



南華置地有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司

股份代號：8155

年報 2012



香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)之特色

創業板的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他老練投資者。

由於創業板上市公司新興的性質所然，在創業板買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

目錄

	頁次
公司資料	3
主席報告、管理層討論及分析	4
董事履歷	7
董事報告	11
企業管治報告	20
獨立核數師報告	26
綜合收益表	28
綜合全面收益表	29
綜合財務狀況表	30
財務狀況表	32
綜合現金流量表	33
綜合權益變動表	34
綜合財務報表附註	35
財務資料摘要	103
物業詳情	104

公司資料

董事會

執行董事

吳鴻生先生 (主席)
吳旭洋先生 (行政總裁)
Richard Howard Gorges 先生
張賽娥女士
吳旭峰先生
楊光先生
羅裕群先生

非執行董事

吳旭茱女士
盧永仁博士 • 太平紳士

獨立非執行董事

鄭毓和先生
龐愛蘭女士 • 太平紳士
蘇少明先生
梁家棟博士
劉勵超先生

監察主任

張賽娥女士

公司秘書

馮南山先生 *HKICPA, AICPA*

授權代表

張賽娥女士
馮南山先生

審核委員會

鄭毓和先生 (委員會主席)
盧永仁博士 • 太平紳士
龐愛蘭女士 • 太平紳士
蘇少明先生

薪酬及提名委員會

蘇少明先生 (委員會主席)
盧永仁博士 • 太平紳士
鄭毓和先生
龐愛蘭女士 • 太平紳士

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

主要往來銀行

交通銀行
創興銀行有限公司
中國工商銀行有限公司
東亞銀行(中國)有限公司

註冊辦事處

Floor 4
Willow House
Cricket Square
PO Box 2804
Grand Cayman KY1-1112
Cayman Islands

主要營業地點

香港
中環
花園道1號
中銀大廈28樓

主要股份登記處和過戶代表

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road
PO Box 1586
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

股份登記和過戶分處

聯合證券登記有限公司
香港
灣仔
駱克道33號
中央廣場
福利商業中心18樓

股份代號

8155

本公司之網站

www.scland.co

主席報告、管理層討論及分析

本人欣然提呈 South China Land Limited 南華置地有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一二年十二月三十一日止年度之業務報告。

管理層討論及分析

集團年內錄得收益約 48,700,000 港元，較二零一一年同期增加約 8.4 倍。相對於二零一一年錄得股東應佔虧損約 9,700,000 港元，截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔溢利約 2,000,000 港元。

財務回顧

截至二零一二年十二月三十一日止年度，集團收入自二零一一年約 5,200,000 港元增加至約為 48,700,000 港元。於二零一二年，本集團錄得投資物業公平價值收益約為 43,100,000 港元，相對較去年確認之收益約 86,800,000 港元減少約 43,700,000 港元（或約 50%）。自二零一二年初承包協議書生效後，錄得累計的相關管理費為本集團收入帶來可觀增長。成本方面，由於集團毋須再為位於瀋陽的「星匯廣場」（前稱「大發廣場」）負責自協議書生效後的日常營運及市場推廣費用，本集團的營運開支大幅減少。年內融資成本從二零一一年約 39,400,000 港元增加約 6,600,000 港元至二零一二年約 46,000,000 港元，但營運成本下調有助紓緩融資成本上升的影響。因此，相對二零一一年之本公司股東應佔虧損約 9,700,000 港元，集團於二零一二年錄得本公司股東應佔溢利約 2,000,000 港元。

業務回顧

瀋陽物業項目

大東區物業開發項目的地盤面積為 44,916 平方米，土地開發計劃分兩期進行，涵蓋一系列的娛樂設施、高級食肆及時尚零售店舖。截至二零一二年十二月三十一日止，本集團為第一期（包括南區地盤面積 11,138 平方米）開發工程向當地政府支付的拆遷賠償金額約為 340,600,000 港元。該期的拆遷及重置工程已經竣工，預期挖掘及地基工程將於二零一三年第二季展開。

位於皇姑區的物業開發項目的地盤面積約 67,000 平方米，土地使用權總代價約為 1,450,000,000 港元，其中約 290,100,000 港元已經支付。本集團擬興建多用途發展物業，包括豪華住宅、甲級寫字樓及高級購物商場。我們正與當地政府磋商重置及施工時間表，預期重置工程於二零一三年展開。

一如本公司於二零一三年一月十七日刊發的公告所述，出售彩順有限公司（持有本集團於「星匯廣場」及其購物商場業務 80% 權益）的交易於二零一三年一月十六日完成。自當天起本集團不再持有「星匯廣場」任何權益或享有該項目帶來的任何收入。出售該項目不僅解除本集團於該項目的銀行債務，亦可為本集團提供新資金展開連串的發展項目。出售該項目使本集團的財務實力更為穩健，有助提高日後的融資能力。

主席報告、管理層討論及分析

流動資金及財務資源

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團的營運由本集團內部資源、銀行融資、股東及關聯公司貸款所提供。經考慮這些可用的資源後，董事會認為本集團有充足流動資金以應付現時及日後的營運需要。

本集團於二零一二年十二月三十一日的流動比率及融資比率分別為226% (二零一一年：320%) 及55% (二零一一年：51%)。融資比率乃以本集團銀行貸款總額 (包括本出售項目之銀行貸款，出售項目在財務報表附註27中有描述)、股東和關聯公司貸款共1,261,000,000港元對比本集團之權益2,295,000,000港元來計算。

重大收購及出售

根據本公司附屬公司Crystal Hub Limited與南華中國附屬公司順龍有限公司於二零一二年七月訂立之買賣協議書，Crystal Hub Limited已同意出售及順龍有限公司已同意購入彩順有限公司之全部已發行股本，代價約為1,589,000,000港元 (經調整)，條件按照買賣協議書及日期為二零一二年九月二十五日之相關補充協議書。如本公司於二零一三年一月十七日刊發之公告，該項交易已於二零一三年一月十六日完成。

除上述提及以外，於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團概無作出任何重大收購或出售。

承受兌換率波動及相關對沖之風險

於二零一二年十二月三十一日，本集團並沒有因兌換率波動及任何相關對沖而承受重大風險。

資產抵押及或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團抵押投資物業及銀行存款以獲取的銀行貸款 (其中包括綜合財務報表流動負債中歸類為持有作出售用途項目的負債) 約11,000,000港元。

僱員

於二零一二年十二月三十一日，本集團僱員總數為129 (二零一一年：229)。本年度的僱員成本 (包括董事酬金) 為35,740,000港元 (二零一一年：26,560,000港元)。

除薪金外，還有其他福利，例如醫療津貼、人壽保險及公積金等提供給本集團所有僱員。僱員的表現通常每年評審一次，而薪金的調整亦與市場看齊。個別僱員更可按工作表現於年終獲取酌情的花紅。本公司於二零一二年五月八日採納一項僱員購股權計劃，有效期由二零一二年五月八日起至二零二二年五月七日止。

前景

於二零一三年一月完成出售「星匯廣場」後 (「該項交易」)，不僅免除本集團對「星匯廣場」之財務或管理資源的負擔，本公司更可以集中投放財務及管理資源於其他物業發展項目 (例如位於瀋陽的大東區項目)。該項交易大幅改善了本公司的融資比率及日後新項目融資的能力。

該項交易所得亦將為本公司提供即時財務資源開展大東區的多用途物業項目，本集團期望透過大東區項目，達到成為中國知名地產發展商的目標，並計劃以興建後出售的模式處理南區的地皮後，再發展北區的地皮。

瀋陽大東南區現有住戶的拆遷工程已經於二零一二年竣工，預期挖掘及地基工程將於二零一三年次季開展。南區一期開發項目擬興建一個集零售、消閒及餐飲設施的購物商場、住宅大樓及服務式公寓，總建築面積約182,000平方米。大東北區二期開發項目擬興建購物商場、住宅及公寓大樓，地盤面積為28,600平方米，總樓面面積為380,000平方米，拆遷工程將按項目規劃於二零一三年下半年度展開。有關發展項目將會是本集團在區內繼「星匯廣場」後第二個地標性建築項目。

關於瀋陽皇姑區之物業發展項目，我們計劃將該物業發展成為一個涵蓋大型購物商場、甲級寫字樓、服務式公寓和住宅大樓的項目，總建築面積約為1,000,000平方米。瀋陽政府將負責該處現有住戶之拆遷。本集團擬於瀋陽第三商業中心打造一個地標性建築，並透過興建連接現有發展物業之道路、街道及小徑，強化擬建成之長江步行購物街。瀋陽旅遊業、娛樂業及金融服務行業的蓬勃發展正符合在區內打造一個新中心點之需求，且亦能為其鄰近地區提供額外之娛樂設施。該項目分兩期進行，瀋陽皇姑南區現有住戶的拆遷將於二零一三年展開。我們正與當地政府磋商有關執行計劃的時間安排。

一如本公司於二零一三年一月二十二日公告中所述，本集團成功投得滄州渤海新區黃驊新城B-2012-29號地皮，面積約32,336平方米。本公司擬將該地皮發展購物商場和服務式公寓項目。

目前，本集團對位於河北省滄州和遼寧省瀋陽可供地產開發並已繳付訂金之土地地盤總面積約為153,684平方米。

本集團日後將繼續專注於發展包括大東區的核心物業項目，於此同時，亦會因時制宜，在適當的時候，吸納發展中小型項目的機會。

前景

承蒙各股東及客戶鼎力支持，以及全體員工努力工作及竭誠服務，本人謹代表董事會致以衷心謝意。

主席
吳鴻生

香港，二零一三年三月十九日

董事履歷

執行董事

吳鴻生先生，63歲，為本公司之執行董事、主席及執行委員會成員。吳先生積極參與制訂本集團的整體企業政策、策略規劃及業務發展。吳先生亦擔任South China Holdings Limited、南華金融控股有限公司及South China (China) Limited之執行董事兼主席。彼持有英國蘭卡斯特大學市場學碩士學位，並且是英國特許管理會計師公會資深會員。吳先生於二零零二年一月二十八日獲委任為本公司之董事。吳先生為本公司非執行董事吳旭茱女士、本公司執行董事吳旭峰先生及本公司執行董事兼行政總裁吳旭洋先生之父親，及若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東之董事。

吳旭洋先生，31歲，為本公司之執行董事、行政總裁及執行委員會成員。彼亦為南華金融控股有限公司之執行董事兼副主席。吳先生於英國劍橋大學Corpus Christi College法律系畢業，並為該大學之學人。吳先生於二零零三年十月九日獲委任為本公司之董事。彼為本公司執行董事兼主席吳鴻生先生之兒子及為本公司非執行董事吳旭茱女士及本公司執行董事吳旭峰先生之胞弟。

Richard Howard Gorges先生，69歲，為本公司之執行董事及執行委員會成員。彼亦為South China (China) Limited及南華金融控股有限公司之執行董事兼副主席，及為South China Holdings Limited之執行董事。彼持有英國劍橋大學之法律碩士學位。Gorges先生於二零零九年一月七日獲委任為本公司之董事。彼為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東之董事。

張賽娥女士，59歲，為本公司之執行董事及執行委員會成員。彼亦為South China (China) Limited之執行董事兼副主席及行政總裁、南華金融控股有限公司之執行董事兼副主席、及South China Holdings Limited之執行董事。彼持有美國伊利諾州大學之工商管理碩士學位。張女士為中國人民政治協商會議全國委員會委員。張女士於二零零九年一月七日獲委任為本公司之董事。彼為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東之董事。

吳旭峰先生，32歲，為本公司之執行董事及執行委員會成員。彼亦為South China Holdings Limited及South China (China) Limited之執行董事。吳先生持有英國倫敦大學倫敦英皇書院法律學士學位及為英國特許管理會計師公會會員，亦為中國人民政治協商會議南京市委員會委員。吳先生於二零零三年十月九日獲委任為本公司之董事。彼為本公司執行董事兼主席吳鴻生先生之兒子、本公司非執行董事吳旭茱女士之胞弟及本公司執行董事兼行政總裁吳旭洋先生之胞兄。

楊光先生，58歲，為本公司之執行董事及執行委員會成員。彼亦為South China (China) Limited之執行董事。彼於建築、房地產及項目管理方面具豐富之經驗。楊先生於二零零八年七月至二零一一年六月期間出任信和置業有限公司(「信和置業」)之執行董事及於二零零五年至二零零八年期間擔任信和置業之聯席董事及總經理。彼亦曾於多家具聲望之機構出任要職，包括嘉華國際控股有限公司首席營運總監及九龍倉有限公司助理項目總監。

楊先生持有香港大學建築學士學位、The Royal Australian Institute of Architects (澳大利亞皇家建築師協會*) 品質管理證書、香港城市大學仲裁及爭議解決學文學碩士及倫敦大學法學碩士。彼為香港建築師學會會員、香港註冊建築師、倫敦 Inner Temple (內殿法律學院*) 之大律師、香港國際仲裁中心之調解員及仲裁員及特許仲裁學會資深會員。楊先生於二零一二年十二月十日獲委任為本公司之董事。

羅裕群先生，63歲，為本公司之執行董事及執行委員會成員，South China (China) Limited之執行董事、首席財務總監及公司秘書，亦為南華集團之首席財務總監。彼亦為廣州汽車集團股份有限公司之獨立非執行董事及審計委員會主席。羅先生自二零零七年起出任專業管理會計師公會會長。於此前羅先生曾擔任多個不同的職位，包括於二零零六年四月至二零一一年一月擔任卓越管理顧問國際有限公司之董事總經理、於一九九七年六月至二零零六年四月擔任嘉華建材有限公司之財務總監(負責財務及會計、法律、資信科技以及庫務範疇)、於一九九六年七月至一九九七年六月擔任楊國琦財務管理顧問國際有限公司之董事總經理(負責市場營銷、業務發展以及海外諮詢項目)及於一九九零年十一月至一九九五年三月擔任 Winning Management Company Limited (一家香港房地產控股及投資集團)之助理總經理(負責財務、會計及行政)。羅先生亦於二零零六/二零零七年度出任英國特許管理會計師公會香港分會會長及於二零零三年至二零零七年出任該會轄下之企業管治委員會主席。彼亦為英國特許管理會計師公會資深會員、英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、英國國際會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、香港註冊財務策劃師協會資深會員及香港稅務學會資深會員。羅先生於二零一三年三月三日獲委任為本公司之董事。

非執行董事

吳旭茱女士，34歲，為本公司之非執行董事。吳女士亦為South China Holdings Limited及South China (China) Limited之非執行董事，及南華傳媒有限公司的行政總裁。彼在英國倫敦大學倫敦英皇書院取得法律學士學位及於二零零六年取得香港執業大律師資格。彼為英國特許管理會計師公會會員及中國人民政治協商會議之天津市委員會委員。吳女士於二零零三年八月二十日獲委任為本公司之董事。吳女士為本公司執行董事兼主席吳鴻生先生之女兒及為本公司執行董事吳旭峰先生及本公司執行董事兼行政總裁吳旭洋先生之胞姊。

盧永仁博士·太平紳士，52歲，為本公司之非執行董事及審核委員會及薪酬及提名委員會成員。彼亦為南華傳媒有限公司之副主席。盧博士曾於IT Limited、中國聯通股份有限公司、美國花旗銀行、香港電訊集團及麥肯錫顧問有限公司擔任要職。彼現時為在紐約證券交易所上市之Nam Tai Electronics, Inc.及在倫敦證券交易所另類投資市場上市之LZYE Group PLC的獨立非執行董事、在香港聯交所主板上市之精電國際有限公司及海豐國際控股有限公司的獨立非執行董事，及在新加坡證券交易所上市之Westminster Travel Limited的獨立非執行董事。彼持有英國劍橋大學分子藥理學碩士學位及遺傳工程學博士學位。彼曾是英聯邦學人、裘槎基金會會士及劍橋大學唐寧書院院士。彼積極參與香港教育發展，現為香港浸會大學工商管理學院及香港理工大學工商管理學院之客

* 僅供識別

董事履歷

席教授。彼並為弘立學院校董及國際成就計劃香港部董事。於一九九六年，著名世界性組織世界經濟論壇選出盧博士為「未來全球領袖」。於一九九九年，彼獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。於二零零三年，彼獲委任為中國人民政治協商會議之汕頭市委員會委員。彼於二零零二年二月二十五日獲委任為本公司之獨立非執行董事，及於二零一一年九月六日轉任為本公司之非執行董事。

獨立非執行董事

鄭毓和先生，52歲，為本公司之獨立非執行董事，審核委員會之主席及薪酬及提名委員會成員。彼曾於倫敦Coopers and Lybrand（現稱為PricewaterhouseCoopers）及多倫多Swiss Bank Corporation（現稱為UBS AG）任職，亦曾在多間香港上市公司擔任高級管理層職位，並為香港一間商人銀行的創辦人之一。彼為一間香港執業會計師行之擁有人。鄭先生現為21控股有限公司之執行董事，亦為中糧包裝控股有限公司、資本策略地產有限公司、香港建設（控股）有限公司、卜蜂蓮花有限公司（前稱「正大企業國際有限公司」）、創興銀行有限公司、金榜集團控股有限公司、意馬國際控股有限公司及萊蒙國際集團有限公司之獨立非執行董事（上述公司全部皆於香港聯交所主板上市）。鄭先生持有會計及財務學（經濟科）理學碩士學位及會計學文學士（榮譽）學位。鄭先生於二零零四年九月十七日獲委任為本公司之董事。

龐愛蘭女士，太平紳士，53歲，為本公司之獨立非執行董事及審核委員會及薪酬及提名委員會成員。彼為健商國際學院有限公司主席。彼於美國哈佛商學院修畢其行政人員課程，並取得澳洲Monash University工商管理文憑及加拿大薩斯喀徹溫省大學藥劑學學士學位。龐女士為民選區議員、國際戒毒基金會及香港醫療專業聯盟有限公司主席。彼為前香港中文大學婦女健康理學碩士／學士後文憑課程兼任講師。彼曾出任香港執業藥劑師協會會長達八年及傑出青年協會主席。彼亦被政府委任於不同的董事局及委員會，例如香港浸會大學校董會成員、葛量洪獎學基金委員會、中央政策組非全職顧問（二零零八至二零零九年）、禁毒常務委員會轄下禁毒教育及宣傳小組主席（二零零七至二零一二年）。龐女士於一九九八年獲選為十大傑出青年、於二零零七年獲頒發中國百名傑出女企業家獎，及於二零一零年七月獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。龐女士於二零零八年三月二十七日獲委任為本公司之董事。

蘇少明先生，54歲，為本公司之獨立非執行董事、薪酬及提名委員會之主席及審核委員會成員。彼曾為亞盛（亞洲）有限公司之首席財務官及首席運營官。彼於二零零七年五月一日至二零一零年六月三十日期間為中聚電池有限公司（前稱「中聚雷天電池有限公司」及「嘉盛控股有限公司」）（「中聚」）的執行董事，亦於二零零七至二零一零年期間於中聚曾擔任如首席財務官、首席運營官、合資格會計師和公司秘書等要職。中聚之股份於聯交所主板上市。蘇先生取得加拿大多倫多大學文學士學位及香港中文大學理學（財務）碩士學位。彼為加拿大特許會計師公會、加拿大管理會計師公會會員，及香港會計師公會資深會員。彼在審計、會計及財務方面擁有廣泛經驗。蘇先生於二零一一年十二月二十三日獲委任為本公司之董事。

梁家棟博士，63歲，為本公司之獨立非執行董事。彼亦為South China (China) Limited之獨立非執行董事。梁博士曾於香港政府地政署及多家知名上市房地產發展商如香港置地有限公司、希慎興業有限公司、麗新發展有限公司及菱電發展有限公司，以及卓德測計師行有限公司（一家於香港有名的測量師行）任職，於房地產界及酒店行業擁有超過三十五年經驗。彼為置業行房地產顧問國際有限公司之創辦人及置業行集團公司之董事長。

梁博士擁有Empresarial University（安培純澳大學*）工商管理博士學位、香港理工大學國際房地產理學碩士學位（成績優異）及香港中文大學崇基書院社會科學榮譽學士學位。

