



China Properties Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：1838

2012 年報

實力 遠景

目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	4
董事及高級管理層履歷	10
企業管治報告	14
董事會報告	23
獨立核數師報告	31
綜合全面收益表	33
綜合財務狀況表	34
綜合權益變動表	36
綜合現金流量表	37
綜合財務報表附註	39
財務概要	98
主要物業詳情	99

董事會

執行董事

Dr. Wang Shih Chang, George (主席)

汪世忠先生(董事總經理)

徐禮昌先生

非執行董事

關啟昌先生

獨立非執行董事

Warren Talbot Beckwith先生

鄭燦焜先生

陸觀豪先生

Garry Alides Willinge先生

吳志高先生

委員會

審核委員會

Warren Talbot Beckwith先生(主席)

鄭燦焜先生

陸觀豪先生

Garry Alides Willinge先生

吳志高先生

薪酬委員會

Garry Alides Willinge先生(主席)

Dr. Wang Shih Chang, George

陸觀豪先生

提名委員會

Dr. Wang Shih Chang, George(主席)

Warren Talbot Beckwith先生

鄭燦焜先生

授權代表

Dr. Wang Shih Chang, George

汪世忠先生

公司秘書

余玲玲女士

股份代號

1838

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive, P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點

香港中環

畢打街20號

會德豐大廈14樓

主要股份過戶及登記處

HSBC Trustee (Cayman) Limited

P.O. Box 484

HSBC House

68 West Bay Road

Grand Cayman

KY1-1106

Cayman Islands

股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司

香港

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

中國農業銀行

國家開發銀行股份有限公司

恒生銀行有限公司

中國工商銀行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

公司網站

cpg-group.com

主席報告

在人類的現代經濟史上，對歷史性機遇的錯與對判而改變了世界格局的著名例子是：日本因錯失了世界無線網絡革命的機會，而由一流國家變為了全球三流經濟體。相反，中國則抓住了歐美國民大量貸款來大肆揮霍的需求，以廉價勞工建起了龐大的世界加工廠，令中國崛起了；2012年美國蘋果電腦公司的市值達6,320億美元，而具百年歷史的世界企業巨臂柯達公司宣佈破產了。可見，對於歷史性機遇的判斷，足以興或亡一個國家、一個企業。今天，我們面臨的判斷是：80年代以來中國建立起世界加工廠所帶來的經濟高增的碩果子大都採光；90年代至今，中國住宅市場的低低下垂的成熟果子，經過官商聯手的瘋狂採摘，二十幾年來，果子也大都採光。大家是否已進入增長不濟的「大停滯」時代？而又有人說，即將展開的城鎮化將給中國經濟帶來新的採不完的果子，果真如此嗎？只是以下的數字足以令我們深思：本個十年內中國的城市人口可能會增加兩億，這將轉化成每年1,000萬套住宅的需求。但是如果以目前中國官商聯手的盲目建房（尤其是縣鎮與城鄉結合部）速度繼續建下去，5年內他們就能每年建成1,900萬套房。當然，長遠來看，中國的城鎮化會有成就，本集團當然要在其中尋求利益。不過，令人不安的是，一旦大躍進式的城鎮化出現了，「鬼城」出現了，而由影子銀行流出的22萬億貸款即使其中的五分之一無法收回，災難將是世界經濟的崩潰，而不僅僅是中國經濟出事。屆時，儘管政府可以推遲對災難最終的審判，但不可能廢除經濟的規律。

所以，為了避開這可能的一劫，本集團要在3至5年間積極出售已在手的價值超過仟億元的住宅和公寓；而在3至5年內只購低價地，不新購商業街；亦在3至5年內積聚出售資產所得的任億現金，待歷史性的投資機遇。同時，在中國值錢的幾條街：上海南京路約一公里；重慶解放碑約一公里；世界雙塔約一公里；北京西單約一公里（二分之一期權），建立起全球新的集購物街、娛樂世界、酒店、寫字樓的世界級實體商業的嶄新地標，當住宅市場出現風險時，這批世界級的商業街將為本集團帶來龐大而永續的租金收入，為股東增值。

Dr. Wang Shih Chang, George

主席

香港，二零一三年三月十八日

業務回顧及展望

集團策略

二零一二年為充滿挑戰的一年。展望未來，本集團將繼續專注於中華人民共和國（「中國」）黃金地段發展大型優質住宅及商業物業發展項目。本集團的整體目標為按照所訂計劃發掘商機、達致銷售額增長及提升收入。

主要物業發展項目如下：

- **高端大型中產住宅項目**

本集團擁有高端住宅及位置優越的項目，以上海及重慶兩地日益龐大的中產階層為目標客戶。有關頂級住宅項目設計富麗堂皇，具備特色主題及概念，並連接大型運輸系統，交通方便快捷。

- **現代化高級主題商店街發展項目**

有關現代化建築項目設計完善，位於中國各大城市黃金零售地段，網羅零售、住宅、娛樂、文化及康樂各個範疇的使用者，地理位置四通八達，為對住宅、投資及商業營運均極具吸引力的熱點。

營商環境

內地物業市場概況

中國經濟持續增長，惟步伐自二零一一年起已有所放慢。整體而言，二零一二年全年的實質國內生產總值增長為7.8%，而二零一二年上半年增長則為7.8%。

鑑於中央政府自二零一零年底起推出遏抑措施，潛在買家仍抱持觀望態度，中國住宅物業價格增長於二零一二年有所放緩。根據中國國家統計局數據，於二零一二年十二月，70個大中型城市中，有40個城市的新建住宅物業售價錄得按年增長。然而，上述城市的增長率均不超過2.4%。與此同時，42個城市的二手住宅物業售價錄得下跌。

於二零一二年，零售銷售總額達人民幣207,170億元，按年上升14.3%。中國優質零售物業市場保持強勁。由於國際性時裝品牌不斷積極地在二三線城市開店，故大部分城市的零售租金均穩步上升。

多個大型城市的辦公室市場（尤其是甲級市場）於二零一二年錄得溫和的租金增長。於二零一二年第四季，由於地方經濟增長持續緩慢，中國各地的辦公室空間需求隨之向下。北京、上海及廣州等若干一線城市的租務活動因而有所放緩，亦拖累租金升幅減慢。

管理層討論及分析

上海物業市場概況

上海自二零一一年起一直進行經濟轉型。於二零一二年，上海的實質國內生產總值增長7.5%，達人民幣20,100億元，稍低於全國平均增長率7.8%。

由於政府對上海住宅市場仍嚴格實施限購措施，故上海住宅市場維持穩定。於二零一二年，上海一手市場商品房銷量增長8.1%，整體售價升幅溫和。二手住宅市場表現則較為活躍。截至十一月，平均二手售價錄得連續六個月升軌。

於季內，優質分區市場穩定，商場則繼續進行租戶組合調整。例如，來福士引進Moussy、ONLY、Marc By Marc Jacobs等多個新穎時裝品牌。上海五大零售分區市場空置率大致持平，維持於5.4%。購物商場地下樓層的黃金零售空間的平均租金叫價已升至每月每平方米人民幣2,038元，按季及按年增幅分別為2.1%及7.2%。

辦公室租金於二零一二年緩緩增長。按淨額計，主要分區市場的甲級辦公室租金於第四季下跌2.2%至每月每平方米人民幣419元，乃上海甲級租金自二零零九年第四季以來首度下跌。然而，整體而言，租金仍較二零一一年水平上升1.1%。隨着未來新供應大增，南京西路的分區市場租金勢將下調。然而，陸家嘴及人民廣場的租金持續增長。整體空置率穩步下滑。上海甲級辦公室的空置率下跌1.2個百分點至4.2%，為二零零八年第二季以來最低位。由於多個項目延遲竣工，二零一二年主要分區市場的新增供應量少於160,000平方米。

重慶物業市場概況

重慶經濟於二零一二年穩步增長，二零一二年的實質國內生產總值增至人民幣11,460億元，按年上升13.6%，增長速率於全國排名第二，西部第一。增長率超逾全國平均數。

於二零一二年，重慶住宅市場穩定增長。於第四季，豪華公寓平均價格按季上升0.5%至每平方米約人民幣13,000元。鑑於需求增加但供應有限，住宅市場將維持平穩增長步伐。

於二零一二年第四季，優質零售租金按季微升0.9%至每月每平方米約人民幣744元，平均空置率增至約6.6%。UNIQLO、H&M、無印良品等多個國際零售品牌將繼續拓展業務，佔用市內部分優質零售空間。

二零一二年第四季辦公室市場穩定。辦公室租金按季下跌0.7%。二零一二年甲級辦公室市場供應量大增，將空置率推高至約27.4%。

內地物業市場展望

經歷二零一二年的措施後，預期中央政府於二零一三年將「要堅持房地產調控政策不動搖，促進房價合理回歸，促進房地產市場健康發展」。地方政府於二零一三年將跟隨中央政府維持調控政策。因此，預期中國住宅市場於二零一三年的氣氛將保持平穩。

歐洲債務危機及美國「財政懸崖」壓力暫時舒緩，預期全球經濟於二零一三年穩步發展，中國將繼續為全球經濟增長最快的經濟體之一。

商用物業市場在外商及國內(尤其國內投資者)的殷切需求下將持續向好。國內資本已成為地方商用市場的火車頭，而零售市場預期在國內收入及城市化帶動下循正面方向發展。國際品牌(包括主流時尚及奢侈品牌)在零售銷售總額不斷快速增長的誘因下，持續在中國尋求新機遇。回報率收窄(尤其是高檔購物商場)，反映持續缺乏優質資產。

財務回顧

本集團於年內的權益持有人應佔利潤達1,757,000,000港元(二零一一年：1,999,000,000港元)，較二零一一年減少12.1%。除稅前利潤(撇除投資物業及轉換期權衍生工具公平值的變動)為183,000,000港元(二零一一年：241,000,000港元)，較上年減少24.1%。

每股基本盈利為0.97港元(二零一一年：1.11港元)，減少12.6%，與投資物業增值比率的12.4%跌幅大致相符。

於二零一二年十二月三十一日，總資產由去年之58,067,000,000港元增加至60,683,000,000港元，原因是本集團維持其於優質物業發展項目的投資，而其公平值亦有可觀升幅，惟升幅遜於去年。資產淨值(相當於股東資金)亦繼續增長至40,310,000,000港元(二零一一年十二月三十一日：37,735,000,000港元)，反映出股東應佔的投資價值穩健。至於每股價值方面，每股淨資產值於呈報期結束時為22.28港元，而於二零一一年十二月三十一日為20.86港元。

本集團錄得收入693,000,000港元(二零一一年：984,000,000港元)，較去年下跌29.6%，主要原因是物業發展項目銷售收入減少。

物業發展項目銷售收入為674,000,000港元(二零一一年：961,000,000港元)，較二零一一年下跌29.9%。於二零一二年，本集團交付總建築樓面面積(「總建築樓面面積」)約1,439,000平方呎(二零一一年：2,345,000平方呎)，較去年下跌38.6%。

物業發展項目銷售的毛利率為38.1%(二零一一年：35.5%)。毛利率上升乃由於本年度銷售及交付重慶曼哈頓城第一及第二期1,438,000平方呎，而於二零一一年，銷售主要來自毛利率低於重慶曼哈頓城第二期的重慶曼哈頓城第一期所致。

管理層討論及分析

物業租金收入下跌23.2%至16,000,000港元(二零一一年：21,000,000港元)，是由於為商場發展項目日後的改善工程而終止若干租約。物業管理收入為3,000,000港元(二零一一年：2,000,000港元)。

年內，本集團自銷售重慶曼哈頓城第一及第二期住宅物業分別產生收入350,000,000港元及323,000,000港元。就物業銷售收取的按金由二零一一年十二月三十一日的1,707,000,000港元跌至二零一二年十二月三十一日的1,147,000,000港元，原因為於交付後將重慶曼哈頓城第一及第二期的收入確認。

其他收入及收益為54,000,000港元(二零一一年：28,000,000港元)，升幅為91.4%，當中主要包括出售投資物業的收益36,000,000港元(二零一一年：無)、匯兌收益淨額11,000,000港元(二零一一年：22,000,000港元)及銀行存款利息3,000,000港元(二零一一年：5,000,000港元)。

於年內，銷售開支減少13.7%至34,000,000港元(二零一一年：40,000,000港元)。廣告及推廣開支減少大致與本集團收入減少相符。

年內的行政開支為99,000,000港元(二零一一年：104,000,000港元)，較二零一一年下跌5.0%，乃主要由於年內售出較少物業發展項目，導致需支付較少物業相關開支及稅項(包括印花稅)所致。

財務成本主要是利息開支及銀行及其他借貸成本、可換股票據的實際利息以及股東貸款及於二零零七年四月發行的定息優先票據(「票據」)的視作利息。由於全部財務成本396,000,000港元(二零一一年：313,000,000港元)已全數於不同發展項目中資本化，故並無於損益內扣除任何財務成本(二零一一年：無)。

投資物業公平值變動為2,090,000,000港元(二零一一年：2,385,000,000港元)，跌幅為12.4%。儘管近年新的房地產緊縮措施陸續出台，物業市場成交量萎縮，惟由於需求基礎仍穩固，故年內物業價格維持穩定。另一方面，中央政府已訂立於二零二零年將上海發展為國際金融中心的藍圖，零售及辦公室物業市場等當地業務亦因而受惠。綜合上述因素，二零一二年的投資物業估值仍有上升，惟與去年比較有所放緩。上海投資物業的公平值增加1,781,000,000港元(二零一一年：1,772,000,000港元)。重慶經濟表現亦見蓬勃，為中國國內生產總值增長最高的城市之一。重慶投資物業的公平值增加309,000,000港元(二零一一年：613,000,000港元)。

所得稅開支為542,000,000港元(二零一一年：626,000,000港元)，減幅為13.5%。本集團的實際所得稅率為23.6%(二零一一年：23.8%)。所得稅開支大幅減少乃由於二零一二年投資物業公平值變動所致。

流動資金及財務資源

本集團以中短期為基礎監控流動資金需求，並在適當時為本集團借貸安排再融資。年內，本集團籌集新外部借貸合共約1,011,000,000港元(二零一一年：226,000,000港元)。另外，本集團已向一名股東償還墊款淨額39,000,000港元(二零一一年：從一名股東獲得墊款淨額1,596,000,000港元)。

於呈報期結束時，票據、銀行及其他借貸、應付一名股東款項／一名股東的貸款及可換股票據分別為796,000,000港元、3,725,000,000港元、1,159,000,000港元及270,000,000港元，而本集團總借貸為5,950,000,000港元，較二零一一年十二月三十一日減少354,000,000港元。3,251,000,000港元於一年內償還，而餘額則於第二至第六年(包括首尾兩年)償還。

本集團於二零一二年十二月三十一日的資產負債率為13.6%(二零一一年：13.4%)，按本集團借貸淨額(已扣除銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款)佔股東資金的比例釐定。

本集團擁有銀行結餘及手頭現金、可用銀行信貸及該等融資計劃，有足夠財務資源以應付其承擔及營運資本需求。

年內概無重大收購及出售集團成員公司。

理財政策

於呈報期結束時，本集團約44.5%的借貸為人民幣，其餘為港元及美元。本集團的收入以人民幣為主。銀行結餘主要以港元、美元及人民幣持有。

銀行借貸主要以浮息為基礎，而其他借貸及優先票據以定息為基礎。

人民幣是各集團公司的功能貨幣，亦是本集團於經營的主要經濟環境的貨幣。為編製綜合財務報表及方便財務報表使用者，本集團的業績及財務狀況均以港元列示，港元為綜合財務報表的呈列貨幣。

本集團尚未使用任何利率或外幣衍生工具對沖利率風險及外匯風險。然而，管理層會密切監察該等風險，並在有需要時考慮對沖該等風險。

年內，本集團已遵守所有借貸契諾。

資產抵押

於呈報期結束時，本集團以總賬面值29,019,000,000港元(二零一一年十二月三十一日：23,019,000,000港元)的資產為所用貸款信貸作抵押。

管理層討論及分析

或然負債

於呈報期結束時，本集團就授予物業買家未償還本金總額為1,386,000,000港元(二零一一年十二月三十一日：1,918,000,000港元)的按揭貸款作出擔保。年內，本集團並無錄得拖欠款項個案。於二零一二年十二月三十一日，在擔保金額中並無以銀行存款作抵押(二零一一年十二月三十一日：1,000,000港元)。

法律糾紛

於二零一二年十二月三十一日，本集團涉及總額約為360,000,000港元的若干法律申索，內容有關物業發展業務於正常業務過程中的建築合約糾紛。本公司董事認為，承建商提出的申索主要與不符合建築合約條款所規定標準的建築工程有關，本集團有權拒絕為承建商申索的建築工程作出證明。此外，本集團已作出或正在作出反申索，就導致延遲向本集團最終客戶交付物業向承建商索償。有關申索及反申索的淨財務影響不被視為重大。

根據獨立法律顧問提供的意見，該等未了結法律申索仍處於初步階段，目前尚未能確定最終結果。因此，毋須於綜合財務報表中作出任何撥備。本公司董事認為，本集團具有合理理據就該等法律申索抗辯，且認為該等法律申索不會對本集團的財務狀況構成重大不利影響。

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團於香港及中國有僱員約388名(二零一一年：374名)。年內有關僱員開支約為36,000,000港元(二零一一年：31,000,000港元)。本集團確保僱員薪酬維持競爭力，僱員的獎賞按個人表現、本集團盈利狀況、同業薪酬水平及現行市況釐定。此外，本集團可根據經批准的購股權計劃條款不時授予購股權，向僱員提供鼓勵及獎賞。

