



萬科置業（海外）有限公司

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：01036）

2012 年度報告

目錄

公司資料	2
董事及高級管理層履歷詳情	3
管理層論述及分析	5
董事會報告	9
企業管治報告	23
獨立核數師報告	34
綜合收益表	35
綜合全面收益表	36
綜合資產負債表	37
資產負債表	38
綜合權益變動表	39
綜合現金流量表	40
財務報表附註	42
附屬公司及聯營公司	94
持作投資用途之物業	99
五年財務摘要	100

公司資料

董事會

執行董事

張旭
關東武

非執行董事

王文金
陳志裕

獨立非執行董事

陳維曦
鍾偉森
岑信江

審核委員會

陳維曦(主席)
王文金
鍾偉森

薪酬委員會

岑信江(主席)
關東武
陳維曦

提名委員會

鍾偉森(主席)
張旭
岑信江

首席財務總監

陸治中

公司秘書

賴愛慧

核數師

畢馬威會計師事務所

本公司之法律顧問

禮德齊伯禮律師行(香港法例)
Maples and Calder(開曼群島法例)

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

P. O. Box 309, Ugland House
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

主要營業地點

香港
中環
花園道1號
中銀大廈55樓

電話：(852) 2309 8888
圖文傳真：(852) 2328 8097
電郵：vkoverseas.ir@vanke.com

網址

<http://www.vankeoverseas.com>

香港股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17字樓1712-1716號舖

董事及高級管理層履歷詳情

執行董事

張旭先生，現年五十歲，於二零一二年七月獲委任為本公司執行董事。彼為本公司董事會轄下提名委員會成員。張先生於二零零二年十一月加入萬科企業股份有限公司（「萬科」）（按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司主要股東）。彼現擔任萬科副總裁，分管投資及營運。張先生在地產業務方面擁有逾十五年經驗。彼於二零零一年六月在美國Troy State University畢業，並取得工商管理碩士學位。

關東武女士，現年四十六歲，於二零一二年七月獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司董事會轄下薪酬委員會成員。關女士於一九九三年五月加入萬科（按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司主要股東），現擔任萬科香港管理部董事總經理，負責萬科在香港之業務。彼亦為萬科項目評審決策委員會和項目營運委員會成員。關女士於企業融資和地產投資方面擁有逾十五年經驗。彼於一九九九年七月在中國復旦大學畢業，並取得經濟學碩士學位。

非執行董事

王文金先生，現年四十六歲，於二零一二年七月獲委任為本公司非執行董事。彼亦為本公司董事會轄下審核委員會成員。王先生於一九九三年十一月加入萬科（按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司主要股東），現擔任萬科執行副總裁，分管財務。彼亦為萬科項目評審決策委員會和項目營運委員會成員。王先生於財務和投資方面擁有逾十五年經驗。彼於一九九四年六月在中國中南財經大學（現稱中南財經政法大學）畢業，並取得經濟學碩士學位，並於一九九八年五月成為中國註冊會計師。

陳志裕先生，現年五十八歲，於二零一二年七月獲委任為本公司非執行董事。陳先生曾於一九九七年五月至二零零八年四月期間擔任萬科（按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司主要股東）之董事，並自二零零八年四月起獲委任為萬科顧問。陳先生受過會計、工商管理、企業管治和證券經紀等多項培訓。彼為香港董事學會資深會員、香港管理專業協會會員及國際會計師公會附屬會員。

獨立非執行董事

陳維曦先生，現年五十五歲，於二零一二年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司董事會轄下審核委員會主席及薪酬委員會成員。陳先生於會計及財務方面擁有逾三十年經驗。彼自一九八零年六月起在李湯陳會計師事務所任職，並自一九八九年四月起出任合夥人。陳先生在一九八零年七月畢業於香港樹仁學院（現稱香港樹仁大學），獲頒會計文憑。陳先生於一九九二年至一九九五年間曾出任香港會計師公會之全資附屬公司香港財務會計協會有限公司會長。陳先生目前為香港會計師公會資深會員、英格蘭及韋爾斯特許公認會計師公會會員、香港華人會計師公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員、香港稅務學會資深會員及香港董事學會資深會員。

董事及高級管理層履歷詳情(續)

獨立非執行董事(續)

鐘偉森先生，現年六十四歲，於二零一二年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司董事會轄下提名委員會主席及審核委員會成員。鐘先生於房地產發展方面擁有逾三十年經驗。彼目前為香港建設(控股)有限公司(股份代號：00190)之執行董事兼董事總經理。鐘先生於一九九二年加入中信泰富有限公司(股份代號：00267)出任執行董事，負責該公司於香港及上海物業、環境及基礎設施發展。彼亦曾為西區海底隧道、新界東南堆填區、又一城及中信大廈等重大發展項目之創辦董事，並為愉景灣(香港大嶼山佔地六百四十公頃之新市鎮)之發展商——香港興業有限公司之執行董事。彼在公餘時間亦參與社區服務。彼於二零零五年至二零一零年間出任乘風航主席。鐘先生於二零零五年十二月取得由香港大學頒授之理科(地產)碩士學位，並為英國皇家特許測量師學會(英國)資深院士、特許秘書及行政人員(英國)及香港特許秘書公會資深會員。

岑信江先生，現年五十八歲，於二零一二年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司董事會轄下薪酬委員會主席及提名委員會成員。於房地產投資及營運方面擁有逾三十年經驗。岑先生事業生涯始於加入新加坡公共房屋機構——建屋發展局。彼於一九九五年離職時出任房地產部首要主任。同年，彼加入百騰置地有限公司(嘉德置地集團前身)出任副總裁，直至一九九九年初為止。彼其後於一九九九年至二零零一年間加入新加坡房地產公司星柔實業(私人)有限公司出任董事，負責其房地產投資組合業務。岑先生於二零零一年至二零零八年間出任新加坡政府產業投資有限公司高級副總裁，並於二零零九年一月至二零一二年初出任深圳平安不動產有限公司總經理。彼目前為新加坡投資公司同慶投資(私人)有限公司董事及萊佛士醫療集團(一家新加坡註冊並於新加坡交易所上市之公司)的業務拓展總監。岑先生於一九七九年五月取得由新加坡大學(新加坡國立大學前身)頒發之房地產管理榮譽理學士學位及於一九八二年十二月取得由英國雷丁大學頒發之城市土地評估理學碩士學位。

高級管理層

陸治中先生，現年四十八歲，為本公司之首席財務總監。陸先生於二零零八年六月加入本公司擔任首席財務總監直至二零一二年七月為止。其後，彼於二零一二年十一月獲萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司主要股東)委聘，出任萬科香港及本公司之首席財務總監。彼於會計方面擁有逾二十五年經驗。彼於一九八六年十一月取得由香港大學頒授之數學學士學位及於二零零一年六月取得由澳洲管理研究院頒授之工商管理碩士學位。陸先生為香港會計師公會、英國特許會計師公會、香港稅務學會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之資深會員。

管理層論述及分析

控股股東變動

於二零一二年五月十三日，永泰地產有限公司（「永泰」）與萬科置業（香港）有限公司（「萬科香港」）訂立協議（「股份銷售協議」），據此，永泰同意出售而萬科香港同意購買或促使Wkland Investments Company Limited（「Wkland Investments」）購買永泰直接及間接於本公司持有之全部股權，每股現金代價為港幣5.6197元。股份銷售協議項下擬進行之交易（「交易」）包括買賣最多205,835,845股本公司股份、集團重組（「集團重組」）、本公司以實物方式分派一家私人公司（該公司持有麗晶中心多個單位及停車場以外之本集團全部資產）之股份（「實物方式分派」）及派付特別現金股息每股港幣0.7803元（「特別現金股息」）。

交易已於二零一二年七月九日舉行之本公司股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。股份銷售協議於完成集團重組、完成實物方式分派及派付特別現金股息後隨即於二零一二年七月十六日完成（「股份銷售完成」）。因此，Wkland Investments成為持有205,835,845股本公司股份之登記股東，須就收購所有尚未由其本身、萬科香港及其各自之一致行動人士擁有之本公司股份提出無條件強制現金要約，每股作價港幣5.6197元（「上市公司要約」）。在上市公司要約於二零一二年八月十三日截止時，Wkland Investments於221,771,833股本公司股份中擁有權益，相當於本公司之已發行股本約85.4%。

於二零一二年八月二十一日，Wkland Investments（作為賣方）與中信証券融資（香港）有限公司（作為配售代理）訂立協議，據此，獨立承配人按每股港幣5.6197元之價格獲配售27,007,867股本公司股份。配售事項於二零一二年八月二十四日完成。自此，Wkland Investments持有194,763,966股本公司股份，相當於本公司之已發行股本75.0%，而本公司之公眾持股量已回復至25.0%。

萬科企業股份有限公司（「萬科」），一家在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司，其已發行股份在深圳證券交易所上市）自二零一二年七月十六日起成為本公司之最終控股公司。Wkland Investments為萬科香港之全資附屬公司，而萬科香港則為萬科之間接全資附屬公司。

業務回顧

繼集團重組及實物方式分派完成後，本集團從事之業務僅為持有、經營及管理葵涌麗晶中心之若干部分（「持續經營業務」）。其他資產及業務（包括本集團所經營(i)觀塘Landmark East、灣仔W Square、荃灣永南貨倉大廈、九龍灣瑞興中心及葵涌麗晶中心B座5樓505至510單位之租務及物業管理業務、(ii)倉庫業務、(iii)投資控股及(iv)物業發展業務）（統稱「已終止經營業務」）於二零一二年七月十六日分派予本公司股東。已終止經營業務於截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績已根據香港財務報告準則在本集團之綜合收益表中以單一金額呈列，而若干比較數字已重新呈列，以符合本年度之呈列方式。

本集團之年內營業額為港幣78,000,000元（二零一一年：港幣66,000,000元），包括來自麗晶中心多個單位及泊車位之收益。本集團之年內盈利為港幣507,000,000元（二零一一年：港幣2,472,000,000元），包括來自持續經營業務之盈利港幣163,000,000元（二零一一年：港幣139,000,000元）及來自已終止經營業務之盈利港幣344,000,000元（二零一一年：港幣2,333,000,000元）。

管理層論述及分析 (續)

業務回顧 (續)

持續經營業務

本集團擁有香港新界葵涌和宜合道63號及打磚磡街70號麗晶中心之若干單位及停車場(「該物業」)，總建築面積約為657,000平方呎，相當於麗晶中心之總建築面積約64%。該物業於二零一二年十二月三十一日之公允價值為港幣1,260,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣1,129,000,000元)。

來自該物業之營業額及分部盈利分別為港幣78,000,000元(二零一一年：港幣66,000,000元)及港幣59,000,000元(二零一一年：港幣50,000,000元)。年內，該物業之出租情況令人滿意，平均出租率及租金均有上升。該物業於二零一二年十二月三十一日之出租率為93%。

倘剔除投資物業之公允價值變動及出售投資物業之收益，持續經營業務之年內純利為港幣33,000,000元(二零一一年：港幣35,000,000元)。純利下跌之主因乃就交易承擔為數港幣10,000,000元之法律及專業費用所致。

已終止經營業務

已終止經營業務之業績綜合計算至二零一二年七月十六日止，即實物方式分派完成當日。倘剔除投資物業之公允價值變動及聯營公司之議價收購收益，已終止經營業務由二零一二年一月一日至二零一二年七月十六日之純利為港幣308,000,000元(二零一一年全年：港幣408,000,000元)。按全年基準計算，已終止經營業務之盈利能力較上一年度有所提升，主要因為本集團以往位於九龍東之旗艦物業Landmark East之租務表現出色，以及於終止確認可供出售財務資產投資時為數港幣79,000,000元之特殊盈利自投資重估儲備轉入綜合收益表所致。

涉及已終止經營業務之所有資產及負債已於二零一二年七月十六日分派予股東。所分派為數港幣10,270,000,000元之綜合資產淨值以年內儲備轉撥形式反映。

僱員

本集團於二零一二年十二月三十一日並無任何僱員(二零一一年十二月三十一日：259名僱員)。所有前僱員均受聘於已終止經營業務系內公司(「私人公司集團」)。為確保本集團之現有業務在不受干擾下如常運作，本集團與永泰之全資附屬公司Cherrytime Investments Limited訂立一項管理協議，由私人公司集團照常向本集團提供行政、物業管理、經紀、代理及租賃服務，方式及條款與於緊接股份銷售協議日期前十二個月提供有關服務所依據者貫徹一致。該協議自股份銷售完成當日起生效，任何一方可在發出一個月通知下予以終止。年內就私人公司集團提供上述服務所支付之酬金總額為港幣2,247,000元。本公司之控股公司萬科香港亦按成本基準為本集團提供行政支援。

本集團現正招聘僱員，並將挑選合適應徵者填補空缺。本集團按照市場薪酬水平及慣例，根據僱員之職責及表現釐定酬金及福利待遇。所有合資格之香港僱員均參加一項界定供款強制性公積金計劃。

管理層論述及分析 (續)

財務回顧

負債比率

本集團於二零一二年十二月三十一日之股東權益為港幣1,279,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣11,319,000,000元)。股東權益減少之主要因為年內完成實物方式分派、派付二零一一年度末期股息及特別現金股息。所有非控股性權益已被全數收購或作為集團重組一部分予以分派(二零一一年十二月三十一日：港幣38,000,000元)。

作為股份銷售完成之先決條件，由本集團系內餘下實體(包括但不限於本公司)提供之所有公司擔保及抵押已獲徹底解除，而涉及本集團系內餘下實體(包括但不限於本公司)之所有銀行融資及其他債項已於股份銷售完成時全數償還及註銷。

於二零一二年十二月二十八日，本集團就籌措一般營運資金取得一項為期三年之定期及循環貸款融資，總金額上限為港幣600,000,000元(「融資」)。於二零一二年十二月三十一日，融資仍未提用。因此，本集團於二零一二年十二月三十一日並無任何尚未償還之銀行借貸(二零一一年十二月三十一日：港幣2,192,000,000元)。於二零一二年十二月三十一日之銀行結餘及現金為港幣50,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣647,000,000元)，減少之主要因為完成實物方式分派。

本集團之財政狀況健全。於二零一二年十二月三十一日之淨負債比率(即淨借貸對總權益之百分比)為零(二零一一年十二月三十一日：14%，按淨負債為港幣1,545,000,000元及總權益(包括非控股性權益)為港幣11,357,000,000元計算)。

庫務政策

本集團主要在香港營運，故所承受之匯率波動風險極低。於過往年度，本集團訂立利率掉期合約(「利率掉期合約」)以對沖其浮動利率風險。利率掉期合約旨在維持固定及浮動利率債務組合之平衡，令本集團免受突如其來之利率上升影響。利率掉期合約乃由私人公司集團之成員公司訂立。繼實物方式分派完成後，本集團再毋須承擔利率掉期合約項下之付款責任。

資本承擔

本集團於二零一二年十二月三十一日並無重大資本承擔(二零一一年十二月三十一日：無)。

或然負債及財務擔保

本集團於二零一二年十二月三十一日並無重大或然負債。

於上年度，本公司就一間聯營公司獲授銀行融資而按比例及以單獨形式提供擔保。為數港幣228,000,000元之擔保於實物方式分派完成時獲解除。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣1,260,000,000元之投資物業(二零一一年十二月三十一日：本集團賬面值為港幣12,258,000,000元之若干資產)已用作本集團取得銀行融資之抵押品。

管理層論述及分析 (續)

展望

儘管美國經濟復甦步伐尚未明朗及歐洲主權債務危機仍揮之不去，但在中國大陸經濟持續增長支持下，預料香港經濟於二零一三年可維持穩定。在當前經濟環境下，預期本集團在香港之物業可維持高出租率及為本集團帶來穩定收入。

二零一二年七月，中國內地最大規模之住宅房地產發展商萬科透過收購本公司之控制性股權，為實現拓展海外市場跨出重要一步。在獲得萬科支持下，本集團將尋覓合適機會，將業務範圍由物業投資擴展至在香港進行物業發展，長遠為股東創造價值及帶來持續回報。

末期股息

董事會建議派發末期股息每股港幣3仙(二零一一年：每股港幣47仙)。末期股息將約於二零一三年六月七日派發予股東，惟須待相關決議案於二零一三年五月二十三日舉行之本公司股東週年大會上獲通過，方可作實。

代表董事會

張旭
董事

香港，二零一三年二月二十二日

董事會報告

董事會欣然提呈截至二零一二年十二月三十一日止年度之報告及經審核之財務報表。

更改名稱

經股東在本公司於二零一二年十二月三十一日舉行之股東特別大會批准，本公司之英文名稱已由「Winsor Properties Holdings Limited」更改為「Vanke Property (Overseas) Limited」，自二零一二年十二月三十一日(即通過相關特別決議案當日)起生效，且本公司已採納「萬科置業(海外)有限公司」作為其新中文名稱，自二零一三年一月二日(即開曼群島公司註冊處處長發出載有該正式海外名稱之更改名稱註冊證明書當日)起生效。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股，附屬公司之名稱、資料及主要業務則載於第94至97頁。

業績及盈利分配

本年度本集團之業績載於綜合收益表第35頁。

於本年度，董事建議按每持有一股本公司股份獲得一股私人公司(「私人公司」)股份之基準，向本公司股東實物分派私人公司之股份(「實物分派」)及派別特殊現金股息每股港幣0.7803元(「特別現金股息」)。實物分派及派付特別現金股息已於二零一二年七月九日舉行之本公司股東特別大會獲獨立股東批准，並於二零一二年七月十六日分派予股東。

於二零一三年二月二十二日舉行之董事會會議，董事會建議派發末期股息每股港幣3仙，合共港幣7,791,000元。若建議於二零一三年五月二十三日舉行之股東週年大會通過，股息將於二零一三年六月七日或前後派發予股東。

優先購買權

本公司註冊成立之司法權區開曼群島並無優先購買權之規限。

股本

本年度內本公司之股本並無任何變動。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動分別載於第39頁之綜合權益變動表及財務報表附註27內。

董事會報告 (續)

可供分派儲備

年內，本公司之繳入盈餘已悉數用於實物分派及派付特別現金股息。

本公司於二零一二年十二月三十一日可供分派之儲備總額(即本公司之保留溢利)為港幣 351,212,000 元。

捐款

年內，本集團作慈善及其他用途之捐款為港幣 10,000 元。

物業、機器及設備與投資物業

價值港幣 7,745,000 元之物業、機器及設備以及港幣 11,075,780,000 元之投資物業，已於年內完成之實物分派中，分派予本公司股東。

本集團之物業、機器及設備與投資物業於本年度內之上述及其他變動分別載於財務報表附註 14 及 15。

本集團於二零一二年十二月三十一日持作投資用途之物業詳情載於第 99 頁。

管理合約

於二零一二年六月十八日，本集團全資附屬公司 Future Best Developments Limited (「Future Best」) 與 Cherrytime Investments Limited (「Cherrytime」) 連同其附屬公司統稱「Cherrytime 集團」訂立一份管理協議，內容有關緊隨實物分派完成後 Cherrytime 集團之相關成員公司向本集團提供管理及行政服務，有關基準與過去十二個月提供該等服務之基準一致(「管理協議」)。該協議可由任何訂約方發出一個月通知予以終止。

Cherrytime 為永泰地產投資有限公司(「永泰地產」，本公司前控股股東)之全資附屬公司。鄭維志、鄭維新、周偉偉、區慶麟及馮靜雯於當中擁有實益股權。而前任董事鄭維志、鄭維新、周偉偉及區慶麟均為永泰地產之董事。根據收購守則，管理協議構成一項特殊交易，並已獲香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行董事(「證監會執行人員」)批准，及獲獨立股東於本公司二零一二年七月九日之股東特別大會批准。

於本年度，已就 Cherrytime 集團自二零一二年七月十七日至二零一二年十二月三十一日期間向本集團提供之行政、物業管理、經紀、代理及租賃服務支付總酬金港幣 2,247,000 元。

董事會報告 (續)

董事

於本年度內及截至本報告日期之董事如下：

執行董事

張旭(於二零一二年七月二十四日獲委任)
關東武(於二零一二年七月二十四日獲委任)
周偉偉(於二零一二年九月一日辭任)
區慶麟(於二零一二年九月一日辭任)
陳周薇薇(於二零一二年九月一日辭任)

非執行董事

王文金(於二零一二年七月二十四日獲委任)
陳志裕(於二零一二年七月二十四日獲委任)
鄭維志(於二零一二年九月一日辭任)
鄭維新(於二零一二年九月一日辭任)