梁博士乃香港註冊產業測量師、香港測量師學會資深會員、The Royal Institution of Chartered Surveyors（英國皇家特許測量師學會*）資深會員及香港地產行政師學會資深會員。彼為香港地產行政師學會創會主席及前會長、香港房屋協會監事會、提名委員會及審核委員會之委員、香港特別行政區政府發展局規劃地政科上訴審裁團成員、香港房地產協會前副會長及理事、香港專業及資深行政人員協會副秘書長、香港中文大學工商管理學會榮譽顧問及榮譽導師、澳門科技大學可持續發展研究所學術顧問、英國皇家特許測量師學會（香港分會）專業評核委員會導師、上海交通大學海外教育學院客座教授、上海市徐匯區政協委員、廣西崇左市政協委員、上海海外聯誼會理事、上海市徐匯海外聯誼會理事、桂港青年交流促進會名譽會長及香港廣西崇左市同鄉聯誼會名譽會長。梁博士亦於香港測量師學會有多項職務，包括專業發展委員會、教育委員會、CEPA委員會、社會公益委員會及公共及社會事務委員會委員，並為規劃及發展組評審專家及副主席。梁博士於二零一二年十二月十日獲委任為本公司之董事。

劉勵超先生，62歲，為本公司之獨立非執行董事。彼亦為South China (China) Limited之獨立非執行董事。彼擁有超過三十五年為香港特別行政區政府（「香港特區政府」）及前任政府多個政策局和部門服務之經驗，範圍橫跨香港對外貿易及工業政策、多邊貿易談判、公務員培訓和發展、地方行政及社區發展。劉先生曾任香港特區政府食物及衛生局之顧問（私家醫院投標評審）。於一九九七年，劉先生獲委任為香港特區政府規劃環境地政局副局長（規劃及地政），並參與制定土地規劃、使用和行政之政策及立法。其後，劉先生獲委任為香港特區政府中央政策組之副首席顧問及署理首席顧問，負責行政長官施政報告之編製和政策研究。於二零零二年，劉先生獲委任為香港特區政府地政總署署長，負責監察政府土地之管理、收購及出售政府土地以及房地產完成開發前出售之政策之執行。彼於二零零七年六月退任地政總署署長一職。

劉先生畢業於香港大學，擁有社會科學學士（榮譽）學士學位。彼於二零零七年獲頒授銀紫荊星章，以表揚其竭誠為香港特區政府及香港社會服務，尤其於規劃和土地方面。彼目前為香港鄉郊基金會董事、香港集思會顧問、香港專業及資深行政人員協會副主席、香港房屋協會審核委員會委員、市區重建局土地安置及補償委員會委員、香港大學政治及公共行政部公共行政諮詢委員會委員、中國國情研習促進會資深顧問及建造及工程專業發展中心名譽顧問。劉先生於二零一三年三月三日獲委任為本公司之董事。

* 僅供識別

董事報告

本公司之董事（「董事」）提呈其報告及本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要於中國從事物業投資發展之業務。

業績及股息

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本年報第 28 頁。

董事會不建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一一年：無）。

財務摘要資料

本集團於過年五個財政年度之業績及資產、負債及非控股股東權益摘要（摘錄自經審核綜合財務報表並經過適當地重列／重新分類）刊載於本年報第 103 頁，此摘要並不構成經審核財務報表部分。

物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業

本集團之物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業於本年度內之變動詳情分別刊載於經審核綜合財務報表附註 16、18 及 22。本集團之投資物業及發展中物業之進一步詳情刊載於本年報第 104 頁。

股本及購股權

本公司之股本及購股權於本年度內之變動詳情分別載於經審核綜合財務報表附註 33 及 34。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券，惟本公司之僱員股份獎勵計劃受託人按該計劃之委託書購買 7,136,000 股本公司股份（總代價為 845,754 港元）則除外。

儲備

本公司及本集團之儲備於本年度內之變動詳情分別載於財務報表附註 35 及綜合權益變動表內。

可供分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備約為 940,668,000 港元。

董事

於本年度內及截至本報告日期止之本公司董事如下：

執行董事：

吳鴻生(主席)

吳旭洋(行政總裁)

Richard Howard Gorges

張賽娥

吳旭峰

楊光(於二零一二年十二月十日獲委任)

羅裕群(於二零一三年三月三日獲委任)

非執行董事：

吳旭茱

盧永仁

獨立非執行董事：

鄭毓和

龐愛蘭

蘇少明

梁家棟(於二零一二年十二月十日獲委任)

劉勵超(於二零一三年三月三日獲委任)

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)第116條，吳鴻生先生、吳旭茱女士、鄭毓和先生及龐愛蘭女士、太平紳士將於本公司應屆股東週年大會上輪值告退，並符合資格膺選連任。吳鴻生先生、吳旭茱女士和龐愛蘭女士、太平紳士願膺選連任；鄭毓和先生則表示不欲膺選連任。根據組織章程細則第99條，楊光先生、羅裕群先生、梁家棟博士及劉勵超先生將於本公司股東週年大會上輪值告退，惟符合資格膺選連任。除上文所披露者外，餘下的其他董事將繼續留任。

確認獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據聯交所創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第5.09條就其獨立性發出的年度確認書，包括鄭毓和先生、龐愛蘭女士、太平紳士及蘇少明先生確認截至二零一二年十二月三十一日止年度符合有關指引，以及梁家棟博士於二零一二年十二月十日二零一二年十二月三十一日期間符合有關指引。於本報告日，公司仍認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事之履歷

本公司之董事履歷載列於本年報第7至10頁。

董事報告

董事服務合約

於應屆股東週年大會上擬連任之董事概無與本公司訂立任何服務合約或有不可於一年內在免付賠償之情況下(法定賠償外)由本公司終止之服務合約。

董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一二年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員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、相關股份及債券中擁有按證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記載之權益及淡倉，或根據有關董事買賣證券之創業板上市規則第5.48條至第5.67條，須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司

A. 股份之好倉

董事姓名	身份	普通股 股份數目	普通股 股份數目	約佔持股量 百分比
吳鴻生(「吳先生」)	實益擁有人 配偶之權益 受控制公司之權益	363,393,739 967,923,774 6,163,743,154 (附註)	7,495,060,667	67.05%
吳旭洋	實益擁有人		2,602,667	0.02%
吳旭峰	實益擁有人		481,666,667	4.31%

附註：

由吳先生透過受控制公司持有之6,163,743,154股本公司股份包括由Bannock Investment Limited(「Bannock」)持有之1,088,784,847股股份、盈麗投資有限公司(「盈麗」)持有之1,150,004,797股股份、Fung Shing Group Limited(「Fung Shing」)持有之1,817,140,364股股份、Parkfield Holdings Limited(「Parkfield」)持有之1,728,362,917股股份、Ronastar Investments Limited(「Ronastar」)持有之76,464,373股股份、世統投資有限公司(「世統」)持有之237,881,856股股份及南華策略有限公司(「南華策略」)持有之65,104,000股股份。Fung Shing、Parkfield及Ronastar概由吳先生全資擁有。吳先生分別透過South China Holdings Limited(「南華集團」)(吳先生持有73.72%權益)及South China (China) Limited(「南華中國」)(吳先生持有63.01%權益)間接持有世統及南華策略；Bannock為盈麗之全資附屬公司，而盈麗由吳先生持有60%、Richard Howard Gorges(「Gorges先生」)擁有20%及張賽娥女士(「張女士」)擁有20%權益。故此，吳先生被視為持有由世統所持有之237,881,856股股份、由南華策略所持有之65,104,000股股份及由Bannock和盈麗持有合共2,238,789,644股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之部份、相關部份或債券中擁有按證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記載之任何權益或淡倉，或根據創業板上市規則第5.48條至第5.67條所載關於董事買賣證券之交易必守標準，須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司及其附屬公司之董事及僱員有權參與本公司之購股權計劃，本公司的購股權計劃及本公司授出購股權之詳情載列於經審核綜合財務報表附註34。

董事認購股份或債券之權利

除上文「購股權計劃」一節所披露者外，本公司或其任何控股公司或附屬公司於本年度內任何時間概無作為任何安排之參與方，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，並且各董事或行政總裁、彼等之配偶或十八歲以下子女概無獲授予任何權利可認購本公司或其他法人團體之股本或債務證券，或已行使任何該等權利。

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃之詳情載列於經審核綜合財務報表附註4.16。

董事及控股股東於重要合約之權益

本集團與本公司董事及控股股東吳先生擁有實質權益之其他公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度內及截至本年報日止之交易詳情分別載列於經審核綜合財務報表附註39及本年報之「關連交易」及「持續關連交易」一節內。

除上文所披露者外，本公司、其任何控股公司或其任何附屬公司及同系附屬公司概無於本年度內直接或間接地作為與本集團業務有關及董事有重大權益、且於本年底或本年度內任何時間仍然有效的重要合約的參與方。再者，控股股東或其任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司之間於截至二零一二年十二月三十一日止年度內均無訂立提供服務的任何重要合約。

管理合約

於本年度內所訂立或存在有關與本公司之整體或任何重要部份業務之管理及行政合約之詳情載列於經審核綜合財務報表附註39及本年報之「持續關連交易」一節內。

董事報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一二年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條第xv部所存置之登記冊所記載，以下人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司之股份及相關股份中擁有權益及淡倉：

好倉

股東名稱	身份	普通股 股份數目	約佔持股量 百分比
盈麗	實益擁有人及受控制公司之權益	2,238,789,644 (附註 a)	20.03%
Fung Shing	實益擁有人	1,817,140,364	16.26%
Parkfield	實益擁有人	1,728,362,917	15.46%
Bannock	實益擁有人	1,088,784,847 (附註 a)	9.47%
吳麗琼(「吳太」)	實益擁有人及配偶之權益	7,495,060,667 (附註 b)	67.05%

附註：

- (a) Bannock 為盈麗之全資附屬公司。盈麗持有之 2,238,789,644 股本公司股份包括由 Bannock 直接持有之 1,088,784,847 股股份。
- (b) 吳太(實益擁有本公司 967,923,774 股股份)為本公司主席及執行董事吳先生之配偶。根據證券及期貨條例，吳太被視作持有於上文「董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所披露，分別由吳先生實益及透過受控制公司持有之 363,393,739 股及 6,163,743,154 股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外，彼等之權益載於上文「董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節)於本公司之股份及相關股份中擁有按證券及期貨條例第 336 條須存置之登記冊所記載之任何權益淡倉。

僱員股份獎勵計劃

為表彰本集團若干僱員之貢獻，給予彼等鼓勵及為繼續聘請彼等及吸引合適的人才以配合本集團之持續經營和發展，本公司於二零一一年三月十八日採納一項僱員股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。根據股份獎勵計劃，本公司將於二零一三年十二月三十一日前安排一筆不超過20,000,000港元之款項用於從市場上購買本公司及／或南華中國之股份（「獎勵股份」），獎勵股份將由受託人替本集團入選僱員託管。入選僱員及用於購買獎勵股份之相關獎勵總值將由董事會不時按其絕對酌情權而決定。

除非由董事會提早終止或全部獎勵股份已歸屬，該計劃有效期為採納日期起計為期十五年。

於二零一二年十二月三十一日，8,968,000股本公司股份及2,328,000股南華中國股份已根據股份獎勵計劃向僱員（不包括董事）授出，其中3,712,000股本公司股份及1,112,000股南華中國股份失效，5,256,000股本公司股份及1,216,000股南華中國股份尚未歸屬，其歸屬日期介乎二零一三年六月三十日至二零一四年十二月三十一日。

本公司於二零一二年十二月三十一日止年度確認之股份獎勵開支為427,000港元（二零一一年：171,000港元）。

董事及管理層股東於競爭性業務之權益

本公司之主席及控股股東吳先生亦是南華集團及南華中國之主席。吳先生個人及透過受控制公司於本公司、南華集團及南華中國擁有控股權益，其中由吳先生、本公司之執行董事Gorges先生（彼亦為南華集團及南華中國之執行董事）及本公司之執行董事張女士（彼亦為南華集團及南華中國之執行董事）共同於南華集團及南華中國擁有若干公司權益。本公司執行董事吳旭洋先生（其於本公司擁有若干權益）於南華中國擁有若干權益。本公司執行董事吳旭峰先生（其於本公司擁有若干權益）亦為南華集團及南華中國之執行董事及於南華中國擁有若干權益，而本公司非執行董事吳旭棠女士亦為南華集團及南華中國之非執行董事及於南華中國擁有若干權益。由於南華集團及南華中國之若干附屬公司主要從事物業發展及投資業務，吳先生、Gorges先生、張女士、吳旭峰先生及吳旭棠女士各人均被認為於與本集團上述競爭之業務中擁有權益。

董事認為本公司可按公平原則營運其業務，並獨立於南華集團及南華中國之業務，因本集團之物業發展及投資組合乃由不同且獨立於南華集團及南華中國之團隊所管理，且於上述三個上市集團間並無存在直接競爭。

除於上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，本公司之各董事或任何彼等各自之聯繫人士概無擁有任何與本集團競爭或可能競爭之業務權益或與本集團有利益衝突之業務權益。

董事報告

董事履歷詳情之變更

根據創業板上市規則第 17.50A 條，自本公司上一份中期報告起，董事履歷變動僅包括盧永仁博士·太平紳士自二零一二年七月起擔任 LZYE Group PLC 董事，該公司於倫敦證券交易所另類投資市場上市。

本公司董事最新之履歷詳情載於本年報第 7 頁至 10 頁。

最低公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料及董事所悉，本公司於本年報刊發日期按照創業板上市規則仍然維持所須之最低公眾持股量。

遵守企業管治守則

本公司遵守企業管治守則之詳情載於本年報第 20 頁至 25 頁。

董事買賣證券之必守標準

本公司遵守根據創業板上市規則第 5.48 至 5.67 條所載有關董事買賣證券之交易必守標準之詳情載於本年報第 21 頁。

關連交易及持續關連交易

年內本集團於日常業務過程中進行之重大關聯人士交易載於經審核綜合財務報表附註 25、31 及 39。

關連交易

年內及至本年報日本集團按創業板上市規則第二十章要求而需予披露以下關連交易之詳情：

根據本公司附屬公司 Crystal Hub Limited 與南華中國附屬公司 Even Dragon Limited 於二零一二年七月四日簽訂之買賣協議書，Crystal Hub 同意按簽訂的買賣協議書及其二零一二年九月二十五日有關補充協議之條款出售其持有彩順有限公司的所有權益（「該交易」），經調整的總代價約為 1,589,000,000 港元。該交易詳情分別載於本公司於二零一二年七月十二日及二零一二年十月十九日刊載的公告內。一如本公司於二零一三年一月十七日列載的公告所述，該交易已於二零一三年一月十六日完成。

於二零一二年七月四日及二零一二年九月二十五日，本公司主席兼執行董事及主要股東吳先生透過受控制公司持有南華中國 63.01% 權益。

持續關連交易

年內，本集團訂立以下自二零一二年一月起生效之持續關連交易，詳情已根據創業板上市規則第20章之要求作出披露：

- 二零一一年十一月二日，本公司直接全資附屬公司Crystal Hub與南華中國間接全資附屬公司Green Orient Investments Limited (承包人)訂立協議(「該協議」)，內容有關管理星匯廣場(前稱大發廣場)之專屬權(限於購物商場及相關經營之用途)。協議為期一年，承包人有權每年以相同條款及條件續期，直至二零二六年十二月三十一日止。基本承包金為每年人民幣80,000,000元，另加該協議界定之按經營淨盈利之50%計算的額外年度提成承包金。交易詳情分別披露於本公司於二零一一年十一月二日刊發之公告及二零一一年十二月十九日刊發之通函。交易已獲本公司獨立股東於二零一二年一月六日召開的股東特別大會批准。
- 南華中國及本公司各相關附屬公司所訂立終止該協議之契約及有關買賣彩順有限公司全部已發行股本之買賣協議(「買賣協議」，詳載於附註27)已於二零一二年七月四日簽訂。相關交易於二零一三年一月十六日完成。

上述持續關連交易已經本公司獨立非執行董事審閱。獨立非執行董事確認上述關連交易是(a)在本集團日常業務過程中；(b)按一般商業條款或按不遜於本集團提供予獨立第三方或獨立第三方給予本集團之條款；及(c)根據規管交易的相關協議訂立，公平合理且符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師獲委聘遵照香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3000號「非審核或審閱過往財務資料的鑒證工作」，及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團之持續關連交易作出報告。核數師已根據創業板上市規則第20.38條發出無保留意見函件，當中載有其上述持續關連交易的發現及結論。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並已根據創業板上市規則以書面釐訂其職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，分別為鄭毓和先生(委員會主席)、龐愛蘭女士、太平紳士、蘇少明先生及盧永仁博士、太平紳士。

審核委員會對有關核數費用及核數師之獨立性之檢討結果滿意，並且向董事會建議於應屆股東週年大會續聘該會計師行為核數師。

審核委員會已審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績，並認為該業績乃按適用之會計準則及規定編製，且已作出充分披露。

董事報告

主要客戶及供應商

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團五大客戶合共佔本集團營業總額100%，當中最大客戶佔總銷售額98%。本集團五大供應商佔本集團採購總額98%，當中最大供應商佔本集團總額37%。

除上文所披露之持續關連交易外，概無董事、彼等之聯繫人士或股東（就董事所知擁有本公司股本5%以上）擁有上述本集團五大客戶或供應商之實益權益。

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司將於應屆股東週年大會上輪值告退，惟彼符合資格，願膺選連任。

代表董事會

吳鴻生

主席

香港，二零一三年三月十九日

企業管治報告

本公司致力建立良好的企業管治常規及程序，有關的企業管治原則強調給予股東問責及透明度，對企業管治原則作出定期檢討以遵守法則。

企業管治守則

本公司於截至二零一二年十二月三十一日止整個年度已遵守香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則（「創業板上市規則」）附錄十五企業管治常規守則（有效期至二零一二年三月三十一日止）及企業管治守則（於二零一二年四月一日起生效）（合稱「企業管治守則」）的所有守則條文。

董事會之組合及董事會常規

於二零一二年十二月三十一日，本公司董事會（「董事會」）由十二名董事組成，包括六名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。

於二零一三年三月三日起，董事會再委任一名執行董事和一名獨立非執行董事，以強化董事會架構。董事會成員人數增加至十四名，包括主席吳鴻生先生和行政總裁吳旭洋先生（均為執行董事）、另外五名執行董事、兩名非執行董事和五名獨立非執行董事，三分之一的成員為獨立非執行董事。關於彼等之履歷及彼此間關係之詳情載於本年報第7至10頁之「董事履歷」一節內。

本公司定期對董事會之組合作出檢討，確保其於技能及經驗方面均切合本集團業務的需要。此外，董事會在執行董事及非執行董事人數比例上亦力求均衡，以確保其獨立性及有效管理。本公司亦符合創業板上市規則之有關規定，最少一名獨立非執行董事具備適當會計資格及專業經驗。

薪酬及提名委員會按正式董事委任程序及政策作出建議，並由董事會通過委任新董事人選。考慮董事人選時，主要顧及有關人士之技能、經驗、專業知識、時間及利益衝突等。

本公司全體董事（包括非執行董事）須按本公司之組織章程細則最少每三年輪值退任。

董事會共同負責制訂本集團之策略，並監督本集團業務及事務之管理工作。

本集團業務之日常營運和管理，包括（而不限於）策略之落實，已授權執行委員會負責，其成員包括所有執行董事。彼等定期向董事會匯報工作及業務上的決定。

本公司主席與行政總裁之職權清晰明確劃分，並由不同人士擔任，藉此強化出任該等職位人士的獨立性和問責性。凡屬關鍵和重要之決定，均須經過董事會會議充份討論。

就擬納入定期會議議程之任何事項，事前均向所有董事作出充份諮詢。主席已授權公司秘書擬定每次董事會會議之議程。主席亦會在執行董事和公司秘書協助下，盡力確保全體董事均獲妥善匯報有關董事會會議上提出的事項，並已及時地接收足夠和可靠的資訊。

企業管治報告

於二零一二年董事會曾舉行五次會議：

出席次數

執行董事

吳鴻生 (主席)	4/5
吳旭洋 (行政總裁)	4/5
Richard Howard Gorges	5/5
張賽娥	5/5
吳旭峰	5/5
楊光*	不適用

非執行董事

吳旭榮	4/5
盧永仁	4/5

獨立非執行董事

鄭毓和	5/5
龐愛蘭	4/5
蘇少明	4/5
梁家棟*	不適用

* 於二零一二年十二月十日獲委任

就董事會定期會議，董事均獲發最少十四日通知，會議文件在預定召開董事會或董事委員會會議日期前最少三日送呈董事。至於其他會議，則會切合實際環境，給予董事可行和合理的通知。董事可親身出席會議，或依據本公司之組織章程細則，利用其他電子通訊方式參與會議。公司秘書確保已遵守有關程序及所有適用規則及規例。董事會及董事委員會會議之會議記錄由公司秘書保管，任何董事只要在任何時間並作出合理通知後，均有權查閱會議記錄。

