



# 大生地產發展有限公司

---

二零一二年 度 年 報

---

# 目錄

---

	頁次
董事會及公司資料.....	1
主席報告書.....	4
管理層討論與分析.....	6
董事會報告.....	7
企業管治報告.....	13
獨立核數師報告書.....	21
綜合資產負債表.....	22
資產負債表.....	24
綜合收益表.....	25
綜合全面收益表.....	26
綜合現金流量表.....	27
綜合權益變動表.....	28
財務報表附註.....	29
集團之主要物業表.....	73
五年財務概要.....	75

# 董事會及公司資料

---

## 董事及高層管理人員之履歷詳情

### 董事會成員

馬清偉先生 (主席)

59歲。一九七四年加入本公司並被委任為董事。於一九八四年被委任為董事會主席。現為錦燦有限公司及大生銀行董事會主席。彼為東華三院歷屆主席會會董、仁愛堂諮議局委員、香港潮州商會會員及香港青少年培育會委員會會員。馬先生於一九七八／一九七九年度為東華三院董事局主席。彼於二零零八年獲法國農業部授予騎士勳章。彼為馬清權先生、馬清秀女士、馬清雯女士、馬清強女士之弟及馬清鏗先生、馬清揚先生之兄。

馬清鏗先生 香港特別行政區銅紫荊星章，太平紳士，BSc. (副主席)

54歲。一九八一年加入本公司並被委任為董事。於二零零五年被委任為董事會副主席。彼在美國賓夕凡尼亞大學(沃頓商學院)經濟學畢業，現為錦燦有限公司董事及大生銀行有限公司董事兼總經理。彼為香港潮州商會會董、醫院管理局成員、香港教育學院校董會副主席、嶺南大學校董會成員、香港中文大學敬文書院院監會成員及安老事務委員會委員。馬先生於二零零八／二零零九年度為東華三院董事局主席。馬先生於二零零九年獲頒銅紫荊星章，並於二零一一年被委任為太平紳士，而於二零一零年獲授予法國國家榮譽騎士勳章。彼為馬清偉先生、馬清權先生、馬清秀女士、馬清雯女士、馬清強女士之弟及馬清揚先生之兄。

馬清權先生 BSc. (常務董事)

60歲。一九七六年加入本公司並被委任為董事。於一九八四年被委任為常務董事。現為錦燦有限公司及大生銀行董事。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清揚先生之兄及馬清秀女士、馬清雯女士、馬清強女士之弟。

馬清秀女士 BSc. (常務董事)

62歲。一九七四年加入本公司並被委任為董事。於一九九一年被委任為常務董事。現為錦燦有限公司及大生銀行董事。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清強女士、馬清揚先生之姊及馬清雯女士之妹。

馬清雯女士 BA (公司秘書)

63歲。一九七二年加入本公司並被委任為董事及公司秘書，於二零一三年一月二十一日辭任董事。現為錦燦有限公司及大生銀行董事。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清秀女士、馬清強女士及馬清揚先生之姊。

---

## 董事及高層管理人員之履歷詳情(續)

### 董事會成員(續)

馬清強女士 *MBA*

62歲。一九七二年加入本公司並被委任為董事，於二零一三年一月二十一日辭任董事。現為錦燦有限公司董事。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清揚先生之姊及馬清秀女士、馬清雯女士之妹。

馬清揚先生 *BSc. (Hon.), D. Mgt.* (董事)

49歲。一九八七年加入本公司並於一九九七年被委任為董事。彼於二零一零年獲取亞洲知識管理學院之管理博士學位。現為錦燦有限公司及大生銀行董事。彼為香港潮州商會會員、香港青年聯會會員及香港青年企業家協會會員。彼為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清秀女士、馬清雯女士及馬清強女士之弟。

張永銳先生 *BComm., CPA (Aust.)* 英國最高法院律師、香港最高法院律師、新加坡最高法院律師  
(非執行董事)

63歲，一九八三年被委任為本公司董事，於二零零四年五月二十一日再委任為本公司非執行董事。彼於澳洲新南威爾斯大學商務科取得學士學位，為澳洲執業會計師公會會員。自一九七九年起為香港執業律師，現為胡關李羅律師行之顧問。彼亦為英國及新加坡認可律師。張先生現為大生銀行之非執行董事，亦為多間於聯交所上市公司之獨立非執行董事，名為合興集團控股有限公司及雅居樂地產控股有限公司。彼亦為多間於聯交所上市公司之非執行董事，名為數碼通電訊集團有限公司、新意網集團有限公司、天津發展控股有限公司及上置集團有限公司。同時，張先生現為香港公益金董事及執行委員會成員、香港公開大學校董兼副主席，學術及職業資歷評審條例下之上訴委員會成員以及香港董事學會榮譽理事。此外，張先生亦出任稅務上訴委員會委員(直至二零一零年十二月三十一日)、保良局總理及香港律師會之內地事務委員會副主席。

周國勳先生 *BA* (獨立非執行董事)

52歲。於一九九六年被委任為本公司獨立非執行董事。彼畢業於美國康迺迪克州 Wesleyan University，持有經濟系文學士學位。現為投資公司 KRC Projects Limited 之東主及負責人。彼曾為 Sincere Watch (Hong Kong) Limited (「Sincere Watch」)(股份編號 444) 執行副主席，負責 Sincere Watch 集團業務整體發展以及該集團策略規劃與定位及管理工作。加盟該集團以前，周先生曾為香港一家從事房地產及中國飲食業之投資公司主要人員。周先生於一九八二年在美國紐約的一家從事定息及衍生銀團交易之銀行開展事業，曾派駐該銀行位於倫敦及東京之辦事處。周先生於一九九零年在美國加州開設其自有房地產投資公司於德州及加州投資房地產項目。周先生於二零零八年出任東華三院總理。

---

## 董事及高層管理人員之履歷詳情(續)

### 董事會成員(續)

陳樹貴先生 *CPA (Aust.)* (獨立非執行董事)

75歲。於二零零四年被委任為本公司獨立非執行董事。現為退休人士。於一九九一年至二零零二年共十一年間為本公司總經理。而一九九一年以前，陳先生曾在馬來西亞及香港之銀行任職高層超過二十年。

黃興國先生 *MBA* (獨立非執行董事)

64歲。於二零零四年被委任為本公司獨立非執行董事。現為一間於中國上海經營零售及餐飲業務公司之東主。黃先生曾經營及服務於多種行業包括成衣製造、物業發展、零售及餐飲業務。

### 高層管理人員

莫達雄先生 香港測量師學會資深會員、香港註冊專業測量師、英國特許測量師、英國特許仲裁師  
(行政總裁)

