允價值已按與本集團並不關連的獨立合資格專業估值師中和邦盟評估有限公司於該日進行估值得出。中和邦盟評估有限公司於相關地區的類似物業估值擁有合適資格及近期經驗。有關物業估值乃基於相同地點及條件下，經參考類似物業交易價格之市場佐證後達至。

(iii) 停車場以成本模式計量。由於可比較市場交易不常見，而本集團首次轉撥持作銷售物業為投資物業時，未有公允價值之替代合理估計。因此，董事認為本集團根據香港會計準則第16號以成本模式計量該投資物業。

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

21. 可供銷售投資

	人民幣千元
成本值	
於二零一一年一月一日	20,000
出售(附註(i))	(20,000)
於二零一一年十二月三十一日	-
添置	1,000
逐步收購時對銷(附註(ii))	(1,000)
於二零一二年十二月三十一日	-
累計減值	
於二零一一年一月一日	6,200
出售時對銷	(6,200)
於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	-
賬面值	
於二零一二年十二月三十一日	-
於二零一一年十二月三十一日	-

- (i) 該金額指本公司在紫光創新投資有限公司(「紫光創新」)8%的股本權益。紫光創新是一家在中國成立、從事技術項目投資的非上市公司。

可供銷售投資於呈報期間結束時以成本值減累計減值計量，原因為本公司並無獲得市場報價以及合理公允價值估計範圍太大，董事認為，該等可供銷售投資的公允價值不能可靠計量。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度期間，本集團向一獨立第三方以人民幣900,000元的代價出售紫光創新，人民幣12,900,000元的出售虧損已相應地在綜合收益表確認。

- (ii) 於二零一二年五月十七日，本公司收購廣州市中展投資控股有限公司(「廣州中展」)10%的股本權益，代價為人民幣1,000,000元。於二零一二年六月十三日，本公司收購廣州中展其餘90%的股本權益，代價為人民幣115,000,000元。於二零一二年六月十三日，廣州中展的已識別資產淨值的公允價值約為人民幣9,523,000元，而先前持有10%權益的公允價值約為人民幣952,000元。因此，本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度因重新計量先前持有的權益而就逐步收購一間附屬公司確認公允價值虧損約人民幣48,000元。有關收購事項的詳情披露於附註40(a)。

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. 商譽

	人民幣千元
成本	
於二零一一年一月一日	59,376
取消註冊一間附屬公司時對銷(附註(i))	(59,376)
於二零一一年十二月三十一日	-
收購附屬公司而產生(附註(ii))	75,888
於二零一二年十二月三十一日	75,888
累計減值	
於二零一一年一月一日	59,376
取消註冊一間附屬公司時對銷(附註(i))	(59,376)
於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	-
賬面值	
於二零一二年十二月三十一日	75,888
於二零一一年十二月三十一日	-

附註：

- (i) 指來自收購一間附屬公司上海北大青島教育投資有限公司(「上海北大」)的商譽。上海北大已於截至二零零五年十二月三十一日止年度停止進行業務，全數減值已於截至二零零五年十二月三十一日止年度綜合收益表內確認。上海北大於截至二零一一年十二月三十一日止年度取消註冊，收購上海北大產生的商譽於截至二零一一年十二月三十一日止年度撤銷。有關取消註冊的詳情披露於附註39。
- (ii) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，商譽增加約人民幣75,888,000元，乃由於i)收購廣州中展的90%股權及ii)收購中房潮州投資開發有限公司(「中房潮州」)的100%股權。有關收購事項的詳情披露於附註40。

含有商譽的現金產生單位的減值測試

本公司將商譽分配至按經營分部識別的如下現金產生單位(「現金產生單位」)：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
房產開發		
廣州中展(附註(i))	31,429	-
中房潮州(附註(ii))	44,459	-
	75,888	-

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. 商譽(續)

附註：

- (i) 商譽乃主要來自回報增加的機會，乃因廣州中展項目位於廣東省一個擁有良好未來發展前景的主要城市，有助於分散本集團收入來源。鑒於該等條款及條件屬有利，董事認為項目符合本公司利益。
- (ii) 商譽乃主要來自回報增加的機會，乃因中房潮州項目為潮州當地政府支持的主要物業發展項目。當地政府的支持對項目竣工十分重要及有利，且項目未來賺取的溢利的前景明朗。鑒於該等條款及條件屬有利，董事認為項目符合本公司利益。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事委聘獨立專業估值師中和邦盟評估有限公司對廣州中展及中房潮州進行業務估值，根據業務估值報告，可收回金額與商譽之賬面總值(即獲分配商譽的現金產生單位)相若，故定論為並無確認減值虧損。使用價值計算乃根據廣州中展及中房潮州分別為12.09%及8.50%折現率及本集團管理層批准的五年財務預算的現金流量預測進行。

