



天譽置業（控股）有限公司
SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 00059)

年報
2012



目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
管理層討論與分析	5
董事及高級管理人員簡介	11
企業管治報告書	13
董事會報告書	22
獨立核數師報告書	30
綜合全面收益表	32
綜合財務狀況表	33
財務狀況表	35
綜合權益變動表	36
綜合現金流量表	37
財務報表附註	38
五年財務概要	111
主要物業詳情	112

公司資料

董事

執行董事：

余斌 (主席及行政總裁)

肖恩 (行政副總裁)

黃樂

獨立非執行董事：

蔡澍鈞

鄭永強

鍾麗芳

公司秘書

張蓮順

審核委員會

蔡澍鈞 (主席)

鄭永強

鍾麗芳

薪酬委員會

鍾麗芳 (主席)

蔡澍鈞

鄭永強

余斌

提名委員會

余斌 (主席)

蔡澍鈞

鄭永強

鍾麗芳

股份上市

香港聯合交易所有限公司主板

股份代號：00059

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

公司網站

<http://www.sfr59.com>

中國總辦事處暨主要營業地點

中國廣東省廣州市

天河區林和中路8號

海航大廈32樓至33樓

電話：(86-20) 2208 2888

傳真：(86-20) 2208 2777

香港主要營業地點

香港夏愨道18號

海富中心第1座2502B室

電話：(852) 2111 2259

傳真：(852) 2890 4459

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street

Hamilton, HM 11, Bermuda

股份過戶登記總處

HSBC Securities Services (Bermuda) Limited

6 Front Street, Hamilton, HM 11, Bermuda

股份過戶登記分處

卓佳雅柏勤有限公司

香港灣仔

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

法律顧問

香港法例：

盛德律師事務所

百慕達法例：

Conyers Dill & Pearman

中國法例：

廣東國鼎律師事務所

主席報告

二零一二年對本公司而言乃關鍵的一年，期間公司克服了相關挑戰，令業務重上軌道。儘管歐元區之主權債務問題導致上半年經歷了環球經濟放緩，有賴大陸市場對改善住房的穩固的需求，旗下在貴陽及永州在進行中的發展項目的預售表現依然令人滿意。

為維持來自物業銷售之穩定收益，管理層為達到本集團的在進行中項目之重要里程碑作出努力。截至本報告日期為止，本集團已開始預售湖南省永州項目第一期，其為於二零一二年年初開始之新項目，建造工程於是年度第二季度展開。待取得餘下單元之預售許可證後，大型預售活動將於二零一三年第二季度推出。貴陽項目第二期之物業已經落成並交付予買方，收益合共人民幣**669,000,000**元，將於二零一三年上半年入賬，該項目之最後一期物業正在按預定時間表進行建造工程。本集團位於廣州市洲頭咀之標杆項目現正全速進行，並正進行地基工程，計劃將於二零一四年開始進行預售。

本集團明白保持合理規模的土地儲備以維持業務穩定增長之重要性，讓本集團可於未來年度產生可觀及持續增長的銷售額及盈利。為此，管理層繼續物色具有盈利潛力及可快速銷售的新項目。於二零一三年首季度，本集團與廣西省南寧市良慶區政府訂立補充框架協議，以發展總建築面積逾**1,100,000**平方米之住宅項目。土地所有權預定於二零一三年第二季度取得，隨後將會展開建造工程。在作出有關收購的過程中，本集團專注於華南地區經濟前景良好之地區，尤其是本集團已經涵蓋之地區，例如廣州市、貴州省、廣西省及湖南省。本集團認為，這擴展策略適合本集團之專長，及可有效進行項目管理。

計及南寧項目發展地塊及永州項目之其他階段，包括將在近期開展之商場、臨街店舖及住宅物業，本集團持有發展權可發展總建築面積合共**3,600,000**平方米，使本集團在未來年度至最少到二零一七年可望有可預見之業務前景。

管理層正在尋求債務與資本結構之最優水平，以切合本集團為項目收購融資之需要。於二零一二年，本集團完成供股，並發行企業債券予一位聲譽良好之投資者，籌集所得款項總額**667,000,000**港元，其已經用作擴大旗下新項目所需之資金及營運資金。憑藉較同業為低之槓桿水平，加上致力達到合適的借貸水平同時儘量增加股東之權益，本集團能通過向聲譽良好之金融機構發行企業債務或股份，又或通過邀請合營伙伴參與項目而籌集額外資金。

主席報告

本集團一直是中國高級物業市場的重要一員，並將會秉承以優質產品和貼心服務待客的使命。本集團的管理團隊日益壯大，資歷更高，表現出以董事所訂下的正確方向領導本集團的才能。此外，對於在這關鍵的一年給予我們支持的客戶、承建商、供應商及銀行，我們藉此呈上衷心的感謝。我們也會致力貫徹成為值得信賴的發展商的理念。

主席
余斌

香港，二零一三年三月十五日

管理層討論與分析

業務回顧及展望

業務回顧

年內，本集團錄得總營業額人民幣**54,000,000**元，較去年增長**63%**。收益上升乃由於在接近年底時，本集團開始將貴陽項目第二期之物業交予買方，有關物業銷售額人民幣**32,000,000**元確認為收益，而二零一一年之銷售額僅為該年度內銷售第一期之少量餘下物業單元。年內，除銷售已發展物業外，本集團亦繼續從出租天譽花園二期商業樓層以及貴陽項目之零售店舖及停車場收取相對穩定之收入，達人民幣**21,000,000**元(二零一一年：人民幣**19,000,000**元)。

本年度貴陽項目銷售物業之毛利率為**17.6%**。當與租賃業務合併計算時，本年度之整體毛利率比去年略降至**42.4%**(二零一一年：**47.9%**)，原因為本年度毛利率較低的物業銷售與租金收入相比時，佔營業額的比重較高。

年內，整體經營開支(包括銷售及市場推廣開支，加上行政及其他開支)減少**28%**至人民幣**89,000,000**元。尚若不包括於二零一一年出售天河項目所引致非經常項目之交易費用，則本年度之經營開支會輕微增加**6%**。增加主要反映員工人數及薪酬水平上升，導致員工成本增加，而員工成本為主要的間接費用，佔總經營開支的**48%**。此外，於本年度內，為促進預售貴陽項目及永州項目之表現，市場推廣開支由人民幣**11,000,000**元上升至人民幣**15,000,000**元。

年內，重估本集團之投資物業導致出現公平價值收益人民幣**18,000,000**元(二零一一年：人民幣**15,000,000**元)。然而，於本年度內，為反映貴陽項目未售出停車位之最新市場價值，持作出售物業之發展成本被減值，引致在經營業績確認相關減值虧損人民幣**77,000,000**元(二零一一年：無)。

與去年相比，本集團須就其債務承擔較高之財務費用，本年度合共為人民幣**79,000,000**元(二零一一年：人民幣**56,000,000**元)，其中人民幣**69,000,000**元(二零一一年：人民幣**47,000,000**元)已資本化為在建中發展物業項目之發展成本，致使淨財務費用人民幣**10,000,000**元(二零一一年：人民幣**9,000,000**元)在本年度之經營業績中扣除。

年內，本集團錄得除稅前經營虧損人民幣**114,000,000**元(二零一一年：人民幣**69,000,000**元)及除稅後虧損人民幣**122,000,000**元(二零一一年：人民幣**62,000,000**元)。本公司股東應佔虧損為人民幣**80,000,000**元(二零一一年：人民幣**52,000,000**元)。

於本年度結算日，本集團之持作發展土地及物業組合，其總建築面積合共約為**1,100,000**平方米，全部均在發展當中，估計落成單元之總建築面積合共約**155,000**平方米，其可於二零一三年交付予客人。此外，本集團正在辦理取得廣西省南寧市一個項目之土地使用權的有關手續。連同發展永州項目之權利，本集團在中國大陸有權發展總建築面積合共約**3,600,000**平方米。現有項目及未來項目之物業發展詳情如下：

管理層討論與分析

持作發展或在建中發展物業

洲頭咀項目

該項目由一個中外合作企業持有，由本公司與兩名獨立第三者共同控制，該等獨立第三者分別為廣州越秀企業(集團)公司(其正從合營安排退出)及廣州港集團有限公司，其為有關土地的原來使用者，根據於二零零一年訂立之合營協議，其有權分佔落成物業總建築面積之28%。該合作協議規定，本集團須提供整個發展項目之全部建造成本所需的資金。

該發展項目將於佔地43,609平方米的土地上興建7座樓宇，包括住宅公寓、辦公室、服務式公寓、地下停車場設施及商場，有關總建築面積合共約320,000平方米。地盤與著名的白天鵝賓館相對，飽覽珠江河畔全景。項目公司已取得該地盤之土地使用權證以及第一期(總建築面積合共為97,000平方米)之建造許可證。有關地基工程正在進行中。預期其餘總建築面積約223,000平方米之建造許可證將會於二零一三年第二季度取得，屆時，整個發展項目之建造工程將會全面展開。

永州項目

於二零一一年後期，本公司與湖南省永州市政府訂立協議，賦予本集團持有70%股本權益之若干附屬公司權力可在永州市發展綜合物業發展項目。整個項目之地盤總面積為1,000畝，總建築面積約為1,600,000平方米，計劃發展為住宅、商業綜合大樓及零售店舖。作為發展條件之一，項目公司須負責管理發展項目地盤的周邊若干風景點的改造工程。整個項目之發展期為6年。

發展項目第一期稱為「天譽·華府」，建於市內面積106畝之土地上，供發展住宅物業，包括別墅、公寓及零售店舖，總建築面積合共約212,000平方米。建造工程已於本年度第二季度展開，並於第三季度作市場推廣。截止本年度結算日為止，已簽約銷售額達人民幣50,000,000元，佔已推出市場預售總建築面積之65%，平均售價為每平方米約人民幣3,220元。第一期之餘下物業計劃於二零一三年整年內當取得有關預售許可證時推出市場。根據有關時間表，天譽·華府之建造工程將於二零一三年後期至二零一五年年初之期間內陸續完成。

管理層正計劃下一個新階段的發展項目，包括商場、臨街店舖、酒店及住宅物業，惟須待區政府進行土地平整工程完成後，方可進行。

貴陽項目

發展項目稱為「天譽城」，本集團持有該發展項目55%權益，其為高級住宅公寓，包括總建築面積合共約460,000平方米之高級住宅公寓及總建築面積約132,000平方米之商場、社區設施及停車位。

管理層討論與分析

發展項目第一期已經於二零一零年完成，有關總建築面積合共為**134,000**平方米，已經悉數售出。第二期已於最近完成，並由二零一二年十二月起陸續交付予客戶，其中銷售收益人民幣**30,000,000**元已經於二零一二年入賬，預期其餘已簽約銷售所得款項人民幣**669,000,000**元及總建築面積約**148,000**平方米之已落成物業將會於二零一三年上半年所有落成單元交付予客戶時入賬。項目第三期包括五座住宅樓宇、公用設施及停車位，有關總建築面積為**245,000**平方米，正在興建當中，預期於二零一四年及二零一五年落成。總建築面積約為**63,000**平方米之兩座公寓現正進行預售，截至本年度結算日，已簽約預售收益總額為人民幣**195,000,000**元，佔總建築面積之**67%**，平均價格為每平方米約人民幣**4,570**元。

天河項目

項目之股本權益已於二零一零年後期出售予第三者，有關總代價為人民幣**1,090,000,000**元（未計及由本集團承擔而有待確定的財務及其他發展成本）。該項目之建造成本須由買方承擔，而本集團則擔任項目經理之角色。截至目前為止，已從買方收到合共人民幣**845,000,000**元之付款。交易協議亦訂明，本集團須負責屬本集團控制的因素所導致之建造成本超支，並就該等物業之建造工程根據協定時間適時完成作出彌償保證。在此情況下，儘管有關交易已經於二零一零年完成，惟尚未達成香港財務報告準則所載之確認出售交易所產生收益之標準。相關成本目前未能確定，出售事項所產生之收益尚未確認，而須遞延至大部分相關成本可予以可靠地確定時，方會確認。

該項目之建造工程於二零一一年開始，地基工程現已經完成，現正在地塊上建造兩座大樓，其包括總建築面積合共約**113,000**平方米之酒店、服務式住宅及辦公室。由於項目建設期受到買家延遲支付予承包商的建設費用而令工程節點比原先協議為遲。然而，管理層認為集團正在及已按合約要求行使其責任，確信不會有任何違約事件而導致買家提出追索。董事預期，本集團將不會面臨重大建造成本及財務費用超支，考慮到現時的進展及預期買家由本報告日期起按時支付，建造工程將於二零一五年完成，屆時將可記錄銷售交易及確認出售收益。

南寧項目

於二零一二年後期，本集團與廣西省南寧市五象新區政府訂立框架協議，內容有關總建築面積約為**1,134,000**平方米之住宅發展項目，包括總建築面積約為**825,000**平方米之住宅及配套商業及其他設施以供出售，以及總建築面積約為**277,000**平方米之補償房屋及商用單元，以安置該土地之原有佔用者。預期土地使用權將於土地拍賣過程於二零一三年第二季度完成時取得，屆時，有關項目將可展開。管理層計劃以內部資源提供該項目初期所需融資約人民幣**400,000,000**元，其後，發展項目將以銀行借貸及預售所得款項提供所需資金。預期有關項目之投資期約為**4**年，直至二零一六年為止。

管理層討論與分析

持作出租物業

包括：

本集團持有廣州天河區天譽花園二期，佔地約20,000平方米之商業平台。該物業之現佔用率為82%，租戶包括著名企業及美國領事館。本年度共賺取租金收入人民幣19,000,000元(二零一一年：人民幣17,000,000元)。有關物業分類為本集團之投資物業。

貴陽項目第一、二期的1,919個停車位及零售店舖。該等出租物業乃持作收取租金用途。租金收入合共人民幣2,000,000元(二零一一年：人民幣2,000,000元)記錄為本集團之營業額。持有該等物業最終將會出售，因此分類為持作出售物業。

展望

於二零一二年，環球經濟繼續面臨對市場氣氛構成不利影響之歐洲主權債務危機，而變得非常波動。加上中國中央政府繼續對房地產發展商採取嚴峻的緊縮措施，於本年度內，發展商一般難以取得所需融資，但本集團仍因其偏低之負債比率而未有受到嚴重不利影響，並成功完成發行供股股份，籌集所得款項淨額約364,000,000港元(相等於人民幣297,000,000元)，及取得有期貨款298,000,000港元(相等於人民幣242,000,000元)。此等集資活動導致本公司之股本基礎得以擴大，並為收購新項目提供資金。此外，營運附屬公司已取得為數人民幣1,366,000,000元的銀行融資額度，以協助建造三個在進行之項目。

於二零一二年最後一季，中國經濟開始回復經濟增長，同時，美國經濟亦出現復甦跡象，而歐元區經濟表現變壞的威脅則有所減退，市場氣氛有所改善。加上本年度後期國內物業售價及銷售量均有所上升，顯示中國房地產市場對物業有穩固需求，本集團相信，最壞情況將不會出現，而較光明的業務前景卻可預期。由於資本市場之流動性改善，本集團相信，未來一年為項目收購籌集新資金將會較為容易。然而，在繼續擴大本集團土地儲備以確保其業務在未來年度穩步增長的同時，董事在物色合適而可承擔的具盈利能力項目時，仍會採取審慎但積極的態度。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

於二零一二年十二月三十一日，本集團之債項包括因營運資金貸款及建造貸款而應付中國商業銀行合共人民幣107,000,000元(其以土地及物業按揭作為抵押)、一筆貨幣市場貸款18,600,000美元(相等於人民幣117,000,000元)(其以短期銀行存款合共人民幣126,000,000元作為質押)、具保證回報承諾的有抵押貸款本金298,000,000港元(相等於人民幣242,000,000元)的公平價值為人民幣214,000,000元及連帶向貸款人發行的認股權證及保證的追溯公平價值分別人民幣6,000,000元及人民幣12,000,000元、應付第三者之其他無抵押借貸人民幣14,000,000元、附屬公司非控制性股東貸款合共人民幣164,000,000元，以及向前債券持有人發行之認股權證公平價值人民幣1,000,000元。債項(不包括以背對背方式以銀行存款作為抵押之貨幣市場貸款)合共人民幣518,000,000元，較去年相對結餘減少人民幣15,000,000元。債務減少原因，由於二零一二年六月進行之供股所籌得之部份款項被用作提前全數償還有抵押債券人民幣152,000,000元，及被於本年度內借入新貸款作為營運資金及提取建造貸款以提供項目發展所需資金相抵之淨結果。

管理層討論與分析

於二零一二年十二月三十一日，本集團之負債比率為**7.6%**(二零一一年：**14.7%**)，其按於二零一二年十二月三十一日之債務淨額人民幣**146,000,000**元(包括銀行及其他借貸、貨幣市場貸款、有抵押貸款、認股權證及非控制性股東貸款之總債項人民幣**635,000,000**元，減現金及銀行結餘及為貨幣市場貸款作抵押的銀行存款)除以權益持有人應佔權益加債務淨額計算。負債比率下降反映本集團於年結日維持較高之自由現金水平及於本年度內進行供股，籌得所得款項總額約人民幣**301,000,000**元，因而擴大了股本權益。

於二零一二年十二月三十一日，總流動資產為人民幣**3,294,000,000**元，較去年結算日增加人民幣**238,000,000**元。流動資產包括洲頭咀、永州及貴陽之持作發展物業人民幣**1,691,000,000**元、貴陽項目之已落成持作出售物業人民幣**667,000,000**元、有關出售天河項目之應收代價款人民幣**117,000,000**元、手頭現金及銀行結餘人民幣**363,000,000**元、受限制銀行結餘人民幣**252,000,000**元(用作貨幣市場及建造貸款融資之抵押及建造預售物業)，以及給予洲頭咀項目承包商之訂金及其他訂金合共人民幣**204,000,000**元。

於二零一二年十二月三十一日，總流動負債為人民幣**1,434,000,000**元，穩定維持於二零一一年之相同水平。流動負債主要包括預售訂金人民幣**806,000,000**元、貨幣市場貸款、應付第三者之無抵押貸款及應付商業銀行營運資金貸款之流動部分合共人民幣**138,000,000**元、附屬公司非控制性股東提供之貸款人民幣**164,000,000**元，以及其他項目，包括貿易應付款項、應計費用及應付所得稅。

流動比率輕微改善，於本年度結算日為**2.30**倍(二零一一年：**2.14**倍)。

借貸及資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，為取得國內之商業銀行授予正在營運之附屬公司作為營運資金及建築成本的銀行融資合共人民幣**1,216,000,000**元，本集團將天譽花園二期物業權益及兩個發展中項目之在建工程及其土地之產權按揭予貸款銀行，以及為提供貴陽項目第三期之建造工程所需資金有關的計劃銀行融資人民幣**150,000,000**元而作一筆人民幣**85,000,000**元銀行存款為短暫性質押。此外，為確保貴陽項目之建造工程完成，約人民幣**41,000,000**元之銀行存款(為收取自預售物業買方之款項)用途限於支付在建中物業之建造成本。有關**18,600,000**美元之貨幣市場貸款融資，為取得中國大陸當地一間銀行向一間以香港為基地之銀行給予背對背擔保，將約人民幣**126,000,000**元之銀行存款存入中國大陸銀行賬戶作為質押。年內借入本金為**298,000,000**港元之具保證回報承諾的有抵押貸款，乃以廣州市譽城房地產開發有限公司之控股公司廣州洲頭咀發展有限公司全部已發行股份之股份押記作為抵押。

管理層討論與分析

外幣管理

本集團主要從事物業發展業務，全部均於中國進行及以本公司主要附屬公司之功能貨幣人民幣計值。同時，本集團若干融資活動乃以其他貨幣結算，例如，貨幣市場貸款、具保證回報承諾的有抵押貸款及有抵押債券以美元或港元計值。