獨立非執行董事

陳維曦(於二零一二年九月一日獲委任)
鍾偉森(於二零一二年九月一日獲委任)
岑信江(於二零一二年九月一日獲委任)
林紀利(於二零一二年九月一日辭任)
羅嘉瑞(於二零一二年九月一日辭任)
鮑文(於二零一二年九月一日辭任)

交替董事

馮靜雯為鄭維志及鄭維新之交替董事(於二零一二年九月一日終止)。

鄭維志、羅嘉瑞、陳周薇薇於本公司二零一二年五月十八日舉行之股東週年大會輪值退任並重選連任為董事。

於本年度，永泰地產向Wkland Investments Company Limited(「Wkland Investments」)出售其於本公司之全部股本權益。Wkland Investments為萬科企業股份有限公司(「萬科」)之間接全資附屬公司。由於本公司之控股股東變動，張旭、關東武、王文金及陳志裕於二零一二年七月二十四日獲委任為董事。周偉偉、區慶麟、陳周薇薇、鄭維志、鄭維新、林紀利、羅嘉瑞及鮑文辭任董事職務，而馮靜雯於二零一二年九月一日終止交替董事職務。陳維曦、鍾偉森及岑信江進一步於二零一二年九月一日獲委任為董事。

根據本公司組織章程細則第99條，全體現任董事將於本公司在二零一三年五月二十三日舉行之應屆股東週年大會退任，惟彼等均符合資格並願意膺選連任。

各董事概無與本公司訂立不可由本公司於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事及高級管理層履歷詳情

本集團董事及高級管理層履歷詳情載於第3至4頁。

董事會報告 (續)

董事於股份或債券之權益

於二零一二年十二月三十一日，董事及本公司行政總裁於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第352條記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或須根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉如下：

(a) 於本公司之權益

董事姓名	持有普通股份數目					總權益	所佔已發行股本百分率
	以實益擁有人身分持有之權益	由配偶持有之權益	由所控制法團持有之權益	其他權益			
鄭維新	200,000	-	-	-	200,000	0.08%	

附註：

- 於二零一二年十二月三十一日，本公司已發行普通股份總數為259,685,288股。

(b) 於相關法團股份之權益 — 萬科

董事姓名	持有普通股數目					總權益	所佔已發行股本百分率
	以實益擁有人身分持有之權益	由配偶持有之權益	由所控制法團持有之權益	其他權益	以股本衍生工具持有之相關股份數目 (附註1)		
張旭	459,039	-	-	-	750,000	1,209,039	0.01%
關東武	1,175,700	-	-	-	750,000	1,925,700	0.02%
王文金	1,343,591	-	-	-	2,200,000	3,543,591	0.04%
陳志裕	-	-	500,203	-	-	500,203	0.04%

附註：

- 該等權益相當於萬科向其董事或僱員(作為實益擁有人)授出之購股權之權益，有關詳情載於下文(c)「萬科相關股份」分節。
- 於二零一二年十二月三十一日，萬科已發行普通A股總數為9,680,597,650股，其已發行普通B股總數則為1,314,955,468股。上文所示已發行股本百分比乃根據相關單一類別之已發行股份數目計算，並無計及其他類別之已發行股本。

董事會報告 (續)

董事於股份或債券之權益 (續)

(c) 萬科相關股份

根據萬科於二零一一年四月二十五日採納之購股權計劃(「萬科購股權計劃」)，萬科及其附屬公司(「萬科集團」)高級管理層及主要職員獲零代價授出購股權，以認購萬科合共 110,000,000 股 A 股股份。各項購股權授予持有人權利認購萬科之 A 股股份。

根據萬科購股權計劃已授予董事之尚未行使購股權詳情如下：

董事姓名	行使期	行使價	於二零一二年
			十二月三十一日
			獎勵股份數目
			人民幣
張旭	二零一二年七月十二日至二零一四年 四月二十四日	8.66	300,000
	二零一三年五月一日至二零一五年 四月二十四日	8.66	225,000
	二零一四年五月一日至二零一六年 四月二十四日	8.66	225,000
			<u>750,000</u>
關東武	二零一二年七月十二日至二零一四年 四月二十四日	8.66	300,000
	二零一三年五月一日至二零一五年 四月二十四日	8.66	225,000
	二零一四年五月一日至二零一六年 四月二十四日	8.66	225,000
			<u>750,000</u>
王文金	二零一二年七月十二日至二零一四年 四月二十四日	8.66	880,000
	二零一三年五月一日至二零一五年 四月二十四日	8.66	660,000
	二零一四年五月一日至二零一六年 四月二十四日	8.66	660,000
			<u>2,200,000</u>

本節所披露股份之所有權益均屬本公司或其相聯法團股份之好倉。除本報告所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，董事或本公司行政總裁概無在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、相關股份或債權證中擁有任何須記錄於本公司根據證券及期貨條例第 352 條規定所設置之登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告 (續)

董事購入股份或債權證之權利

根據永泰地產於二零零三年六月十日採納之購股權計劃(「永泰地產購股權計劃」)，永泰地產董事會可全權酌情向永泰地產及其附屬公司(「永泰地產集團」)董事及僱員授出購股權，以永泰地產董事根據該計劃之規例釐定之行使價認購永泰地產之股份。

根據永泰地產於二零零五年六月十七日採納之股份獎勵計劃(「永泰地產股份獎勵計劃」)，永泰地產董事會或獲其正式授權之委員會可全權酌情向永泰地產集團之選定僱員(包括執行董事)授予獎勵，以現金按面值認購永泰地產之股份。

根據永泰地產股份獎勵計劃，鄭維志、鄭維新、區慶麟及馮靜雯獲得權利認購本公司前控股股東永泰地產之股份。概無根據永泰地產購股權計劃向任何現任董事或前任董事授出任何購股權。

除上文所述者及萬科購股權計劃外，本年度本公司或其附屬公司或本公司之控股公司或其附屬公司概無參與任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或其他法人團體之股份或債券而獲益。

本年度內本公司並無設立任何購股權計劃。

董事會報告 (續)

主要股東權益

除「董事於股份或債券之權益」一節所披露由本公司董事及行政總裁於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中所擁有之權益或淡倉外，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定所設置之登記冊之記錄，於二零一二年十二月三十一日，下列人士已向本公司知會其在本公司已發行股份中所擁有之權益或淡倉：

主要 股東名稱	好倉/ 淡倉	以實益			以股本			股東 擁有權益 之股份總數	股權 百分率
		擁有人 身分持有 之權益	由配偶 持有 之權益	由所控制 法團持有 之股份	其他 權益	衍生工具 持有之相關 股份數目 (附註2)			
萬科(附註1)	好倉	-	-	194,763,966	-	-	194,763,966	75.0%	
中信證券股份有限公司 (附註2)	好倉	-	-	11,400,000	-	12,000,000	23,400,000	9.01%	

附註：

1. 萬科透過其間接全資附屬公司Wkland Investments持有194,763,966股股份。Wkland Investments為Wkland Limited之直接全資附屬公司。Wkland Limited為萬科置業(香港)有限公司之直接全資附屬公司。萬科置業(香港)有限公司為上海萬科房地產有限公司之直接全資附屬公司。上海萬科房地產有限公司為Shanghai Vanke Investment and Management Company Limited之直接全資附屬公司。Shanghai Vanke Investment and Management Company Limited為萬科之直接全資附屬公司。
2. 總數23,400,000股股份中11,400,000股股份由Dragon Stream Investment Limited持有，而餘下12,000,000股股份則由CSI Capital Management Limited持有。Dragon Stream Investment Limited及CSI Capital Management Limited均為中信證券國際有限公司之直接全資附屬公司，而中信證券國際有限公司則為中信證券股份有限公司之直接全資附屬公司。

董事會報告 (續)

足夠之公眾持股量

緊隨Wkland Investments於二零一二年八月十三日提出無條件強制性現金要約以收購本公司全部已發行股份(「上市公司要約」)後，公眾人士持有37,913,455股本公司股份，相當於已發行股本總數約14.60%。因此，本公司並未符合上市規則第8.08(1)(a)條之最低公眾持股量規定，股份已自二零一二年八月十四日上午九時正起暫停於聯交所買賣。於二零一二年八月二十一日，Wkland Investments訂立一份配售協議，向獨立第三方出售27,007,867股股份。配售事項已於二零一二年八月二十四日完成，因此，本公司之公眾持股量回復至25%。本公司股份已自二零一二年八月二十七日上午九時正起恢復買賣。

根據公開資料及據董事所知，於本年度報告刊發前之最後實際可行日期，本公司由公眾人士持有之股份百分比符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)所規定者。

董事於合約之權益

- (a) 於二零零五年三月十四日，本公司與永泰地產就香港科發道2號「懿薈」之投資及發展簽訂協議備忘錄，同意成立一間名為鵬金發展有限公司(「鵬金」)之合營公司，雙方分別各佔資20%及80%。本公司提名本公司前全資附屬公司Allied Effort Limited(「Allied Effort」)為本集團持有於鵬金之20%權益，並於二零零五年七月十四日簽訂鵬金之股東協議。
- (b) 於二零零五年十二月二十日，本公司前全資附屬公司Winprop Pte. Ltd.(「Winprop」)與永泰控股有限公司之全資附屬公司永泰置地私人有限公司(「永泰置地」)就新加坡歐思禮徑15至23號「嘉茂園」之住宅發展項目簽訂一份協議備忘錄，同意成立一間名為Winquest Investment Pte. Ltd.(「Winquest」)之合營公司，雙方分別各佔資30%及70%。永泰置地其後將Winquest之10%權益售予一名獨立第三方，並於二零零六年二月二十八日簽訂Winquest之股東協議。
- (c) 於二零一一年四月二十日，本公司前全資附屬公司始都有限公司(「始都」)(作為業主)與永泰出口商有限公司(「永泰出口商」)(作為租客)訂立租賃要約函件，出租香港九龍觀塘巧明街100號安盛金融大樓15樓，由二零一一年五月十六日起計，為期三年。
- (d) 於二零一一年五月六日，本公司向獨立第三方收購本公司前全資附屬公司Dragon Eye Holding Ltd.(「Dragon Eye」)之全部已發行股本。Dragon Eye持有豐晟有限公司(「豐晟」)40%股權，而永泰地產之全資附屬公司Success Grab Investments Limited(「Success Grab」)則持有豐晟餘下60%權益。豐晟擁有香港銅鑼灣禮頓道133號之物業，上址為Lanson Place Hotel所在位置。於二零一一年五月六日，本公司亦與永泰地產訂立補充契據，據此，永泰地產就豐晟向本公司作出若干聲明及保證，並與Success Grab、Dragon Eye、永泰地產及豐晟訂立執行契據及對股東協議之修訂，據此，本公司承諾執行日期為二零零四年六月二十三日就豐晟訂立之股東協議及受其條文約束。

董事會報告 (續)

董事於合約之權益 (續)

於緊接二零一二年七月本公司控股股東變動前，永泰控股有限公司按證券及期貨條例第XV部涵義為本公司之主要股東。鄭維志及鄭維新均為一項家族信託之受益人，其資產包括超過三分之一永泰控股有限公司已發行股份之間接權益。

於緊接二零一二年七月本公司控股股東變動前，永泰地產為本公司之最終控股公司，鄭維志、周偉偉、鄭維新、區慶麟及馮靜雯於永泰地產擁有實益股權。前董事鄭維志、周偉偉、鄭維新及區慶麟為永泰地產執行董事而前交替董事馮靜雯為永泰地產之公司秘書兼財務總監。

鄭維志及鄭維新於永泰出口商擁有實益股權。鄭維志亦為永泰出口商的董事。

於二零一二年七月十六日，由於完成實物分派，Allied Effort、始都、Dragon Eye及Winprop不再為本公司附屬公司，而豐晟、鵬金及Winquest不再為本公司聯營公司。

除上文及於「管理合約」及「關連交易」兩節所披露者外，於本年度年結時或本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司或本公司之控股公司或其附屬公司，概無簽訂任何與本集團業務有關而本公司董事於當中直接或間接擁有重大權益之重要合約。

董事在競爭性業務之權益

以下為根據上市規則第8.10(2)條所披露資料。

(a) 下表所列董事亦為萬科之董事及／或高級職員。

董事姓名	於萬科職位
張旭	副總裁
關東武	香港區董事總經理
王文金	副行政總裁
陳志裕	顧問

萬科及其附屬公司(本集團除外)主要於中國大陸從事物業發展及投資。陳志裕並無參與萬科及本集團之日常業務。王文金並無參與本集團之日常業務。此外，萬科為於深圳證券交易所上市之公司，擁有獨立於本集團運作之管理團隊及行政架構。在此方面，配合本公司獨立非執行董事及審核委員會成員盡力履行職務，本集團以公平及獨立於任何可能與萬科構成競爭之業務營運。

於本年度，董事並不察覺萬科與本集團之間有任何競爭業務。

董事會報告 (續)

董事在競爭性業務之權益 (續)

(b) 以下前任董事及交替董事亦為永泰地產之董事及／或高級職員。

董事／交替董事姓名	於永泰地產職位
周偉偉	執行董事
區慶麟	執行董事
鄭維志	主席
鄭維新	副主席兼行政總裁
馮靜雯	公司秘書兼財務總監

永泰地產及其附屬公司(不包括本集團)主要從事物業發展、服務式住宅投資及管理、成衣製造、及其他投資活動。永泰地產集團(不包括本集團)或亦不時涉及地產投資及物業管理活動。

緊接實物分派完成前，本公司及其附屬公司主要從事地產投資及物業管理、倉庫業務與投資控股。本集團或亦不時參與地產發展活動。緊隨實物分派完成後，本公司及其附屬公司主要從事地產投資及物業管理。

於二零一二年一月一日至二零一二年七月十五日期間，周偉偉並無參與永泰地產之日常業務運作，於二零一二年七月十六日至二零一二年八月三十一日期間亦無參與本集團之日常業務運作。區慶麟於二零一二年七月十六日至二零一二年八月三十一日期間並無參與本集團之日常業務運作。鄭維志、鄭維新及馮靜雯亦無參與本集團之日常業務運作。此外，永泰地產為香港上市公司，擁有其獨立於本集團之管理團隊及行政組織。在此方面，加上本公司獨立非執行董事及審核委員會委員盡職監察，本集團因此得以不受永泰地產任何可能競爭性業務影響而公平及獨立地經營其業務。

(c) 儘管上市規則第8.10(2)條須予披露之規定並不適用於獨立非執行董事，為增加透明度起見，羅嘉瑞亦決定在此披露其為鷹君集團有限公司(「鷹君」)之主席兼董事總經理及主要股東，亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為上市買賣之冠君產業信託(「冠君產業信託」)管理人)非執行董事兼主席，根據上市規則第8.10(2)條可被視為於鷹君及冠君產業信託擁有權益。鷹君及冠君產業信託之業務包括物業投資及管理，可能構成與本集團競爭之業務。

作為獨立非執行董事，羅嘉瑞並無參與本集團之日常業務。鷹君及冠君產業信託(其股份／基金單位於香港上市)，擁有其獨立於本集團之管理團隊及行政組織。在此方面，加上本公司獨立非執行董事及審核委員會委員盡職監察，本集團因此得以不受該等競爭性業務影響而公平及獨立地經營其業務。

董事會報告 (續)

關連交易

以下為本年度本集團與關連人士進行須根據上市規則第 14A 章而披露之關連交易之概要：

關連交易

於二零一二年六月十八日，Future Best、百領國際有限公司(「百領」)及WK Property Financial Limited(「WKPFL」，前稱南地財務有限公司)訂立股份銷售協議，據此，百領同意出售而Future Best同意購買WKPFL之已發行股本約4.76%，現金代價相當於WKPFL及其附屬公司於該協議完成當日之綜合資產淨值之1/21(「百領股份收購事項」)。進行百領股份收購事項之同時，WKPFL須(i)償還WKPFL結欠百領之所有尚未償還股東貸款(「百領償還股東貸款」)；及(ii)促使其全資附屬公司Chericourt Company Limited(「Chericourt」)以其全部或絕大部分可供分派儲備向WKPFL宣派及支付股息以及以其全部可供分派儲備(包括獲Chericourt分派之儲備)向WKPFL股東宣派及支付股息(統稱「WKPFL股息分派」)。

百領為鄭維志、鄭維強及鄭維榮全資擁有之公司。由於(i)鄭維志於簽訂協議之時為董事，透過其配偶於本公司股份中擁有權益及(ii)於有關時間，鄭維強及鄭維榮為鄭維志之兄弟，故百領為一名董事之聯繫人，因此根據上市規則屬本公司之關連人士。

百領股份收購事項須遵守上市規則之申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。百領股份收購事項、百領償還股東貸款及WKPFL股息分派構成收購守則項下之特殊交易，並已獲證監會執行人員及獲本公司獨立股東於本公司在二零一二年七月九日舉行之股東特別大會上批准。

百領股份收購事項已於二零一二年七月十六日完成。自此，WKPFL成為本公司之全資附屬公司。代價合共港幣69,573,000元已支付予百領，包括百領股份收購事項港幣14,333,000元。百領償還股東貸款港幣32,498,000元及WKPFL股息分派港幣22,742,000元。

董事會報告 (續)

關連交易 (續)

持續關連交易

- (a) 於二零零九年七月二十日，本公司前全資附屬公司始都(作為業主)與永泰地產之間接全資附屬公司永泰地產(香港)有限公司(「永泰地產(香港)」)(作為租客)訂立臨時租賃協議，出租香港九龍觀塘巧明街100號Two Landmark East 27樓(「Landmark East租賃協議」)，由二零一零年一月起計為期三十一個月。

由於永泰地產(香港)於簽訂協議之時為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，Landmark East租賃協議構成本公司之持續關連交易。

本年度內，本集團根據Landmark East租賃協議收取之總金額為港幣2,064,000元，並無超逾本公司日期為二零零九年七月二十日之公佈所述年度上限。

- (b) 於二零一一年三月三十一日，本公司附屬公司Chericourt(作為業主)與Cateavon Limited(「Cateavon」)(作為租客)訂立特許協議，出租位於香港新界葵涌和宜合道63號麗晶中心A座720室(「麗晶中心租賃協議」)，由二零一一年四月起計為期一年。

由於Cateavon於簽訂協議之時為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，麗晶中心租賃協議構成本公司之持續關連交易。

本年度內，本集團根據麗晶中心租賃協議收取之總金額為港幣22,000元，並無超逾本公司日期為二零一一年三月三十一日之公佈所述年度上限。

- (c) 於二零一一年六月二十八日，本公司前全資附屬公司永錠有限公司(「永錠」)(作為業主)與永泰地產之間接全資附屬公司永泰地產發展有限公司(「永泰地產發展」)(作為租客)訂立續租確認，續租於W Square二十五樓及頂樓之租約(「W Square租賃協議(甲)」)，由二零一一年七月起計為期一年。

由於永泰地產發展於簽訂協議之時為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，W Square租賃協議(甲)構成本公司之持續關連交易。

本年度內，本集團根據W Square租賃協議(甲)收取之總金額為港幣2,074,000元，並無超逾本公司日期為二零一一年六月二十八日之公佈所述年度上限。

- (d) 於二零一一年九月二十三日，永錠(作為業主)與永泰地產之間接全資附屬公司True Synergy Limited(「True Synergy」)(作為租客)訂立租賃要約函件，出租W Square四樓及六樓(「W Square租賃協議(乙)」)，由二零一一年十月起計為期一年。

由於True Synergy於簽訂協議之時為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，W Square租賃協議(乙)構成本公司之持續關連交易。

本年度內，本集團根據W Square租賃協議(乙)收取之總金額為港幣1,816,000元，並無超逾本公司日期為二零一一年九月二十三日之公佈所述年度上限。

董事會報告 (續)

關連交易 (續)

持續關連交易 (續)

- (e) 於二零一二年六月十八日，(i) 始都與永泰地產(香港)重續Landmark East租賃協議(「經重續Landmark East租賃協議」)，由二零一二年七月二十五日起計為期三年；(ii) 永錠與永泰地產發展重續W Square租賃協議(甲)(「經重續W Square租賃協議(丙)」)，由二零一二年七月九日起計為期一年；及(iii) 永錠(作為業主)與True Synergy(作為租客)訂立新租賃協議，出租W Square六樓，由二零一二年十月一日起計為期九個月零八日(「新W Square租賃協議(丁)」)。