63歲。一九八一年加入本公司，現為本公司行政總裁。莫先生在地產發展及管理方面有四十五年經驗。

## 銀行

香港上海滙豐銀行

恒生銀行

HSBC Realty Credit Corporation (USA)

東亞銀行

大生銀行

## 律師

胡關李羅律師行

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 註冊地址

香港德輔道中130-132號大生銀行大廈11樓

## 股票過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東183號合和中心17樓

## 網址

[www.tsld.com](http://www.tsld.com)

[www.irasia.com/listco/hk/taisangland/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/taisangland/index.htm)

# 主席報告書

## 業績

本席欣然報告本集團二零一二年之綜合溢利為港幣六億零七十萬元，比對二零一一年度為港幣六億零八十萬元。每股盈利港幣二元零二仙(二零一一年度：港幣二元零三仙)，較上年度下跌不足百分之一。二零一二年之綜合溢利包括投資物業重估盈餘(扣除遞延稅項後)數額為港幣五億六千四百五十萬元，比對上年度同期物業重估盈餘(扣除遞延稅項後)數額為港幣五億八千二百二十萬元。

在撇除上述投資物業重估盈餘(扣除遞延稅項後)的影響後，集團二零一二年之基本溢利約為港幣三千六百二十萬元，比對二零一一年度之相應數值港幣一千八百六十萬元，增加港幣一千七百六十萬元或百分之九十五。

基本溢利增加主要因為來自香港及美國物業的租賃收益增加，同時酒店營運亦有溢利貢獻。裝修及改善工程開支下跌，唯受財務成本上升所抵銷。

集團二零一二年收入為港幣二億一千六百一十萬元，比對二零一一年度之港幣一億八千八百八十萬元，上升港幣二千七百三十萬元或百分之十四點五。

於二零一二年十二月三十一日，集團投資物業估值為港幣四十七億五千一百一十萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣四十四億八千一百四十萬元)。權益總額為港幣四十八億二千五百一十萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣四十二億七千二百六十萬元)。

## 股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣八仙(二零一一年：港幣七仙)。

## 業務回顧

香港方面，截至二零一二年十二月三十一日止年度租賃毛收益為港幣一億四千九百七十萬元，比對去年同期上升百分之八點二或港幣一千一百四十萬元。來自橋滙(前稱：大生貨櫃倉庫中心)之租賃租金大幅增加港幣八百四十萬元。豪宅單位及商舖租賃需求於二零一二年度保持平穩，工業單位租賃需求則強勁。位於黃竹坑的風行工業大廈於二零一二年年底已騰空作酒店發展。於未來數年工業單位部分之租賃收益將下跌，但預期其他部分之增長將保持平穩。

「西關」之酒店營運為集團二零一二年度綜合溢利貢獻港幣一百九十萬元。該酒店客房收費收入為集團二零一二年度收入貢獻港幣一千三百七十萬元。二零一二年度平均佔用率達百分之八十六點六。由於「西關」已全面營運，來自酒店營運之溢利貢獻於來年將保持平穩。

位於黃竹坑香業道之酒店發展已於二零一二年十二月展開，資金需求將以內部營運所得資金及銀行融資應付。集團近年來資本開支持續增加，其中包括物業提升及未來的酒店發展。預期財務成本於來年將繼續增加。

美國方面，截至二零一二年十二月三十一日止年度 **Montgomery Plaza** 之租賃毛收益為港幣四千三百五十萬元，比對去年同期上升百分之十四點九或港幣五百六十萬元。**Montgomery Plaza** 之寫字樓樓面出租率於二零一二年年底輕微上升至百分之九十四，而寫字樓每平方尺年平均租金則上升至三十七點八美元。於二零一二年內，三藩市寫字樓租務市場繼續復甦，表現亦較美國其他主要大都會的租務市場為佳，空置率下降，而寫字樓尺租率及淨吸納均上升。預期二零一三年租金率將保持於現水平。

---

## 財務資源

年內，集團整體銀行借貸及透支增加港幣二千四百一十萬元至港幣五億一千三百四十萬元(二零一一年：港幣四億八千九百三十萬元)。權益總額增加港幣五億五千二百五十萬元至港幣四十八億二千五百一十萬元(二零一一年：港幣四十二億七千二百六十萬元)，而未償還長期銀行貸款於二零一二年十二月三十一日為港幣一億三千一百八十萬元(二零一一年：港幣一億三千三百五十萬元)。債項與股東權益比率為百分之十點六(二零一一年：百分之十一點五)。

集團擁有充足已承諾而未動用之信貸額足以應付集團一般營運資金所需及未來業務之用。集團財務狀況保持穩健。外匯風險維持於極低水平，因為銀行借貸只限於港元或美元。

集團已採納並維持倚賴短期融資的政策概因利率較低，故此較合經濟效益。有見及集團負債比率較低及與銀行的長期和諧關係，集團認為此等政策持續運用將可降低營運成本，而現行政策亦不會增加資產流動性之風險。

## 展望

歐洲經濟前景不明確。美國經濟受著政府債務及財政問題困擾亦不明朗。中國內地經濟增長動力增強並繼續成為全球經濟增長火車頭。預期內地經濟增長百分之七至八，香港及亞洲地區亦會受惠。

雖然通脹壓力仍然受控，但已出現通脹升溫的跡象。全球流動資金過剩增加了香港通脹壓力以致最終價格調整。香港經濟前景依然正面，海外投資持續來港，亦支撐了香港經濟持續發展。

如無意外，集團將於來年貫徹保守方針。

最後，本人謹藉此機會向各董事同袍及全體職員對本集團忠誠服務和貢獻致謝。

主席  
馬清偉

香港，二零一三年三月二十日

# 管理層討論與分析

## (甲) 集團資本結構

集團資本結構一如去年年報般並無重大更改。集團借貸主要以港元或美元為幣值，故無重大匯率風險。

集團長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	2012	2011
	港幣千元	港幣千元
— 一年內	131,809	1,859
— 第二年內	—	131,637
	<u>131,809</u>	<u>133,496</u>

集團銀行貸款港幣五億一千三百四十萬元(二零一一年：港幣四億八千九百三十萬元)是以若干物業賬面值合共港幣三十三億三千一百四十萬元(二零一一年：港幣二十八億八千八百九十萬元)及其租金收益作抵押。

## (乙) 所持重大投資及其表現與前景

集團持有之上市投資公允值於二零一二年十二月三十一日為港幣四千零四十二萬元(於二零一一年十二月三十一日：港幣五千三百五十五萬元)。公允值下跌由於在二零一二年度內出售了若干上市投資，而Yangtze China Investment Limited (「YCIL」)於二零一二年十二月三十一日取消上市掛牌亦引致公允值下跌。而YCIL取消上市掛牌引致之投資減值虧損為港幣一百三十六萬元，則於綜合收益表中確認。