23. 收購一間附屬公司所支付的訂金

根據本公司二零一一年九月二十三日的通函，本公司與天津中房雍陽置業有限公司及深圳中房創展投資集團有限公司(統稱為「賣方」)就以人民幣310,000,000元的代價收購中房潮州投資開發有限公司的全部已發行股份(「中房潮州收購」)訂立收購協議(「收購協議」)。於二零一一年十二月三十一日，人民幣74,000,000元的結餘代表簽訂收購協議後已付可退回訂金。

中房潮州收購已於二零一二年六月八日完成。有關中房潮州收購的詳情披露於附註40(b)。

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. 發展中物業

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
發展中物業包括：		
土地使用權	143,600	-
建築成本及資本化開支	859,984	-
累計資本化利息	31,947	-
	1,035,531	-

發展中物業全部位於中國。相關土地使用權租期為70年。

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
發展中物業		
預期於12個月內竣工並可供出售	1,035,531	-

25. 應收賬款

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應收賬款	-	225
減：呆賬撥備	-	-
	-	225

本集團平均給予其貿易客戶30天(二零一一年：30天)的信貸期。於呈報期間結束時根據發票日期(約為各自收益確認日期)的應收賬款(扣除呆賬撥備)的賬齡分析情況如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
0至30日	-	225

本集團應收賬款結餘中，概無任何於呈報期間結束時已逾期而本集團並未作出減值虧損撥備(二零一一年：無)應收賬款。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

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

25. 應收賬款(續)

呆賬撥備變動：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一月一日	-	638
年內已確認減值虧損	-	180
出售附屬公司	-	(200)
重新分類為供銷售	-	(618)
十二月三十一日	-	-

26. 應收一名前顧客款項

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
瀋陽市自來水總公司(「自來水總公司」)	96,656	96,656
累計減值	(96,656)	(96,656)
	-	-

本集團於二零零二年七月，前從事生產和銷售城鎮淨化水業務時，自來水總公司是唯一顧客。該等金額指購買自來水的欠款。根據本公司與自來水總公司簽訂的協定，該等款項須於二零零五年十二月三十一日前悉數清償。然而，直至二零零五年十二月三十一日，自來水總公司僅償還人民幣400,000元。董事認為該等欠款無可能收回，已於以前年度之綜合收益表內確認悉數減值。

27. 預付款項、按金及其他應收賬款

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
預付款項	3,676	-
按金	69	-
其他應收賬款(附註(i)及(ii))	60,995	233,685
	64,740	233,685

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

27. 預付款項、按金及其他應收賬款(續)

附註：

- (i) 於二零一二年十二月三十一日，其他應收賬款包括新疆鼎新華域股權投資有限公司及新疆盛世新天股權投資有限公司就出售其附屬公司北京瀋發物業管理有限公司(「北京瀋發」)100%股權的為數約人民幣60,686,000元之應收代價。有關出售事項的詳情披露於附註38(a)。結餘為無抵押，並須分三期償還。第一期付款約為人民幣15,000,000元，到期日為二零一三年三月十五日，並已於二零一三年三月十二日獲償還。第二期付款約為人民幣10,000,000元，將於二零一三年六月三十日獲償還。為數約人民幣35,686,000元的餘款將於二零一三年十月三十一日獲償還。
- (ii) 於二零一一年十二月三十一日，其他應收賬款包括a)上海博投眾人眾環保科技有限公司就出售其附屬公司珠海北大教育科學園有限公司70%之股權為數約人民幣201,084,000元之應收代價；及b)北京特利投資管理有限公司就出售其附屬公司瀋陽發展房地產開發有限公司99.86%之股權為數約人民幣100,000元之應收代價。有關出售事項的詳情披露於附註38(b)。

28. 供買賣投資

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於公允價值的貨幣基金	-	1,848

截至二零一二年十二月三十一日止年度，供買賣投資的款項已於出售北京瀋發100%的股本權益後對銷。有關出售事項的詳情披露於附註38(a)(i)。

29. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金以人民幣計值，並存放在位於中國的銀行。人民幣不能自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，銀行結餘按年平均市場利率0.43%(二零一一年：0.37%)計算利息。銀行結餘存於近期無違約紀錄且信譽良好的銀行。