由於永泰地產(香港)、永泰地產發展及True Synergy於簽訂協議之時均為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，經重續Landmark East租賃協議、經重續W Square租賃協議(丙)及新W Square租賃協議(丁)構成本公司之持續關連交易。經重續Landmark East租賃協議、經重續W Square租賃協議(丙)及新W Square租賃協議(丁)構成收購守則項下之特殊交易，並已獲證監會執行人員及獲本公司獨立股東於本公司在二零一二年七月九日舉行之股東特別大會上批准。

本集團根據經重續W Square租賃協議(丙)合共收取港幣89,000元，介乎本公司日期為二零一二年六月十九日之公告所載年度上限總額範圍之內。由於該等協議之開始日期於二零一二年七月十六日(即實物分派之完成日期)後，概無任何收入產生自經重續Landmark East租賃協議及新W Square租賃協議(丁)。由於完成實物分派，始都及永錠於二零一二年七月十六日終止為本公司之附屬公司。

本公司獨立非執行董事已檢討並確認上述持續關連交易乃：

1. 於本集團之一般日常業務過程中訂立；
2. 以正常商業條款為基準；或倘無充足可資比較交易以判斷上述交易乃以正常商業條款為基準，則以不遜於本集團給予或得自(如適用)獨立第三方之條款為基準；及
3. 根據監管該等交易之有關協議並按公平合理及符合本公司股東之整體利益之條款訂立。

董事會已遵守上市規則第14A.38條之規定委聘本公司核數師，並按照香港會計師公會頒布之香港核證工作準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」並參考實務說明第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」之規定報告本集團之持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.38條發出無保留函件，當中載有核數師對有關本集團在本年度報告第20至21頁披露之持續關連交易之發現及結論。

董事會報告 (續)

根據上市規則第 13.21 條作出之披露

於二零一二年十二月二十八日，WKPFL(作為借款人)與一家銀行(作為貸款人)訂立融資協議(「融資協議」)，據此，該銀行提供一項總金額最多為港幣 600,000,000 元之定期及循環貸款融資(「貸款融資」)，最終到期日為融資協議訂立日起計三年，有關融資將用作應付本集團任何成員公司之一般營運資金需要。根據本公司就該銀行提供貸款融資而向其作出之擔保，本公司契諾，於融資期內，萬科置業(香港)有限公司須持有 Future Best 已發行股本最少 51% 實益權益。如違反有關契諾，將構成融資協議項下之違約事件。

於二零一二年十二月三十一日，該項貸款融資尚未被提取。

買賣或贖回股份

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司之任何股份。

主要客戶及供應商

本年度內本集團之五大客戶合共佔本集團營業額少於 30%，而本集團之五大供應商合共佔本集團採購額少於 30%。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於本年度報告第 100 頁。

核數師

於二零一二年十二月二十日，羅兵咸永道會計師事務所辭任本公司核數師。董事已委任畢馬威會計師事務所為新核數師，以填補羅兵咸永道會計師事務所辭任後之臨時空缺，任期直至本公司於二零一三年五月二十三日舉行之股東週年大會結束為止。

因此，財務報表已由畢馬威會計師事務所審核，其將於應屆股東週年大會退任，並願意膺選連任。

董事會代表

張旭
董事

香港，二零一三年二月二十二日

企業管治報告

遵守企業管治守則

截至二零一二年十二月三十一日止年度，除下列偏離情況外，本公司一直遵守上市規則附錄十四《企業管治常規守則》(有效至二零一二年三月三十一日止)及《企業管治守則》(自二零一二年四月一日起生效)所載守則條文規定：

守則條文 A.2.1

守則條文 A.2.1 規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

鄭維志已辭任主席及周偉偉已辭任董事總經理，均自二零一二年九月一日起生效。自二零一二年九月一日以來，本公司並未委任董事會主席及董事總經理。守則條文 A.2.2 至 A.2.9 下主席與行政總裁之職責目前由執行董事張旭及關東武分擔。

當本集團之業務規模有所擴大時，董事會將於適當時候考慮委任主席及董事總經理。

守則條文 A.4.2

守則條文 A.4.2 規定所有為填補臨時空缺而獲委任之董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。

現任董事並無於二零一二年十二月三十一日舉行之本公司股東特別大會上提出獲委任，惟將根據本公司之組織章程細則於二零一三年五月二十三日舉行之本公司股東週年大會(「二零一三年度股東週年大會」)退任，並由本公司股東重選連任。

守則條文 A.5.2

守則條文 A.5.2 規定提名委員會須就委任董事向董事會提出推薦意見。

前提名委員會成員羅嘉瑞、鮑文及鄭維志自二零一二年九月一日起辭任。前委員會成員並無就自二零一二年九月一日起委任陳維曦、鍾偉森及岑信江為獨立非執行董事舉行提名委員會會議，彼等之委任乃經董事於二零一二年九月一日舉行之董事會會議上商討及批准。

守則條文 A.6.7

守則條文 A.6.7 規定獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應透過定期出席及積極參與董事會及其所屬委員會的會議，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，以中肯態度瞭解股東之意見。

由於須處理其他事務，

- (i) 前獨立非執行董事羅嘉瑞並無出席於二零一二年五月十八日舉行之本公司股東週年大會(「二零一二年度股東週年大會」)及於二零一二年七月九日舉行之本公司股東特別大會；及
- (ii) 前非執行董事鄭維新並無出席二零一二年度股東週年大會。

其他非執行董事及獨立非執行董事均有出席各股東大會，令董事會得以對本公司股東的意見有公正的了解。

企業管治報告(續)

遵守企業管治守則(續)

守則條文F.1.3

守則條文F.1.3規定公司秘書應向董事會主席及／或行政總裁匯報。

於二零一二年四月一日(即本守則條文之生效日期)至二零一二年九月九日期間，公司秘書向首席財務總監匯報，因董事會認為有關安排有助復查、監督、合作及協調工作。

自二零一二年九月十日起，公司秘書賴愛慧女士向執行董事關東武匯報。賴女士並非本集團之僱員，惟可不時聯絡關東武及首席財務總監陸治中以取得本集團事務之最新消息。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易之行為守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等於截至二零一二年十二月三十一日止年度遵守標準守則所規定之標準。本公司並就有關僱員(按企業管治守則中該詞之涵義)買賣本公司證券事宜設定內容不比標準守則寬鬆之書面指引。

董事會

本公司董事會(「董事會」)負責制定本集團之整體策略及政策、批准本集團之業務計劃，以及確保本集團之業務營運得到適當策劃、授權、執行及監察。執行本集團策略及政策，以及本集團之日常業務營運則由董事會授權由執行董事領導之管理層負責。所有涉及本集團政策事宜、重大交易或存在利益衝突之交易均留待董事會決定。董事會之主要職能包括：

- 制定本集團之整體目標、策略、政策及業務計劃；
- 監察及控制本集團之營運及財務表現；
- 批准重大融資、投資及出售投資建議；
- 評估內部監控、風險管理、財務匯報及監察措施是否有足夠之監督程序；
- 批准董事提名及重要人員之委任；及
- 承擔企業管治責任。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事會審閱上市規則中有關企業管治之修訂及經修訂企業管治守則，並採納以下切合本集團之職權範圍、政策及程序：

- 董事會之職權範圍；
- 薪酬委員會之經修訂職權範圍；
- 提名委員會之經修訂職權範圍；
- 審核委員會之經修訂職權範圍；
- 本公司之企業管治政策；
- 本公司之董事提名政策；
- 股東溝通政策；及
- 股東推舉某人出選本公司董事之程序。

企業管治報告 (續)

董事會 (續)

由於本公司之控股股東出現變動，鄭維志、周偉偉、林紀利、羅嘉瑞、鮑文、鄭維新、陳周薇薇及區慶麟呈辭董事及馮靜雯終止交替董事職務，由二零一二年九月一日起生效。張旭及關東武獲委任為執行董事，而王文金及陳志裕則獲委任為非執行董事，均由二零一二年七月二十四日起生效。陳維曦、鍾偉森及岑信江獲委任為獨立非執行董事，由二零一二年九月一日起生效。

董事會組成：董事會現由兩位執行董事、兩位非執行董事及三位獨立非執行董事組成。各董事姓名、履歷及董事間之關係(如有)列載於年度報告第3至4頁。

根據上市規則第3.13條規定，各獨立非執行董事均已向香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)確認其獨立性，並向本公司提交確認其獨立性之週年確認書。根據提名委員會所作之評核，董事會認為所有現任之獨立非執行董事皆為獨立人士。

董事會會議：定期召開之會議均預先協商開會日期盡可能讓最多董事能出席會議。截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事會共召開六次會議，各董事之會議出席記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。董事會並於二零一三年二月二十二日召開另一次會議，其議程包括批准本集團之經審核財務報表及業績公佈及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。

主席及行政總裁

董事會主席職責為：

- 領導董事會；
- 確保董事會有效運作及履行職責、所有重要與適當之議題均能及時及有建設性地由董事會討論；
- 確保董事能及時得到充分資訊，而有關資訊必須完備可靠；
- 確保制定良好之企業管治常規及程序；
- 促進非執行董事之有效貢獻及確保執行董事與非執行董事之間維持建設性關係；及
- 確保與股東之有效溝通。

行政總裁在董事會授權下負責本集團日常管理、業務營運以及執行由董事會制定之策略及政策。

繼前任主席鄭維志及前任董事總經理周偉偉辭任後，本公司並未委任董事會主席及行政總裁。上文所載董事會主席及行政總裁之職務由執行董事張旭及關東武履行。

非執行董事

非執行董事之任期初步為一年，任何一方均可在發出不少於一個月通知下終止委任。獨立非執行董事之任期初步為三年，任何一方均可在發出不少於一個月通知下終止委任。所有非執行董事(包括獨立非執行董事)均須根據本公司之組織章程細則輪值退任及膺選連任。

企業管治報告 (續)

就職指引、更新及培訓

所有於年內獲委任之新董事均獲提供就職指引，扼要介紹本集團之業務及運作以及彼等在相關規則及規例下所須履行之職務及責任。公司秘書及首席財務總監負責向董事交待上市規則、法例及其他監管規定以及本集團業務及管治政策上之轉變。本公司向董事提供每月更新資訊，好讓彼等就本集團之表現、狀況及前景給予中肯及容易理解之評價。

本公司鼓勵董事參加專業進修以不斷發展及提升本身之知識及技能。各董事須按年向本公司提交培訓記錄。公司秘書及首席財務總監亦會不時通知董事有關講座及培訓課程之詳情，以協助董事達成所規定之培訓。

董事薪酬

董事薪酬詳情列載於財務報表附註8項內。

薪酬政策原則：

本集團薪酬政策之主要原則為：

- 無人可參予釐定本身薪酬；
- 薪酬應與市場上與本公司規模及業務範圍相若之其他公司之相若職位之薪酬看齊；及
- 薪酬應反映工作複雜性、付出時間、責任與表現(財務上及質量上)，以吸引、獎勵及挽留卓越人才。

執行董事薪酬：各執行董事可就擔任本公司董事每年收取袍金港幣200,000元。執行董事現時並無其他酬金。

非執行董事(包括獨立非執行董事)薪酬：各非執行董事可就擔任本公司董事每年收取袍金港幣150,000元。除王文金外，所有非執行董事均可就出席每次會議收取津貼港幣10,000元。非執行董事現時並無其他酬金。

薪酬委員會：本公司於二零零五年四月一日成立訂有書面職權範圍之薪酬委員會。由於本公司之控股股東出現變動，鮑文辭任委員會主席，而林紀利及周偉偉則辭任委員會成員，由二零一二年九月一日起生效。於同日，岑信江獲委任為委員會主席，而闕東武及陳維曦則獲委任為委員會成員。因此，現時委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，主席則由獨立非執行董事擔任。

企業管治報告 (續)

董事薪酬 (續)

薪酬委員會之主要職責及功能為：

- 就本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，及就設立正式而具透明度之程序以制訂此等薪酬政策向董事會提交建議；
- 釐定全體執行董事及高級管理人員之特定薪酬待遇；
- 就非執行董事之酬金向董事會提交建議；及
- 參照董事會不時定下之企業目標，檢討及批准按表現而釐定之薪酬。

薪酬委員會之最新權責範圍已登載於本公司及聯交所之網頁。

薪酬委員會曾於二零一二年一月召開一次會議處理下列事項：

- 釐定於二零一一年向執行董事及本集團行政人員酌情發放之花紅；
- 釐定執行董事及本集團行政人員於二零一二年之基本薪金；及
- 審閱董事袍金及委員會薪酬之薪酬表。

薪酬委員會各委員之會議出席記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。

董事提名

董事會透過提名委員會，不時檢討其架構、人數及組成以確保董事會能夠根據本集團業務需要均衡地具備適當技能、經驗及獨立元素。根據本公司組織章程細則，所有由董事會委任之新董事皆可任職至下屆股東週年大會，屆時彼等將合資格膺選連任，其後須最少每三年輪值告退一次。

提名委員會：本公司於二零零七年三月二十九日成立訂有書面職權範圍之提名委員會。由於本公司之控股股東出現變動，羅嘉瑞辭任委員會主席，而鮑文及鄭維志則辭任委員會成員，由二零一二年九月一日起生效。於同日，鍾偉森獲委任為委員會主席，而張旭及岑信江則獲委任為委員會成員。因此，現時委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，主席則由獨立非執行董事擔任。

提名委員會之主要職責及功能為：

- 檢討董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並在有需要時就任何擬作出之變動向董事會提出建議；
- 物色及提名具資格人士加入董事會作為增新董事或填補董事會之空缺；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；及
- 就委任或重新委任董事以及董事繼任安排(尤其是董事會主席及董事總經理)事宜向董事會提出建議。

企業管治報告(續)

董事提名(續)

提名委員會之最新權責範圍已登載於本公司及聯交所網頁。

提名委員會曾先後於二零一二年三月及七月召開兩次會議處理下列事項：

- 檢討董事會之架構、人數及組成(包括成員之技能、知識及經驗)；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；
- 就於二零一二年股東週年大會上重新委任退任董事向董事會提出建議；
- 釐定提名董事之政策；及
- 就委任張旭、闕東武、王文金及陳志裕為董事向董事會提出建議。

任何擬於本公司股東大會上提名任何人士出選董事之股東，可於發出大會通告當日之後至截至大會舉行日期前七日止之期間內向本公司之香港主要營業地點遞交載有規定資料之提名書。提名委員會將按資歷、經驗及背景考慮候選人是否適合。提名程序詳載於本公司網頁。

提名委員會各委員之會議出席記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。

問責及核數

財務匯報：董事承擔編製能顯示真實兼公平意見之財務報表的責任，並選擇及貫徹採用適當之會計政策。董事並未察覺任何不明朗事件或情況，以致對本公司持續經營之能力構成重大疑慮。

本公司外聘核數師就其有關本集團財務報表之申報責任已在年度報告第34頁之獨立核數師報告中作出聲明。

內部監控：董事會有責任確保本集團維持妥善且有效之內部監控系統以保障本集團之資產。有關程序旨在於以下範圍內就本集團之風險管理及目標達成提供合理保證：

- 營運效益及效率；
- 財務匯報可靠性；及
- 遵守適用法例及規例。

於本公司控股股東出現變動前，本集團內部核數職能由永泰地產有限公司(「永泰」)之內部核數部門執行。內部核數師就本集團之內部監控系統持續進行檢討，以確保其成效。年度內部核數計劃乃按風險基準方式制定，確保充份應對主要業務及營運之風險。內部核數師於委員會會議上向審核委員會報告其審核結果及建議，並作出跟進，確保該等建議恰當實施。

企業管治報告 (續)

問責及核數 (續)

內部核數職能於本公司控股股東出現變動後終止。審核委員會委任核數公司就本集團現有內部監控系統進行獨立檢討，包括本公司會計及財務匯報部門之資源充裕程度、人員資歷及經驗、培訓計劃及預算案。

基於核數公司進行之檢討以及前任內部核數師與外聘核數師之年末審核結果，董事會信納本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度維持妥善且有效之內部監控。

審核委員會：本公司於一九九八年十二月十七日成立訂有書面權責範圍之審核委員會。由於本公司控股股東出現變動，林紀利辭任委員會主席，而鮑文及鄭維志則辭任委員會成員，自二零一二年九月一日起生效。於同日，陳維曦獲委任為委員會主席，而王文金及鍾偉森則獲委任為委員會成員。因此，現時委員會由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，主席則由獨立非執行董事擔任。

審核委員會之主要職責及功能為：

- 就委任、續任及罷免外聘核數師向董事會提出建議、批准外聘核數師之酬金及評估其獨立性；
- 審閱本集團之中期及年度財務報表；
- 監察本集團之財務匯報系統及內部監控程序；及
- 討論審核事宜及外聘核數師提出之任何事宜。

審核委員會之最新權責範圍已登載於本公司及聯交所網頁。

審核委員會於截至二零一二年十二月三十一日止年度曾召開四次會議處理下列事項：

- 檢討本集團之內部監控系統之成效；
- 與管理層及外聘核數師審閱財務報表及本集團採用之會計政策及慣例；
- 考慮外聘核數師之獨立性及酬金；
- 討論外聘核數師之核數計劃及結果；
- 討論內部核數師之核數計劃及結果；
- 考慮羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）辭任外聘核數師；及
- 向董事會建議委任畢馬威會計師事務所為外聘核數師，以填補羅兵咸永道辭任產生之臨時空缺。

審核委員會各委員之會議出席記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。

企業管治報告 (續)

核數師酬金

於二零一二年十二月二十日，畢馬威會計師事務所獲委任為外聘核數師，以填補羅兵咸永道辭任產生之臨時空缺，任期直至二零一三年度股東週年大會結束為止。羅兵咸永道及畢馬威會計師事務所於截至二零一二年十二月三十一日止年度向本集團提供核數及非核數服務之酬金分析如下：

所提供服務：	酬金 港幣千元
核數服務	1,040
非核數服務	2,073

成立董事委員會及獨立董事委員會

於二零一二年四月二十七日舉行之董事會會議上，董事會議決就永泰向 Wkland Investments Company Limited 買賣不超過 205,835,845 股本公司股份成立以下委員會：

- (i) 由陳薇薇、林紀利、羅嘉瑞及鮑文其中兩人組成之董事委員會，旨在實行於二零一二年四月二十七日舉行之董事會會議上獲批准之交易（「交易」）；
- (ii) 由林紀利、羅嘉瑞及鮑文組成之獨立董事委員會，旨在就交易之條款及中信証券融資（香港）有限公司其後代表 Wkland Investments Company Limited 就收購本公司全部剩餘股份將作出之要約，向本公司之獨立股東提供意見。

有利益人士鄭維志、周偉偉、鄭維新及區慶麟已就於二零一二年四月二十七日舉行之董事會會議上考慮之事宜放棄表決。

董事委員會曾先後於二零一二年五月及六月舉行兩次會議。年內，獨立董事委員會曾與有關交易之本公司財務顧問聯昌證券有限公司及有關交易之本公司獨立財務顧問新百利有限公司舉行四次會議。

董事委員會及獨立董事委員會各委員出席有關委員會會議之記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。

與股東間之溝通

本公司於二零一二年三月二十八日採納股東溝通政策，促進本公司與其股東間之有效溝通。本公司主要透過於本公司及聯交所網站刊發通告、公告及通函以及向股東寄發中期報告、年度報告及通函向股東發佈有關本集團之資料。本公司遵守上市規則及法律規定舉行股東週年大會及其他股東大會，為股東提供與董事會交流意見的平台。董事將出席大會回應股東提問。

於二零一二年五月，本公司舉行二零一二年度股東週年大會供股東考慮及批准本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績、派付截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息、續聘外聘核數師及重新委任退任董事、向董事會授出股份發行授權及股份購回授權。於二零一二年七月，本公司舉行股東特別大會供獨立股東考慮及批准交易，涉及（其中包括）派付特別現金股息及以實物方式分派一家私人公司之股份。於二零一二年十二月，本公司舉行股東特別大會供股東考慮及批准更改本公司之名稱。所有於股東大會上提呈之決議案均獲以投票方式表決通過，表決結果其後於本公司及聯交所之網頁登載。

各董事出席股東大會之記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。

企業管治報告 (續)