董事會及高級管理層

執行董事

Dr. Wang Shih Chang, George，七十九歲

Dr. Wang為董事會主席，自一九九二年起於本集團任職。彼亦為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。Dr. Wang負責與董事總經理共同制定本集團整體企業方針及業務策略。Dr. Wang於中國物業發展及管理方面擁有豐富經驗。在加入本集團前，Dr. Wang曾於一九六二年至一九八四年期間出任Bechtel Group, Inc.多間附屬公司及聯營公司的副總裁，並於一九八四年至一九八六年期間出任Fluor Corporation的副總裁。該兩間公司是美國的建築及項目管理公司。Dr. Wang擁有多年營運及管理跨國企業的經驗。彼取得由密歇根大學頒發的土木工程及原子工程碩士學位及加州大學洛杉磯分校頒發的工程博士學位。他是本公司董事總經理汪世忠先生的兄長。Dr. Wang現亦為U.S. Concord (Holding) Limited及太平協和集團有限公司(「太平協和」)(已撤銷上市地位)的董事。

汪世忠，六十三歲

汪先生為本公司董事總經理，自一九九二年起於本集團任職。汪先生負責與主席共同制定本集團整體企業方針及業務策略，並負責本集團的政策及管理。汪先生於中國物業發展及管理方面擁有逾二十年經驗，並於物色及收購珍貴大型土地，以及於中國頂級城市將土地發展為高市場價值物業方面均具有豐富經驗。汪先生多年來於中國房產業已建立強大而穩固的人脈關係及聯繫網絡。汪先生於一九八二年三月創立太平協和集團，自此一直出任該集團主席。他是董事會主席Dr. Wang Shih Chang, George之親弟。汪先生亦出任U.S. Concord (Holding) Limited及太平協和(已撤銷上市地位)的董事。彼於一九九六年獲委任為協和建設有限公司(已撤銷上市地位)的執行董事。

徐禮昌，七十三歲

徐先生為本公司執行董事。徐先生自一九九八年九月加入本集團起負責項目管理。他曾就讀重慶大學(前重慶建築工程學院)，並為中國的合資格高級工程師。徐先生於一九八七年獲委任為中國內江市政府對外經濟及技術協作辦公室主任。徐先生在一九九七年亦曾出任一家著名物業發展公司的副總經理，負責該公司建築項目的整體管理。

董事及高級管理層履歷

非執行董事

關啟昌，六十三歲

關先生為本公司非執行董事，彼加入本集團已逾十年。關先生於一九八二年至一九九三年期間出任Merrill Lynch & Co. Inc.多個職位，包括亞太區總裁。關先生現時為Morrison & Company Limited(一家業務顧問公司)的總裁、和記港陸有限公司、盛高置地(控股)有限公司、金保利新能源有限公司及永嘉集團控股有限公司(上述公司股份均於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。彼為恒基陽光資產管理有限公司(該公司管理陽光房地產投資信託基金，其基金單位在聯交所主板上市)的獨立非執行董事。彼亦為Galaxy Resources Limited(於澳洲證券交易所上市)的非執行董事。

關先生持有新加坡大學頒授的會計學(榮譽)學士學位，並為澳洲特許會計師公會會員以及香港會計師公會及香港董事學會資深會員。關先生於一九九二年完成史丹福大學行政人員課程。

獨立非執行董事

Warren Talbot Beckwith，七十三歲

Beckwith先生於二零零七年二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會主席及提名委員會成員。Beckwith先生擁有於澳洲、倫敦及香港的採礦、石油、物業及科研等多個行業的工商管理經驗。Beckwith先生現為澳洲特許會計師公會、香港會計師公會、澳洲公司董事協會及澳洲稅務協會資深會員。Beckwith先生過去曾於多間澳洲及香港證券交易所上市之公司任職董事及行政職位。Beckwith先生曾出任當時仍然上市的太平協和集團有限公司及協和建設有限公司(均為物業發展公司)董事會的獨立非執行董事。Beckwith先生亦曾任Avon Real Estate Pty Ltd.(一家物業發展公司)的董事兼股東及Sentinel Investments Pty Ltd(一家澳洲物業發展公司)的董事。彼現時為Westralian Group Pty Ltd.(一家西澳洲的投資公司及企業財務顧問)的主席、布萊克萬礦業有限公司(一家於香港及澳洲上市的採礦公司)的非執行董事及Gondwana Resources Limited(一家在澳洲上市的採礦公司)的非執行主席。

陸觀豪，六十一歲

陸先生於二零零七年二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。陸先生為退休銀行家，由一九七五年起加入恒生銀行有限公司任職見習主任，至一九九四年成為其董事及副行政總裁。彼於一九九六年調任為董事總經理，至二零零五年五月離開恒生銀行有限公司退休。陸先生目前為另外三間股份於聯交所主板上市之公司(即金寶通集團有限公司、鴻興印刷集團有限公司及有線寬頻通訊有限公司)的獨立非執行董事。彼現時亦為會德豐地產有限公司及八達通控股有限公司的獨立非執行董事，以及九倉電訊有限公司及安盛保險有限公司的非執行董事。在公務上，陸先生現時為香港中文大學的校董會成員及司庫、城市規劃委員會成員、廉政公署保護證人覆核委員會小組成員及審查貪污舉報諮詢委員會非官方成員。陸先生於香港出生及接受教育。彼擁有香港大學頒授的社會科學學士學位(主修統計學)及香港中文大學頒授的工商管理碩士學位。彼現時是香港銀行學會及香港董事學會資深會員。陸先生現為非官守太平紳士。

Garry Alides Willinge，六十三歲

Willinge先生於二零零七年二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會及提名委員會成員以及薪酬委員會主席。Willinge先生現為澳洲公司董事學會及香港董事學會資深會員。彼畢業於墨爾本大學並獲頒理學士學位，及後於一九九五年獲得澳洲證券教育學院(現稱「澳洲證券學院」)頒授的應用財務及投資深造文憑。Willinge先生在國際商業機器中國香港有限公司任職環球服務總監至二零零五年一月。此前，他曾任國際商業機器亞太區及歐洲多個業務部門的多個管理職位，包括亞太新興業務部董事，負責於亞洲區締結聯盟及合營公司，以擴大國際商業機器服務業務組合。Willinge先生曾任二零零零年悉尼奧運會的資訊科技總監。彼現亦為澳洲Curtin University of Technology商業研究兼任教授。彼於一九九零年獲指派至West Australian Premier，帶領其公共部門管理辦公室，集中領導公共部門改革及發展該部門的行政總裁領導制度。於香港方面，Willinge先生現為香港管理專業協會企業政策管理委員會委員及捷豐家居用品有限公司(其股份於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。

董事及高級管理層履歷

鄭燦焜，八十二歲

鄭先生於二零零七年二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會及提名委員會成員。鄭先生為退休物業投資及發展、企業融資及會計顧問。鄭先生曾擔任信和置業有限公司執行董事至一九九八年底退任其董事職務，該公司的股份於一九八七年在香港聯交所主板上市。此前，鄭先生曾於一九八一年至一九八七年期間任職恒基兆業發展有限公司(前稱永泰建業有限公司)的執行董事，該公司的股份於香港聯交所主板上市。鄭先生亦曾擔任負責籌辦信和酒店(集團)有限公司於一九九五年在香港聯交所主板上市的主要行政人員。鄭先生為英國特許公認會計師公會資深會員。

吳志高，六十八歲

吳先生於二零零七年二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會成員。吳先生現為退休講師及物業發展顧問。彼持有上海復旦大學數學學士學位。加入本集團前，彼曾任華東師範大學及上海教育學院高級學術職位，集中教授營銷學(包括有關物業發展項目銷售及營銷的研究)。於一九九八年至二零零四年期間，吳先生曾出任華東師範大學副校長。期內，彼亦曾協助發展華東師範大學一個住宅物業項目。於一九九六年至一九九七年期間，吳先生亦曾於上海平安欣命物業發展有限公司出任副總裁一職，該公司就上海教育學院的辦公室大樓提供興建、出租及銷售服務以及物業管理服務。

本公司之執行董事亦為本集團之高級管理層。

本公司董事會(「董事會」)及管理層致力達到高水平的企業管治。本公司認為，該承諾對有效的管理、健康的企業文化、成功的業務增長、制衡業務風險及提升股東價值實為重要。

企業管治常規

於二零一二年及至本報告日，本公司完全遵守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14所載企業管治常規守則的全部守則條文。

董事會

職責

董事會負有領導及監控本公司的責任，及集體負責統管並監督本公司事務。管理層獲董事會轉授日常管理及經營本公司之權力及職責。董事會定期檢討轉授的職能及工作任務。

組成

董事會之組合反映其有效領導本公司及保持決策獨立性並具備適當所需之技巧和經驗。

目前，董事會由九名成員(三名執行董事、一名非執行董事及五名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」))組成。根據本公司之政策，董事會由大多數獨立非執行董事組成，董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事(其中一名獨立非執行董事須具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專長)之規定。

執行董事

Dr. Wang Shih Chang, George(主席)

汪世忠先生(董事總經理)

徐禮昌先生

非執行董事

關啟昌先生

企業管治報告

獨立非執行董事

Warren Talbot Beckwith先生

鄭燦焜先生

陸觀豪先生

Garry Alides Willinge先生

吳志高先生

董事會成員之間的關係及董事履歷於二零一二年年報「董事及高級管理層履歷」一節內披露。

本公司已委任董事總經理，其職能等同於行政總裁。為保持職責有效分開、獨立意見及均衡判斷，主席與董事總經理現由兩名不同人士擔任。主席提供領導及負責董事會按照良好企業管治常規有效運作。在高級管理層之協助下，主席亦需確保董事能及時收到充分、完整及可靠的資料，及負責於董事會會議上就所有事項作出適當簡報，且董事會及時商議所有主要及合適的議程。

董事總經理致力實行由董事會批准及轉授的目標、政策及策略。彼對本公司日常管理及經營負有行政職責。彼亦負責制訂策略性計劃及制訂組織架構、監控系統及內部程序與流程供董事會批准。

本公司接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定發出有關獨立性的確認書。本公司認為，按照上市規則所載的獨立性指引，所有獨立非執行董事均為獨立人士。

委任及重選董事

本公司所有董事(包括非執行董事)目前按指定任期獲委任，由二零一三年二月二十三日起為期兩年，亦須根據本公司組織章程細則(「細則」)規定退任。根據細則，於每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事(或倘董事人數並非三之倍數，則最接近但不多於三分之一之董事)須輪席退任。

董事會整體負責檢討董事會之組合，訂定及制訂提名及委任董事之相關程序、監察委任董事事宜及評審獨立非執行董事之獨立性。

董事會不時定期檢討本身架構、規模及組合，以確保其根據本公司業務具備適當所需之專長、技能及經驗。

倘董事會有空缺時，董事會將參照提名候選人的技能、經驗、專業知識、個人操守及所付出的時間、本公司的需要及其他有關法規及規例進行甄選程序。

根據細則，汪世忠先生、Warren Talbot Beckwith先生及鄭燦焜先生將於本公司應屆股東週年大會上輪值退任，且符合資格並願意於會上膺選連任。

本公司之通函載有重選連任董事之詳細資料。

董事之培訓及持續發展

主席已評估董事會整體之發展需要，務求構建團隊之有效性及協助發展個人技能、知識及專長。

本公司已作出安排，在每名新任董事首次接受委任時向其提供全面、正式兼為其而設的就任須知及所需的持續介紹及專業發展。

董事會會議

董事會致力親身或透過電子通訊方式出席每年召開不少於四次及在必要情況下特別召開的董事會會議。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，每名董事出席董事會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會會議之個人出席情況載於下文。

會議常規及守則

週年會議日程表及每次會議議程初稿一般須事先提供予各董事。常規會議通告須於該等會議前不少於十四天送達所有董事。就其他董事會及委員會會議而言，一般須發出適時通知。

董事會會議文件，連同所有適當、完整及可靠的資料須於每次董事會會議或委員會會議前不少於三天向全體董事送出，使彼等瞭解本公司的最新發展及財務狀況，並使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定。董事會及每名董事亦可在需要時自行獨立地接觸管理層。

本公司公司秘書負責記錄及保存所有董事會會議及委員會會議的會議紀錄。每次會議結束後，公司秘書一般會於合理時段內將會議紀錄初稿發送予董事及委員會成員供彼等提出意見，最後定稿亦可公開供董事查閱。

根據現行董事會常規，涉及主要股東或董事有利益衝突的任何重大交易將由董事會於正式召開的董事會會議上審議及處理。

在合理要求下，本公司須在適當的情況下向董事提供獨立專業意見，以協助董事履行其職責。

企業管治報告

董事會委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會三個委員會，以監督本公司特定方面的事務。本公司成立之董事會委員會已編訂書面職權範圍。董事會委員會成員大多數為獨立非執行董事，各董事會委員會主席及成員的名單載於二零一二年年報之「公司資料」內。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之會議出席情況如下：

董事姓名	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議
Dr. Wang Shih Chang, George	4/4	不適用	2/2	1/1
汪世忠先生	4/4	不適用	不適用	不適用
徐禮昌先生	1/4	不適用	不適用	不適用
關啟昌先生	4/4	2/2	不適用	不適用
Warren Talbot Beckwith先生	3/4	1/2	不適用	1/1
鄭燦焜先生	3/4	2/2	不適用	1/1
陸觀豪先生	4/4	2/2	2/2	不適用
Garry Alides Willinge先生	4/4	2/2	2/2	不適用
吳志高先生	4/4	2/2	不適用	不適用

審核委員會

審核委員會之組合

Warren Talbot Beckwith先生(主席)

鄭燦焜先生

陸觀豪先生

Garry Alides Willinge先生

吳志高先生

本公司之審核委員會由五名獨立非執行董事組成，並遵照上市規則附錄14所載列之規定編訂書面職權範圍。Warren Talbot Beckwith先生為審核委員會之主席，彼具備專業會計資格及相關會計經驗。概無審核委員會成員為本公司現時外聘核數師之前任合夥人。

審核委員會之主要職責包括：

- (a) 審閱本公司財務報表及報告，以及考慮公司會計部或外聘核數師提交董事會前所提出之任何重大或不尋常事項。
- (b) 參照核數師之工作、彼等袍金及委聘條款，檢討與外聘核數師之關係，及就外聘核數師之委聘、續聘及罷免向董事會提供推薦意見。
- (c) 檢討本公司財務報告系統、內部監控系統(包括反欺詐)及風險管理系統及相關程序之充分性及有效性。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，審核委員會共召開兩次會議，以審閱財務業績及報告(包括持續關連交易)、財務報告(包括現金流量預測)及合規程序、根據本公司內部監控及風險管理檢討及流程報告檢討成效和續聘外聘核數師。審核委員會已獲提供充分資源，以使履行其職責。

審核委員會就外聘核數師之甄選及續聘與董事會並無不同意見。

本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度業績及持續關連交易已由審核委員會審閱。

薪酬委員會

薪酬委員會之組合

Garry Alides Willinge先生(主席)

Dr. Wang Shih Chang, George

陸觀豪先生

本公司之薪酬委員會由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，並遵照上市規則附錄14所載列之規定編訂書面職權範圍。Garry Willinge先生為薪酬委員會之主席。

薪酬委員會之主要職責包括下列各項：

- (a) 就所有董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，及就建立有關該薪酬政策之正式且具透明度的程序向董事會提供推薦意見。
- (b) 在考慮可資比較公司所支付之薪資、董事付出的時間及職責、其他地方的僱傭條件及薪酬與表現掛鈎的可行性等因素後，釐定、檢討及批准所有執行董事之特定薪酬福利及向董事會提供有關非執行董事薪酬之推薦意見。

企業管治報告

(c) 參照董事會不時議決的公司方針及目標檢討及批准與表現掛鈎的薪酬。

截至二零一二年十二月三十一日止年度及至本報告日，薪酬委員會於二零一二年三月二十九日及二零一二年八月二十七日召開會議，以檢討董事及高級管理人員之薪酬待遇（包括授出購股權及花紅予員工，以及審閱各董事之服務合約）。

董事截至二零一二年十二月三十一日止年度之薪酬載於綜合財務報表附註12。

提名委員會

提名委員會之組合

Dr. Wang Shih Chang, George (主席)

Warren Talbot Beckwith 先生

鄭燦焜先生

本公司所成立之提名委員會由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，並遵照上市規則附錄14所載列之規定編訂書面職權範圍。Dr. Wang Shih Chang, George為提名委員會之主席。

提名委員會之主要職責包括下列各項：

- (a) 遵守上市規則之規定制定提名董事之政策（包括但不限於以下各項）以供董事會考慮及執行董事會通過之提名政策：
 - (i) 全體董事均須按本公司組織章程細則（經不時修訂）所載定期獲重選；
 - (ii) 本公司必須遵守上市規則項下有關董事委任、辭任或罷免之披露規定；
 - (iii) 非執行董事須獲委任指定任期，惟須予重選，而根據上市規則，非執行董事之委任年期必須於企業管治報告內披露；
 - (iv) 所有獲委任填補臨時空缺之董事須於獲委任後在首屆股東大會上獲股東推選。各董事，包括獲委任指定任期之董事須至少每三年輪值退任。

截至二零一二年十二月三十一日止年度及至本報告日，提名委員會於二零一二年八月二十七日召開會議，以檢討提名董事之政策之合規性。

董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事證券交易之行為守則。遵守上市規則之責任載於各執行董事之服務合約條款及非執行董事與每位獨立非執行董事之委任函件內。