30. 分類為供銷售的資產／負債

於二零一一年五月二十三日，本公司與一獨立第三方北京四海華澳貿易有限公司就以約人民幣81,000,000元的代價出售深圳青島瀋發光電有限公司及其附屬公司(「深圳集團」)100%的股本權益訂立銷售協議。深圳集團的主要業務為從事租賃及管理物業。

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. 分類為供銷售的資產／負債(續)

於二零一一年十二月三十一日被分類為供出售的資產及負債的主要類別(分別在綜合財務狀況表中呈列)載列如下：

	二零一一年 人民幣千元
物業、廠房及設備	690
投資物業	97,100
應收貸款	6,350
其他應收款項	1
銀行結餘及現金	1,576
分類為供銷售資產	105,717
應付賬款	529
其他應付賬款及應計費用	1,337
稅項負債	315
遞延稅項	11,007
分類為供銷售負債	13,188

正如附註38(a)(ii)所披露之詳情，已於二零一二年三月二十二日完成出售深圳集團100%的股權。

31. 應付賬款

應付賬款指建築之累計開支，包括本集團之建築成本及其他項目相關開支，並須根據本集團計算之項目進度支付。

以下為於報告期末應收賬款的賬齡分析：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
90日內	117,683	—
90日以上	260,997	—
	378,680	—

32. 其他應付款及應計費用

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
其他應付款	1,623	550
應計費用(附註)	6,549	1,286
	8,172	1,836

附註：於二零一二年十二月三十一日，該金額包括一項結餘約人民幣4,308,000元，即就中國土地之項目開發支付予中國稅務機構的視作應付稅項。

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

33. 自客戶收取的預收所得款項／預收款項

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
自客戶收取的預收所得款項(附註(i))	270,000	—
預收款項		
— 出售附屬公司所收按金(附註(ii))	—	30,000
— 其他	—	67
	—	30,067

附註：

- (i) (a) 包括已收客戶預付款項，中房潮州客戶已就施工支付人民幣220,000,000元的墊款。結餘為無抵押、免息且將支付位於潮州徑南分園發展項目合約價。項目詳情於附註40(b)披露。
- (b) 包括已收客戶預付款項，廣州中展客戶已就物業發展項目支付人民幣50,000,000元的墊款。結餘為無抵押、免息且將支付位於廣州增城發展項目合約價。
- (ii) 指出售深圳集團所收人民幣30,000,000元的不可退還按金。如附註38(a)(ii)所披露的詳情，出售於深圳集團100%股權一事已於二零一二年三月二十二日完成。

34. 其他借貸

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應償還：		
— 一年內或按要求	13,843	—
— 超過一年但不超過兩年內	2,800	—
	16,643	—

其他借貸為無抵押及按介乎每年7.80厘至8.00厘的浮動利率計息。

本集團的所有其他借貸以人民幣列值。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，潮州市金山投資開發有限公司(「潮州金山」)已向中房潮州貸出另一筆人民幣120,000,000元的借貸，該款項已用作及重新分類為潮州金山就中房潮州的建設項目支付的墊款。

35. 其他流動負債

該款項為無抵押、免息且毋須於二零一二年償還且本集團因而已於截至二零一二年十二月三十一日止年度結清。

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

36. 股本

	股份數目	金額 人民幣千元
法定、已發行及已繳足：		
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		
每股面值人民幣1元的內資股	600,000,000	600,000
每股面值人民幣1元的H股	420,400,000	420,400
	<u>1,020,400,000</u>	<u>1,020,400</u>

37. 遞延稅項

已確認的主要遞延稅項負債及其於相關年度的變動情況如下：

	投資物業 重新估值 人民幣千元
於二零一一年一月一日	(33,105)
自供銷售重新分類(附註30)	11,007
計入綜合收益表－持續經營業務	4,027
計入綜合收益表－已終止業務	4,090
	<u>(13,981)</u>
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	(13,981)
於綜合收益表扣除－持續經營業務	(200)
出售附屬公司(附註38(a))	14,181
	<u>-</u>
於二零一二年十二月三十一日	-

根據中國法律及法規，稅務虧損可結轉5年以抵銷其日後的應課稅利潤。有關尚未動用稅項虧損的遞延稅項資產，只會在將有足夠稅項資產以使該等遞延稅項資產獲得動用時方會確認。