董事有全權取閱本集團之資料，並在認為有需要時徵詢獨立專業意見。董事並不時收到由本公司發出之備忘，以更新彼等在執行其職責時有關之法律及監管機構之修訂及事項。

董事買賣證券

本公司已採納創業板上市規則第 5.48 條至 5.67 條所載有關董事買賣證券交易必須遵守的標準。此外，董事會亦已就可能擁有關於本集團或其證券未公佈之股價敏感資料的相關僱員制訂類似指引。

經本公司作出特定查詢後，所有董事均確認於截至二零一二年十二月三十一日止整個年度，一直遵守證券交易買賣的標準及本公司有關董事進行證券交易的行為守則。

內部監控

鑒於設計完善及有效的內部監控制度對保障本公司的資產、股東的投資、確保財務報告可靠性及符合創業板上市規則之有關要求確實甚為重要，本公司已成立一個成員包括合資格會計師的小組（「內審組」）以進行本公司之內部審核工作。

內審組會根據面對風險之評估從而制訂季度審核計劃，以確保審核工作按輪替基準涵蓋主要營運附屬公司之所有重要內審範圍，有關審核計劃須定期呈交審核委員會審閱。審核檢討之範圍及時乃按風險評估而決定。

就管理層或審核委員會所確認需關注之事項及範圍，內審組亦須不時進行特別審核工作。內審組與審核委員會已建立溝通渠道。

內審組會監督本集團內部監控程序及系統，並定期向審核委員會匯報發現及提供建議（如有）。本年度內，內審組就有關本集團之收益周期和經常性開支和付款周期優化計劃作出檢討，並已向審核委員會及董事會提呈內部監控報告。

財務報表之責任

董事確認對編製本集團財務報表之負責及須確保本集團財務報表已遵照法定要求及適用會計準則而編製。

本公司核數師就其對本集團財務報表的申報責任的聲明，載於本年報第 26 頁的獨立核數師報告內。

核數師酬金

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司核數師收取的核數服務費用約為 500,000 港元及非核數服務費用約為 198,632 港元。非核數服務包括就悉數出售彩順有限公司及其附屬公司權益的重大交易所提供的專業服務（有關詳情見董事報告「關連交易」一節內）和本公司及其附屬公司於二零一二年八月三十一日的債務聲明。

董事的持續專業發展

董事需確保其集體責任與時並進。每名新獲委任的董事於履新時均獲發董事簡介，內容涵蓋本集團的業務，以及上市公司董事的法定責任和義務。

本公司除不時向董事提供法例的最新修訂和管治實務發展的資料外，亦鼓勵董事參加專業培訓和研討會，以更新和重溫其知識和技能。董事年內所參加的專業培訓均會記錄在培訓記錄內。

於二零一二年三月二十日的董事會會議上，本公司已安排簡介會，讓各董事知悉有關企業管治守則的最新修訂和相關的創業板上市規則。

企業管治報告

年內，董事參加的專業培訓如下：

董事	培訓類別	
	簡介會	閱覽資料和修訂文件
執行董事		
吳鴻生	✓	✓
吳旭洋	✓	✓
Richard Howard Gorges	✓	✓
張賽娥	✓	✓
吳旭峰	✓	✓
楊光*	不適用	不適用
非執行董事		
吳旭棻	✓	✓
盧永仁	✓	✓
獨立非執行董事		
鄭毓和	✓	✓
龐愛蘭	✓	✓
蘇少明	✓	✓
梁家棟*	不適用	不適用

* 於二零一二年十二月十日獲委任

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，分別為鄭毓和先生（委員會主席）、龐愛蘭女士、太平紳士、蘇少明先生及盧永仁博士、太平紳士。

根據審核委員會的職權範圍（與企業管治守則所載者大致相同），審核委員會的主要職責包括檢視本集團之財務申報制度及內部監控程序、審閱本集團之財務資料及本集團與核數師的關係。此外，董事會授權審核委員會負責企業管治守則中所載有關企業管治的職務。

審核委員會於二零一二年舉行了四次會議，其中管理層之代表亦有出席審閱季度、中期及年度業績，季度報告、中期報告及年報，及其他財務、內部監控和企業管治事宜。本集團之核數師亦有出席其中兩次會議。

	出席次數
鄭毓和	4/4
盧永仁	4/4
龐愛蘭	3/4
蘇少明	4/4

審核委員會審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績、內部監控制度和企業管治常規。

薪酬及提名委員會

薪酬及提名委員會於二零一二年三月二十日成立，以取代原有之薪酬委員會，負責檢討董事薪酬及提名事宜。薪酬及提名委員會由三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，分別為蘇少明先生(委員會主席)、龐愛蘭女士、太平紳士、鄭毓和先生及盧永仁博士、太平紳士。

薪酬及提名委員會依據其職權範圍書(與企業管治守則所載者大致相同)，包括檢討董事會架構及組合、確認合資格的董事人選、檢討董事和高層管理人員的薪酬，以及就有關薪酬政策和結構向董事會作出建議。

薪酬及提名委員會於二零一二年舉行了一次會議，出席記錄詳情如下：

	出席次數
蘇少明	1/1
鄭毓和	1/1
龐愛蘭	1/1
盧永仁	1/1

薪酬及提名委員會按個人的技能、知識、對本公司事務之參與程度及執行董事個人的工作表現，檢討了執行董事的薪酬政策(包括基本薪金、酌情業績紅利及其他酬金)，並參考本公司的業績和盈利，以及行業慣例而釐訂。董事的袍金經股東於股東大會上批准。董事執行職務(包括出席董事會會議及委員會會議)時產生之實報實銷開支，均可獲得補償。

薪酬及提名委員會檢討董事會架構、成員人數和組合、採納正式的書面董事委任政策和程序、並評估獨立非執行董事的獨立性，以及就委任和再委任董事會成員向董事會作出建議。

股東權益

本公司透過企業通訊(包括中期報告和年報、公告和通函)、股東週年大會及其他股東大會，以及本公司的網站向股東提供適時、透明度高、準確和公開的資訊。

本公司適時地向股東寄發中期報告、年報和通函，並將有關資訊載列在本公司的網站上。本公司的網站為股東提供有關本集團的企業資訊。

本公司為股東提供聯絡渠道，讓股東查詢有關本公司的事宜。此外，股東亦可以透過有關渠道或直接向本公司股份登記和過戶分處——聯合證券登記有限公司查詢有關股份的事宜。

企業管治報告

本公司的股東週年大會是董事與股東溝通的平台。本公司確保董事會收悉股東的意見。股東週年大會主席亦會就每項需要考慮的議程提出個別決議案。審核委員會和薪酬及提名委員會成員，以及外聘核數師均出席股東週年大會解答股東的問題。本公司不時檢討股東週年大會會議程序，以確保符合良好企業管治的常規。股東週年大會通告最少於召開前二十個工作天寄發予股東。各個決議案詳情和根據創業板上市規則須提供的資料已載列於股東週年大會通函。投票結果於股東週年大會舉行當日刊載於本公司的網站。

任何一間認可結算所或兩名(或以上)持有本公司不少於十分之一已繳足股本股份的股東可以書面形式向董事會或公司秘書要求召開股東特別大會，並列明擬提交股東考慮決議案的詳情。股東特別大會須於股東提出有關要求後三個月內召開。若董事會未能在收到有關要求後二十一天內提出召開有關會議，提出要求的股東或其任何持有逾半股份投票權的股東可以召開有關會議，本公司將負責因董事會未能召開有關會議而導致提出該項要求的股東所須支付的合理費用退回有關股東。

董事於二零一二年出席股東週年大會及特別股東大會的詳情如下：

董事	股東特別大會 (2012年1月6日)	股東週年大會 (2012年5月8日)	股東特別大會 (2012年11月13日)
執行董事			
吳鴻生		✓	✓
吳旭洋		✓	✓
Richard Howard Gorges	✓		✓
張賽娥	✓	✓	✓
吳旭峰		✓	✓
楊光*	不適用	不適用	不適用
非執行董事			
吳旭茱			✓
盧永仁			
獨立非執行董事			
鄭毓和	✓	✓	✓
龐愛蘭		✓	
蘇少明			
梁家棟*	不適用	不適用	不適用

* 於二零一二年十二月十日獲委任

獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致 South China Land Limited 南華置地有限公司列位股東
南華置地有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

我們已完成審核載於第28頁至第102頁的South China Land Limited南華置地有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)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及公司財務狀況表,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,以及一份主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須負的責任

貴公司董事須負責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,編製及真實而公平地列報該等財務報表。責任包括董事釐定的必要的內部監控,以確保編製並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的綜合財務報表。

核數師的責任

我們之責任是根據審核工作之結果,對該等財務報表作出意見,並僅向整體股東作出報告,除此以外,本報告概不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

我們乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作,該等準則規定我們須遵守道德要求以計劃及進行審核,以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核工作包括進程序以取得與財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取該等程序取決於核數師的判斷,包括評估財務報表出現重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在作出該等風險評估時,核數師考慮與公司編製及真實而公平列報財務報表有關的內部監控,以設計適當審核程序,但並非為對公司的內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理,以及評價財務報表的整體呈列方式。

我們相信,我們已取得充份恰當的審核憑證,為我們的審核意見提供了基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，按照香港財務報告準則編製的綜合財務報表真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一二年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

張珂屏

執業證書編號：P05412

香港，二零一三年三月十九日

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 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
收入	6	48,693	5,175
其他經營收入	7	1,820	5,606
投資物業公平值增加	18	43,135	86,779
銷售及發行成本		(1,629)	(10,814)
行政及其他經營開支		(29,794)	(33,744)
經營溢利	9	62,225	53,002
融資成本	10	(45,969)	(39,374)
除稅前溢利		16,256	13,628
稅項開支	11	(10,784)	(21,695)
本年度溢利／(虧損)		5,472	(8,067)
應佔本年度溢利／(虧損)：			
本公司股東	12	2,020	(9,721)
非控股股東權益		3,452	1,654
		5,472	(8,067)
本年度本公司股東應佔溢利／(虧損)之每股溢利／(虧損)	13		
— 基本		0.02 港仙	(0.09) 港仙
— 攤薄		不適用	不適用

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 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
本年度溢利／(虧損)	5,472	(8,067)
本年度其他全面收益		
海外附屬公司財務報表匯兌差額	3,000	92,079
本年度總全面收益	8,472	84,012
應佔總全面收益：		
本公司股東	4,794	68,178
非控股股東權益	3,678	15,834
	8,472	84,012

綜合財務狀況表

二零一二年十二月三十一日

	附註	於二零一二年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 十二月三十一日 千港元 (重列)	於二零一一年 一月一日 千港元 (重列)
資產及負債				
非流動資產				
物業、機器和設備	16	1,746	6,217	4,138
預付土地租賃款項	17	—	—	4,646
投資物業	18	—	2,975,087	2,663,437
商譽	20	355,326	355,326	355,326
已付訂金，預付款項及其他應收賬款	21	—	—	428,660
		357,072	3,336,630	3,456,207
流動資產				
發展中物業	22	146,931	74,922	15,528
按公平值經損益入賬之金融資產	23	1,405	—	—
應收貿易賬款	24	—	95	141
已付訂金，預付款項及其他應收賬款	21	658,362	655,344	11,900
可收回稅款		348	348	334
應收附屬公司少數股東款項	25	17,747	52,923	50,877
已抵押銀行存款	30	10,853	32,001	—
現金及現金等價物	26	377,419	59,062	100,769
		1,213,065	874,695	179,549
分類為持作出售之資產	27	3,070,252	—	—
		4,283,317	874,695	179,549
流動負債				
應付貿易賬款	28	2,076	79,401	7,936
其他應付賬款、計提費用及預收款項	29	525,767	181,584	56,937
應付關聯公司款項	25	—	—	721
股東貸款	31	150,000	—	—
關聯公司貸款	31	78,000	—	—
銀行貸款	30	—	12,319	578,254
		755,843	273,304	643,848
分類為持作出售之負債	27	1,137,752	—	—
		1,893,595	273,304	643,848
流動資產／(負債)淨額		2,389,722	601,391	(464,299)
總資產減流動負債		2,746,794	3,938,021	2,991,908

綜合財務狀況表

二零一二年十二月三十一日

	附註	於二零一二年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 十二月三十一日 千港元 (重列)	於二零一一年 一月一日 千港元 (重列)
非流動負債				
銀行貸款	30	–	580,813	–
關聯公司貸款	31	–	78,000	–
股東貸款	31	452,010	498,810	336,321
遞延稅項負債	32	–	493,479	452,762
		452,010	1,651,102	789,083
資產淨額				
		2,294,784	2,286,919	2,202,825
本公司股東應佔權益				
股本	33	111,785	111,785	111,785
儲備	35	1,815,715	1,811,687	1,743,427
		1,927,500	1,923,472	1,855,212
非控股股東權益		367,284	363,447	347,613
總權益		2,294,784	2,286,919	2,202,825

代表董事會

吳旭洋
董事

吳旭峰
董事

財務狀況表

二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司之權益	19	—	—
流動資產			
應收附屬公司款項	19	1,779,765	1,620,869
現金及現金等價物		61	48
		1,779,826	1,620,917
流動負債			
其他應付賬款及計提費用	29	44,907	28,194
應付附屬公司款項	19	346,612	203,101
		391,519	231,295
流動資產淨額		1,388,307	1,389,622
總資產減流動負債		1,388,307	1,389,622
非流動負債			
股東貸款	31	336,700	336,700
資產淨額		1,051,607	1,052,922
權益			
股本	33	111,785	111,785
儲備	35	939,822	941,137
總權益		1,051,607	1,052,922

代表董事會

吳旭洋
董事

吳旭峰
董事

綜合現金流量表

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 (重列)
經營業務之現金流動			
除稅前溢利		16,256	13,628
調整：			
利息收入	7	(212)	(160)
投資物業公平值增加	18	(43,135)	(86,779)
折舊	16	2,663	1,902
以股份支付之僱員補償	14	427	171
利息支出	10	45,969	39,374
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)			
應收貿易賬款之減少		95	46
支付發展中物業款項	22	(45,715)	(38,735)
應收附屬公司非控股股東款項之減少／(增加)		370	(840)
已付訂金、預付款項及其他應收賬款之增加		(14,250)	(290,905)
應付貿易賬款之(減少)／增加		(32,974)	69,233
其他應付賬款、計提費用及預收款項之增加		325,346	189,685
應付關聯公司款項之減少		—	(721)
經營業務之現金產生／(流出)淨額		254,840	(104,101)
投資活動之現金流動			
已收利息	7	212	160
扣除出售子公司之現金流入	40	—	12,945
添置其他物業、機器和設備	16	(679)	(4,177)
投資物業之付款	18	—	(110,955)
銀行定期押金之減少／(增加)		21,148	(32,001)
購買按公平值經損益入賬之金融資產		(1,405)	—
投資活動之現金產生／(流出)淨額		19,276	(134,028)
融資活動之現金流動			
償還銀行貸款		(12,312)	(8,420)
股東貸款		103,200	162,489
關聯公司貸款		—	78,000
購入庫存股		(846)	—
已付利息	10	(45,637)	(38,055)
融資活動之現金產生淨額		44,405	194,014
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		318,521	(44,115)
於一月一日之現金及現金等價物		59,062	100,769
外匯兌換率變動之影響		1,799	2,408
於十二月三十一日之現金及現金等價物		379,382	59,062
減：分類為持作出售之現金及現金等價物		(1,963)	—
十二月三十一日之已調整現金及現金等價物		377,419	59,062
現金及現金等價物之分析			
一 現金及現金等價物		377,419	59,062

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益									非控股 權益	總權益
	股本 千港元	股份溢價 千港元	庫存股 千港元	股本儲備 千港元	資本注款 儲備 千港元	僱員補償 儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元	千港元	千港元
於二零一一年一月一日(以往呈報)	111,785	771,842	-	6,044	291,562	1,818	115,382	584,159	1,882,592	344,745	2,227,337
以下項目的往年調整影響：											
一 換算與重新換算投資物業公平值收益 (附註3(a))	-	-	-	-	-	-	21,634	(21,634)	-	-	-
一 換算與重新換算有關投資物業公平值 收益的遞延稅項負債(附註3(b))	-	-	-	-	-	-	(5,409)	5,409	-	-	-
一 重新換算遞延稅項負債(附註3(c))	-	-	-	-	-	-	(19,735)	-	(19,735)	-	(19,735)
一 中國項目公司資本化的境內開支 (附註3(d))	-	-	-	-	-	-	-	(3,823)	(3,823)	3,823	-
一 有關中國項目公司資本化的境內開支之 遞延稅項負債(附註3(e))	-	-	-	-	-	-	-	(3,822)	(3,822)	(955)	(4,777)
於二零一一年一月一日(重列)	111,785	771,842	-	6,044	291,562	1,818	111,872	560,289	1,855,212	347,613	2,202,825
與擁有人交易											
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(1,666)	1,666	-	-	-
確認以股份支付之僱員補償	-	-	-	-	-	82	-	-	82	-	82
購股權失效	-	-	-	-	-	(1,150)	-	1,150	-	-	-
與擁有人交易	-	-	-	-	-	(1,068)	(1,666)	2,816	82	-	82
全面收益											
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(9,721)	(9,721)	1,654	(8,067)
其他全面收益											
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	77,899	-	77,899	14,180	92,079
本年度總全面收益	-	-	-	-	-	-	77,899	(9,721)	68,178	15,834	84,012
於二零一一年十二月三十一日(重列)	111,785	771,842	-	6,044	291,562	750	188,105	553,384	1,923,472	363,447	2,286,919
於二零一一年十二月三十一日(以往呈報)	111,785	771,842	-	6,044	291,562	750	164,045	610,143	1,956,171	360,579	2,316,750
以下項目的往年調整影響：											
一 換算與重新換算投資物業公平值收益 (附註3(a))	-	-	-	-	-	-	65,485	(65,485)	-	-	-
一 換算與重新換算有關投資物業公平值 收益的遞延稅項負債(附註3(b))	-	-	-	-	-	-	(16,371)	16,371	-	-	-
一 重新換算遞延稅項負債(附註3(c))	-	-	-	-	-	-	(25,054)	-	(25,054)	-	(25,054)
一 中國項目公司資本化的境內開支 (附註3(d))	-	-	-	-	-	-	-	(3,823)	(3,823)	3,823	-
一 有關中國項目公司資本化的境內開支之 遞延稅項負債(附註3(e))	-	-	-	-	-	-	-	(3,822)	(3,822)	(955)	(4,777)
於二零一一年十二月三十一日(重列) 及二零一二年一月一日	111,785	771,842	-	6,044	291,562	750	188,105	553,384	1,923,472	363,447	2,286,919
與擁有人交易											
確認以股份支付之僱員補償	-	-	-	-	-	184	-	-	184	-	184
股份獎勵計劃之股份購買	-	-	(846)	-	-	-	-	-	(846)	-	(846)
購股權失效	-	-	-	-	-	(668)	-	668	-	-	-
股份獎勵之放棄	-	-	-	-	-	(60)	-	60	-	-	-
附屬公司非控股股東之資本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	159	159
附屬公司注銷(附註19)	-	-	-	-	-	-	(104)	-	(104)	-	(104)
與擁有人交易	-	-	(846)	-	-	(544)	(104)	728	(766)	159	(607)
全面收益											
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	2,020	2,020	3,452	5,472
其他全面收益											
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	2,774	-	2,774	226	3,000
本年度總全面收益	-	-	-	-	-	-	2,774	2,020	4,794	3,678	8,472
於二零一二年十二月三十一日	111,785	771,842	(846)	6,044	291,562	206	190,775	556,132	1,927,500	367,284	2,294,784

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

南華置地有限公司(「本公司」) South China Land Limited 根據開曼群島公司法(二零零一年第二次修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Floor 4, Willow House, Cricket Square, PO Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands 及其主要營業地點為香港中環花園道一號中銀大廈二十八樓。本公司的股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業版(「創業版」)上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為於中華人民共和國(「中國」)之物業投資及發展。