在本公司作出特定查詢後，董事已確認，彼等於截至二零一二年十二月三十一日止年度及至本報告日一直遵守標準守則內所規定之標準。

內部監控

董事會整體有責任致力維持本集團的穩健和有效的內部監控系統。本集團的內部監控系統包括清晰明確且權限分明的管理架構，以助達致業務目標、保障資產以防止未經授權的使用或處置，確保妥善保存賬冊及紀錄以提供可靠的財務資料供內部使用或對外公佈，以及確保符合相關法律及法規。此外，本集團已實施風險管理程序以確定和優先處理管理層提出之業務風險。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事會已檢討本集團內部監控系統之成效，並對此系統之範圍和成效感到滿意。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事會亦進行檢討，以考慮本公司之會計及財務報告職能資源的足夠性、負責員工的資歷及經驗，以及培訓計劃及預算。

管理職能

本公司管理團隊與執行董事定期舉行會議以審閱及商討日常營運事宜、財務及經營表現，以及監督和確保管理層妥善地進行董事會所作出的指示和策略。

企業管治報告

就財務報表之責任

董事會負責就年報及中期報告、價格敏感公佈及其他根據上市規則及其他監管規定所要求之披露事宜呈報持平、清晰及易明之評估。

董事確認彼等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之職責。

本公司外聘核數師就彼等對綜合財務報表之報告職責之聲明載於第31及32頁「獨立核數師報告」內。

概無與可對本公司繼續其持續經營能力有重大質疑之事件或情況有關之重大不明朗因素。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團就審核服務及非審核服務已付及應付外聘核數師之酬金如下：

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元
所提供之服務	
— 審核服務	2,472
— 非審核服務	772
	3,244

股東權利及投資者關係

股東權利載於本公司細則內。投票表決程序詳情將於任何股東大會議事程序內向股東說明(如需要)。

根據上市規則，投票表決之結果於大會後之任何營業日指定時間前在聯交所及本公司網站刊載。

本公司股東大會提供了股東與董事會溝通的平台。董事會主席以及審核委員會及薪酬委員會之主席，或在彼等缺席下，各委員會的其他成員，及獨立董事委員會(如適用)將於股東大會上答覆股東的提問。

股東要求董事會注意之任何查詢，可以書面形式送交本公司之香港主要營業地點予公司秘書。

其他

汪世忠先生之年度確認書

董事會接獲汪世忠先生(「汪先生」)之確認書，表示截至二零一二年十二月三十一日止年度及至本報告日，汪先生符合售股章程所載之不競爭承諾。

新商機

截至二零一二年十二月三十一日止年度及至本報告日，概無根據汪先生與本公司於二零零七年二月八日訂立之承諾契據而需轉呈獨立非執行董事審閱之新商機。

北京協和選擇權及一般選擇權(統稱為「選擇權」)項下的物業

截至二零一二年十二月三十一日止年度及至本報告日，除有關位於中國珠海市九洲大道南側、美達磁碟廠東側的物業(「珠海物業」)的一般選擇權外，概無行使收購北京協和選擇權及一般選擇權項下物業的選擇權。獨立非執行董事已考慮北京協和選擇權及一般選擇權的有關情況，認為目前並非本公司行使該等選擇權的合適時機。有關選擇權的詳情載於本公司於二零零七年二月九日刊發的售股章程。

由於汪先生不再於北京康城地盤中擁有權益，汪先生先前授出的北京康城選擇權已按照選擇權協議的條款自動失效。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一三年二月七日的公佈。

由於汪先生不再於珠海物業中擁有權益，汪先生先前授出有關珠海物業的一般選擇權已按照選擇權協議的條款自動失效。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一一年九月二十一日的公佈。

選擇權項下物業之第一優先購買權

截至二零一二年十二月三十一日止年度及至本報告日，本公司享有選擇權項下物業之第一優先購買權。

董事會報告

董事呈報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

本公司為投資控股公司。本公司主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註35。

本集團主要於中華人民共和國(「中國」或「國內」)從事物業發展及物業投資業務。

業績及分配

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33頁之綜合全面收益表。

董事並不建議派發股息及建議保留年內利潤。

物業、廠房及設備以及投資物業

年內，本集團於年結日重估其所有投資物業。投資物業公平值增加淨額(已直接計入綜合全面收益表)為2,089,534,000港元。

年內，本集團在建投資物業添置約382,058,000港元。

年內，本集團物業、廠房及設備以及投資物業之上述及其他變動詳情分別載於綜合財務報表附註15及17。

集團財務概要

本集團截至二零一二年十二月三十一日止五個年度各年的業績以及資產、負債及少數股東權益概要載於第98頁。

物業

本集團持有的主要物業詳情載於第99至100頁。

股份溢價及儲備

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團股份溢價及儲備變動詳情載於第36頁之綜合權益變動表內。

股本

年內本公司股本變動之詳情載於綜合財務報表附註28。

本公司可分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備如下：

	千港元
股份溢價	7,978,564
購股權儲備	15,503
累計虧損	(1,218,515)
	6,775,552

根據開曼群島公司法，本公司股份溢價可在遵守本公司組織章程大綱或細則條文前提下予以分派，惟緊隨擬派股息日期後，本公司須具備能力支付於一般業務過程中到期之債務。

董事

年內及至本報告日，本公司董事如下：

執行董事：

Dr. Wang Shih Chang, George (主席)
汪世忠先生 (董事總經理)
徐禮昌先生

非執行董事：

關啟昌先生

獨立非執行董事：

Warren Talbot Beckwith先生
鄭燦焜先生
陸觀豪先生
Garry Alides Willinge先生
吳志高先生

董事會報告

各執行董事已與本公司訂立服務協議，由二零一三年二月二十三日起再為期兩年。

根據本公司組織章程細則第87條，汪世忠先生、Warren Talbot Beckwith先生及鄭燦焜先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，並符合資格且願意於會上膺選連任。

擬於應屆股東週年大會上重選之董事概無訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定補償除外)之服務合約。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條發出之獨立性確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事及主要行政人員於股份及相關股份及債券之權益

董事及主要行政人員於本公司證券之權益

於二零一二年十二月三十一日，董事及主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊之權益及／或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及／或淡倉如下：

(a) 本公司每股面值0.1港元普通股之好倉

於二零一二年十二月三十一日，董事及主要行政人員於本公司普通股及相關股份之好倉如下：

董事姓名	權益性質	持有已發行普通股 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比	附註
汪世忠先生(「汪先生」)	公司	1,556,611,570股	86.04%	(i)及(ii)

附註：

- 於該等持股權益中，1,350,000,000股本公司股份由Hillwealth Holdings Limited(「Hillwealth」)直接持有，而Hillwealth的全部已發行股本則由汪先生擁有。
- 該等持股權益亦包括被視作於Hillwealth根據本公司與其所訂立日期為二零一二年一月二十七日的有條件認購協議(經日期為二零一二年二月二十一日的補充協議修訂)同意認購的500,000,000港元本公司可換股票據下的兌換權獲行使時發行的206,611,570股本公司股份中擁有的權益。

(b) 本公司相聯法團股份之好倉

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	持有已發行 普通股 股份數目	佔相聯法團 同類已發行 股份百分比	附註
汪先生	公司	協和地產集團 (上海)有限公司 (「協和地產 (上海)」)	100股每股面值 1.00港元之 無投票權遞延 「B」股股份	100%	(iii)
	個人	Hillwealth	1股面值1.00美元 的股份	100%	(iv)

附註：

(iii) 協和地產(上海)為本公司間接附屬公司。其已發行100股無投票權遞延「B」股股份(其所附權利載於售股章程內)，所有該等股份由協和中國置地集團有限公司實益擁有，而協和中國置地集團有限公司由太平協和集團有限公司(「太平協和」，由汪先生全資擁有)實益及全資擁有。

(iv) 由於Hillwealth直接持有本公司已發行股本總額約74.62%，因此為控股公司，Hillwealth為證券及期貨條例項下之本公司相聯法團。Hillwealth全部已發行股本由汪先生擁有。

於二零一二年十二月三十一日，汪先生為Hillwealth、協和中國置地集團有限公司及太平協和之董事，而Dr. Wang Shih Chang, George及關啟昌先生亦為太平協和之董事。

除本文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，概無董事或主要行政人員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或相關股份或債券中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司之購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註33內。

於二零一一年一月十七日，本公司根據於二零零七年二月二日採納的購股權計劃，向若干合資格參與者(「承授人」)授出20,000,000份購股權，可認購本公司每股面值0.10港元的普通股，惟須待各承授人接納。有關詳情載於本公司日期為二零一一年一月十七日的公佈。

董事會報告

購買股份或債券之安排

除綜合財務報表附註33所披露之購股權計劃外，本公司、其最終控股公司或其任何附屬公司並無於本年度任何時間訂立任何安排，致使本公司董事或彼等各自之配偶或十八歲以下子女可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事／控股股東於重大合約中之權益

年內之關連人士交易(其中若干交易亦根據上市規則構成關連交易(如下文所披露))詳情載於綜合財務報表附註34內。

除上文所披露者外，本公司、其控股公司、同系附屬公司或附屬公司概無訂立本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約，而該等合約於年終或於年內任何時候仍然有效。

主要股東

除於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份及債券之權益」內所披露之權益外，根據證券及期貨條例第336條由本公司置存之主要股東名冊披露，概無人士於二零一二年十二月三十一日及於本報告日於本公司已發行股本中擁有須予公布權益或淡倉。

關連交易及持續關連交易

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團根據上市規則有下列關連交易。董事認為，該等關連交易乃於一般商業過程中進行。

持續關連交易

辦公室租金及其他費用

於二零零八年七月三十一日，Marnav Holdings Limited(獨立第三方)作為一方及Frank Union Limited(「Frank Union」)(汪先生之聯繫人士)與本集團作為另一方就使用本公司的香港主要營業地點訂立租賃協議(「租賃協議」)。租賃協議的有效期由二零零八年八月一日起至二零一一年七月三十一日止。租賃協議已於二零一一年七月二十二日續新三年，由二零一一年八月一日起至二零一四年七月三十一日止。

Frank Union與本集團於二零零八年七月三十一日訂立並其後於二零一一年七月二十二日續新分攤協議(「分攤協議」)，由二零一一年八月一日起至二零一四年七月三十一日止為期三年，據此，雙方同意主要辦事處將平分為兩等分，各方有權佔用、使用及管有主要辦事處之一半。租金、電費、固網電話費用及其他費用將由雙方平均分攤。

鑑於(i)本公司將根據所用面積比例按成本就租賃協議及分攤協議分攤處所產生的租金、差餉、服務費及公用事業收費；及(ii)租金及服務費乃與一名獨立第三方協商及議定，差餉乃由政府徵收，而公用事業收費乃由相關獨立第三方服務供應商收取，董事認為租賃協議及分攤協議的條款屬一般商業條款，且對本公司而言屬公平合理。董事認為租賃協議及分攤協議項下的交易乃於本集團日常及正常業務過程中訂立，符合本公司及股東的整體利益。

本年度，本公司已付及應付與使用本公司香港主要營業地點有關的辦公室租金及辦公室處所開支分別為4,270,000港元及42,000港元。

本公司核數師已獲聘請根據香港會計師公會發出的香港審驗服務準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的審驗服務」，及參考香港會計師公會發出的實務指引第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，匯報本集團之持續關連交易。核數師已出具函件，總結本集團於上文披露的持續關連交易並無違反上市規則第14A.38條。本公司已將有關核數師函件副本送呈聯交所。

董事於競爭性業務之權益

本公司董事總經理汪先生於中國若干物業發展項目中擁有權益。根據本公司與汪先生於二零零七年二月八日訂立之選擇權協議，本公司有權收購由汪先生直接或間接持有之大部份物業。此外，根據汪先生於二零零七年二月八日簽署以本公司為受益人之不競爭契據（「不競爭契據」），汪先生向本公司承諾作出不競爭契據內所述之必要安排，以避免與本集團業務競爭。該等安排之詳情載於本公司在二零零七年二月九日刊發之售股章程（「售股章程」）內。

本公司已接獲汪先生之確認書，表示彼由上市起及至本報告日止已遵守承諾契據之條款。此外，於同一期間，概無汪先生向本公司轉介之新商機。

除上文所披露者外，於截至二零一二年十二月三十一日止年度及至本報告日，董事、主要股東或管理層股東概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

董事會報告

主要客戶及供應商

來自本集團五大客戶的總銷售額佔總收入少於30%。

本集團最大供應商本身及連同其後四大供應商分別佔本集團於年內總採購額的9.7%及30.4%。

於年內任何時候，概無本公司董事、董事聯繫人士或股東(就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%)於本集團任何五大供應商中擁有權益。

酬金政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團於香港及中國僱用員工約388名。所產生的員工總成本約為36,000,000港元。

本集團主要參照僱員之表現、資歷、經驗及現行行業慣例釐定僱員之薪酬。除基本薪酬及法定退休福利計劃外，本集團亦會參照其業績及僱員個人表現向合資格僱員發放酌情花紅。此外，本集團可根據本公司經批准之購股權計劃條款不時授予購股權，向僱員提供鼓勵及獎賞。

優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島法例概無任何有關優先購買權之規定，規定本公司按比例發售新股予現有股東。

企業管治

董事會及本公司管理層致力維持高水準之企業管治。有關本公司採納之主要企業管治常規之報告載於本年報第14至22頁之企業管治報告內。

足夠之公眾持股量

基於本公司可得之公開資料及據董事所知，於本報告刊發前的最後實際可行日期，本公司按上市規則之規定維持本公司已發行股份25%之足夠公眾持股量。

核數師

於股東週年大會上將提呈一項決議案，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

Dr. Wang Shih Chang, George

香港，二零一三年三月十八日

Deloitte.

德勤

致CHINA PROPERTIES GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

各股東

吾等已審核列載於第33至97頁China Properties Group Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表。綜合財務報表包括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全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同主要會計政策概要及其他闡釋資料。

董事就綜合財務報表的責任

貴公司的董事須負責根據由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與公平的反映，及落實董事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

吾等的責任是基於吾等的審核工作，對該等綜合財務報表提出意見，並按協定的委聘條款僅向全體股東報告吾等的意見，除此以外，本報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核工作。該等準則要求吾等遵守道德規範，並策劃及執行審核工作，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核工作涉及執行程序以取得與綜合財務報表所載數額及披露事項有關的審核憑證。所選用的程序由核數師作出判斷，包括評估因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。核數師評估該等風險時，會考慮與該實體編製綜合財務報表以作出真實與公平的反映相關的內部監控，以設計適合當時情況的審核程序，但並非就該實體的內部監控的成效發表意見。審核工作亦包括評價董事所採用的會計政策是否合適及所作出的會計判斷是否合理，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

吾等相信吾等得到足夠及適當的審核憑證以作為提供該審核意見的基礎。

意見

吾等認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於二零一二年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團於截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥善編製。

重申事項

在並無對吾等的意見作出保留意見的情況下，吾等謹請 閣下注意綜合財務報表附註1，當中指出於二零一二年十二月三十一日， 貴集團流動負債超過流動資產約861,748,000港元。此外， 貴集團已訂約但未於綜合財務報表中撥備的其他承擔約為1,028,517,000港元（於綜合財務報表附註30披露）。如綜合財務報表附註1所披露， 貴集團正採取多項措施（其中若干措施已經實行），改善 貴集團的財務狀況， 貴公司董事於考慮該等措施後認為， 貴集團將具備足夠營運資金為其營運融資，以及於其財務責任到期時付款。綜合財務報表未有載列任何不能實行綜合財務報表附註1所披露措施可能導致的調整。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一三年三月十八日

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	8	692,760	983,785
銷售成本		(429,980)	(626,734)
毛利		262,780	357,051
其他收入及收益	8	53,587	27,996
銷售開支		(34,470)	(39,942)
行政開支		(99,233)	(104,434)
財務成本	9	—	—
未計投資物業及轉換期權衍生工具公平值的變動的 經營利潤		182,664	240,671
投資物業公平值的變動		2,089,534	2,385,228
轉換期權衍生工具公平值的變動		26,456	—
除稅前利潤		2,298,654	2,625,899
所得稅開支	10	(541,915)	(626,460)
本公司擁有人應佔年內利潤	11	1,756,739	1,999,439
其他全面收益			
換算所產生的匯兌差額		649,121	1,441,742
本公司擁有人應佔年內全面收益總額		2,405,860	3,441,181
每股盈利			
— 基本(港元)	14	0.97	1.11
— 攤薄(港元)	14	0.86	1.11

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	327,644	283,852
預付租賃款項	16	161,652	163,707
投資物業	17	55,281,545	51,963,171
		55,770,841	52,410,730
流動資產			
待售發展中物業	18	3,595,693	3,601,495
持作出售物業	19	463,239	447,258
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	20	365,002	325,220
可收回稅項		18,181	18,145
已抵押銀行存款	21	421,436	72,207
銀行結餘及現金	21	48,771	1,192,134
		4,912,322	5,656,459
流動負債			
銷售物業時收取的按金	22	1,146,923	1,706,686
應計建築成本		465,245	576,456
其他應付款項及應計費用		154,768	111,982
應付一名股東款項	23	103,559	1,456,696
應付稅項		755,907	679,895
借貸 — 一年內到期	24	3,147,668	988,583
		5,774,070	5,520,298
流動(負債淨額)資產淨值		(861,748)	136,161
總資產減流動負債		54,909,093	52,546,891

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動負債			
借貸 — 一年後到期	24	577,181	2,716,642
定息優先票據	25	795,529	791,966
可換股票據	26	270,323	—
轉換期權衍生工具	26	244,844	—
遞延稅項負債	27	11,655,603	10,953,515
一名股東的貸款	23	1,056,000	350,000
		14,599,480	14,812,123
資產淨值			
		40,309,613	37,734,768
資本及儲備			
股本	28	180,907	180,907
股份溢價及儲備		40,128,706	37,553,861
權益總額			
		40,309,613	37,734,768