於呈報期間結束時，本集團可供抵銷未來溢利的估計未動用稅務虧損約人民幣704,000元（二零一一年：人民幣59,012,000元）。由於未能預測未來溢利流，故未就未動用稅務虧損確認遞延稅項資產。

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

38. 出售附屬公司

(a) 截至二零一二年十二月三十一日止年度

(i) 北京瀋發物業管理有限公司

於二零一二年八月二十三日，本集團已出售北京瀋發100%的股本權益予獨立第三方，代價為人民幣150,000,000元。北京瀋發於出售當日的資產淨值如下：

	北京瀋發 人民幣千元
已出售資產淨值：	
投資物業	147,600
物業、廠房及設備	3
應收賬款	742
其他應收款	4
持作買賣投資	1,848
銀行結餘及現金	9,023
其他應付款及應計費用	(180)
預收款項	(1,582)
應付最終控股公司款項	(78,356)
稅項負債	(2,973)
遞延稅項	(13,806)
法定盈餘公積金	(266)
已出售資產淨值	62,057
出售一間附屬公司的收益：	
已收取及應收代價	150,000
授予最終控股公司的豁免貸款	(78,356)
已出售資產淨值	(62,057)
出售收益	9,587
支付方式：	
已收現金	89,314
遞延現金代價(附註27(i))	60,686
	150,000
來自出售現金流入淨額：	
現金代價	89,314
減：出售銀行結餘及現金	(9,023)
	80,291

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

38. 出售附屬公司(續)

(a) 截至二零一二年十二月三十一日止年度(續)

(ii) 深圳青島瀋發光電有限公司及其附屬公司

於二零一二年三月二十二日，本集團已出售深圳集團100%的股本權益予獨立第三方，代價為人民幣81,000,000元。深圳集團於出售當日的資產淨值如下：

	深圳集團 人民幣千元
已出售資產淨值：	
投資物業	98,600
物業、廠房及設備	630
應收貸款	6,350
應收賬款	141
其他應收款	696
銀行結餘及現金	3,140
應付賬款	(529)
其他應付款及應計費用	(5,197)
應付最終控股公司款項	(80,000)
稅項負債	(315)
遞延稅項	(11,382)
已出售資產淨值	12,134
出售一間附屬公司的收益：	
已收代價	81,000
授予最終控股公司的豁免貸款	(80,000)
已出售資產淨值	(12,134)
出售虧損	(11,134)
支付方式：	
已收現金	81,000
來自出售現金流入淨額：	
現金代價	81,000
減：出售銀行結餘及現金	(3,140)
	77,860

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

38. 出售附屬公司(續)

(b) 截至二零一一年十二月三十一日止年度

(i) 瀋陽發展房產開發有限公司

於二零一一年十二月十六日，本集團以代價人民幣100,000元向一獨立第三方出售瀋陽發展房地產開發有限公司(「瀋發房產」)的99.86%股本權益。瀋發房產於出售日期的負債淨值如下：

	瀋陽發展 人民幣千元
出售負債淨值：	
投資物業	10,971
應收賬款	378
銀行結餘及現金	2
可退回稅項	41
應付賬款	(5,165)
其他應付賬款及應計費用	(2,142)
預收款項	(11,151)
撥備	(1,041)
	<hr/>
出售負債淨值	(8,107)
	<hr/>
出售一間附屬公司的收益：	
應收代價	100
出售負債淨值	8,107
非控股權益	18
	<hr/>
出售收益	8,225
	<hr/>
支付方式：	
遞延現金代價(附註27(ii))	100
	<hr/>
來自出售現金流出淨額：	
現金代價	-
減：出售的銀行結餘及現金	(2)
	<hr/>
	(2)
	<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

38. 出售附屬公司(續)

(b) 截至二零一一年十二月三十一日止年度(續)

(ii) 珠海北大教育科學園有限公司

於二零一一年九月一日，本集團向一名獨立第三方出售珠海北大的70%股權，代價為人民幣231,084,000元。本集團於出售珠海北大完成後終止其教育項目業務(附註14)。珠海北大於出售日期的資產淨額如下：

	珠海北大 人民幣千元
出售資產淨值：	
投資物業	281,641
物業、廠房及設備	3,683
其他應收賬款	500
銀行結餘及現金	1,778
其他應付賬款及應計費用	(6,962)
稅項負債	(4,090)
遞延稅項	(13,602)
出售資產淨值	<u>262,948</u>
出售一間附屬公司的收益：	
已收及應收代價	231,084
出售資產淨值	(262,948)
非控股權益	35,709
出售收益	<u>3,845</u>
付款方式：	
已收現金	30,000
遞延現金代價(附註27(ii))	201,084
	<u>231,084</u>
出售產生之現金流入淨額：	
現金代價	30,000
減：出售的銀行結餘及現金	(1,778)
	<u>28,222</u>