股東權利

應股東請求召開股東特別大會

根據本公司組織章程細則第 72 條，股東大會可由香港法例第 32 章公司條例第 113 條所規定提出要求之股東召開。根據香港法例第 32 章公司條例第 113 條，股東可要求本公司董事安排召開股東特別大會（「股東特別大會」），有關股東在遞交請求書當日須持有本公司已繳足資本不少於二十分之一，而有關資本在遞交該請求書當日附有可在本公司股東大會上表決之權利。該書面請求必須述明召開會議之目的，並由有關股東簽署及送交本公司之註冊辦事處／香港主要營業地點。請求書可包含數份格式相若之文件，而每份文件均由一名或多名有關股東簽署。如本公司董事在該請求書遞交日期起計 21 天內，未有妥為安排在股東特別大會召開通告發出日期後 28 天內召開股東特別大會，則該等股東或佔該等全體股東總表決權一半以上之股東，可自行召開股東特別大會，但在此情況下召開之股東特別大會不得在上述日期起計三個月屆滿後舉行。由股東召開之股東特別大會，須盡可能以接近本公司董事召開股東大會之方式召開。

將股東查詢送達董事會之程序

股東可隨時以書面形式向董事會遞交彼等之查詢及關注事項，其聯絡詳情如下：

董事會

萬科置業(海外)有限公司

香港

中環

花園道 1 號

中銀大廈 55 樓

電郵：vkoverseas.ir@vanke.com

電話：(852) 2309 8888

圖文傳真：(852) 2328 8097

本公司董事會及／或相關董事委員會將考慮股東提出之查詢及關注事項，並在合適時作出回覆。

股東於股東大會提呈建議之程序

有意提呈決議案之股東必須根據本公司組織章程細則第 72 條要求召開股東大會。

在不違反上述規定之情況下，任何有意提名任何人士於本公司股東大會上遴選本公司董事之股東，須於寄發大會通告後翌日起至截至不遲於有關大會舉行日期前七日止期間將載有所需資料之書面申請送達本公司之香港主要營業地點。提名委員會將根據資歷、經驗及背景考慮有關人士是否合適。

本公司組織章程文件之修訂

本公司之組織章程大綱及細則已作出修訂，以反映本公司之英文名稱由「Winsor Properties Holdings Limited」更改為「Vanke Property (Overseas) Limited」，自二零一二年十二月三十一日起生效，並採納「萬科置業(海外)有限公司」作為其新中文名稱，以取代「南聯地產控股有限公司」，自二零一三年一月二日起生效。經修訂之組織章程大綱及細則已登載於本公司及聯交所之網頁。除上述者外，本公司之組織章程文件自二零一二年一月一日起概無出現任何變動。

企業管治報告 (續)

會議出席記錄

截至二零一二年十二月三十一日止年度，個別董事出席董事會及董事會轄下各委員會會議之記錄列載如下。

董事姓名	董事會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	審核委員會會議	董事委員會會議	獨立董事委員會會議
執行董事						
張旭(於二零一二年七月二十四日獲委任)	3/3	-	-	-	-	-
關東武 (於二零一二年七月二十四日獲委任)	3/3	-	-	-	-	-
周偉偉(於二零一二年九月一日辭任)	4/4	1/1	-	-	-	-
陳周薇薇(於二零一二年九月一日辭任)	2/4	-	-	-	1/2	-
區慶麟(於二零一二年九月一日辭任)	4/4	-	-	-	-	-
非執行董事						
王文金 (於二零一二年七月二十四日獲委任)	3/3	-	-	2/2	-	-
陳志裕 (於二零一二年七月二十四日獲委任)	3/3	-	-	-	-	-
鄭維志(於二零一二年九月一日辭任)	4/4	-	1/2	0/2	-	-
鄭維新(於二零一二年九月一日辭任)	4/4	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
陳維曦(於二零一二年九月一日獲委任)	1/1	-	-	2/2	-	-
鍾偉森(於二零一二年九月一日獲委任)	1/1	-	-	2/2	-	-
岑信江(於二零一二年九月一日獲委任)	1/1	-	-	-	-	-
林紀利(於二零一二年九月一日辭任)	4/4	1/1	-	2/2	2/2	4/4
羅嘉瑞(於二零一二年九月一日辭任)	2/4	-	2/2	-	1/2	4/4
鮑文(於二零一二年九月一日辭任)	3/4	1/1	2/2	2/2	2/2	4/4
交替董事						
馮靜雯(於二零一二年九月一日辭任)	3/4	-	-	2/2	-	-

附註：各董事之出席記錄乃參照彼等於董事／交替董事任期內合資格出席之董事會及委員會會議次數而釐定。

企業管治報告 (續)

會議出席記錄 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度，個別董事出席股東大會之記錄列載如下。

	於五月十八日 舉行之股東週年大會	於七月九日 舉行之股東特別大會	於十二月三十一日 舉行之股東特別大會
董事姓名			
執行董事			
張旭 (於二零一二年七月二十四日獲委任)	-	-	√
關東武 (於二零一二年七月二十四日獲委任)	-	-	√
周偉偉 (於二零一二年九月一日辭任)	√	√	-
陳周薇薇 (於二零一二年九月一日辭任)	√	√	-
區慶麟 (於二零一二年九月一日辭任)	√	×	-
非執行董事			
王文金 (於二零一二年七月二十四日獲委任)	-	-	√
陳志裕 (於二零一二年七月二十四日獲委任)	-	-	√
鄭維志 (於二零一二年九月一日辭任)	√	√	-
鄭維新 (於二零一二年九月一日辭任)	×	√	-
獨立非執行董事			
陳維曦 (於二零一二年九月一日獲委任)	-	-	√
鍾偉森 (於二零一二年九月一日獲委任)	-	-	√
岑信江 (於二零一二年九月一日獲委任)	-	-	√
林紀利 (於二零一二年九月一日辭任)	√	√	-
羅嘉瑞 (於二零一二年九月一日辭任)	×	×	-
鮑文 (於二零一二年九月一日辭任)	√	√	-
交替董事			
馮靜雯 (於二零一二年九月一日辭任)	√	√	-

獨立核數師報告



致萬科置業(海外)有限公司
(前稱「南聯地產控股有限公司」)股東之獨立核數師報告
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第35至98頁萬科置業(海外)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一二年十二月三十一日的綜合和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，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。本報告僅為整體股東而編製，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，核數師考慮與該實體編製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，但目的並非對實體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。

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利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

畢馬威會計師事務所
執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

香港，二零一三年二月二十二日

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 港幣千元	二零一一年 港幣千元 重新呈列
持續經營業務：			
營業額	4	77,574	66,373
服務成本		(17,645)	(17,421)
毛利		59,929	48,952
其他收入	5	379	1,457
租務及市場推廣開支		(377)	(46)
行政開支		(17,393)	(7,055)
投資物業公允價值增加		130,240	103,314
出售投資物業收益		-	1,312
經營盈利		172,778	147,934
融資收入	6(a)	-	48
融資成本	6(a)	(654)	(1,268)
除稅前盈利	6	172,124	146,714
稅項支出	7(a)	(9,233)	(7,016)
來自持續經營業務之年內盈利		162,891	139,698
已終止經營業務：			
來自已終止經營業務之年內盈利	12	344,543	2,332,696
年內盈利		507,434	2,472,394
應佔：			
本公司股東	10		
— 持續經營業務		161,718	133,196
— 已終止經營業務		344,475	2,332,042
		506,193	2,465,238
非控股性權益			
— 持續經營業務		1,173	6,502
— 已終止經營業務		68	654
		1,241	7,156
		507,434	2,472,394
		港幣	港幣
每股盈利 — 基本及攤薄	13		
— 持續經營業務		0.62	0.51
— 已終止經營業務		1.33	8.98

載於第42至98頁之附註為該等財務報表之一部分。本公司股東就應佔年內盈利已獲派及可獲派之股息詳情載於附註11。

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 港幣千元	二零一一年 港幣千元 重新呈列
年內盈利	507,434	2,472,394
年內其他全面收益 (扣除稅項及經重新分類調整):		
換算海外附屬公司財務報表產生之匯兌差額	6,283	(5,627)
聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額	-	(44,122)
可供出售財務資產公允價值變動	106,599	(128,185)
終止確認可供出售財務資產後轉入綜合收益表	(79,073)	-
應佔聯營公司對沖儲備	(1,774)	(3,174)
現金流量對沖		
— 公允價值虧損	(7,010)	(33,326)
— 結算時之變現	21,415	44,105
	46,440	(170,329)
年內全面收益總額	553,874	2,302,065
應佔:		
本公司股東		
— 持續經營業務	161,718	133,196
— 已終止經營業務	390,915	2,161,713
	552,633	2,294,909
非控股性權益		
— 持續經營業務	1,173	6,502
— 已終止經營業務	68	654
	1,241	7,156
年內全面收益總額	553,874	2,302,065

其他全面收益各組成部分概無稅項影響。

載於第 42 至 98 頁之附註為該等財務報表之一部分。

綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	14	-	9,031
投資物業	15	1,259,590	12,167,930
於聯營公司之權益	17	-	735,513
可供出售財務資產	18	-	319,402
持有至到期之投資	19	-	65,835
遞延稅項資產	26	1,994	4,020
衍生金融工具	23	-	179
		1,261,584	13,301,910
流動資產			
存貨		-	362
應收賬款及其他應收款項	20	15,883	40,676
持有至到期之投資	19	-	29,252
可收回稅項		17	435
銀行結餘及現金	21	50,151	647,478
		66,051	718,203
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	22	(20,248)	(215,567)
一年內到期之銀行貸款，已抵押	24	-	(561,682)
衍生金融工具	23	-	(42,130)
應付稅項		(2,503)	(26,334)
		(22,751)	(845,713)
流動資產／(負債)淨額		43,300	(127,510)
總資產減流動負債		1,304,884	13,174,400
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款，已抵押	24	-	(1,630,100)
應付非控股股東款項	25	-	(32,498)
應付聯營公司款項	17	-	(23,552)
衍生金融工具	23	-	(62,942)
遞延稅項負債	26	(25,940)	(68,125)
		(25,940)	(1,817,217)
資產淨值		1,278,944	11,357,183
資本及儲備			
股本	27(b)	2,596	2,596
儲備		1,276,348	11,316,471
本公司股東應佔總權益		1,278,944	11,319,067
非控股性權益		-	38,116
總權益		1,278,944	11,357,183

於二零一三年二月二十二日獲董事會批准及授權刊發。

張旭
董事

關東武
董事

載於第42至98頁之附註為該等財務報表之一部分。

資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益	16	327,651	3,149,111
流動資產			
其他應收款項	20	2,522	1,623
可收回稅項		17	–
銀行結餘及現金	21	25,523	100
		28,062	1,723
流動負債			
其他應付款項及應計費用	22	(1,905)	(1,977)
應付稅項		–	(2)
		(1,905)	(1,979)
流動資產／(負債)淨值		26,157	(256)
資產淨值		353,808	3,148,855
資本及儲備			
股本		2,596	2,596
儲備		351,212	3,146,259
總權益	27(a)	353,808	3,148,855

於二零一三年二月二十二日獲董事會批准及授權刊發。

張旭
董事

關東武
董事

載於第42至98頁之附註為該等財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

附註	本公司股東應佔權益							非控股性 權益 港幣千元	總權益 港幣千元	
	股本 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元			
於二零一二年一月一日之結餘	2,596	519,151	211,431	17,629	(100,952)	10,669,212	11,319,067	38,116	11,357,183	
二零一二年內權益變動：										
年內盈利	-	-	-	-	-	506,193	506,193	1,241	507,434	
其他全面收益	-	-	27,526	6,283	12,631	-	46,440	-	46,440	
全面收益總額	-	-	27,526	6,283	12,631	506,193	552,633	1,241	553,874	
已批准之上年度末期股息	11(b)	-	-	-	-	(122,052)	(122,052)	-	(122,052)	
已宣派之本年度特別現金股息	11(a)	-	(202,632)	-	-	-	(202,632)	-	(202,632)	
已付非控股股東之股息		-	-	-	-	-	-	(22,742)	(22,742)	
自非控股股東收購於附屬公司 之額外權益		-	-	-	-	-	-	(14,333)	(14,333)	
已分派業務	1 & 12	-	(316,519)	(238,957)	(23,912)	88,321	(9,777,005)	(2,282)	(10,270,354)	
於二零一二年十二月三十一日 之結餘		2,596	-	-	-	-	1,276,348	1,278,944	-	1,278,944
本公司股東應佔權益										
附註	股本 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元	非控股性 權益 港幣千元	總權益 港幣千元	
於二零一一年一月一日之結餘	2,596	519,783	339,616	67,378	(108,557)	8,622,067	9,442,883	30,851	9,473,734	
二零一一年內股本權益變動：										
年內溢利	-	-	-	-	-	2,465,238	2,465,238	7,156	2,472,394	
其他全面收益	-	-	(128,185)	(49,749)	7,605	-	(170,329)	-	(170,329)	
全面收益總額	-	-	(128,185)	(49,749)	7,605	2,465,238	2,294,909	7,156	2,302,065	
已批准之上年度特別股息	11(b)	-	-	-	-	(259,685)	(259,685)	-	(259,685)	
已批准之上年度末期股息	11(b)	-	-	-	-	(109,068)	(109,068)	-	(109,068)	
已宣派之本年度中期股息	11(a)	-	-	-	-	(49,340)	(49,340)	-	(49,340)	
部分出售附屬公司		-	(632)	-	-	-	(632)	632	-	
已付非控股股東之股息		-	-	-	-	-	-	(523)	(523)	
於二零一一年十二月三十一日 之結餘		2,596	519,151	211,431	17,629	(100,952)	10,669,212	11,319,067	38,116	11,357,183

載於第 42 至 98 頁之附註為該等財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
經營活動		
除稅前溢利	538,187	2,512,371
經以下項目調整：		
議價收購收益	-	(69,387)
應佔聯營公司之盈利減虧損	(92,507)	(151,221)
融資成本	38,721	71,603
融資收入	(3,313)	(5,718)
持有至到期之投資之攤銷收入	(5,988)	(9,028)
物業、機器及設備折舊	1,288	2,632
來自上市及非上市可供出售財務資產之股息收入	(9,739)	(36,010)
應收聯營公司款項之減值虧損	2,565	-
應收賬款之減值虧損	31	-
終止確認可供出售財務資產後轉入綜合收益表	(79,073)	-
聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額	-	(44,122)
衍生金融工具公允價值虧損	1,574	17,186
出售投資物業收益	-	(1,312)
出售物業、機器及設備虧損／(收益)	141	(11)
投資物業公允價值增加	(166,866)	(1,958,533)
持有至到期之投資之利息收入	-	(617)
來自聯營公司貸款利息收入	-	(3,177)
匯兌收益，淨額	(178)	-
營運資金變動前之經營盈利	224,843	324,656
存貨減少／(增加)	1	(304)
應收賬款及其他應收款項(增加)／減少	(8,083)	7,219
應付賬款、其他應付款項及應計費用增加／(減少)	7,626	(59,210)
經營所得之現金	224,387	272,361
已付利息	(38,721)	(71,434)
已付香港利得稅	(2,882)	(27,145)
已付海外稅項	-	(288)
經營活動所得之現金淨額	182,784	173,494

綜合現金流量表 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
投資活動		
購入物業、機器及設備	(143)	(415)
投資物業增購	(574)	(32,768)
出售投資物業之所得款項	–	25,293
出售物業、機器及設備之所得款項	–	3
已收持有至到期之投資之收入	250	1,117
已收銀行利息	3,313	4,520
已收上市及非上市可供出售財務資產之股息	9,739	18,989
非上市可供出售財務資產之現金分派	27,365	–
聯營公司償還貸款及墊支款項	13,087	346,511
收取聯營公司之股息	87,232	76,243
收購持有至到期之投資	(31,166)	(48,825)
收購聯營公司之權益	–	(229,097)
來自非控股股東收購附屬公司之權益	(14,333)	–
投資公司墊支款項	–	111
實物分派之現金流出(附註12)	(74,901)	–
投資活動所得之現金淨額	19,869	161,682
融資活動		
新銀行貸款之所得款項	254,600	558,825
償還銀行貸款	(673,400)	(423,750)
償還應付非控股股東之款項	(32,498)	–
已付股息	(324,684)	(418,093)
已付非控股股東股息	(22,742)	(523)
融資活動所耗之現金淨額	(798,724)	(283,541)
現金及現金等值物(減少)/增加淨額	(596,071)	51,635
現金及現金等值物於一月一日之結餘	647,478	595,167
匯率變動之影響	(1,256)	676
現金及現金等值物於十二月三十一日之結餘	50,151	647,478
現金及現金等值物於十二月三十一日之結餘分析		
銀行結餘及現金(附註21)	50,151	647,478

載於第42至98頁之附註為該等財務報表之一部分。

財務報表附註

1 一般資料

萬科置業(海外)有限公司(「本公司」,前稱「南聯地產控股有限公司」)為根據開曼群島法例註冊成立之有限責任公司,其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands, 而其香港主要營業地址為香港中環花園道1號中銀大廈55樓。

於二零一二年五月十三日,永泰地產有限公司(「永泰」)訂立一份協議(「股份銷售協議」),內容有關以每股港幣5.6197元之價格向萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)或萬科香港之全資附屬公司Wkland Investments Company Limited(「Wkland Investments」)出售不多於205,835,845股本公司股份。作為完成股份銷售協議之先決條件,本公司須(其中包括)進行集團重組(「集團重組」)、以實物方式分派本公司一家全資附屬公司(「私人公司」)之股份(「實物方式分派」)及向本公司股東派付特別現金股息每股港幣0.7803元(「特別現金股息」)。股份銷售協議項下擬進行之交易(「交易」)已於二零一二年七月九日舉行之本公司股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。達成其他條件後,股份銷售協議已於二零一二年七月十六日完成。

根據集團重組,本公司(其中包括)將附屬公司重組為兩個子集團,即餘下集團及私人公司集團。餘下集團從事持有集團重組前本集團所持有之麗晶中心全部單位及停車場(不包括由私人公司集團成員擁有之麗晶中心B座5樓505至510單位)或與之有關之業務(「保留業務」)。私人公司集團從事集團重組前本集團除保留業務以外之所有業務(「經分派業務」)。

股份銷售協議完成後,Wkland Investments成為205,835,845股本公司股份(佔本公司已發行股本約79.26%)之登記股東。

私人公司集團於二零一二年七月十六日之資產淨值約為港幣10,270,354,000元,已透過實物分派方式分派予於二零一二年七月十三日名列本公司股東名冊之本公司股東(「記錄日期股東」),另向記錄日期股東分派特別現金股息合共港幣202,632,430元。

於二零一二年七月二十三日,中信証券融資(香港)有限公司(「中信」)代表Wkland Investments提出無條件強制現金要約,以每股港幣5.6197元之價格收購本公司所有已發行股份(萬科香港、Wkland Investments及其任何一致行動人士擁有或同意收購之股份除外)(「上市公司要約」)。

上市公司要約已於二零一二年八月十三日結束,合共接獲15,935,988股股份之有效接納,佔本公司全部已發行股本之6.14%。於上市公司要約完成後,Wkland Investments擁有221,771,833股本公司股份權益,佔本公司已發行股本約85.4%。

於二零一二年八月二十一日,Wkland Investments與中信訂立一份配售協議,據此,中信同意按全數包銷基準以每股港幣5.6197元之價格向獨立承配人配售Wkland Investments所持27,007,867股本公司股份。配售事項已於二零一二年八月二十四日完成。緊隨配售事項完成後,Wkland Investments擁有194,763,966股本公司股份權益,佔本公司已發行股本之75.0%。

財務報表附註 (續)

1 一般資料 (續)

經股東於二零一二年十二月三十一日舉行之本公司股東特別大會以特別決議案批准後，本公司之英文名稱已由「Winsor Properties Holdings Limited」更改為「Vanke Property (Overseas) Limited」，自二零一二年十二月三十一日（即通過相關特別決議案當日）起生效，並採納「萬科置業（海外）有限公司」作為其新中文名稱，以取代「南聯地產控股有限公司」，自二零一三年一月二日（即開曼群島公司註冊處處長發出印有該雙重外國名稱之更改名稱註冊證明書當日）起生效。

本公司為投資控股公司。於實物方式分派完成後，本公司之主要附屬公司從物業投資及管理業務。萬科企業股份有限公司為於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司，其已發行股份於深圳證券交易所上市，已於股份銷售協議完成後成為本公司之最終控股公司。

2 主要會計政策

(a) 遵例聲明

此等財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。此等財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。本集團所採納主要會計政策之概要載列於下文。