集團持有長江流域創業有限公司及長江流域創業II有限公司(統稱「長創」)百分之十二之權益。集團所持有長創權益之公允值於二零一二年十二月三十一日為港幣一千三百萬元(於二零一一年十二月三十一日：港幣二千一百萬元)。

## (丙) 僱員人數及薪酬

包括集團董事在內，本集團於二零一二年十二月三十一日共有一百六十五名全職僱員。除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療和強積金計劃。



# 董事會報告

---

大生地產發展有限公司(「本公司」)董事會同寅謹將董事會報告連同本公司及附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之已審核綜合財務報表呈覽。

## 主要業務及經營地區分析

本公司之主要業務為投資控股及物業投資。主要附屬公司業務載於綜合財務報表附註三十。

本集團本年度之表現按經營分部之分析載於綜合財務報表附註五(c)。

## 業績及分配

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第25頁之綜合收益表內。

董事會宣派中期股息每股普通股港幣五仙(二零一一年：港幣三仙)，合共港幣14,383,484元(二零一一年：港幣8,630,090元)，已於二零一二年九月二十六日派發。

董事會現建議派發末期股息每股普通股港幣八仙(二零一一年：港幣七仙)，合共港幣23,013,574元(二零一一年：港幣20,136,877元)。

截至二零一二年十二月三十一日止年度股息合計為每股普通股港幣十三仙(二零一一年：港幣十仙)。

## 儲備

本集團及本公司本年度之儲備變動載於綜合財務報表附註十八。

## 捐款

本集團本年度之慈善及其他捐款為港幣1,874,584元(二零一一年：港幣1,116,455元)。

## 物業、機器及設備及投資物業

物業、機器及設備及投資物業之變動情況，分別載於綜合財務報表附註六及七。

## 主要物業

本集團之主要物業載於本年報第73頁及第74頁。

## 購回、出售或贖回本公司之股份

於本年度內，本公司並無贖回本公司之股份。本公司及其附屬公司亦無購回或出售本公司之股份。

## 借貸

銀行貸款及透支之情況，載於綜合財務報表附註十四及十五。

## 可分派儲備

根據香港公司條例第79B條計算，本公司於二零一二年十二月三十一日可分派儲備為港幣550,030,819元（二零一一年：港幣550,433,365元）。

## 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產負債概要載於本年報第75頁。

## 董事會成員

於本年度內及截至本報告刊發日期，本公司之董事如下：

### 執行董事：

馬清偉	(主席)
馬清鏗 香港特別行政區銅紫荊星章，太平紳士	(副主席)
馬清權	(常務董事)
馬清秀	(常務董事)
馬清揚	
馬清雯	(於二零一三年一月二十一日辭任董事)
馬清強	(於二零一三年一月二十一日辭任董事)

### 非執行董事：

張永銳

### 獨立非執行董事：

周國勳  
陳樹貴  
黃興國

根據本公司組織章程細則第一百零三條輪值退任之董事為馬清鏗先生、馬清權先生及張永銳先生，彼等均有資格重選連任並願膺選連任。

## 董事服務合約

於本屆股東週年常會上願意膺選連任的董事與本公司之間並無任何於一年內沒有賠償(法定賠償除外)，則不能終止的服務合約。

## 董事及高層管理人員之履歷詳情

董事及高層管理人員之履歷詳情載於本年報第1至第3頁。

## 董事及高層管理人員薪酬

董事及高層管理人員薪酬詳載於綜合財務報表附註二十一。

## 董事及行政總裁之股份權益

於二零一二年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條而設置之登記冊所記錄或據本公司接獲之通知，各董事及行政總裁於本公司之股份或相關股份之權益及淡倉如下：

### 每股面值港幣一元之普通股

	持有身分		總計	百分率
	個人權益	法團權益		
	(註(a)及註(b))			
董事：				
馬清偉	4,608,354	160,134,973	164,743,327	57.2682%
馬清鏗	46,256	8,732,013	8,778,269	3.0515%
馬清權	9,987	—	9,987	0.0035%
馬清秀	23,357	—	23,357	0.0081%
馬清雯	100,554	—	100,554	0.0350%
馬清強	57,117	—	57,117	0.0199%
馬清揚	127,741	—	127,741	0.0444%
張永銳	—	—	—	—
周國勳	—	—	—	—
陳樹貴	—	—	—	—
黃興國	—	—	—	—
行政總裁：				
莫達雄	—	—	—	—

註：

- (a) 錦燦有限公司(「錦燦公司」)連同其聯繫人士以及運璿投資有限公司分別直接或間接擁有本公司普通股138,996,736股及21,138,237股。馬清偉先生為此等公司之主要股東。
- (b) 大生環球有限公司直接擁有本公司普通股8,732,013股，馬清鏗先生為此公司之主要股東。
- (c) 馬清權先生實益持有本公司之附屬公司大生凍房倉庫有限公司已發行股本中之9,886股(即0.1765%)。
- (d) 本公司之附屬公司錦恆有限公司已發行股本中，馬清鏗先生與馬清雯女士聯名實益持有47股(即0.94%)，馬清偉先生與馬清鏗先生聯名實益持有1股(即0.02%)及馬清權先生實益持有23股(即0.46%)。
- (e) 另外，本公司若干董事完全基於本公司之利益而受託持有附屬公司之非實益股份，本公司註冊辦事處備有詳細資料可供查閱。
- (f) 除上述外，本公司董事或行政總裁並無實益擁有於本公司或其聯繫法團之股份、相關股份之權益或淡倉。
- (g) 年內，本公司及各附屬公司概無參與任何協議，使本公司董事及行政總裁(包括其配偶或年齡未滿十八歲之子女)可藉收購本公司或其聯繫法團之股份或相關股份而取得利益。

## 主要股東

於二零一二年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條而設置之登記冊所記錄或據本公司接獲之通知，本公司主要股東於本公司之股份或相關股份之權益及淡倉如下：

### 每股面值港幣一元之普通股

	持有身分		總計	百分率
	個人權益	法團權益 (註)		
主要股東：				
錦燦公司	112,248,758	26,747,978	138,996,736	48.3182%
運璿投資有限公司	21,138,237	—	21,138,237	7.3481%
金運投資有限公司	15,488,636	—	15,488,636	5.3842%

上述之全部權益代表好倉。

註：

金運投資有限公司、Suremark Limited(實益持有本公司5,852,920股)與萬金來證券有限公司(實益持有本公司5,406,422股)乃錦燦公司之全資附屬公司。錦燦公司故被視為擁有本公司普通股之法團權益，為數相等於該三間公司所持有本公司股份之總和。

## 董事擁有權益之合約

除下列分段標題「持續關連交易」中所載之持續關連交易外，本年度內或年結時，本公司及各附屬公司概無簽訂任何有關集團之業務而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