第28頁至第102頁之財務報表乃按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製,該準則包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。財務報表亦包括香港公司條例及聯交所創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)之適用披露規定。

本財務報表乃以本公司之功能性貨幣港元作呈列單位。

董事會於二零一三年三月十九日通過截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表之公佈。

2. 採納新增或已修改之香港財務報告準則

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

於本年度,本集團首次採納以下香港會計師公會頒佈之於二零一二年一月一日開始之本集團財務報表有關及適用之新訂準則、修訂本及詮釋(「新訂香港財務報告準則」):

香港財務報告準則第7號之修訂本	披露 — 金融資產轉讓
香港會計準則第12號之修訂本	遞延稅項 — 相關資產收回

採納新訂香港財務報告準則對現時或過往期間業績及財務狀況之編製及呈列方式並無造成重大影響。

2. 採納新增或已修改之香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下新訂／經修訂香港財務報告準則已經頒佈，惟尚未生效，並未獲本集團提早採納。

香港財務報告準則(修訂本)	2009–2011 年度改進周期 ²
香港會計準則第1號之修訂本(經修訂)	呈列其他全面收入表之項目 ¹
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則第7號之修訂本	抵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10號	綜合財務報表 ²
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	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值之計量 ²
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之投資 ²
香港財務報告準則第1號之修訂本	政府貸款 ²
香港財務報告準則第10號，第12號， 香港會計準則第27號(二零一一年)	投資體系 ³

¹ 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

董事預期，所有已宣佈事宜將於宣佈事宜生效日期後開始之首個期間於本集團之會計政策採納。預期對本集團會計政策造成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則之資料已載於下文。董事現正評估其他新增或經修訂香港財務報告準則於初次應用時之影響，惟尚未能表明其會否對本集團之業績及財務狀況造成任何重大財務影響。

香港財務報告準則(修訂本)「年度改善項目(二零零九年至二零一一年循環)」

(i) 香港會計準則第1號「呈列財務報表」

修訂本澄清，當實體追溯應用會計政策或對其財務報表項目作出追溯重列或重新分類而列報第三份財務狀況表的要求限於對財務狀況表內資料有重大影響時。期初財務狀況表的日期為上一個期間開始時，而並不是目前最早比較期間開始時。修訂本亦澄清，除香港會計準則第1號第41段至第44段及香港會計準則第8號要求的披露外，無須列報第三份財務狀況表的有關附註。只要有關資料根據香港財務報告準則編製，實體可列報額外自願比較資料。可能包括一份或多份報表而非一整套財務報表。每份額外呈列的報表均需要有關附註。

(ii) 香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」

修訂本澄清，當備件、備用設備和維修設備項目滿足物業、廠房及設備的定義時，應確認為物業、廠房及設備。否則，該等項目應分類為存貨。

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. 採納新增或已修改之香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂立／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則(修訂本)「年度改善項目(二零零九年至二零一一年循環)」(續)

(iii) 香港會計準則第32號「金融工具：呈列」

修訂澄清，向權益工具持有人作出分派及權益交易的交易費用相關的所得稅應依據香港會計準則第12號「所得稅」入賬。視乎情況而定，該等所得稅項目可於權益、其他全面收益或損益確認。

(iv) 香港會計準則第34號「中期財務報告」

修訂澄清，倘定期向主要經營決策者提供個別報告分部的總資產和總負債的計量，且該分部的總資產和總負債金額較上一年度財務報表所披露金額有重要變更，則須在中期財務報表中披露報告分部的總資產和總負債的計量。

香港會計準則第1號之修訂本(經修訂)「呈列其他全面收入表之項目」

香港會計準則第1號之修訂本(經修訂)要求本集團將在其他全面收益中呈列的項目分為將來可重新分類至損益的項目(例如，重估可供出售金融資產)以及不可以者(例如，重估物業、廠房及設備)。其他全面收益項目的稅項按相同基礎分配及披露。修訂本會追溯應用。

香港會計準則第32號之修訂本「抵銷金融資產及金融負債」

修訂本澄清抵銷的規定，在香港會計準則第32號加入適用指引，澄清實體「目前有抵銷的法定可執行權利」的意思及總額結算機制何時會被視為等同於淨額結算。

香港財務報告準則第7號之修訂本「抵銷金融資產及金融負債」

香港財務報告準則第7號已經修訂，以引進有關根據香港會計準則第32號抵消的所有確認金融工具以及須遵守可執行的總抵消協議或類似安排(不論是否根據香港會計準則第32號抵消)的金融工具之披露。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

根據該準則，金融資產分類為按公平值或按攤銷成本計量之金融資產，視乎實體管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流量特點而定。公平值收益或虧損將於損益中確認，惟對於若干非買賣股本投資，實體可選擇於其他全面收益中確認收益及虧損。香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債之確認及計量規定，惟就指定為按公平值計入損益之金融負債而言，因該負債之信貸風險變動而引致之公平值變動金額乃於其他全面收益中確認，除非此舉將產生或擴大會計錯配。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關取消確認金融資產及金融負債之規定。

2. 採納新增或已修改之香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂立／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號就合併所有被投資實體引入單一控制權模式。當投資者有權控制被投資方(不論實際有否行使該權力)、對來自被投資方之浮動回報享有承擔或權利,以及能運用對被投資方之權力以影響其所得回報時,投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權之廣泛指引。例如,該準則引入「實際」控制權之概念,倘相對其他個人股東之表決權益之數量及分散情況,投資者之表決權益數量足以佔優,使其獲得對被投資方之權力,持有被投資方表決權少於50%之投資者仍可控制被投資方。潛在表決權僅在實質存在(即持有人有實際能力可行使該等表決權)時,方於分析控制權時予以考慮。該準則明確要求評估具有決策權之投資者是以委託人或代理人身份行事,以及具有決策權之其他各方是否以投資者之代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方之利益行事,故在其行使其決策權時並不控制被投資方。實施香港財務報告準則第10號可能導致被視為受本集團控制並因此在財務報表中綜合入賬之實體出現變動。現有香港會計準則第27號有關其他合併相關事項之會計規定貫徹不變。香港財務報告準則第10號獲追溯應用,惟須受限於若干過渡性條文。

香港財務報告準則第12號「披露於其他實體之權益」

香港財務報告準則第12號整合有關對子公司、聯營公司及合營安排之權益的披露規定,並使有關規定貫徹一致。該準則亦引入新披露規定,包括有關非合併之結構實體之披露規定。該準則之一般目標是令財務報表使用者可評估呈報實體對其他實體之權益的性質及風險,以及該等權益對呈報實體之財務報表的影響。

香港財務報告準則第13號「公平值之計量」

香港財務報告準則第13號就於其他準則要求或允許公平值時如何計量公平值提供單一指導來源。準則適用於以公平值計量的金融及非金融項目,並引進公平值計量層次。該計量層次中三個層次的定義整體與香港財務報告準則第7號「金融工具:披露」一致。香港財務報告準則第13號將公平值界定為在計量日的有序交易中,市場參與者之間出售一項資產所能收到或轉移一項負債將會支付的價格(即退出價格)。準則取消對於在活躍市場上有報價的金融資產和金融負債應分別採用出價和要價的規定。取而代之的是,應採用買賣價差範圍內最能代表有關情況下的公平值的價格。其亦載有詳細披露要求,讓財務報表使用者評估計量公平值時所用的方法及參數,以及公平值計量對財務報表的影響。香港財務報告準則第13號可提前採用,並會追溯採用。

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. 過往年度調整

於二零一二年七月十二日刊發有關出售彩順有限公司(「彩順」)全部權益之公告後，本集團開始編製有關該交易之通函。於編製彩順及其附屬公司之會計師報告以供載入通函之過程中，本公司重新審閱外幣換算之慣常做法是否一致以及換算海外業務之個別財務報表(原以本集團之呈列貨幣(即港元)以外之貨幣呈列)所採用之外幣匯率是否適當。本公司注意到，換算及重新換算一間海外附屬公司之財務報表項目時產生之若干匯兌差額(詳情見下文各段)本應於其他全面收益確認然後計入外匯儲備，惟反而於二零一零年及二零一一年於收益表中確認。因此，本公司已就過往年度之綜合財務報表作出過往年度調整。該等調整之原因及影響於下文詳述。

於二零一零年，本集團將由一間中國附屬公司所持有位於中國之發展中物業(按歷史成本記錄)重新分類為投資物業(按公平值計量)，原因為該中國附屬公司轉為持有物業作賺取租金收入之用，而不再出售該物業。為採用一致的外幣換算慣常做法，於二零一零年重新計量按公平值入賬之投資物業而產生之公平值收益及相關遞延稅項開支(均以人民幣計值)本應按本年度之平均匯率換算為本公司之呈報貨幣，以與其他收益表項目一致。然而，於二零一零年之經審核綜合財務報表中呈報之上述公平值收益及遞延稅項乃按於報告期末(即二零一零年十二月三十一日)之匯率換算。因此，分別按平均匯率及按於二零一零年十二月三十一日之匯率換算，以人民幣計值之金額之差額本應於其他全面收益確認，惟已於收益表中確認。同樣地，投資物業於二零一一年之公平值收益及遞延稅項已按於二零一一年十二月三十一日之匯率換算。此外，因重新換算於二零一零年確認之投資物業公平值收益而產生之匯兌差額及相關遞延稅項負債本應於其他全面收益確認然後計入匯兌儲備，惟反而於二零一一年於收益表中確認。

此外，以人民幣計值之承前遞延稅項負債並無按於兩個年度年結日之匯率重新換算，故金額被少報。然而，兩個年度被少報之金額對各年度之綜合財務報表而言並不重大。此外，一間持有相關中國項目公司80%股權之本公司之全資附屬公司，因上述投資物業之建築工程而於中國以外產生並經本集團資本化的成本於計算上文所述兩個年度的遞延稅項時，有關金額被視為本地開支，並由中國項目公司資本化。因此，遞延稅項開支被少報。被少報之遞延稅項開支個別而言並不重大。

儘管二零一零年之調整對該年度之綜合財務報表而言相對並不重大，為維持根據適用會計準則編製財務報表時所採用之外幣換算慣常做法及遞延稅項計算基準的一致性，本公司決定重列二零一零年綜合財務報表。因此，進行過往年度調整及重列比較數字。

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. 過往年度調整(續)

過往年度調整摘要如下：

截至二零一一年十二月三十一日止年度：

	經重列 千港元	過往呈報 千港元	增加／(減少) 千港元
截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合收益表(附註(f)(I))：			
投資物業公平值增加	86,779	141,593	(54,814)
遞延所得稅開支	21,695	35,398	(13,703)
本年度(虧損)／溢利	(8,067)	33,044	(41,111)
本公司股東應佔本年度(虧損)／溢利	(9,721)	23,168	(32,889)
非控股股東權益應佔本年度溢利	1,654	9,876	(8,222)
截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表(附註(f)(II))：			
海外附屬公司財務報表匯兌差額	92,079	56,287	35,792
本年度總全面收益	84,012	89,331	(5,319)
本公司股東應佔總全面收益	68,178	73,497	(5,319)
於二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表及綜合權益變動表(附註(f)(III))：			
遞延稅項負債	493,479	463,648	29,831
保留溢利	553,384	610,143	(56,759)
外匯儲備	188,105	164,045	24,060
非控股股東權益	363,447	360,579	2,868
總權益	2,286,919	2,316,750	(29,831)
本公司股東應佔(虧損)／溢利之每股(虧損)／溢利(附註(f)(I))：			
基本	(0.09) 港仙	0.21 港仙	

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. 過往年度調整(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度：

	經重列 千港元	過往呈報 千港元	增加／(減少) 千港元
於二零一零年十二月三十一日／二零一一年一月一日之綜合財務狀況表(附註(f)(IV))：			
遞延稅項負債	452,762	428,250	24,512
保留溢利	560,289	584,159	(23,870)
外匯儲備	111,872	115,382	(3,510)
非控股股東權益	347,613	344,745	2,868
總權益	2,202,825	2,227,337	(24,512)

每一年度之相對過往年度調整的詳細財務影響載於下文附註3(a)至3(e)。每份財務報表受影響項目的過往年度調整金額載於下文附註3(f)(I)至3(f)(IV)的表格內。

(a) 換算與重新換算投資物業公平值收益

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的投資物業公平值收益分別被高估約27,042,000港元及54,814,000港元。重列本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合收益表的作用是為降低投資物業公平值增加約54,814,000港元，降低本公司股東應佔本年度溢利約43,851,000港元以及減少非控股權益應佔本年度溢利約10,963,000港元。重列本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表的作用是為增加海外子公司財務報表換算匯兌差額約54,814,000港元。重列本集團於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日的綜合財務狀況益表的作用是為增加外匯儲備分別約21,634,000港元及65,485,000港元，以及減少保留溢利分別約21,634,000港元及65,485,000港元。

(b) 換算與重新換算有關投資物業公平值收益的遞延稅項負債

財務報表附註3(a)所述以人民幣列賬按公平值重新計量投資物業的相應遞延稅務影響所產生的所得稅開支於截至二零一一年十二月三十一日止年度被高估約13,703,000港元。重列本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合收益表的影響是降低所得稅開支約13,703,000港元，增加本公司股東應佔溢利約10,962,000港元以及增加非控股權益應佔本年度溢利約2,741,000港元。重列本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表的作用是為減少海外子公司財務報表換算匯兌差額約13,703,000港元。重列本集團於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日的綜合財務狀況益表的影響是減少外匯儲備分別約5,409,000港元及16,371,000港元，以及增加保留溢利分別約5,409,000港元及16,371,000港元。

3. 過往年度調整(續)

(c) 重新換算遞延稅項負債

二零一零年及二零一一年十二月三十一日的遞延稅項負債分別低估約19,735,000港元及25,054,000港元。重列本集團於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日的綜合財務狀況表的影響是增加於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日的遞延稅項負債及降低外匯儲備分別約19,735,000港元及25,054,000港元。

(d) 中國項目公司資本化的境內開支

非控股股東應佔本年度溢利於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度低估約3,823,000港元。重列本集團於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日的綜合財務狀況表的影響是降低本集團的保留溢利約3,823,000港元，及增加非控股權益約3,823,000港元。

(e) 有關中國項目公司資本化的境內開支之遞延稅項負債

本公司之全資子公司(持有相關中國項目公司80%權益)所產生成本的相關遞延稅務影響所產生的遞延稅項負債於二零一零年及二零一一年十二月三十一日被低估約4,777,000港元。重列本集團於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日的綜合財務狀況表的作用是為了增加遞延稅項負債約4,777,000港元，減少非控股權益約955,000港元及減少保留溢利約3,822,000港元。

(f) 因過往年度調整而重列的影響概況

因過往年度調整而重列的影響概況如下：

- I. 本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合收益表；
- II. 本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表；
- III. 本集團於二零一一年十二月三十一日的綜合財務狀況表；及
- IV. 本集團於二零一一年一月一日的綜合財務狀況表。

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

3. 過往年度調整(續)

(f) 因過往年度調整而重列的影響概況(續)

I. 過往年度調整對本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度綜合收益表的影響

	過往呈報 千港元	附註 3(a) 千港元	附註 3(b) 千港元	重列 千港元
收入	5,175			5,175
其他經營收入	5,606			5,606
投資物業公平值增加	141,593	(54,814)		86,779
銷售及發行成本	(10,814)			(10,814)
行政及其他經營開支	(33,744)			(33,744)
經營溢利	107,816			53,002
融資成本	(39,374)			(39,374)
除稅前溢利	68,442			13,628
稅項開支	(35,398)		13,703	(21,695)
本年度溢利/(虧損)	33,044			(8,067)
應佔本年度溢利/(虧損)：				
本公司股東	23,168	(43,851)	10,962	(9,721)
非控股股東權益	9,876	(10,963)	2,741	1,654
	33,044			(8,067)
本年度本公司股東 應佔溢利/(虧損)之 每股溢利/(虧損)				
基本	0.21 港仙			(0.09) 港仙
攤薄	不適用			不適用

3. 過往年度調整(續)

(f) 因過往年度調整而重列的影響概況(續)

II. 過往年度調整對本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度綜合全面收益表的影響

	過往呈報 千港元	附註 3(a) 千港元	附註 3(b) 千港元	附註 3(c) 千港元	重列 千港元
本年度溢利／(虧損)	33,044	(54,814)	13,703		(8,067)
本年度其他全面收益					
海外附屬公司財務報表					
匯兌差額	56,287	54,814	(13,703)	(5,319)	92,079
本年度總全面收益	89,331	—	—	(5,319)	84,012
應佔總全面收益：					
本公司股東	73,497			(5,319)	68,178
非控股股東權益	15,834				15,834
	89,331				84,012

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. 過往年度調整(續)

(f) 因過往年度調整而重列的影響概況(續)

III. 過往年度調整對本集團於二零一一年十二月三十一日綜合財務狀況表的影響

	過往呈報 千港元	附註3(a) 千港元	附註3(b) 千港元	附註3(c) 千港元	附註3(d) 千港元	附註3(e) 千港元	重列 千港元
資產及負債							
非流動資產							
物業、機器和設備	6,217						6,217
投資物業	2,975,087						2,975,087
商譽	355,326						355,326
	3,336,630						3,336,630
流動資產							
發展中物業	74,922						74,922
應收貿易賬款	95						95
已付訂金，預付款項，其他 應收賬款及可收回稅款	655,692						655,692
應收附屬公司少數股東款項	52,923						52,923
已抵押銀行存款	32,001						32,001
現金及現金等價物	59,062						59,062
	874,695						874,695
流動負債							
應付貿易賬款	79,401						79,401
其他應付賬款、計提費用及 預收款項	181,584						181,584
銀行貸款	12,319						12,319
	273,304						273,304
流動資產淨額	601,391						601,391
總資產減流動負債	3,938,021						3,938,021
非流動負債							
銀行貸款	580,813						580,813
關聯公司貸款	78,000						78,000
股東貸款	498,810						498,810
遞延稅項負債	463,648			25,054		4,777	493,479
	1,621,271						1,651,102
資產淨額	2,316,750						2,286,919

3. 過往年度調整(續)

(f) 因過往年度調整而重列的影響概況(續)

III. 過往年度調整對本集團於二零一一年十二月三十一日綜合財務狀況表的影響(續)

	過往呈報 千港元	附註 3(a) 千港元	附註 3(b) 千港元	附註 3(c) 千港元	附註 3(d) 千港元	附註 3(e) 千港元	重列 千港元
權益							
本公司股東權益							
股本	111,785						111,785
股份溢價	771,842						771,842
股本儲備	6,044						6,044
資本投入儲備	291,562						291,562
僱員補償儲備	750						750
外匯儲備	164,045	65,485	(16,371)	(25,054)			188,105
保留溢利	610,143	(65,485)	16,371		(3,823)	(3,822)	553,384
	1,956,171						1,923,472
非控股股東權益	360,579				3,823	(955)	363,447
總權益	2,316,750						2,286,919

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. 過往年度調整(續)

(f) 因過往年度調整而重列的影響概況(續)

IV. 過往年度調整對本集團於二零一一年一月一日綜合財務狀況表的影響

	過往呈報 千港元	附註3(a) 千港元	附註3(b) 千港元	附註3(c) 千港元	附註3(d) 千港元	附註3(e) 千港元	重列 千港元
資產及負債							
非流動資產							
物業、機器和設備	4,138						4,138
預付土地租金款項	4,646						4,646
投資物業	2,663,437						2,663,437
商譽	355,326						355,326
已付訂金，預付款項及 其他應收賬款	428,660						428,660
	3,456,207						3,456,207
流動資產							
發展中物業	15,528						15,528
應收貿易賬款	141						141
已付訂金，預付款項，其他 應收賬款及可收回稅款	12,234						12,234
應收附屬公司少數股東款項	50,877						50,877
現金及現金等價物	100,769						100,769
	179,549						179,549
流動負債							
應付貿易賬款	7,936						7,936
其他應付賬款、計提費用及 預收款項	56,937						56,937
應付關聯公司款項	721						721
銀行貸款	578,254						578,254
	643,848						643,848
流動負債淨額	(464,299)						(464,299)
總資產減流動負債	2,991,908						2,991,908
非流動負債							
股東貸款	336,321						336,321
遞延稅項負債	428,250			19,735		4,777	452,762
	764,571						789,083
資產淨額	2,227,337						2,202,825

3. 過往年度調整(續)