香港會計師公會已頒佈多項於本集團及本公司當前會計期間首次生效之香港財務報告準則修訂本，包括香港會計準則第12號（修訂本）「*所得稅 — 遞延稅項：收回相關資產*」，本集團編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表時已提早採納有關修訂本。概無其他修訂本與本集團財務報表有關，而本集團並無於本期間採納任何未生效之新訂準則或詮釋。

(b) 財務報表之編製基礎

截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）以及本集團於聯營公司之權益。

除下文會計政策所述按公允價值列值之下列資產外，本財務報表以歷史成本為計量基準而編製。

- 投資物業（見附註2(i)）；
- 分類為可供出售財務資產之金融工具（見附註2(f)）；及
- 衍生金融工具（見附註2(g)）。

按照香港財務報告準則編製財務報表時，管理層須對影響政策之應用及資產、負債、收入及開支之呈報作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗以及當時情況下相信為合理之多個其他因素而作出，其結果構成對難以從其他途徑即時確切得知資產及負債賬面值時所作出判斷之基準。實際結果與此等估計或有差異。

2 主要會計政策(續)

(b) 財務報表之編製基礎(續)

本集團會持續評估此等估計及相關假設。當會計估計有所修訂，若修訂只影響當期，則在該期間內確認，若修訂對當期及未來期間均有影響，則在作出修訂之期間及未來期間確認。

管理層於應用香港財務報告準則時所作出對財務報表構成重大影響之判斷，以及估計不明朗因素之主要來源於附註3中論述。

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團控制之實體。當本集團有權支配一間公司之財務及經營政策，並藉此從其活動中取得利益，則本集團擁有該公司之控制權。評估控制權時，現時可行使之潛在投票權亦計算在內。

於附屬公司之投資，自開始控制之日起至失去控制權當日止已包括於綜合財務報表內。集團內公司間之結餘及交易，以及集團內公司間交易所產生之任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內公司間交易所引致未變現虧損之抵銷方法與未變現收益相同，抵銷額只限於無證據顯示已出現減值之部分。

非控股權益指並非由本公司直接或間接擁有之附屬公司權益，而本集團未有就此與該等權益持有人達成任何附加協議，致令本集團整體上對該等權益產生符合財務負債定義之合約責任。就各項業務合併而言，在計量非控股權益時，本集團可選擇按公允價值計算或按非控股性權益分佔附屬公司之可識別資產淨值予以計量。

非控股權益會在綜合資產負債表之權益項目中，與本公司股權持有人之應佔權益分開呈報。本集團業績內之非控股權益會在綜合收益表及綜合全面收益表中列作本公司非控股權益與本公司股權持有人之間的本年度損益總額及全面收益總額分配。來自非控股權益持有人之貸款及其他有關該等持有人之合約責任，根據附註2(o)或(p)(視乎負債性質而定)於綜合資產負債表內呈列為財務負債。

本集團不會將導致失去控制權之附屬公司權益變動計作股權交易，而綜合權益內之控股及非控股性權益之金額須作出調整，以反映相關權益之變動，惟不會對商譽作出調整，亦不會確認任何收益或虧損。

倘本集團失去附屬公司之控制權，有關交易將會當作出售有關附屬公司之全部權益入賬，而所得收益或虧損將於損益確認。於失去控制權當日在該前附屬公司仍然保留之任何權益將按公允價值確認，而此金額將被視為財務資產於首次確認時之公允價值(見附註2(f))或(倘適用)於聯營公司之投資在首次確認時之成本值(見附註2(d))。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除減值虧損列賬(見附註2(l))，惟分類為持作出售之投資(或包含於分類為持作出售之出售組別)則除外。

2 主要會計政策(續)

(d) 聯營公司

聯營公司乃指本集團或本公司可以對其管理層發揮重大影響力的實體，包括參與其財務及經營決策，惟並非控制或聯合控制其管理層。

於聯營公司的投資按權益法計入綜合財務報表，惟分類為持作出售(或包含於分類為持作出售之出售組別)則除外。根據權益法，投資初步按成本計值，並調整本集團分佔收購日期聯營公司可識別資產淨值超出投資成本(如有)的任何差額。其後，投資就本集團分佔聯營公司資產淨值及任何有關投資的減值虧損的收購後變動作出調整(見附註2(e)及(l))。任何收購日超出成本的金額、本集團分佔收購後除稅後聯營公司業績及任何年內減值虧損均於綜合收益表中確認，而本集團分佔聯營公司其他全面收益之收購後除稅後項目則於綜合全面收益表中確認。

當本集團於聯營公司分佔虧損額超逾其權益時，本集團的權益會減少至零，並且不再確認額外虧損；惟倘本集團須履行法定或推定義務，或代聯營公司作出付款則除外。就此，本集團權益是以按照權益法計算投資的賬面值，以及實質上構成本集團在聯營公司投資淨額一部分的長期權益為準。

本集團與其聯營公司間交易產生的未變現損益，均按本集團於聯營公司所佔的權益比率抵銷；但假如未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則這些未變現虧損會即時在損益確認。

當本集團對聯營公司不再具有重大影響力時，則會按出售於該聯營公司的全部權益列賬，而所產生的收益或虧損於損益內確認。在失去重大影響力當日於前聯營公司保留的任何權益，乃按公允價值確認，且該數額乃被視為於初始確認金融資產時的公允價值(見附註2(f))。

(e) 商譽

商譽指以下之差額：

- (i) 已轉讓代價之公允價值、於收購對象任何非控股權益之金額與本集團先前所持收購對象股權公允價值之總和；
- (ii) 於收購日期應佔收購對象可識別資產及負債之公允淨值。

如(ii)項之金額大於(i)項，則有關差額即時於損益中確認為議價購入之收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併所得之商譽會被分配至各個現金生產單位或各組現金產生單位(預期會產生合併協同效益)，並須每年作減值測試(附註2(l))。

年內出售現金產生單位時，任何應佔購入商譽之金額會於計算出售交易之盈虧時計入其中。

2 主要會計政策(續)

(f) 其他股本證券投資

除於附屬公司及聯營公司之投資外，本集團及本公司有關股本證券投資之政策如下：

債務及股本證券投資初步按公允價值(亦即其交易價格)入賬，惟倘公允價值可運用所有變數均來自可觀察市場數據之估值方法作更可靠估計則作別論。成本包括應佔交易成本，惟下文另有訂明者除外。該等投資其後按照其分類如下入賬：

本集團及／或本公司有正面能力及有意持有至到期之有期債務證券分類為持有至到期之投資。持有至到期之投資以攤銷後成本減去減值虧損列賬(見附註2(l))。

於該等並無於活躍市場擁有掛牌市場價格之股本證券而其公允價值又不能可靠地計量之投資，於資產負債表中以成本減去減值虧損確認(見附註2(l))。

不屬上述類別的證券投資被歸類為可供出售財務資產。於各個結算日會重新計算公允價值，所得之收益或虧損會於其他全面收益確認，及單項累計呈列於權益中之公允價值儲備。從此等投資所得之股息收入會按附註2(u)(iii)所載政策於損益確認，如該等投資計息，則使用實際利率法計算之利息根據附註2(u)(iv)所載政策於損益確認。當終止確認此等投資或此等投資出現減值時(見附註2(l))，累計收益或虧損將由權益轉撥入損益。

投資乃於本集團承諾收購／出售有關投資或有關項目屆滿時確認／終止確認。

(g) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公允價值確認。公允價值於各結算日重新計量。重新計量公允價值之收益或虧損隨即於損益確認，惟倘衍生工具符合資格以現金流量對沖會計法或對沖海外業務之淨投資除外，於此情況下，任何由此產生之收益或虧損須視乎對沖項目性質確認(見附註2(h))。

(h) 對沖

如果某項衍生金融工具已指定用作已確認資產或負債的現金流量變動、或很可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險的對沖，按公允價值重新計量衍生金融工具時產生的任何收益或虧損的有效部分會於其他全面收入確認及獨立累計於對沖儲備之權益內。當中任何收益或虧損的無效部分則即時在損益確認。

如果預期交易的對沖其後引致需確認非財務資產或非財務負債，相關的收益或虧損便會從權益重新分類為非財務資產或負債的初始成本或其他賬面金額。

2 主要會計政策(續)

(h) 對沖(續)

如果預期交易的對沖其後引致需確認財務資產或財務負債，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後在同一期間或所收購資產或所承擔負債對損益造成影響(例如確認利息收入或支出時)的期間內在損益確認。

至於上述兩項會計政策並無覆蓋的現金流量對沖，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後在同一期間或所對沖預期交易對損益造成影響的期間內在損益確認。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或實體撤銷了指定的對沖關係但仍然預計會進行對沖預期交易時，截至當時為止的累計收益或虧損會保留在權益中，並於交易進行時按照上述會計政策確認。如果預計不會進行對沖交易，已在權益中確認的累計未變現收益或虧損便會即時從權益轉至損益。

(i) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益(見附註2(k))擁有或持有之土地及／或樓宇，包括目前未定未來用途而持有之土地，以及現正興建或發展供未來作投資物業用途之物業。

投資物業按公允價值列賬，惟於結算日仍在興建或發展，且公允價值不能於當時可靠地釐定者則作別論。公允價值變動或廢棄或出售投資物業產生之任何盈虧於損益確認。投資物業所得租金收入按附註2(u)(i)所述方式入賬。

當本集團根據經營租約持有物業權益以賺取租金收入及／或作資本增值，該權益按個別物業分類，並以投資物業列賬。任何已分類為投資物業之物業權益以猶如根據融資租約(見附註2(k))持有之方式入賬，並應用與根據融資租約持有的其他投資物業權益相同之會計政策。租賃付款按附註2(k)所述入賬。

(j) 物業、機器及設備

下列物業、機器及設備項目乃按成本扣除累計折舊及減值虧損入賬(見附註2(l))：

- 機器及機械；
- 租賃物業裝修、傢俬、裝置及辦公室設備；及
- 汽車。

報廢或出售物業、機器及設備項目產生之收益或虧損，按該項目之出售所得款項淨額與其賬面值間之差額釐定，並於報廢或出售日期在損益確認。

2 主要會計政策(續)

(j) 物業、機器及設備(續)

折舊乃按物業、機器及設備項目之估計可使用年期以直線法撇銷成本減其估計剩餘價值(如有)計算如下：

— 機器及機械	5至10年
— 租賃物業裝修、傢俬、裝置及辦公室設備	5至10年
— 汽車	5年

資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)將每年進行檢討。

(k) 租賃資產

倘本集團把一項安排(由一項交易或一系列交易組成)確定為在協定期間內轉讓一項或多項特定資產之使用權以換取一筆或一連串付款，則該安排屬於或包括一項租賃。該釐定乃基於安排之實際內容評估而作出，而不論有關安排是否以租賃之法律形式作出。

(i) 出租予本集團之資產分類

本集團根據租賃持有，且所有權之絕大部分風險及回報已轉移至本集團之資產乃分類為根據融資租賃持有。所有權之絕大部分風險及回報並無轉移至本集團之租賃則分類為經營租賃，惟以下情況除外：

- 原符合投資物業定義而根據經營租賃持有之物業按個別物業基準分類為投資物業，倘獲分類為投資物業，將按根據融資租約(見附註2(i))持有之方式入賬；及
- 根據經營租約持作自用且於租賃開始時公允價值無法與建於其上之樓宇公允價值分開計量之土地，入賬為根據融資租約持有，除非樓宇清楚地根據經營租約持有則另作別論。就此等目的而言，租賃開始指本集團最初訂立或自前承租人接管租賃之時間。

(ii) 持作經營租約用途資產

倘本集團按經營租約出租資產，有關資產會按其性質在資產負債表分類。經營租約所產生收益，會根據本集團之收益確認政策予以確認，詳情載於附註2(u)(i)。

(iii) 經營租約費用

倘本集團擁有根據經營租約持有之資產使用權，則根據租賃作出之付款乃按租期涵蓋之會計期間分期均等地於損益扣除，惟倘有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。所獲之租金優惠作為已作出之淨租金總額的一部分於損益內確認。或然租金於產生之會計期間在損益扣除。

收購根據經營租約持有土地之成本於租賃期內以直線法攤銷，惟物業分類為投資物業(見附註2(i))則除外。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

(I) 資產減值

(i) 債務股本證券投資及其他應收款項之減值

債務股本證券投資及其他流動及非流動應收款項如以成本或攤銷成本列賬或分類為可供出售的證券，將會於各結算日檢討，以確定有否客觀證據顯示出現減值。減值之客觀證據包括下列引起本集團關注一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人遇上重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變而對債務人帶來不利影響；及
- 股本工具投資之公允價值大幅下跌至低於其成本或長期低於其成本。

倘任何此等證據存在，任何減值虧損按以下方式釐定及確認：

- 就使用權益法確認於附屬公司及聯營公司之投資(見附註2(d))而言，減值虧損乃根據附註2(I)(ii)透過比較投資之可收回金額整體與其賬面值計量。倘按附註2(I)(ii)用作釐定可收回金額之估計出現有利變動時，則撥回減值虧損。
- 就按成本列賬之非上市股本證券而言，減值虧損按金融資產賬面值與估計未來現金流量間之差額計量，倘貼現影響重大，則按同類金融資產之現行市場回報率貼現。按成本計值之股本證券之減值虧損不會撥回。
- 就以攤銷成本列賬的應收賬款及其他應收款項及其他財務資產而言，減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值的差額釐定，如折算影響屬重大，則按財務資產的原來實際利率(即初始確認該等資產時計算的實際利率)折算。財務資產具類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及未有單獨地被評估為減值，則會共同進行有關的評估。共同評估減值的財務資產的未來現金流量，會根據與匯集組別具類似信貸風險特徵的資產的過往損失經驗而折算。

倘減值虧損的金額其後減少，且該等減幅可客觀地與確認減值虧損後發生的事件聯繫，則會在損益撥回減值虧損。減值虧損的撥回額不得致使資產的賬面值超過於以往年度未曾確認減值虧損下原應釐定的賬面值。

2 主要會計政策(續)

(I) 資產減值(續)

(i) 債務股本證券投資及其他應收款項之減值(續)

- 就可供出售金融資產而言，已直接確認於公允價值儲備之累計虧損重新分類至損益。於損益確認之累計虧損金額為收購成本(減去任何本金還款及攤銷)與現行公允價值之差額，減去該資產過往在損益確認之任何減值虧損。

可供出售財務資產之減值虧損如已於損益表內確認，則不會透過損益表撥回。其後該資產公允價值之任何增加會於其他全面收益中確認。

減值虧損直接在相應資產撇銷，但就貿易應收賬款(包括應收賬款及其他應收款項)因收回的可能性存疑(但並非微乎其微)所確認之減值虧損除外。在此情況下，呆壞賬之減值虧損使用撥備賬記錄。倘本集團認為收回之可能性甚微，則直接從貿易應收賬款中撇銷視為不可收回之金額，而在撥備賬中所持有關於該項債務之任何金額會被撥回。若其後收回先前計入撥備賬之金額，則相關之撥備會被撥回。撥備賬之其他變動及其後撥回已撇銷之金額，均直接在損益確認。

(ii) 其他資產之減值

本集團會在各結算日審閱內部及外部資料，以確定下列資產是否出現減值跡象，或除有商譽情況外，先前確認之減值虧損是否不再存在或可能已經減少：

- 物業、機器及設備；及
- 商譽。

倘若存在任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額。此外，就商譽而言，會每年估計可收回金額，以確定是否存在任何減值跡象。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額為其淨銷售價及使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃按能反映現時市場對貨幣時間值及資產特定風險之評估之稅前折現率，折現至其現值。倘資產所產生之現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產組別(即現金生產單位)來釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

每當資產或其所屬之現金生產單位之賬面值超過其可收回金額，即會於損益確認減值虧損。就現金生產單位確認之減值虧損，首先會分配予減少現金生產單位(或一組單位)所獲分配之任何商譽賬面金額，然後再按比例減少該單位(或一組單位)中其他資產之賬面金額，惟個別資產賬面值不會減少至低於其本身的公允價值減銷售成本或使用價值(若能釐定)。

2 主要會計政策 (續)

(l) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產之減值 (續)

一 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘所作出估計出現有利轉變，有關減值虧損將予撥回，有關商譽減值虧損不予撥回。

撥回之減值虧損以倘過往年度並未確認減值虧損而原應釐定之資產賬面值為限。撥回之減值虧損乃於確認撥回之年度內計入損益。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須根據香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度首6個月編製中期財務報告。於中期完結時，本集團採用於財務年度完結時應採用的同一減值測試、確認及撥回條件(見附註2(l)(i)及(ii))。

於中期內就商譽、可供出售財務資產及以成本入賬的無報價股本證券確認的減值虧損不會在往後期間撥回。假設在中期相關的財務年度完結時方評估減值而毋須確認虧損或應確認較少虧損時，亦不會撥回減值虧損。其後，倘若可供出售財務資產之公允價值於餘下年度期間增加或隨後增加，則增加金額於其他全面收益表而並非損益內確認。

(m) 存貨

存貨以成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。

成本以先入先出法計算，其中包括所有採購成本、加工成本以及令存貨變成現狀和現有條件之其他成本。

可變現淨值按在日常業務過程中之估計售價，減去估計完成成本及估計進行出售所需之其他成本計算。

於出售存貨後，有關存貨之賬面值計入確認相關收益期間之費用。存貨撇減至可變現淨值之任何撇減金額和虧損之金額，計入撇減和虧損發生之期間之費用。撥回就存貨撇減之任何金額乃於撥回產生之期間沖減已確認存貨之費用。

(n) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初步按公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除呆賬減值撥備入賬(見附註2(l))；惟倘應收款項為給予關連人士之無固定還款期之免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。於此情況下，應收款項會按成本扣除呆賬減值撥備入賬。

2 主要會計政策(續)

(o) 計息借貸

計息借貸初步按公允價值減應佔交易成本確認。初步確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，初步確認之數額與贖回價值間之差額以實際利率法按借貸年期與任何應付利息及費用一併於損益確認。

(p) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公允價值確認。除根據附註2(t)(i)計算之財務擔保負債外，應付賬款及其他應付款項其後按攤銷成本入賬；惟倘貼現影響並不重大，則按成本入賬。

(q) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括銀行及手頭現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，以及短期高流動性投資，即在沒有涉及重大價值轉變之風險下可以即時轉換為已知數額且購入時於三個月內到期之現金的投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括按要求償還及構成本集團現金管理組成部分之銀行透支。

(r) 僱員福利

短期僱員福利及向定額供款退休計劃作出之供款

薪金、年度花紅、有薪年假、自界定供款退休計劃之供款及各項非貨幣福利之成本，均在僱員提供相關服務之年度內計提。如延遲支付或結算會構成重大影響，則上述數額須按現值列賬。

(s) 所得稅

本年度所得稅包括當期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。當期稅項及遞延稅項資產及負債之變動均於損益確認；倘若相關項目分別於其他全面收益或直接於權益確認，則有關稅項金額亦應分別於其他全面收益或直接於權益確認。

當期稅項乃按年內應課稅收入，根據已生效或於報告期間結算日實質上已生效之稅率計算而預期應付之稅項，並就過往年度應付稅項作出任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣及應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產及負債就財務呈報目的而言之賬面值與其稅基之差異。遞延稅項資產亦可以由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

2 主要會計政策(續)

(s) 所得稅(續)

除若干有限的特殊情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產(只限於未來可能有應課稅溢利可供抵免的相關遞延稅項資產)均會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅溢利，包括因撥回現有應課稅暫時差異而產生之數額；但有關差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生之稅項虧損向後期或向前期結轉之期間內撥回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，倘涉及同一稅務機關及同一應課稅實體，而且預期在能夠使用稅項虧損或抵免之同一期間內撥回，則予以計算在內。

遞延稅項資產及負債確認之有限特殊情況包括不可扣稅商譽所產生之暫時差異，不影響會計或應課稅溢利(如屬業務合併之一部分則除外)之資產或負債之初步確認，以及於附屬公司之投資之暫時差異(如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制撥回之時間，而且在可預見之將來不大可能撥回之差異；或如屬可予扣減之差異，則只限於可在將來撥回之差異)。

當投資物業按附註2(i)所載會計政策以其公允價值列賬，遞延稅項金額是以於結算日按賬面值出售該等資產所適用的稅率計算，除非該物業應予折舊及按商業模式持有，並旨在於一段時間內耗用而非透過出售以獲取該物業內含絕大部分經濟效益，則作別論。在所有其他情況下，遞延所得稅是按照資產與負債賬面金額之預期變現或結算方式，根據已生效或在結算日實質上已生效之稅率計算。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