年內，人民幣兌換港元及美元只有輕微變動。本集團因綜合計算香港附屬公司之資產及負債產生輕微匯兌虧損人民幣20,000元，其已經在外匯儲備扣除，儲備於二零一二年十二月三十一日之結餘為人民幣400,000元，會撥入本公司權益內。董事認為人民幣相對美元及港元將繼續呈逐步向上的趨勢，預期未來在有關貸款及債券之年期內並無重大不利的外幣風險。倘若人民幣相對該等外幣出現貶值，有鑑於貸款水平偏低，此波動將不會對本集團之財務狀況構成重大不利影響。因此，本集團並無對沖其外幣風險。然而，管理層將會不時監察貨幣風險，考慮人民幣相對港元及美元之匯率之任何恆常或重大之變動是否可能對本集團業績及財務狀況構成不利影響。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，若干銀行已為本集團若干物業安排買方按揭貸款而授予按揭融資，而本集團就此提供為數人民幣386,000,000元(二零一一年：人民幣383,000,000元)之擔保。根據擔保條款，倘若該等買方欠繳按揭貸款還款，本集團須負責償還尚未支付按揭貸款連同應計利息及欠繳買方應付銀行之罰金，而本集團則有權接收有關物業之法定所有權及管有權。相關擔保將於有關房地產權證發出予物業買方時終止。

僱員

為配合本集團於較多發展中項目時之發展步伐，本集團不時招聘合適之優秀員工。於二零一二年十二月三十一日，本集團僱用236名僱員(不包括本公司執行董事)，聘用於物業發展業務下發展中項目地盤及廣州市及香港辦事處之多個職位。僱員薪酬乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。提供予僱員之薪酬組合具競爭力，與員工所在地之人力市場薪酬水平一致。

董事及高級管理人員簡介

執行董事

余斌先生 (主席及行政總裁)

48歲，於二零零四年十二月透過收購本公司控制性權益取得本公司控制權時加入本公司。余先生於中國開發高級住宅、商業及酒店項目擁有逾23年經驗。彼為著名房地產公司廣州天譽房地產開發有限公司之創辦人，該公司於一九九七年七月成立，本公司於二零零七年從其收購若干項目。余先生亦擔任本公司行政總裁，負責監管本集團之策略規劃及企業發展。

肖恩先生 (行政副總裁)

41歲，於二零一一年八月加入本公司，並於二零一一年九月獲委任為執行董事。肖先生畢業於中國北京師範大學，擁有文學學士學位。彼亦曾於中國重慶之西南政法大學修畢經濟法研究生課程。肖先生擁有逾19年之豐富商業經驗，在國內若干從事房地產相關及環保業務企業擔任高級行政職位。

黃樂先生

55歲，於二零零五年八月加入本公司。黃先生在於香港及中國經營房地產及一般貿易業務之企業，擔任高級管理職位逾27年之工作經驗。

獨立非執行董事

蔡澍鈞先生

58歲，於二零零四年十二月加入本公司。蔡先生持有工商管理碩士學位，在銀行及投資管理方面擁有逾27年豐富經驗。彼曾為香港之中信集團服務20年。彼於二零零七年辭任前，為中信資本市場有限公司之董事總經理。蔡先生亦為保利置業集團有限公司(前稱為保利(香港)投資有限公司)之獨立非執行董事，該公司在聯交所主板上市。

鄭永強先生

53歲，於二零零四年十二月加入本公司。鄭先生為香港執業律師。彼持有倫敦大學之法學榮譽學士學位及蘇格蘭斯特拉斯克萊大學之工商管理碩士學位。鄭先生亦持有中國政法大學中國法律專業文憑。彼於企業、公司秘書及上市事務方面擁有逾25年經驗。鄭先生為香港另外兩間上市公司(英皇證券集團有限公司及神州資源集團有限公司)之獨立非執行董事。

鍾麗芳女士

45歲，於二零零四年十二月加入本公司。鍾女士為香港執業大律師。彼持有法學榮譽學士學位、會計學(榮譽)文學學士學位及中國法學碩士。鍾女士亦為英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。鍾女士在會計、稅務、公司秘書、法律、規管及企業發展方面擁有逾17年專業經驗。鍾女士亦為Far City Mining Limited之獨立非執行董事，該公司在加拿大證券交易所上市。

董事及高級管理人員簡介

公司秘書

張蓮順女士

50歲，於二零零五年三月加入本公司。張女士為香港合資格專業會計師，負責本集團企業層面之財務、會計及公司秘書事務。彼擁有香港理工大學頒發之專業會計學碩士學位。張女士為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於一間國際會計師行與多間香港上市公司之核數、公司秘書、會計及企業融資方面擁有逾27年經驗。

高級管理層

文小兵先生

44歲，為本集團行政副總裁兼任廣州總部總裁，負責國內物業發展及投資業務之整體管理。文先生畢業於北京大學獲歷史學學士學位，並持國內經濟師專注於勞動經濟之專業資格。彼在國內擁有逾22年之管理層工作經驗。

林聖杰先生

47歲，為廣州總部副總裁，負責國內整體財務運作。林先生為廣東商學院財務及會計本科畢業生，對於中國、泰國及香港之物業發展、財務及酒店投資行業之財務及會計方面擁有逾22年經驗。

李樂偉先生

56歲，為廣州總部副總裁，負責永州項目之整體經營業務。李先生畢業於廣東廣播電視大學，於廣州之酒店及物業管理擁有逾25年經驗。

袁宏芳女士

41歲，為廣州總部副總裁，負責廣州總部之合約及法律事務。袁女士畢業於中山大學嶺南學院，獲得管理學碩士學位。袁女士在物業管理行業之財務及行政方面擁有逾18年經驗。

企業管治報告書

企業管治常規

本公司重視加強透明度、獨立性、問責性、負責任及公平性，從而致力於提升其企業管治準則。本公司透過本公司董事會(「**董事會**」)及多個具備指定職能之委員會履行其企業管治職責。

本公司董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零一二年財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間曾無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所載之經修訂《企業管治守則》及先前之《企業管治常規守則》，惟守則條文第A.2.1條除外，本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，而現時由同一名人士擔任。偏離之解釋載於下文「主席及行政總裁」一節內。

董事會

於二零一二年十二月三十一日，董事會由以下六名董事組成：

執行董事

余斌先生(主席及行政總裁)

肖恩先生(行政副總裁)

黃樂先生

獨立非執行董事

蔡樹鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

所有獨立非執行董事之服務年期均為一年，並須符合本公司之公司細則內的自動續期及退任規定。

董事會於二零一二年年度內已舉行六次會議。各董事之出席記錄如下：

董事姓名	出席董事會會議次數
執行董事	
余斌先生(主席及行政總裁)	6/6
肖恩先生(行政副總裁)	6/6
黃樂先生	4/6
獨立非執行董事	
蔡樹鈞先生	6/6
鄭永強先生	6/6
鍾麗芳女士	5/6

企業管治報告書

董事會（續）

董事會負責制定及檢討長遠業務方向及策略，監管本集團之營運及財務表現及履行企業管治職能。管理層獲董事會授權就日常業務作出決策。董事及管理層之間緊密互動，以確保各方之間有效通訊。

據本公司所知，董事會各委員間並沒有財務、業務及家庭關係。

本公司為保障董事在處理企業業務上之責任，已為董事購買了合適之責任保險。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定按持續經營基準編制綜合財務報表，以令綜合財務報表對本集團的事務狀況作出真實而公平的反映。

董事之證券交易

除透過董事會及多個委員會進行監管外，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」）所載有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體本公司董事確認，彼等於回顧年度內一直遵守《標準守則》所載之規定標準。

董事之持續培訓及發展

本公司已提供資金，鼓勵董事參加專業發展課程及研討會，以發展及更新其知識和技能。於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，已經將監管更新資料及有關修訂上市規則之資料送交董事，讓其得知有關法定規定之最新發展。

企業管治報告書

董事之持續培訓及發展(續)

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，各董事所接受之培訓概述如下：

董事姓名	有關監管更新及 企業管治事宜之閱讀材料	出席有關本公司業務、 符合上市規則及風險管理 之研討會／內部工作坊
執行董事		
余斌先生(主席及行政總裁)	✓	-
肖恩先生(行政副總裁)	✓	✓
黃樂先生	✓	-
獨立非執行董事		
蔡澍鈞先生	✓	✓
鄭永強先生	✓	✓
鍾麗芳女士	✓	✓

主席及行政總裁

本集團目前於日常物業發展業務中維持一隊人數不多但效率高之員工隊伍，以配合本集團之業務發展及增長步伐。由於管理隊伍人數較少，故董事會主席與行政總裁(其帶領本公司管理層)之角色目前均由余斌先生擔任。董事會認為，目前簡單而效率高之管理隊伍足以應付本集團所需。然而，董事會將繼續檢討本集團之業務增長，並於認為需要時明確劃分董事會及管理隊伍之責任，以確保公司內之權責得到適當平衡。

企業管治職能

董事會已成立三個董事會委員會，即薪酬委員會、提名委員會及審核委員會，以監察本公司事務之個別方面。成立之各董事會委員會均有清楚界定的書面職權範圍，其載於聯交所網站www.hkex.com及本公司網站www.sfr59.com內。

本公司向各董事會委員會提供充足資源以履行其職責。其按合理要求，可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事會負責履行《企業管治守則》內所載之企業管治職能，包括以下各項：

- (i) 制定、檢討及監督本集團在遵守法律及監管規定方面的企業管治政策；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；

企業管治報告書

企業管治職能（續）

(iii) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則；及

(iv) 檢討本集團遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

董事會已審閱《企業管治報告》，以確保其遵守上市規則附錄十四內所載之披露規定。本公司就股價敏感資料訂有清楚界定的披露政策，董事會已於在二零一三年三月十五日舉行之會議上審閱。

董事會亦已通過定期與審核委員會互動及由內部審計部門例行檢查監控程序檢討本集團內部監控制度是否有效。

薪酬委員會

於二零一二年十二月三十一日，薪酬委員會由四名董事組成：余斌先生（董事會主席），以及全部三名獨立非執行董事蔡樹鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士（薪酬委員會主席）。

薪酬委員會於二零一二年已舉行一次會議，全部成員均有出席該次會議。討論內容包括(i)審閱及批准採納廣州總辦事處之薪酬政策；及(ii)審閱就二零一一年支付予董事及高級管理層之激勵獎金。

薪酬委員會之主要角色及職能如下：

1. 就董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，向董事會提出建議；
2. 透過參照董事會通過的公司方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；
3. 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；
4. 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
5. 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付任何與喪失或終止職務或委任有關的賠償；及
6. 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排。

企業管治報告書

提名委員會

於二零一二年十二月三十一日，提名委員會由四名董事組成：余斌先生(董事會及提名委員會主席)，以及全部三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。

提名委員會於二零一二年舉行一次會議，全體成員均有出席。討論內容包括推舉退任董事於二零一二年股東週年大會重選。

提名委員會之主要角色及職能如下：

1. 提出對董事的基本要求和客觀標準，並就新董事的委任程序提出建議；
2. 挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
3. 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本集團的經營策略而擬作出的變動向董事會提供建議；
4. 評核獨立非執行董事的獨立性；
5. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議；及
6. 審查和批准董事及高級管理人員在本集團以外進行任何兼職的政策。

審核委員會

於二零一二年十二月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生(審核委員會主席)、鄭永強先生及鍾麗芳女士組成。

審核委員會於二零一二年已舉行三次會議，全部成員均有出席。會上討論之內容包括：(i)於提交予董事會批准前，對截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月之財務報表的審閱；(ii)對內部核數部門所編制之中期及全年內部審核報告披露之結果作檢討；(iii)與內部總審計師討論，並檢閱集團之內部監控是否有效；(iv)審閱內部審核部門之二零一三年工作計劃；及(v)與外聘核數師討論於截至二零一二年十二月三十一日止年度提前採用經修訂香港財務報告準則之事宜及其對本集團財務報表之影響。外聘核數師出席了分別於二零一二年三月二十一日及二零一二年十二月十九日舉行之會議，為委員會成員提供其有關審核截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表的結果及討論提前採用經修訂香港財務報告準則之潛在影響。

企業管治報告書

審核委員會（續）

審核委員會之主要角色及職能如下：

1. 審閱賬目及財務呈報程序之完整性；
2. 審閱及監督內部監控制度之有效性；
3. 委任外聘核數師並評估其資格、獨立性與表現；及
4. 定期審閱本公司及本集團之賬目，以遵守有關適用會計準則及財務披露法定及規管之要求。

在二零一二年三月二十一日舉行之會議上，審核委員會已審閱本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年業績。

核數師酬金

香港立信德豪會計師事務所有限公司於二零一二年內已獲股東續聘為本公司核數師。其就二零一二年度審核之委聘已由審核委員會於二零一二年十二月十九日舉行之會議上審閱及批准。

於回顧年度內，已付／應付本公司核數師之酬金載列如下：

服務性質	費用 人民幣元
核數服務	
— 本年度	826,000
非核數服務	
— 有關供股之非經常性委聘（附註）	258,000
— 其他	24,000
代墊付費用	53,000
總計	1,161,000

附註：本公司就本公司供股於二零一二年六月六日發出通函，所提供服務乃有關審閱當中本公司之債務聲明及營運資金預測。

企業管治報告書

與股東及投資者進行溝通

董事會深明與全體股東維持良好溝通之重要性。本公司之股東大會為董事會直接與各股東溝通之寶貴交流機會。董事會成員與各委員會成員及外聘核數師均會出席會議以解答股東之提問。本公司將根據上市規則及公司細則內所訂下之時間規定，於舉行股東週年大會及股東特別大會前將大會通函派發予股東。提呈股東大會批准之所有決議案均將以投票方式進行表決。會議主席及／或本公司公司秘書將解釋以投票方式進行表決之詳細程序，並回答股東有關以投票方式進行表決之提問。獨立監票人獲委聘以監察整個表決過程。有關投票表決結果之公佈將會在聯交所及本公司網站發表。

與股東及投資者維持有效溝通之關鍵為即時及適時發佈有關本集團之資料。本公司定有政策監管以平等、適時及有效之方式向公眾發放股價敏感資料，讓股東易於評估本公司之表現及業務發展。本公司在上市規則訂下之時限內，早已迅速向公眾人士發放有關本集團業務及其他事務的資料，以及適時公佈其年度及中期業績。

本公司之組織章程大綱及公司細則載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.sfr59.com)，以供股東及投資者參閱。

本公司謹訂於二零一三年五月十三日(星期一)下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店•灣仔一樓皇悅會議宴會廳一號舉行二零一三年股東週年大會。

企業管治報告書

股東權利

為保障股東能合理參與本公司事務之權利，本公司之公司細則及本公司註冊成立地點百慕達之適用法律為股東載有有關舉行本公司股東大會之權利：

召開股東特別大會的權利

根據本公司之公司細則第58條，於提出開會要求當日持有有權在本公司股東大會投票之本公司實繳股本不少於十份一之本公司股東，有權隨時向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理書面要求內指定之任何事務，而該等會議須於有關要求發出後兩(2)個月內舉行。如董事會未能於接獲有關要求後二十一(21)日內進行籌備召開會議，發出要求者本身或佔全體發出請求者一半以上總表決權的任何發出請求者，可自行召開會議，但如此召開的任何會議不得在上述日期起計3個月屆滿後舉行。

在股東大會提出建議的程序

在符合百慕達《1981年公司法》第79條的規定下，本公司在收到(i)任何不少於在該請求書提出的日期有權在該要求有關的會議上表決的全體股東的總表決權二十分之一的股東人數；或(ii)不少於100名股東發出書面請求書後，在發出請求人支付費用的情況下，有責任：

- (a) 向有權接收下屆股東週年大會通知書的公司股東發出通知書，內容有關可能會在該會議上恰當地動議並擬在該會議上動議的任何決議案；
- (b) 向有權獲送交大會通知書的股東傳閱一份字數不多於1000字的陳述書，內容有關在任何建議決議案內所提述的事宜，或有關將在該會議上處理的事務。

任何擬動議決議案須於下述時間存放於公司的註冊辦事處或其香港辦事處—如屬要求發出決議案通知的請求書，在有關會議舉行前不少於6個星期；及如屬任何其他請求書，在有關會議舉行前不少於1個星期；及付交一筆合理地足以應付本公司為發出該通知書而作的開支的款項。

於收到有關請求書後，本公司會根據本公司之公司細則及百慕達《1981年公司法》第79條及第80條之條文規定採取適當行動及作出所需安排。

公司聯絡詳情

股東及其他持份者可將其疑問、關注及請求書送交本公司之香港主要營業地點(地址為香港夏慤道18號海富中心第1座2502B室)，或傳真至(852) 2890 4459，或電郵至cs@sfr59.com，註明公司秘書收，以便轉交董事會。

企業管治報告書

內部監控

董事會之整體職責是要為本集團維持完善和有效之內部監控制度，而內部審計部門是為確保上述制度運作正常而成立的指定部門。本集團之內部監控制度包括已有清晰匯報線及界定授權限額之一個清晰明確之管理架構。此一制度旨在協助本集團實現各項業務策略、識別重大商業風險、保障資產免於未經授權之挪用或處置、確保維持妥善之會計記錄以提供可靠之財務資料，以及遵守各項法律及法規。整體而言，此內部監控制度是專為提供合理(但非百分百保證)保證本集團之營運不會出現重大錯誤或損失，以及管理重大失責之風險，以協助本集團落實其策略而設。

內部總審計師透過審核委員會向董事會匯報其進行之例行內部審核結果，並就內部監控制度發表推薦意見。內部核數部門於二零一二年發出之中期及全年度內部審核報告會已經由審核委員會討論及審閱。儘管有關審核並無發現任何重大事項，惟內部總審計師發現需加以改進之範疇，並建議就此採取補救措施，而管理團隊正在進行跟進。

董事會報告書

本公司董事謹此提呈其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

本公司之主要業務繼續為投資控股。年內，其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資、酒店營運及提供相關配套服務。

分部資料

本集團本年度表現按營業及地區分類之分析載於財務報表附註6。

業績及分派

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綜合全面收益表第32頁。

董事並不建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派發任何股息。

股本

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司以供股方式額外發行738,843,725股本公司股份，使本公司已發行股份總數增加至2,216,531,175股。

本公司於本年度之股本之詳情載於財務報表附註38。

購股權

購股權計劃於二零零五年八月四日獲採納(「二零零五年計劃」)。

於二零零六年八月二十二日及二零一一年八月十一日，本公司根據二零零五年計劃分別授出63,850,000份及26,000,000份可認購本公司股份之購股權。於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，13,213,097份購股權因有關購股權之持有人辭職而失效。在本公司之供股於二零一二年六月完成後，尚未行使購股權之有關行使價及數目已經根據二零零五年計劃之規定調整。由於作出調整，於二零一二年十二月三十一日，合共61,410,279份購股權尚未行使。有關購股權計劃之詳情載於財務報表附註40。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備之變動詳情載於財務報表附註39。

董事會報告書

可供分派儲備

本公司之繳入盈餘根據百慕達一九八一年公司法可供分派予股東。於二零一二年十二月三十一日，根據香港普遍接納之會計原則所計算，本公司沒有可供現金分派及／或實物分派之儲備(已扣除本公司之實繳盈餘後)。本公司之股份溢價賬約人民幣**1,507,182,000**元可以全數支付紅股之形式分派。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註17。

認股權證

有關本集團所發行認股權證之變動詳情，載於財務報表附註34。

主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶之銷售額分別佔本集團年內總銷售額約**13.9%**及**25.7%**。

本集團最大供應商及五大供應商之採購額分別佔本集團年內總採購額約**33.2%**及**81.8%**。

據董事所知，各董事、其聯繫人士或任何股東中持有本公司股本**5%**以上者，概無在本集團任何五個最大客戶或供應商之股本中擁有任何權益。

購入、出售或贖回本公司上市股份

本公司或其任何附屬公司於年內概無購入、出售或贖回本公司之任何上市股份。

董事會報告書

董事及其服務合約

於本年度及截至本報告日期之董事如下：

執行董事

余斌先生(主席及行政總裁)

肖恩先生(行政副總裁)

黃樂先生

劉日東先生(前副主席，職位於二零一二年一月九日終止)