(f) 因過往年度調整而重列的影響概況(續)

IV. 過往年度調整對本集團於二零一一年一月一日綜合財務狀況表的影響(續)

	過往呈報	附註3(a)	附註3(b)	附註3(c)	附註3(d)	附註3(e)	重列
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
權益							
本公司股東權益							
股本	111,785						111,785
股份溢價	771,842						771,842
股本儲備	6,044						6,044
資本投入儲備	291,562						291,562
僱員補償儲備	1,818						1,818
外匯儲備	115,382	21,634	(5,409)	(19,735)			111,872
保留溢利	584,159	(21,634)	5,409		(3,823)	(3,822)	560,289
	1,882,592						1,855,212
<hr/>							
非控股股東權益	344,745				3,823	(955)	347,613
<hr/>							
總權益	2,227,337						2,202,825

4. 主要會計政策之概要

4.1 編製基準

用作編製本綜合財務報表之主要會計政策概述如下。除另有說明外，用於編製該等財務報表之主要政策於呈列年度內均已一貫應用。採納新增或已修改之香港財務報告準則及其對本集團財務報表之影響，已載於附註2內(如適用)。

除投資物業按公平值計量外，本綜合財務報表已按歷史成本基準編製。其計算基礎於下述會計政策闡釋。

謹請注意，在編製本綜合財務報表時會採用會計估計及假設。儘管這些估計乃根據管理層對當前事件及活動的最大限度的瞭解基礎之上作出，惟實際結果最終或會與這些估計有所不同。涉及高度判斷或複雜性或對綜合財務報告而言屬重大的假設及估算已載於財務報表附註5以內。

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

4. 會計政策之概要(續)

4.2 業務合併及合併基準

綜合財務報告包括本公司及由本公司控制之實體(其附屬公司)之綜合財務報表。集團內各成員公司間之交易、結餘及未變現收益均會對銷。除非有關交易有證據證明轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。

於年內收購或出售之附屬公司，其業績需按收購生效日期或有效出售日期包括在綜合全面收益表，如適用。如有需要，附屬公司之財務報表需作調整，使其會計政策與本集團其他成員一致。

收購附屬公司或業務採用收購法列賬。一項收購之成本乃按所轉讓資產、所產生負債及本集團(作為收購方)發行之股權於收購當日之公平值總額計量。所收購可識別資產及所承擔負債則主要按收購當日的公平值計量。本集團先前所持被收購方之股權以收購當日公平值重新計量，而所產生之收益或虧損則於損益賬內確認。本集團可按逐筆交易基準選擇以被收購方之識別資產淨值之公平值或應佔比例計算非控股權益。所產生之收購相關成本則列作開支。

收購方將予轉讓之任何或有代價於收購當日按公平值確認。其後對代價之調整，則僅由於取得源自與收購當日公平值有關的新資料，且新資料是於計量期間(最長為收購日期起計12個月)內取得。該調整於商譽中撤銷確認。所有其他對分類為資產或負債之或有代價作出之其後調整則於損益賬內確認。

若本集團於附屬公司之權益變動並不會導致失去控制權，則該等變動按股權交易列賬。本集團對權益之賬面值進行調整，以反映其於附屬公司相關權益之變動。任何非控股股東賬面值的調整金額與已收/已付代價公平值之間的差異屬於公司股東並在權益中確認。

當本集團對一間附屬公司失去控制權時，出售損益乃按(i)已收代價的公平值及任何保留權益的公平值之總和及(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以前的賬面值之間的差額計算。倘若相關資產或負債已被出售，則先前於其他全面收益就該附屬公司確認之金額以規定之相同方式列賬。

收購後，非控股股東權益的賬面價值，即代表於附屬公司之現時擁有權權益，為初始確認的權益金額與非控股股東權益期後享有的權益動。即使非控股權益的業績為虧絀結餘，全面收益總額仍須歸屬於非控股權益。

4. 會計政策之概要(續)

4.2 業務合併及合併基準(續)

附屬公司

附屬公司指本集團能對其行使控制權之實體。倘本集團有權規管一家實體之財務及經營政策，以自其活動中獲取利益，本公司即具有控制權。於評估控制權時，亦會考慮目前可予行使之潛在表決權。

於本公司之財務狀況表中，於附屬公司之投資按成本值減去減值虧損(如有)列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息列賬。

4.3 收入確認

收入由銷售貨品及服務之公平值構成，並已扣除回佣及折扣。若經濟資源有可能會流入本集團並能可靠地衡量有關的收入與開支，收入便可按以下情況確認：

- 投資物業所產生之租金收入按有關租約年期以直線法確認。
- 專營銷量佣金在有關店鋪出售商品期間內確認。
- 物業管理及服務收入以適當的基準在提供服務的相關期間內確認。
- 利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

4.4 外幣換算

於綜合實體之個別財務報表內，外幣交易按交易當日之匯率換算為個別實體之功能貨幣。於結算日，外幣計值的貨幣資產及負債均按結算日的適用外匯匯率換算。因結算該等交易及換算貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧於收益表確認。

按公平值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按釐定公平值當日之適用匯率換算，並作為部分公平值收益或虧損而呈報。以外幣及按過往成本計算之非貨幣項目不進行重新換算。

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

4. 會計政策之概要(續)

4.4 外幣換算(續)

於綜合財務報表內，原本以本集團之呈列貨幣以外之貨幣呈列之海外業務所有個別財務報表已轉換為港元。資產及負債已按結算日之匯率換算為港元。收入及開支已按交易當日之現行匯率申報期之平均匯率換算為港元，惟前提是匯率並無重大波動。在過程中產生之任何差額已於股本之匯兌儲備個別列賬。於二零零五年一月一日或之後因收購一間海外實體產生之商譽及公平值調整已作為該海外實體之資產及負債處理，並以收市匯率換算為港元。於二零零五年一月一日前因收購海外實體產生之商譽，則按收購海外業務之日適用之外幣匯率進行換算。

出售一項海外業務時，與該業務相關之匯兌儲備之已確認累計匯兌差額，於出售日期重新分類至收益表確認為出售收益或虧損之一部分。

4.5 借貸成本

於完成及籌備資產作其擬定用途期間，當購置、建造或生產任何合格資產而承擔之借貸成本將予以資本化。合格資產為需要長時間籌備所擬定用途或銷售之資產。其他借貸成本將會支銷。

作為合資格資產成本一部分之借貸成本在資產成本產生時、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須之準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會停止資本化。

4.6 商譽

商譽即業務合併成本或投資超過本集團所佔被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值。業務合併成本按本集團於交易當日所給予之資產、所產生或承擔之負債以及所發行之股本工具之公平總值計量，另加有關業務合併時所產生之任何成本計量。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽分配予現金產生單位，並每年作減值測試(參見附註4.9)。

若本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益高於業務合併成本，任何超逾部分乃即時確認於損益。

其後出售附屬公司時，釐定出售之收益或虧損額時應包括已資本化商譽之應佔金額。

4. 會計政策之概要(續)

4.7 投資物業

投資物業是指除生產過程中使用或為提供產品及服務或為管理原因外，為賺取租金收入及／或為資本增值擁有或持有的土地和建築物的權益。

投資物業於初步確認時按成本(包括任何應計之直接開支)入賬。初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值每年由對投資物業地點及性質具充足經驗之外部專業估值師釐定。公平值變化或出售投資物業所產生之收益或虧損於其產生年度於損益賬確認。由投資物業產生的租金收入是按附註4.3所述入賬。當由存貨轉入投資物業時，於轉入日該物業的公平值和賬面價值之間的差異在損益表中確認。

4.8 物業、機器和設備

物業、機器和設備(在建工程除外)乃按收購成本減累計折舊及減值虧損列賬。

出售所得的收益或虧損為銷售所得額與該資產賬面金額的差額，並在損益中確認。

期後開支，倘該項開支很可能為本集團帶來未來經濟收益及其成本能可靠地計算，則加入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他修理及保養於財務期間產生時於損益中確認。

物業、機器和設備之折舊乃採用直線法於其估計可使用年內按20%(或以租賃年期，如較短)折舊率計提撥備，以撇銷其成本減其剩餘價值。

資產之剩餘價值、折舊方法及可使用年期會於各結算日予以審核，並作出調整(倘適用)。

4.9 非財務資產減值

由收購附屬公司產生的商譽、物業、機器和設備、土地使用權及於附屬公司之投資須進行減值測試。

無論是否有任何減值跡象，商譽至少每年進行一次減值測試。所有其他個別資產則在有跡象顯示賬面金額可能不能收回時進行減值測試。

當資產或現金產生單位之賬面值超出其可收回金額，高出的金額將作為減值虧損並立即確認為開支。可收回金額指反映市況之公平值減出售成本與根據內部貼現現金流量評估計算之使用值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計日後現金流量按反映時間價值之現行市場評估及該資產之特定風險之稅前折現率折現到其現值。

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. 會計政策之概要(續)

4.9 非財務資產減值(續)

就評估減值而言，倘資產並無產生獨立於其他資產之現金流入，其可收回金額會按獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)釐定。因此，部份資產會個別檢測減值，部份則按現金產生單位檢測。特別是商譽被分配至預期可從相關業務合併之協同效應中獲益並代表本集團內為內部管理目的而監控商譽之最低層次。

就已獲分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損，初步計入商譽之賬面值。除資產賬面值將不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)外，任何剩餘減值虧損乃按比例自該現金產生單位之其他資產中扣除。

包括於中期期間就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。至於其他資產，如用以釐定資產可收回款額之估計發生有利變化，減值虧損將予以回撥，但回撥額不得超過如先前不確認減值，並計提折舊或攤銷得出之賬面值。

4.10 租賃

倘本集團決定有關一項或一連串交易之安排將特定資產之使用權按協定期間轉移以換取一筆或多筆款項，則有關安排屬或包括租賃。有關決定乃按評估安排性質作出，而不論有關安排是否屬法定格式之租賃。

作為承租人之經營租約支出

倘本集團持有按經營租約持有之資產之使用權，根據租約所付款項會按租期以直線法自損益中扣除，惟倘另一基準更能代表租賃資產所產生利益之時間模式則除外。所獲租約優惠於收益表確認為所付總租金淨額之一部分。或有租金於產生之會計期間自收益表扣除。

4.11 財務資產

本集團之財務資產包括應收貿易及其他應收賬款、應收附屬公司非控股股東款項、已抵押銀行存款及現金及現金等價物。

本集團將財務資產分類為貸款及應收款項。管理層於初步確認時釐定其財務資產分類，分類視乎購入財務資產之目的而定，並在許可及適當之情況下，於每個報告日期重新評估分類。

所有財務資產只會在本集團成為有關工具的合約條文之訂約方時，方予確認。以慣常方式收購之財務資產於交易日期確認。財務資產於初步確認時，乃按公平值加上直接交易成本(倘投資未按公平值計入收益賬)計量。

4. 會計政策之概要(續)

4.11 財務資產(續)

當收取投資現金流量之權利屆滿或擁有權的絕大部份風險與回報已轉讓時解除確認財務資產。

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但於活躍市場中無報價之非衍生財務資產。貸款及應收款項及後以實際利率法計算以攤銷成本(減任何減值虧損)計量。攤銷成本乃計入任何收購折讓或溢價並包括作為實際利率組成部份之費用及交易成本後計算。

按公平值經損益入賬之金融資產

該等資產包括持作交易之金融資產與初步確認後指定按公平值經損益入賬之金融資產。倘金融資產收購目的為近期出售，則分類為持作交易。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作交易，惟指定作為有效對沖工具則除外。

初步確認後，按公平值計入損益之金融資產按公平值計量，公平值變動於產生期間在損益確認。

財務資產減值虧損

於各結算日，將對財務資產進行審閱，以評估是否有任何客觀減值憑證。倘有任何該等跡象，則會按該財務資產分類釐定及確認減值虧損。

個別財務資產減值之客觀憑證包括引起本集團注意到以下一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款項；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境重大改變而對債務人有不利影響；及
- 投資於股本工具之公平值大幅或長期下跌至低於其成本。

有關某一組合財務資產之虧損事項包括顯示該組合財務資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察資料。此可觀察的資料包括但不限於組別內債務人的付款狀況，以及與組別內資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現逆轉。

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. 會計政策之概要(續)

4.11 財務資產(續)

貸款及應收款項

倘有客觀證據顯示貸款及應收款項出現減值，則以資產賬面值與按財務資產之原實際利率(即初步確認時計算之實際利率)折算之估計未來現金流量現值之差額計量虧損金額。虧損金額於減值產生期間之損益內確認。

倘若其後減值虧損金額減少，而該減少能夠客觀地與確認減值後發生之事件聯繫，則沖回過往確認之減值虧損，惟於撥回減值當日不得導致財務資產賬面值超過如減值並未確認下的原有攤銷成本。撥回金額於撥回發生期間在損益中確認。

財務資產(不包括應收貿易賬款)以攤銷成本列賬，減值虧損直接在相應資產撇銷。若應收貿易賬款因收回性存疑(但並非微乎其微)，呆賬的減值虧損使用撥備賬記錄。倘本集團認為收回的可能性甚微，則直接從應收貿易賬款中撇銷視為不可收回的金額，而在撥備賬中所持有關於該項債務的任何金額會被撥回。若其後收回先前計入撥備賬的金額，則相關的撥備會被撥回。撥備賬的其他變動及其後撥回已撇銷的金額，均直接在損益內確認。

4.12 所得稅會計法

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。

當期所得稅資產及／或負債包括該等於此結算日尚未支付的有關本期或過往申報期間財務機構承擔或申索之責任。該等項目乃根據適用於有關財政年度之稅率及稅法，按本年度應課稅利潤計算。所得稅資產或負債之變動均作為稅項開支／抵扣一個部份，於損益內確認。

倘商譽或一宗交易中初次確認(業務合併除外)資產或負債所產生之暫時差額並不影響應課稅利潤或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

遞延稅項乃採用負債法按於結算日財務報表中資產及負債之賬面值與其相關稅基進行比較之暫時差額計算。一般情況下，所有應稅暫時差額產生之遞延稅項負債均予確認。所有可扣稅暫時差額、可供結轉稅務虧損及其他未用稅項抵免產生之遞延稅項資產，只會在很可能有應課稅利潤，包括應稅暫時差額用作銷該等可扣稅暫時差額、未用稅務虧損及未用稅項抵免之情況下，才予以確認。

4. 會計政策之概要(續)

4.12 所得稅會計法(續)

投資附屬公司所產生之應課稅暫時差額須確認遞延稅項負債，惟倘本集團可以控制撥回暫時差額之時間及暫時差額不會在可見將來撥回者除外。

遞延稅項不計算折現，並按預期於負債清償或資產變現期間預期適用之稅率計算，惟稅率必須於結算日已實施或大致實施。

確定遞延稅額計量所用稅率的一般規則有一例外，即根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值列賬的投資物業。除非有關假設被推翻，否則投資物業的遞延稅額按出售該等物業適用的稅率基於報告日期之賬面值計量。倘投資物業可折舊，且按通過逐漸而非出售取得物業幾乎全部經濟利益的模式持有，有關假設即被推翻。

遞延稅項資產或負債之變動於收益表內確認，惟倘若遞延稅項直接在權益中扣除或計入之情況下，則於權益中處理。

即期稅項資產與即期稅項負債只會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時實現資產及結清負債。

本集團只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於各段未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時實現資產及結清負債的不同應課稅實體。

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. 會計政策之概要(續)

4.13 發展中物業

發展中物業按成本值與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括土地收購成本、累計發展成本、原材料及供應商、工資及其他直接開支，合理的經常費用攤分及借貸成本資本化(附註4.5)。

可變現淨值為日常經營業務中之估計售價減估計完成成本及估計銷售開支。

發展中物業並未計提折舊。

於將來日常業務用作銷售之發展中物業已包括於流動資產內。當完成後，該物業會轉至持作出售物業。

4.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金。

4.15 股本

普通股乃列作權益。股本乃採用已發行股份之面值釐定。

發行股份產生之任何交易成本均自股份溢價內扣減(扣除如有任何相關所得稅利益)，惟交易成本必須為該項股權交易直接應佔之遞增成本。

4.16 退休金責任及僱員福利

界定供款計劃

退休福利透過界定供款計劃提供。

根據強制性公積金計劃條例，本集團為所有香港僱員實施一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員基本薪金一個百分比作出，並在根據強積金計劃之規則作出供款時自收益表中扣除。強積金計劃之資產以獨立管理基金形式與本集團之資產分開持有。本集團向強積金計劃作出之僱主供款於供款時全部撥歸僱員。

界定供款計劃為一項退休金計劃，據此，本集團向一獨立實體支付定額供款。於支付定額供款後，本集團並無任何法律或推定責任作出額外供款。

4. 會計政策之概要(續)

4.16 退休金責任及僱員福利(續)

界定供款計劃(續)

就界定供款計劃而確認之供款會於其到期時費用化。倘出現付款不足或預付款項之情況，則或可確認負債及資產，並因有關負債及資產屬短期性質而可計入流動負債或流動資產。

於中國之附屬公司僱員必須參與由當地市政府設立之一項退休福利計劃。該等附屬公司就其支付薪金總額之若干百分比向退休福利計劃作出供款作為僱員福利之基金。退休福利計劃之供款乃於員工提供服務時於損益中扣除。本集團於該退休福利計劃之供款責任乃限於一個固定百份比。

短期僱員福利

僱員可享有之年假在應計予僱員時確認。因僱員於截至結算日前提供之服務可享有之年假估計負債會提撥準備。

非累計補假(如病假及產假)於支取時方予確認。

4.17 僱員股份代繳補償

購股權計劃

本集團就僱員報酬設立以股權結付的以股份支付報酬計劃。

僱員提供以換獲授任何股份代繳補償之所有服務乃按照其公平價計量。此乃參照所獲得之購股權而間接釐定。彼等之價值乃於授出日期評估，而並不包括任何非市場歸屬情況之影響。

於購股權獲行使時，所收取之款項於扣除任何相關交易成本後，相等於發行股份之面值的部份將撥入股本，任何超出之金額則撥至股份溢價。倘購股權失效，被沒收或於屆滿日期仍未行使，則先前在僱員補償儲備確認的數額將撥至累積虧損。

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. 會計政策之概要(續)

4.17 僱員股份代繳補償(續)

股份獎勵計劃

本集團實行股份獎勵計劃，容許本集團向選定僱員發行以股權結算之股份支付。就授予僱員之獎勵而言，授予股份獎勵所換取僱員服務之公平值確認為開支。於歸屬期內列作開支之總金額乃參照已授予股份獎勵之公平值釐定。於各報告日期，本集團會修訂其估計預期可予歸屬之股份獎勵數目，並於損益中確認修訂原估計數字(如有)之影響，及於股權作出相應調整。股份獎勵計劃亦容許本集團向選定僱員發行其他股份，授出獎勵之公平值於各報告期末經計及授出其他獎勵股份之條款及條件後計為本集團負債。

所有股份代繳補償最終均於損益中確認為開支出(合資格確認為資產除外)。倘歸屬期或其他歸屬條件適用，則開支會於歸屬期內按照預期歸屬之股份獎勵最佳可得估計數目分配。非市場性之行使條件包括預期行使之股份獎勵數量之假設。倘有任何跡象顯示預期歸屬之股份獎勵數目與過往之估計不同，則會於期後修訂估計。倘最終行使之股份獎勵較原先歸屬者少，則毋須對過往期間已確認之開支進行調整。

4.18 財務負債

本集團之財務負債包括應付貿易及其他應付賬款、股東及關聯公司貸款及銀行貸款。

財務負債於本集團參與訂立工具之合約協議時確認。所有與利息相關開支按本集團借貸成本的會計政策確認(附註4.5)。

財務負債於負責任履行或註銷、到期時終止確認。

倘一項現有財務負債被相同借款人按基本上不同之條款提供之其他債項取代，或現有負債條款被重大修改，該取代或修改會被視作撤銷確認原有負債及確認一項新負債，且各賬面值之間之差額會在收益表確認。

應付款

應付款初步按其公平值確認，其後則按有效利率法計算之已攤銷成本計量。

借貸

借貸初步按公平值扣除交易成本確認。其後借貸按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之任何差額於借貸期內使用實際利率法於收益表內確認。

借貸歸類為流動負債，除非本集團擁有無條件權利延遲至報告日至少十二個月後償債。

4. 會計政策之概要(續)