本集團於各結算日重新檢討遞延稅項資產之賬面值，對預期不再可能有足夠應課稅溢利可供抵免相關稅項利益時予以削減。若日後可能有足夠應課稅溢利時，則有關扣減將予以撥回。

當期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。倘本公司或本集團有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且在符合以下附帶條件之情況下，當期稅項資產與遞延稅項資產始會分別與當期稅項負債及遞延稅項負債抵銷：

- 倘為當期稅項資產及負債，本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，而此等資產及負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，此等公司計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回之期間內，按淨額基準變現當期稅項資產及清償當期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

2 主要會計政策(續)

(t) 已作出財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已作出財務擔保

財務擔保為要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因指定債務人未能根據債務工具之條款在到期時付款而蒙受的損失，向持有人支付特定補償金額的合約。

倘本集團作出財務擔保，擔保之公允價值(即交易價，除非能可靠地估計公允價值)則初步確認為應付賬款及其他應付款項內之遞延收入。倘就作出擔保之代價已收取或可收取，代價則根據本集團適用於此類別資產之政策確認。倘並無收到或無可收代價，則於初步確認任何遞延收入時在損益確認為即時開支。

初步確認為遞延收入之擔保金額自作出財務擔保後在損益中按擔保之年期作為收入攤銷。此外，倘(i)擔保之持有人將可能根據擔保向本集團取得款項及(ii)該筆對本集團索取之金額預期超逾現時就擔保列賬為應付賬款及其他應付款項(即初步確認之金額減累計攤銷)之金額時，撥備將根據附註2(t)(ii)確認。

(ii) 其他撥備及或然負債

倘本集團或本公司須就已發生之事件承擔法律或推定義務，而會導致經濟利益外流及在可以作出可靠之估計時，則就該時間或數額不定之其他負債確認撥備。倘貨幣時間值重大，則按履行義務預計所需支出之現值計提撥備。

倘經濟利益外流之可能性較低，或無法對有關數額作出可靠之估計，則會將該義務披露為或然負債，但經濟利益外流之可能性極低則除外。倘可能存在義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則會披露為或然負債，除非經濟利益外流之可能性極低。

2 主要會計政策 (續)

(u) 收益確認

收益按已收取或應收取代價之公允價值計量。收益乃於經濟利益可能流入本集團，以及能夠可靠計算收益及成本(如適用)時，按照下列方法於損益確認：

- (i) 經營租約之應收租金收入在租期所涵蓋期間內，以等額在損益中確認；惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產產生之收益模式則除外。所授出租賃優惠均在損益中確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在其賺取之會計期間內確認為收入。
- (ii) 物業管理及倉庫收入於提供服務時確認。
- (iii) 非上市投資之股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。上市公司之股息收入於投資之股價除息時確認。
- (iv) 利息收入於應計時按實際利率法計算確認。

(v) 外幣換算

年內進行之外幣交易以交易日之適用匯率換算。外幣結算之貨幣資產及負債則按結算日之匯率換算。匯兌收益或虧損於損益確認。

以外幣歷史成本計量之非貨幣資產及負債，按交易日之外匯匯率換算。以外幣結算並按公允價值列賬之非貨幣資產及負債按釐定其公允價值當日適用之外匯匯率換算。

海外業務之業績是按照貼近交易日之匯率換算為港幣。資產負債表項目(包括二零零五年一月一日或以後購入之海外業務在綜合賬目時產生之商譽)按結算日之收市匯率換算為港幣。匯兌差異則分別於其他全面收益及累計於權益內之滙兌儲備內確認。就二零零五年一月一日之前購入之海外業務在綜合賬目時所產生之商譽，以在購入該海外業務當日之匯率換算。

於出售海外業務時，與海外業務有關之累計滙兌差額於確認出售之溢利或虧損時由權益重新分類至損益。

(w) 借貸成本

購入、建造或生產需經一段長時間方可作擬定用途或出售之資產，其直接相關借貸成本會予以資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間支銷。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產開支及借貸成本產生時，以及將在籌備資產作其擬定用途或出售所需活動進行時，開始將借貸成本資本化。當絕大部分有關籌備合資格資產作其擬定用途或出售所需活動中斷或完成時，即暫停或終止資本化借貸成本。

2 主要會計政策(續)

(x) 已終止經營業務

已終止經營業務為本集團業務其中一環，其經營及現金流量可與本集團其他部分明確區分，並代表一個獨立主要業務或地區業務，或屬出售獨立主要業務或地區業務之單一合作計劃之一部分，或為僅就轉售而購入之附屬公司。

當業務被出售或符合歸類為持作出售之準則(如較早)時，則分類為已終止經營業務。此分類亦會於放棄經營業務時出現。

倘一項業務分類為已終止經營，則會於收益表呈列一個單一金額，包括：

- 已終止經營業務之除稅後盈利或虧損；及
- 計量構成已終止經營業務之資產或出售組合之公允價值減出售成本，或出售該等資產或組合時，已確認之除稅後收益或虧損。

(y) 關聯方

(a) 倘出現下列情況則該名人士或其近親為與本集團有關聯：

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理層職員之成員。

(b) 倘出現下列情況則有關實體為與本集團有關聯：

- (i) 該公司及本集團屬同一集團(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連)。
- (ii) 一實體與另一實體為聯繫人士或合營公司(或集團之成員公司之聯繫人士或合營企業，而該集團當中之另一間實體為成員公司)。
- (iii) 兩間實體皆為同一第三方之合營公司。
- (iv) 一間實體為第三間實體之合營公司及另一間實體為第三間實體之聯繫人士。
- (v) 該實體為本集團或作為本集團有關連實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)部所識別之人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別對實體有重大影響之人士，或是實體(或實體之母公司)主要管理層職員之成員。

有關人士之近親家族成員為預期於與實體交易時將影響該人士或受該人士影響之該等家族成員。

2 主要會計政策 (續)

(z) 分部報告

營運分部及財務報表所呈報之各分部項目金額，與根據就分配資源予本集團各項業務及地區分部及評估其表現而定期提供予本集團最高行政管理人員之財務資料一致。

就財務報告而言，個別重要營運分部不會綜合呈報，除非有關分部具有類似經濟特徵以及在產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用之方式及監管環境性質方面類似。倘獨立而言並非屬重要之營運分部共同擁有上述大部分特徵，則可綜合呈報。

3 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

應用本集團之會計政策時，管理層已作出下列判斷：

投資物業之估值

投資物業乃按市值計入資產負債表。投資物業的市場價值乃根據外聘合資格的評估師按每年的市價估值並計入物業淨租金收入及適當時考慮其租值可能調整的幅度。

投資物業之公允價值反映(其中包括)來自即期租約之租金收入，並根據現行市況假設未來租約之租金收入。公允價值亦按類似基準反映就投資物業而預期出現之現金流出。

確認遞延稅項資產

有關結轉稅項虧損之遞延稅項資產乃根據預期變現或償付資產賬面值之方式，並使用報告期間結算日已頒佈或實質頒佈之稅率確認及計量。釐定遞延稅項資產之賬面值時，預計應課稅盈利之估計涉及若干有關本集團經營環境之假設，須由董事作出重大判斷。有關假設及判斷之任何變動會影響將予確認遞延稅項資產之賬面值，因而對往後年度之淨盈利構成影響。

可供出售財務資產及衍生金融工具之估值

若可供出售財務資產並無當前或最近價格，則可供出售財務資產之公允價值乃以估值技術(包括現金流量折現模式或市盈率模式)釐定。本集團所作假設主要以結算日之當前市況為依據。

並不於活躍市場上買賣之衍生金融工具(如場外衍生工具)之公允價值乃以估值技術釐定。本集團於選取計算方式及作出主要以各結算日當前市況為依據之假設時須作出判斷。

財務報表附註(續)

3 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

附屬公司權益之減值

鑑於本公司於附屬公司之權益或受減值虧損所限，資產之可收回金額需要確定。可收回金額乃售價淨額與使用價值之較高者。該等資產並無可用的公開市價，故難以準確預測售價。當計算使用價值時，預計由資產所產生現金流量折現至現值，該現值需要對有關如營業額之數量及附屬公司之營運成本金額等項目作重大判斷。本公司利用所有現時可用之資料，以確定與可收回金額合理接近之金額，包括根據合理的及可行之假設及估計附屬公司之營業額及營運成本等預測。

4 營業額及分部資料

年內確認之營業額如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 重新呈列
持續經營業務：		
租務及物業管理	77,574	66,373
已終止經營業務：		
租務及物業管理	247,578	396,185
倉庫業務	5,923	15,772
	253,501	411,957

營運分部

本集團首席營運決策人主要基於分部盈利評估營運分部表現。分部盈利指分部賺取之盈利，撇除總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)、融資收入、融資成本及稅項支出。

由於進行附註1所述集團重組，本集團目前僅有一個營運分部 – 租務及物業管理。

財務報表附註 (續)

4 營業額及分部資料 (續)

營運分部 (續)

持續經營業務之分部業績如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 重新呈列
租務及物業管理		
營業額	77,574	66,373
投資物業公允價值變動及出售物業之收益前之分部業績	59,218	50,177
投資物業公允價值增加	130,240	103,314
出售投資物業之收益	–	1,312
分部業績	189,458	154,803
總辦事處及企業開支 (扣除未分配收入)	(16,680)	(6,869)
經營盈利	172,778	147,934
融資收入	–	48
融資成本	(654)	(1,268)
來自持續經營業務之除稅前盈利	172,124	146,714
稅項支出	(9,233)	(7,016)
來自持續經營業務之年內盈利	162,891	139,698

地域資料

本集團之持續經營業務之營業額及經營盈利均來自香港之業務，故並無呈列地域資料。

財務報表附註(續)

5 其他收入

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 重新呈列
持續經營業務：		
其他	379	1,457
已終止經營業務：		
可供出售上市財務資產之股息收入	9,739	18,537
可供出售非上市財務資產之股息收入	-	17,473
向聯營公司貸款之利息收入	-	3,177
其他	930	5,554
	10,669	44,741

6 除稅前盈利

除稅前盈利乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 重新呈列
(a) 融資收入及成本		
持續經營業務：		
融資收入		
銀行存款及結餘之利息收入	-	(48)
融資成本		
銀行貸款及透支之利息開支	654	1,268
已終止經營業務：		
融資收入		
銀行存款及結餘之利息收入	(3,313)	(5,670)
融資成本		
銀行貸款及透支之利息開支	38,067	70,335

財務報表附註 (續)

6 除稅前盈利 (續)

除稅前盈利乃經扣除／(計入)以下各項後得出：(續)

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 重新呈列
(b) 員工成本 (包括董事酬金)		
持續經營業務：		
向界定供款計劃供款	48	58
薪金、工資及其他福利	3,023	4,226
	3,071	4,284
已終止經營業務：		
向界定供款計劃供款	1,171	2,028
薪金、工資及其他福利	28,001	49,256
	29,172	51,284
(c) 其他		
持續經營業務：		
核數師酬金	716	956
應收賬款之減值虧損	31	-
折舊	20	39
出售物業、機器及設備虧損	96	-
因交易而直接產生之法律及專業費用	9,871	-
投資物業應收租金經扣除港幣 17,625,000 元 (二零一一年(重新呈列)：港幣 17,382,000 元)之直接開支	(59,949)	(48,991)
已終止經營業務：		
持有至到期之投資之攤銷收入(附註 19)	(5,988)	(9,028)
核數師酬金	324	812
折舊	1,268	2,593
倉庫業務產生收入之直接經營開支	2,202	5,789
聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額	-	(44,122)
衍生金融工具公允價值虧損	1,574	17,186
匯兌虧損，淨值	143	1,350
應收聯營公司款項之減值虧損	2,565	-
持有至到期之投資之利息收入	-	(617)
終止確認可供出售財務資產後轉入綜合收益表	(79,073)	-
出售物業、機器及設備虧損／(收益)	45	(11)
經營租約開支：最低租金付款－物業租賃	1,896	3,571
投資物業應收租金經扣除港幣 47,840,000 元 (二零一一年(重新呈列)：港幣 83,251,000 元)之直接開支	(199,738)	(312,934)

財務報表附註(續)

7 稅項支出

(a) 稅項支出指：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 重新呈列
持續經營業務：		
當期稅項		
香港利得稅	7,189	6,175
往年度不足／(超額)撥備	20	(25)
	7,209	6,150
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	2,024	866
	9,233	7,016
已終止經營業務：		
當期稅項		
香港利得稅	8,274	9,524
海外稅項	-	120
往年度超額撥備	(1,879)	(2,244)
	6,395	7,400
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異	15,125	25,561
	21,520	32,961

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之 16.5% (二零一一年：16.5%) 作出撥備。

海外稅項乃按本集團經營業務所在國家之適用稅率計算。

應佔聯營公司盈利減虧損已扣除截至二零一二年十二月三十一日止年度應佔聯營公司稅項支出港幣 14,550,000 元 (二零一一年 (重新呈列)：港幣 21,934,000 元)。

財務報表附註(續)

7 稅項支出(續)

(b) 按適用稅率計算之稅項支出與來自持續經營業務之除稅前盈利之對賬如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 重新呈列
來自持續經營業務之除稅前盈利	172,124	146,714
按16.5%(二零一一年:16.5%)稅率計算除稅前盈利之估計稅項	28,400	24,208
不能扣稅之開支之稅務影響	2,453	951
毋須課稅之收入之稅務影響	(21,640)	(18,118)
往年度不足/(超額)撥備	20	(25)
持續經營業務之實際稅務開支	9,233	7,016

8 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	二零一二年				
	薪金、津貼及		退休計劃		
	董事袍金 港幣千元	實物利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	供款 港幣千元	總值 港幣千元
執行董事					
張旭先生(於二零一二年七月二十四日獲委任)	88	-	-	-	88
關東武女士(於二零一二年七月二十四日獲委任)	88	-	-	-	88
周偉偉先生(於二零一二年九月一日辭任)	26	1,620	406	161	2,213
陳周薇薇女士(於二零一二年九月一日辭任)	47	222	-	13	282
區慶麟先生(於二零一二年九月一日辭任)	26	-	-	1	27
	275	1,842	406	175	2,698
非執行董事					
王文金先生(於二零一二年七月二十四日獲委任)	66	-	-	-	66
陳志裕先生(於二零一二年七月二十四日獲委任)	66	40	-	-	106
鄭維志博士(於二零一二年九月一日辭任)	1,200	-	-	-	1,200
鄭維新先生(於二零一二年九月一日辭任)	26	-	-	-	26
	1,358	40	-	-	1,398

財務報表附註(續)

8 董事酬金(續)

	二零一二年					
	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物利益		酌情花紅 港幣千元	退休計劃 供款 港幣千元	總值 港幣千元
		港幣千元	港幣千元			
獨立非執行董事						
陳維曦先生(於二零一二年九月一日獲委任)	50	30	-	-	80	
鍾偉森先生(於二零一二年九月一日獲委任)	50	30	-	-	80	
岑信江先生(於二零一二年九月一日獲委任)	50	20	-	-	70	
林紀利先生(於二零一二年九月一日辭任)	285	-	-	-	285	
羅嘉瑞醫生(於二零一二年九月一日辭任)	143	-	-	-	143	
鮑文先生(於二零一二年九月一日辭任)	247	-	-	-	247	
	825	80	-	-	905	
	2,458	1,962	406	175	5,001	

財務報表附註 (續)

8 董事酬金 (續)

	二零一一年				
	董事袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌情花紅	退休計劃 供款	總值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
執行董事					
周偉偉先生	40	2,829	1,273	285	4,427
陳周薇薇女士	40	410	–	22	472
區慶麟先生	40	–	–	2	42
鍾漢城先生(於二零一一年五月二十四日退任)	16	272	–	–	288
	136	3,511	1,273	309	5,229
非執行董事					
鄭維志博士	1,800	–	–	–	1,800
鄭維新先生	40	–	–	–	40
	1,840	–	–	–	1,840
獨立非執行董事					
林紀利先生	310	–	–	–	310
羅嘉瑞醫生	130	–	–	–	130
鮑文先生	275	–	–	–	275
沈弼男爵(於二零一一年五月二十四日退任)	24	–	–	–	24
	739	–	–	–	739
	2,715	3,511	1,273	309	7,808

財務報表附註(續)

9 最高薪酬人士

五名最高薪酬之人士其中兩名(二零一一年：兩名)為本公司董事，彼等之薪酬詳情載於附註8。其餘三名人士(二零一一年：三名)之薪酬總額如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	3,300	5,074
酌情花紅	1,300	1,330
退休計劃供款	200	250
	4,800	6,654

其餘三名(二零一一年：三名)最高薪酬人士之薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零一二年	二零一一年
港幣 1,000,001 元–港幣 1,500,000 元	1	–
港幣 1,500,001 元–港幣 2,000,000 元	2	1
港幣 2,000,001 元–港幣 2,500,000 元	–	2
	3	3

10 本公司股東應佔盈利

本公司股東應佔盈利包括本公司財務報表內之盈利港幣 138,078,000 元(二零一一年：港幣 316,781,000 元)。

財務報表附註 (續)

11 股息

(a) 本年度股息

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
已宣派及支付之特別現金股息每股港幣0.7803元 (二零一一年：無)(附註(i))	202,632	—
已宣派及支付之中期股息：無(二零一一年：於二零一一年九月二十九日 支付每股港幣0.19元)	—	49,340
於結算日後擬派末期股息每股港幣0.03元 (二零一一年：於二零一二年六月五日支付每股港幣0.47元)(附註(ii))	7,791	122,052
	210,423	171,392

附註：

- (i) 實物方式分派及派付特別現金股息於二零一二年七月九日獲本公司獨立股東批准，並於二零一二年七月十六日分派／派付後反映為儲備分配。
- (ii) 於二零一三年二月二十二日舉行之會議上，董事建議宣派末期股息每股港幣0.03元。此擬派股息並未於本集團之財務報表內反映為應付股息，直至本公司股東批准後方會反映為二零一三年之儲備分配。

(b) 於本年度批准及派付之過往財政年度股息

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於本年度批准及派付之過往財政年度末期股息每股港幣0.47元 (二零一一年：港幣0.42元)	122,052	109,068
於本年度批准及派付之過往財政年度特別股息每股港幣零元 (二零一一年：港幣1.00元)	—	259,685
	122,052	368,753

財務報表附註(續)

12 已終止經營業務

誠如財務報表附註1所述，私人公司集團已於二零一二年七月十六日分派予記錄日期股東。其後，本集團從事持有及出租物業作工業用途。私人公司集團從事(i)持有及出租物業作商業及倉庫用途；(ii)倉庫；及(iii)投資控股業務。因此，私人公司集團經營之業務(即經分派業務)分類為已終止經營業務。

(a) 經分派業務計入截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度綜合收益表之業績如下。

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
營業額	4	253,501	411,957
服務成本		(52,592)	(93,376)
毛利		200,909	318,581
其他收入	5	10,669	44,741
租務及市場推廣開支		(4,071)	(8,768)
行政開支		(17,790)	(35,301)
投資物業公允價值增加		36,626	1,855,219
其他收益，淨額		81,967	35,242
經營盈利		308,310	2,209,714
融資收入	6(a)	3,313	5,670
融資成本	6(a)	(38,067)	(70,335)
應佔聯營公司盈利減虧損		273,556	2,145,049
議價收購收益		92,507	151,221
		-	69,387
除稅前盈利		366,063	2,365,657
稅項支出	7(a)	(21,520)	(32,961)
已終止經營業務之年內盈利		344,543	2,332,696

財務報表附註 (續)

12 已終止經營業務 (續)

(b) 經分派業務之現金流量淨額如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
經營活動所得現金淨額	152,531	136,330
投資活動所得現金淨額	35,145	163,511
融資活動所耗現金淨額	(333,800)	(273,767)
已終止經營業務現金及現金等值物(減少)/增加淨額	(146,124)	26,074

(c) 經分派業務於二零一二年七月十六日之資產及負債如下。

	附註	港幣千元
物業、機器及設備	14	7,745
投資物業	15	11,075,780
於聯營公司之權益		737,094
可供出售財務資產		398,666
持有至到期之投資	19	132,088
遞延稅項資產	26	1,597
衍生金融工具		179
存貨		361
應收賬款及其他應收款項		32,845
可收回稅項		126
銀行結餘及現金		74,901
資產總值		12,461,382
應付賬款、其他應付款項及應計費用		(202,945)
銀行貸款，已抵押		(1,772,901)
衍生金融工具		(92,241)
應付稅項		(34,261)
應付聯營公司款項		(29,775)
遞延稅項負債	26	(58,905)
負債總額		(2,191,028)
資產淨值		10,270,354