獨立非執行董事

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

余斌先生及蔡澍鈞先生將於即將舉行之股東週年大會輪席退任，根據本公司之公司細則第87(1)條及《企業管治守則》，彼等均符合資格，且願膺選連任。

擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

董事於合約之權益

除於本報告下文「關連交易」一節披露者外，董事概無於本公司、其控股公司或附屬公司所訂立且於本年度結束或於本年度任何時間仍然存在之重大合約中直接或間接擁有重大權益。

管理合約

年內並無與董事訂立或存在與本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政有關之合約。

董事會報告書

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益

於二零一二年十二月三十一日，董事及本公司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、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等規定被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉，或(iii)根據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10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於股份或相關股份之權益

董事姓名	公司／ 相聯法團	身份	股份或相關 股份數量	概約持股 百分比 (附註2)
余斌先生	本公司	受控制法團	1,587,168,407 (好倉)	71.61%
		之權益及／ 或實益擁有人	42,764,000 (淡倉) (附註1)	1.93%
肖恩先生	本公司	實益擁有人	6,238,000 (好倉)	0.28%

附註：

- 該等股份包括(i) 141,504,000股現有股份；及(ii)由Grand Cosmos Holdings Limited(「Grand Cosmos」)直接持有1,445,664,407股現有股份。Grand Cosmos全部已發行股本由Sharp Bright International Limited(「Sharp Bright」)持有，其全部已發行股本則由余斌先生持有。1,445,664,407股股份已藉日期為二零一二年六月十九日之股份押記而押記予建銀國際證券有限公司(「建銀證券」)。此外，Grand Cosmos已向建銀證券發行認股權證以向Grand Cosmos購買合共25,000,000港元之股份，按0.5846港元之購買價購買42,764,000股股份。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一二年十二月三十一日之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

董事會報告書

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益(續)

(b) 購股權所產生於相關股份之權益

於二零一二年十二月三十一日，下列董事以實益擁有人身份擁有根據二零零五年計劃所授出可認購股份之購股權權益：

董事姓名	行使價 (經調整) (港元)	行使期	相關股份 數量	概約持股 百分比 (附註)
肖恩先生	0.6714	二零一二年八月十一日至 二零一一年八月十日	5,213,097	0.24%
蔡澍鈞先生	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	625,571	0.03%
鄭永強先生	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	625,571	0.03%
鍾麗芳女士	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	625,571	0.03%

附註：

- 按於二零一二年五月三十一日每持有兩股已發行股份可獲發一股供股股份的基準發行738,843,725股股份(「供股」)後及遵照上市規則第17.03(13)條之規定，根據尚未行使購股權將予發行之股份行使價及股數根據二零零五年計劃之條款於供股完成日期二零一二年六月二十八日予以調整。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一二年十二月三十一日之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

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)之股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉。

董事購入股份或債權證之權利

年內，除上文披露持有購股權外，本公司、其任何控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，以致董事或其各自之配偶或未成年子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

董事於競爭業務之權益

於二零一二年十二月三十一日，本公司主席余斌先生亦是一家在深圳證券交易所上市公司綠景控股股份有限公司之董事及主要股東，該公司在中國大眾市場從事住宅房地產發展業務。除上文所述者外，董事及其各自之聯繫人士概無與本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何權益(而須根據上市規則第8.10條披露有關權益)。

根據日期為二零零六年七月六日之不競爭契據，余斌先生已向本公司承諾，只要他仍為董事或本公司控股股東，余先生會將其(及/或其聯繫人士)所獲得有關中國物業發展、項目管理及物業投資之一切查詢及實際或潛在商機及時轉介至本集團，而該等商機必須先向本集團提出或提供。

董事會報告書

主要股東

於二零一二年十二月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

於股份或相關股份之權益

股東名稱	身份	股份及 相關股份數目	概約 百分比 (附註3)
Sharp Bright	受控制法團之權益	1,445,664,407 (好倉)	65.22%
		42,764,000 (淡倉) (附註1)	1.93%
Grand Cosmos	實益擁有人	1,445,664,407 (好倉)	65.22%
		42,764,000 (淡倉) (附註1)	1.93%
中央匯金投資 有限責任公司 (「匯金」)	受控制法團之權益	1,503,748,407 (好倉) (附註2)	67.84%
中國建設銀行股份 有限公司 (「中國建設銀行」)	受控制法團之權益	1,503,748,407 (好倉) (附註2)	67.84%
建行國際集團控股 有限公司 (「建行控股」)	受控制法團之權益	1,503,748,407 (好倉) (附註2)	67.84%
建行金融控股 有限公司 (「建行金融」)	受控制法團之權益	1,503,748,407 (好倉) (附註2)	67.84%
建銀國際(控股) 有限公司 (「建銀國際」)	受控制法團之權益	1,503,748,407 (好倉) (附註2)	67.84%
建銀證券	實益擁有人及在股份 中擁有抵押權益的人	1,488,428,407 (好倉) (附註2)	67.15%

董事會報告書

主要股東於本公司股份及相關股份之權益(續)

於股份或相關股份之權益(續)

附註：

1. Grand Cosmos直接持有1,445,664,407股現有股份。Grand Cosmos已向建銀證券發行認股權證以向Grand Cosmos購買合共25,000,000港元之股份，按0.5846港元之購買價購買42,764,000股股份。由於Grand Cosmos之全部已發行股本由Sharp Bright持有，故根據證券及期貨條例，Sharp Bright被視為於Grand Cosmos擁有權益之股份中擁有權益。由於Sharp Bright之全部已發行股本由余斌先生持有，故根據證券及期貨條例，余斌先生被視為於Sharp Bright擁有權益之股份中擁有權益。1,445,664,407股股份已藉日期為二零一二年六月十九日之股份押記而押記予建銀證券。
2. 該等股份包括：(i) Grand Cosmos押記予建銀證券之1,445,664,407股股份；(ii) 將於本公司發行予Lang Xing Investments Limited(「Lang Xing」)之認股權證所附帶之認購權按0.6527港元之經調整認購價獲行使時予以發行的15,320,000股相關股份；及(iii) 將於Grand Cosmos發行予建銀證券之認股權證所附帶之購買權按0.5846港元之購買價獲行使時予以轉讓的42,764,000股相關股份。Lang Xing為建銀國際資產管理有限公司(「建銀資產」)之全資附屬公司。建銀資產及建銀證券均為建銀國際之全資附屬公司，建銀國際為建行金融之全資附屬公司，建行金融為建行控股之全資附屬公司，建行控股為中國建設銀行(股份代號：00939，其股份於聯交所主板上市)之全資附屬公司。中國建設銀行由匯金擁有57.13%股權。因此根據證券及期貨條例，匯金被視為於中國建設銀行、建行控股、建行金融、建銀國際、建銀證券、建銀資產及Lang Xing擁有權益之股份中擁有權益。
3. 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一二年十二月三十一日之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，本公司並無接獲任何通知指任何人士或公司於股份及／或相關股份中擁有任何好倉或淡倉，而須記入本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條存置之登記冊內。

關連交易

除綜合財務報表附註47內所述交易外，董事、本公司主要股東或控股股東及其各自之聯繫人士概無於本集團旗下任何成員公司訂立、並於二零一二年十二月三十一日仍然存在且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中，擁有重大權益或擁有任何重大個人權益。

企業管治

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零一二年財務報表所涵蓋之會計期間內曾於任何時間無遵守上市規則附錄14所載之經修訂《企業管治守則》及先前之《企業管治常規守則》之守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外，本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，而現時由同一名人士擔任。

董事會報告書

企業管治(續)

由於管理隊伍規模較小，本公司主席與行政總裁之職務由余斌先生擔任。董事會認為，目前簡單但高效率之管理層足以應付本集團所需。然而，董事會將繼續檢討本集團之業務增長，並在認為需要時明確劃分董事會及管理層之責任，以確保公司內之權責得到適當平衡。

遵守上市規則之標準守則

本公司遵守上市規則附錄10所載標準守則，採納規管董事進行證券交易之嚴謹程序。本公司已向所有董事取得特定確認書，確認於截至二零一二年十二月三十一日止年度全年均有遵守標準守則。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已根據上市規則第3.13條收到各獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情載於財務報表附註42。

優先購股權

本公司之公司細則或百慕達法例並無優先購股權條文規定本公司須向現有股東按比例發售新股份。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之概要載於第111頁。

足夠公眾持股量

根據本公司所獲得之公開資料及就董事所知，董事確認，本公司於本年度及截至本報告日期均維持上市規則所規定之公眾持股量。

核數師

本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，以續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席
余斌

香港，二零一三年三月十五日

獨立核數師報告書



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

致天譽置業(控股)有限公司*股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第32至110頁天譽置業(控股)有限公司*(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一二年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司之董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編制綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見,並按照《公司法》第90條僅向整體股東報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編制綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

* 僅供識別

獨立核數師報告書

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一二年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

陳永輝

執業證書編號：P05443

香港，二零一三年三月十五日

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 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收益	7	53,803	32,951
銷售及提供服務成本		(31,006)	(17,157)
毛利		22,797	15,794
其他收入及收益·淨額		672	17,343
銷售及市場推廣開支		(15,187)	(10,994)
行政及其他開支		(73,453)	(112,908)
投資物業之公平價值變動	17	18,000	15,000
持作出售物業撇減		(77,375)	-
金融衍生工具負債之公平價值變動		2,352	(1,510)
財務費用	8	(10,092)	(8,746)
財務收入	8	18,513	16,592
除所得稅前虧損	9	(113,773)	(69,429)
所得稅(開支)抵免	13	(8,157)	7,600
本年度虧損		(121,930)	(61,829)
其他全面收益：			
綜合海外業務所產生匯兌差額		24	(26)
本年度全面收益總額		(121,906)	(61,855)
應佔本年度虧損：			
— 本公司擁有人	14	(79,976)	(51,861)
— 非控制性權益		(41,954)	(9,968)
		(121,930)	(61,829)
應佔本年度全面收益總額：			
— 本公司擁有人		(79,952)	(51,887)
— 非控制性權益		(41,954)	(9,968)
		(121,906)	(61,855)
每股虧損(二零一一年經重列)	15		
— 基本		(人民幣0.041元)	(人民幣0.034元)
— 攤薄		(人民幣0.043元)	(人民幣0.034元)

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	6,720	6,531
投資物業	18	513,000	495,000
在建中之天河項目物業	19	765,064	765,059
商譽	20	13,554	13,554
收購自置／投資物業所支付的訂金	23	17,432	–
應收代價款－非流動部份	24	94,078	81,290
		1,409,848	1,361,434
流動資產			
在建中發展物業	25	1,691,320	1,917,289
持作出售物業	26	666,640	106,717
應收代價款－流動部份	24	116,685	111,809
借予附屬公司非控制性股東之貸款	28	–	5,100
貿易及其他應收款項	29	203,804	158,488
受限制及已抵押存款	30	252,320	556,213
現金及現金等值項目	31	363,203	200,211
		3,293,972	3,055,827
流動負債			
貿易及其他應付款項	32	244,934	125,755
物業預售訂金		806,355	476,955
銀行及其他借貸－流動部份	34	138,271	567,480
金融衍生工具負債	34	19,191	4,355
附屬公司非控制性股東提供之貸款	35	163,600	168,420
應付所得稅		62,098	83,087
		1,434,449	1,426,052
流動資產淨值		1,859,523	1,629,775
總資產減流動負債		3,269,371	2,991,209

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他借貸－非流動部份	34	313,975	218,080
出售天河項目的代價款	36	977,431	977,431
遞延稅項負債	37	175,048	170,548
		1,466,454	1,366,059
資產淨值			
		1,802,917	1,625,150
資本及儲備			
股本	38	21,068	15,040
儲備	39	1,763,365	1,549,672
本公司擁有人應佔權益			
非控制性權益		1,784,433	1,564,712
		18,484	60,438
權益總額			
		1,802,917	1,625,150

代表董事會

董事
余斌董事
肖恩

財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益	21	2,365,038	2,488,534
流動資產			
應收附屬公司款項	21	139,942	110,023
預付及其他應收款項		400	322
現金及現金等值項目	31	14,057	1,986
		154,399	112,331
流動負債			
應計及其他應付款項		5,657	3,316
應付附屬公司款項	21	726,511	1,068,011
其他借貸	34	14,361	80,000
金融衍生工具負債	34	19,191	4,355
		765,720	1,155,682
流動負債淨額		(611,321)	(1,043,351)
總資產減流動負債		1,753,717	1,445,183
非流動負債			
其他借貸	34	213,975	151,580
資產淨值		1,539,742	1,293,603
資本及儲備			
股本	38	21,068	15,040
儲備	39	1,518,674	1,278,563
權益總額		1,539,742	1,293,603

代表董事會

董事
余斌

董事
肖恩

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔												非控制性 權益	總計
	股本	股份溢價	以股份為 實繳盈餘			合併儲備	法定儲備	外匯儲備	資本儲備	保留溢利	小計	非控制性 權益		
			儲備	儲備	儲備									
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一一年一月一日	15,040	1,216,194	16,116	13,251	34,499	(293,095)	6,471	(369)	7,351	599,622	1,615,080	31,406	1,646,486	
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(51,861)	(51,861)	(9,968)	(61,829)	
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	(26)	-	-	(26)	-	(26)	
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(26)	-	(51,861)	(51,887)	(9,968)	(61,855)	
附屬公司非控制性股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,000	39,000	
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支	-	-	-	1,519	-	-	-	-	-	-	1,519	-	1,519	
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	15,040	1,216,194	16,116	14,770	34,499	(293,095)	6,471	(395)	7,351	547,761	1,564,712	60,438	1,625,150	
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(79,976)	(79,976)	(41,954)	(121,930)	
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	24	-	-	24	-	24	
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	24	-	(79,976)	(79,952)	(41,954)	(121,906)	
於供股時發行股份(附註38)	6,028	295,347	-	-	-	-	-	-	-	-	301,375	-	301,375	
股份發行開支	-	(4,359)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,359)	-	(4,359)	
已失效購股權由以股份為基礎 之酬金儲備重新分配至保留溢利	-	-	-	(3,753)	-	-	-	-	-	3,753	-	-	-	
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支	-	-	-	2,657	-	-	-	-	-	-	2,657	-	2,657	
於二零一二年十二月三十一日	21,068	1,507,182	16,116	13,674	34,499	(293,095)	6,471	(371)	7,351	471,538	1,784,433	18,484	1,802,917	

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 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
經營業務(所用)產生現金淨額	41	(98,789)	101,184
投資活動			
已收取利息		17,046	7,955
收到去年出售附屬公司的代價款		-	43,970
收購自置/投資物業所支付的訂金		(17,432)	-
購入物業、廠房及設備		(1,948)	(5,203)
出售物業、廠房及設備之所得款項		69	330
受限制及已抵押存款減少(增加)		303,893	(23,809)
投資活動產生現金淨額		301,628	23,243
融資活動			
發行普通股的所得款項	38	301,375	-
股份發行開支		(4,359)	-
新增銀行及其他借貸		282,923	283,512
償還銀行及其他借貸		(615,636)	(234,924)
償還附屬公司非控制性股東提供之貸款		(9,275)	(27,380)
向附屬公司非控制性股東墊付貸款		-	(5,100)
獲償還借予附屬公司非控制性股東之貸款		5,100	-
附屬公司非控制性股東出資		-	39,000
融資活動(所用)產生現金淨額		(39,872)	55,108
現金及現金等值項目增加淨額		162,967	179,535
匯率變動之影響		25	(3,671)
年初之現金及現金等值項目		200,211	24,347
年末之現金及現金等值項目	31	363,203	200,211

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

天譽置業(控股)有限公司*(「本公司」)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其(a)註冊辦事處、(b)中華人民共和國(「中國」)總辦事處及主要營業地點及(c)香港主要營業地點分別為(a) Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda；(b)中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈32至33樓；及(c)香港夏慤道18號海富中心第1座2502B室。

本公司之母公司為Grand Cosmos Holdings Limited(「Grand Cosmos」)，而本公司董事(「董事」)認為，其最終控股公司為Sharp Bright International Limited(「Sharp Bright」)。Grand Cosmos及Sharp Bright均為於英屬處女群島註冊成立之公司。

本公司及其附屬公司以下統稱為「本集團」。本公司之主要業務繼續為投資控股。其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資、酒店營運及提供相關配套服務。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採用香港財務報告準則修訂—於二零一二年一月一日生效

香港財務報告準則第7號(修訂)	披露：轉讓金融資產
香港會計準則第12號(修訂)	遞延稅項：收回相關資產

誠如下文所解釋，採用該等修訂對本集團的財務報表無重大影響。

香港財務報告準則第7號(修訂)[披露：轉讓金融資產]

香港財務報告準則第7號(修訂)擴大了有關金融資產轉讓交易的披露要求，尤其是當報告實體於已終止確認金融資產中持續參與。新規定的披露讓財務報表使用者更能理解報告實體依然面臨的風險，且有關資料在評估實體未來現金流的金額、時間及不確定性時亦有關係。採用修訂對本期間及列報比較期間的披露資料並無影響。

香港會計準則第12號(修訂)[遞延稅項：收回相關資產]

香港會計準則第12號(修訂)引進根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平價值列值的投資物業會完全通過銷售收回的可推翻推定。遞延稅項負債或遞延稅項資產的計量反映完全通過銷售收回投資物業賬面金額的稅務後果。如果投資物業是折舊性的，並且是在商業模式的範圍內所持有的(該商業模式的目的是在於隨著時間的推移消耗該投資物業中含有的實質上所有經濟利益，而並非通過銷售)，則會推翻有關推定。如果推翻有關推定，則遞延稅項金額按預期收回投資物業賬面金額的方式，採用於報告日期已頒佈或實質上已頒佈的適當稅率計量(見附註4(I))。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(續)

(a) 採用香港財務報告準則修訂—於二零一二年一月一日生效(續)

香港會計準則第12號(修訂)「遞延稅項：收回相關資產」(續)

本集團已經推翻有關本集團位於中國之投資物業的推定，因為其被評定是折舊性的，並且是附屬公司在商業模式的範圍內所持有的(該商業模式的目的是在於隨著時間的推移消耗該投資物業中含有的實質上所有經濟利益，而並非通過銷售)。在以前期間，有關投資物業的遞延稅項乃根據通過使用收回的基準計提準備。因此，採用修訂對本集團所列報任何期間的報告損益及財務狀況並無影響。

(b) 本集團已提前採用的新訂香港財務報告準則

本集團已提前採用以下新訂香港財務報告準則，其於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

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11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	在其他實體的權益的披露
香港會計準則第27號(二零一一年)	單獨財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	聯營和合營投資

誠如下文所解釋，提前採用該等新訂香港財務報告準則對本集團的財務報表無重大影響。

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號就所有被投資實體的綜合處理引進單一控制模式。當投資方具備對被投資方的權力(不論該權力實際上是否有運用)；對被投資方的可變動報酬的暴露或權利；以及使用其對被投資方的權力以影響該等報酬的能力，則投資方控制了被投資方。香港財務報告準則第10號載有關於評估控制的詳細指導。例如，準則引進「實際控制」概念，據此，當投資方持有被投資方少於50%的表決權，當相對於其他個別股東的表決權大小及分散程度，投資方的表決權益夠大，以致其具備對被投資方的權力，投資方可控制被投資方。在分析控制時，潛在表決權只有在其為實質性(即是，持有人有實際能力可行使潛在表決權)時方需要考慮。準則明文要求評估具有決策權的投資方作為委託人抑或代理人行事，以及是否有其他具有決策權的人作為投資方的代理人行事。代理人獲委託代表另一人或為另一人的利益行事，因此，其行使決策權時，並不對被投資方具有控制。現有香港會計準則第27號內有關其他綜合相關事宜的會計要求沿用不變。香港財務報告準則第10號追溯應用。董事已經根據香港財務報告準則第10號所引進的控制模式作出評估，結論為，採用香港財務報告準則第10號對本集團所列報任何期間的財務報表無重大影響。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(續)