出售珠海北大70%股本權益所產生之出售一間附屬公司的收益已包括在截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合收益表來自終止經營的年度虧損內。

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

39. 取消註冊一間附屬公司

截至二零一一年十二月三十一日止年度

上海北大青島教育投資有限公司

於二零一一年六月十四日，本公司取消註冊上海北大的100%股本權益。上海北大於取消註冊日期的負債淨額如下：

	人民幣千元
失去控制的資產和負債分析：	
銀行結餘及現金	1
其他應付賬款及應計費用	(163)
出售負債淨值	(162)
取消註冊一間附屬公司收益：	
出售負債淨值	162
取消註冊收益	162
來自出售現金流出淨額	
現金代價	-
減：出售的銀行結餘及現金	(1)
	(1)

取消註冊上海北大的100%股本權益而產生的取消註冊一間附屬公司收益已在截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合收益表確認。

40. 收購一間附屬公司

截至二零一二年十二月三十一日止年度

(a) 廣州市中展投資控股有限公司——分階段收購

根據本公司日期為二零一二年五月十七日的公告，本公司已與中投創業(北京)投資控股有限公司(「甲賣方」)及深圳市中展創展投資發展有限公司(「乙賣方」)於二零一二年五月十七日訂立有條件協議(「廣州中展收購協議」)以收購於廣州市中展90%的股本權益，代價為人民幣115,000,000元(「廣州中展收購事項」)。於二零一二年五月十七日，本公司擁有廣州中展10%的股本權益，相關權益被分類為可供銷售投資(附註21)。

中房潮州收購的代價將(a)於簽訂廣州中展收購協議後三十個營業日內向甲賣方支付現金人民幣15,000,000元及向乙賣方支付現金人民幣13,000,000元，(b)於完成登記股東變更及廣東中展取得新業務登記證書後九十個營業日內向甲賣方支付現金人民幣46,560,000元及向乙賣方支付現金人民幣40,440,000元的方式支付。

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

40. 收購一間附屬公司(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度(續)

(a) 廣州市中展投資控股有限公司——分階段收購(續)

董事認為，被收購方的資產及負債與其公允價值相若。收購及於分階段收購日期產生的商譽如下：

	收購前賬面值 人民幣千元	公允價值調整 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
收購的資產淨值			
物業、廠房及設備	350	-	350
發展中物業	10,105	-	10,105
預付款項、按金及其他應收款	129,799	-	129,799
銀行結餘及現金	6,213	-	6,213
應付賬款	(6,616)	-	(6,616)
其他應付款及應計費用	(40,328)	-	(40,328)
其他借貸	(15,000)	-	(15,000)
應付最終控股公司款項	(75,000)	-	(75,000)
可識別資產總淨值	9,523		9,523
			人民幣千元
為取得控股權益(90%)支付的代價的公允價值			115,000
減：轉讓的總債務的公允價值			(75,000)
加：先前持作分類為可供銷售投資的權益(附註21)			952
			40,952
減：收購的資產淨值的公允價值			(9,523)
			31,429
來自廣州中展收購事項的商譽(附註22)			31,429
			二零一二年 人民幣千元
逐步收購產生的現金流出淨額			
現金代價			(115,000)
加：收購的銀行結餘及現金			6,213
			(108,787)

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

40. 收購一間附屬公司(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度(續)

(a) 廣州市中展投資控股有限公司——分階段收購(續)

根據香港財務報告準則第3號，先前持有權益按其於所收購資產淨值所佔比例重新計量。本集團因重新計量先前持作分類為可供銷售投資的權益於截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合收益表確認逐步收購一間附屬公司的公允價值虧損約人民幣48,000元。

按照獨立合資格專業估值師中和邦盟評估有限公司發佈的廣東中展的業務估值報告，廣東中展於廣州中展收購事項完成當日並無識別出無形資產。

因合併成本包括控制權溢價，故收購廣州中展產生商譽。此外，就合併支付的代價實際上包括有關預期來自協同效益的利益金額、收益增長、未來市場發展及廣州中展的總體人手。由於該等利益不符合可識別無形資產的確認標準，故並無與商譽分開確認。