財務報表附註(續)

13 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔來自持續經營業務及已終止經營業務之盈利分別港幣161,718,000元及港幣344,475,000元(二零一一年(重新呈列)：港幣133,196,000元及港幣2,332,042,000元)及年內已發行股數259,685,288股(二零一一年：259,685,288股)計算。

由於本公司年內並無已發行潛在攤薄股份(二零一一年：無)，故持續經營業務及已終止經營業務之每股攤薄盈利相等於持續經營業務及已終止經營業務之每股基本盈利。

14 物業、機器及設備

(a) 本集團

	租賃物業裝修、 傢俬、裝置及			總值 港幣千元
	機器及機械 港幣千元	辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	
原值：				
於二零一二年一月一日	1,038	17,615	1,238	19,891
增購	-	143	-	143
出售	(20)	(1,236)	-	(1,256)
經分派業務(附註12)	(1,018)	(16,522)	(1,238)	(18,778)
於二零一二年十二月三十一日	-	-	-	-
累積折舊：				
於二零一二年一月一日	977	8,700	1,183	10,860
本年度折舊撥備	5	1,228	55	1,288
出售	(20)	(1,095)	-	(1,115)
經分派業務(附註12)	(962)	(8,833)	(1,238)	(11,033)
於二零一二年十二月三十一日	-	-	-	-
賬面淨值：				
於二零一二年十二月三十一日	-	-	-	-

財務報表附註 (續)

14 物業、機器及設備 (續)

(a) 本集團 (續)

	機器及機械 港幣千元	租賃物業裝修、 傢俬、裝置及 辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總值 港幣千元
原值：				
於二零一一年一月一日	1,038	17,230	1,340	19,608
增購	–	415	–	415
出售	–	(30)	(102)	(132)
於二零一一年十二月三十一日	1,038	17,615	1,238	19,891
累積折舊：				
於二零一一年一月一日	959	6,336	1,064	8,359
本年度折舊撥備	18	2,393	221	2,632
出售	–	(29)	(102)	(131)
於二零一一年十二月三十一日	977	8,700	1,183	10,860
賬面淨值：				
於二零一一年十二月三十一日	61	8,915	55	9,031

財務報表附註(續)

15 投資物業

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
估值：		
於一月一日	12,167,930	10,227,930
增購	574	7,409
出售	-	(15,010)
建築成本超額撥備	-	(10,932)
公允價值收益	166,866	1,958,533
經分派業務(附註12)	(11,075,780)	-
於十二月三十一日	1,259,590	12,167,930

(a) 投資物業之估值分析如下：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於香港之租賃土地：		
— 長期租賃	-	1,270,000
— 中期租賃	1,259,590	10,897,930
	1,259,590	12,167,930

(b) 投資物業於二零一二年十二月三十一日按市場價值作出估算。重估價值乃經參考直接比較法，並根據物業淨租金收入及適當時考慮其租值可能調整的幅度。估值乃由威格斯資產評估顧問有限公司(其專業測量師為香港測量師學會資深會員，且具備評估該物業所在地區及種類的經驗)進行。於二零一一年十二月三十一日，投資物業(農地除外)由仲量聯行有限公司按市值基準進行重估，而農地則由保柏國際評估有限公司按市值基準進行重估。

(c) 本集團以經營租約出租投資物業。租約期一般為兩年。上述租約概無涉及或然租金。

(d) 以經營租約方式持有之投資物業賬面總值為港幣1,259,590,000元(二零一一年：港幣12,167,930,000元)。

(e) 於二零一二年十二月三十一日，賬面值為港幣1,259,590,000元之投資物業已抵押作為本集團銀行融資之擔保。有關貸款融資於二零一二年十二月三十一日尚未提取。

財務報表附註(續)

15 投資物業(續)

(f) 根據不可撤銷經營租約而未來最低限度可收取之租金收入總額如下：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	55,172	443,820
一年後但五年內	33,166	627,710
五年後	-	9,374
	88,338	1,080,904

16 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非上市股份 — 原值	-	229,098
應收附屬公司款項(附註(a))	327,651	3,204,642
	327,651	3,433,740
減：減值虧損	-	(284,629)
	327,651	3,149,111

附註：

- (a) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及無指定還款期。
- (b) 年內之附屬公司詳情載於第94至97頁。

財務報表附註(續)

17 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應佔資產淨值	-	696,144
應付聯營公司貸款及應收聯營公司款項(附註(a))	-	39,369
	-	735,513
應付聯營公司款項(附註(b))	-	(23,552)

所有於聯營公司之權益乃歸私人公司集團所有，並已於二零一二年七月十六日分派予記錄日期股東。

附註：

- (a) 於二零一一年十二月三十一日，應付聯營公司貸款及應收聯營公司款項為無抵押及無固定還款期。除總額港幣 32,502,000 元之款項為免息外，餘額均按各方協定之利率計息。
- (b) 於二零一一年十二月三十一日，應付聯營公司款項為無抵押、免息及無指定還款期。
- (c) 本集團應佔聯營公司資產、負債及業績概述如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非流動資產	-	560,371
流動資產	-	512,726
流動負債	-	(114,165)
非流動負債	-	(262,788)
	-	696,144
營業額	277,321	343,534
除稅後盈利減虧損	92,507	151,221

- (d) 年內之聯營公司詳情載於第 98 頁。

財務報表附註 (續)

18 可供出售財務資產

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
海外上市產業信託基金投資	-	225,255
非上市股份投資	-	94,147
總值	-	319,402
上市投資之市場價值	-	225,255

所有可供出售財務資產乃歸私人公司集團所有，並已於二零一二年七月十六日分派予記錄日期股東。

19 持有至到期之投資

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非上市債務及其他投資	-	95,087
持有至到期之投資變動如下：		
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日	95,087	37,877
匯兌差額	97	(143)
增加	31,166	48,825
於收益表中攤銷(附註6(c))	5,988	9,028
已收票息	(250)	(500)
經分派業務(附註12)	(132,088)	-
於十二月三十一日	-	95,087
分析如下：		
流動	-	29,252
非流動	-	65,835
	-	95,087

所有持有至到期之投資乃歸私人公司集團所有，並已於二零一二年七月十六日分派予記錄日期股東。

財務報表附註(續)

20 應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應收賬款	650	6,975	-	-
減：呆賬撥備(附註(b))	(31)	-	-	-
應收賬款扣除撥備(附註(a))	619	6,975	-	-
攤銷應收租金	594	15,568	-	-
其他應收款項	11,744	4,351	2,005	1,206
按金	2,393	9,100	-	34
預付賬款	533	4,682	517	383
	15,883	40,676	2,522	1,623

(a) 應收賬款(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
0至30日	570	1,650
31至90日	49	5,033
超過90日	-	292
	619	6,975

本集團之信貸政策載於附註29(a)。

(b) 應收款項減值

應收賬款之減值虧損乃以撥備賬記錄，除非本集團收回款項之可能性不大，則減值虧損會直接與應收賬款抵銷。

本年度之呆賬撥備變動，包括指定及共同虧損部分如下：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日	-	-
已確認之減值虧損	31	-
於十二月三十一日	31	-

財務報表附註(續)

20 應收賬款及其他應收款項(續)

(b) 應收款項減值(續)

於二零一二年十二月三十一日，本集團之應收賬款港幣31,000元(二零一一年：無)已個別確認減值。個別減值之應收款項與遇上財政困難之租戶有關，而管理層評定將無法收回有關應收款項。因此，已確認特定呆賬撥備港幣31,000元(二零一一年：無)。本集團並無就有關結餘持有任何抵押品。

(c) 並無減值之應收賬款

並無個別或共同視為已減值之應收賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
已過期少於一個月	570	1,650
已過期一至三個月	49	5,033
已過期超過三個月	-	292
	619	6,975

已過期但並無減值之應收款項與多名於本集團擁有良好往績記錄之獨立租戶有關。根據過往經驗，由於有關租戶之信貸質素並無重大改變，而有關結餘仍被視為可全數收回，因此管理層相信毋須就有關結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

21. 銀行結餘及現金

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銀行及其他財務機構存款	-	611,193	-	-
銀行結餘及手頭現金	50,151	36,285	25,523	100
	50,151	647,478	25,523	100

財務報表附註(續)

22 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應付賬款	-	8,570	-	-
其他應付款項	1,632	71,392	1,427	1,420
已收按金	16,852	123,380	-	-
應計費用	1,764	12,225	478	557
	20,248	215,567	1,905	1,977

應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
0至30日	-	6,181
31至90日	-	1,070
超過90日	-	1,319
	-	8,570

23. 衍生金融工具

	本集團			
	資產		負債	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
利率掉期合約(附註(a))				
—現金流量對沖	-	-	-	97,778
—不符合對沖資格	-	-	-	7,294
	-	-	-	105,072
可換股債券之衍生工具部分(附註(b))	-	179	-	-
	-	179	-	105,072
分析：				
流動	-	-	-	42,130
非流動	-	179	-	62,942
	-	179	-	105,072

財務報表附註(續)

23 衍生金融工具(續)

所有衍生金融工具乃歸私人公司集團所有，並已於二零一二年七月十六日分派予記錄日期股東。

(a) 利率掉期合約

於二零一一年十二月三十一日利率掉期合約之名義本金總額為港幣1,000,000,000元。利率掉期合約中不符合對沖資格者之公允價值變動在綜合收益表內確認，截至二零一一年十二月三十一日止年度之虧損為港幣1,365,000元。

(b) 可換股債券之衍生工具部分

於二零一一年十二月三十一日作為持有至到期之投資而持有之可換股債券包含可轉換特色及發行人贖回特色，根據獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所進行估值，公允價值為港幣179,000元。衍生工具部分公允價值變動導致之虧損港幣15,821,000元已在截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合收益表內確認。

24 銀行貸款，已抵押

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
已抵押銀行貸款之還款安排如下：		
— 一年內	-	561,682
— 於第一至第二年	-	991,600
— 於第二至第五年	-	638,500
	-	1,630,100
	-	2,191,782

除於二零一一年十二月三十一日之已抵押銀行貸款港幣85,000,000元與餘下集團有關外，所有其他銀行貸款乃歸私人公司集團所有，並已於二零一二年七月十六日分派予記錄日期股東。

餘下集團之銀行貸款已於二零一二年七月清償。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行貸款以若干投資物業、可供出售財務資產及持有至到期投資作抵押，該等項目賬面值分別為港幣12,022,180,000元、港幣187,008,000元及港幣48,682,000元。

25 應付非控股股東款項

於二零一一年十二月三十一日，應付非控股股東款項為無抵押及免息。有關結餘已於年內清償。

財務報表附註(續)

26 於綜合資產負債表之遞延稅項

於綜合資產負債表確認之遞延稅務(資產)/負債部分及其於年度之變動如下：

	超過相關折舊 之折舊撥備 港幣千元	稅務虧損之 未來利益 港幣千元	總計 港幣千元
自下列各項產生之遞延稅項：			
於二零一一年一月一日	140,813	(103,135)	37,678
於損益中支銷	14,732	11,695	26,427
於二零一一年十二月三十一日	155,545	(91,440)	64,105
於二零一二年一月一日	155,545	(91,440)	64,105
於損益中支銷	5,322	11,827	17,149
經分派業務(附註12)	(134,179)	76,871	(57,308)
於二零一二年十二月三十一日	26,688	(2,742)	23,946
		二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
已於資產負債表確認之遞延稅項資產淨值		(1,994)	(4,020)
已於資產負債表確認之遞延稅項負債淨值		25,940	68,125
		23,946	64,105

27 總權益

(a) 權益部分之變動

本集團綜合權益各部分之期初及期終結餘對賬已載於綜合權益變動表。

本公司各個別權益部分於年初及年終之變動詳情載列如下：

本公司

	股本 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一二年一月一日之結餘	2,596	2,591,269	554,990	3,148,855
二零一二年之權益變動				
本年度盈利及全面收益總額	-	-	138,078	138,078
已批准上年度末期股息(附註11(b))	-	-	(122,052)	(122,052)
已宣派本年度特別現金股息(附註11(a))	-	(202,632)	-	(202,632)
實物分派(附註1)	-	(2,388,637)	(219,804)	(2,608,441)
於二零一二年十二月三十一日之結餘	2,596	-	351,212	353,808
於二零一一年一月一日之結餘	2,596	2,591,269	656,302	3,250,167
於二零一一年之權益變動：				
本年度盈利及全面收益總額	-	-	316,781	316,781
已批准上年度特別股息(附註11(b))	-	-	(259,685)	(259,685)
已批准上年度末期股息(附註11(b))	-	-	(109,068)	(109,068)
已宣派本年度中期股息(附註11(a))	-	-	(49,340)	(49,340)
於二零一一年十二月三十一日之結餘	2,596	2,591,269	554,990	3,148,855

財務報表附註(續)

27 總權益(續)

(b) 股本

	二零一二年		二零一一年	
	股份數目	金額 港幣千元	股份數目	金額 港幣千元
法定：				
每股面值港幣0.01元之普通股	750,000,000	7,500	750,000,000	7,500
已發行及繳足：				
每股面值港幣0.01元之普通股	259,685,288	2,596	259,685,288	2,596

(c) 儲備之性質及目的

根據開曼群島公司法例及本公司之組織章程細則規定，除保留盈利外，本公司之繳入盈餘亦可供分派予股東，惟本公司於緊接有關建議分派翌日必須有力償還日常業務中到期之債務。

投資重估儲備指於結算日持有之可供出售財務資產公允價值變動淨額，並根據附註2(f)所載會計政策處理。

匯兌儲備指換算海外業務財務報表產生之匯兌差異。有關儲備乃根據附註2(v)所載會計政策處理。

對沖儲備指在現金流量對沖中使用的對沖工具之公允價值累計淨變動的有效部分，此部分將在隨後根據附註2(h)所載之現金流量對沖會計政策，與被對沖之現金流量一同確認。

財務報表附註(續)

27 總權益(續)

(d) 資本風險管理

本集團管理資本主要旨在保障本集團的持續經營能力及應付其財務責任，因應風險水平為產品及服務定價，從而能夠繼續為股東帶來回報並且令其他利益相關者受惠，並以合理成本取得融資。

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，以在較高借貸水平可能帶來較高股東回報與維持穩健資金狀況所帶來的裨益及保障之間取得平衡，並因應本集團業務組合及經濟環境的轉變調整資本架構。

本集團審閱債務淨額對權益比率及現金流量需求以監察其資本結構，並考慮到其未來財務責任及承擔。為此，本集團界定債務淨額為銀行借貸總額(包括即期及非即期部分)減銀行結餘及現金。股東權益包括本公司權益股東應佔已發行股本及儲備。總權益包括股東權益及非控股權益。

於結算日之債務淨額對權益比率如下：

	附註	本集團	
		二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銀行借貸	24	-	2,191,782
減：銀行結餘及現金	21	(50,151)	(647,478)
債務淨額		(50,151)	1,544,304
股東權益		1,278,944	11,319,067
非控股性權益		-	38,116
總權益		1,278,944	11,357,183
債務淨額對權益比率		不適用	13.6%

本公司或其任何附屬公司概無外來資本需求。

28 綜合現金流量表附註

主要非現金交易

- (i) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團向記錄日期股東分派綜合資產淨值為港幣 10,270,354,000 元之私人公司之股份。
- (ii) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團應付聯營公司款項港幣 193,734,000 元乃以聯營公司分派之股息支付。
- (iii) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團應付投資公司款項港幣 16,646,000 元乃以該投資公司分派之股息支付。

29 財務風險管理及公允價值

本集團於一般業務過程中產生信貸、流動資金、利率及外匯風險。本集團亦面對其他實體之股本投資產生之股本價格風險。本集團所承受該等風險及本集團之財務風險管理政策及管理該等風險所採納常規如下。

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款項以及銀行結餘及現金。管理層已訂立信貸政策，並已持續監察所承受之該等信貸風險。

就應收賬款而言，將會就所有要求信貸達一定金額之租戶進行個別信貸評估。該等評估專注於過往到期付款記錄及現時之付款能力，並考慮到租戶之特定資料及租戶所經營業務之經濟環境。本集團就收取租金訂有既定政策。當租金逾期 15 天未付，即每兩星期發出提示通知書；而對欠租兩個月之租戶，將採取法律行動。一般情況下，本集團不會向租戶收取任何抵押品。應收賬款於二零一二年十二月三十一日之賬齡於附註 20 概述。

現金存放於擁有良好信貸評級之財務機構以減低信貸風險。

本集團並無任何具體之重大信貸風險。

財務報表附註(續)

29 財務風險管理及公允價值(續)

(b) 流動資金風險

本公司及本集團全資附屬公司之現金管理主要由本集團中央處理。本集團之政策為定期監察現行及預計流動資金需求，及其是否已遵守借貸契約，確保其維持充足現金儲備及獲財務機構承諾提供充足資金以應付其短期及長期流動資金所需。

下表詳述於結算日本集團及本公司財務負債之餘下合約年期，乃根據合約未貼現金流量以及本集團及本公司可被要求償還之最早日期計算：

本集團

	合約未貼現金流量				總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
	一年內或 應要求 港幣千元	超過一年 但少於兩年 港幣千元	超過兩年 但少於五年 港幣千元	超過五年 港幣千元		
於二零一二年十二月三十一日						
應付賬款、其他應付款項 及應計費用	20,248	-	-	-	20,248	20,248
於二零一一年十二月三十一日						
銀行貸款，已抵押	591,366	1,013,677	647,147	-	2,252,190	2,191,782
應付賬款、其他應付款項 及應計費用	215,567	-	-	-	215,567	215,567
衍生金融工具	42,130	38,376	24,566	-	105,072	105,072
應付非控股股東款項	-	-	-	32,498	32,498	32,498
應付聯營公司款項	23,552	-	-	-	23,552	23,552
	872,615	1,052,053	671,713	32,498	2,628,819	2,568,471

財務報表附註(續)

29 財務風險管理及公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

本公司

	合約未貼現現金流量				總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
	一年內或 應要求 港幣千元	超過一年 但少於兩年 港幣千元	超過兩年 但少於五年 港幣千元	超過五年 港幣千元		
於二零一二年十二月三十一日						
其他應付款項及應計費用	1,905	-	-	-	1,905	1,905
於二零一一年十二月三十一日						
其他應付款項及應計費用	1,977	-	-	-	1,977	1,977

(c) 利率風險

於二零一二年十二月三十一日，除銀行結餘及現金外，本集團並無重大計息財務資產，故本集團之收入及營運現金流量基本上不受市場利率波動所影響。

於二零一一年十二月三十一日，本集團因其銀行借貸而受利率波動所影響。銀行貸款之平均實際年利率為1.35厘。本集團根據利率水平、展望及息率變動對本集團財務狀況之潛在影響以管理其利率風險。本集團一般會採用利率掉期合約作為管理利率風險之對沖工具。本集團透過借貸取得資金作一般企業用途，包括資本性開支及營運資金需求。

現金流量利率風險

於二零一一年十二月三十一日，假若借貸利率增加或減少25點子，而所有其他因素維持不變，該年度之除稅後盈利將減少或增加港幣2,215,000元，主要為以浮動利率計算之借貸利息支出增加或減少所致。

29 財務風險管理及公允價值 (續)

(c) 利率風險 (續)

公允價值利率風險

於二零一一年十二月三十一日，假若利率收益率曲線向上或向下移50點子，而所有其他因素維持不變，則：

- 該年度之除稅後盈利將增加港幣975,000元或減少港幣1,001,000元，主要為利率掉期合約中不符合應用對沖會計之部分之公允價值變動收益或虧損所致；及
- 權益增加港幣13,858,000元或減少港幣11,522,000元，主要為如前述之借貸現金流量對沖之有效部分公允價值增加或減少所致。

(d) 外匯風險

於二零一二年十二月三十一日，本集團資產主要位於香港及在香港營運，其現金現量主要以港幣計值，故並無承受重大外匯風險。

於二零一一年十二月三十一日，本集團因海外業務投資而受匯率變動影響，令其資產淨值承受外幣換算風險。

下表詳述於二零一一年十二月三十一日本集團因確認以其相關實體功能貨幣以外貨幣計值之資產或負債所產生貨幣風險。就呈報目的而言，風險金額乃以港幣呈列，並按結算日之匯率換算。