載於第33至97頁的綜合財務報表經董事會於二零一三年三月十八日批准及授權發行，並由下列董事代董事會簽署：

Dr. Wang Shih Chang, George

董事

汪世忠

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

	股本 千港元	股份溢價 千港元	重估儲備 千港元	特別儲備 千港元 (附註a)	其他儲備 千港元 (附註b)	一般儲備 千港元 (附註c)	股東注資 儲備 千港元 (附註d)	購股權 儲備 千港元 (附註33)	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元
於二零一一年一月一日	180,907	1,378,443	6,410	778,662	2,455,562	53,015	—	—	3,331,718	26,101,303	34,286,020
年內利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,999,439	1,999,439
年內其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	1,441,742	—	1,441,742
年內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	—	1,441,742	1,999,439	3,441,181
確認以股份為基準的付款	—	—	—	—	—	—	—	7,567	—	—	7,567
於二零一一年 十二月三十一日	180,907	1,378,443	6,410	778,662	2,455,562	53,015	—	7,567	4,773,460	28,100,742	37,734,768
年內利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,756,739	1,756,739
年內其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	649,121	—	649,121
年內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	—	649,121	1,756,739	2,405,860
確認以股份為基準的付款	—	—	—	—	—	—	—	7,936	—	—	7,936
視作注資	—	—	—	—	—	—	161,049	—	—	—	161,049
於二零一二年 十二月三十一日	180,907	1,378,443	6,410	778,662	2,455,562	53,015	161,049	15,503	5,422,581	29,857,481	40,309,613

附註：

- 特別儲備指所收購附屬公司股份面值與本公司於企業重組(「企業重組」)時就收購而發行的股份面值兩者的差額，而企業重組乃為於本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市前理順本集團架構而進行。
- 其他儲備乃因本公司最終控股股東汪世忠先生(「汪先生」)收購其他股東所擁有於本公司附屬公司的權益及進行企業重組而產生。
- 如中華人民共和國(「中國」)有關法例及法規所訂明，於中國成立的附屬公司可按有關附屬公司董事釐定的比率將年內利潤(根據中國公認會計原則編製)分配至一般儲備。該筆一般儲備僅可在有關附屬公司董事會批准下，用於抵銷累計虧損或增加資本。
- 股東注資儲備指股東汪先生的500,000,000港元貸款所產生的視作注資。股東貸款為免息、無抵押及須於借款日期起計一年後償還，詳情載於附註23。

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
經營活動		
除稅前利潤	2,298,654	2,625,899
經調整：		
預付租賃款項攤銷	54	53
物業、廠房及設備折舊	2,566	2,890
以股份為基準的付款開支	7,936	7,567
投資物業公平值的變動	(2,089,534)	(2,385,228)
轉換期權衍生工具公平值的變動	(26,456)	—
利息收入	(3,131)	(4,830)
出售投資物業的收益	(36,447)	—
出售物業、廠房及設備的虧損	49	143
營運資金變動前的經營現金流	153,691	246,494
待售發展中物業增加	(305,431)	(718,837)
持作出售物業減少	417,227	618,891
貿易及其他應收款項、按金及預付款項減少	11,454	6,343
銷售物業時收取的按金減少	(580,784)	(695,698)
應計建築成本(減少)增加	(119,180)	122,932
其他應付款項及應計費用增加(減少)	41,353	(45,971)
經營所用現金	(381,670)	(465,846)
已付中國稅項	(3,979)	(63,779)
經營活動所用現金淨額	(385,649)	(529,625)
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(7,037)	(13,774)
添置投資物業	(82,744)	(250,658)
已收出售物業、廠房及設備所得款項	280	—
已收出售投資物業所得款項	64,953	—
提取已抵押銀行存款	175,073	2,412
存入已抵押銀行存款	(523,483)	(60,753)
已收利息	3,131	4,830
投資活動所用現金淨額	(369,827)	(317,943)

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
融資活動		
已付利息	(312,212)	(303,297)
新造借貸	1,011,454	226,149
償還借貸	(1,032,581)	(306,597)
向一名股東還款	(538,888)	—
一名股東的墊款	500,000	1,596,383
新造貸款開支	(21,918)	(5,643)
融資活動(所用)所得現金淨額	(394,145)	1,206,995
現金及現金等值物(減少)增加淨額	(1,149,621)	359,427
年初現金及現金等值物	1,192,134	796,730
外匯匯率變動影響	6,258	35,977
年末現金及現金等值物		
指銀行結餘及現金	48,771	1,192,134

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. 一般資料及綜合財務報表呈列基準

本公司是一家在開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的母公司及最終控股公司為Hillwealth Holdings Limited（「Hillwealth」，為一家於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司）。本公司的最終控股方為汪世忠先生（「汪先生」）。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而主要營業地點位於香港中環畢打街20號會德豐大廈14樓。

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業發展及物業投資業務。主要附屬公司的主要業務載於附註35。

人民幣（「人民幣」）是本公司及各集團公司的功能貨幣，亦即本集團經營業務的主要經濟環境下所採用的貨幣。為編製綜合財務報表及方便財務報表使用者，本集團業績及財務狀況均以港元（「港元」）表示，港元為綜合財務報表的呈列貨幣。

於編製綜合財務報表時，本公司董事已審慎考慮本集團未來的流動資金，並已計及於二零一二年十二月三十一日，本集團流動負債超過流動資產約861,748,000港元，且本集團已訂約但未於綜合財務報表中撥備的其他承擔約為1,028,517,000港元（見附註30）。

為改善本集團的財務狀況、提供流動資金及現金流量以及維持本集團的持續經營，本集團已採取下列措施：

- (1) 本集團已計劃從資本市場及銀行取得新長期資金及借貸約7,463,336,000港元。於批准此等綜合財務報表日，本集團已成功籌得新其他借貸497,141,000港元。
- (2) 本集團已訂定營銷計劃，以推動其持作出售物業的銷售以及待售發展中物業的預售活動。

本公司董事認為，於計及上述措施後，本集團將具備足夠營運資金於可見將來為其營運融資，以及於其財務責任到期時予以履行。因此，綜合財務報表已根據持續經營基準編製。

2. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度內，本集團已應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的新訂或經修訂香港財務報告準則修訂本。

香港會計準則第12號的修訂本	遞延稅項：相關資產的可回收性
香港財務報告準則第7號的修訂本	金融工具：披露 — 轉讓金融資產

香港會計準則第12號的修訂本「遞延稅項：相關資產的可回收性」

於本年度內，本集團已首次應用香港會計準則第12號的修訂本「遞延稅項：相關資產的可回收性」。按照修訂本，根據香港會計準則第40號「投資物業」使用公平值模式計量的投資物業於計量遞延稅項時，已被假設將透過銷售全數收回，除非在若干情況下可推翻有關假設，則作別論。香港會計準則第12號的修訂本已追溯應用。

本集團利用公平值模式計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號的修訂本，本公司董事已檢討本集團的投資物業組合，並總結本集團就其投資物業訂有業務模式，而其目的並非透過出售享有投資物業的經濟利益，而是持有其大部分投資物業，以享有持有期間所產生的絕大部分經濟利益。因此，與本集團投資物業有關的遞延稅項已按透過使用全數收回賬面金額的稅務後果計量。

由於之前本集團亦按物業賬面金額乃透過使用全數收回的基準確認投資物業公平值的變動的遞延稅項，因此，本公司董事認為，應用上述修訂本對此等綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第7號的修訂本「金融工具：披露 — 轉讓金融資產」

於本年度內，本集團已首次應用香港財務報告準則第7號的修訂本「金融工具：披露—轉讓金融資產」。該等修訂本增加涉及金融資產轉讓交易的披露規定，擬於就於金融資產被轉讓惟轉讓人保留有關資產一定程度的持續風險承擔時，提高風險承擔的透明度。該等修訂本亦要求於金融資產轉讓並非平均分佈於整個年度時作出披露。根據對於二零一二年十二月三十一日本集團所持金融工具的分析，本公司董事認為，應用上述修訂本對此等綜合財務報表並無重大影響。

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. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) — 續

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋：

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(二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	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)	對銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則的年度改進(二零零九年至二零一一年週期) ²
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 — 對銷金融資產及金融負債 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、合營安排及披露於其他實體的權益：過渡性指引 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(修訂本)	投資實體 ³
香港財務報告準則第11號	合營安排 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13號	公平值計量 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場於生產階段的剝採成本 ²

¹ 於二零一二年七月一日或以後開始的年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效。

³ 於二零一四年一月一日或以後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零一五年一月一日或以後開始的年度期間生效。

2. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」） — 續

香港會計準則第1號的修訂本「其他全面收益項目的呈列」

香港會計準則第1號的修訂本「其他全面收益項目的呈列」為全面收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號的修訂本，「全面收益表」改名為「損益及其他全面收益表」。此外，香港會計準則第1號的修訂本規定其他全面收益項目分為兩大類：(a)不會於其後重新分類至損益的項目；及(b)其後在達到特定條件時可能會重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配 — 該等修訂本並無更改以除稅前或除稅後基準呈列其他全面收益項目的選擇權。

香港會計準則第1號的修訂本於二零一二年七月一日或以後開始的年度期間生效。倘若於未來會計期間應用修訂本，則其他全面收益項目的呈列方式將會作出相應修改。除上述呈列方式變動外，本公司董事預期應用香港會計準則第1號的修訂本將不會對綜合財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號提出關於金融資產分類及計量的新規定。於二零一零年經修訂的香港財務報告準則第9號包括金融負債的分類及計量以及解除確認的規定。

香港財務報告準則第9號規定所有屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內的已確認金融資產其後以攤銷成本或公平值計量。特別是，在以收取合約現金流量為目標的業務模式下持有，且合約現金流量純粹為本金及未付本金利息付款額的債務投資一般於其後會計期間結束時以攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後呈報期間結束時以公平值計量。

就計量指定為以公平值計入損益的金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定金融負債信貸風險變動所引致該負債公平值變動的金額於其他全面收益呈列，除非在其他全面收益確認負債的信貸風險變動影響會導致或擴大損益上的會計錯配。金融負債信貸風險變動所引致的公平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，指定為以公平值計入損益的金融負債公平值變動全部金額於損益呈列。

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的年度期間生效，並可提早應用。本公司董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號將不會重大影響本集團按照其於二零一二年十二月三十一日所持的金融工具分析所呈報的金融資產及金融負債金額。

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. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) — 續

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號確立公平值計量及其披露的單一指引來源。該準則界定公平值，確立計量公平值的框架，以及規定公平值計量的披露。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛；適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及其披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟若干特定情況除外。總體而言，香港財務報告準則第13號的披露規定較現行準則的披露規定更為廣泛。例如，現時根據香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」方須按照三層公平值架構作出的金融工具數量及質量披露，將因香港財務報告準則第13號涵蓋至其範圍內的所有資產及負債。

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的年度期間生效，並可提早應用。本公司董事預期本集團將於二零一三年一月一日開始的年度期間的綜合財務報表採納香港財務報告準則第13號，並預期有關應用可能影響於綜合財務報表的呈報金額，導致於綜合財務報表作出更廣泛披露。

除上文所披露者外，本公司董事預期，其他新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表依據由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露事項。

綜合財務報表根據歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具則如下文所載的會計政策所闡述按各呈報期結束時的公平值計量。歷史成本一般按照為交換貨品而提供的代價公平值計算。

主要會計政策載列如下。

3. 主要會計政策 — 續

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其控制的實體(其附屬公司)的財務報表。倘本公司有權規管某實體的財務及營運政策，以從該實體的業務中獲得利益，即被視為對該實體擁有控制權。

於年內收購或出售的附屬公司的收入及開支，由實際收購日期起及截至實際出售日期止(按適用情況而定)計入綜合全面收益表。

倘有需要，附屬公司的財務報表會作調整，使該等公司的會計政策與本集團其他成員公司所用者一致。

集團內公司間所有交易、結餘、收入及開支已於綜合賬目時全數抵銷。

收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量。

在日常業務過程中銷售物業及銷售發展中物業所預先訂定的合約所得收入於達成所有下列標準時確認：

- 物業擁有權的重大風險及回報轉移至買家；
- 並無保留一般與擁有權有關的持續管理參與權或物業的有效控制權；
- 收入款項能可靠計量；
- 本集團可能獲得與交易有關的經濟利益；及
- 交易已產生或將予產生的成本能可靠計量。

當相關物業的建築工程已完成，並已根據銷售協議轉讓物業所有權或將物業交付予買家(以較早者為準)，且收取有關應收款項的可能性乃基於合理假設，則上述標準即告達成。就於達成上述收入確認標準前出售的物業向買方收取的按金及分期款項列入綜合財務狀況表中流動負債項下。

經營租賃物業所得租金收入於相關租賃期間按直線法於綜合全面收益表確認。

服務收入於提供服務時確認。

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

收入確認 — 續

從金融資產所得的利息收入於經濟利益將有可能流入本集團且收入金額能可靠地計量時確認。利息收入按時間基準並參考未償還本金及按適用實際利率累計。有關利率為於金融資產預期年限內將估計未來所收現金準確貼現至資產於首次確認時的賬面淨值的利率。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括用於生產或供應貨品或服務或為行政用途持有的租賃土地及樓宇(下述的在建物業除外))於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備項目(在建物業除外)按估計使用年期使用直線法確認折舊以撇銷成本(扣除剩餘價值後)。估計使用年期、剩餘價值及折舊方法於各呈報期結束時檢討,相關估計的任何變動於之後年度反映。

用作生產、供應或行政用途的在建資產按成本扣除任何已確認減值虧損後列賬。成本包括專業費用,而就合資格資產而言,成本亦包括根據本集團會計政策撥充資本的借貸成本。該等資產於完成時及可隨時作擬定用途時分類至物業、廠房及設備的適當類別。該等資產於可隨時作擬定用途時按與其他物業資產相同的基準開始計提折舊。

物業、廠房及設備項目於出售後或於預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時解除確認。於出售或報廢物業、廠房及設備項目時產生的任何收益或虧損釐定為資產的銷售所得款項與賬面金額的差額,於損益中確認。

3. 主要會計政策 — 續

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇部分，本集團會按照各個部分擁有權所附的絕大部分風險及回報是否已轉讓至本集團的評估，獨立評估各個部分的分類屬融資租賃或經營租賃，除非兩個部分都顯然屬於經營租賃，在此情況下整項租賃分類為經營租賃。具體而言，最低租金付款(包括任何一次性即時付款)會根據租賃的土地部分及樓宇部分於租賃開始時按租賃權益的相關公平值比例分配至土地及樓宇部分。

倘若租金付款能可靠地作出分配，則入賬列作經營租賃的租賃土地權益會於綜合財務狀況表內列作「預付租賃款項」，並於租賃年期以直線法攤銷，惟根據公平值模型分類並入賬列作投資物業者除外。倘若租金付款未能可靠地於土地與樓宇部分之間分配，則整項租賃一般分類為融資租賃，並入賬列作物業、廠房及設備。

發展中供日後業主自用的租賃土地及樓宇

倘租賃土地及樓宇正在發展作生產或行政用途，則租賃土地部分會分類為預付租賃款項，並於租賃年期以直線法攤銷。於施工期間，就租賃土地計提的攤銷支出列入在建樓宇的部分成本。在建樓宇按成本減任何已識別減值虧損列賬。樓宇於可供使用時(即樓宇達致管理層擬定運作方式所需的位置及狀況時)開始計算折舊。

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有的物業(包括作相關用途的在建物業)。投資物業包括未釐定未來用途的持有土地，而該等土地被視作為資本增值而持有。投資物業首先按成本(包括任何直接應佔開支)計量。首次確認後，投資物業以公平值計量，其公平值變動所產生的盈虧於產生期間計入損益。

就在建投資物業產生的建築成本會撥充資本，作為在建投資物業賬面金額的一部分。

投資物業於出售時，或永久不再使用且預期出售不會產生未來經濟利益時解除確認。解除確認物業時產生的任何盈虧(按資產出售所得款項淨額與賬面金額的差額計算)於物業解除確認期間計入損益。

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

待售發展中物業

待售發展中物業按成本及可變現淨值(以較低者為準)入賬。成本包括土地的預付租賃款項及物業發展成本。可變現淨值計及預期最終變現價格減適用銷售開支及預計竣工成本。

物業發展成本包括施工成本、根據本集團會計政策撥充資本的借貸成本及發展期間產生的直接應佔費用。物業於完工時將轉撥至持作出售物業。

持作出售物業

持作出售物業按成本及可變現淨值(以較低者為準)入賬。

金融工具

當集團實體參與訂立有關工具的合同條文，金融資產及金融負債在綜合財務狀況表確認。

金融資產及金融負債首先以公平值計量。於首次確認時，收購或發行金融資產及金融負債(以公平值計入損益的金融資產及金融負債除外)直接應佔的交易成本將加入或扣除自金融資產或金融負債的公平值(按適當情況而定)。收購以公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時在損益確認。

金融資產

本集團的金融資產分類為貸款及應收款項。分類取決於金融資產的性質及目的，並於首次確認時釐定。所有透過常規方式買賣的金融資產按交易日基準確認及取消確認。透過常規方式進行買賣指須於市場規則或慣例設定的時間框架內交付資產的金融資產買賣。

實際利息法

實際利息法是一種計算債務工具攤銷成本及於相關期間分配利息收入的方法。實際利率是於債務工具預計年期或(如適用)在較短期間內將估計未來所收現金(包括構成實際利率一部分的所有已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折價)準確貼現至於首次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基準確認。