## 管理合約

本年度內本公司並無就全盤業務或其中大部份簽訂或存有任何管理及行政合約。

## 主要客戶及供應商

本年度內，本集團從主要供應商購入貨物及服務之百分比如下：

—最大供應商	31.2%
—五位最大供應商	61.1%

概無董事、其聯繫人士或任何股東(據董事所知擁有本公司5%以上股本權益者)擁有以上供應商之股份。

本年度內本集團從五位最大客戶賺取之收入佔總營業額不足百分之三十。

## 持續關連交易

- (a) 於二零一一年四月十三日，本公司作為租客與作為業主之大生銀行(「TSB」)簽訂一份有關續租下列辦事處之租約：

位於大生銀行大廈2樓、9樓、10樓、11樓及14樓

出租年期： 二零一一年四月十五日至二零一四年四月十四日

租金： 每月港幣240,000元及管理費每月港幣35,000元

TSB為錦燦公司之聯繫人士(錦燦公司間接實益擁有其百分之三十以上之有投票權的發行股本)，因此，就《香港聯合交易所有限公司之證券上市規則》(「上市規則」)第14A.11(4)條而言，TSB亦為本公司之關連人士。據此，就上市規則而言，上述租約構成本公司之持續關連交易。按本公司於二零一一年四月十三日之公佈中列出，截至二零一二年十二月三十一日止年度就該租約之總應付代價每年上限為港幣3,500,000元。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司根據該等租約支付予TSB之總金額為港幣3,300,000元。

- (b) 於二零一零年十二月三十一日，本公司與馬清秀女士訂立綜合租賃協議，列出主要條款及細則以規範將來集團成員與馬清秀女士與她的聯繫人士(見上市規則賦予之涵義)之間於二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日(包括首尾兩天)期間訂定租賃協議或使用授權協議。

馬清秀女士為本公司之執行董事，就上市規則第14A.11(4)條而言，馬女士及她的聯繫人士為本公司之關連人士。據此，就上市規則而言，綜合租賃協議構成本公司之持續關連交易。按本公司於二零一零年十二月三十日公佈中列出，根據綜合租賃協議及其項下擬進行之租賃安排，截至二零一二年十二月三十一日止年度集團可收取總代價之每年上限為港幣2,200,000元。截至二零一二年十二月三十一日止年度，集團根據綜合租賃協議收取之金額為港幣1,993,622元。

- (c) 於二零一一年八月三十一日，本公司與錦長置業有限公司(「錦長」)簽訂綜合租賃協議，錦長乃本公司持有其百分之七十五權益之一間附屬公司，列出主要條款及細則以規範集團與錦長於二零一一年九月一日至二零一三年十二月三十一日(包括首尾兩天)期間之租賃安排。

概因就上市規則第14A.11(4)(c)(ii)條涵義所及每位錦長小數權益股東均為本公司執行董事之聯繫人士，彼等每位亦為本公司之關連人士。據此，就上市規則而言，綜合租賃協議構成本公司之持續關連交易。按公司於二零一一年八月三十一日之公佈中列出，根據綜合租賃協議及其項下擬進行之租賃安排，截至二零一二年十二月三十一日止年度本集團支付予錦長之總應付代價每年上限為港幣3,700,000元。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團根據綜合租賃協議已支付總金額為港幣3,582,000元。

本公司之獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易並確認該等交易乃：

- (i) 按照正常商業條款進行；
- (ii) 按本集團一般及慣常之業務情況進行；及
- (iii) 依據監管該等交易之相關協議，其條款為公平及合理，並符合本公司與股東整體利益。

---

## 持續關連交易(續)

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師已受聘對本集團就上述(a)、(b)及(c)段之持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.38條，核數師已就上述(a)、(b)及(c)段所載本集團披露的持續關連交易，發出無保留意見的報告，並載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本向香港聯合交易所有限公司提供。

## 足夠公眾持股量

基於公開所得之資料及據董事所知悉，確認截至本年度報告日期為止，本公司有足夠公眾持股量即本公司之發行股份中有超過百分之二十五為公眾持有。

## 董事在競爭業務的權益

除非執行董事外，所有董事於二零一二年十二月三十一日皆為錦燦公司之董事及股東，而錦燦公司亦從事物業投資之業務，與本集團之業務可能構成競爭。

董事認為本集團能夠獨立地經營其物業投資業務。有關董事當履行本公司董事職責為物業投資作決策時，已經並且將繼續為着本集團之最佳利益而行事。

## 企業管治

本公司分別於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間及二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間一直遵守上市規則附錄14所載《企業管治常規守則》之守則條文及《企業管理守則》之守則條文。

## 獨立確認

本公司已收到每名獨立非執行董事根據上市規則之規則3.13就其獨立性而作出的年度確認，本公司認為全部獨立非執行董事乃屬獨立人士。

## 核數師

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審核本年度綜合財務報表完竣，任滿告退，並願受聘續任。

董事會代表

主席  
馬清偉

香港，二零一三年三月二十日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司致力維持高水平的企業管治常規及程序，以保障股東的利益及提高本集團表現。本公司致力確保其業務遵守有關規則及規例，以及符合適用守則及標準。

上市規則附錄14所載的企業管治常規守則(「企業管治守則」)經修改及修訂為企業管治守則(「經修訂守則」)，自二零一二年四月一日起生效。本公司於截至二零一二年十二月三十一日止會計年度內，均已遵守企業管治守則及經修訂守則(於其生效時)的適用守則條文。

## 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易(按企業管治守則之定義)之行為守則。

在回覆特定查詢時，所有董事均確認就截至二零一二年十二月三十一日止之年度內均已遵守標準守則。

## 董事會

### 董事會組成

董事會現包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會成員載列如下：

執行董事	馬清偉先生(主席) 馬清鏗先生(副主席) 馬清權先生 馬清秀女士 馬清揚先生 馬清雯女士(於二零一三年一月二十一日辭任董事) 馬清強女士(於二零一三年一月二十一日辭任董事)
非執行董事	張永銳先生
獨立非執行董事	周國勳先生 陳樹貴先生 黃興國先生

於整年內及截至本報告日期止，本公司已遵守上市規則第3.10(1)及第(2)條項下之規定，董事會包括至少三名獨立非執行董事，而其中最最少一名獨立非執行董事擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

本公司已遵守上市規則第3.10A條項下之規定，除於二零一三年一月一日至二零一三年一月二十日期間，獨立非執行董事並不佔全數董事人數三分之一。自馬清雯女士及馬清強女士於二零一三年一月二十一日辭任董事後，獨立非執行董事人數已按照上市規則第3.10A條項下之規定佔全數董事人數三分之一。