因此項收購事項產生的商譽預計不可扣稅。

年內溢利包括來自廣州中展其他業務約人民幣391,000元的虧損。截至二零一二年十二月三十一日止年度，廣州中展概無為本集團帶來任何收益。

若廣州中展收購已於二零一二年一月一日完成，本集團的年內收益將約為人民幣10,160,000元及年內溢利將約為人民幣26,883,000元。備考資料乃僅供參考，並非倘若收購於二零一二年一月一日完成本集團實際可達到的營運收益及業績的指示，亦非日後業績的預測。

(b) 中房潮州投資開發有限公司

根據本公司日期為二零一一年九月二十三日的通函，本公司已與天津中房雍陽置業有限公司(「賣方C」)及深圳市中房創展投資集團有限公司(「賣方D」)於二零一一年五月十一日就以代價人民幣310,000,000元向賣方各自收購中房潮州的50%股權(「中房潮州收購」)訂立有條件協議。

於二零一二年六月八日，本公司同意並與賣方C及賣方D簽訂豁免協議，以豁免中房潮州收購協議及下文所述之賣方擔保之第(i)及(ii)項先決條件。因此，董事釐定中房潮州收購已於二零一二年六月八日(即本集團取得中房潮州的控制權當日)完成。於完成後，中房潮州成為本公司的全資附屬公司。

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

40. 收購一間附屬公司(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度(續)

(b) 中房潮州投資開發有限公司(續)

中房潮州收購的代價將以下述方式支付：(a)於簽署中房潮州收購協議後七天內以現金向各賣方支付人民幣20,000,000元(合共人民幣40,000,000元)，作為可退還按金，(b)於達成中房潮州收購協議及下文所述賣方保證項下第(i)至(iv)項先決條件(「賣方保證」)時，於扣除保留資金人民幣10,000,000元後，以現金向各賣方支付餘額人民幣130,000,000元(合共人民幣260,000,000元)，(c)將按照賣方保證的先決條件以現金向各賣方支付保留資金人民幣5,000,000元(合共人民幣10,000,000元)。

根據賣方保證，賣方C及賣方D已向本公司保證(i)賣方各自將於中房潮州收購協議訂立後六個月內，就發展一幅位於中國潮州市工業區(即徑南分園)總建築面積4,500畝的土地(「該項目」)獲得建設許可證、規劃許可證及施工許可證向本公司提供一切所需協助；(ii)賣方將於中房潮州收購協議訂立後六個月內，就向中房潮州移交該項目的4,500畝土地提供一切所需協助；(iii)中房潮州於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度將獲得不少於人民幣30,000,000元的經審核除稅前純利。倘中房潮州未能獲得人民幣30,000,000元的純利，則賣方須補償差額(如有)。倘中房潮州錄得虧損淨額，補償金額須相等於人民幣30,000,000元及產生的除稅前虧損之間的差額(「溢利保證」)；(iv)於本公司與賣方簽署中房潮州收購協議及中房潮州收購由董事會及股東於股東特別大會批准之日起90日內，本公司將取得更改商業登記，並成為股東名冊內之唯一股東。於上述所有保證條件獲達成前，本公司將保留保留資金人民幣10,000,000元作為收購代價部分。

根據日期為二零一二年八月八日的公布，由於延遲向中國政府取得中房潮州的工商變更登記，故中房潮州收購未能於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度前完成。因此，溢利保證並無獲行使，且將押後至截至二零一二年十二月三十一日止財政年度。

為數約人民幣30,500,000元的款項指應收賣方C及賣方D的或然代價的公允價值變動，作為截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利保證差額的補償。差額乃主要由於(i)客戶於建築工程展開後就建築設計作出調整；(ii)已轉讓的部分土地須進行進一步拆遷；及(iii)天氣狀況惡劣。因此，本公司、賣方C及賣方D預期人民幣30,000,000元的溢利保證不能達致，原因是根據中房潮州的管理賬目，截至二零一二年十二月三十一日止年度曾錄得營運虧損約人民幣500,000元。因此，賣方須向本公司補償約人民幣30,500,000元。本公司已收取補償金額約人民幣30,500,000元，並於截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合收益表列作「或然代價的公允價值變動」。

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

40. 收購一間附屬公司(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度(續)

(b) 中房潮州投資開發有限公司(續)