3. 主要會計政策 — 續

金融工具 — 續

金融資產 — 續

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金)採用實際利息法以攤銷成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值的會計政策)。

金融資產的減值

本集團會於各呈報期結束時評定金融資產有否出現減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示預期未來現金流量因於首次確認該金融資產後發生的一項或多項事件而受到影響時被視為出現減值。

就貸款及應收款項而言，減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- 違約，例如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別金融資產(如貿易應收款項)而言，被評定為不會個別減值的資產會額外彙集一併評估有否出現減值。應收款項組合減值的客觀證據包括本集團過往收賬經驗及與所拖欠應收款項有關的國家或當地經濟狀況明顯轉變。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，已確認減值虧損金額按資產賬面金額與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額計算。

與所有金融資產有關的減值虧損會直接於金融資產的賬面金額中扣減，惟貿易及其他應收款項的賬面金額會透過撥備賬扣減。撥備賬內的賬面金額變動會於損益中確認。倘貿易應收款項或其他應收款項被視為不可收回，則於撥備賬內撇銷。先前撇銷的款項如其後收回，則會計入損益內。

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

金融資產 — 續

金融資產的減值 — 續

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，如減值虧損金額於往後期間減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損會透過損益撥回，惟該資產於撥回減值當日的賬面金額不得超過未確認減值時的攤銷成本。

金融負債及權益工具

集團實體發行的債務及權益工具按照合約安排的具體內容及金融負債與權益工具的定義分類為金融負債或權益工具。

權益工具

權益工具為證明任何在扣除所有負債後本集團資產剩餘權益的合約。本公司發行的權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

實際利息法

實際利息法是一種計算金融負債攤銷成本及於相關期間分配利息開支的方法。實際利率是於金融負債預計年期或(如適用)在較短期間內將估計未來所付現金(包括屬實際利率組成部分的一切已付或已收費用及差價、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至首次確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

本集團的金融負債一般分類為以公平值計入損益的金融負債及其他金融負債。就金融負債及權益工具採納的會計政策載列於下文。

3. 主要會計政策 — 續

金融工具 — 續

金融負債及權益工具 — 續

以公平值計入損益的金融負債

金融負債(持作買賣的金融負債除外)可於下列情況下於首次確認時指定為以公平值計入損益：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現的計量或確認方面的一致性；或
- 該金融負債構成一組金融資產或金融負債或金融資產及金融負債組合一部分，而根據本集團制定的風險管理或投資策略，該項金融負債的管理及表現乃以公平值為基礎進行評估，且有關分組的資料乃按此基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入式衍生工具的合約一部分，而香港會計準則第39號允許將整個組合合約(資產或負債)指定為以公平值計入損益。

於首次確認後，以公平值計入損益的金融負債於呈報期結束時以公平值計量，而公平值變動於產生期間直接於損益中確認。

其他金融負債

其他金融負債(可換股票據及轉換期權衍生工具除外，見以下會計政策)包括借貸、應計建築成本、其他應付款項及應計費用、應付一名股東款項／一名股東的貸款及定息優先票據，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

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

金融工具 — 續

可換股票據及轉換期權衍生工具

本集團發行的可換股票據包含負債及轉換期權部分，於首次確認時分別分類至各自的項目下。轉換期權如不以定額現金或其他金融資產交換本公司本身固定數目的權益工具結算，即屬轉換期權衍生工具。於發行日，負債及轉換期權部分均以公平值確認。

於往後期間，可換股票據的負債部分採用實際利息法按攤銷成本入賬。轉換期權衍生工具連同其他嵌入式衍生工具以公平值計量，而公平值變動於損益中確認。

與發行可換股票據有關的交易成本，按相關公平值比例分配至負債及衍生工具部分。與衍生工具部分有關的交易成本即時於損益中扣除。與負債部分有關的交易成本計入負債部分的賬面金額，並採用實際利息法於可換股票據期間攤銷。

解除確認

本集團僅於從金融資產收取現金流量的已訂約權利屆滿，或本集團將金融資產連同其擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，方會解除確認金融資產。

於全數解除確認金融資產時，該項資產賬面金額與已收及應收代價和已於其他全面收益確認及於權益累計的累計盈虧之和的差額會於損益中確認。

當及僅當本集團的責任獲解除、註銷或屆滿時，本集團方會解除確認金融負債。獲解除確認的金融負債的賬面金額與已付及應付代價的差額於損益中確認。

3. 主要會計政策 — 續

資產的減值虧損

本集團於呈報期結束時審閱使用年期有限的資產的賬面金額，以釐定有關資產有否出現減值虧損跡象。倘出現任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的情況。

可收回金額為公平值減銷售成本及使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前貼現率貼現至其現值。有關貼現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險(估計未來現金流量並未就此風險作出調整)的評估。

倘資產的可收回金額估計低於其賬面金額，則資產的賬面金額下調至其可收回金額。減值虧損會即時於損益中確認。

倘其後撥回減值虧損，資產賬面金額會調高至經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面金額不得高於倘該資產往年並無確認減值虧損時釐定的賬面金額。撥回的減值虧損會即時確認為收入。

租賃

當租賃條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人，租賃即分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃租金收入按相關租賃期間以直線法於損益確認。

磋商及安排經營租賃時產生的初步直接成本會加進租賃資產的賬面金額，並於租賃期間內採用直線法確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃款項於租賃期間採用直線法確認為開支。

借貸成本

收購、建築或生產合資格資產(即需要一段長時間方可作擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借貸成本會加進該等資產的成本，直至該等資產大致上可作擬定用途或銷售為止。特定用於合資格資產的借貸在其尚未支銷時用作短暫投資所賺取的投資收入，於合資格撥充資本的借貸成本內扣除。

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

借貸成本 — 續

所有其他借貸成本均於其產生期間內於損益中確認。

稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項根據年內應課稅利潤計算。應課稅利潤與在綜合全面收益表所呈報的「除稅前利潤」有別，原因是應課稅利潤不包括其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目，亦不包括免課稅收入項目或不可扣稅開支項目。本集團的即期稅項負債按於呈報期結束時已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

本集團會就資產及負債在綜合財務報表的賬面金額與計算應課稅利潤所用相應稅基兩者間的臨時差額確認遞延稅項。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認。倘有可能有應課稅利潤以供動用可扣稅臨時差額，則一般會就所有可扣稅臨時差額確認遞延稅項資產。倘臨時差額來自商譽或因首次確認不影響應課稅利潤或會計利潤的交易中的其他資產與負債(企業合併除外)而產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債按與於附屬公司的投資相關應課稅臨時差額確認，惟本集團可控制撥回的臨時差額及不大可能於可見將來撥回臨時差額則除外。倘有可能有足夠應課稅利潤可供動用臨時差額的利益，且預期會於可見將來撥回，方會確認與該等投資相關的可扣稅臨時差額所產生的遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額會於各呈報期結束時檢討，並在不大可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分資產時調減。

遞延稅項資產及負債根據於呈報期結束前已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)，按預期適用於清償負債或變賣資產期間的稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團預期於呈報期結束時收回或清償資產及負債賬面金額產生的稅務後果。

3. 主要會計政策 — 續

稅項 — 續

就計量利用公平值模型計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業的賬面金額乃假設透過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於以隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益為目標的業務模式內持有時，有關假設會被推翻。倘有關假設被推翻，則有關投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據香港會計準則第12號所載的上述一般原則(即以預期收回有關物業的方式為依據)計量。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘即期及遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣(即在該實體經營的主要經濟環境中所採用的貨幣)以外貨幣(外幣)結算的交易按交易當日的匯率以功能貨幣入賬。於呈報期結束時，以外幣定值的貨幣項目按該日的通行匯率重新換算。以公平值列賬並以外幣定值的非貨幣項目按釐定公平值當日的通行匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不予重新換算。

結算及重新換算貨幣項目所產生的匯兌差額於產生期間在損益中確認。重新換算以公平值列賬的非貨幣項目所產生的匯兌差額計入期內損益。

為呈列綜合財務報表，本集團海外業務的資產及負債均按各呈報期結束時的通行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元)。收支項目則按年內平均匯率換算，惟倘期內匯率波動劇烈，則按交易當日的通行匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)會於其他全面收益確認及於權益中的匯兌儲備項下累計。

退休福利成本

定額供款退休福利計劃及國營退休福利計劃的供款於僱員於提供服務後享有供款時確認為開支。

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

以股份為基準的付款交易

股本支付以股份為基準的付款交易

向專家顧問授出購股權

為交換服務而發行的購股權按已收取服務的公平值計量，惟公平值無法可靠地計量則作別論。當交易對手提供服務時，已收取服務的公平值按歸屬期以直線法確認為開支，而權益(購股權儲備)則相應增加，惟有關服務合資格確認為資產則作別論。倘已收取服務的公平值無法可靠地估計，則本集團將參照已授出權益工具的公平值間接計量有關價值及權益的相應增加。

4. 關鍵會計判斷及估計的不可預見因素的主要來源

於應用附註3所述的本集團會計政策時，本公司董事須對未能從其他資料來源即時得知的資產及負債賬面金額作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及被視為相關的其他因素為依據。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續予以檢討。倘若須對會計估計作出修訂，而有關修訂僅影響修訂估計的期間，則於作出修訂的期間確認修訂；倘若修訂同時影響當期及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認有關修訂。

應用會計政策的關鍵判斷

以下為本公司董事於應用本集團會計政策時所作出，並對於綜合財務報表確認的金額有最重大影響的關鍵判斷。

投資物業的遞延稅項

為計量利用公平值模型計量的投資物業產生的遞延稅項，本公司董事已檢討本集團的投資物業組合，結論為本集團絕大部分投資物業乃根據以隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益為目標的業務模式持有。因此，於計量本集團投資物業的遞延稅項時，董事斷定，利用公平值模型計量的投資物業的賬面金額乃透過銷售全數收回的假設已被推翻。因此，有關本集團投資物業的遞延稅項已根據透過使用全數收回賬面金額的稅務後果計量。

4. 關鍵會計判斷及估計的不可預見因素的主要來源 — 續

估計的不可預見因素的主要來源

以下為有關未來的主要假設，以及於呈報期結束時擁有於下一財政年度內須對資產及負債的賬面金額作出大幅調整的重大風險的其他估計不可預見因素的主要來源。

對在建投資物業公平值的估計

如附註17所述，於呈報期結束時獨立專業估值師主要採用剩餘法以公平值計量在建投資物業。該等估值乃以若干假設為基準作出，而該等假設乃受不可預見因素規限及可能與實際結果存在重大差異。於倚賴估值報告時，本公司董事已行使彼等的判斷，並信納估值時採用的假設反映市況。倘中國市場狀況使假設出現任何變動，對在建投資物業公平值的估計可能會隨之受到重大影響。在進行估值時，本集團已參照近期市場狀況。於二零一二年十二月三十一日，在建投資物業約45,623,771,000港元(二零一一年：42,513,871,000港元)乃利用剩餘法重估。

轉換期權衍生工具公平值的估計

如附註26所述，本公司董事已委聘獨立估值師，該估值師已就於活躍市場上並無報價的轉換期權衍生工具應用合適估值技術。轉換期權衍生工具利用輸入市場數據的二項式期權定價模型進行估值，涉及多項假設中各種估計的不可預見因素。由於二項式期權定價模型須輸入高度主觀的假設(包括股價波幅)，因此，高度主觀的輸入假設出現任何變動，均可對公平值估計造成重大影響。所用假設詳情於附註26披露。於二零一二年十二月三十一日，轉換期權衍生工具的賬面金額約為244,844,000港元。董事相信，所選用的估值技術及假設對釐定轉換期權衍生工具的公平值而言乃屬恰當。

對待售發展中物業及持作出售物業可變現淨值的估計

於二零一二年十二月三十一日，待售發展中物業約3,595,693,000港元(二零一一年：3,601,495,000港元)及持作出售物業約463,239,000港元(二零一一年：447,258,000港元)乃按成本及可變現淨值的較低者入賬。於發展各階段中的各單位成本乃使用加權平均法釐定。估計的可變現淨值為估計銷售價減銷售開支及估計完工成本(如有)，估計數字乃根據最可靠的所得資料作出估計。倘中國市場狀況出現變動使估計銷售價格下降，待售發展中物業及持作出售物業可能會出現確認減值虧損。

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. 關鍵會計判斷及估計的不可預見因素的主要來源 — 續

估計的不可預見因素的主要來源 — 續

土地增值稅

中國土地增值稅(「土地增值稅」)乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項減包括土地成本、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的累進稅率徵收。

本集團在中國須繳納土地增值稅，其已列入本集團的所得稅開支。在釐定土地增值金額及相關稅項時須作出重大判斷。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，則該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅開支。於二零一二年十二月三十一日，本集團的應付土地增值稅約為692,501,000港元(二零一一年：636,130,000港元)。

建築合約的法律糾紛及或然負債撥備

於二零一二年十二月三十一日，本集團面對多項總額約360,000,000港元的法律申索，乃關於正常業務過程中進行物業發展業務時的建築合約糾紛。釐定是否須就糾紛涉及的建築成本計提撥備時，須估計用於結清責任所需的經濟利益資源流出的可能性，以及於呈報期間結束時能可靠計量的責任金額。依照獨立法律顧問提供的意見，該等未決法律申索仍處於初步階段，暫時未能確定最終結果。本公司董事認為，本集團可能負有法律糾紛的責任，惟於呈報期間結束時未能充分可靠地估計責任的金額。有關或然負債於綜合財務報表附註29披露。應計建築成本中並無計入任何款項，綜合財務報表中亦無就糾紛涉及的該等建築合約計提撥備。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團的實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股本結餘將股東回報提至最高。本集團的整體策略與往年一致。

本集團的資本架構包括債務淨額(包括附註23、24、25及26分別披露的應付一名股東款項／一名股東的貸款、借貸、定息優先票據及可換股票據，扣除現金及現金等值物)及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留盈利)。

本公司董事以資本成本及與各類資本相關的風險持續檢討資本架構。本集團將根據董事的推薦建議，透過派付股息、發行新股、購回股份及發行新債或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

6. 金融工具

金融工具種類

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值物)	487,388	1,279,568
金融負債		
分類為以公平值計入損益的金融負債	244,844	—
攤銷成本	6,570,273	6,992,325

財務風險管理目標及政策

本集團的金融工具包括貿易及其他應收款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應計建築成本、其他應付款項及應計費用、應付一名股東款項／一名股東的貸款、借貸、定息優先票據、可換股票據及轉換期權衍生工具。該等金融工具的詳情於各附註披露。與該等金融工具相關的風險及如何減輕該等風險的政策載列如下。管理層對該等風險進行管理及監控以確保能適時及有效地採取相應措施。

市場風險

外幣風險

本集團的交易主要以人民幣(與各集團實體的功能貨幣相同)列值，惟下文所披露以港元及美元(「美元」)列值的若干銀行結餘、借貸、定息優先票據、可換股票據及轉換期權衍生工具除外。本集團並無利用任何遠期合同對沖該等貨幣風險。然而，管理層負責監控外匯風險，並會於有需要時考慮對沖重大外幣風險。人民幣兌美元及港元產生重大貶值／升值或會對本集團的業績產生重大影響。

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

6. 金融工具 — 續

市場風險 — 續

外幣風險 — 續

於各呈報期結束時，本集團若干金融資產及金融負債以港元及美元（並非有關集團實體的功能貨幣）列值。該等外幣貨幣項目的賬面金額如下：

	港元		美元	
	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
已抵押銀行存款	—	—	334,270	—
銀行結餘及現金	47,422	105	46	39
借貸	—	—	1,075,620	1,382,940
定息優先票據	—	—	795,529	791,966
可換股票據	270,323	—	—	—

敏感度分析

本集團主要承受港元及美元幣值的風險，敏感度分析僅包括以外幣列值的未償還貨幣項目及於年終以外幣匯率按5%（二零一一年：5%）的變動進行換算調整。所用敏感度比率為5%（二零一一年：5%），乃代表管理層對外幣匯率合理可能變動作出的評估。

下述正數表示人民幣兌美元及港元於本年度上調5%時的年內稅後利潤增加。人民幣兌美元及港元下調5%時，則會對年內稅後利潤產生等額但相反影響。

	港元影響		美元影響	
	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
年內利潤	11,145	(5)	76,842	108,743

6. 金融工具 — 續

市場風險 — 續

利率風險

本集團面對與浮息銀行借貸(詳情請參閱附註24)有關的現金流量利率風險。本集團現時並無任何利率對沖政策。然而,管理層監察利率風險,並將在有需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團的公平值利率風險主要與定息銀行存款、其他借貸(詳情請參閱附註24)、定息優先票據(詳情請參閱附註25)及可換股票據(詳情請參閱附註26)有關。本集團並無利用任何衍生工具合同對沖該等利率風險。惟管理層監察利率風險,並將在有需要時考慮對沖重大利率風險。此外,管理層監察長期借貸的利率變動並將於必要時考慮行使定息優先票據贖回權。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據銀行借貸利率風險而作出。此分析於編製時假設於呈報期結束時未償還金融工具的金額為全年未償還金額。利率1%(二零一一年:1%)的增減,代表管理層對利率的合理可能變動作出的評估。

倘有關本集團浮息借貸的利率上升或下跌1%,則財務成本將增加或減少約30,935,000港元(二零一一年:37,052,000港元)。由於本集團的所有財務成本已於在建工程(計入物業、廠房及設備)、在建投資物業及待售發展中物業資本化,故不會影響本集團年內稅後利潤。

其他價格風險

本集團須於呈報期結束時估計嵌入可換股票據的轉換期權衍生工具的公平值,如可換股票據仍未償還,則其公平值變動於綜合全面收益表確認。公平值調整將因(其中包括)市場利率、本公司股份市場價格及股價波幅而受到正面或負面影響。