(b) 本集團已提前採用的新訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第11號「合營安排」

香港財務報告準則第11號的合營安排與香港會計準則第31號的合營具有相同的基本特徵。合營安排分類為共同經營或合營。如果本集團享有聯合安排資產的權利並承擔其負債的義務，則其被視為共同經營者，並確認合營安排所產生其於資產、負債、收入及開支的權益。如果本集團享有整體合營安排的淨資產的權利，其被視為於合營中擁有權益，並將應用權益會計法。香港財務報告準則第11號並不允許比例綜合。有關通過特別工具構成的安排，應考慮所有有關事實及情況，以決定安排各方是否享有安排淨資產的權利。以前，根據香港會計準則第31號，存在分開的法律實體是決定是否存在共同控制實體的關鍵因素。香港財務報告準則第11號將會追溯應用。

根據香港會計準則第31號「合營中的權益」，本集團於合營中的權益以前作為共同控制實體採用比例綜合法入賬。本集團持有共同控制實體的100%股本權益。根據香港財務報告準則第11號，考慮到所有有關事實及情況，董事認為，合營安排作為共同經營入賬。本集團須確認因共同經營而出現其於資產、負債、收入及開支的權益。根據合營安排的合約條款，本集團擁有因合營安排而出現的資產及損益的100%權益(將根據合營安排完成的住宅單元除外，本集團擁有72%權益)及須承擔有關負債的100%。本集團於72%物業權益的成本記錄為將根據合營安排發生的100%建造成本。因此，董事的結論為，採用香港財務報告準則第11號對本集團所列報任何期間的財務報表無重大影響。

香港財務報告準則第12號「在其他實體的權益的披露」

香港財務報告準則第12號整合有關附屬公司、聯營及合營安排權益的披露要求及使其一致。其亦引進新披露要求，包括有關不綜合結構性實體者。準則的整體目標為讓財務報表使用者可評估報告實體於其他實體的權益的性質及風險，以及該等權益對報告實體財務報表的影響。董事的結論為，除就附屬公司及共同經營作出額外披露外，採用香港財務報告準則第12號對本集團財務報表無重大影響。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(續)

(c) 已發出但尚未生效的新訂/經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已發出但尚未生效之新訂/經修訂香港財務報告準則，其可能與本集團之財務報表有關。

香港財務報告準則(修訂)	年度改善項目(二零零九年至二零一一年循環) ²
香港會計準則第1號(修訂本)(修訂)	其他全面收益項目的呈列 ¹
香港會計準則第32號(修訂)	金融資產和金融負債的互相抵銷 ³
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露：金融資產和金融負債的互相抵銷 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ²
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則(修訂)[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「財務報表的列報」

修訂澄清，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讓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制，實體可列報額外自願比較資料。這可能包括一份或多份報表而不是一整套財務報表。每份額外列報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」

修訂澄清了當備件、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。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(續)

(c) 已發出但尚未生效的新訂/經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則(修訂)[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：列報」

修訂澄清了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，該等所得稅項目可能在權益、其他全面收益或損益中確認。

(iv) 香港會計準則第34號「中期財務報告」

修訂澄清了如果定期向主要經營決策者提供個別報告分類的總資產和總負債的計量，且該分類的總資產和總負債與上一年度財務報表內所披露的金額存在重要變更，必須在中期財務報表中披露報告分類的總資產和總負債的計量。

香港會計準則第1號(修訂本)(修訂)[其他全面收益項目的呈列]

香港會計準則第1號(修訂本)(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，可供出售金融資產的重估)，以及不可以者(例如，物業、廠房及設備的重估)。其他全面收益項目的稅項按相同基礎分配及披露。修訂將會追溯應用。

香港會計準則第32號(修訂)[金融資產和金融負債的互相抵銷]

修訂澄清互相抵銷的規定，在香港會計準則第32號加入適用指引，其澄清實體「目前有互相抵銷的法定可強制執行權利」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(修訂)[披露：金融資產和金融負債的互相抵銷]

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號互相抵消的所有確認金融工具以及受可強制執行的總抵消協議或類似安排規限(不論是否根據香港會計準則第32號互相抵消)的金融工具的披露。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

根據香港財務報告準則第9號，視乎實體管理金融資產的商業模式及金融資產的合約現金流特徵，金融資產分類為按公平價值計量及按攤餘成本計量的金融資產。公平價值損益將會在損益中確認，惟非交易權益性投資除外，在該情況下，實體可選擇在其他全面收益中確認有關損益。香港財務報告準則第9號沿用香港會計準則第39號有關金融負債的確認、分類及計量要求，惟指定為以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債除外，在該情況下，金融負債因其信貸風險變動而引致的公平價值變動金額在其他全面收益內確認，除非這樣會導致或擴大會計錯配，則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號內有關金融資產及金融負債終止確認的要求。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(續)

(c) 已發出但尚未生效的新訂/經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第13號「公平價值計量」

香港財務報告準則第13號就於其他準則要求或允許公平價值時如何計量公平價值提供單一指導來源。準則適用於以公平價值計量的金融及非金融項目，並引進公平價值計量層次。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」互相一致。香港財務報告準則第13號將公平價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)。準則取消了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這一要求。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價值的價格。其亦載有詳細披露要求，讓財務報表使用者評估計量公平價值時所用的方法及輸入，以及公平價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，並應按未來適用法應用。

香港會計準則第19號(二零一一年)「僱員福利」

香港會計準則第19號(二零一一年)放棄了區間法，結果，界定利益責任及計劃資產公平價值的變動會在發生期間確認。經修訂準則要求，本集團界定利益負債(或資產)淨額變動須分為三個組成部分：服務成本(包括當期及過去服務成本及支付)，其在損益中確認；界定利益負債淨額的淨利息，其在損益中確認；及界定利益負債(或資產)的重新計量，其和其他全面收益中確認。經修訂準則根據預計結算日期區分短期與長期僱員福利。前準則採用「到期結算」這字眼。這變動可能導致更多計劃被分類為長期僱員福利計劃而須以類似界定利益計劃的方式入賬。香港會計準則第19號(二零一一年)就終止福利的定義提供更多指引。須視乎未來提供服務的福利(例如，如果提供額外服務會增加利益)並不是終止福利。經修訂準則要求，對終止福利的責任於實體不再能夠取消終止福利的提供的日期或者實體確認任何相關重組成本之日期(以較早者為準)確認。在某些情況，這可能延遲自願終止福利的確認。除兩種例外情況外，修訂一般會追溯應用。

本集團正在評估該等宣告的潛在影響。董事暫時未能表示其會否對本集團財務報表構成任何重大財務影響。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 編製基準

(a) 遵例聲明

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則編製而成。此外，綜合財務報表亦已載列香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之適當披露事項。

(b) 計量基準

除附註4所載會計政策所闡述投資物業及金融衍生工具負債按其公平價值列賬外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製而成。

(c) 使用估計及判斷

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表需要採用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團之會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或極為複雜之範疇或涉及對綜合財務報表而言屬重要之假設及估計之範疇披露於附註5。

(d) 功能及呈列貨幣

綜合財務報表以人民幣呈列，其為本公司及本公司主要附屬公司之功能貨幣。

4. 主要會計政策

(a) 企業合併及綜合基準

綜合財務報表包含本公司及其附屬公司之財務報表。於編製綜合財務報表時，集團內公司間之交易及結餘及未變現溢利均因此而全數對銷。未變現虧損亦會對銷，除非交易提供證據表明所轉讓資產出現減值，在該情況下，虧損會在損益中確認。

於年內收購或出售之附屬公司業績乃自收購生效日期起或截至出售生效日期止(如適用)計入綜合全面收益表。為使附屬公司的會計政策與集團內其他成員採用的會計政策一致，必要時已對附屬公司的財務報表進行調整。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(a) 企業合併及綜合基準(續)

購買附屬公司和業務採用購買法進行會計處理。收購成本按下列各項的加總來計量：本集團(作為購買方)於購買日所轉讓的資產、發生的負債、以及發行的股本權益的公平價值。所取得的可辨認資產及所承擔的負債主要按購買日的公平價值計量。本集團先前於被購買方中所持有的股本權益按購買日的公平價值重新計量，產生的損益在損益中確認。本集團可逐筆交易選擇按公平價值或按應佔被收購方可辨認淨資產的比例計量非控制性權益。所有其他非控制性權益均按公平價值計量，除非香港財務報告準則要求另一種計量基準，則作別論。與購買相關的成本在發生時支付，除非其在發行權益工具時發生，在該情況下，有關成本從權益中扣除。

購買方所轉讓的任何或有代價按購買日的公平價值確認。代價的往後調整相應調整商譽，但僅限於反映因獲得關於購買日公平價值的更有利信息而引致的、在計量期間(購買日後最多12個月)內發生的調整。分類為資產或負債的或有代價的所有其他往後調整應在損益中確認。

有關購買日為二零一零年一月一日(即本集團首次應用香港財務報告準則第3號(二零零八年)的日期)前的企業合併，其所產生的或有代價結餘已經根據該準則的過渡性規定入賬。有關結餘於首次應用該準則後不會作出調整。其後對有關代價估計的修訂，會視為對有關企業合併成本的調整，並作為商譽的一部分確認。

不會導致喪失控制權的本集團附屬公司權益變更作為權益交易核算。本集團的權益及非控制性權益的賬面值會作出調整，以反映彼等於附屬公司的相對權益的變更。調整非控制性權益的金額與所支付或收取代價的公平價值兩者之間的差額會直接在權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團喪失對附屬公司的控制權時，出售損益按以下兩者之間的差額計算：(i)所收取代價的公平價值和保留的任何權益的公平價值的總額；及(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債以及任何非控制性權益先前的賬面值。先前就附屬公司在其他全面收益中確認的金額的核算方法與倘若有關資產或負債被出售所需者相同。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(a) 企業合併及綜合基準(續)

收購後，為目前於附屬公司的所有者權益的非控制性權益的賬面值為該等權益於初始確認時的金額加非控制性權益應佔後續權益變動的份額。全面收益總額會歸屬於非控制性權益，即使這樣會導致非控制性權益出現虧損結餘。

(b) 附屬公司

附屬公司指由本集團控制的實體。當本集團面對或有權取得來自其涉及該實體的可變回報，並有能力通過其對實體的權力影響有關回報，則本集團控制該實體。附屬公司的財務報表由控制開始日期起包括在綜合財務報表內，直至控制權終止日期為止。

於本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本減去減值虧損(如有)列賬。本公司確認附屬公司業績時以已收和應收股息為基礎。

(c) 合營安排

合營安排為合約所訂立本集團有共同控制權的安排，而關於對安排回報構成重大影響的活動的決定，其要求分享控制權各方一致同意。其會分類為以下各項及就此入賬：

共同經營—如果本集團享有有關安排資產的權利並承擔其負債的義務，則其就各項資產、負債及交易入賬，包括其應佔就共同經營所共同持有或發生者的部分。

合營—如果本集團只享有安排的淨資產的權利，其會以權益法就其權益入賬。

(d) 商譽

商譽初始按成本確認，即所轉讓的代價及就任何非控制性權益確認的金額的總額超過所取得的可辨認資產、負債和或然負債的公平價值的部分。

倘可識別資產、負債及或然負債之公平價值超出已付代價之公平價值(「業務合併折讓」)，則超出之金額於重新評估後於收購日期在損益確認。

商譽以成本減去減值虧損來計量。就檢測減值而言，因收購產生之商譽會分配至各個預期可從收購之協同效益中獲利之相關現金產生單位。獲分配商譽之現金產生單位會每年檢測減值，並於有跡象顯示該單位可能已減值時檢測減值。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(d) 商譽(續)

就於某財政年度因收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位須於該財政年度完結前檢測減值。當該現金產生單位之可收回金額低於該單位之賬面值時，減值虧損則首先會分配至該單位以減少其任何商譽賬面值，然後根據該單位內各項資產之賬面值按比例分配至該單位之其他資產。任何商譽減值虧損會直接於損益確認，且不會在其後期間撥回。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價格及收購該項目直接應佔之成本。

只有當與有關項目相關之未來經濟利益很可能流入本集團，以及該項目的成本可以可靠計量時，後續成本包括在資產之賬面值或確認為另一項資產(視情況而定)。被替換部份之賬面值會終止確認。所有其他維修和保養成本於產生之財務期間之損益中確認。

物業、廠房及設備乃以直線法按在其預計可用年期撇銷其成本減預期殘值之比率折舊。可用年期、殘值及折舊法在各報告期末檢討並在適當情況下調整。可用年期如下：

傢俬、裝置及裝修	2至5年
汽車	4至5年

若資產之賬面值高於其估計可收回金額，該資產即時撇減至可收回金額。

出售物業、廠房及設備之項目的盈虧乃出售所得款項淨額與其賬面值之差額，乃於出售時在損益中確認。

(f) 投資物業

投資物業乃為賺取租金或資本增值或以上兩個目的而持有但非於日常業務過程中持作出售、用於生產或提供商品或提供服務，或用於管理用途之物業。投資物業於初次確認時按成本計量，其後按其公平價值計量。公平價值變動於損益內確認。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(g) 在建中發展物業

在建中發展物業(包括在建中之天河項目物業)初始按成本計量,其後以成本與可變現淨值兩者中較低者來計量。物業成本包括資本化之土地成本、開發支出、專業費用及借貸成本。土地成本包括預付租賃款項,相當於收購承租人佔用物業之長期權益之預付款。可變現淨值指在正常經營過程中,以估計售價減去估計完工成本及銷售所必須的估計費用後的價值。

(h) 持作出售物業

持作出售物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本指在建中發展物業於物業建造工程完成時的賬面值。可變現淨值指於日常業務過程中銷售物業之估計售價減銷售物業時將予產生之預計成本。

(i) 借貸成本資本化

與收購、建設或生產需要長時間方可作擬定用途或銷售之符合條件資產直接相關之借貸成本,均會資本化作為該等資產成本之一部份。將有待用於該等資產之特定借貸作短期投資所賺取之收入會於資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間內於損益確認。

(j) 金融工具

(i) 金融資產

本集團將其金融資產劃分為貸款及應收款項。本集團就該類別採用之會計政策如下:

貸款及應收款項:該等資產為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價之非衍生金融資產。該等資產主要透過向顧客(貿易債務人)提供貨品及服務而產生,亦包括其他類別之合約貨幣資產。貸款及應收款項初次按公平價值加直接歸屬於收購金融資產之交易成本計量。以常規方式購買或出售之金融資產,均按交易日基準予以確認或終止確認。以常規方式購買或出售是指要求在相關市場中之規則或慣例通常約定之時限內交付資產之金融資產買賣。於各報告期末,貸款及應收款項按攤銷成本以實際利息法減去任何已確定減值虧損入賬。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(ii) 金融資產之減值虧損

本集團於每個報告期末評估是否存在任何證據證明某一金融資產出現減值。當存在客觀證據證明於因為初始確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值，而有關事項對有關金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產出現減值。減值的證據可包括：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，例如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 由於債務人出現財務困難而對債務人作出退讓；及
- 債務人很有可能將宣告破產或進行其他財務重組。

當有客觀證據證明資產已減值，減值虧損在損益確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。財務資產賬面值乃透過使用撥備賬扣減。倘財務資產任何部份被釐定為無法收回，則與相關財務資產之撥備賬對銷。

當資產之可收回金額能夠與減值確認後發生之事件客觀地聯繫，則減值虧損予以撥回，惟須受限於資產於減值日之賬面值不得超過倘減值並無獲確認前原有之攤銷成本。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(iii) 金融負債

視乎招致負債的目的，本集團將其金融負債劃分。以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債初始按公平價值計量；以攤銷成本計量之金融負債初始按公平價值減直接歸屬的交易費用計量。

以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債

以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債包括因交易而持有的金融負債。

如果購買金融負債的目的是近期出售，則將金融負債分類為因交易而持有的。衍生工具，包括獨立的嵌入衍生工具，同樣分類為因交易而持有的，除非其被指定為有效的套期工具。因交易而持有的負債所產生的損益在損益內確認。

於初始確認後，以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債應以公平價值計量，重新計量產生的任何公平價值變動應在發生期間計入損益。

以攤銷成本計量之金融負債

以攤銷成本計量之金融負債包括貿易及其他應付款項、貸款和借貸，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。有關利息開支在損益中確認。

於終止確認負債及在攤銷過程中，收益或虧損在損益中確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法是計算金融資產或金融負債攤銷成本以及在相關期間內分配利息收入或利息開支的一種方法。實際利率是指將金融資產或負債在預計存續期或更短期間內(如適當)的估計未來現金收款額或付款額恰好折現所使用的利率。

(v) 股本工具

本公司發行之股本工具於收取所得款項時記錄，扣除直接發行成本。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(vi) 財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人在由於特定欠債人未能按照某債務工具之原有或經修訂條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償還之合約。本公司授出且並非指定為按公平價值計入損益之財務擔保合約按其公平價值減直接歸屬於授出財務擔保合約之交易成本初次確認。於初次確認後，本公司按下列較高者計量財務擔保合約：(i)按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)初次確認之金額減(如適用)按香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷。

(vii) 取消確認

本集團在金融資產相關之未來現金流量之合約權利到期時，或金融資產已轉讓及有關轉讓根據香港會計準則第39號符合資格取消確認時，取消確認金融資產。

金融負債於有關合約所訂明之責任解除、註銷或逾期時取消確認。

(k) 收益確認

收益按於收取或應收貨物銷售或提供服務之代價之公平價值計算如下：

- (i) 物業銷售之收益於物業之相關風險及回報已轉至買方時確認，亦即有關物業之建築已根據銷售協議完成且有關物業已交付買方，而且合理地確保能收取應收款項。於收益確認日期前出售物業而收取之按金及分期付款於綜合財務狀況表內列為流動負債。
- (ii) 經營租賃項下之租金收入於相關租賃期內以直線法確認。
- (iii) 利息收入按時間就未償還本金按適用利率以時間基準累計。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(i) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃基於已就所得稅而言毋須課稅或不獲寬減項目作調整之日常業務之損益為基準，並按報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就用作財務報告用途之資產及負債之賬面值與用於稅務目的相應金額之間的暫時差異予以確認，惟並無影響會計或應課稅溢利之商譽以及已確認資產及負債除外，有關遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差異確認。倘有可動用以扣除暫時差異之應課稅溢利，則會確認遞延稅項資產。遞延稅項以於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率為基準，按預期將於變現資產或清償負債賬面金額的方式適用之稅率計量。

決定計量遞延稅項金額時所用合適稅率的一般要求有一例外情況：其為當投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平價值列值時。除非推翻有關推定，否則，該等投資物業的遞延稅項金額按於報告日期按其賬面金額出售該等投資物業所適用的稅率計量。如果投資物業是折舊性的，並且是在商業模式的範圍內所持有的（該商業模式的目的是在於隨著時間的推移消耗該物業中含有的實質上所有經濟利益，而並非通過銷售），則會推翻有關推定。

遞延稅項負債就投資附屬公司產生之應課稅暫時差異予以確認，惟本集團可控制撥回暫時差異且暫時差異於可見將來不會撥回除外。

所得稅於損益中確認，惟倘所得稅與其他全面收益內確認之項目相關除外，在此情況下，稅項亦於其他全面收益內確認。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(m) 外幣

本集團實體以其經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)以外之貨幣進行交易，乃以進行交易時之現行匯率記錄。外幣貨幣資產及負債按各報告期末之現行匯率換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於其產生期間於損益中確認。

於綜合賬目時，海外業務之收支項目乃按年度平均匯率換算為本集團之列賬貨幣(即人民幣)，惟倘匯率於有關期間內大幅波動則除外，在此情況下，則按交易進行時之概約匯率換算為港元。海外業務之所有資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算。由此產生之外匯差異(如有)則於其他全面收益確認，並於權益累計為外匯儲備(歸屬於非控制性權益(如適用))。於本集團實體之獨立財務報表中就換算組成集團境外業務投資淨額部份之長期貨幣項目而於損益確認之匯兌差額重新分類為其他全面收益，並於權益累計為外匯儲備。