4.19 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能涉及經濟效益的流失，並能可靠地估計承擔及所須承擔之金額，則須就此作出撥備。若貨幣時間價值重大，撥備則需按預計履行該責任時所需的開支之現值列賬。

所有撥備均需於每個結算日作出檢討並作出調整以反映當前之最佳估計。

倘若有關債務可能不會導致經濟利益流出，或未能可靠地估計該責任之金額，有關責任會披露為或然負債，除非經濟利益流失之可能性極低，純粹視乎日後有否出現不受本集團控制的一個或多個不確定情況而可能產生之債務亦披露為或然負債。

或然負債乃於將購買價格分配在業務合併中所購入資產及負債之過程中確認。或然負債按於收購日時的公平值初步計量，其後按於上述相若撥備中確認之金額與初步確認之金額(減任何累計攤銷，如適用)兩者之較高者計量。

4.20 關聯人士

(a) 某人士或該人士家庭之近親為本集團之關聯人士如果該人士：

- (i) 對本集團具有控制或共同控制權；
- (ii) 對本集團具有重大影響；或
- (iii) 屬本集團或本公司之母公司的主要管理人員的成員。

(b) 符合以下任何條件的實體被視為本集團之關聯人士：

- (i) 該實體及本集團屬同一團體(即各母公司、附屬公司及下屬附屬公司彼此關聯)；
- (ii) 一家實體為另一家實體之聯營公司或合資公司(或一家集團公司成員公司之聯營公司或合資公司，且另一家實體為該集團之成員公司)；
- (iii) 兩家實體均為相同第三方之合資公司；
- (iv) 一家實體為第三方實體之合資公司，且另一家實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為提供福利予本集團或與本集團關聯的實體的僱員終止僱用後福利計劃；或
- (vi) 該實體受(a)定義人士之控制或共同控制。

於(a)(i)定義之人士對該實體具有重大影響，或為該實體(或該實體之母公司)重要管理層人員的成員。

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. 會計政策之概要(續)

4.20 關聯人士(續)

某人士之近親指與實體進行買賣時預期可影響該人士或受其影響之家庭成員並包括：

- (i) 該人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (ii) 該人士配偶或家庭夥伴之子女；及
- (iii) 該人士或該人士之配偶或家庭夥伴之受養人。

4.21 分部呈報

本集團乃根據定期向執行董事呈報以供他們就本集團業務分部做資源分配及審閱業務分部表現的內部財務資料，識別經營分部及編製分部資料。向執行董事報告之內部財務資料的業務組成部份，乃依照本集團之主要服務類別而釐定。

4.22 持作出售非流動資產及出售組別

非流動資產及出售組別滿足下列條件時被歸類為持作出售：

- (i) 可立刻出售；
- (ii) 管理層有出售計劃；
- (iii) 該計劃無發生重大變動或被撤銷的可能；
- (iv) 積極物色買家的計劃已啟動；
- (v) 非流動資產或出售組別的標價相對公平值而言合理；且
- (vi) 預計自歸類為持作出售項目起12個月內可售出。

視為持作出售的非流動資產及出售組別按以下較低的金額計量：

- (i) 歸類為持作出售項目前根據本集團會計政策釐定的賬面值；及
- (ii) 減去出售成本的公平值。

4. 會計政策之概要(續)

4.22 持作出售非流動資產及出售組別(續)

歸類為持作出售前，非流動資產(包括出售組別內所有個別資產及負債)的計量值根據會計政策更新。自首次歸類為持作出售項目起至售出期間，非流動資產及出售項目(投資物業及遞延稅項負債除外)，均按賬面值及公平值減銷售成本兩者比較下之金額較低者確認。

首次歸類為持作出售及其後仍按持作出售項目列賬期間重新計量產生之減值虧損，均於損益確認。非流動資產視為持作出售項目或持作出售的出售群組一部分期間，毋須折舊或攤銷。

5. 重要會計估計及判斷

估計及判斷須持續，並根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下對於未來事件相信為合理之預期)進行評估。

本集團就未來作出估計及假設。顧名思義，該等會計估計通常有別於相關實際結果。以下論述有關具有重大風險導致資產與負債之賬面值於下個財政年度出現重大調整之估計及假設：

(a) 應收賬款減值

本集團之管理層定期為應收賬款釐定減值。此估計乃按照其客戶之信貸記錄及現行市場情況而釐定。管理層會於結算日重新評估應收賬款減值。

(b) 折舊

本集團之機器和設備由資產投入生產之日起，以直線法按估計可使用年期折舊。估計可使用年期反映董事所估計本集團擬自使用該等本集團機器和設備產生日後經濟利益之期間。

(c) 商譽減值之估值

根據附註4.9所述之會計政策，本集團每年一次測試商譽有否出現減值。現金產生單位之可收回金額乃按使用價值計算方法釐定。此計算方法須使用有關於將來現金流及貼現率之估算。管理層在估算將來現金流時需要對將來集團收入及盈利作出假設。這些假設有關於將來的事件及情況。實際的結果可能變化及對下一年度的商譽之賬面值有重大調整。對貼現率之估計需要對市場風險及資產特定風險因素作出調整。

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. 重要會計估計及判斷(續)

(d) 投資物業公平值之估值

誠如附註18所披露，於各報告期末，本集團之投資物業經獨立專業估值師重估。有關乃根據若干假設釐定，惟受不確定因素所限，並可能與實際結果出現重大差異。於作出判斷時，本集團考慮於活躍市場中類似物業之市價資料並主要以各報告期末現行實況為基礎進行假設。

(e) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產的確認需要對因會計及稅務處理不同所造成的臨時性差異進行評估。這些臨時性差異使得遞延所得稅資產亦於綜合財務狀況表內列示。遞延所得稅資產於沖銷臨時性差異時、通過使用預計將實際實行的稅率計量。如將在未來實現的可能性不高，則不對遞延所得稅資產予以確認。此估值需要就未來應納稅所得做出判斷。所以，此項資產的確認涉及管理層對特別的法人單位，及其未來財務表現，所在國稅法的特殊要求、可結算的可能性等做出主觀判斷。但是，該項資產的實際金額可能與計提金額不同，一旦發生這種情況，本集團則須於下一年做出調整，可能對本集團的損益造成重大影響。

(f) 稅項撥備

本集團正著手出售若干中國附屬公司。本集團董事認為，按本集團對現行稅法及慣例的了解，出售該等附屬公司不會產生重大中國稅項(包括企業所得稅、預扣稅及資本利得稅)。確定稅項撥備金額及相關計稅時點時，須作出重大判斷。倘判斷的事項最終結果與最初記錄的金額不符，則相關差額會影響判斷期間的稅項撥備。

6. 收入

本集團主要業務已載於本財務報表附註1內。本集團之營業額為該等業務的收入。

以下為本年度本集團主要業務確認之收入：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資物業租金收入分類為持作出售	47,621	1,929
專賣銷售所得佣金	—	294
物業管理及服務收入	1,072	2,952
	48,693	5,175

7. 其他經營收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行利息收入	212	160
匯兌收益	—	3,144
行政及其他管理費用收入	—	1,258
雜項收入	1,608	1,044
	1,820	5,606

8. 分類資料

本集團根據向本集團董事定期呈報，用於資源分配決策及審閱表現的內部財務資料釐定經營分類。向本集團董事提供的內部呈報僅有本集團物業投資及發展業務一個分部。此部份包括投資物業所產生之租金、銷售佣金及管理收入。此外，根據交付貨品或提供服務的地點，絕大部份收入乃源自中國。截至二零一二年十二月三十一日的收入主要來自本公司之關聯公司(附註39)。截至二零一一年十二月三十一日，無重大收入來自特定的客戶，故並無披露亦毋須披露任何分類資料。

本集團的主要產生收益的資產位於中國，因此，根據交付貨品或提供服務的地點，絕大部份收入乃源自中國。故並無披露亦毋須披露任何分類資料。

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. 業務經營溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營業務溢利已扣除／(計入)		
核數師酬金	500	500
匯兌差額／(收益)：淨額	280	(3,144)
折舊	2,663	1,902
減：在建發展中物業已資本化折舊	—	(66)
折舊反映於收益表上	2,663	1,836
預付租賃土地款項攤銷	—	2,987
僱員福利開支(包括董事薪酬)	35,736	26,558
減：在建發展中物業已資本化僱員福利開支	(26,180)	(20,394)
僱員福利開支(包括董事薪酬)反映於收益表上(附註14)	9,556	6,164
經營租賃付款	828	878
投資物業產生之租金收入	(48,693)	(5,175)
減：本年度產生租金的投資物業的直接營運費用	—	3,099
	(48,693)	(2,076)

10. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款利息	45,637	38,055
關聯公司貸款利息	3,879	3,120
股東貸款利息	22,520	17,764
利息總額	72,036	58,939
減：發展中物業資本化利息	(26,067)	(19,565)
	45,969	39,374

年內資本化利息乃以合資格資產開支之資本化率7.34%(二零一一年：6.24%)計算。

11. 稅項開支

由於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度本集團並無在香港產生或獲取任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

於中國內地的附屬公司所產生之收入，其稅項已依照中華人民共和國的各项有關所得稅法規，截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度均按法定稅率 25% 的基礎上作計算撥備。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
遞延稅項 — 在中國之投資物業公平值變動	10,784	21,695

按適用稅率計算之稅項開支與會計溢利之對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
除稅前溢利	16,256	13,628
稅項按適用稅率，計算稅率均按相關司法管轄權之溢利	4,472	4,012
不可扣除開支之稅務影響	1,874	3,576
毋須課稅收益之稅務影響	(507)	(97)
未確認稅務虧損之稅務影響	4,945	14,204
稅項開支	10,784	21,695

12. 本年度溢利／(虧損)

於本年度本公司股東應佔綜合溢利 2,020,000 港元 (二零一一年：虧損 9,721,000 港元，已重列) 中，虧損 653,000 港元 (二零一一年：虧損 28,989,000 港元) 已於本公司財務報表內處理。

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. 每股溢利／(虧損)

每股本公司股東應佔基本溢利／(虧損)乃根據以下資料所計算：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
用以計算每股基本溢利之本公司股東應佔溢利／(虧損)	2,020	(9,721)
普通股加權平均數 (經調整由本公司一間子公司持有的庫存股之影響後)	11,178,420,355	11,178,498,344

因截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度本公司購股權行使價高於平均市價，故本公司購股權在此兩個年度均沒有攤薄影響。

14. 僱員報酬開支(包括董事酬金)

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
工資及薪金	34,154	22,445
退休金成本 — 界定供款計劃	1,155	3,942
以股份支付之僱員補償	427	171
減：發展中物業資本化工資及酬金及退休金成本	(26,180)	(20,394)
收益表中僱員報酬開支總額	9,556	6,164
收益表中僱員報酬開支：		
工資和薪金	8,269	4,645
以股份支付之僱員補償	427	171
退休金成本 — 界定供款計劃	860	1,348
	9,556	6,164

14. 僱員報酬開支(包括董事酬金)(續)

員工成本包括主要管理人員補償(包括董事酬金及五名最高薪酬人士)及包括以下項目：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金、津貼與實物利益	8,571	8,732
退休金成本 — 界定供款計劃	50	70
	8,621	8,802

15. 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

本年度董事酬金乃跟從創業板上市規則及公司條例第161條而披露，詳列如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
袍金	317	235
其他報酬：		
薪金、津貼與實物利益	3,656	1,080
獎金	582	—
退休金成本 — 界定供款計劃	20	12
	4,258	1,092
	4,575	1,327

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. 董事及高級管理人員酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

已付或應付予董事之酬金如下：

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	獎金 千港元	以股份 支付之 僱員補償 千港元	退休金成本 — 界定供款 計劃 千港元	總計 千港元
執行董事						
吳鴻生	—	—	—	—	—	—
吳旭洋	—	1,326	—	—	14	1,340
Richard Howard GORGES	—	—	—	—	—	—
張賽娥	—	—	—	—	—	—
吳旭峰	—	—	—	—	—	—
楊光(附註i)	—	2,330	582	—	6	2,918
非執行董事						
吳旭茱	10	—	—	—	—	10
盧永仁	75	—	—	—	—	75
獨立非執行董事						
鄭毓和	75	—	—	—	—	75
龐愛蘭	75	—	—	—	—	75
蘇少明	75	—	—	—	—	75
梁家棟(附註ii)	7	—	—	—	—	7
	317	3,656	582	—	20	4,575

15. 董事及高級管理人員酬金(續)

(a) 董事酬金(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	獎金 千港元	以股份支付之 僱員補償 千港元	退休金成本— 界定供款計劃 千港元	總計 千港元
執行董事						
吳鴻生	-	-	-	-	-	-
吳旭洋	-	1,080	-	-	12	1,092
Richard Howard GORGES	-	-	-	-	-	-
張賽娥	-	-	-	-	-	-
吳旭峰	-	-	-	-	-	-
非執行董事						
吳旭榮	10	-	-	-	-	10
盧永仁	75	-	-	-	-	75
獨立非執行董事						
鄭毓和	75	-	-	-	-	75
龐愛蘭	75	-	-	-	-	75
蘇少明	-	-	-	-	-	-
	235	1,080	-	-	12	1,327

附註：

- (i) 楊光先生於二零一二年八月一日加入本集團，於二零一二年十二月十日出任執行董事。上表披露的金額乃楊光先生於二零一二年八月一日至二零一二年十二月三十一日期間的酬金。
- (ii) 梁家棟博士於二零一二年十二月十日出任獨立非執行董事。

年內概無董事作出放棄或同意放棄任何酬金之安排。

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. 董事及高級管理人員酬金(續)

(b) 五名最高薪酬人士

於本年度，本集團五名最高薪酬人士當中包括兩名董事(二零一一年：一名)，其酬金詳情載於上文。年內其餘三名(二零一一年：四名)人士之酬金如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金、津貼與實物利益	4,333	6,752
退休金成本 — 界定供款計劃	30	46
	4,363	6,798

酬金在以下組別：

酬金組別	人數	
	二零一二年	二零一一年
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	2	2
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	2
	3	4

於本年度，本集團並無支付酬金予董事或三位(二零一一年：四位)最高薪酬人士，作為吸引彼等加入本集團或加入本集團時之報酬或離職補償。

16. 物業、機器和設備

本集團

	物業裝修 千港元	傢俬及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日				
成本	200	4,234	828	5,262
累計折舊	(184)	(732)	(208)	(1,124)
賬面淨值	16	3,502	620	4,138
截至二零一一年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	16	3,502	620	4,138
添置	2,791	426	960	4,177
出售附屬公司之				
— 成本	(7)	(239)	(207)	(453)
— 累計折舊	1	21	20	42
折舊	(512)	(1,185)	(205)	(1,902)
匯兌調整	63	112	40	215
年末賬面淨值	2,352	2,637	1,228	6,217
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日				
成本	3,069	4,596	1,634	9,299
累計折舊	(717)	(1,959)	(406)	(3,082)
賬面淨值	2,352	2,637	1,228	6,217
截至二零一二年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,352	2,637	1,228	6,217
添置	493	186	—	679
分類為持作出售資產(附註27)				
— 成本	(2,371)	(4,190)	(275)	(6,836)
— 累計折舊	1,113	3,007	225	4,345
折舊	(1,142)	(1,221)	(300)	(2,663)
匯兌調整	1	2	1	4
年末賬面淨值	446	421	879	1,746
於二零一二年十二月三十一日				
成本	1,192	594	1,360	3,146
累計折舊	(746)	(173)	(481)	(1,400)
賬面淨值	446	421	879	1,746

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. 預付土地租賃款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初結餘	—	4,646
添置	—	25,735
出售附屬公司之		
— 成本	—	(32,022)
— 累計攤銷	—	4,611
攤銷	—	(2,987)
匯兌調整	—	17
年末結餘	—	—

租賃土地位於中國及以中期租賃持有。

18. 投資物業

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
年初結餘	2,975,087	2,663,437
添置	—	110,955
公平值增加	43,135	86,779
分類為持作出售資產(附註27)	(3,019,473)	—
匯兌調整	1,251	113,916
年末結餘	—	2,975,087

本集團投資物業於二零一一年及二零一二年十二月三十一日的估值由中和邦盟評估有限公司評估，中和邦盟評估有限公司為香港合資格專業估值師並獨立於本集團。中和邦盟評估有限公司是香港測量師學會之成員，並具有適當資格和新近相關位置之物業評估經驗。該估值採用比較法，並假設其完成銷售空置物業及參照有關市場的可比出售參數而得出。本年度重估收益於收益表入賬。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團抵押此投資物業以獲得若干銀行融資(附註30)。

19. 於附屬公司之權益及應收／應付附屬公司款項

本公司

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市股份，按成本	—	—
應收附屬公司款項	1,779,765	1,620,869
應付附屬公司款項	346,612	203,101

應收／應付附屬公司款項乃無抵押，不附帶利息及須於通知時償還。

於二零一二年十二月三十一日之本公司主要附屬公司詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點 及法定類別	已發行及已繳足股本 面值／註冊資本	直接	間接	主要業務及 營業地點
Crystal Hub Limited	英屬維爾京群島， 有限公司	1 股普通股 每股 1 美元	100%	—	投資控股，香港
永泓有限公司	香港， 有限公司	1 股普通股 每股 1 港元	—	100%	投資控股，香港
遼寧長盛置業有限公司 (前稱遼寧大發房地產有限 責任公司)	中國， 有限責任公司	人民幣 297,611,475 元	—	80%	物業發展，中國
瀋陽利鴻大發商業有限公司	中國， 有限責任公司	人民幣 5,000,000 元	—	80%	物業管理，中國
瀋陽南華鴻基房地產開發有限公司	中國， 有限責任公司	100,489,978 美元	—	100%	物業發展，中國
瀋陽南華鴻泰房地產開發有限公司	中國， 有限責任公司	49,725,965 美元	—	100%	物業發展，中國
Praise Rich Limited	英屬維爾京群島， 有限公司	100 股普通股 每股 1 美元	—	100%	投資控股，香港
滄州南華房地產開發有限公司	中國， 有限責任公司	10,000,000 港元	—	100%	物業發展，中國
宏基環球有限公司	香港， 有限公司	2 股普通股 每股 1 港元	—	100%	投資控股，香港
宏地管理有限公司	香港， 有限公司	2 股普通股 每股 1 港元	—	100%	為本集團提供 管理服務，香港

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. 於附屬公司之權益及應收／應付附屬公司款項(續)

董事認為上表所列之本集團主要附屬公司乃主要影響本集團之本年度之業績或構成大部份本集團之資產淨額。依董事意見，詳列其他附屬公司會引致過於冗長。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團註銷一間已終止營業的中國附屬公司，因匯兌調整錄得約104,000港元收益，計入其他經營收入。註銷的附屬公司於註銷前期間對本集團業績及現金流無重大貢獻，故註銷產生的淨現金流為零。

20. 商譽

本集團

商譽賬面淨值之分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日及十二月三十一日		
賬面總值及淨值	355,326	355,326

商譽之賬面值，經扣除減值虧損，已分配到物業投資及發展之現金產生單位。

以上現金產生單位之可收回金額採用使用價值計算法釐定，包括以代表本集團物業投資及發展分類的業務週期及策略的五年詳盡預算計劃及根據下述增長率推斷出之預期現金流量。該增長率反映該現金產生單位長期平均增長率。

使用價值計算之主要假設乃為7%(二零一一年：7%)貼現年率。主要假設乃根據過往表現及經考慮公開市場預期及研究的市場發展期望釐定。已採用之加權平均增長率與行業報告中預測的一致。已採用之貼現率為稅前利潤並反映關聯分類的特定風險。

除釐定上述現金產生單位之使用值時所述考慮因素外，本集團管理層現時並不知悉有其他可能作出的改變，以致本集團之主要估計產生改變。不過，主要估計受市場發展的影響。

21. 已付訂金、預付款項及其他應收賬款

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已付中國土地使用權證之訂金	630,629	630,364
預付款項	7,587	10,853
其他應收款項	20,146	14,127
	658,362	655,344

本集團之其他應收賬款並無逾期或減值及其之賬面值接近其公平值。

22. 發展中物業

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於中國按成本列賬之租賃土地權益	3,401	3,400
發展成本及其他直接開支資本化	143,530	71,522
	146,931	74,922

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初結餘	74,922	15,528
添置	45,715	38,735
資本化利息	26,067	19,565
外匯兌換差額之影響	227	1,094
年末結餘	146,931	74,922