	新加坡元 港幣千元	美元 港幣千元	人民幣 港幣千元
應付聯營公司貸款及應收聯營公司款項	718	—	27,046
可供出售財務資產	319,402	—	—
持有至到期之投資	—	48,682	—
應收賬款及其他應收款項	57	—	—
銀行結餘及現金	7,719	1,727	—
應付賬款、其他應付款項及應計費用	(72)	—	—
銀行貸款，已抵押	—	(48,682)	—
確認資產與負債所產生風險總額	327,824	1,727	27,046

29 財務風險管理及公允價值(續)

(d) 外匯風險(續)

管理層密切監察匯率變動，以確定可能出現之重大風險。本集團認為除新加坡元波動引致之外匯風險外，其他匯兌波動不致產生重大風險。

於二零一一年十二月三十一日，假若港幣兌新加坡元升值或貶值5%，而所有其他因素維持不變，該年度之除稅後盈利將減少或增加港幣283,000元，主要為換算新加坡元銀行結餘之匯兌虧損或收益。

於二零一一年十二月三十一日，假若港幣兌新加坡元升值或貶值5%，而所有其他因素維持不變，則權益將減少或增加港幣32,458,000元，主要為新加坡元可供出售財務資產及於聯營公司之權益。

(e) 股本價格風險

於二零一一年十二月三十一日，本集團因為持有可供出售財務資產而須承受股份證券之價格風險。本集團並無涉及商品價格風險。假若本集團可供出售財務資產之市值增加或減少10%，而所有其他因素維持不變，權益將增加或減少港幣22,525,000元。

(f) 公允價值

按公允價值計量的金融工具

下表為透過估值法分析於二零一一年十二月三十一日按公允價值計量的金融工具。不同級別界定如下：

第1層(最高級別)：按相同金融工具在活躍市場之報價(未經調整)計算之公允價值

第2層：按類似金融工具在活躍市場之報價或大部分輸入數據為按可觀察市場數據直接或間接得出之估值技術計算之公允價值

第3層(最低級別)：大部分輸入數據並非按可觀察市場數據直接或間接得出之估值技術計算之公允價值

	第1層 港幣千元	第2層 港幣千元	總計 港幣千元
資產			
可供出售財務資產	225,255	94,147	319,402
衍生金融工具	–	179	179
	225,255	94,326	319,581
負債			
衍生金融工具	–	105,072	105,072

29 財務風險管理及公允價值(續)

(f) 公允價值(續)

按公允價值計量的金融工具(續)

在活躍市場買賣之金融工具公允價值根據於二零一一年十二月三十一日之市場報價列賬。當報價可即時及定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行之實際及常規市場交易時，該市場被視為活躍。本集團持有之財務資產之市場報價為當時買盤價。此等工具包括在第1層。列入第1層之金融工具主要包括於香港以外地區上市並分類為可供出售財務資產之股本投資。

沒有在活躍市場買賣之金融工具(例如場外衍生工具)於二零一一年十二月三十一日之公允價值利用估值技術釐定。估值技術儘量利用可觀察市場數據，儘量少依賴實體之特定估計。如計算金融工具公允價值所需之所有重大輸入值為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。列入第2層之金融工具主要包括衍生金融工具及非上市可供出售財務資產。

並非按公允價值計量的金融工具之公允價值

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，所有金融工具乃按與其公允價值並無重大差異之金額列賬。

(g) 公允價值估計

於二零一一年十二月三十一日，可換股債券衍生部分之公允價值乃使用二項式期權定價模式計算，並已考慮授出購股權之條款及條件，其主要假設如下：

預期波幅：	26%
預期收益率：	7%
期權之預計年期：	1.42年
無風險比率：	0.3%

發行人贖回股權之公允價值乃於二零一一年十二月三十一日，根據所報相關市場價格之可換股債券而作出。

財務報表附註(續)

30 經營租賃承擔

根據不可撤銷之經營性租約而須於未來支付之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	-	1,755

31 財務擔保合約

本集團及本公司提供之財務擔保面值分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
就附屬公司獲授之銀行融資作擔保(附註(ii))	-	-	600,000	3,795,452
以本集團持有之股權按比例個別為銀行 提供予聯營公司之融資作擔保(附註(iii))	-	228,000	-	228,000
	-	228,000	600,000	4,023,452

附註：

- (i) 於結算日，董事認為本集團及本公司不可能就上述任何擔保被申索。董事認為該等擔保合約之公允價值對本集團並不重大，故以上披露之財務擔保合約均無於本集團及本公司之財務報表內被確認入賬。
- (ii) 於二零一二年十二月三十一日，本公司就銀行提供予附屬公司合共港幣600,000,000元之融資作擔保，而附屬公司於年末未有動用該融資。於二零一一年十二月三十一日，本公司就銀行提供予附屬公司合共港幣3,795,452,000元之融資作擔保，於年度結算時，該等融資當中港幣2,143,100,000元已由附屬公司動用。
- (iii) 於二零一一年十二月三十一日，本公司就銀行提供予聯營公司合共港幣228,000,000元之融資作擔保，於年度結算時，該等融資當中港幣226,000,000元已由聯營公司動用。

財務報表附註(續)

32 與關聯方重大交易

(a) 以下為年內本集團與關聯方在日常業務中與進行重大關聯方交易之概要。

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收取聯營公司之利息收入(附註(i))	–	3,177
收取關聯公司之租務及管理費收入(附註(ii)及(d))	9,617	13,457
支付予關聯公司之管理及行政費(附註(c))	2,247	–
主要管理人員薪酬(附註(iii))	5,001	7,808

附註：

- (i) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無向聯營公司預付之尚未償還計息墊款。於過往年度，來自聯營公司之若干貸款及應收款項乃按訂約雙方議定之利率計息。於二零一一年十二月三十一日，所有計息墊款已由聯營公司悉數償還。
- (ii) 本集團收取之租務及管理費乃按本集團與關聯公司簽訂協議內之收費率徵收。
- (iii) 主要管理人員乃指本公司董事。
- (b) 作為集團重組之一部分，本集團須收購百領國際有限公司(「百領」)持有WK Property Financial Limited(「WKPFL」，前稱南地財務有限公司)之非控股股東權益約4.76%，使WKPFL為本公司間接全資擁有，其後作為本集團之一部分。收購該非控股權益完成之同時，本集團須(1)促使WKPFL償還結欠百領之所有尚未償還股東貸款，並同時(2)WKPFL之全資附屬公司Chericourt Company Limited須以股息形式向WKPFL宣派及派付所有或絕大部分可供分派儲備，並以股息形式向其股東百領及Future Best Developments Limited(「Future Best」)(Future Best為集團重組前及後本集團內本公司之全資附屬公司)宣派及派付WKPFL所有或絕大部分可供分派儲備(包括Chericourt Company Limited向其分派之儲備)。百領(作為賣方)、Future Best(作為買方)及WKPFL就此訂立一項日期為二零一二年六月十八日之股份轉讓協議。百領為鄭維志博士、鄭維強先生及鄭維榮先生全資擁有之公司。鄭維志博士於協議訂立時為董事且實益擁有本公司之股份。鄭維強先生及鄭維榮先生為鄭維志博士之兄弟。訂立協議構成上市規則項下關連交易及收購守則項下特殊交易，並已於二零一二年七月九日獲本公司獨立股東批准。已就有關交易遵守上市規則項下全部特定規則規定。

32. 與關聯方重大交易(續)

- (c) 於二零一二年六月十八日，Cherrytime Investments Limited(本集團之前附屬公司及私人公司集團之控股公司)與Future Best 訂立管理協議，內容有關透過私人公司集團旗下集團公司向本集團提供行政、物業管理、經紀、代理及租賃服務，其方式及條款與緊接股份銷售協議日期前十二個月相關服務之方式及條款一致。完成實物方式分派後，私人公司集團繼續為永泰地產之一部分。鄭維志博士、周偉偉先生、區慶麟先生及鄭維新先生為董事且於永泰地產擁有實益權益。訂立協議構成收購守則項下特殊交易且已於二零一二年七月九日獲本公司獨立股東批准。
- (d) 於二零一二年六月十八日，六份新租賃協議(「新租賃協議」)已予訂立，旨在(i)延續私人公司集團(作為業主)與永泰地產附屬公司(作為租戶)訂立之若干現有租賃協議；(ii)延續餘下集團(作為業主)與本公司關聯方(作為租戶)訂立之現有租賃協議；及(iii)授予餘下集團(作為業主)與私人公司集團(作為租戶)新租賃。訂立新租賃協議構成上市規則項下規定之本公司持續關連交易及/或收購守則項下特殊交易，各份新租賃協議已於二零一二年七月九日獲本公司獨立股東批准。

有關附註32(b)、(c)及(d)之詳情，請參閱本公司於二零一二年六月十九日刊發之公佈及二零一二年六月二十日刊發之通函。該等新租賃協議，已遵照所有上市規則項下特定要求，分類為持續關連交易。

33 比較數字

於財務報表附註1所述集團重組及實物方式分派完成後，經分派業務根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」構成已終止經營業務。若干比較數字已經重列，以反映持續經營業務及已終止經營業務之業績。

財務報表附註(續)

34 已頒佈但尚未於截至二零一二年十二月三十一日止年度生效之修訂、新準則及詮釋可能構成之影響

截至此等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂及五項新準則，惟於截至二零一二年十二月三十一日止年度尚未生效，故未有於此等財務報表內採納。以下為當中可能與本集團有關者：

	於下列日期或 之後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈列 — 其他全面收益項目之呈列」	二零一二年七月一日
香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號「公允價值計量」	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號(二零一一年)「獨立財務報表」	二零一三年一月一日

本集團現正評估該等修訂及新準則預期對初始應用期間的影響，惟現階段尚未能表明其會否對本集團之業績及財務狀況構成重大影響，惟下文所述者則除外：

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號取代有關編製合併財務報表的香港會計準則第27號，「合併及單獨財務報表」以及香港(常設詮釋委員會)詮釋公告第12號，「合併 — 特殊目的實體」等規定。香港財務報告準則第10號引入單一控制模式，以釐定被投資公司應否予以合併處理，而焦點則放在有關實體是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動報酬的風險承擔，以及運用權力影響該等回報金額的能力。

預料採納香港財務報告準則第10號不會改變本集團就截至二零一三年一月一日為止參與其他實體業務所達致的任何有關控制方面的結論。但是，日後可能導致的情況是，根據本集團現有政策不予以合併處理的被投資公司卻予以合併處理，反之亦然。

附屬公司及聯營公司

附屬公司名稱	已發行股本	擁有權比例(附註(a))			主要業務	
		本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有		
有關餘下業務之附屬公司：						
富裕萊有限公司	普通股份	港幣 1 元	100%	—	100%	物業投資
Chericourt Company Limited	普通股份	港幣 1,000,000 元	100% (二零一一年： 95.24%)	—	100%	物業投資
Future Best Development Limited (英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊)	普通股份	1 美元	100% (二零一一年： 無)	100%	—	控股投資
Hopewin Investments Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	港幣 1 元	100% (二零一一年： 無)	—	100%	暫無營業
Mainland Investments Group Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	1 美元	100% (二零一一年： 無)	100%	—	控股投資
Mainlandcn I Company Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	1 美元	100% (二零一一年： 無)	—	100%	控股投資
WK Parking Limited (前稱「南聯停車場有限公司」)	普通股份	港幣 18,000,000 元	100%	—	100%	物業投資
	遞延股份	港幣 2,000,000 元	—	—	—	
		(附註(b))				
WK Property Financial Limited (前稱「南地財務有限公司」)	普通股份	港幣 840 元	100% (二零一一年： 95.24%)	—	100%	控股投資及物業投資
有關經分派業務之附屬公司：						
Adam Knitters Limited	普通股份	港幣 1,000 元	100%	—	100%	物業投資
	遞延股份	港幣 200,000 元	—	—	—	
Allied Effort Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	1 美元	100%	—	100%	控股投資
Baudinet Investment Limited	普通股份	港幣 18 元	100%	—	100%	物業投資
	遞延股份	港幣 2 元	—	—	—	
始都有限公司	普通股份	港幣 90,000 元	100%	—	100%	物業投資
	遞延股份	港幣 10,000 元	—	—	—	
Cherrytime Investments Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	港幣 0.01 元	100%	100%	—	控股投資

附屬公司及聯營公司 (續)

附屬公司名稱	已發行股本	擁有權比例(附註(a))		主要業務		
		本集團之 實際權益	由本公司 持有		由附屬公司 持有	
有關經分派業務之附屬公司：(續)						
Congenial Investments Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	1 美元	100%	–	100%	投資
Curlew International Limited, (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	1 美元	100%	–	100%	控股投資
丹迪有限公司	普通股份	港幣 1,000 元	100%	–	100%	控股投資
Dragon Eye Holding Limited (開曼群島註冊)	普通股份	100 美元	100%	–	100%	控股投資
怡生物業管理有限公司	普通股份	港幣 200 元	100%	–	100%	物業投資
East Sun Textile Company, Limited	普通股份	港幣 20 元	100%	–	100%	暫無營業
	遞延股份	港幣 15,000,000 元	–	–	–	
GG Air Cargo Centre Limited (前稱「南聯空運中心 有限公司」)	普通股份	港幣 20 元	100%	–	100%	暫無營業
Grandeur Investments Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	1 美元	100%	–	100%	物業投資
Hilwin Properties Limited	普通股份	港幣 450,000 元	100%	–	100%	控股投資及庫務投資
	遞延股份	港幣 50,000 元	–	–	–	
鴻奔有限公司	普通股份	港幣 1 元	100%	–	100%	暫無營業
Le Cellier Storage Limited (前稱「南聯儲存有限公司」)	普通股份	港幣 10,000 元	100%	–	100%	酒倉
Libro Estates Limited	普通股份	港幣 90,000 元	100%	–	100%	暫無營業
	遞延股份	港幣 10,000 元	–	–	–	
Tat Yeung Properties Investment Limited (英屬維爾京群島 註冊)	普通股份	1,000 美元	100%	–	100%	控股投資
永聯基地產有限公司	普通股份	港幣 200 元	100%	–	100%	暫無營業

附屬公司及聯營公司 (續)

附屬公司名稱	已發行股本	擁有權比例 (附註(a))			主要業務	
		本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有		
有關經分派業務之附屬公司：(續)						
W Billion Management Limited (前稱「億聯物業管理 有限公司」)	普通股份	港幣10元	80%	—	80%	物業投資
永泰地產物業代理有限公司 (前稱「南聯地產代理 有限公司」)	普通股份	港幣20元	100%	—	100%	物業代理
永泰地產物業管理有限公司 (前稱「南聯物業管理 有限公司」)	普通股份	港幣2元	100%	—	100%	物業管理
Wing Tai Properties Investment (China) Limited (前稱 「Winsor Properties (China) Limited」)(英屬維爾京群島 註冊)	普通股份	1美元	100%	—	100%	控股投資
永泰地產投資有限公司 (前稱「南聯地產財務 有限公司」)	普通股份	港幣2元	100%	—	100%	集團財務公司
Wing Tai Properties Investment (Hong Kong) Limited (前稱「南聯地產(香港) 有限公司」)(英屬維爾京 群島註冊)	普通股份	1美元	100%	—	100%	控股投資

附屬公司及聯營公司 (續)

附屬公司名稱	已發行股本	擁有權比例(附註(a))			主要業務	
		本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有		
有關經分派業務之附屬公司：(續)						
Wing Tai Properties Investment (Overseas) Limited (前稱「Winsor Properties (Overseas) Limited」) (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	1 美元	100%	—	100%	控股投資
永南貨倉有限公司	普通股份	港幣 1,500,000 元	70%	—	70%	倉儲
永錠有限公司	普通股份	港幣 100 元	100%	—	100%	物業投資
Winprop Pte. Ltd. (新加坡註冊)	普通股份	2 新加坡元	100%	—	100%	控股投資
Winwin Investment Pte. Limited (新加坡註冊)	普通股份	2 新加坡元	100%	—	100%	暫無營業
Zak Holdings Ltd. (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	1 美元	100%	—	100%	控股投資
時佳置業有限公司	普通股份 遞延股份	港幣 90,000 元 港幣 10,000 元	100% —	— —	100% —	物業投資

附屬公司及聯營公司 (續)

聯營公司名稱	已發行股本	擁有權比例(附註(a))			主要業務	
		本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有		
有關經分派業務之聯營公司：						
招商局冷鏈物流(中國) 有限公司(英屬維爾京 群島註冊)	普通股份	1,000 美元	30%	—	30%	控股投資
招商局冷鏈物流(香港) 有限公司	普通股份	港幣 1 元	30%	—	30%	控股投資
招商局國際冷鏈(深圳) 有限公司(外商獨資企業) (中國大陸註冊)	普通股份	5,000,000 美元	30%	—	30%	冷藏倉儲
豐晟有限公司	普通股份	港幣 100 元	40%	—	40%	物業投資
Javary Limited	普通股份	港幣 300 元	33.3%	—	33.3%	物業投資
鵬金發展有限公司	普通股份	港幣 100 元	20%	—	20%	地產發展
蘇州國際貿易中心有限公司 (中國大陸註冊)	普通股份	6,500,000 美元	24.8%	—	24.8%	物業投資
Tat Yeung Trading Company Limited(英屬維爾京 群島註冊)	普通股份	2 美元	50%	—	50%	控股投資
Universal Plus Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	100 美元	20%	—	20%	控股投資
Winqest Investment Pte. Limited(新加坡註冊)	普通股份	1,000,000 新加坡元	30%	—	30%	地產發展
Winwill Investment Pte Limited (新加坡註冊)	普通股份	10 新加坡元	20%	—	20%	控股投資

附註：

- 有關餘下業務之附屬公司之擁有權比例指本集團於二零一二年十二月三十一日持有該等公司之股權，而有關經分派業務之附屬公司及聯營公司之擁有權比例指緊接實物方式分派完成前本集團持有該等公司之股權。
- 此等遞延股份由永南有限公司及Tatkit (Nominees) Limited (前任董事擁有權益之公司) 持有，根據WK Parking Limited之組織章程大綱及細則，遞延股份持有人實際上無權獲派股息、收取股東會議通告、出席本公司任何股東大會或在會上投票；而在發行遞延股份之公司清盤時，除非該公司清盤時之資產淨值超過港幣 100,000,000,000 元，否則持有人並無權利在清盤時獲得任何分派。
- 除另行列明外，各公司皆在香港註冊成立。在中國大陸及新加坡註冊成立之公司均在當地經營業務，其他公司主要在香港經營業務。所有附屬公司均無發行債務證券。

持作投資用途之物業

於二零一二年十二月三十一日

地址	業權 約滿年份	地盤面積 (平方呎)	樓面總面積 (平方呎)	物業種類	實際權益
香港 新界葵涌 丈量約444約地段299號之餘段 和宜合道63號及打磚坪街70號 麗晶中心	2047	103,500	657,000 (所餘部分)	工業／貨倉	100%

五年財務摘要

集團業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一二年 港幣千元 (附註(a))	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (附註(b))	二零零八年 港幣千元 (附註(b))
營業額	331,075	478,330	403,708	290,332	232,645
本公司股東應佔盈利	506,193	2,465,238	2,460,044	484,757	92,130

綜合資產負債表撮要

	於十二月三十一日				
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (附註(b))	二零零八年 港幣千元 (附註(b))
非流動資產	1,261,584	13,301,910	11,596,004	10,123,470	9,594,251
流動資產/(負債)淨額	43,300	(127,510)	120,569	(516,748)	(1,005,665)
總資產減流動負債	1,304,884	13,174,400	11,716,573	9,606,722	8,588,586
非流動負債	(25,940)	(1,817,217)	(2,242,839)	(2,580,583)	(2,059,859)
資產淨值	1,278,944	11,357,183	9,473,734	7,026,139	6,528,727
本公司股東應佔總權益	1,278,944	11,319,067	9,442,883	6,999,787	6,507,039
非控股性權益	-	38,116	30,851	26,352	21,688
總權益	1,278,944	11,357,183	9,473,734	7,026,139	6,528,727

附註：

- (a) 誠如財務報表附註1所描述，本集團業務大部分於二零一二年七月十六日分派及終止經營，因此，財務摘要內並沒有將持續經營業務及已終止經營業務之業績作區分。
- (b) 於二零一零年因採納香港一詮釋第5號「財務報表之呈列—借款人對包含隨時要求償還條款之定期貸款的分類」及香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」，比較數字已重列。