董事認為，被收購方的資產及負債與其公允價值相若。中房潮州收購購入的資產淨值及所產生的商譽如下：

	收購前賬面值 人民幣千元	公允價值調整 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
所購入資產淨值			
物業、廠房及設備	296	-	296
發展中物業	638,727	-	638,727
預付款項、按金及其他應收款項	92	-	92
銀行結餘及現金	8,696	-	8,696
應付賬款	(220,767)	-	(220,767)
其他應付款及應計費用	(1,033)	-	(1,033)
自客戶收取的預收所得款項	(90,000)	-	(90,000)
其他借貸	(70,470)	-	(70,470)
			265,541
來自中房潮州收購事項的商譽(附註22)			44,459
代價			310,000

	人民幣千元
支付方式：	
於二零一一年就收購已支付的按金(附註23)	74,000
已付現金	236,000
	310,000

	二零一二年 人民幣千元
收購產生的現金流出淨額：	
現金代價	(236,000)
加：所收購銀行結餘及現金	8,696
	(227,304)

按照獨立合資格專業估值師中和邦盟評估有限公司發佈的中房潮州的業務估值報告，中房潮州於中房潮州收購事項完成當日並無識別出無形資產。

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

40. 收購一間附屬公司(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度(續)

(b) 中房潮州投資開發有限公司(續)

因合併成本包括控制權溢價，故收購中房潮州產生商譽。此外，就合併支付的代價實際上包括有關預期來自協同效益的利益金額、收益增長、未來市場發展及中房潮州的總體人手。由於該等利益不符合可識別無形資產的確認標準，故並無與商譽分開確認。

因此項收購事項產生的商譽預計不可扣稅。

年內溢利包括來自中房潮州其他業務約人民幣309,000元的虧損。截至二零一二年十二月三十一日止年度，中房潮州概無為本集團帶來任何收益。

倘中房潮州收購已於二零一二年一月一日完成，本公司的年內收益將為約人民幣10,160,000元及年內溢利將為約人民幣26,730,000元。備考資料僅供說明用途及並不必然指示倘收購已於二零一二年一月一日完成本集團實際將取得的收益及經營業績，且不擬作為未來業績的預測。

41. 營業租賃

本集團作為出租者

年內，本集團收取來自出租投資物業的租金收入總額分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
校舍及設備	-	2,000
投資物業	10,160	22,879
	10,160	24,879

於呈報期間結束時，本集團已與租戶訂約的最低租金如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	-	10,955
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	10,955
	-	21,910

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無因截至二零一二年十二月三十一日止年度出售北京深發及深圳集團而與租戶訂立任何未完成合約。

於二零一一年十二月三十一日，租賃期介乎一年至兩年。

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

41. 營業租賃(續)

本集團作為承租人

經營租賃款即本集團就其若干寫字樓應付的租金。租約經協商為期一年(二零一一年：無)，租金已固定。概無租約包括或然租金及續訂條款於租約中釐定。

於呈報期間結束時，本集團根據不可撤銷經營租約於下列到期日之未來最低應付租金承擔如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	243	-
第二至五年(首尾兩年包括在內)	-	-
	243	-

42. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
有關收購一間附屬公司的已訂約但尚未於綜合財務報表內撥備的資本開支(附註40(b))	-	236,000
有關房產開發活動的已訂約但尚未於綜合財務報表內撥備的資本開支	427,802	-

43. 重大關連交易

於下文所述控股股東更改前，本集團於由中國政府直接或間接擁有或控制的實體(「國家控制實體」)主導的經濟環境下經營。此外，本集團過往隸屬於北京明德廣業投資諮詢有限公司(「明德廣業」)旗下較大公司集團。除下文所披露與明德廣業、同系附屬公司及其他關連方進行的交易外，本集團亦與其他國家控制實體進行業務往來。董事認為該等國家控制實體就本集團與彼等的業務交易而言為獨立第三方。

根據本公司日期為二零一二年十二月十四日的公佈，本公司控股股東於二零一二年十二月十四日由北京明德更改為深圳市金馬資產管理有限公司。因此，本集團自此不再是明德廣業旗下公司的成員公司。

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

43. 重大關連交易(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度，與本集團進行交易的關連方如下：

企業名稱	與本公司的聯繫
珠海學校(附註)	北京北大教育投資有限公司(「北大教育投資」)分校，北大教育投資實為北大青鳥的關連公司

附註：截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團向珠海學校收取出租校舍及租用相關設備的租金收入為人民幣2,000,000元。

44. 或然負債

截至二零一二年十二月三十一日止年度，中房潮州僅致力於發展該項目。中房潮州從各政府機關取得該項目的施工許可前，已開始施工。因此，該項目發展商及施工方均可能會受地方建設行政主管部門處罰，處罰方式由地方建設行政主管部門釐定。