每位獨立非執行董事已各自提交週年確認書，確認彼等之獨立性符合上市規則第3.13條列載的獨立性評估指引。本公司認為所有獨立非執行董事皆屬獨立人士。

---

## 董事會(續)

### 董事會組成(續)

董事之履歷詳情及彼等之間的關係(如適用)刊載於本年報第1至3頁。

### 董事會的角色

留待董事會決定或考慮之事宜主要包括本集團整體策略、全年營運預算、全年及中期業績、董事委任或重新委任之建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務事宜。本公司日常業務乃授權管理層在行政總裁及董事會執行委員會的領導及監督下進行。

董事會之執行委員會由主席、副主席、兩位常務董事及一位執行董事組成。執行委員會定期會面，就本集團表現、現行計劃和長期發展機會以及需即時關注的事項進行檢討及商議。

非執行董事(大部分為獨立非執行董事)為本公司貢獻廣泛專業知識及兼顧各方面之技能，並透過在董事會會議及委員會會議，就策略方針、發展、表現及風險管理等事宜作出獨立判斷。

### 企業管治職能

董事會負責履行的企業管治職責包括下列各項：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事適用的操守守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守上市規則附錄14(企業管治守則及企業管治報告)的情況。

### 董事會會議

董事會每年舉行最少四次例會，並在有需要時更頻密地舉行會議。大部份董事均能親身出席，或透過其他電子通訊方式積極參與此等董事會會議。召開董事會會議一般會給予全體董事至少十四天通知，以便彼等皆有機會提出商討事項列入會議議程。公司秘書協助主席編製會議議程，以及確保已遵守所有適用規則及規例。議程及隨附之董事會文件一般在舉行定期董事會會議前至少四天呈送予全體董事。所有董事均可不受限制地取得公司秘書的意見及享用其服務。

根據現行董事會慣例，倘主要股東或董事在董事會將予考慮之事項中存有董事會認為屬重大之利益衝突，則有關事項會於正式召開之董事會會議上由董事會處理。

本公司之組織章程細則(「章程細則」)亦規定，除當中所述之例外情況外，董事須就批准該名董事或其任何聯繫人士擁有重大利益之任何合約或安排之會議上放棄投票，彼亦不會被計算於該等會議之法定人數內。



## 董事會(續)

### 董事培訓

每名新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下的責任有適當程度的了解。公司秘書亦不時為董事提供上市規則以及其他相關法律及監管規定的最新發展及變動的更新資料。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，增進並更新彼等的知識及技能。自經修訂守則由二零一二年四月一日生效起，本公司為董事安排了講座及閱覽資料等內部培訓。根據董事所提供的記錄，董事自二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日止期間所接受的培訓概要如下：

董事姓名	企業管治／法例、 規則及規例之更新		會計／財務／管理或 其他專業技能	
	閱讀材料	出席講座／ 簡介會	閱讀材料	出席講座／ 簡介會
執行董事				
馬清偉先生(主席)	✓	✓	✓	✓
馬清鏗先生	✓	✓	✓	✓
馬清權先生	✓	✓	✓	✓
馬清秀女士	✓	✓	✓	✓
馬清揚先生	✓	✓	✓	✓
馬清雯女士				
(於二零一三年一月二十一日 辭任董事)	✓	✓	✓	✓
馬清強女士				
(於二零一三年一月二十一日 辭任董事)	✓		✓	
非執行董事				
張永銳先生	✓	✓	✓	✓
獨立非執行董事				
周國勳先生	✓	✓	✓	✓
陳樹貴先生	✓		✓	✓
黃興國先生	✓	✓	✓	✓

---

## 主席及行政總裁

主席及行政總裁由不同人士擔任，以維持有效職能分工。

馬清偉先生出任董事會主席，領導董事會並確保董事會有效運作及所有重要事項均適時討論。

莫達雄先生出任行政總裁，負責管理本集團的日常運作，並定期與執行委員會舉行會議，以制定經營及業務上之決策，並與常務董事共同執行有關財務之職能及財務表現的評核。

## 非執行董事

所有非執行董事已簽定委任書指定任期為三年。所有非執行董事亦須每三年根據本公司組織章程細則輪值退任並於股東週年常會上重選。

在釐定非執行董事的獨立性時，「擔任董事超過九年」足以作為一個考慮界線。若獨立非執行董事擔任董事超過九年，其是否獲續任將以獨立決議案形式由股東審議通過。

## 董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，各委員會均以書面具體列明其職權範圍。委員會之所有會議記錄及決議案均由公司秘書保存，並供全體董事會成員傳閱，而各委員會須向董事會匯報其決定及建議(倘適用)。所有董事委員會均獲董事會根據其本身的職權範圍賦予權力，有關職權範圍已於本公司網站及聯交所網站刊載。

### 審核委員會

成員：

獨立非執行董事	陳樹貴先生(主席) 周國勳先生 黃興國先生
---------	-----------------------------

非執行董事	張永銳先生
-------	-------

審核委員會於一九九九年三月成立。於二零一二年三月二十三日，董事會採納一系列經修訂之審核委員會職權範圍，包括配合經修訂守則自二零一二年四月一日起生效之規定而作出之變更。載有審核委員會之權力、職務及責任之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

審核委員會之主要職責為審閱及監察財務報表、年報及中期報告的完整性。其他職責包括就委任、重新委任及罷免外聘核數師向董事會提供建議及批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，並就外聘核數師提供非審核服務制訂政策，並予以執行；審核委員會亦須負責監督本公司之財務報告系統及內部監控程序。



## 董事委員會(續)

### 提名委員會(續)

提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。提名委員會物色具備合適資格可擔任董事人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見，及按上市規則第3.13條評核獨立非執行董事的獨立性。於提名委員會成立前，提名委員會的角色及功能由董事會負責。

回顧年內，提名委員會並無舉行會議。

### 董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄

董事姓名	截至二零一二年十二月三十一日止年度出席/ 合資格出席會議次數				
	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東週年 常會
<b>執行董事</b>					
馬清偉先生	4/4	1/2		0/0	1/1
馬清鏗先生	4/4				1/1
馬清權先生	4/4				1/1
馬清秀女士	4/4				1/1
馬清揚先生	4/4				1/1
馬清雯女士 (於二零一三年一月二十一日 辭任董事)	4/4		2/2		1/1
馬清強女士 (於二零一三年一月二十一日 辭任董事)	4/4				0/1
<b>非執行董事</b>					
張永銳先生	4/4	2/2			1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
周國勳先生	4/4	2/2		0/0	1/1
陳樹貴先生	4/4	2/2	2/2		1/1
黃興國先生	4/4	2/2	2/2	0/0	1/1