於出售境外業務時，就該業務截至出售日期而於外匯儲備內確認之累計匯兌差額，乃重新分類至損益作為出售溢利或虧損之部份。

(n) 僱員福利

(i) 界定供款退休金計劃

根據界定供款退休計劃之供款在僱員提供服務時在損益內確認為開支。

(ii) 終止僱用賠償

只有在本集團透過制訂一項實際上不可撤回之詳細正規計劃明確表明終止聘用或向自願離職者提供賠償時，終止僱用賠償才會被確認。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(o) 以股份為基礎之酬金

當向僱員及其他提供類似服務的各方授出購股權時，於授出日期之購股權公平價值乃按歸屬期於損益確認，並於權益中以股份為基礎之酬金儲備項下增加相應金額。非市場歸屬條件透過調整預期將於各報告期末歸屬之權益工具之數目而計算，以令最終在歸屬期間確認之累計款項乃基於最終獲歸屬之購股權數目而計算。市場歸屬條件乃計入所授購股權之公平價值。只要所有其他歸屬條件獲達成，則不論市場歸屬條件是否獲達成亦會計提開支。累計開支不會就未有達成市場歸屬條件而調整。

如購股權之條款及條件在其獲歸屬前被修改，在緊接作出修改前及後之購股權公平價值增幅亦會在餘下歸屬期間扣自損益。

在向僱員及其他提供類似服務的各方以外人士授出權益工具之情況下，除非有關貨品或服務符合資格確認為資產，否則已收取貨品或服務之公平價值會在損益確認。相應增幅已於權益中以股份為基礎之酬金儲備確認。就以現金結算股款而言，負債按已收取貨品或服務之公平價值確認。

(p) 除商譽外之非金融資產減值

於各報告期末，本集團會對物業、廠房及設備以及於附屬公司之投資之賬面值進行核查，以確定是否有跡象顯示這些資產已蒙受減值虧損或以往確認之減值虧損不再存在或已予減少。

倘非金融資產之估計可收回金額(即公平價值減銷售成本及使用價值之較高者)低於其賬面值，則將該資產之賬面值減低至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘減值虧損於其後撥回，資產之賬面值增加至其可收回金額之經修訂估計值，但增加後之賬面值不能超過該資產過往年度已確認為無減值虧損之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(q) 撥備及或然負債

因過去某一事件以致本集團出現可能導致可合理估計之經濟利益流出之法律或推定責任時，即就時間或金額不明確之負債計提撥備。

倘不大可能經濟利益需要流出，或倘有關金額不能可靠估計時，則有關責任將披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。有可能之責任(其存在僅可由一項或多項未來事件之出現與否確定)亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。

(r) 租賃

凡租賃條款規定擁有權之絕大部份風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租賃。所有其他租約均列為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃產生之租金收入於相關租賃期間以直線法於損益內確認。商討及安排經營租賃時產生之初次直接成本加入租賃資產之賬面值，並於租賃期內以直線法確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃項下應付之租金總額於租賃期內以直線法於損益內確認。收到之租賃激勵款會作為總租金開支之整體部份在租賃期確認。

租賃物業之土地及建築物部份就租賃分類而言視為分開處理。

(s) 關聯方

(a) 個人或與該個人關係密切的家庭成員與本集團相關聯，如果該個人：

- (i) 對本集團有控制或共同控制；
- (ii) 對本集團有重大影響；或者
- (iii) 是本集團或本公司母公司的關鍵管理人員的成員。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(5) 關聯方(續)

(b) 如果適用以下任何情形，則某實體與本集團相關聯：

- (i) 該實體和本集團是同一集團的成員(這意味著該兩家實體的母公司、附屬公司和同系附屬公司均相互關聯)。
- (ii) 某一實體是另一實體的聯營企業或合營企業(或是另一實體所屬集團的一個成員的聯營企業或合營企業)。
- (iii) 兩家實體都是相同第三方的合營企業。
- (iv) 某一實體是第三方的合營企業並且另一實體是該第三方的聯營企業。
- (v) 該實體是為本集團或與本集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受如(a)項所述個人的控制或共同控制。
- (vii) 如(a)(i)項所述的個人對該實體實施重大影響或是該實體(或其母公司)的關鍵管理人員的成員。

某人關係密切的家庭成員，是指在該個人處理與實體的交易時預期可能影響該個人或受該個人影響的家庭成員，包括：

- (i) 該個人的子女和配偶或者家庭伴侶；
- (ii) 該個人配偶或者家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該個人、該個人配偶或者家庭伴侶贍養的人。

5. 估計不確定性之主要來源和關鍵會計判斷

編製綜合財務報表時需要管理層作出對報告日之收入、支出、資產與負債之報告金額，以及披露或然負債而構成影響之判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計存有不確定性，可能導致需對受影響資產或負債未來之賬面值作出重大調整。

估計及判斷乃持續評估及建基於過往經驗及其他因素，包括於有關情況下對未來事件之合理預期。有關估計不確定性之主要來源載列如下：

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

5. 估計不確定性之主要來源和關鍵會計判斷(續)

應收代價款

在評估就出售從事天河項目發展之前附屬公司廣州寰城實業發展有限公司(「寰城」)將予收取的最後一期款項(根據與海航酒店控股集團有限公司(「海航酒店」)就出售寰城股份而訂立的協議,其可予調整)時,管理層已假設並無本集團所導致的建造成本超支及建造工程延誤,以致因超支而向海航酒店作出賠償。有關估計乃基於管理層在項目管理方面的以往經驗,其對勞動力及材料供應的市場狀況是否穩定及建造工程目前之進度的判斷。有關估計於後續期間如有任何變動,應收代價的賬面值可能會受到嚴重影響。

在評估應收海航酒店第二期款項結餘是否可收回時,管理層已經評估海航酒店的財務狀況及其執行日期為二零一二年十一月三日的補充買賣協議(內容有關海航酒店所承諾轉讓其於海航大廈物業的擁有權予本集團,作為本集團辦事處之用)內所載條文的能力。

除商譽外之非金融資產減值

倘發生觸發性事件而顯示資產之賬面值可能無法收回,則將對資產賬面值進行評估。觸發性事件包括資產市值出現重大逆轉、業務或規管環境有變或若干法律事件。對該等事件之詮釋需要管理層判斷是否已出售有關事件。

發生觸發性事件時,會檢討非流動資產之賬面值,以評估其可收回金額是否已跌至低於其賬面值。可收回金額為本集團預期日後使用資產而產生之估計未來現金流量淨額現值,另加資產於出售時之剩餘價值。倘非金融資產之可收回金額少於其賬面值,則會確認減值虧損,以將資產撇減至其可收回金額。

減值評估乃按貼現現金流量分析進行。此分析依賴未來表現及長期增長率預測以及選取貼現率等因素。倘該等預測及假設獲證實為不確或情況有變,則可能須進一步撇減非金融資產之賬面值或回撥撇減金額。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

5. 估計不確定性之主要來源和關鍵會計判斷（續）

所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國及香港稅項。釐定稅項撥備及有關付款時間需要重大判斷。不少交易及計算方法就釐定最終稅項而言無法在日常業務過程中確定。倘該等事宜最終稅務結果與初次記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅及／或遞延稅項撥備。

土地增值稅

中國土地增值稅按增值地價（即出售物業之所得款項減可扣除開支（包括土地使用權、借貸成本及所有物業發展開支）累進稅率30%至60%徵收。

本公司之附屬公司在中國從事物業發展業務，並須繳納土地增值稅，而有關款項已計入損益之所得稅開支。然而，多個中國城市所實行之稅項均有所不同，而本集團並未與有關稅務機構落實其若干物業發展項目有關的土地增值稅之退稅。因此，在釐定土地增值稅及其有關稅項之金額時需要作出重大判斷。釐定最終稅項並未能在日常業務過程中確定。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事宜最終稅務結果與初次記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅開支及土地增值稅撥備。

在建中發展物業及持作出售物業價值撇減準備

在每個報告期末，本集團管理層覆核發展預算及物業可變現淨值的估計，並計提價值撇減準備（如有）。該等估計以管理層監督發展進度、可影響成本及／或售價的當前市場狀況，以及以往銷售類似性質物業的經驗為基礎。有關變動會影響到物業賬面金額以及有關估計改變期間的價值撇減準備。本集團在每個報告期末重新評估該等估計。

在應用會計政策的過程中所作的的關鍵判斷如下：

出售天河項目的代價款

於本年度內及於報告期末，管理層判斷出售天河項目的相關資產及負債是否已經完全達成香港會計準則第18號「收益」第14段內所載收益確認之標準，當中參考監管有關出售交易的協議的條款以及本集團妥為履行若干責任的目前情況。在尚未完全達成收益確認標準的情況下，項目的有關收益及成本予以遞延，並載於綜合財務狀況表內。更多詳情載於附註36內。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 分類報告

沿用一個內部報告有關資源分配及評估分類表現之資料方式，本集團現分為兩個營運部門，即物業發展及物業投資。由於本集團管理層認為所有綜合收益均歸屬於中國市場，而綜合非流動資產亦大部份位於中國境內，故此並無呈列地區分類資料。本集團之分類呈報如下：

物業發展 — 物業發展及物業銷售
物業投資 — 物業租賃

本集團之高級執行管理人員監管歸屬於每項分類呈報之業績，所採用之基準為收益及支出均在參考有關分類所產生之收益及有關分類之直接支出後，然後分配予有關之呈報分類。除以分類業績評估分類表現外，管理層亦提供有關折舊、投資物業公平價值變動及持作出售物業撇減的其他分類資料。

分類資產／負債包括有關分類之所有應佔資產／負債，惟不計入現金及銀行結存、未分配銀行及其他借貸、金融衍生工具負債及稅項。投資物業包括在分類資產，惟相關的投資物業公平價值變動不包括在分類業績內，因為本集團高級行政管理層認為，其並非經營活動所產生。

有關本集團呈報分類之資料(泛指綜合財務報表內就資源分配及評估分類表現向本集團之高級執行管理人員提供之資料)載列如下：

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 分類報告(續)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一二年十二月三十一日止年度			
呈報分類收益			
— 外來及綜合收益	35,033	18,770	53,803
分類業績	(51,538)	10,084	(41,454)
對賬：			
未分配公司淨費用			(23,717)
			(65,171)
投資物業之公平價值變動	—	18,000	18,000
持作出售物業撇減	(77,375)	—	(77,375)
金融衍生工具負債之公平價值變動			2,352
財務費用			(10,092)
財務收入			18,513
除所得稅前綜合虧損			(113,773)
其他分類資料：			
折舊	(448)	(1,014)	(1,462)
收回壞賬	—	117	117
在建中發展物業的增加	367,021	—	367,021
資本開支	1,182	—	1,182
於二零一二年十二月三十一日			
資產及負債			
資產			
呈報分類資產	3,550,512	535,860	4,086,372
對賬：			
受限制及已抵押存款			252,320
現金及現金等值項目			363,203
未分配企業資產			1,925
綜合資產總額			4,703,820
負債			
呈報分類負債	2,216,580	9,856	2,226,436
對賬：			
應付所得稅			62,098
遞延稅項負債			175,048
金融衍生工具負債			19,191
未分配銀行及其他借貸			411,746
未分配企業負債			6,384
綜合負債總額			2,900,903

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 分類報告(續)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一一年十二月三十一日止年度			
呈報分類收益			
— 外來及綜合收益	15,588	17,363	32,951
分類業績	(96,010)	5,417	(90,593)
對賬：			
未分配公司淨費用			(172)
			(90,765)
投資物業之公平價值變動	—	15,000	15,000
金融衍生工具負債之公平價值變動			(1,510)
財務費用			(8,746)
財務收入			16,592
			(69,429)
其他分類資料：			
折舊	(219)	(467)	(686)
貿易及其他應收款項之減值虧損	—	(215)	(215)
收回壞賬	—	54	54
在建中發展物業的增加	339,954	—	339,954
資本開支	498	—	498
於二零一一年十二月三十一日			
資產及負債			
資產			
呈報分類資產	3,158,481	501,494	3,659,975
對賬：			
受限制及已抵押存款			556,213
現金及現金等值項目			200,211
未分配企業資產			862
			4,417,261
負債			
呈報分類負債	1,731,561	12,160	1,743,721
對賬：			
應付所得稅			83,087
遞延稅項負債			170,548
金融衍生工具負債			4,355
未分配銀行及其他借貸			785,560
未分配企業負債			4,840
			2,792,111

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 分類報告(續)

主要客戶資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團物業投資分類其中一位客戶貢獻收益為人民幣7,479,000元(二零一一年：人民幣7,479,000元)，佔本集團收益超過10%。

7. 收益

收益指物業發展及物業投資之已收及應收發票淨額。於年內確認之各重大收益分類金額如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銷售物業	32,394	13,702
租金收入	21,409	19,249
	53,803	32,951

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

8. 財務費用及收入

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
財務費用：		
銀行及其他借貸利息		
—於五年內全數償還	54,853	40,180
—於五年後全數償還	4,397	4,514
附屬公司非控制性股東提供之貸款的應歸利息	4,455	8,911
	<u>63,705</u>	<u>53,605</u>
<i>減：已資本化為在建中發展物業之金額</i>		
銀行及其他借貸利息	(56,679)	(37,846)
附屬公司非控制性股東提供之貸款的應歸利息	(4,455)	(8,911)
	<u>(61,134)</u>	<u>(46,757)</u>
	2,571	6,848
其他貸款成本	15,511	1,898
<i>減：已資本化為在建中發展物業之金額</i>	(7,990)	-
	<u>7,521</u>	<u>1,898</u>
於損益扣除之財務費用	<u>10,092</u>	<u>8,746</u>
財務收入：		
銀行利息收入	13,588	11,941
其他利息收入	4,925	4,651
	<u>18,513</u>	<u>16,592</u>

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

9. 除所得稅前虧損

本年度之除所得稅前虧損已扣除(計入)下列項目：

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已售物業成本		24,857	12,346
持作出售物業撇減		77,375	-
在損益中確認的存貨成本		102,232	12,346
員工成本(包括董事酬金在內)	10	42,788	34,106
核數師酬金			
—本年度		826	854
—非核數服務		335	227
物業、廠房及設備之折舊	17	1,627	751
減：已資本化為在建中發展物業之金額	25	(38)	(55)
於損益扣除之折舊總額		1,589	696
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)		63	(10)
經營租賃的最低租賃付款：			
—租賃辦公室處所		1,298	4,510
—其他租賃處所		621	304
匯兌虧損(收益)，淨額		2,303	(16,682)
貿易及其他應收款項之減值虧損		-	215
收回壞賬		(117)	(54)
就租金收入產生之直接開支		4,303	4,604

10. 員工成本

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)包括：		
基本薪金及其他福利	42,203	33,698
花紅	9,645	3,979
權益結算以股份為基礎之酬金開支	2,657	1,519
界定供款退休金計劃供款	2,153	1,787
失去職位的補償	-	3,315
	56,658	44,298
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(13,870)	(10,192)
於損益扣除之員工成本	42,788	34,106

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露之董事酬金總額如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	花紅 人民幣千元	失去職位 的補償 人民幣千元	權益結算	總計 人民幣千元
					以股份為 基礎之 酬金開支 人民幣千元	
	(附註(a))		(附註(b))			
二零一二年						
執行董事						
余斌	-	1,763	459	-	-	2,233
肖恩	-	1,581	409	-	511	2,512
劉日東(職位於二零一二年 一月九日終止)	-	115	-	-	-	116
黃樂	-	215	-	-	-	225
獨立非執行董事						
蔡澍鈞	163	-	-	-	-	163
鄭永強	163	-	-	-	-	163
鍾麗芳	163	-	-	-	-	163
	489	3,674	868	-	511	5,575
二零一一年						
執行董事						
余斌	-	1,710	335	-	-	2,055
肖恩(於二零一一年 九月一日獲委任)	-	644	124	-	292	1,064
劉日東	-	701	-	3,315	-	4,026
黃樂	-	218	-	-	-	228
獨立非執行董事						
蔡澍鈞	166	-	-	-	-	166
鄭永強	166	-	-	-	-	166
鍾麗芳	166	-	-	-	-	166
	498	3,273	459	3,315	292	7,871

附註：

(a) 薪金及其他福利包括基本薪金、住屋、其他津貼及實物利益；及

(b) 花紅並非合約性質，而是根據董事表現酌情發放。所得金額須獲得本公司薪酬委員會批准。

於本年度及過往年度概無訂立董事據此放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

12. 薪酬最高之五名人士及高級管理層薪酬

本年度，本集團薪酬最高之五名人士包括兩名(二零一一年：兩名)董事，其酬金載於上文附註11。其餘三名(二零一一年：三名)人士之薪酬詳情如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
基本薪金及其他福利	3,455	2,822
花紅	1,080	861
權益結算以股份為基礎之酬金開支	1,318	753
界定供款退休金計劃供款	102	90
	5,955	4,526

酬金介乎以下範圍：

	個人人數	
	二零一二年	二零一一年
人民幣1,220,001元至人民幣1,627,000元 (相等於1,500,001港元至2,000,000港元)	-	2
人民幣1,627,001元至人民幣2,034,000元 (相等於2,000,001港元至2,500,000港元)	2	1
人民幣2,034,001元至人民幣2,441,000元 (相等於2,500,001港元至3,000,000港元)	1	-

支付或應付予高級管理層成員(不包括董事，見附註11內所披露)的薪酬介乎以下範圍：

	高級管理層人數	
	二零一二年	二零一一年
人民幣814,001元至人民幣1,220,000元 (相等於1,000,001港元至1,500,000港元)	-	2
人民幣1,220,001元至人民幣1,627,000元 (相等於1,500,001港元至2,000,000港元)	-	2
人民幣1,627,001元至人民幣2,034,000元 (相等於2,000,001港元至2,500,000港元)	4	1
人民幣2,034,001元至人民幣2,441,000元 (相等於2,500,001港元至3,000,000港元)	1	-

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

13. 所得稅(開支)抵免

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
即期稅項		
香港利得稅		
— 往年多計提	553	—
中國企業稅		
— 本年度	(3,884)	(4,953)
— 往年少計提	—	(1,580)
中國土地增值稅		
— 本年度	(326)	(137)
— 往年多計提	—	20,995
— 往年少計提	—	(2,975)
	(3,657)	11,350
遞延稅項(附註37)		
— 本年度	(4,500)	(3,750)
所得稅(開支)抵免總額	(8,157)	7,600

由於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度於香港之營運並無估計應課稅溢利，因此並無對香港利得稅作出撥備(二零一一年：無)。年內，香港利得稅按適合之稅率16.5%(二零一一年：16.5%)計算。

中國其他地區產生之企業所得稅按25%(二零一一年：25%)之估計應課稅溢利計算。

中國土地增值稅之撥備乃根據相關中國稅務法律及規例所載之要求而估計。如適用，土地增值稅已按增值之累進稅30%至60%作出撥備，加上若干寬免扣減，包括土地成本、貸款成本及相關物業發展開支。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

13. 所得稅(開支)抵免(續)

本年度所得稅(費用)抵免可與綜合全面收益表之除所得稅前虧損對賬如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(113,773)	(69,429)
按適用之所得稅稅率25%計算之稅項(二零一一年：25%)	28,443	17,357
於其他司法權區經營之實體之不同稅率之影響	(6,616)	(4,462)
就稅務目的不可扣稅開支之稅務影響	(3,949)	(14,656)
毋須課稅收入之稅務影響	1,264	4,073
本年度未確認稅務虧損的稅務影響	(25,062)	(10,921)
土地增值稅的稅務影響	(326)	(137)
過往年度超額撥備	553	20,995
過往年度少計提	-	(4,555)
未確認之其他暫時差異之稅務影響	(4,304)	(3,909)
其他	1,840	3,815
所得稅(費用)抵免	(8,157)	7,600

14. 本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人應佔虧損為人民幣58,859,000元(二零一一年：人民幣91,520,000元)，已於本公司財務報表中處理。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

15. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按本公司普通股股東應佔虧損及下列數據計算：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
用作計算每股基本虧損之本公司普通股股東應佔虧損	(79,976)	(51,861)
具攤薄性潛在普通股之影響：		
金融衍生工具負債公平價值變動	(3,165)	-
用作計算每股攤薄虧損之虧損	(83,141)	(51,861)
		股份數目
		千股
		千股
		(重列)
用作計算每股基本虧損之普通股加權平均數	1,952,295	1,540,759
認股權證之具攤薄性潛在普通股之影響	152	-
用作計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	1,952,447	1,540,759