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

6. 金融工具 — 續

市場風險 — 續

其他價格風險 — 續

敏感度分析

由於本公司董事認為市場利率變動未必會對轉換期權衍生工具的公平值造成重大財務影響，因此，以下敏感度分析僅根據於呈報期結束時因轉換期權衍生工具而產生的股本價格風險及波幅風險而作出。

(i) 股價變動

倘本公司股價上升／下跌5%，而所有其他變數維持不變，則本集團年內稅後利潤會（因轉換期權衍生工具公平值的變動而）減少／增加24,083,000港元（二零一一年：無）。

(ii) 波幅變動

倘本公司股價的波幅增加／減少5%，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的稅後利潤會（因轉換期權衍生工具公平值的變動而）減少／增加14,968,000港元（二零一一年：無）。

流動資金風險

於二零一二年十二月三十一日，由於本集團錄得流動負債淨額約861,748,000港元，因此，本集團面對重大流動資金風險。本集團的政策為定期監察目前及預期流動資金需求，以及有否遵守貸款契諾，以確保維持充足現金儲備及向主要財務機構取得足夠資金額度，應付其短期及長期流動資金需求。管理層按附註1所載步驟密切監察其流動資金風險。因此，本公司董事認為已妥善處理本集團的流動資金風險，故按持續經營基準編製綜合財務報表。

下表按協定還款期詳列本集團的非衍生金融負債剩餘合約到期年期。列表按本集團可被要求付款的最早日期的金融負債未貼現現金流量編製。特別是，附有應要求償還條款的銀行貸款不論銀行選擇行使其權利的可能性高低，亦會計入最早的時限內。非衍生金融負債的到期日按協定還款日期計算。表中包括利息及本金現金流量。倘若利息流量按浮動利率計算，未貼現金額則源自於呈報期結束時的利率曲線。

6. 金融工具 — 續

流動資金風險 — 續

流動資金表

	加權 平均利率	按要求償 還或少於				未貼現現金 流量總額	賬面金額
		一年 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	五年以上 千港元		
於二零一二年十二月三十一日							
應計建築成本	不適用	465,245	—	—	—	465,245	465,245
其他應付款項及應計費用	不適用	154,768	—	—	—	154,768	154,768
應付一名股東款項	不適用	103,559	—	—	—	103,559	103,559
一名股東的貸款	12%	—	1,200,000	—	—	1,200,000	1,056,000
借貸 — 浮息	6.129%	3,101,453	81,542	—	—	3,182,995	3,093,480
借貸 — 定息	20.424%	212,498	541,676	—	—	754,174	631,369
定息優先票據	9.125%	73,029	825,474	—	—	898,503	795,529
可換股票據(附註)	5%	—	50,000	75,000	540,167	665,167	515,167
金融擔保合同	不適用	1,386,417	—	—	—	1,386,417	—
		5,496,959	2,698,692	75,000	540,167	8,810,828	6,815,117
於二零一一年十二月三十一日							
應計建築成本	不適用	576,456	—	—	—	576,456	576,456
其他應付款項及應計費用	不適用	111,982	—	—	—	111,982	111,982
應付一名股東款項/ 一名股東的貸款	不適用	1,456,696	—	—	—	1,456,696	1,456,696
一名股東的貸款	不適用	—	350,000	—	—	350,000	350,000
借貸 — 浮息	6.242%	1,208,231	2,704,827	107,945	—	4,021,003	3,705,225
定息優先票據	9.125%	73,029	73,029	825,474	—	971,532	791,966
金融擔保合同	不適用	1,917,608	—	—	—	1,917,608	—
		5,344,002	3,127,856	933,419	—	9,405,277	6,992,325

附註：於二零一二年十二月三十一日，賬面金額指本公司可換股票據及轉換期權衍生工具的總賬面金額分別約270,323,000港元及244,844,000港元。

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. 金融工具 — 續

流動資金風險 — 續

流動資金表 — 續

上述就金融擔保合同計算的款項為擔保對手申索款項時，本集團可能須根據安排結清全數擔保金額的最高款額。根據於呈報期結束時的預測，本集團認為很可能無需根據安排支付任何款項。然而，此項估計視乎擔保對手提出申索的可能性而出現變動，即對手所持已擔保的財務應收款項出現信貸虧損的可能性。

倘若浮動息率變動有別於呈報期結束時釐定的估計利率變動，則上述就涉及非衍生金融負債的浮息工具計算的款項將會出現變動。

信貸風險

於二零一二年十二月三十一日，本集團面臨因對手方未能履行責任及本集團所提供的財務擔保而導致本集團產生金融損失的最大信貸風險，乃產生自：

- 綜合財務狀況表列示的各項已確認金融資產的賬面金額；及
- 附註29所披露有關本集團作出的財務擔保的或然負債款項。

本集團並無重大集中信貸風險，其風險分散於大量對手方及客戶。

就仍然在建物業而言，本集團一般就客戶為購買物業而籌資所作出的按揭貸款相關的借貸向銀行提供擔保，而有關按揭最高為物業總購買價的70%。該等擔保將於相關按揭註冊部門完成按揭註冊或清還未償還按揭貸款後終止。倘買方在擔保期間就償還按揭貸款違約，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款項下的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在有關狀況下，本集團可保留客戶的按金並將該物業出售以償還任何本集團需支付予銀行的款項。因此，本公司董事認為本集團的信貸風險大幅減低。

本集團的流動資金的信貸風險有限，因對手方均為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行。

6. 金融工具 — 續

公平值

金融資產及金融負債(不包括轉換期權衍生工具)的公平值按貼現現金流量分析根據公認定價模式釐定。

轉換期權衍生工具的公平值使用二項式期權定價模式估計。歸入第三層，公平值計量乃衍生自計入並非以可觀察市場數據為依據的負債輸入值(不可觀察輸入值)的估值技術。

金融負債第三層公平值計量對賬

	轉換期權 衍生工具 千港元
於發行日	271,300
公平值變動產生的收益	(26,456)
於二零一二年十二月三十一日	244,844

董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本記賬的金融資產及金融負債的賬面金額與其公平值相若。

7. 分類資料

本公司的行政總裁為主要營運決策者。本集團主要於兩個經營地區經營三項主要業務。向主要營運決策者呈報以進行資源分配及分類表現評估的資料著重每項主要業務的經營地區。主要地區為中國上海及重慶。本集團按香港財務報告準則第8號要求的營運分類如下：

物業發展(發展及銷售物業)	— 上海
	— 重慶
物業投資(出租投資物業)	— 上海
	— 重慶

其他(酒店營運、提供樓宇管理及工程諮詢服務)

有關上述分類的資料呈列如下。

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. 分類資料 — 續

分類收入及業績

以下為本集團收入及業績按呈報及營運分類的分析：

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		其他 千港元	合計 千港元
	上海 千港元	重慶 千港元	上海 千港元	重慶 千港元		
收入						
對外銷售	628	673,286	15,999	—	2,847	692,760
分類利潤(虧損)	226	242,807	1,783,285	326,869	(8,887)	2,344,300
其他收入及收益						53,587
未分配開支						(99,233)
除稅前利潤						2,298,654

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		其他 千港元	合計 千港元
	上海 千港元	重慶 千港元	上海 千港元	重慶 千港元		
收入						
對外銷售	24,181	936,744	20,825	—	2,035	983,785
分類利潤(虧損)	10,311	289,124	1,793,530	613,457	(4,085)	2,702,337
其他收入及收益						27,996
未分配開支						(104,434)
除稅前利潤						2,625,899

營運分類的會計政策與附註3所述本集團的會計政策相同。分類業績指各分類賺取的利潤(產生的虧損)，包括投資物業公平值的變動、轉換期權衍生工具公平值的變動及銷售開支，並未計及其他收入及收益以及行政開支(包括以股份為基準的付款開支及董事薪金)。此乃向本公司行政總裁呈報以作資源分配及表現評估的計量基準。

7. 分類資料 — 續

分類資產及負債

以下為本集團資產及負債按呈報及營運分類的分析，亦為向本公司行政總裁呈列的資料：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
分類資產		
物業發展		
— 上海	832,909	793,961
— 重慶	3,228,799	3,257,522
物業投資		
— 上海	46,040,002	43,469,855
— 重慶	9,241,543	8,493,316
其他	427,831	381,839
分類總額	59,771,084	56,396,493
未分配資產	912,079	1,670,696
綜合資產	60,683,163	58,067,189
分類負債		
物業發展		
— 上海	374,236	357,196
— 重慶	2,863,804	3,525,747
物業投資		
— 上海	1,217,473	954,760
— 重慶	2,615,501	1,901,745
其他	114,477	85,671
分類總額	7,185,491	6,825,119
未分配負債	13,188,059	13,507,302
綜合負債	20,373,550	20,332,421

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. 分類資料 — 續

分類資產及負債 — 續

為監察分類表現及於分類間分配資源：

- 所有資產分配至各營運及呈報分類，惟不包括各分類共用或用於公司營運的若干物業、廠房及設備、若干預付租賃款項、其他應收款項、按金及預付款項、可收回稅項、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金。
- 所有負債分配至各營運及呈報分類，惟不包括屬於未分配公司負債的若干應計建築成本、其他應付款項及應計費用、應付一名股東款項、一名股東的若干貸款以及即期及遞延稅項負債。借貸、定息優先票據、可換股票據及一名股東的若干貸款按與資本化財務成本一致的基準分配。轉換期權衍生工具根據所分配轉換票據部分分配。

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		物業投資		其他	分類總額	調整	合計
	上海	重慶	上海	重慶				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計量分類利潤或虧損或分類資產時計入的金額：								
投資物業公平值的變動	—	—	1,781,111	308,423	—	2,089,534	—	2,089,534
非流動資產添置(附註b)	—	—	95,720	295,777	40,470	431,967	2,992	434,959
物業、廠房及設備折舊	—	—	—	—	189	189	4,097	4,286
出售投資物業的收益	—	—	—	—	—	—	36,447	36,447
出售物業、廠房及設備的虧損	—	—	—	—	—	—	49	49
預付租賃款項攤銷	—	—	—	—	4,594	4,594	55	4,649

7. 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		物業投資		其他	分類總額	調整	合計
	上海	重慶	上海	重慶				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計量分類利潤或虧損或分類資產時計入的金額：							(附註a)	
投資物業公平值的變動	—	—	1,771,771	613,457	—	2,385,228	—	2,385,228
非流動資產添置(附註b)	—	—	144,907	314,561	38,998	498,466	1,724	500,190
物業、廠房及設備折舊	—	—	—	—	72	72	4,541	4,613
出售物業、廠房及設備的虧損	—	—	—	—	—	—	143	143
預付租賃款項攤銷	—	—	—	—	4,509	4,509	53	4,562

附註：

- (a) 計量分類利潤或虧損或分類資產時計入的所有金額分配至各營運分類，惟不包括與各分類共用或用於公司營運的未分配資產有關的若干非流動資產添置、物業、廠房及設備折舊、出售投資物業的收益、出售物業、廠房及設備的虧損以及預付租賃款項攤銷。
- (b) 非流動資產包括投資物業、物業、廠房及設備以及預付租賃款項。

地區資料

本集團所有收入均來自中國業務。

本集團的非流動資產主要位於中國(集團公司的註冊成立國家)。

有關主要客戶的資料

截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度，於相應年度並無客戶收入佔本集團總收入超過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

8. 收入以及其他收入及收益

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入		
出售住宅物業	673,914	960,925
物業租金收入	15,999	20,825
物業管理收入	2,847	2,035
	692,760	983,785
其他收入及收益		
出售投資物業的收益	36,447	—
匯兌收益淨額	10,867	22,191
銀行存款利息	3,131	4,830
其他	3,142	975
	53,587	27,996
總收入以及其他收入及收益	746,347	1,011,781

9. 財務成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於五年內全部償還的其他借貸的利息	36,584	—
須於五年內全部償還的銀行借貸的利息	224,516	235,131
定息優先票據的實際利息開支	76,593	77,373
可換股票據的實際利息開支	41,623	—
一名股東的貸款的實際利息開支	17,049	—
總財務成本	396,365	312,504
減：物業、廠房及設備中的在建工程、在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額	(396,365)	(312,504)
	—	—

於年內資本化的借貸成本於專項借貸產生。

10. 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	22,665	27,747
中國土地增值稅	—	2,406
	22,665	30,153
遞延稅項		
本年度	519,250	596,307
	541,915	626,460

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》，中國集團實體於該兩個年度的稅率為25%。

在根據一九九五年一月二十七日頒佈的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》而施行的暫行條例下，所有於一九九四年一月一日起轉讓中國房地產物業產生的收益均須以土地價值增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

香港利得稅根據二零一一年及二零一二年兩個年度估計應課稅利潤按16.5%計算。

由於本集團概無於香港產生或錄得收入，故並未為香港利得稅作出撥備。

年內的所得稅開支與綜合全面收益表中的除稅前利潤對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前利潤	2,298,654	2,625,899
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	574,664	656,474
不能扣稅開支的稅務影響	10,537	11,014
無須課稅收入的稅務影響	(43,286)	(13,612)
土地增值稅	—	2,406
土地增值稅的所得稅影響	—	(602)
動用過往未確認稅務虧損的稅務影響	—	(29,220)
年內所得稅	541,915	626,460

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. 年內利潤

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內利潤乃經扣除(計入)下列項目後達致：		
董事酬金(附註12)	1,535	1,534
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	28,897	25,528
— 退休福利計劃供款	5,617	4,269
總員工成本	36,049	31,331
減：在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額	(9,091)	(11,205)
	26,958	20,126
以股份為基準的付款開支(計入行政開支)	7,936	7,567
核數師酬金	2,472	2,400
預付租賃款項攤銷	4,649	4,562
減：物業、廠房及設備項下的在建工程的已資本化金額	(4,595)	(4,509)
	54	53
物業、廠房及設備折舊	4,286	4,613
減：物業、廠房及設備項下的在建工程的已資本化金額	(1,720)	(1,723)
	2,566	2,890
出售物業、廠房及設備的虧損	49	143
已售物業成本(計入銷售成本)	417,223	620,033
重訂交付期物業買家的補償	16,671	13,903
投資物業的租金收入總額	(15,999)	(20,825)
減：年內產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	1,039	610
	(14,960)	(20,215)

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金

董事及主要行政人員酬金

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
袍金	1,259	1,258
薪金及津貼	276	276
	1,535	1,534

支付予董事及主要行政人員的酬金如下：

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	合計 千港元
執行董事：				
Dr. Wang Shih Chang, George 汪先生(附註)	—	—	—	—
徐禮昌先生	—	276	—	276
	—	276	—	276
非執行董事：				
關啟昌先生	240	—	—	240
獨立非執行董事：				
Warren Talbot Beckwith先生	240	—	—	240
鄭燦焜先生	240	—	—	240
陸觀豪先生	240	—	—	240
Garry Alides Willinge先生	240	—	—	240
吳志高先生	59	—	—	59
	1,019	—	—	1,019
	1,259	276	—	1,535

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. 董事、主要行政人員及僱員酬金 — 續

董事及主要行政人員酬金 — 續

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	合計 千港元
執行董事：				
Dr. Wang Shih Chang, George	—	—	—	—
汪先生(附註)	—	—	—	—
徐禮昌先生	—	276	—	276
	—	276	—	276
非執行董事：				
關啟昌先生	240	—	—	240
獨立非執行董事：				
Warren Talbot Beckwith先生	240	—	—	240
鄭燦焜先生	240	—	—	240
陸觀豪先生	240	—	—	240
Garry Alides Willinge先生	240	—	—	240
吳志高先生	58	—	—	58
	1,018	—	—	1,018
	1,258	276	—	1,534

附註：汪先生亦為本公司的主要行政人員，本集團並無為彼作為主要行政人員提供服務而支付酬金。

12. 董事、主要行政人員及僱員酬金 — 續

僱員酬金

本集團五名最高薪酬人士不包括於兩個年度的任何董事及主要行政人員，而董事及主要行政人員的酬金詳情已載列於上文。五名最高薪酬人士(二零一一年：五名)的酬金如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金及津貼	4,131	4,140
退休福利計劃供款	106	97
	4,237	4,237

彼等的酬金組別如下：

	二零一二年 僱員人數	二零一一年 僱員人數
零至1,000,000港元	3	3
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2
	5	5

於兩個年度內，本集團並無向任何董事及主要行政人員或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為彼等加盟本集團或於加盟本集團時的獎勵金或作為離職賠償。於兩個年度內，並無任何董事及主要行政人員放棄任何酬金。

13. 股息

於二零一二年及二零一一年並無派發或宣派股息，而於呈報期結束以來亦無建議派發任何股息。

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. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內利潤)	1,756,739	1,999,439
潛在攤薄普通股的影响：		
— 轉換期權衍生工具公平值的變動	(26,456)	—
— 可換股票據的實際利息開支(已扣除所得稅)(附註)	—	—
用以計算每股攤薄盈利的盈利	1,730,283	1,999,439
	二零一二年 千股	二零一一年 千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利的年內已發行普通股數目	1,809,077	1,809,077
潛在攤薄普通股的影响：		
— 可換股票據	191,934	—
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	2,001,011	1,809,077