## 問責及核數

### 董事就財務報表所承擔的責任

董事會負責編製綜合財務報表，真實及公平地反映本公司及本集團就有關的匯報期間之業務狀況及本集團的業績及現金流量。除採用新訂及經修訂香港財務準則外，綜合財務報表是根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則及香港《公司條例》編製，並一直貫徹使用及應用合適之會計政策。

董事及外聘核數師之申報責任載於本年報第21頁之獨立核數師報告書內。

---

## 問責及核數(續)

### 內部監控及風險管理

董事會負責制定、推行及維持本集團之內部監控並通過審核委員會審閱其效能。亦已制訂程序以防止資產未經授權使用或出售、以確保存有正確會計記錄以提供可靠財務資料作內部使用或刊發、以及以確保遵守適用法律、法規及規定。該等程序可合理地(但不是絕對)保證不會出現重大誤差、虧損或欺騙。

評估本集團之內部監控由內部核數師持續地進行。評估涵蓋所有重要的內部監控層面，包括財務申報、運作及符合法規之監控以及風險管理功能等。內部核數師每年兩次向審核委員會匯報有關內部監控的重要結論。審核委員會會議紀錄的副本亦送呈董事會參閱。

### 核數師薪酬

本年度，羅兵咸永道及其他核數師對本公司及其附屬公司提供的審核及審核有關之費用分別為港幣1,880,000元及港幣465,348元。而羅兵咸永道及其他核數師提供之非審核服務，主要包括稅務諮詢，其費用則分別為港幣348,400元及港幣162,226元。

## 公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，並對本公司的日常事務有所認識。公司秘書向主席匯報，並負責就管治事宜向董事會提供建議。公司秘書的履歷載於本年報第1頁。

## 股東權利

### 召開股東特別大會(「股東特別大會」)及於股東會議上提呈議案

持有本公司已繳足股本不少於二十分之一(1/20)的股東可將召開股東特別大會的書面請求(當中述明會議目的，並由有關股東簽署)遞交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收。倘若董事在該請求呈交日期(經核證為有效後)起計二十一天內，未有妥為安排一次在召開股東特別大會的會議通告發出日期後不超過二十八天內任何一天召開股東特別大會，有關股東或佔全體有關股東一半以上總表決權的任何股東，可自行召開股東特別大會，但如此召開的股東特別大會不得在呈交請求日期起計三個月屆滿後舉行。

於股東大會上提呈議案時，書面請求必須由下列人士：

- (a) 持有不少於在有關的會議上有權表決的股東的總表決權四十分之一(1/40)的股東；或
- (b) 不少於五十名持有本公司股份的股東，然而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於港幣2,000元，

向本公司提出要求本公司向股東發出決議案通知書，內容有關可能會在股東週年大會上恰當地動議並擬在股東週年大會上動議的任何決議案，或向股東傳閱一份不多於一千字的陳述書，內容為有關與任何建議決議案所指的事項或將在任何股東大會上處理的事務。

---

## 股東權利(續)

### 召開股東特別大會(「股東特別大會」)及於股東會議上提呈議案(續)

書面請求須由所有有關股東簽署一份或多份形式類似之文件，並須於大會舉行前至少六個星期(如請求需要刊發決議案通知書)或大會舉行前至少一個星期(如任何其他請求)前呈交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收。該請求經核實為有效後，本公司將發出決議案通知書或傳閱聲明，前提為有關股東須支付一筆合理地足以應付為實行該請求而產生之本公司開支。

如本公司任何股東擬於任何股東大會提名本公司董事以外之人士備選本公司董事，有關股東須將以下文件呈交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收：(i)其建議其他人士備選為董事的書面意向通知；及(ii)該名人士表明備選意願的書面通知，連同所需資料，而呈交文件限期應不早於寄發召開股東大會通告翌日開始，並不得遲於該股東大會日期前七天為止。

### 向董事會作出查詢

如欲向董事會作出任何查詢，請聯絡公司秘書部門，地址為香港德輔道中130至132號大生銀行大廈11樓(電郵：[shareholderenquiry@tsld.com](mailto:shareholderenquiry@tsld.com))。

## 投資者的關係

### 組織章程文件

年內，本公司的組織章程文件並無重大變動。

### 與股東之溝通

透過本公司股東週年常會等不同渠道，董事會及高層管理人員與本公司股東及投資者保持持續溝通。主席、副主席、常務董事、董事會其他成員及外聘核數師均會出席股東週年常會。董事將回答股東提出有關本集團表現之問題。本公司網站載有公司資料、本公司刊發之中期及年度報告、公佈、通函以及本集團最近期之發展狀況，使本公司股東可適時地取得本集團最新的資訊。

董事會代表

主席  
馬清偉

香港，二零一三年三月二十日

# 獨立核數師報告書

---

## 獨立核數師報告書

致大生地產發展有限公司股東

(於香港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22至72頁大生地產發展有限公司(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及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、綜合現金流量表和綜合權益變動表，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》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，並按照香港《公司條例》第141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。這些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。

### 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溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一三年三月二十日

# 於二零一二年十二月三十一日之綜合資產負債表

	附註	2012 港元	2011 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	六	609,084,297	198,693,850
投資物業	七	4,751,075,800	4,481,358,300
可供出售財務資產	九	61,416,811	74,552,429
預付款項		13,314,135	—
		<u>5,434,891,043</u>	<u>4,754,604,579</u>
<b>流動資產</b>			
供出售物業	十	101,330,940	101,330,940
應收賬款及預付款項	十一	22,177,295	34,195,766
可收回當期所得稅款		298,939	2,395,247
現金及現金等價物	十二	41,826,352	49,607,067
		<u>165,633,526</u>	<u>187,529,020</u>
<b>流動負債</b>			
租金及其他按金		43,655,443	37,286,447
應付賬款及應計費用	十三	49,639,145	42,671,093
當期所得稅負債		29,556,105	27,219,330
短期銀行貸款 — 有抵押	十四	374,000,000	353,000,000
銀行透支 — 有抵押	十四	7,600,572	2,789,250
長期銀行貸款之即期部份 — 有抵押	十五	131,809,072	1,858,710
		<u>636,260,337</u>	<u>464,824,830</u>
流動負債淨值		<u>(470,626,811)</u>	<u>(277,295,810)</u>
總資產減流動負債		<u>4,964,264,232</u>	<u>4,477,308,769</u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款 — 有抵押	十五	—	131,636,677
遞延所得稅項負債	十六	139,187,480	73,079,200
		<u>139,187,480</u>	<u>204,715,877</u>
淨資產		<u>4,825,076,752</u>	<u>4,272,592,892</u>



	附註	2012 港元	2011 港元
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	十七	287,669,676	287,669,676
儲備	十八	4,354,186,381	3,823,830,361
擬派股息	十八	23,013,574	20,136,877
		4,664,869,631	4,131,636,914
非控制性權益		160,207,121	140,955,978
權益總額		4,825,076,752	4,272,592,892