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

23. 按公平值經損益入賬之金融資產

二零一二年十二月三十一日按公平值經損益入賬之金融資產指上市股本證券，其公平值參考報告日期活躍市場的買入價釐定。

24. 應收貿易賬款

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收貿易賬款 — 淨額	—	95

本集團給予貿易客戶 30 天信貸期。於結算日，於報告日期之應收貿易賬款淨額之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0–30 日	—	95
應收貿易賬款 — 淨額	—	95

應收貿易賬款之賬面值乃視作合理近似公平值，由於財務資產按已攤銷成本計算，預期於短期內償還，金錢之時值之影響並不重大。

於每個結算日，本集團的應收貿易賬款均會個別地釐定是否減值。倘存在任何個別減值的應收款，本集團根據有關客戶的信貸記錄，如財政困難或拖欠還款，及現在之經濟情況入賬。隨後，倘該款項被視為不可收回，確認特定的減值撥備。減值撥備將直接於應收貿易賬款中撇消。本集團沒有就上述結餘而持有任何抵押品。

並無逾期或減值之應收貿易賬款與近期並無拖欠還款記錄之若干客戶有關。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，概無逾期之應收貿易賬款。

25. 附屬公司少數股東及關聯公司結餘

本集團

附屬公司少數股東及關聯公司結餘乃無抵押、不附帶利息及須於通知時償還。

26. 現金及現金等價物

本集團

於二零一二年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物包括於中國之銀行存放以人民幣計值之銀行結餘，但不包括分類為持作出售之資產約為 50,387,030 港元(二零一一年：14,386,000 港元)。人民幣不可自由兌換為外幣。根據中國外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可通過獲授權開展外匯業務之銀行進行人民幣兌換外幣。

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. 分類為持作出售之資產與負債

根據本公司間接全資附屬子公司Crystal Hub Limited與南華(中國)有限公司(本集團之關聯公司)間接全資附屬子公司順龍有限公司於二零一二年七月四日訂立之買賣協議書, Crystal Hub Limited已同意出售及順龍有限公司已同意購入彩順有限公司之全部已發行股本, 代價約為1,589,000,000港元(經買賣協議書調整), 條件按照買賣協議書及日期為二零一二年九月二十五日之相關補充協議書。對於以上協議書所涉及之交易(「該項交易」)的進一步詳情, 請參考本公司分別於二零一二年七月十二日及二零一二年十月十九日刊發之公告及通函。處置彩順有限公司及其附屬公司(「出售項目」)之該項交易已於二零一三年一月十六日完成。以下是該項交易於二零一二年十二月三十一日被分類為持作出售的主要資產及負債。

	二零一二年 千港元
資產	
物業、機器和設備	2,491
投資物業	3,019,473
應收附屬公司少數股東款項	34,819
預付款項及其他應收賬款	11,506
現金及現金等價物	1,963
分類為持作出售之資產	3,070,252
負債	
應付貿易賬款	44,384
其他應付賬款、計提費用及預收款項	7,827
銀行貸款	581,070
遞延稅項負債	504,471
分類為持作出售之負債	1,137,752
直接與出售項目相關資產淨額* (不包括非控股股東款項)	1,932,500
與持作出售之出售項目有關之累計其他全面收入	109,976

* 與出售集團直接相關的淨資產包括二零一二年十二月三十一日本集團應收出售集團的公司間結餘470,765,000港元。

28. 應付貿易賬款

本集團

於匯報日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0-30日	205	56,002
31-60日	-	216
61-90日	-	-
91-180日	-	1,703
超過180日	1,871	21,480
	2,076	79,401

29. 其他應付賬款、計提費用及預收款項

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他應付賬款	4,056	116,761
計提費用	59,434	32,665
預收款項	462,277	32,158
	525,767	181,584

本公司

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他應付賬款	272	89
計提費用	44,635	28,105
	44,907	28,194

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. 銀行貸款

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
有抵押銀行貸款		
銀行貸款償還：		
— 於一年內	30,811	12,319
— 包括在第二至五年內	550,259	580,813
	581,070	593,132
減：列為流動負債部份	—	(12,319)
轉移至分類為持作出售之負債(附註27)	(581,070)	—
非流動部分	—	580,813

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，銀行貸款以港元及人民幣計值，須於五年內償還及參考香港銀行同業拆息之浮動利率及中國同業拆放基準利率，分別期間均按介乎年利率4.24%至8.63%計息，並由投資物業抵押(附註18)、銀行定期抵押約10,853,000港元截至二零一二年十二月三十一日及32,001,000港元截至二零一一年十二月三十一日。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，以上銀行融資由本公司作擔保。此外，於二零一一年十二月三十一日，以上銀行融資由本公司一名股東之個人擔保作擔保。

本公司董事認為，該等銀行借款之公平值與其賬面值並無重大差異。

31. 股東及關聯公司貸款

本集團及本公司

股東貸款為無抵押、並按照香港上海滙豐銀行有限公司及創興銀行有限公司不時收取之最優惠利率5%至7.25%計息，當中不包括為免息的股東貸款7,000,000港元。

除150,000,000港元的股東貸款須不遲於二零一三年一月三十一日償還外，概無其他股東貸款須於二零一三年十二月三十一日前全數或部分償還。本公司董事認為，於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，該等貸款的公平值與賬面值均無重大差異。

31. 股東及關聯公司貸款(續)

本集團

關聯公司貸款為無抵押、並按照香港上海滙豐銀行有限公司不時收取之最優惠利率計息。

二零一一年十二月三十一日，該筆關連公司貸款毋須於截至二零一二年十二月三十一日全數或部分償還，因此該貸款按非流動負債呈列。二零一二年十二月三十一日，流動負債包括並未定於一年內償還的一筆關連公司貸款。之所以是流動負債，是因為相關貸款協議規定，貸方與借方均可無條件要求隨時償還貸款。本公司董事認為貸款公平值與截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日之賬目值無重大差異。

32. 遞延稅項負債

本集團

遞延稅項乃採用負債法按暫時性差額全數計算，其主要稅率為25.0%(二零一一年：25.0%)。

本年度及過往報告年度內，本集團已確認之主要遞延稅項負債與相應變動如下。

	投資物業重估 千港元
於二零一一年一月一日(重列)	452,762
損益表中確認	21,695
匯兌調整	19,022
<hr/>	
於二零一一年十二月三十一日(重列)及二零一二年一月一日	493,479
損益表中確認	10,784
轉移至分類為持作出售之負債(附註27)	(504,471)
匯兌調整	208
<hr/>	
於二零一二年十二月三十一日	-

留抵之稅務虧損在有可能動用日後之課稅收入抵銷有關稅務利益之情況下才會確認為遞延稅項資產。於二零一二年十二月三十一日，本集團估算之未使用稅務虧損為215,099,000港元(二零一一年：128,313,000港元)可作為將來抵銷溢利之用途。因未可預測將來溢利之來源，預計稅務虧損並未確認為遞延稅項資產。該約44,628,000港元(二零一一年：35,719,000港元)之估算稅務虧損並沒有時限及剩餘約170,471,000港元(二零一一年：92,594,000港元)之稅務虧損可抵扣時限為期一至五年。

自二零零八年一月一日起，本公司子公司並無賺得任何不可分派溢利，故本公司的中國子公司不可分派溢利相關之暫時差額並無錄得遞延稅項負債。

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. 股本

本集團及本公司

	二零一二年		二零一一年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定：				
每股面值0.01港元之普通股股份				
於年初及年末	100,000,000,000	1,000,000	100,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元之普通股股份				
於年初及年末	11,178,498,344	111,785	11,178,498,344	111,785

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司之子公司於公開市場以價值845,754港元收購本公司7,136,000股股份。相關股份可轉售並計入本公司之庫存股份，以本公司儲備組成部分列示。

34. 僱員股份代繳補償

(i) 2012購股權計劃

本公司於二零零二年六月二十四日採納一項購股權計劃（「2002購股權計劃」），並於二零零二年七月十八日生效。於二零一二年五月八日，2002購股權計劃已終止及另外採納一項新購股權計劃（「2012購股權計劃」），並於二零一二年五月八日生效。

有關2012購股權計劃按創業板上市規則的規定詳情載列如下：

(a) 2012購股權計劃之摘要

(i) 2012購股權計劃之目的

2012購股權計劃旨在鼓勵及回饋對本集團作出貢獻的僱員（定義見下文「2012購股權計劃之參與人士」分節）及其他人士，同時向彼等提供獎勵，並協助本公司挽留現有僱員及招攬新僱員，讓他們有機會直接分享本公司達致長遠業務目標而獲得的經濟成果。

34. 僱員股份代繳補償(續)**(i) 2012 購股權計劃(續)****(a) 2012 購股權計劃之摘要(續)****(ii) 2012 購股權計劃之參與人士**

本公司的董事會(「董事會」)或其正式授權的委員會可酌情根據該計劃條款向曾為本集團作出貢獻的任何全職或兼職僱員(包括任何執行及非執行董事或建議委任的執行及非執行董事)(「僱員」)、商業伙伴、代理、顧問、承銷商、本集團代表人員、被投資單位、客戶或供應商、諮詢人或一些參與者和股東團體(統稱為「參與人士」)授出購股權，相據2012購股權計劃的規定認購本公司股本中每股0.01港元的股份(「股份」)。

(iii) 按2012購股權計劃可予發行股份之總數

按2012購股權計劃授出之購股權可予發行之股份總數不可超過1,117,849,834股股份，即於股東通過決議案採納2012購股權計劃當天已發行股份總數的10%(根據該2012計劃中定義)。

(iv) 每名參與人士可獲配額上限

倘由授出日期前的任何十二個月期間(包括授出日期當天)向某位參與人士授出的購股權，當行使已授出及將授出的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股權)，將令已發行或將發行的股份總數超過當時已累計發行股份的0.1%，並具有總價值超過港幣5,000,000元，則不得向該參與人士授出有關購股權，除非該授出建議於股東大會獲本公司之股東批准(而建議的承授人及其聯繫人士(定義見創業板上市規則)須放棄投票)。

(v) 可按購股權認購股份之期限

購股權持有人可根據2012購股權計劃的條款，在董事會釐定的期間內，隨時行使購股權，惟有關期間不得超過由授出購股權當日起計十年，並須受制於有關提早終止的條文，而董事會可能在可行使購股權期間內對購股權的行使施以限制。

(vi) 購股權行使前必須持有的最短期限(如有)

於授出購股權時，董事會可酌情指定購股權於可予行使前必須持有的最短期限(如有)。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

34. 僱員股份代繳補償(續)

(i) 2012購股權計劃(續)

(a) 2012購股權計劃之摘要(續)

(vii) 購股權獲接納時須付金額及付款期限

由發出購股權建議之日起二十八天內繳付1.00港元。

(viii) 購股權行使價的釐定基準

按2012購股權計劃認購股份的行使價格將由董事會釐定，但在任何情況下不得低於以下的最高者：

- (1) 股份於建議授出購股權當日(必須為交易日)在聯交所每日報價表所報之收市價；
- (2) 股份於緊接建議授出購股權當日前五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；或
- (3) 股份面值。

(ix) 2012購股權計劃餘下之年期

2012購股權計劃由其生效日期(即二零一二年五月八日)起計十年內有效，並於二零二二年五月七日終止，惟須受制於提早終止該計劃的有關條款。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，根據2012購股權計劃並無授出購股權。

(ii) 2002購股權計劃

按創業板上市規則的規定，有關該計劃的詳情載列如下：

(a) 2002購股權計劃之摘要

(i) 2002購股權計劃之目的

2002購股權計劃旨在表揚及鼓勵對本集團作出貢獻的僱員(定義見下文「該計劃之參與人士」分節)及其他人士，同時向彼等提供獎勵，並協助本公司挽留現有僱員及招攬新僱員，讓他們有機會直接分享本公司達致長遠業務目標而獲得的經濟成果。

34. 僱員股份代繳補償(續)

(ii) 2002 購股權計劃(續)

(a) 2002 購股權計劃之摘要(續)

(ii) 2002 購股權計劃之參與人士

本公司的董事會或其正式授權的委員會可酌情根據該計劃條款向曾為本集團作出貢獻的僱員、顧問、諮詢人、承銷商、客戶或供應商(統稱為「參與人士」)授出購股權，以認購本公司股本中每股0.01港元的股份。

(iii) 按2002 購股權計劃可予發行股份之總數

按2002 購股權計劃授出之購股權可予發行之股份總數不可超過1,117,849,834股股份，即已發行股份總數的10%。

(iv) 每名參與人士可獲配額上限

倘由授出日期前的任何十二個月期間內向某位參與人士授出的購股權，當行使已授出及將授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)，將令已發行或將發行的股份總數超過當時已發行股份的1%，則不得向該參與人士授出有關購股權，除非該授出建議於股東大會獲本公司之股東批准(而建議的承授人及其聯繫人士(定義見創業板上市規則)須放棄投票)。

(v) 可按購股權認購股份之期限

購股權持有人可根據2002 購股權計劃的條款，在董事會釐定的期間內，隨時行使購股權，惟有關期間不得超過由授出購股權當日起計十年，並須受制於有關提早終止的條文，而董事會可能在可行使購股權期間內對購股權的行使施以限制。

(vi) 購股權行使前必須持有的最短期限(如有)

於授出購股權時，董事會可酌情指定購股權於可予行使前必須持有的最短期限(如有)。

(vii) 購股權獲接納時須付金額及付款期限

由發出購股權建議之日起五個工作天內繳付1.00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

34. 僱員股份代繳補償(續)

(ii) 2002購股權計劃(續)

(a) 2002購股權計劃之摘要(續)

(viii) 購股權行使價的釐定基準

按該計劃認購股份的行使價格將由董事會釐定，但在任何情況下不得低於以下的最高者：

- (1) 股份於建議授出購股權當日(必須為交易日)在聯交所每日報價表所報之收市價；
- (2) 股份於緊接建議授出購股權當日前五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；或
- (3) 股份面值。

(ix) 2002購股權計劃餘下之年期

2002購股權計劃由其生效日期(即二零零二年七月十八日)起計十年內有效，並於二零一二年七月十七日終止，惟須受制於提早終止該計劃的有關條款。

於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，根據2002購股權計劃並無授出購股權。

34. 僱員股份代繳補償(續)

(ii) 2002 購股權計劃(續)

(b) 授出或尚未行使購股權之詳情

於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度內，根據2002購股權計劃授出而尚未行使之購股權詳情及變動情況如下：

參與人之姓名及類別	二零一二年 購股權數目						股份價格				
	於 二零一二年 一月一日 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效	於年內 作廢	於 二零一二年 十二月 三十一日 尚未行使	授出購股權 日期(附註i)	行使 購股權期限	每股股份之 最初行使價 港元	緊接授出 購股權前 (附註ii) 港元	緊接授出 購股權前 (附註iii) 港元
董事											
吳旭洋	1,666,666	-	-	(1,666,666)	-	-	14/03/2007	14/03/2008 至 13/03/2012	0.2166	0.20	不適用
吳旭峰	1,666,666	-	-	(1,666,666)	-	-	14/03/2007	14/03/2008 至 13/03/2012	0.2166	0.20	不適用
小計	3,333,332	-	-	(3,333,332)	-	-					
其他											
累計	333,334	-	-	(333,334)	-	-	14/03/2007	14/03/2008 至 13/03/2012	0.2166	0.20	不適用
	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-	-	02/04/2007	02/04/2008 至 01/04/2012	0.3150	0.20	不適用
小計	1,333,334	-	-	(1,333,334)	-	-					
總數	4,666,666	-	-	(4,666,666)	-	-					

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

34. 僱員股份代繳補償(續)

(ii) 2002購股權計劃(續)

(b) 授出或尚未行使購股權之詳情(續)

參與人之姓名及類別	二零一一年 購股權數目					股份價格					
	於 二零一一年 一月一日 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效	於年內 作廢	於 二零一一年 十二月 三十一日 尚未行使	授出購股權 日期(附註i)	行使 購股權期限	每股股份之 最初行使價 港元	緊接授出 購股權前 (附註ii) 港元	緊接授出 購股權前 (附註iii) 港元
董事											
吳旭洋	3,333,333	-	-	(1,666,667)	-	1,666,666	14/03/2007	14/03/2008 至 13/03/2012	0.2166	0.20	不適用
吳旭峰	3,333,333	-	-	(1,666,667)	-	1,666,666	14/03/2007	14/03/2008 至 13/03/2012	0.2166	0.20	不適用
小計	6,666,666	-	-	(3,333,334)	-	3,333,332					
其他											
累計	333,334	-	-	-	-	333,334	14/03/2007	14/03/2008 至 13/03/2012	0.2166	0.20	不適用
	2,000,000	-	-	(1,000,000)	-	1,000,000	02/04/2007	02/04/2008 至 01/04/2012	0.3150	0.20	不適用
	666,666	-	-	(666,666)	-	-	10/05/2007	10/05/2008 至 09/05/2012	0.3100	0.20	不適用
小計	3,000,000	-	-	(1,666,666)	-	1,333,334					
總數	9,666,666	-	-	(5,000,000)	-	4,666,666					

附註：

(i) 所有授出之購股權均受制於既定期限及按下列方式全數或部份行使：

由授出購股權日期起	可行使百分比
十二個月內	無
第十三個月至第三十六個月	33 1/3%
第二十五個月至第四十八個月	33 1/3%
第三十七個月至第六十個月	33 1/3%

(ii) 緊接授出購股權日期前披露之股價為緊接授出購股權日期前一個交易日聯交所之收市價。

34. 僱員股份代繳補償(續)

(ii) 2002 購股權計劃(續)

(b) 授出或尚未行使購股權之詳情(續)

(iii) 緊接行使購股權日期前股份之加權平均收市價。

(iv) 根據2002購股權計劃於二零零七年三月十四日、二零零七年四月二日及二零零七年五月十日授出購股權之公平值(以授出日期計算)分別為約2,199,999港元、945,000港元及619,999港元。以Black-Scholes option pricing model「柏力克—舒爾斯」期權定價模式，並以以下重大假設計算購股權之公平值：

授出日期	二零零七年 三月十四日	二零零七年 四月二日	二零零七年 五月十日
預計波幅	457%	461%	474%
預計有效期(年期)	5.0	5.0	5.0
無風險利率	4.2%	4.2%	4.2%
預計股息回報	無	無	無

預期波幅乃以本公司股份過去的股價波幅，根據現有之資料估計將來的波幅作出有關的調整而釐定。於估值模式使用的預期有效年期乃根據管理層的最佳評估作出調整。

(v) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，並無於損益表中確認僱員補償開支(二零一一年：無)，同時於僱員補償儲備確認相應之調整。本集團沒有就股份付款交易確認任何負債。

(vi) 於報告期購股權及加權平均行使價列示如下：

	二零一二年		二零一一年	
	數量	加權平均行使價 港元	數量	加權平均行使價 港元
於一月一日尚未行使	4,666,666	0.227	9,666,666	0.238
失效	(4,666,666)	0.227	(5,000,000)	0.249
於十二月三十一日尚未行使	—	—	4,666,666	0.227

於二零一一年十二月三十一日尚未行使之購股權之行使價為0.2166港元至0.3150港元，其加權平均剩餘合約年期為1年。於二零一二年十二月三十一日尚無未行使之購股權。

(iii) 股份獎勵計劃

本公司董事會於二零一一年三月十八日(「採納日期」)採納一份股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃特殊目的在於表揚本集團若干僱員的貢獻；並以茲鼓勵，讓他們繼續為本集團的持續營運及發展效力；以及吸引合適的人才入職，進一步推動本集團的發展。

董事會可不時全權酌情挑選本集團任何僱員(「入選僱員」)參與股份獎勵計劃，並經考慮包括本集團之整體財政狀況及相關入選僱員之職級及表現等事項後釐定授予入選僱員之獎勵股份數目。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

34. 僱員股份代繳補償(續)

(iii) 購股權計劃(續)

根據該股份獎勵計劃，本公司須於採納日起支付總數達到並不超過20,000,000港元以購買該等數量的股份及／或其他股份(視實際情況而定)，由董事會向當選僱員發放獎勵。