附註：由於可換股票據實際利息開支已於在建投資物業及待售發展中物業中資本化，因此，對用以計算每股攤薄盈利的盈利並無影響。

由於本公司購股權的行使價高於兩個年度股份的平均市價，故計算兩個年度每股攤薄盈利時並無假設該等購股權獲行使。

15. 物業、廠房及設備

	租賃土地 千港元 (附註)	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	辦公室設備、 傢俱及裝置 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
成本							
於二零一一年一月一日	63,062	20,745	48	11,287	11,493	167,216	273,851
匯兌調整	2,468	830	2	447	441	6,952	11,140
添置	—	1,231	—	909	—	38,582	40,722
出售	—	—	—	(571)	—	—	(571)
於二零一一年 十二月三十一日	65,530	22,806	50	12,072	11,934	212,750	325,142
匯兌調整	1,059	369	1	194	159	3,839	5,621
添置	—	—	—	494	2,782	40,186	43,462
出售	—	—	—	—	(2,837)	—	(2,837)
於二零一二年 十二月三十一日	66,589	23,175	51	12,760	12,038	256,775	371,388
折舊							
於二零一一年一月一日	12,612	6,221	48	8,412	8,362	—	35,655
匯兌調整	516	257	2	323	352	—	1,450
年內支出	1,616	998	—	765	1,234	—	4,613
出售	—	—	—	(428)	—	—	(428)
於二零一一年 十二月三十一日	14,744	7,476	50	9,072	9,948	—	41,290
匯兌調整	257	132	1	150	136	—	676
年內支出	1,646	1,058	—	729	853	—	4,286
出售	—	—	—	—	(2,508)	—	(2,508)
於二零一二年 十二月三十一日	16,647	8,666	51	9,951	8,429	—	43,744
賬面值							
於二零一二年 十二月三十一日	49,942	14,509	—	2,809	3,609	256,775	327,644
於二零一一年 十二月三十一日	50,786	15,330	—	3,000	1,986	212,750	283,852

附註：於首次確認時，租賃土地分類為以公平值列賬的投資物業。截至二零一二年十二月三十一日止年度，租賃土地繼而轉撥至物業、廠房及設備。

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

15. 物業、廠房及設備 — 續

以上物業、廠房及設備項目(在建工程除外)每年使用直線法按下列折舊率計算折舊：

租賃土地	按租賃年期
樓宇	按租賃年期及4.5%(以較短者為準)
辦公室設備、傢具及裝置以及汽車	18%–19%
租賃物業裝修	按樓宇所在土地租賃的餘下年期及4.5%(以較短者為準)

本集團若干賬面值分別約24,486,000港元(二零一一年：24,900,000港元)、6,391,000港元(二零一一年：無)及139,184,000港元(二零一一年：63,117,000港元)的租賃土地、樓宇及在建工程已作抵押，作為本集團獲授若干借貸信貸的擔保。

租賃土地及樓宇位於中國，按中期租賃持有。

16. 預付租賃款項

預付租賃款項的賬面金額由以下中國土地使用權構成：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
長期租賃	617	662
中期租賃	161,035	163,045
	161,652	163,707

17. 投資物業

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
公平值		
持作出租用途的已落成物業(附註a)		
於年初	3,064,922	2,865,749
匯兌調整	48,879	109,817
出售	(28,506)	—
於損益中確認的公平值變動淨額	(28,316)	89,356
於年末	3,056,979	3,064,922
發展中及持作興建作出租用途物業的租賃土地及在建投資物業		
於年初	45,240,414	41,270,301
匯兌調整	758,033	1,647,431
添置	9,439	26,810
轉自在建投資物業	268,634	—
於損益中確認的公平值變動淨額	2,117,850	2,295,872
於年末	48,394,370	45,240,414
小計	51,451,349	48,305,336
成本		
在建投資物業(附註b)		
於年初	3,657,835	3,099,445
匯兌調整	58,937	125,732
轉至發展中及持作興建作出租用途物業的租賃土地 及在建投資物業	(268,634)	—
添置	382,058	432,658
於年末	3,830,196	3,657,835
合計	55,281,545	51,963,171

附註：

- (a) 於二零一二年十二月三十一日，本集團持作出租用途的已落成物業結餘內包括位於上海的物業(上海協和城第一期)，賬面金額約為2,550,311,000港元(二零一一年：2,517,074,000港元)；其中約40%(二零一一年：40%)目前為空置，乃按策略保留作未來租賃用途，原因為本集團計劃重組租戶組合。
- (b) 該金額指若干在建投資物業項目樓宇部分的建築成本。由於在建投資物業於呈報期結束時的公平值無法可靠計量，故有關金額按成本列賬，直至公平值能夠可靠計量為止。土地部分以公平值計量，並按發展中及持作興建作出租用途物業的租賃土地及在建投資物業分類。

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. 投資物業 — 續

本集團若干投資物業於二零一二年及二零一一年十二月三十一日的公平值，乃以由高緯評值及專業顧問有限公司(「高緯」)就位於中國上海及重慶的投資物業於有關日期所作的估值為基準計算。高緯為獨立合資格專業估值師，與本集團概無關連，並為估值師學會(Institute of Valuers)會員，具備適當資格及近期對相關地區類似物業進行估值的經驗。

於二零一二年十二月三十一日，由高緯釐定的上海及重慶投資物業公平值分別約為42,882,520,000港元(二零一一年：40,447,549,000港元)及5,798,230,000港元(二零一一年：5,131,244,000港元)。就已落成投資物業而言，估值方法為利用淨收入資本化估值法，根據來自物業的收入現值進行。就目前空置的物業而言，估值方法為根據一般租約條款將假設及合理市值租金資本化。就在建投資物業而言，估值方法為利用剩餘法進行且參考相關市場上已落成物業的近期銷售交易或租賃回報率，減去完工的估計成本及預期發展商利潤率，以釐定已落成投資物業的潛在出售所得款項或租金收入。剩餘法內所使用的租金收入主要以收入法為基礎並參考目前租金及潛在租賃將可獲得收入計算。

於二零一零年七月，本集團以總代價人民幣818,450,000元(相等於約963,336,000港元)購入一幅土地，將與本集團於過往年度已購入毗鄰此項新收購的另一幅土地一同發展。於二零一二年十二月三十一日，此合併地塊的發展規劃尚未獲相關政府機關批准。於二零一二年十二月三十一日，此兩幅重慶土地的公平值約2,770,599,000港元(二零一一年：2,726,543,000港元)由本公司董事參照重慶近期土地交投市況釐定。

位於上海的投資物業

截至二零一二年十二月三十一日止年度，於釐定位於上海的投資物業的公平值時，高緯已採納折現現金流量分析及剩餘法，以及下列主要假設：

- a. 租金收入的年增長率介乎3%至6%(二零一一年：介乎3%至6%)
- b. 投資物業佔用率介乎50%至98%(二零一一年：介乎50%至98%)
- c. 預期發展商利潤介乎10%至20%(二零一一年：介乎10%至20%)
- d. 折現率介乎4%至9%(二零一一年：介乎4%至10%)
- e. 月租每平方米介乎206港元至1,933港元(二零一一年：介乎197港元至1,766港元)

17. 投資物業 — 續

位於重慶的投資物業

截至二零一二年十二月三十一日止年度，於釐定位於重慶的投資物業的公平值時，高緯已採納折現現金流量分析及剩餘法，以及下列主要假設：

- 租金收入的年增長率介乎4%至6% (二零一一年：4%至6%)
- 投資物業佔用率介乎60%至85% (二零一一年：介乎60%至80%)
- 預期發展商利潤介乎25%至30% (二零一一年：介乎25%至30%)
- 折現率介乎6%至11% (二零一一年：介乎7%至11%)
- 月租每平方米介乎94港元至991港元 (二零一一年：介乎134港元至950港元)

上述位於中國租賃土地上的投資物業如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
長期租賃	6,548,787	6,341,146
中期租賃	48,732,758	45,622,025
	55,281,545	51,963,171

於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面值約543,649,000港元 (二零一一年：708,364,000港元)、按成本列值的若干在建投資物業已作抵押，作為本集團獲授若干借貸信貸的擔保。

於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面值約24,284,475,000港元 (二零一一年：19,678,096,000港元) 的若干投資物業 (不包括按成本列值的在建投資物業) 已作抵押，作為本集團獲授若干借貸信貸的擔保。

本集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途的物業權益全部利用公平值模型計算，並分類為及入賬列作投資物業。

於二零一二年十二月三十一日，本集團已獲取重慶項目地塊的七份 (二零一一年：七份) 國有土地使用權證 (「國有土地使用權證」) 的其中六份 (二零一一年：四份)。本集團仍在獲取餘下一份 (二零一一年：三份) 國有土地使用權證。涉及餘下一份 (二零一一年：三份) 國有土地使用權證的預付租賃款項、投資物業及待售發展中物業的賬面金額分別約為85,042,000港元 (二零一一年：159,516,000港元)、3,100,663,000港元 (二零一一年：7,115,629,000港元) 及288,238,000港元 (二零一一年：535,724,000港元)。

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

18. 待售發展中物業

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
成本		
於年初	3,601,495	3,413,031
匯兌調整	56,373	133,124
添置	362,933	801,815
轉至持作出售物業	(425,108)	(746,475)
於年末	3,595,693	3,601,495
待售發展中物業：		
— 預期將於十二個月內變現	419,344	847,841
— 預期將於十二個月後變現	3,176,349	2,753,654
	3,595,693	3,601,495

於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面值約3,297,514,000港元(二零一一年：2,190,914,000港元)的若干待售發展中物業已作抵押，作為本集團獲授若干借貸信貸的擔保。

位於中國土地使用權上的待售發展中物業的賬面金額如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
長期租賃	191,206	185,386
中期租賃	3,404,487	3,416,109
	3,595,693	3,601,495

19. 持作出售物業

於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面值約302,298,000港元(二零一一年：281,939,000港元)的若干持作出售物業已作抵押，作為本集團獲授若干借貸信貸的擔保。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持作出售物業		
— 預期將於十二個月內變現	185,343	199,929
— 預期將於呈報期結束後超過十二個月內變現	277,896	247,329
	463,239	447,258

20. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

已售落成物業的代價乃根據相關買賣協議的條款支付，一般為由訂立協議日期起計90天內支付。根據預售合同出售的物業代價將會於物業交付買家前全數收取。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應收款項	2,775	2,731
預付營業稅及其他中國稅項	84,057	131,717
其他應收款項、按金及預付款項	278,170	190,772
	365,002	325,220

於二零一二年十二月三十一日，本集團貿易應收款項結餘包括總賬面金額約2,775,000港元(二零一一年：2,731,000港元)的應收賬項，於呈報日已逾期，惟本集團尚未計提減值虧損。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。該等應收款項的平均賬齡為超過90天(二零一一年：超過90天)。

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. 已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金

下列銀行存款已抵押，作為以下各項的擔保：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本集團銀行借貸	421,436	70,939
本集團物業買家獲取的銀行借貸(附註29)	—	1,268
	421,436	72,207

於二零一二年十二月三十一日，已抵押銀行存款總額約421,436,000港元(二零一一年：72,207,000港元)已作抵押，作為一年內到期的短期借貸的擔保，並歸類為流動款項。

已抵押銀行存款分別按介乎每年0.15厘至2.85厘(二零一一年：0.50厘至3.10厘)的實際利率計息。已抵押銀行存款將於結清相關銀行借貸時解除抵押。銀行結餘按市場利率介乎每年0.01厘至0.35厘(二零一一年：0.01厘至0.50厘)計息。

22. 銷售物業時收取的按金

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銷售物業時收取的按金		
— 預期將於十二個月內變現	1,146,923	1,706,686

23. 應付一名股東款項／一名股東的貸款

應付一名股東款項

應付股東汪先生的款項屬非貿易賬款、無抵押、免息及按要求償還。於二零一二年八月十四日，合共500,000,000港元已透過發行可換股票據抵銷(見附註26)。

截至二零一二年十二月三十一日止年度已償還約538,888,000港元。於二零一二年十二月三十一日，約350,000,000港元的墊款(「墊款A」)分類為一名股東的貸款，詳情載列於下文。

23. 應付一名股東款項／一名股東的貸款 — 續

一名股東的貸款

根據汪先生與本公司於二零一一年十二月三十一日訂立的協議，汪先生向本集團提供一筆為數350,000,000港元的貸款（「貸款A」），該筆貸款為免息、無抵押及於借款日期起計一年後償還。

汪先生與本公司於二零一二年六月三十日訂立協議，據此，汪先生提供一筆為數500,000,000港元的貸款（「貸款B」）。該筆股東貸款為免息、無抵押及於借款日期起計一年後償還。一名股東的貸款的公平值乃於首次確認時按實際年利率6.82厘釐定。貸款本金額500,000,000港元與於二零一二年六月三十日釐定的貸款公平值的差額約為34,099,000港元，已於權益中入賬列作視作一名股東的注資。

根據汪先生與本公司於二零一二年十二月三十一日訂立的協議，汪先生同意不會要求於由呈報期結束時起計一年內清償之前提供的墊款A、貸款A及貸款B，本金總額為1,200,000,000港元（「貸款C」）。貸款C為免息、無抵押及須於借款日期起計一年後償還。貸款C的公平值乃於首次確認時按實際年利率12.00厘釐定。墊款及貸款的賬面金額與貸款C於二零一二年十二月三十一日釐定的公平值的差額約為126,950,000港元，已於權益中入賬列作視作一名股東的注資。

24. 借貸

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行借貸	3,093,480	3,705,225
其他借貸	631,369	—
	3,724,849	3,705,225
於以下合約年期償還的借貸賬面金額 [#] ：		
一年內	3,147,668	988,583
一年以上但不超過兩年	577,181	2,612,068
兩年以上但不超過五年	—	104,574
	3,724,849	3,705,225
減：列於流動負債項下於一年內到期的款項	(3,147,668)	(988,583)
列於非流動負債項下的款項	577,181	2,716,642
有抵押	3,662,706	3,705,225
無抵押	62,143	—
	3,724,849	3,705,225

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. 借貸 — 續

於二零一二年十二月三十一日，附帶「按要求償還」條款的借貸約385,285,000港元(二零一一年：無)計入「按
要求或一年內」時間組別。

* 到期款項以貸款協議所載的既定還款日期為基礎。

以相關集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的本集團借貸載列如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
美元(附註)	1,075,620	1,382,940

附註：於二零一二年十二月三十一日，有抵押借貸以本公司若干中國附屬公司的股份作抵押。

銀行借貸

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於以下合約年期償還的浮息銀行借貸賬面金額*：		
一年內	3,013,440	988,583
一年以上但不超過兩年	80,040	2,612,068
兩年以上但不超過五年	—	104,574
	3,093,480	3,705,225
減：列於流動負債項下於一年內到期的款項	(3,013,440)	(988,583)
列於非流動負債項下的款項	80,040	2,716,642
有抵押	3,031,337	3,705,225
無抵押	62,143	—
	3,093,480	3,705,225

* 到期款項以貸款協議所載的既定還款日期為基礎。

24. 借貸 — 續

銀行借貸 — 續

本集團的浮息銀行借貸利率按中國人民銀行(「中國人民銀行」)所定的基準利率或倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)另加溢價計算。詳情如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
中國人民銀行所定的基準利率另加溢價：		
應償還賬面金額：		
一年內	1,937,820	681,263
一年以上但不超過兩年	80,040	1,536,448
兩年以上但不超過五年	—	104,574
倫敦銀行同業拆息另加溢價：		
應償還賬面金額：		
一年內	1,075,620	307,320
一年以上但不超過兩年	—	1,075,620

本集團銀行借貸的實際利率(亦與已訂約利率相同)介乎每年4.89厘至8.40厘(二零一一年：4.80厘至7.98厘)。

其他借貸

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於以下合約年期償還的定息其他借貸賬面金額*：		
一年內	134,228	—
一年以上但不超過兩年	497,141	—
	631,369	—
減：列於流動負債項下於一年內到期的款項	(134,228)	—
列於非流動負債項下的款項	497,141	—

* 到期款項以貸款協議所載的既定還款日期為基礎。

其他借貸為有抵押，按固定利率介乎每年12.00厘至36.00厘計息。

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. 定息優先票據

於二零零七年四月二十七日，本公司發行本金總額約300,000,000美元(約2,340,000,000港元)包含負債及提早贖回選擇權兩個部分的定息優先票據。

票據按固定年利率9.125厘計息。年內支取的利息費用乃按實際年利率約10.85厘(二零一一年：10.85厘)計提。票據的利息須於每年五月四日及十一月四日支付。票據將於二零一四年五月四日到期。票據由本公司若干附屬公司作擔保。

於二零一一年五月四日之前任何時間，本公司可按相等於本金金額100%另加溢價及截至贖回日期止的累計及未支付利息(如有)的贖回價，全數贖回票據或其中部分。此外，於二零一零年五月四日之前任何時間，本公司可利用若干股本發售的所得款項現金淨額贖回最多相等於票據本金金額的35%的票據，贖回價為票據本金金額的109.125%另加截至贖回日期止的累計及未支付利息(如有)。

於二零一一年五月四日或之後，倘於下列所示年度五月四日起的12個月期間內贖回票據，本公司可選擇以相等於下列所示本金金額的百分比，另加截至贖回日期止的累計及未支付利息的贖回價全數贖回票據或其中部分：

下列年度起計的十二個月期間內	百分比
二零一一年	104.56250厘
二零一二年	102.28125厘
二零一三年及之後	100.00000厘

本公司董事認為贖回選擇權於發行票據日期以及於二零一二年及二零一一年十二月三十一日的公平值並不重大。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團按市價購回賬面金額197,395,000美元(約1,539,681,000港元)的定息優先票據。

26. 可換股票據

於二零一二年一月二十七日，本公司與Hillwealth Holdings Limited（「認購人」，為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由汪先生全資擁有）訂立一份有條件認購協議，據此，本公司同意發行而認購人同意以現金認購500,000,000港元的可換股票據。可換股票據按年利率5厘計息，並於發行日滿四週年當日到期。可換股票據的轉換價為每股2.42港元。