董事會代表

馬清偉  
董事

馬清權  
董事

第29至72頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

## 於二零一二年十二月三十一日之資產負債表

	附註	2012 港元	2011 港元
非流動資產			
物業、機器及設備	六	3,202,535	3,490,949
投資物業	七	475,000,000	379,000,000
附屬公司	八	505,371,926	500,023,112
可供出售財務資產	九	217,392	178,875
		<u>983,791,853</u>	<u>882,692,936</u>
流動資產			
應收賬款及預付款項	十一	1,456,867	1,652,782
應收附屬公司款項	八	449,069,587	439,570,043
現金及現金等價物	十二	10,013,424	24,704,653
		<u>460,539,878</u>	<u>465,927,478</u>
流動負債			
租金及其他按金		4,468,675	4,262,475
應付賬款及應計費用	十三	6,502,220	6,817,901
應付附屬公司款項	八	11,947,423	11,762,596
		<u>22,918,318</u>	<u>22,842,972</u>
流動資產淨值		<u>437,621,560</u>	<u>443,084,506</u>
總資產減流動負債		1,421,413,413	1,325,777,442
非流動負債			
遞延所得稅項負債	十六	—	642,600
淨資產		<u>1,421,413,413</u>	<u>1,325,134,842</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	十七	287,669,676	287,669,676
儲備	十八	1,110,730,163	1,017,328,289
擬派股息	十八	23,013,574	20,136,877
權益總額		<u>1,421,413,413</u>	<u>1,325,134,842</u>

董事會代表

馬清偉  
董事

馬清權  
董事

第29至72頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

## 截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	附註	2012 港元	2011 港元
收入	五(a)	216,126,851	188,803,639
銷售成本	十九	(61,885,821)	(63,754,340)
毛利		154,241,030	125,049,299
投資物業公允值盈利	七	629,596,829	603,486,793
其他收益及盈利淨額	二十	511,246	4,032,102
行政費用	十九	(79,062,090)	(78,350,622)
其他經營費用	十九	(18,048,011)	(15,564,073)
經營溢利		687,239,004	638,653,499
財務收益	二十二	92,848	84,678
財務成本	二十二	(14,782,083)	(8,018,810)
財務成本淨額		(14,689,235)	(7,934,132)
除所得稅前溢利		672,549,769	630,719,367
所得稅費用	二十三	(71,813,980)	(29,921,128)
本年度溢利		600,735,789	600,798,239
應佔：			
本公司股東	十八、二十四	580,181,315	584,285,201
非控制性權益		20,554,474	16,513,038
		600,735,789	600,798,239
每股盈利(基本及攤薄)	二十五	港幣2.02元	港幣2.03元
股息	二十六	37,397,058	28,766,967
每股股息	二十六		
已派中期		港幣5仙	港幣3仙
擬派末期		港幣8仙	港幣7仙
合共		港幣13仙	港幣10仙

第29至72頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

## 截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表

	附註	2012	2011
		港元	港元
本年度溢利		600,735,789	600,798,239
其他全面收益			
可供出售財務資產之公允值(虧損)/盈利淨額	九	(12,063,683)	3,058,292
可供出售財務資產之減值虧損計入收益表	二十	1,360,000	2,470,878
出售可供出售財務資產時的投資重估儲備回撥	十八	(339,605)	-
貨幣換算差異	十八	32,720	13,347
本年度其他全面收益		(11,010,568)	5,542,517
本年度全面收益總額		589,725,221	606,340,756
應佔全面收益總額：			
本公司股東	十八	567,753,078	589,096,739
非控制性權益		21,972,143	17,244,017
		589,725,221	606,340,756

第29至72頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

# 截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表

	附註	2012 港元	2011 港元
<b>經營業務</b>			
經營產生之現金流入淨額	二十七	82,547,739	25,707,186
已繳香港利得稅		(3,502,487)	(5,384,776)
退回香港利得稅		2,243,130	854,652
已繳海外稅項		(13,260)	(13,306)
經營業務現金流入淨額		81,275,122	21,163,756
<b>投資業務</b>			
添置物業、機器及設備及預付款項		(16,593,320)	(20,777,511)
添置投資物業及預付款項		(50,003,294)	(62,800,811)
增加可供出售財務資產		-	(82,735)
貸款予一間接受投資公司之還款		-	3,371,988
出售可供出售財務資產收款		1,071,935	-
出售物業、機器及設備收款		768,880	2,492,547
出售一間投資物業收款淨額		-	963,130
已收利息		92,848	84,678
已收股息		1,539,114	6,075,246
投資業務現金流出淨額		(63,123,837)	(70,673,468)
<b>融資業務</b>			
已付利息		(12,675,970)	(7,350,437)
借入銀行貸款		54,000,000	234,000,000
償還銀行貸款		(34,858,711)	(123,858,709)
已付股東之股息		(34,520,361)	(28,766,967)
已付附屬公司非控制性股東之股息		(2,721,000)	(1,755,200)
融資業務現金(流出)/流入淨額		(30,776,042)	72,268,687
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(12,624,757)	22,758,975
貨幣換算差異		32,720	13,347
於一月一日之現金及現金等價物		46,817,817	24,045,495
於十二月三十一日之現金及現金等價物		34,225,780	46,817,817
<b>現金及現金等價物之結餘分析</b>			
銀行結存及現金與有限制銀行存款		41,826,352	49,607,067
銀行透支		(7,600,572)	(2,789,250)
		34,225,780	46,817,817

第29至72頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

## 截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合權益變動表

### 本公司股東應佔

	股本	股本溢價	投資 重估儲備	匯兌儲備	保留盈餘	儲備總額	非控制性 權益	總計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零一二年一月一日	287,669,676	129,651,602	42,046,289	7,209,541	3,665,059,806	3,843,967,238	140,955,978	4,272,592,892
本年度全面收益總額	-	-	(12,460,957)	32,720	580,181,315	567,753,078	21,972,143	589,725,221
與股東之交易 - 已付股息	-	-	-	-	(34,520,361)	(34,520,361)	(2,721,000)	(37,241,361)
於二零一二年 十二月三十一日	287,669,676	129,651,602	29,585,332	7,242,261	4,210,720,760	4,377,199,955	160,207,121	4,825,076,752
於二零一一年一月一日	287,669,676	129,651,602	37,248,098	7,196,194	3,109,541,572	3,283,637,466	125,467,161	3,696,774,303
本年度全面收益總額	-	-	4,798,191	13,347	584,285,201	589,096,739	17,244,017	606,340,756
與股東之交易 - 已付股息	-	-	-	-	(28,766,967)	(28,766,967)	(1,755,200)	(30,522,167)
於二零一一年 十二月三十一日	287,669,676	129,651,602	42,046,289	7,209,541	3,665,059,806	3,843,967,238	140,955,978	4,272,592,892