股份獎勵計劃有效期為採納日期起計十五年，惟無金額於採納日期十週年或之後繳納。

股份獎勵計劃詳情載於本公司二零一一年三月十八日公告。

根據該股份獎勵計劃，該獎勵須根據歸屬期(自獎勵頒發日始十八個月至三十三個月)發放。

根據該股份獎勵計劃，年內所授股份獎勵的公平值約為502,000港元(二零一一年：1,365,000港元)並於各授出日期計量。於授出日期獎勵的公平值乃參照緊隨授出日期之前可獲得的市場價格釐定。截至二零一二年十二月三十一日止年度，根據歸屬期於損益確認的本公司股份及其他股份之以股份支付的開支分別約為184,000港元及243,000港元(二零一一年：82,000港元及89,000港元)。截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無根據股份獎勵計劃發放股份(二零一一年：無)。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，所授本公司股份獎勵如下：

參與者名稱或類別	授出日期	二零一二年	年內授出 的獎勵股份	年內放棄 的獎勵 股份總額	二零一二年
		一月一日 結餘			十二月 三十一日 結餘
僱員總數	二零一一年四月十二日	736,000	-	(736,000)	-
	二零一一年七月十九日	752,000	-	-	752,000
	二零一一年十月八日	1,504,000	-	-	1,504,000
	二零一一年十一月二十八日	1,504,000	-	(1,504,000)	-
	二零一二年三月三十日	-	3,000,000	-	3,000,000
總計		4,496,000	3,000,000	(2,240,000)	5,256,000

34. 僱員股份代繳補償(續)

(iii) 購股權計劃(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度，所授其他本公司股份獎勵如下：

參與者名稱或類別	授出日期	二零一二年 一月一日 結餘	年內授出 的獎勵股份	年內放棄 的獎勵 股份總額	二零一二年 十二月 三十一日 結餘
僱員總數	二零一一年四月十二日	216,000	-	(216,000)	-
	二零一一年七月十九日	232,000	-	-	232,000
	二零一一年十月八日	464,000	-	-	464,000
	二零一一年十一月二十八日	464,000	-	(464,000)	-
	二零一二年三月三十日	-	520,000	-	520,000
總計		1,376,000	520,000	(680,000)	1,216,000

截至二零一一年十二月三十一日止年度，所授本公司股份獎勵如下：

參與者名稱或類別	授出日期	二零一一年 一月一日 結餘	年內授出 的獎勵股份	年內放棄 的獎勵 股份總額	二零一一年 十二月 三十一日 結餘
僱員總數	二零一一年四月十一日	-	736,000	(736,000)	-
	二零一一年四月十二日	-	736,000	-	736,000
	二零一一年七月十九日	-	1,488,000	(736,000)	752,000
	二零一一年十月八日	-	1,504,000	-	1,504,000
	二零一一年十一月二十八日	-	1,504,000	-	1,504,000
總數		-	5,968,000	(1,472,000)	4,496,000*

* 1,504,000 份獎勵股份未有包括在去年

截至二零一一年十二月三十一日止年度，所授其他本公司股份獎勵如下：

參與者名稱或類別	授出日期	二零一一年 一月一日 結餘	年內授出 的獎勵股份	年內放棄 的獎勵 股份總額	二零一一年 十二月 三十一日 結餘
僱員總數	二零一一年四月十一日	-	216,000	(216,000)	-
	二零一一年四月十二日	-	216,000	-	216,000
	二零一一年七月十九日	-	448,000	(216,000)	232,000
	二零一一年十月八日	-	464,000	-	464,000
	二零一一年十一月二十八日	-	464,000	-	464,000
總數		-	1,808,000	(432,000)	1,376,000*

* 464,000 份獎勵股份未有包括在去年

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

35. 儲備

本集團

本年度及過往年度內，集團之儲備數額及變動列於財務報表第34頁的綜合權益變動表。

本公司

	股份溢價 港元	庫存股 港元	股本儲備 港元	資本 投入儲備 港元	僱員 補償儲備 港元	累計虧損 港元	總計 港元
於二零一一年一月一日	771,842	-	652	291,562	1,818	(95,830)	970,044
購股權失效	-	-	-	-	(1,150)	1,150	-
確認從股份支付之僱員補償	-	-	-	-	82	-	82
本年度虧損	-	-	-	-	-	(28,989)	(28,989)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	771,842	-	652	291,562	750	(123,669)	941,137
購買股份為股份獎勵計劃	-	(846)	-	-	-	-	(846)
購股權失效	-	-	-	-	(668)	668	-
放棄的股份獎勵	-	-	-	-	(60)	60	-
確認從股份支付之僱員補償	-	-	-	-	184	-	184
本年度虧損	-	-	-	-	-	(653)	(653)
於二零一二年十二月三十一日	771,842	(846)	652	291,562	206	(123,594)	939,822

本公司在開放市場獲得其自身的股份作為庫存股，以用作滿足股份獎勵計劃所授予的以股權支付的股份代繳報酬(附註34(iii))；相關股份可用作再出售及已包括在庫存股中，作為本公司儲備的一部份。本公司可供分派予股東之儲備是指股份溢價、股本儲備、可換股票據權益儲備、僱員補償儲備及累計虧損。根據開曼群島公司法(修訂)22章，本公司股份溢價可作分派及派息給股東，但須根據組織章程大綱及章程細則緊接派息後仍可支付其於業務經營上的債務。因此，於二零一二年十二月三十一日可供分派予股東之公司儲備約940,668,000港元(二零一一年：941,137,000港元)。

本集團及本公司

庫存股

	二零一二年 股份數目 千港元		二零一一年 股份數目 千港元	
結餘結轉	-	-	-	-
本年度購入	7,136,000	846	-	-
餘額結轉	7,136,000	846	-	-

35. 儲備(續)

本集團及本公司(續)

庫存股(續)

本公司在開放市場獲得其自身的股份作為庫存股，以用作滿足股份獎勵計劃所授予的以股權支付的股份代繳報酬(附註34(iii));相關股份可用作再出售及已包括在庫存股中，作為本公司儲備的一部份。

36. 經營租賃承擔

本集團

(a) 出租人

截至二零一一年十二月三十一日止，本集團出租投資物業予租戶，在租賃協定下，租約期協定由一年至五年不等。租約條款普遍要求租戶需繳付擔保押金及根據當時市場條件提供定期的租金調整。

截至二零一二年十二月三十一日，根據本集團及關聯公司之間簽署的協議，本集團出租其投資物業根據為期1年可每年續約的經營租賃協議，直至二零二六年十二月三十一日。在截至二零一二年十二月三十一日，根據於年內意圖出售集團予相關公司的終止契據，該協議已終止。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之租戶應支付以及不可撤回之將來最低租金應收款。

(b) 承租人

於二零一二年十二月三十一日，本集團按不可撤回之將來最低經營租賃承擔如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一年內	1,983	701
包括在二至五年內	2,105	179
	4,088	880

本公司

於二零一二年十二月三十一日，本公司並無任何重大之經營租賃承擔(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

37. 資本承擔

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已訂約但未撥備不包括出售項目資產：		
— 關於投資物業／發展中物業之支出	73,186	1,725
— 關於租賃土地權益之支出	1,567,358	1,566,699
— 合營公司資本投入	168,705	130,483
	1,809,249	1,698,907

關於租賃土地權益之付款均取決於重置現有租戶及拆卸工作之進程。按照現狀，董事預期二零一三年財務年度內並無重大付款需要。

本公司

於二零一二年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔(二零一一年：無)。

38. 或然負債

本集團及本公司

於二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何重大的或然負債(二零一一年：無)。

39. 關聯人士交易

除本財務報表於其他部份所披露外，於本年度內，本集團進行以下重要關聯交易。

(a) 相關交易詳情如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
(i) 收關聯公司投資物業承包管理費收入	47,542	—
(ii) 付利息予股東	22,520	17,764
(iii) 付利息予關聯公司	3,879	3,120

(b) 於結算日，關聯公司之結餘正詳列於綜合財務報表附註19、25以及31內。

以上交易為根據本集團與受公司董事控制的關聯公司共同商議之條款執行。

40. 出售附屬公司

- (a) 根據本公司附屬公司 Crystal Hub Limited、South China (China) Limited 之間接全資附屬公司 South China Industries (BVI) Limited 及本集團一家關連公司於二零一一年一月十一日簽訂之購股協議，Crystal Hub Limited 已同意以代價 24,100,000 港元(或會根據協議條款進行調整) 出售其於 Autowill Limited 及其附屬公司(統稱「Autowill Group」)之全部股權及股東貸款予 South China Industries (BVI) Limited。雙方最終協定的代價約為 20,900,000 港元。詳情請參閱本公司於二零一一年一月十一日之公告。本交易已於二零一一年三月三十一日完成。
- (b) 根據 Crystal Hub Limited、South China (China) Limited 之間接全資附屬公司 South China Strategic (BVI) Limited 及本集團一家關連公司於二零一一年十月二十八日簽訂的購股協議，Crystal Hub Limited 已同意以代價 6,300,000 港元出售其於 Surplus Access International Limited 及其附屬公司(統稱「Surplus Access Group」)之全部股權及股東貸款予 South China Strategic (BVI) Limited，惟須遵守協議所載條款及條件。詳情請參閱本公司於二零一一年十月二十八日之公告。本交易已於二零一一年十月三十一日完成。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，Autowill Group 及 Surplus Access Group 於出售日時之淨資產如下：

	Autowill Group 千港元	Surplus Access Group 千港元	總計 千港元
物業、機器及設備	411	-	411
預付土地租金款項	27,411	-	27,411
存貨	73	-	73
已付訂金、預付款項及其他應收賬款	1,542	-	1,542
現金及銀行結餘	8,031	6,332	14,363
其他應付款項及計提費用	(5,344)	-	(5,344)
應付最終控股公司款項	(36,800)	(6,000)	(42,800)
總代價	(4,676)	332	(4,344)
通過以下方式支付：			
現金	20,976	6,332	27,308
購入股東貸款	(25,652)	(6,000)	(31,652)
	(4,676)	332	(4,344)
因出售產生之淨現金流入			
現金代價	20,976	6,332	27,308
於出售時的現金及銀行結餘	(8,031)	(6,332)	(14,363)
	12,945	-	12,945

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. 風險管理目標及政策

本集團面對因其經營及投資業務而產生之各種財務風險。本集團並無書面風險管理政策及指引。然而，董事會會定期舉行會議，以分析及制定策略管理本集團之市場、信貸及流動性風險。本集團將風險減至最低。本集團並無使用任何衍生工具或其他工具作對沖用。

本集團之財務資產包括現金及現金等價物、按公平值經損益入賬之金融資產、應收貿易賬款、其他應收賬款及應收附屬公司非控股股東款項。本集團之財務負債包括應付貿易賬款、其他應付賬款、銀行貸款、應付關聯公司款項及股東貸款。

(a) 外匯風險

本集團大部份資產及負債以人民幣及港幣折算。本集團並無重大外匯風險皆因相關外匯之貿易交易有限以及於本報告日時人民幣及港幣匯率波動變化有限。

(b) 利率風險

由於本集團除現金及現金等價物及已抵押銀行存款外未有重大附息的資產，本集團的收入及營運現金流較獨立於市場利率變化。

本集團之利率風險由銀行及股東貸款產生。按可變利率獲得之貸款使本集團須面對利率風險。

本集團之目標為在協定之框架內管理其利率風險，以確保在出現重大利率變動時不會承受過高風險。

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，本集團除稅前虧損對利率的合理可能波動的敏感度(透過對浮動利率淨貸款的影響)。

本集團

	基點的增加／ 減少 %	除稅前溢利 及保留溢利 的變動 千港元
二零一二年	+/-0.5	1,941
二零一一年	+/-0.5	(2,902)

41. 風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險

本集團不斷地監控個別或同類客戶及其他交易方的拖欠情況，並於信貸管理中考慮這些資料。在合理的成本下，本集團會利用有關客戶及其他交易方的外部報告。本集團的政策為只與有信譽的客戶作交易。

本集團之管理層相信所有以上未作減值的財務資產，包括其中已逾期的，全屬良好的信貸質素。

本集團之財務資產並無以抵押品或其他信貸增益作為擔保。

關於應收貿易及其他應收賬款，本集團並無任何重大信貸風險集中於個別的交易方或有相似性質的交易方。由於本集團之存款乃存放於信譽良好及外界信貸評級高的銀行，因此有關的信貸風險可視作不存在。

(d) 流動性風險

本集團

本集團主要透過謹慎控制長期債務的還款期及日常營運資金的現金流動以管理其現金流動性。本集團會按每天的需要以管理其現金流需求。而為期三百六十天的長期現金流動性需求則每月作出調整。

本集團主要以維持充足的現金以應付未來三十天之流動性需求。長遠之流動性則加上充足之借貸以應付所需。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，本集團之財務負債以合約未貼現現金流量的合約到期日列載如下：

	少於一年 千港元	多於一年 千港元	未貼現現金 流量總計 千港元
於二零一二年十二月三十一日			
應付貿易賬款	2,076	—	2,076
其他應付賬款	4,056	—	4,056
關聯公司貸款	78,000	—	78,000
股東貸款	150,000	474,610	624,610
	234,132	474,610	708,742
於二零一一年十二月三十一日			
應付貿易賬款	79,401	—	79,401
其他應付賬款	116,761	—	116,761
關聯公司貸款	—	81,900	81,900
股東貸款	—	523,750	523,750
銀行貸款	13,382	626,529	639,911
	209,544	1,232,179	1,441,723

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. 風險管理目標及政策(續)

(d) 流動性風險(續)

本公司

	少於一年 千港元	多於一年 千港元	未貼現現金 流量總計 千港元
於二零一二年十二月三十一日			
其他應付賬款	272	—	272
應付附屬公司款項	346,612	—	346,612
股東貸款	—	353,535	353,535
	346,884	353,535	700,419
於二零一一年十二月三十一日			
其他應付賬款	89	—	89
應付附屬公司款項	203,101	—	203,101
股東貸款	—	353,535	353,535
	203,190	353,535	556,725

(e) 按類別分類之財務資產及負債

本集團於二零一二年及二零一一年十二月三十一日已確認的財務資產及負債可分類如下。有關財務工具之分類如何影響其日後之測量，請參閱附註4.11及4.18。

本集團

(i) 財務資產

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
按公平值經損益入賬之金融資產	1,405	—
貸款及應收款項：		
應收貿易賬款	—	95
其他應收賬款	20,146	14,127
應收附屬公司少數股東款項	17,747	52,923
已抵押銀行存款	10,853	32,001
現金及現金等價物	377,419	59,062
	427,570	158,208

41. 風險管理目標及政策(續)

(e) 按類別分類之財務資產及負債(續)

本集團(續)

(ii) 財務負債

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
按攤銷成本計量之財務負債：		
應付貿易賬款	2,076	79,401
其他應付賬款	4,056	116,761
關聯公司貸款	78,000	78,000
銀行貸款	—	593,132
股東貸款	602,010	498,810
	686,142	1,366,104

本公司

(i) 財務資產

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貸款及應收款項：		
應收附屬公司款項	1,779,765	1,620,869
現金及現金等價物	61	48
	1,779,826	1,620,917

(ii) 財務負債

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
按攤銷成本計量之財務負債：		
其他應付賬款	272	89
應付關聯公司款項	346,612	203,101
股東貸款	336,700	336,700
	683,584	539,890

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. 風險管理目標及政策(續)

(f) 於財務狀況表確認之公平值計量

香港財務報告準則第7號「對金融工具披露的改進」引入分三層等級制度披露公平值計量及對公平值計量相對可靠程度的額外披露：

下表呈列根據公平值等級制度於財務狀況表按公平值計量的金融資產及負債。等級制度將金融資產及負債按計量該等金融資產及負債所用的主要參數的相對可靠程度分為三層。公平值等級分為以下三層：

- 第1層：相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- 第2層：除第1層所包括的報價外，該資產或負債的其他直接(例如價格)或間接(例如源自價格)可觀察之參數；及
- 第3層：資產或負債並非依據可觀察市場數據的參數(即不可觀察參數)。

財務資產進行整體分類的公平值等級制度是建基於對公平值計量屬重要的最低參數水平釐定。

於財務狀況表按公平值計量的金融資產分類為如下公平值等級：

本集團

	二零一二年十二月三十一日			總計 千港元
	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	
資產				
按公平值經損益入賬之金融資產				
— 上市公司股份	1,405	—	—	1,405

股本證券為以港元計值的上市公司股份。公平值參考彼等於報告日期的買入價釐定。年內用於計量公平值的方法及估值方法保持不變。

年內各層之間並無轉換。

42. 資本管理

本集團之資本管理的目標為確保本集團有能力可以持續經營及為股東帶來充足的回報。

本集團積極定期檢討及管理資本架構，力求達到最理想之資本架構及股東回報；於過程中考慮之因素為本集團日後之資本需求，資本效率、當時及預期之盈利能力、預期之經營現金流量、預期資本開支及預期策略投資機會。本集團現時並無採納任何正式股息政策。

本集團於整體融資的結構上訂立資本金額。本集團管理其資本結構，並因應經濟情況及其資產之特性作出相適的調整。為了保持及調整其資本結構，本集團可能會調整派發予股東之股息、回饋資本予股東、發行新股或出售資產以減低負債。

於結算日，資本佔整體融資比率如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
資本 總權益	2,294,784	2,286,919
整體融資		
銀行貸款	581,070	593,132
關聯公司貸款	78,000	78,000
股東貸款	602,010	498,810
	1,261,080	1,169,942
資本佔整體融資比率	182.0%	195.5%

43. 結算日後事項

根據本公司及South China (China) Limited於二零一三年一月十七日發表的聯合公告，Crystal Hub Limited出售彩順有限公司的全部已發行股本予順龍有限公司，並於二零一三年一月十六日完成。

根據本公司於二零一三年一月二十二日公佈，本集團附屬公司在投標收購土地使用權土地中標。該地塊位號於B-2012-29，環渤海區，滄州黃驊新城，面積約32,336平方米。土地使用權期限為40年，並允許土地用於住宅及商業用途。土地收購的代價為人民幣15,250,000元。當中已支付部分代價金額為人民幣9,000,000元的投標保證金。土地使用權出讓合同之餘額人民幣6,250,000元在60天內支付。

財務資料摘要

	截至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 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入					
持續經營業務	48,693	5,175	844	–	–
已終止經營業務	–	–	14,611	21,772	31,994
	48,693	5,175	15,455	21,722	31,994
經營業務溢利／(虧損)					
持續經營業務	62,225	53,002	1,195,485	(30,121)	(11,278)
已終止經營業務	–	–	5,490	(4,791)	(993)
	62,225	53,002	1,200,975	(34,912)	(12,271)
融資成本					
持續經營業務	(45,969)	(39,374)	(11,601)	(18,392)	(28,089)
已終止經營業務	–	–	–	–	–
	(45,969)	(39,374)	(11,601)	(18,392)	(28,089)
扣除所得稅前溢利／(虧損)					
持續經營業務	16,256	13,628	1,183,884	(48,513)	(39,367)
已終止經營業務	–	–	5,490	(4,791)	(993)
	16,256	13,628	1,189,374	(53,304)	(40,360)
所得稅開支					
持續經營業務	(10,784)	(21,695)	(315,297)	–	–
已終止經營業務	–	–	(153)	–	–
	(10,784)	(21,695)	(315,450)	–	–
年度溢利／(虧損)					
持續經營業務	5,472	(8,067)	868,588	(48,513)	(39,367)
已終止經營業務	–	–	5,337	(4,791)	(993)
	5,472	(8,067)	873,925	(53,304)	(40,360)
應佔：					
本公司股東	2,020	(9,721)	689,734	(48,526)	(38,862)
非控股權益	3,452	1,654	184,191	(4,778)	(1,498)
	5,472	(8,067)	873,925	(53,304)	(40,360)
資產與負債及非控股權益					
總資產	4,640,389	4,211,325	3,635,756	1,782,817	1,467,946
總負債	(2,345,605)	(1,924,406)	(1,432,931)	(525,044)	(1,187,953)
非控股權益	(367,284)	(363,447)	(347,613)	(151,978)	(118,893)
	1,927,500	1,923,472	1,855,212	1,105,795	161,100

物業詳情

投資物業及發展中物業

地點	類別	完成階段	預計完成日期	集團應佔權益百分率	概約總樓面面積	概約地盤面積
星滙廣場(前稱大發廣場)，位於中國遼寧省瀋陽市沈河區朝陽街西側	商業	已在年內開業	-	80%	117,200平方米	21,893.5平方米
中捷遷徙項目	住宅	主體建築	2013年	70%	9,956平方米	6,147平方米