截至二零一一年十二月三十一日止年度，因任何影響自本公司購股權及認股權證屬反攤薄，故每股基本虧損與每股攤薄虧損相同。

計算二零一一年每股基本虧損時所用的普通股加權平均數已經就二零一二年六月進行供股之影響而重列。

16. 股息

董事並不建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度宣派任何股息(二零一一年：無)。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

本集團	傢俬、裝置 及設備		汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元		
成本值				
於二零一一年一月一日	2,828	2,540		5,368
添置	999	4,204		5,203
撇銷/出售	(181)	(569)		(750)
匯兌差額	(13)	(58)		(71)
於二零一一年十二月三十一日 及於二零一二年一月一日	3,633	6,117		9,750
添置	1,333	615		1,948
出售	(701)	-		(701)
於二零一二年十二月三十一日	4,265	6,732		10,997
累計折舊				
於二零一一年一月一日	1,222	1,747		2,969
年內折舊	532	219		751
撇銷/出售	(181)	(249)		(430)
匯兌差額	(14)	(57)		(71)
於二零一一年十二月三十一日 及於二零一二年一月一日	1,559	1,660		3,219
年內折舊	699	928		1,627
出售	(569)	-		(569)
於二零一二年十二月三十一日	1,689	2,588		4,277
賬面淨值				
於二零一二年十二月三十一日	2,576	4,144		6,720
於二零一一年十二月三十一日	2,074	4,457		6,531

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

18. 投資物業

本集團	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年初	495,000	480,000
公平價值變動	18,000	15,000
年終	513,000	495,000

有關公平價值評估之詳情，載於附註27。

19. 在建中之天河項目物業

有關項目的詳情載於附註36。下表為天河項目成本賬面值於年內變動之對賬：

本集團	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年初	765,059	690,171
土地及搬遷成本增加	5	74,888
年終	765,064	765,059

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

20. 商譽

本集團	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
成本		
年初及年終	68,351	68,351
累計減值虧損		
年初及年終	54,797	54,797
賬面淨值		
年終	13,554	13,554

因業務合併而獲得之商譽被分配到現金產生單位物業發展以進行減值測試：

項目	分配至現金產生單位	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
洲頭咀項目	物業發展(附註)	13,554	13,554

附註：洲頭咀項目指位於中國廣州市海珠區洲頭咀之發展項目，本集團於二零零六年收購51%洲頭咀項目權益及通過進一步收購並於二零零七年六月四日增持全部股權。有關洲頭咀項目物業發展成本之賬面值已包括在在建中發展物業內(誠如附註25內所披露)。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

20. 商譽(續)

商譽減值測試

商譽與物業發展營運分類內的現金產生單位有關。現金產生單位之可收回金額以使用價值計算釐定。計算使用基於現金產生單位獲管理層批准、涵蓋五年期間之財務預算之現金流量預測，關鍵假設包括參考以往表現之收入、直接成本及其他經營開支，以及管理層對現金產生單位之業務前景之合理預期。

關鍵假設如下：

現金產生單位	折現率	經營利潤率
於二零一二年十二月三十一日		
物業發展	8.00%	60.70%
於二零一一年十二月三十一日		
物業發展	8.00%	49.60%

折現率乃基於本集團管理層對相關現金產生單位有關之特定風險之評估。經營利潤率以管理層對市場前景的看法為基礎。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，並無就商譽作出減值虧損(二零一一年：無)。董事進行了商譽減值測試，得出如下結論：有關洲頭咀項目的物業發展之現金產生單位顯示出足夠現金流量預測而有充分理由支持商譽賬面值。因此，管理層認為無須作出商譽減值。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

21. 於附屬公司之權益

本公司	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於附屬公司之權益－非流動部份			
非上市投資，按成本值	(a)	2,365,038	2,488,534
應收附屬公司款項－流動部份			
應收附屬公司款項	(b)	157,929	133,335
減：減值虧損撥備		(17,987)	(23,312)
		139,942	110,023
		2,504,980	2,598,557
應付附屬公司款項	(b)	(726,511)	(1,068,011)

附註：

(a) 本公司於二零一二年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點	已發行 普通股／ 繳足資本詳情	本公司 所持權益百分比		主要業務
			直接	間接	
晴運集團有限公司*	英屬處女群島	1美元	100%	-	投資控股
Fortunate Start Investments Limited	英屬處女群島	100美元	-	100%	投資控股
譽華有限公司	香港	1港元	100%	-	集團庫務及投資控股
廣州市創譽房地產開發有限公司 (「創譽」)	中國	6,000,000美元	-	100%	在中國物業投資
廣州譽浚諮詢服務有限公司 (「廣州譽浚」)	中國	5,000,000港元	-	100%	投資控股及在中國 提供物業發展 項目管理服務

* 僅供識別

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

21. 於附屬公司之權益(續)

附註：(續)

(a) 本公司於二零一二年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行 普通股/ 繳足資本詳情	本公司 所持權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州洲頭咀發展有限公司 (「廣州洲頭咀」)	香港	100港元	-	100%	投資控股
貴州譽浚房地產開發有限公司 (「貴州譽浚」)	中國	人民幣 50,000,000元	-	55%	在中國物業發展
朗匯貿易有限公司*	英屬處女群島	1美元	-	100%	投資控股
天譽管理服務有限公司	香港	1港元	100%	-	向集團實體提供 管理服務
友邦有限公司*(「友邦」)	英屬處女群島	18,813,500美元	-	100%	物業發展
永州市天譽房地產開發有限公司 (「永州天譽」)	中國	人民幣30,000,000元	-	70%	在中國物業發展
永州天譽旅遊發展有限公司	中國	人民幣100,000,000元	-	70%	中國風景區管理、 物業發展及酒店 經營業務
永利投資有限公司*	英屬處女群島	100美元	100%	-	投資控股

上表所載列本公司附屬公司乃董事認為對本集團業績或資產構成重大影響。

創譽及廣州譽浚為於中國成立之有限責任全外資企業。

(b) 應收(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

21. 於附屬公司之權益(續)

附註:(續)

(c) 重大非控制性權益附屬公司的財務資料概要

對本集團重大非控制性權益的每間附屬公司之財務資料概要載列如下。

財務狀況表概要

	貴州譽凌		永州天譽	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
流動				
資產	1,251,483	1,044,438	219,699	178,642
負債	(1,057,078)	(774,536)	(59,656)	(769)
	194,405	269,902	160,043	177,873
非流動				
資產	313	437	801	670
負債	(229,497)	(219,973)	(146,546)	(152,201)
	(229,184)	(219,536)	(145,745)	(151,531)
(負債) 資產淨額	(34,779)	50,366	14,298	26,342
累計非控制性權益	(15,651)	22,659	4,289	7,903

全面收益表概要

	截至十二月三十一日		截至十二月三十一日	
	止年度		止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收益	35,033	15,588	-	-
除所得稅前虧損	(84,105)	(17,709)	(12,045)	(3,658)
所得稅開支	(1,040)	(1,716)	-	-
除稅後虧損及全面收益總額	(85,145)	(19,425)	(12,045)	(3,658)
分配予非控制性權益的虧損	(38,310)	(8,747)	(3,614)	(1,097)
支付予非控制性權益的股息	-	-	-	-

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

21. 於附屬公司之權益(續)

附註：(續)

(c) 重大非控制性權益附屬公司的財務資料概要(續)

現金流量表概要

	貴州譽浚 截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	永州天譽 截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營業務產生(所用)現金	127,719	(21,300)
已付利息	(860)	-
已付所得稅	(9,872)	(849)
經營活動產生(所用)現金淨額	<u>116,987</u>	<u>(22,149)</u>
投資活動的現金流量		
已收取利息	408	22
購入物業、廠房及設備	(60)	(226)
投資活動產生(所用)現金淨額	<u>348</u>	<u>(204)</u>
融資活動的現金流量		
新增銀行及其他借貸	10,000	-
償還銀行及其他借貸	(55,000)	-
償還直接控股公司/同系附屬公司墊款	(477)	(5,655)
償還附屬公司非控制性股東提供之貸款	(9,275)	-
融資活動所用現金淨額	<u>(54,752)</u>	<u>(5,655)</u>
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	62,583	(28,008)
年初之現金及現金等值項目	<u>118,105</u>	<u>32,633</u>
年末之現金及現金等值項目	<u><u>180,688</u></u>	<u><u>4,625</u></u>

上述資料為未作公司間對銷調整的金額。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

22. 合營安排

本集團

本公司間接持有100%權益之公司廣州市譽城房地產開發有限公司(「譽城」)，乃作為共同經營入賬。本集團根據附註4(c)內所載的政策就其應佔共同經營有關的資產、負債及損益入賬。譽城為一間在中國成立之中外合作公司，由二零零三年三月五日起為期15年，並可續期。譽城之詳情如下：

成立地點及日期	註冊資本	繳足資本	主要業務
中國，二零零三年 三月三十一日	50,000,000美元	50,000,000美元 (二零一一年： 50,000,000美元)	中國物業發展

根據訂約方所訂立協議之條款，(i)廣州洲頭咀須負責譽城之100%資本及投資；(ii)於二零零五年，廣州洲頭咀已向合營安排其中一方廣州越秀企業(集團)公司(「越秀」)支付約人民幣10,000,000元，作為現金補償，其已包括於在建中發展物業內，而越秀則不再對譽城所產生任何溢利或虧損擁有權益；(iii)另一方廣州港集團有限公司(「廣州港集團」)將於建議發展完成後，有權分成該項目的28%總建築面積，此後，廣州港集團將不再對譽城所產生任何溢利或虧損擁有權益；及(iv)廣州洲頭咀將於建議發展完成後，有權享有該項目的72%總建築面積及譽城所產生或招致之全部溢利或虧損。根據有關安排，廣州洲頭咀亦有權享有將分配予廣州港集團的28%物業以外的所有資產，以及須承擔譽城的所有負債。

由於越秀不再於洲頭咀項目中擁有任何權益，因此已採取行動讓越秀從合營安排中退出。截至本報告日期為止，已向有關政府當局提交文件以供批准，退出登記預期將於二零一三年完成。董事預期，越秀退出對本集團於合營安排的權益及對本集團的財務報表將不會構成任何重大影響。

23. 收購自置／投資物業所支付的訂金

本集團

於二零一二年十二月十九日，偉萬投資有限公司(「偉萬」)(本公司之間接全資附屬公司)與獨立第三者訂立協議，據此，偉萬有條件同意購買香港一個自置／投資物業，有關現金代價為215,000,000港元(人民幣174,322,000元)。本集團已經於簽署該協議時支付可退回訂金21,500,000港元(約人民幣17,432,000元)。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

24. 應收代價款

本集團	(已收)/		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
	總代價	已付		
寰城股本權益的總出售代價加淨資產 (扣除本集團所承擔搬遷消防局成本)	1,128,273	(858,659)	269,614	264,738
減：本集團所承擔的發展成本及 財務費用	(55,000)	13,635	(41,365)	(49,596)
	1,073,273	(845,024)	228,249	215,142
減：逾期應收代價款之 減值虧損確認	(12,929)	-	(12,929)	(12,929)
減：最後一期付款未來價值攤銷	(4,557)	-	(4,557)	(9,114)
	1,055,787	(845,024)	210,763	193,099
攤餘成本 包括於流動資產一年內到期的款項	(116,685)	-	(116,685)	(111,809)
	939,102	(845,024)	94,078	81,290
一年後到期的款項				

附註：

應收款項乃有關就出售寰城而應收買方海航酒店的尚未支付期數，其為無抵押及不計息。於本年度內，本集團已支付約人民幣13,107,000元作為消防局搬遷成本以及設計及發展成本。逾期款項約人民幣130,138,000元已經於二零一一年四月到期，惟於本年度結算日仍未支付。這兩年，管理層與海航酒店一直就支付尚未支付款項進行商討。根據與(其中包括)海航酒店於二零一二年十一月三日訂立的補充買賣協議(「補充協議」)，海航酒店同意於二零一三年四月三十日或之前將海航酒店所間接擁有海航大廈32樓至33樓的物業權益轉讓予本集團，以完全和最終解決海航酒店目前應付而尚未支付的代價約人民幣129,614,000元(扣減搬遷成本)(二零一一年：人民幣124,738,000元)。該物業目前租予本集團作為廣州總辦事處，惟作為補充協議條件的一部分，海航酒店已經豁免本年度的租金費用。董事亦已審閱海航酒店最新的財務資料，以評估其執行補充協議內所載規定的財務能力，其對於到期時收回最後一期並無構成疑問。

董事相信，海航酒店現正採取適當步驟，以完成轉讓擁有權。在比較二零一一年的賬目內已根據所估計將轉讓的物業出租所收取的市值租金所得的折現現金流，計提減值虧損撥備人民幣12,929,000元。

最後一期約人民幣94,078,000元(二零一一年：人民幣81,290,000元)應於該等物業建造完成時收取，其預期將會於報告期末後超過十二個月發生。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

25. 在建中發展物業

於中國在建中發展之物業如下：

本集團	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
土地使用權(附註)	266,624	284,457
就收購土地權益而支付之溢價、清拆及安置成本	899,433	1,085,594
建造成本	331,809	359,617
其他	193,454	187,621
	1,691,320	1,917,289

附註：

土地使用權包括收購使用若干塊土地之權利，該等土地全部均位於中國，界定為40年至70年之固定期間用作物業發展。

下表為在建中發展物業賬面值於年內變動之對賬：

本集團	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年初	1,917,289	1,537,126
增加		
—物業、廠房及設備折舊資本化	38	55
—財務費用資本化	69,124	46,757
—土地及其他發展成本	367,021	339,954
	436,183	386,766
已落成物業轉撥至持作出售物業	(662,152)	(6,603)
年終	1,691,320	1,917,289

26. 持作出售物業

本集團	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
持作出售之已竣工物業	666,640	106,717

於二零一二年十二月三十一日，所有持作出售之已竣工物業均位於中國。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

27. 物業之分析

(a) 已落成物業賬面淨值之分析如下：

本集團	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
中國中期租賃土地		
— 投資物業	513,000	495,000
中國長期租賃土地		
— 持作出售物業	666,640	106,717
	1,179,640	601,717

(b) 於二零一二年十二月三十一日，投資物業由獨立專業估值師行戴德梁行有限公司(特許測量師)按公開市場價值基礎進行重估。估值乃參考類似位置及狀況之類似物業的交易價格市場證據得出。

(c) 於報告期末，本集團之投資物業及持作出售物業(賬面值於附註46披露)已抵押作為本集團銀行借貸之擔保(於附註34(a)披露)。

(d) 於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，投資物業及持作出售物業之租金收入總額分別約為人民幣18,770,000元(二零一一年：人民幣17,363,000元)及人民幣2,639,000元(二零一一年：人民幣1,886,000元)。

28. 借予附屬公司非控制性股東之貸款

本集團

於二零一一年十二月三十一日，有關結餘為現金墊付予附屬公司非控制性股東。有關貸款為無抵押、以年利率15%計息，並已經於二零一二年全數收回。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

29. 貿易及其他應收款項

本集團	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
即期或少於一個月		246	171
一至三個月		104	159
三個月以上但少於十二個月		916	374
一年以上		137	-
貿易應收款項，扣除減值	(a), (b)	1,403	704
發展項目的可退回誠意金		10,000	10,000
發展項目的投標保證金		6,000	6,000
預付建造成本		124,589	98,202
就預售物業支付的營業稅及附加費		45,689	28,386
應收銀行存款利息		2,534	5,993
訂金、預付款項及其他應收款項	(b)	13,589	9,203
		203,804	158,488

附註：

(a) 本集團之政策為容許其貿易客戶享有8至30日之平均信貸期。本集團已實施正式信貸政策，透過定期審閱應收款項及對逾期賬目進行跟進查詢以監管本集團所面對之信貸風險。本集團對所有要求超過若干信貸金額之客戶進行信貸評估。

(b) 本集團已經逾期但並無減值之貿易應收款項分析如下：

本集團	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
逾期一至三個月	104	159
逾期多於三個月但少於十二個月	916	374
逾期多於一年	137	-
	1,157	533

本集團既未逾期亦無減值的貿易應收款項乃有關本集團物業的多個租戶，其最近並無欠繳記錄。

本集團之貿易及其他應收款項中，其他類別之結餘既無逾期亦無減值。其主要包括存放在政府機構及水電服務供應商的押金。管理層認為，有關該等應收款項的信貸風險不大。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

29. 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

(b) (續)

本集團貿易應收款項之減值虧損之變動如下：

本集團	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年初	595	434
已確認減值虧損	-	215
收回壞賬	(117)	(54)
年終	<u>478</u>	<u>595</u>

30. 受限制及已抵押存款

本集團	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
作為以下各項的抵押：			
— 銀行發出信用證，擔保償還貨幣			
市場貸款	(a)	126,000	487,585
— 支付發展項目的建造成本	(b)	41,320	68,628
— 臨時性建造工程融資	(c)	85,000	-
		<u>252,320</u>	<u>556,213</u>

附註：

- (a) 於二零一二年十二月三十一日，為取得中國當地銀行向一間以香港為基地之銀行發出背對背信用證，擔保償還後者向本集團授予的合共18,600,000美元(約人民幣116,910,000元)(二零一一年：67,700,000美元(約人民幣425,480,000元))貨幣市場貸款融資(誠如附註34(b)內所披露)，總額人民幣126,000,000元(二零一一年：人民幣487,585,000元)之銀行存款已經存入中國當地銀行。
- (b) 結餘為預售物業而收取買方的訂金。該等訂金僅可獲解除以支付發展項目之建造成本。
- (c) 為提供貴陽項目第三期之建造工程所需資金的有關計劃銀行融資人民幣150,000,000元而作一筆人民幣85,000,000元銀行存款為短暫性質押品。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

31. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
短期銀行存款	300,864	487,585	1,217	-
銀行存款及手頭現金	314,659	268,839	12,840	1,986
	615,523	756,424	14,057	1,986
減：受限制及已抵押存款(附註30)	(252,320)	(556,213)	-	-
	363,203	200,211	14,057	1,986

32. 貿易及其他應付款項

本集團	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元
即期或少於一個月	7,574	385
一至三個月	1,069	2,502
三個月以上但少於十二個月	462	709
十二個月以上	3,108	3,063
貿易應付款項合計	12,213	6,659
應付建築成本	162,936	71,408
來自買方、客戶及／或租戶之預付款、 租金及其他訂金	23,609	12,449
銀行及其他借貸的應付利息	675	2,538
其他應計費用及其他應付款項	45,501	32,701
	244,934	125,755

33. 財務擔保合約

本公司

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，本公司提供公司擔保，作為償還附屬公司借貸(於附註34(b)披露)之擔保。然而，董事認為，擔保價值不大，因此，於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，並無確認財務擔保合約。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

34. 銀行及其他借貸及金融衍生工具負債

附註	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銀行及其他借貸				
計息，有抵押				
— 銀行借貸				
(i) 有期貨款及建築貸款	(a) 107,000	128,500	—	—
(ii) 貨幣市場貸款	(b) 116,910	425,480	—	—
— 其他借貸				
(i) 債券	(c) —	151,580	—	151,580
(ii) 有抵押貸款	(d) 213,975	—	213,975	—
計息，無抵押				
— 其他借貸	(e) 14,361	80,000	14,361	80,000
	452,246	785,560	228,336	231,580
金融衍生工具負債				
— 10,000,000港元的認股權證	(c) 1,205	4,355	1,205	4,355
— 29,800,000港元的認股權證	(d) 6,130	—	6,130	—
— 認股權證的擔保回報	(d) 11,856	—	11,856	—
	19,191	4,355	19,191	4,355