於二零一二年二月二十一日，本公司與認購人訂立一份補充協議，以延遲可換股票據到期日，並將轉換可換股票據的期限延遲至可換股票據發行日滿六週年當日。本公司與認購人均無提前贖回可換股票據的權利。本公司須於可換股票據發行日滿六週年當日向認購人償還可換股票據的未償還本金連同所有應計利息。

於二零一二年三月十六日舉行的本公司股東特別大會上已批准發行可換股票據。於二零一二年三月十九日，聯交所上市委員會有條件批准轉換股份上市及買賣，惟須(i)根據上市規則第13.36條經獨立股東批准發行可換股票據；及(ii)達成認購協議所有其他條件。按照認購協議，所有先決條件已於二零一二年八月十四日達成，而本公司與認購人已協定於二零一二年八月十四日發行可換股票據，以結清汪先生過往墊付予本公司的資金。

可換股票據以港元計值，並包含兩個部分 — 負債部分及轉換期權衍生工具。負債部分的實際年利率為18.838厘。轉換期權衍生工具以公平值計量，公平值變動於損益中確認。

可換股票據及轉換期權衍生工具的公平值乃由獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司利用二項式期權定價模型計算。模型所用輸入值如下：

	於發行日	於二零一二年 十二月三十一日
現貨價(港元)	2.35	2.44
行使價(港元)	2.42	2.42
無風險利率	0.89%	0.36%
貼現率	19.53%	16.19%
波幅	40.998%	30.319%
股息率	0%	0%
轉換期開始日期(附註)	二零一三年 十二月十四日	二零一三年 十二月十四日

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

26. 可換股票據 — 續

附註：根據認購協議及補充協議，於向國家開發銀行股份有限公司香港分行悉數償還融資協議下的貸款本金及所有未償還應計利息，或由根據融資協議提供貸款首日起計滿36個月當日(以較早者為準)後，轉換期權可隨時行使。認購人將有權於可換股票據發行日六週年前隨時及不時將可換股票據全部或部分本金額轉換為股份。由於貸款本金及所有未償還應計利息應於二零一三年十二月十四日到期應付及全數償還，因此，管理層假設轉換期於二零一三年十二月十四日開始。

可換股票據及轉換期權衍生工具的預期波幅乃利用可供比較的公司普通股價格回報的歷史波幅釐定。由於二項式期權定價模型須輸入其主觀的假設(包括股價波幅)，因此，其主觀的輸入假設出現任何變動，均可對公平值估計造成重大影響。

可換股票據負債部分及轉換期權衍生工具年內的變動載列如下：

	負債部分 千港元	轉換期權 衍生工具 千港元	總計 千港元
於發行日的賬面金額	228,700	271,300	500,000
利息支出	41,623	—	41,623
公平值變動所產生的收益	—	(26,456)	(26,456)
於二零一二年十二月三十一日	270,323	244,844	515,167

27. 遞延稅項負債

已確認的主要遞延稅項負債及於本年度及過往年度的變動如下：

	投資物業 公平值調整 千港元	其他 臨時差額 千港元	合計 千港元
於二零一一年一月一日	9,892,151	66,885	9,959,036
匯兌調整	392,738	5,434	398,172
於損益中扣除(附註10)	596,307	—	596,307
於二零一一年十二月三十一日	10,881,196	72,319	10,953,515
匯兌調整	181,670	1,168	182,838
於損益中扣除(附註10)	519,250	—	519,250
於二零一二年十二月三十一日	11,582,116	73,487	11,655,603

27. 遞延稅項負債 — 續

其他臨時差額主要指來自在建投資物業、待售發展中物業及持作出售物業已撥充資本的建築成本產生的臨時差額，於該等成本產生的年內可扣稅。

於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及於呈報期結束時，本集團並無重大未撥備遞延稅項。

根據中國新法律，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取的利潤所宣派的股息須繳納預扣稅。在綜合財務報表中，並無就中國附屬公司的保留溢利所造成的臨時差額約18,824,999,000港元(二零一一年：17,034,153,000港元)作出遞延稅項撥備，原因是本集團有能力控制撥回臨時差額的時間，及有可能不會在可見將來撥回臨時差額。

28. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股面值0.1港元的普通股		
法定：		
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	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
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	1,809,077,000	180,907

於年內，本公司附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司上市股份。

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

29. 或然負債

於呈報期結束時，本集團的或然負債如下：

擔保	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
就本集團物業買家獲授信貸融資向銀行提供的擔保(附註)	1,386,417	1,917,608

附註：本集團就其物業買家獲取的貸款向銀行作出擔保。銀行將於向買家交付物業及與有關按揭登記機構完成按揭登記或清還未償還按揭貸款時解除該等擔保。董事認為，金融擔保合同的公平值並不重大。在收入確認日期前，銷售物業時收取的按金於綜合財務狀況表中列為流動負債。

於二零一一年十二月三十一日，若干擔保由本集團已抵押銀行存款約1,268,000港元作擔保。於二零一二年十二月三十一日，並無任何擔保以本集團的已抵押銀行存款作抵押。

法律糾紛

於二零一二年十二月三十一日，本集團涉及總額約為360,000,000港元的若干法律申索，內容有關物業發展業務於正常業務過程中的建築合約糾紛。本公司董事認為，承建商提出的申索主要與不符合建築合約條款所規定標準的建築工程有關，本集團有權拒絕為承建商申索的建築工程作出證明。此外，本集團已作出或正在作出反申索，就導致延遲向本集團最終客戶交付物業向承建商索償。有關申索及反申索的淨財務影響不被視為重大。

根據獨立法律顧問提供的意見，該等未了結法律申索仍處於初步階段，目前尚未能確定最終結果。因此，毋須於綜合財務報表中作出任何撥備。本公司董事認為，本集團具有合理理據就該等法律申索抗辯，且認為該等法律申索不會對本集團的財務狀況構成重大不利影響。

30. 其他承擔

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已訂約但未撥備的建築費用承擔	1,028,517	758,962

31. 經營租賃承擔

作為出租方

於呈報期結束時，本集團已就以下未來最低租賃款項與租戶訂約：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	5,386	14,049
於第二年至第五年期間，包括首尾兩年	1,599	9,801
	6,985	23,850

本集團位於上海的投資物業(上海協和城第一期)約40%(二零一一年：40%)目前為空置，乃按策略保留作未來租賃用途，原因為本集團計劃重組租戶組合。根據本集團的營銷策略，於上海協和城第二期北區(「第二期北區」)落成後，本集團將為上海協和城第一期及第二期北區尋找目標租戶。第二期北區建設工程預期於二零一三年下半年完成。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，該等物業取得平均0.60%(二零一一年：0.68%)的年租金收入率。租賃物業租戶保證租用年期由一至四年不等(二零一一年：一至五年不等)。

作為承租方

於年內根據經營租賃已付最低租賃付款：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業	4,113	3,735

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

31. 經營租賃承擔 — 續

作為承租方 — 續

於呈報期結束時，本集團根據不可撤銷經營租賃承擔的未來最低租賃付款到期日如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	4,441	4,113
於第二年至第五年期間，包括首尾兩年	2,399	6,511
	6,840	10,624

經營租賃付款指本集團應付若干辦公室的租金。租賃經協商後訂明的平均租期為三年(二零一一年：三年)。

32. 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例的規則及規例為其所有香港僱員設立一項強積金計劃。本集團所有香港僱員均須加入強積金計劃。供款由本集團及僱員按僱員薪金(上限為25,000港元(由二零一二年六月一日起由20,000港元增至25,000港元))的5%作出，並於根據強積金計劃的規則應予支付時在損益中扣除。強積金計劃的資產與本集團的資產分開處理，由一獨立管理的基金持有。在向強積金計劃供款時，本集團僱主供款將全數歸屬於僱員所有。

根據相關中國法律及法規，本公司的中國附屬公司須參加一項由地方市政府管理的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司向該計劃供款以為僱員的退休福利提供資金，而該等供款金額乃以經地方市政府同意的僱員薪金平均數按一定的百分比計算。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是根據計劃作出所需供款。

於年內產生與此相關的供款總額約為5,617,000港元(二零一一年：4,269,000港元)。

33. 購股權計劃

本公司根據於二零零七年二月五日通過的一項決議案有條件地採納購股權計劃(「該計劃」)，主要目的為向為本集團作出貢獻的經選定參與者提供獎勵或回報。該計劃將於二零一七年二月五日屆滿。

根據該計劃，本公司董事會可授出購股權予本集團的董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員，以及本公司董事會全權酌情認為已經或將會為本集團作出貢獻的本集團任何成員公司的任何顧問、專家顧問、分銷商、承建商、供應商、代理、客戶、業務夥伴、合營企業夥伴、發起人或服務供應商。

根據該計劃將予授出的所有購股權獲行使後可予發行的股份總數，不得超過180,000,000股股份，即本公司於本公司股份在聯交所上市日期的已發行股份10%，並可根據該計劃更新。於任何時間因行使根據該計劃已授出但未行使的所有購股權而可予發行的股份數目，不得超過本公司不時已發行股本的30%。

在未經本公司股東根據該計劃事先批准的情況下，於任何十二個月期間向任何個別人士授出的購股權涉及的股份數目，不得超過本公司不時已發行股份的1%。凡向一名主要股東或一名獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人士授出購股權將導致因行使所有購股權後本公司於截至授出日期(包括該日)的十二個月期間已發行及將發行予該人士的股份超過本公司已發行股份的0.1%及價值(根據本公司股份於每次要約的要約日期的收市價計算)超過5,000,000港元，則該等購股權的授出必須事先獲本公司股東根據該計劃批准。

購股權可於董事釐定及知會承授人的期間內隨時行使，而倘董事並無釐定期限，則購股權可自接納授出該項購股權的要約當日起至該購股權失效日期及該購股權要約日期起計十年(以較早者為準)止行使。於接納要約後須支付1港元代價。

行使價由本公司董事釐定，價格不會少於股份面值、本公司股份於要約日期的收市價及股份於緊接要約日期前五個營業日的平均收市價(以較高者為準)。

根據日期為二零一一年一月十七日(「授出日期」)的公佈，可認購本公司每股面值0.10港元的普通股(「股份」)的20,000,000份購股權(「該等購股權」)已授予若干合資格參與者(「該等承授人」)，行使價為每股股份2.67港元。該等承授人為專家顧問，負責處理本集團的投資者關係。該等承授人均非本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人士。該等購股權可於二零一三年一月十七日至二零一三年三月二十二日期間(「行使期」)行使。本公司股份於授出日期的收市價為2.64港元。

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

33. 購股權計劃 — 續

本公司董事認為，該等購股權乃向專業顧問授出，以換取其就於二零一三年一月十六日或之前尋求收購若干數額本公司股份的潛在投資者（「目標事項」）而提供顧問服務。本公司董事相信，發行購股權以換取顧問服務的策略可在無損本集團經營現金流及流動資金的情況下使本集團獲益。

購股權的行使須於二零一一年一月十七日至二零一三年一月十六日期間達成目標事項，方可作實。於上述目標事項達成時，購股權將可於行使期內行使。

管理層釐定已收取服務的公平值約為15,850,000港元，於歸屬期內按直線基準支銷，而購股權儲備則相應增加。本集團將錄得根據已收取服務公平值計算的開支，而由於該等服務的公平值能可靠地計量，故無須釐定向該等承授人授出的購股權的公平值。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，以股份為基準的付款開支約7,936,000港元（二零一一年：7,567,000港元）已於損益確認。

下表披露該等承授人所持本公司購股權於年內的變動。

	購股權數目
於二零一一年一月一日尚未行使	—
年內授出	20,000,000
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尚未行使	20,000,000
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可行使	—

34. 關連人士交易

除附註23及26所披露的關連人士交易外，本集團於年內亦進行以下交易：

交易性質

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
辦公室開支(附註)	42	43

附註：於二零零八年七月三十一日，本集團就使用本公司於香港的主要營業地點訂立一份租賃協議(「租賃協議」)，訂約方為業主太平協和集團有限公司(「太平協和」)一家附屬公司(其最終股東為汪先生)及本集團。租賃協議的有效期由二零零八年八月一日起至二零一一年七月三十一日止。

同日，太平協和一家附屬公司與本集團訂立一份分攤協議，據此，雙方同意將主要辦事處平分為兩等分，各方有權佔用、使用及管有主要辦事處的一半。租金、電費、固網電話費用及其他費用將由雙方平均分攤。

於二零一一年七月二十二日，本公司與業主透過簽署新租賃協議(「新租賃協議」)延長租賃，由二零一一年八月一日起至二零一四年七月三十一日止再續期三年。同日，本公司亦與該太平協和附屬公司訂立新分攤協議，以列明新租賃協議下各自的權利及責任。

主要管理人員的酬金

本公司董事認為，董事為本集團的主要管理人員。本集團的主要管理人員於年內的酬金如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
短期福利	1,535	1,534

董事的薪酬乃由薪酬委員會參照本公司董事的參與及業務表現釐定。

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

35. 本公司主要附屬公司名單

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本公司的主要附屬公司詳情如下

公司名稱	成立國家	於十二月三十一日 本集團應佔股本權益		於二零一二年及 二零一一年十二月 三十一日已發行及繳足 註冊及實繳資本	主要業務
		二零一二年	二零一一年		
上海靜安協和房地產有限公司 [*]	中國	100%	100%	68,000,000美元	物業發展及投資
上海閔行協和房地產經營有限公司 [*]	中國	100%	100%	99,600,000美元	物業發展及投資
上海盈多利物業管理有限公司 ^{**}	中國	100%	100%	人民幣500,000元	物業管理服務
重慶茵威房地產有限公司 [*]	中國	100%	100%	50,000,000美元	物業發展及投資
重慶半山一號房地產有限公司 [*]	中國	100%	100%	50,000,000美元	物業發展及投資
重慶山頂一號房地產有限公司 [*]	中國	100%	100%	50,000,000美元	物業發展及投資
重慶江灣房地產有限公司 [*]	中國	100%	100%	50,000,000美元	物業發展及投資
重慶兩江房地產有限公司 [*]	中國	100%	100%	50,000,000美元	物業發展及投資
重慶正天投資有限公司 ^{**}	中國	100%	100%	人民幣51,000,000元	物業發展及投資

^{*} 於中國註冊的外商獨資企業。

^{**} 於中國註冊的有限責任公司。

以上所列出者乃本公司董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的附屬公司。董事認為列出其他附屬公司的詳情會令資料過於冗長。

36. 主要非現金交易

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團發行為數500,000,000港元的可換股票據，而本公司與認購人已協定於二零一二年八月十四日發行，以結清汪先生過往墊付予本公司的資金。有關發行可換股票據及抵銷應付一名股東款項的進一步詳情，分別載於附註26及23。

業績

	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	1,746,024	1,286,850	207,262	983,785	692,760
除稅前利潤	824,457	12,776,718	6,033,037	2,625,899	2,298,654
所得稅開支	(210,016)	(3,167,397)	(1,555,205)	(626,460)	(541,915)
本公司擁有人應佔年內利潤	614,441	9,609,321	4,477,832	1,999,439	1,756,739
每股盈利					
基本	0.33港元	5.31港元	2.48港元	1.11港元	0.97港元
攤薄	不適用	不適用	不適用	1.11港元	0.86港元

資產及負債

	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
總資產	29,200,105	42,416,016	52,475,396	58,067,189	60,683,163
總負債	(10,344,584)	(13,880,024)	(18,189,376)	(20,332,421)	(20,373,550)
	18,855,521	28,535,992	34,286,020	37,734,768	40,309,613
本公司擁有人應佔權益	18,855,521	28,535,992	34,286,020	37,734,768	40,309,613

主要物業詳情

於二零一二年十二月三十一日

於二零一二年十二月三十一日，本集團持有的物業如下：

地點	類型 (附註)	總建築樓面 面積 (平方米)	實際持有 百分比 %	竣工完成階段	預期竣工時間
中國 上海 閔行區 莘松路958號 上海康城 第1期、第2期、第3期、第4期A及 第4期B的部分	R及C	131,402	100	已竣工	不適用
中國 上海 閔行區 莘松路958號 商業街及公寓	R及C	293,815	100	規劃中	二零一三年至 二零一五年
中國 上海 靜安區 南京西路 上海協和城 (商業街、酒店、寫字樓及公寓) 第1期的部分	R及C	51,545	100	已竣工	不適用
中國 上海 靜安區 南京西路 上海協和城 (商業街、酒店、寫字樓及公寓) 第2期的全部	R及C	338,074	100	正在興建中	二零一三年至 二零一六年
中國 上海 靜安區 南京西路 華山飯店	C	7,340	100	改建中	二零一四年

主要物業詳情

於二零一二年十二月三十一日

地點	類型 (附註)	總建築樓面 面積 (平方米)	實際持有 百分比 %	竣工完成階段	預期竣工時間
中國 重慶 南濱路 重慶世界雙塔	R及C	1,467,000	100	規劃中	二零一四年至 二零一七年
中國 重慶 李九路 商業街 曼哈頓豪宅及比華利山公寓的部分	R及C	341,980	100	正在興建中	二零一二年至 二零一三年
中國 重慶 李九路 重慶曼哈頓城 別墅區	R	456,940	100	正在興建中	二零一二年至 二零一三年
中國 重慶 李九路 重慶曼哈頓城 花園洋房區	R	477,995	100	規劃中	二零一三年至 二零一五年
中國 重慶 解放碑 重慶協和城	R及C	408,927	100	規劃中	二零一六年至 二零一八年
中國 重慶 李九路 金字塔公寓	R及C	571,992	100	規劃中	二零一七年

附註：

物業類型：R — 住宅 · C — 商用