根據本公司獲悉的中國法律意見，倘中房潮州被識別為發展商，地方建設機構有權對中房潮州作出處罰，責令改正並停止施工以及繳納罰款介乎人民幣5,000元至最高人民幣30,000元(倘已從不合規中賺取溢利)，或罰款介乎人民幣5,000元至最高人民幣10,000元(倘未從不合規中賺取溢利)。另一方面，倘中房潮州被識別為施工方，地方建設行政主管部門有權對中房潮州作出處罰，責令停止施工並限期改正有關問題，以及繳納罰款介乎人民幣5,000元至最高人民幣30,000元(或合約總金額的1%至2%的罰金)(倘已從不合規中賺取溢利)，或罰金介乎人民幣5,000元至最高人民幣10,000元(倘未從不合規中賺取溢利)。

董事認為，因為該項目是為政府而進行的，承擔該責任而導致資源(包括經濟利益)外流的機會極低，故並無於綜合財務資料就任何可能產生的債務確認撥備。

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

45. 附屬公司詳情

於二零一二年十二月三十一日本公司持有的附屬公司的詳細情況如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊地點／ 營運地點	已繳足的 註冊資本 人民幣千元	本公司持有股權的 有效比例 直接	主要業務
中房潮州投資開發有限公司	中國	100,000	100%	物業發展
廣州中展投資控股有限公司	中國	10,000	100%	物業發展
北京瀋商投資諮詢有限公司 (「北京瀋商」)(附註(i))	中國	1,000	100%	暫無營業
深圳市瀋物投資發展有限公司 (「深圳瀋物」)(附註(ii))	中國	1,000	100%	暫無營業

附註：

- (i) 北京瀋商於中國成立，經營期為30年，自其成立日期二零一二年十月十二日起開始。北京瀋商的註冊資本及繳足資金為人民幣1,000,000元。
- (ii) 深圳瀋物於中國成立，經營期為10年，自其成立日期二零一二年九月二十四日起開始。深圳瀋物的註冊資本及繳足資金為人民幣1,000,000元。

所有上述附屬公司均為在中國註冊成立的有限責任公司，並在中國國內營運。

概無附屬公司擁有任何於呈報期間結束時或於年內任何時間未償還的債務證券。

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

46. 本公司財務狀況表

	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			
物業、廠房及設備		-	3
於附屬公司的投資	(a)	183,698	500
可供銷售投資		-	-
收購一間附屬公司已付按金		-	74,000
		183,698	74,503
流動資產			
應收附屬公司款項	(b)	246,791	15,009
其他應收款		60,865	225,372
銀行結餘及現金		22,992	2,543
		330,648	242,924
持作銷售資產		-	500
		330,648	243,424
流動負債			
其他應付款及應計費用		4,052	1,602
預收款項		-	30,000
其他流動負債		-	19,000
稅項負債		18,453	13,679
		22,505	64,281
流動資產淨值		308,143	179,143
資產淨值		491,841	253,646
資本及儲備			
股本		1,020,400	1,020,400
儲備	(c)	(528,559)	(766,754)
總權益		491,841	253,646

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

46. 本公司財務狀況表(續)

附註：

(a) 於附屬公司的投資

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非上市股份，按成本	183,698	500
減：累計減值	-	-
	183,698	500

(b) 應收(應付)附屬公司款項為無抵押、免息且並無固定的還款期。

(c) 儲備

	股本溢價 人民幣千元 (附註(i))	法定盈餘公積金 人民幣千元 (附註(ii))	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日	323,258	103,215	(1,291,411)	(864,938)
年內溢利，代表年內全面收益總額	-	-	98,184	98,184
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	323,258	103,215	(1,193,227)	(766,754)
年內溢利，代表年內全面收益總額	-	-	238,195	238,195
於二零一二年十二月三十一日	323,258	103,215	(955,032)	528,559

附註：

(i) 股本溢價

股本溢價包括收購的淨資產價值和本公司作為股份有限公司註冊成立而發行的國有股面值之間的盈餘，以及發行H股所產生的股本溢價。

(ii) 法定盈餘公積金

根據中國會計法規，本公司需要從稅後溢利中撥出10%作為法定盈餘公積金，直到結餘達到彼等各自已繳足股本或註冊資本的50%，進一步的撥備將由董事建議。該公積金可以用作減少已發生的任何虧損或增加股本。