附註：

(a) 於二零一二年十二月三十一日，銀行借貸以臨時銀行存款、及(i)在建中發展物業；(ii)持作出售物業；及(iii)投資物業之所有權業權的按揭作為抵押品，總賬面值約為人民幣1,474,257,000元(二零一一年：人民幣917,416,000元)。於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款按年利率介乎6.12%至7.38%(二零一一年：年利率介乎6.12%至6.65%)之浮動市場利率計息。在總額人民幣107,000,000元中，結餘人民幣30,500,000元亦以余斌先生及其配偶所提供的個人擔保作為抵押(二零一一年：無)。借貸合共人民幣40,500,000元(二零一一年：人民幣55,000,000元)的款項須於二零一五年償還，餘額人民幣66,500,000元(二零一一年：人民幣73,500,000元)須按每季分期償還至二零一九年。

於二零一二年十二月三十一日，一家中國銀行授予建造貸款融資人民幣125,000,000元，以供發展永州項目，其以在建中發展物業的所有權業權的按揭作為抵押，有關賬面金額為人民幣218,562,000元。首次提取日期為二零一三年一月。

(b) 人民幣126,000,000元(二零一一年：人民幣487,585,000元)的款項已經存入該中國銀行，以取得香港一家銀行所提供為數18,600,000美元(約人民幣116,910,000元)(二零一一年：67,700,000美元(約人民幣425,480,000元))的貨幣市場貸款。於二零一二年十二月三十一日，除質押存款外，本公司提供公司擔保為數18,600,000美元(約人民幣116,910,000元)(二零一一年：41,600,000美元(約人民幣261,447,000元))，作為償還貨幣市場貸款之擔保。貨幣市場貸款按年利率為6個月美元倫敦銀行同業拆息0.53%加息差利率2.80%(二零一一年：年利率為4/12個月美元倫敦銀行同業拆息0.42%/1.04%加息差利率4.10%/3.70%)的浮動利率計算利息，並於二零一三年五月到期償還。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

34. 銀行及其他借貸及金融衍生工具負債(續)

附註：(續)

- (c) 於二零一一年九月二十日，本公司發行二零一三年到期、本金200,000,000港元(人民幣165,740,000元)之20%有抵押及有擔保債券(「債券」)及認股權證，債券以實際利率法應用實際年利率23.30%而攤銷。債券已經於二零一二年六月全數提前償還。

認股權證賦予債券認購人有權可按就本公司於本年度內進行的供股而經調整的認購價每股0.6527港元(初步認購價：每股0.7187港元)認購合共最多達本金額10,000,000港元(人民幣8,108,000元)之本公司股份，該權利可於二零一二年九月二十日至二零一三年九月十九日的認購期內任何時間全部或部份行使。認股權證並無在聯交所上市，並作為以公平價值計量且其變動計入損益的金融衍生工具負債入賬。

債券的變動如下：

	面值 千港元	負債部分 人民幣千元
於二零一一年一月一日	-	-
發行債券	200,000	162,798
預付利息	-	(16,574)
發行成本	-	(829)
	200,000	145,395
應計利息開支	-	9,589
匯兌差額	-	(3,404)
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	200,000	151,580
應計利息開支	-	19,195
已付利息	-	(8,666)
全數提前償還	(200,000)	(163,040)
匯兌差額	-	931
於二零一二年十二月三十一日	-	-

本公司控股股東余斌先生無條件及不可撤回地擔保及承諾本公司妥為履行債券義務。除個人擔保外，余斌先生(透過其於Grand Cosmos之間接實益權益)已經以第一固定押記方式將其不時於抵押股份(包括963,776,271股本公司股份)之一切權利、所有權及權益以債券持有人為受益人作押記。於二零一二年提前償還債券後，質押之本公司股份及Grand Cosmos資產以債券持有人為受益人而作出的押記已獲解除。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

34. 銀行及其他借貸及金融衍生工具負債(續)

附註：(續)

- (d) 本公司(i)於二零一二年十一月二十二日與貸款人訂立投資協議，據此，本公司已經獲授予有抵押貸款，其於二零一四年到期，本金為**298,000,000**港元(人民幣**241,827,000**元)(「有抵押貸款」)；及(ii)簽立具保證回報承諾的認股權證文書，其賦予貸款人有權可按每股本公司股份**0.7217**港元(可予調整)的初步認購價認購合共最多達本金額**29,800,000**港元(約人民幣**24,162,000**元)之本公司股份，該權利可於二零一二年十一月二十二日至二零一四年十一月二十一日的認購期內任何時間全部或部分行使。有抵押貸款以實際利率法應用實際年利率**18.9%**而攤銷。認股權證並無在聯交所上市，並作為以公平價值計量且其變動計入損益的金融衍生工具負債入賬。

有抵押貸款於第一週年的利率為每年**7%**，而第二週年為每年**13%**。每季於期末付息一次。有抵押貸款將於二零一四年十一月二十一日全數償還。

倘若貸款人於行使期末仍未全數行使認股權證，認股權證的未行使部分將會於行使期屆滿時自動註銷。於行使期屆滿後**14**天內，本公司須向認股權證持有人支付相等於認股權證本金**29,800,000**港元(相當於本金每年年利率**5%**)減認股權證持有人行使認股權證所變現總收益的款項(「保證回報」)，就此計算而言，有關總收益的最高金額為**29,800,000**港元。保證回報作為以公平價值計量且其變動計入損益的金融衍生工具負債入賬。

根據日期為二零一二年十一月十六日的股份押記，本公司全資附屬公司Fortunate Start Investments Limited已經以第一固定押記之方式，並以有抵押貸款的貸款人為受益人，向其抵押其所擁有於廣州洲頭咀之一切權利、所有權及權益。

有抵押貸款的變動如下：

	面值 千港元	負債部分 人民幣千元
發行有期貨款	298,000	210,130
應計利息開支	-	4,026
匯兌差額	-	(181)
於二零一二年十二月三十一日	<u>298,000</u>	<u>213,975</u>

- (e) 於二零一二年十二月三十一日，該項結餘乃一名第三者墊付之貸款。借貸以固定年利率**20%**計息，且無抵押，並已經於二零一三年二月全數償還。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

34. 銀行及其他借貸及金融衍生工具負債(續)

於報告期末，銀行及其他借貸應償還如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
即期或於一年內償還	138,271	567,480	14,361	80,000
超過一年但不超過兩年	233,075	158,580	213,975	151,580
超過兩年但不超過五年	64,100	31,500	-	-
超過五年	16,800	28,000	-	-
	452,246	785,560	228,336	231,580
包括於流動負債中一年內到期償還款項	(138,271)	(567,480)	(14,361)	(80,000)
	313,975	218,080	213,975	151,580

35. 附屬公司非控制性股東提供之貸款

本集團

有關結餘為無抵押、免息，無固定還款期，但預期將會於一年內償還。

36. 出售天河項目的代價款

本集團

於二零一零年七月，本公司、友邦與第三者海航酒店訂立框架協議(「該協議」)，內容有關轉讓發展天河項目之項目公司寰城的全部股本權益，有關總出售代價(「代價」)為人民幣1,090,000,000元(未計若干調整前)。有關調整分別為因向海航酒店轉移淨資產而增加人民幣38,273,000元，以及因本集團承擔未來發展成本及財務費用估計分別減少人民幣20,000,000元及人民幣35,000,000元。有關代價調整機制及支付代價時間的詳情載於本公司日期為二零一零年八月十九日的通函內，於二零一零年九月八日，合約各方簽署諒解備忘錄作出補充，內容有關減少由本集團承擔的財務費用。

於二零一二年十二月三十一日，出售天河項目的代價款估計約為人民幣977,431,000元(二零一一年：人民幣977,431,000元)。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

36. 出售天河項目的代價款(續)

董事認為，該協議構成銷售貨物／服務之協議及香港會計準則第18號「收益」第14段所載確認收益之標準得以應用。由於在報告期末，有關項目尚未大致上完成，因此，董事不確定在該協議項下若干責任能否妥為履行，特別是，現行協議項下從有關代價扣除並非因海航酒店之設計提案變動以及並非由本集團所導致項目建設延遲而導致之建築成本超支之成本。

年內，由於項目建設期受到海航酒店延遲支付予承包商的建設費用而令工程節點比原先協議為遲。然而，管理層認為集團正在及已按合約要求行使其責任，確信不會有任何違約事件而導致海航酒店提出追索。

儘管海航酒店因未有就發展該項目取得所需融資而導致項目建設期延遲，然而，董事預期，本集團將不會面臨重大建造成本超支，惟其將須根據該協議所規定承擔因工程延遲而導致的額外建造成本人民幣20,000,000元及任何額外財務費用除外。

考慮到建造工程目前的進度，並假設買方由本報告日期起將妥為繳付款項，董事預期，建造工程將於二零一五年完成。

根據上述情況，董事認為尚未完全達成香港會計準則第18號所載之確認收益之標準。故此，出售天河項目資產及負債的事項須待大部分收益可予以可靠確定時，方會確認。天河項目收益及相關成本將遞延直至建設大致完成而收益能夠可靠計量時止。因此，於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，淨出售代價記錄為出售天河項目的代價款。天河項目之成本仍被確認，在綜合財務狀況表內列為在建中之天河項目物業(詳見附註19)。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

37. 遞延稅項負債

遞延稅項負債之變動如下：

本集團	重估物業		總計 人民幣千元
	投資物業 人民幣千元	在建中 發展物業 人民幣千元	
於二零一一年一月一日	90,190	76,608	166,798
扣自損益	3,750	-	3,750
於二零一一年十二月三十一日 及於二零一二年一月一日	93,940	76,608	170,548
扣自損益	4,500	-	4,500
於二零一二年十二月三十一日	98,440	76,608	175,048

於二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司有估計未動用稅務虧損分別約人民幣180,207,000元（二零一一年：人民幣91,605,000元）及人民幣10,662,000元（二零一一年：人民幣10,658,000元），可用於抵銷未來應課稅溢利。由於未能預測未來溢利，因此並未就此等結餘確認遞延稅項資產。於二零一二年十二月三十一日，尚未確認稅務虧損包括約人民幣10,662,000元的結餘，其可無限期結轉，而餘額約人民幣169,545,000元則於二零一七年屆滿。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

38. 股本

(a) 法定及已發行股本

本集團及本公司	股份數目 千股	股本面值 千港元	股本面值等額 人民幣千元
法定：			
每股面值0.01港元之普通股	29,000,000	290,000	301,600
每股面值0.01港元之可換股優先股	1,000,000	10,000	9,716
於二零一一年及二零一二年十二月三十一日	30,000,000	300,000	311,316
已發行及繳足：			
<u>每股面值0.01港元之普通股</u>			
於二零一一年一月一日、			
於二零一一年十二月三十一日及			
於二零一二年一月一日	1,477,687	14,777	15,040
於供股時發行股份(附註)	738,844	7,388	6,028
於二零一二年十二月三十一日	2,216,531	22,165	21,068
<u>每股面值0.01港元之可換股優先股</u>			
於二零一一年及二零一二年十二月三十一日	-	-	-
	2,216,531	22,165	21,068

附註：

於二零一二年六月二十八日，本公司完成按供股發行738,843,725股普通股，有關發行價為每股供股股份0.50港元(約人民幣0.416元)，基準為於二零一二年五月三十一日的登記股東每持有2股現有普通股可獲發1股供股股份。本公司籌集到所得款項約369,422,000港元(相等於約人民幣301,375,000元)(未扣除有關開支約人民幣4,359,000元前)。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內發行的所有新普通股與現有股份在各方面均享有同等權益。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

38. 股本(續)

(b) 資金管理政策

本集團資金管理之主要目標為確保本公司維持優越之信貸評級及穩健之資本比率，以支援其業務運作，並為股東帶來最大價值。

鑑於經濟環境變動，本公司透過調整股息派發、股東回報以及債券及權益籌集或贖回之適用政策以管理其資本架構及作出調整。該等目標及政策或程序於本年度及過往年度並無作出重大改變。

本公司使用負債比率(按債務淨額除以資本加債務淨額計算)監控資本情況。債務淨額包括銀行及其他借貸、金融衍生工具負債及附屬公司非控制性股東提供之貸款，減現金及現金等值項目以及作為貨幣市場貸款之抵押的受限制銀行存款。資金指本公司擁有人應佔權益。

於報告期末之負債比率根據以下各項計算：

本集團	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
債務總額	635,037	958,335
減：作為貨幣市場貸款抵押的受限制銀行存款	(126,000)	(487,585)
減：現金及現金等值項目	(363,203)	(200,211)
債務淨額	145,834	270,539
應佔擁有人之權益	1,784,433	1,564,712
資本加債務淨額	1,930,267	1,835,251
負債比率	7.6%	14.7%

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

39. 儲備

本集團	股份溢價	實繳盈餘 儲備	以股份 為基礎之 酬金儲備	物業重估 儲備	合併儲備	法定儲備	外匯儲備	資本儲備	保留溢利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一一年一月一日	1,216,194	16,116	13,251	34,499	(293,095)	6,471	(369)	7,351	599,622	1,600,040
確認權益結算以股份為基礎之 酬金開支	-	-	1,519	-	-	-	-	-	-	1,519
折算海外經營業務產生的 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(26)	-	-	(26)
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(51,861)	(51,861)
於二零一一年十二月三十一日及 於二零一二年一月一日	1,216,194	16,116	14,770	34,499	(293,095)	6,471	(395)	7,351	547,761	1,549,672
於供股時發行股份(附註38) 股份發行開支	295,347 (4,359)	-	-	-	-	-	-	-	-	295,347 (4,359)
已失效購股權由以股份為基礎之 酬金儲備重新分配至保留溢利	-	-	(3,753)	-	-	-	-	-	3,753	-
確認權益結算以股份為基礎之 酬金開支	-	-	2,657	-	-	-	-	-	-	2,657
折算海外經營業務產生的 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	24	-	-	24
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(79,976)	(79,976)
於二零一二年十二月三十一日	1,507,182	16,116	13,674	34,499	(293,095)	6,471	(371)	7,351	471,538	1,763,365

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

39. 儲備(續)

本公司	股份溢價 人民幣千元	實繳盈餘 儲備 人民幣千元	以股份 為基礎之 保留溢利		總計 人民幣千元
			酬金儲備 人民幣千元	(累計虧損) 人民幣千元	
於二零一一年一月一日	1,216,194	16,116	13,251	123,003	1,368,564
確認權益結算以股份為基礎之 酬金開支	-	-	1,519	-	1,519
本年度虧損	-	-	-	(91,520)	(91,520)
於二零一一年十二月三十一日及 於二零一二年一月一日	1,216,194	16,116	14,770	31,483	1,278,563
於供股時發行股份(附註38)	295,347	-	-	-	295,347
股份發行開支	(4,359)	-	-	-	(4,359)
已失效購股權由以股份為基礎之 酬金儲備重新分配至保留溢利	-	-	(3,753)	3,753	-
確認權益結算以股份為基礎之 酬金開支	-	-	2,657	-	2,657
本年度虧損	-	-	-	(53,534)	(53,534)
於二零一二年十二月三十一日	1,507,182	16,116	13,674	(18,298)	1,518,674

(a) 下文概述擁有人之權益內各儲備之性質及目的：

股份溢價	有關認購股本之金額超出股本面值之金額。股份溢價賬之運用受本公司之公司細則第150條及百慕達一九八一年公司法監管。
實繳盈餘儲備	因削減股本、註銷股份溢價而產生之金額及其中部份已根據股本重組用以抵銷本公司於二零零四年十二月三十一日之累計虧損。 根據百慕達一九八一年公司法，本公司可在若干情況下以實繳盈餘儲備向其擁有人作出分派。
以股份為基礎之 酬金儲備	儲備包括根據附註4(o)就以股份為基礎之酬金採納會計政策而確認本集團授予僱員或非僱員之未行使購股權實際或估計數目的公平價值。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

39. 儲備(續)

(a) 下文概述擁有人之權益內各儲備之性質及目的：(續)

物業重估儲備	於二零零七年一月一日前，本集團進一步向非控制性股東收購附屬公司之股權時重估現有附屬公司之可識別資產及負債而產生之盈餘／虧損。
合併儲備	該金額指本公司合併資本之公平價值與根據收購100%權益朗匯貿易有限公司*而轉撥至本集團之附屬公司資產與負債之賬面值之差價。
法定儲備	根據有關於中國成立外資企業之相關法律及規例以及組織章程細則，本公司之中國附屬公司於對銷過往年度累計虧損以及對投資者作出利潤分派前，須自純利作出分派至儲備資本、員工及工人花紅、福利資本及企業拓展資本。向上述三個資金作出利潤分派之百分比由董事會全權釐訂，除其為外商獨資企業外，每年須強制轉撥10%純利至法定儲備，直至資本總額累計達其註冊資本之50%。本年度及過往年度，本集團並無向員工及工人花紅、福利資本及企業拓展資本作出任何分派。
外匯儲備	有關金額指換算海外業務之財務報表所產生之收益／虧損。儲備乃根據附註4(m)所載會計政策處理。
資本儲備	金額為附屬公司非控制性股東的出資中歸屬於本公司擁有人的部分。

(b) 可供分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，可供分派予本公司擁有人的可供分派儲備為人民幣零元(二零一一年：人民幣47,599,000元)。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

40. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易

根據於二零零五年八月四日通過之決議案，購股權計劃已獲採納(「二零零五年計劃」)。本公司實行二零零五年計劃，以向對本集團之經營成就作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。二零零五年計劃之合資格參與者包括董事及本集團其他僱員。二零零五年計劃於二零零五年八月五日生效，除非另作取消或修訂，否則將由該日起十年維持生效。根據二零零五年計劃，董事獲授權按其全權酌情，邀請本集團任何成員公司或任何本集團持有任何股權之實體之任何僱員(包括執行及非執行董事)、行政人員或高級人員、任何本集團或任何本集團持有任何股權之實體之供應商、顧問、專業顧問或客戶而符合資格者參與二零零五年計劃，以接納可認購本公司股份之購股權。每份購股權賦予持有人認購一股本公司普通股之權利。

因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之最高股份數目合共不得超過於採納二零零五年計劃日期本公司已發行股份總數**10%**。

本公司可徵求股東於股東大會上批准更新二零零五年計劃項下之**10%**上限，惟因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而根據「更新」上限可能發行之股份總數不得超過於批准上限日期已發行股份總數**10%**。過往根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權(包括尚未行使、已註銷、根據其他計劃已失效或已行使購股權)在計算「更新」上限時將不會計算在內。

儘管本段前文另有所述，因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但未行使之所有尚未行使購股權而可能發行之本公司股份最高數目不得超過不時已發行股份總數**30%**。

因行使於任何**12**個月期間向各參與者授出之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)而已發行及將予發行之本公司股份總數不得超過於提呈日期已發行股份總數**1%**(「個人上限」)。任何再授出而超過個人上限之購股權必須獲得股東於股東大會上批准，而有關參與者及其聯繫人士必須於會上放棄投票。

任何個別購股權之行使價須為董事會(「董事會」)按其全權酌情於作出提呈時釐定之有關價格，惟在任何情況下不得少於(i)股份於提呈日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接提呈日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值之最高者。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

40. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

授出購股權之提呈必須在不遲於提呈日期後21日接受，承授人並須支付代價1.00港元。已授出購股權之行使期乃由董事會釐定，惟有關期間不得超過由授出購股權或視作授出及接受購股權當日起十年期間。

購股權變動詳情如下：

授出日期	行使期	於供股 完成前 的每股 行使價	於供股 完成後 的每股 經調整 行使價	於 二零一二年 一月一日 尚未行使的 購股權數目	截至二零一二年 十二月三十一日止年度				於 二零一二年 十二月 三十一日
					授予的 購股權	行使的 購股權	於供股 完成時調整	失效的 購股權	尚未行使的 購股權數目
二零零六年 九月十二日	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	1.3100港元	1.2565港元	45,900,000	-	-	1,615,273	(13,213,097)	34,302,176
二零一一年 八月十一日	二零一二年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.7000港元	0.6714港元	8,666,665	-	-	369,368	-	9,036,033
二零一一年 八月十一日	二零一五年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.7000港元	0.6714港元	8,666,667	-	-	369,367	-	9,036,034
二零一一年 八月十一日	二零一八年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.7000港元	0.6714港元	8,666,668	-	-	369,368	-	9,036,036
				26,000,000	-	-	1,108,103	-	27,108,103
				71,900,000	-	-	2,723,376	(13,213,097)	61,410,279
<u>類別分析：</u>									
				9,800,000	-	-	289,810	(3,000,000)	7,089,810
				57,100,000	-	-	2,220,469	(10,213,097)	49,107,372
				5,000,000	-	-	213,097	-	5,213,097
				71,900,000	-	-	2,723,376	(13,213,097)	61,410,279

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

41. 綜合現金流量表附註

除所得稅前虧損相對於經營業務產生現金淨額之對賬

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(113,773)	(69,429)
經調整以下各項：		
財務費用	10,092	8,746
財務收入	(18,513)	(16,592)
權益結算以股份為基礎之酬金開支	2,657	1,519
物業、廠房及設備之折舊	1,589	696
匯兌虧損(收益)·淨額	2,084	(19,595)
金融衍生工具負債之公平價值變動	(2,352)	1,510
貿易及其他應收款項之減值虧損	-	215
收回壞賬	(117)	(54)
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	63	(10)
投資物業之公平價值變動	(18,000)	(15,000)
持作出售物業撇減	77,375	-
營運資金變動前之經營虧損	(58,895)	(107,994)
在建中之天河項目物業增加	(5)	(74,888)
在建中發展物業增加	(275,493)	(386,766)
持作出售物業減少	24,854	12,346
應收代價款(增加)減少	(13,107)	378,352
貿易及其他應收款項增加	(48,351)	(138,295)
貿易及其他應付款項增加	29,395	60,637
物業預售訂金增加	329,400	417,773
經營業務(所用)產生現金	(12,202)	161,165
已付所得稅	(24,646)	(16,156)
已付其他借貸成本	(15,201)	(1,898)
已付利息	(46,740)	(41,927)
經營業務(所用)產生現金淨額	(98,789)	101,184

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

42. 僱員退休福利

界定供款退休金計劃

根據中國勞工法例規定，本集團為其中國僱員參加了由省市政府籌辦之界定供款退休金計劃。本集團須按合資格僱員薪金之指定百分比範圍向計劃作出供款。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為根據香港僱傭條例之司法權區受僱，且過往並無參與上述界定供款退休金計劃之僱員參與一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃為一項由獨立受托人管理之界定供款退休金計劃。根據強積金計劃，本集團及其僱員各自須按僱員之有關收入之5%向強積金計劃作出供款，而每月相關收入上限原本為20,000港元，由二零一二年六月起則增加至25,000港元（約人民幣20,000元）。本集團作出之供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

根據各計劃，除上述供款外，本集團就其僱員之退休及其他退休後福利概無其他付款責任。

43. 經營租賃承擔

承租人

於報告期末，本集團就辦公室物業及員工宿舍根據不可撤銷之經營租賃於下列期限應付之日後最低租金承擔如下：

本集團	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	2,419	2,981
一年以上但不多於五年	-	915
	2,419	3,896

出租人

於報告期末，本集團就出租商用物業根據不可撤銷之經營租賃於下列期限應收之日後最低應收租金如下：

本集團	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	13,412	19,799
一年以上但不多於五年	14,817	26,660
五年以上	5,698	7,539
	33,927	53,998

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

44. 承擔

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
本集團		
已簽約但未撥備的支出		
— 物業建築及開發成本	779,828	507,271
— 收購自置／投資物業	156,890	—
	936,718	507,271
已授權但未簽約的支出		
— 物業建築及開發成本	1,865,902	2,253,484
— 收購土地使用權	931,648	1,031,648
	2,797,550	3,285,132
本公司		
已授權但未簽約的支出		
— 物業建築及開發成本	1,865,902	2,253,484
— 收購土地使用權	931,648	1,031,648
	2,797,550	3,285,132

45. 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，若干銀行已經為本集團若干物業買方安排按揭貸款而授予按揭融資，而本集團則就此提供為數約人民幣385,933,000元(二零一一年：人民幣382,691,000元)之擔保。根據擔保條款，當該等買方欠繳按揭還款，本集團須負責償還尚未支付按揭本金連同應計利息及欠繳買方應付銀行之罰金，而本集團則有權接手有關物業之法定所有權及管有權。有關擔保須於有關房地產權證發出予物業買方時終止。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

46. 抵押資產

於報告期末，綜合財務狀況表內以下類別所包括的本集團資產已抵押作為本集團獲授信貸額度(誠如附註34所披露)之擔保，有關賬面值如下：

本集團	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
投資物業	296,000	284,000
在建中發展物業	1,311,819	526,699
持作出售物業	-	106,717
受限制及已抵押存款	211,000	487,585
	1,818,819	1,405,001

47. 關連人士交易

年內，本集團已與關連人士進行以下重大交易：

(a) 於二零一二年十二月三十一日，余斌先生及其配偶就中外合作公司譽城所獲授之銀行融資向銀行作出個人擔保，其載於附註34(a)內。

(b) 主要管理人員補償

年內，主要管理層成員之酬金(包括附註11所披露之董事酬金)如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
短期福利	11,997	9,706
其他長期福利	207	204
權益結算以股份為基礎之酬金開支	2,627	1,501
失去職位的補償	-	3,315
	14,831	14,726

主要管理層成員為該等有權力及負責直接或間接地計劃、帶領及控制本集團活動之人士，包括董事及行政人員。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

48. 金融工具－風險管理

本集團之主要金融資產為現金及現金等值項目、受限制及已抵押存款、應收代價款，以及貿易及其他應收款項。本集團之金融負債包括貿易及其他應付款項、銀行及其他借貸、金融衍生工具負債及附屬公司非控制性股東提供之貸款。於報告期末，本集團並無持有任何用作買賣用途之金融工具。

本集團所面對之主要風險為外幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。

本集團之金融風險管理政策目的為確保有足夠資源以管理上述風險，及為其股東創造價值。

(a) 外幣風險

本集團及本公司有交易貨幣風險。該等風險由以功能貨幣以外貨幣進行集團實體財務及經營活動所產生。

於報告期末，本集團及本公司以各有關集團實體之功能貨幣以外之貨幣為單位之貨幣性資產(負債)之賬面值如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
現金及現金等值項目				
－美元	62,814	73,433	－	5
－港元	16,822	4,083	14,057	1,981
銀行及其他借貸				
－美元	(116,910)	(425,480)	－	－
－港元	(213,975)	(151,580)	(213,975)	(151,580)
金融衍生工具負債				
－港元	(19,191)	(4,355)	(19,191)	(4,355)

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

48. 金融工具－風險管理(續)

(a) 外幣風險(續)

下表列示本集團及本公司除所得稅後虧損對美元及港元匯率於下一個會計期間之合理可能變動之敏感性作用(所有其他可變數維持不變)：

	二零一二年		二零一一年	
	匯率變動 %	除所得稅後 虧損(減少) 增加 人民幣千元	匯率變動 %	除所得稅後 虧損(減少) 增加 人民幣千元
本集團				
倘美元兌人民幣轉弱	4%	(2,164)	4%	(14,082)
倘美元兌人民幣轉強	4%	2,164	4%	14,082
倘港元兌人民幣轉弱	4%	(8,654)	4%	(6,074)
倘港元兌人民幣轉強	4%	8,654	4%	6,074
本公司				
倘港元兌人民幣轉弱	4%	(9,263)	4%	(6,158)
倘港元兌人民幣轉強	4%	9,263	4%	6,158

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

48. 金融工具－風險管理(續)

(b) 利率風險

下表詳述於報告期末，本集團及本公司金融資產及負債之利率情況，本公司管理層據此評估利率風險：

	二零一二年		二零一一年	
	實際利率 (年利率)	金額 人民幣千元	實際利率 (年利率)	金額 人民幣千元
本集團				
金融資產				
固定利率應收款項				
— 借予附屬公司非控制性 股東之貸款	—	—	15.00%	5,100
— 受限制及已抵押存款	3.08%至4.25%	211,000	3.00%至3.50%	487,585
— 定期銀行存款	0.15%至3.50%	89,864	—	—
浮動利率應收款項				
— 受限制及已抵押存款	0.35%	41,320	0.50%	68,628
— 其他銀行現金	0.01%至0.35%	271,179	0.00%至0.50%	197,678
金融負債				
不計息借貸				
— 附屬公司非控制性 股東提供之貸款	—	163,600	6.00%	168,420
固定利率借貸				
— 其他借貸	18.9%至20.00%	228,336	20.00%至23.30%	231,580
浮動利率借貸				
— 銀行借貸	3.33%至7.38%	223,910	4.52%至6.65%	553,980
本公司				
金融資產				
固定利率應收款項				
— 受限制及已抵押存款	0.15%	12,170	—	—
浮動利率應收款項				
— 定期銀行存款	0.01%	1,586	0.00%	484
金融負債				
固定利率借貸				
— 其他借貸	18.9%至20.00%	228,336	20.00%至23.30%	231,580

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

48. 金融工具－風險管理(續)

(b) 利率風險(續)

本集團因利率變動而承受之利率風險主要與本集團之受限制及已抵押存款、現金及現金等值項目內所包括之銀行現金，以及浮動利率銀行及其他借貸有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖本集團借貸的現金流利率風險。

下表列示本集團及本公司除所得稅前虧損對利率於下一個會計期間之合理可能變動之敏感性(所有其他可變數維持不變)：

	二零一二年		二零一一年	
	基本點子 增加 (減少)	除所得稅後 虧損 增加 人民幣千元	基本點子 增加 (減少)	除所得稅後 虧損 增加 人民幣千元
本集團				
浮息金融資產				
浮動利率增加	100	(3,125)	100	(2,686)
浮動利率減少	(100)	3,125	(100)	2,686
浮息金融負債				
浮動利率增加	500	11,196	500	27,699
浮動利率減少	(500)	(11,196)	(500)	(27,699)
本公司				
浮息金融資產				
浮動利率增加	100	(16)	100	(5)
浮動利率減少	(100)	16	(100)	5

(c) 信貸風險

本集團須承受應收代價款及貿易及其他應收款項所產生之信貸風險。管理層已經對本公司於寰城之權益的買方海航酒店的財務背景及信用質量進行深入盡職審查，並評估海航酒店將其於海航大廈辦公室單元的擁有權轉讓予本集團的能力。

管理層已實施正式信貸政策，透過定期審閱應收款項及對逾期賬目進行跟進查詢以監管信貸風險。本集團對所有要求超過若干信貸金額之客戶進行信貸評估。於報告期末，本集團之貿易及其他應收款項並無重大信貸風險集中。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

48. 金融工具－風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

本集團之其他金融資產之信貸風險，包括現金及現金等值項目及受限制及已抵押存款，因對方違約所產生者。於報告期末，本集團已經將該等存款存入信譽良好之銀行及財務機構。

(d) 流動資金風險

本集團及本公司透過銀行及其他借貸，致力維持資金存續性及靈活性。

於報告期末，根據已訂約非折現付款，本集團及本公司金融負債之到期組合如下：

本集團	即期	少於 三個月	三至 十二個月	一至兩年	兩至五年	超過五年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一二年							
貿易及其他應付款項	9,201	23,549	212,184	-	-	-	244,934
銀行及其他借貸	-	4,247	161,600	312,833	83,102	17,711	579,493
			(附註)				
附屬公司非控制性股東提供之貸款	-	-	163,600	-	-	-	163,600
物業按揭擔保	385,933	-	-	-	-	-	385,933
	395,134	27,796	537,384	312,833	83,102	17,711	1,373,960
二零一一年							
貿易及其他應付款項	7,427	10,935	107,393	-	-	-	125,755
銀行及其他借貸	-	186,665	429,310	197,523	40,371	30,474	884,343
		(附註)	(附註)				
附屬公司非控制性股東提供之貸款	-	-	172,875	-	-	-	172,875
物業按揭擔保	382,691	-	-	-	-	-	382,691
	390,118	197,600	709,578	197,523	40,371	30,474	1,565,664

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

48. 金融工具－風險管理(續)

(d) 流動資金風險(續)

本公司	少於						總計
	即期	三個月	十二個月	一至兩年	兩至五年	超過五年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一二年							
其他應付款項	3,603	526	1,528	-	-	-	5,657
其他借貸	-	-	33,565	297,191	-	-	330,756
應付附屬公司款項	726,511	-	-	-	-	-	726,511
財務擔保合約	116,910	-	-	-	-	-	116,910
	847,024	526	35,093	297,191	-	-	1,179,834
二零一一年							
其他應付款項	584	526	2,206	-	-	-	3,316
其他借貸	-	-	110,954	186,415	-	-	297,369
應付附屬公司款項	1,068,011	-	-	-	-	-	1,068,011
財務擔保合約	261,447	-	-	-	-	-	261,447
	1,330,042	526	113,160	186,415	-	-	1,630,143

附註：於二零一二年十二月三十一日，本集團銀行借貸18,600,000美元(約人民幣116,910,000元(二零一一年：人民幣425,480,000元))於報告期末後一年內到期，以一家銀行發出的備有信用證作為抵押，而其則以本集團人民幣126,000,000元(二零一一年：人民幣487,585,000元)的銀行存款作為抵押，存款與銀行借貸同時到期。管理層因此認為，雖然該等債項於短時間內到期，但仍然維持財務穩定性。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

49. 金融工具－賬面值與公平價值

下表顯示於報告期末，本集團及本公司金融資產及金融負債之賬面值及公平價值：

	二零一二年		二零一一年	
	賬面值 人民幣千元	公平價值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平價值 人民幣千元
本集團				
金融資產				
貿易及其他應收款項	203,804	(附註)	158,488	(附註)
收購自置／投資物業所支付的訂金	17,432	(附註)	-	-
應收代價款	210,763	(附註)	193,099	(附註)
借予附屬公司非控制性股東之貸款	-	-	5,100	(附註)
受限制及已抵押存款	252,320	(附註)	556,213	(附註)
現金及現金等值項目	363,203	(附註)	200,211	(附註)
金融負債				
貿易及其他應付款項	244,934	(附註)	125,755	(附註)
銀行及其他借貸				
－債券	-	-	151,580	150,192
－有抵押貸款	213,975	229,794	-	-
－除債券及有抵押貸款	238,271	(附註)	633,980	(附註)
金融衍生工具負債	19,191	19,191	4,355	4,355
附屬公司非控制性股東提供之貸款	163,600	(附註)	168,420	(附註)
本公司				
金融資產				
應收附屬公司款項	139,942	(附註)	110,023	(附註)
其他應收款項	400	(附註)	322	(附註)
現金及現金等值項目	14,057	(附註)	1,986	(附註)
金融負債				
應計費用及其他應付款項	5,657	(附註)	3,316	(附註)
應付附屬公司款項	726,511	(附註)	1,068,011	(附註)
其他借貸				
－債券	-	-	151,580	150,192
－有抵押貸款	213,975	229,794	-	-
－除債券及有抵押貸款	14,361	(附註)	80,000	(附註)
金融衍生工具負債	19,191	19,191	4,355	4,355

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

49. 金融工具－賬面值與公平價值(續)

附註：董事認為，於報告期末，該等類別之賬面值接近其公平價值，原因為其於短時間內到期或其實際利率接近折現率。

金融資產和金融負債的公平價值是根據以下方式確定：

- 金融資產和金融負債(不包括衍生工具)的公平價值是根據公認定價模型、採用可觀察當前市場交易資料按照折現現金流量分析而確定。
- 衍生工具的公平價值是採用標價計算。當不存在標價時，對於期權類的衍生工具，其公平價值則利用期權定價模型來確定。

下表對以公平價值計量的金融工具按公平價值層次進行了分析：

第1層：活躍市場上相同資產或負債的標價(不做任何調整)；

第2層：除第1層次所含標價之外、可直接(即價格)或間接(即由價格得出)觀察的與資產或負債相關的輸入數據；及

第3層：以不可觀察市場數據為依據的與資產或負債相關的輸入變量(不可觀察輸入變量)。

	二零一二年 第2層 人民幣千元	二零一一年 第2層 人民幣千元
本集團及本公司		
以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債		
— 衍生工具	19,191	4,355

50. 核准財務報表

綜合財務報表於二零一三年三月十五日獲董事會批准，並授權刊印。

五年財務概要

下表概述本集團之業績、資產及負債：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
業績					
截至十二月三十一日止年度					
收益	53,803	32,951	366,493	268,609	502,658
除所得稅前(虧損)溢利	(113,773)	(69,429)	926,949	(1,508,925)	642,442
所得稅(開支)抵免	(8,157)	7,600	(45,798)	409	41,510
本年度(虧損)溢利	(121,930)	(61,829)	881,151	(1,508,516)	683,952
應佔					
— 本公司擁有人	(79,976)	(51,861)	871,435	(1,502,385)	684,646
— 非控制性權益	(41,954)	(9,968)	9,716	(6,131)	(694)
	(121,930)	(61,829)	881,151	(1,508,516)	683,952
財務狀況					
於十二月三十一日					
資產總值	4,703,820	4,417,261	4,032,560	3,836,645	4,654,710
負債總額	(2,900,903)	(2,792,111)	(2,386,074)	(3,084,503)	(2,395,005)
資產淨值	1,802,917	1,625,150	1,646,486	752,142	2,259,705
非控制性權益	(18,484)	(60,438)	(31,406)	(15,675)	(21,806)
本公司擁有人應佔權益	1,784,433	1,564,712	1,615,080	736,467	2,237,899

主要物業詳情

地點	租賃期間	地盤面積 (平方米)	發展類別	總建築面積 (大約平方米)	持有實際 股權%	發展階段	預期 竣工時間	公開市值 人民幣千元 (附註1)	本集團 應佔市值 人民幣千元 (附註1)
(A) 本集團於二零一二年十二月三十一日之持作/在建中發展物業及持作出售物業詳情如下:									
1. 一幅位於中國廣東省廣州市海珠區洲頭咀馬沖以北、洪德路以西及珠江以東及以南用作發展洲頭咀項目之海旁用地	二零零九年 至 二零零九年/ 二零零九年/ 二零零九年	43,609	地上: 住宅 辦公室 酒店/ 酒店式公寓 商業 配套 其他 地下: 商業 停車場及設施	158,238 31,370 17,663 9,073 2,912 5,904 1,221 100,690	72%	第一期 在建中	二零一五年 至 二零一七年	3,200,000 (附註2及3)	3,200,000 (附註2及3)
2. 位於中國貴州省貴陽市區小關貓沖稱為天譽城之住宅發展項目第一期及第二期多個已落成住宅單元、零售單元及停車位,以及全部第三期	二零零八年 至 二零零八年/ 至四九年/ 二零零八年 至七九年	136,447 (不包括 道路)	住宅 -第一期及第二期 (已落成但未售 或未交付使用) -第三期 商業 公共設施 地庫	155,237 198,129 13,874 17,490 102,735	55%	第三期 在建中	二零一四年 至 二零一五年	1,338,000 (附註2)	735,900 (附註2)
3. 中國湖南省永州市零陵區陽明大道、湘口館路與荔枝路交匯處「永州土地」第一期,稱為天譽·華府	二零一一年 至 二零一一年/ 二零一一年	70,950	住宅 商業 配套 停車場	154,095 25,943 3,945 22,923	70%	在建中	二零一三年 至 二零一五年	250,000 (附註2)	175,000 (附註2)
								<u>4,788,000</u>	<u>4,110,900</u>
(B) 本集團於二零一二年十二月三十一日之投資物業詳情:									
中國廣東省廣州市天河區林和中路136、138及146號天譽花園二期商業平台2樓及5樓之所有商舖、4樓402-403室及6樓140-142室	二零零零年 至 二零零零年		辦公室/零售	19,790	100%	-	-	513,000	513,000
A至B之總計								<u><u>5,301,000</u></u>	<u><u>4,623,900</u></u>

附註:

- 該等物業由獨立專業估值師行戴德梁行有限公司(特許測量師)於二零一二年十二月三十一日按公開市值基準重估。
- 該等物業之公開市值估值乃假設該等物業將根據本集團最近期發展建議書發展及完成,並取得有關政府當局之一切同意、批准及許可證而並無繁重條件或延誤。
- 公開市值已剔除一名中方合作營伙伴於該發展項目的竣工物業中享有28%權益。