第29至72頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

# 財務報表附註

## 一、一般事項

大生地產發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要業務為物業投資、物業租賃、物業發展、房地產管理及代理及酒店經營。

本公司是一間於香港註冊成立之有限責任公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有說明外，本綜合財務報表以港元呈列。董事會已於二零一三年三月二十日批准刊發本綜合財務報表。

## 二、主要會計政策之概要

下文載列編製本綜合財務報表時所應用的主要會計政策。除另有說明外，該等政策於所有呈報的年度均貫徹一致地應用。

### (a) 編製基準

此綜合財務報表是根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則編製。此綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就重估投資物業、可供出售財務資產及衍生金融工具之公允值作出修訂。

本集團於二零一二年十二月三十一日之流動負債淨值為港幣470,626,811元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣374,000,000元及一項長期銀行貸款之即期部份為港幣131,809,000元。鑑於本集團過往再融資的歷史、可供動用的銀行信貸及資產支持，董事認為本集團有足夠的財務資源可供動用以作營運所需及支付到期負債。

編製符合香港財務報告準則要求的綜合財務報表需要使用若干關鍵的會計估計。管理層在實施本集團會計政策過程中亦須行使其判斷。涉及高度的判斷及高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，於附註四中披露。

### 採納新訂香港財務報告準則

於二零一二年，本集團已採納下列香港會計師公會發出現有準則之修訂(統稱為「新訂香港財務報告準則」)，於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度生效：

香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重惡性通脹及剔除首次採用者的固定日期
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—轉讓財務資產

於本年內採納上述新訂香港財務報告準則並無對綜合財務報表構成任何重大影響或導致本集團之重要會計政策產生任何重大變動。

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (a) 編製基準(續)

香港會計師公會已頒佈若干新訂香港財務報告準則，其適用於本集團之經營，但截至二零一二年十二月三十一日止年度並未生效。本集團於綜合財務報表並未提早採納該等準則。

		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)	財務報表的呈報－有關其他 綜合收益	二零一三年一月一日
香港會計準則第19號(修訂本)	職工福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷財務資產及財務負債	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第9號	財務工具	二零一五年一月一日
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12號	在其他主體權益的披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第10、11 及12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及在其 他主體權益的披露：過渡指引	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公允值計量	二零一三年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年度之改進	二零一三年一月一日

本集團將於上述新訂香港財務會計準則生效時予以採用。本集團已開始評估其對本集團的有關影響，唯暫時未能列明是否構成任何重大財務影響。

### (b) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至二零一二年十二月三十一日止的財務報表。

附屬公司指本集團有權管控其財政及經營政策的所有主體(包括特殊目的主體)，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一主體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。如本集團不持有超過百分之五十投票權，但有能力基於實質控制權而管控財務和經營政策，也會評估是否存在控制權。實質控制權可來自例如增加少數股東權益的數目或股東之間的合約條款等情況。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

集團內公司之間的交易、結餘及收支予以對銷。來自集團內公司間交易的利潤和損失(確認於資產)亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的會計政策符合一致。



---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (b) 綜合賬目(續)

#### 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允值。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允值計量。就個別收購基準，本集團可按公允值或按非控制性權益應佔被購買方可辨認的淨資產比例，計量被收購方的非控制性權益。

購買相關成本在產生時支銷。所轉讓的對價超過非控制權益按所購買淨資產及所承擔負債之公允值的數額，列為商譽。若該對價低於所購入附屬公司淨資產的公允值，差額於收益表中確認。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。成本經調整以反映修改或有對價所產生的對價變動。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息入賬。

### (c) 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認為作出策略性決定之本公司執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

### (d) 外幣滙兌

#### (i) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。本綜合財務報表以港幣(港元)呈報，而港幣亦為本公司的功能及集團列賬貨幣。

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在收益表確認。

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (d) 外幣滙兌(續)

#### (iii) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- 每份呈報的資產負債表內的資產和負債按該結算日的收市匯率換算；
- 每份收益表內的收入和費用按平均匯率換算；及
- 所有由此產生的滙兌差額於其他全面收益確認。

在綜合賬目時，換算海外實體的淨投資所產生的滙兌差額列入其他全面收益。當售出一項海外業務時，該等滙兌差額在綜合收益表確認為出售盈虧的一部份。

對於境外經營的處置(即處置集團在境外經營中的全部權益，或者處置涉及喪失對擁有境外經營的子公司的控制權)，就該項經營累計計入權益的歸屬於公司權益持有者的所有滙兌差額均重分類至綜合收益表。

收購海外實體產生的商譽及公允值調整視為該海外實體的資產和負債，並按收市匯率換算。

### (e) 物業、機器及設備

#### (i) 分類為融資租賃的租賃土地及永久業權土地

分類為融資租賃的租賃土地以成本減累積折舊及減值虧損呈報。永久業權土地以成本減累積減值虧損呈報，而並沒有計提折舊。

分類為融資租賃的租賃土地折舊自土地權益可供其擬定用途開始折舊。折舊以直線法按剩餘租期計算。

#### (ii) 樓房

樓房按成本減累積折舊及減值虧損列賬。

樓房以直線法按十五年至四十年折舊，以註銷其已減去減值虧損及剩餘價值後之成本。

#### (iii) 發展中物業

發展中物業為尚未完成興建工程的土地及樓房利益。發展中物業以成本記賬，當中包括土地成本、發展及建築費用及其他因發展而產生的直接成本減任何減值虧損。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (e) 物業、機器及設備(續)

#### (iv) 機器及設備

機器及設備包括機器及機械、傢俬及設備、以及車輛，以成本減累積折舊及減值虧損列賬。

機器及設備折舊以直線法在其估計可使用年期為三至十年內註銷成本至剩餘價值。

#### (v) 租賃物業裝修

租賃物業裝修按成本減累積折舊及減值虧損列賬。

租賃物業裝修折舊以直線法按租賃年期或估計可使用年期為五年(以較短者計算)註銷成本至剩餘價值。

#### (vi) 其後成本、剩餘價值、可使用年期及出售

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益很有可能流入本集團的情況下，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。已更換零件的賬面值也被終止確認。所有其他維修及保養將在產生的財政期間內於收益表支銷。

資產的剩餘價值及可使用年期於各結算日進行檢討，並作出調整(倘適用)。

出售盈虧按所得款與帳面值的差額釐定，並在收益表內確認。

### (f) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由集團內的公司佔用的物業列為投資物業。投資物業也包括現在建造或發展供未來作投資物業使用之物業。

投資物業包括永久業權土地、租賃土地及樓房。以經營租賃持有的土地、如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。在初步確認後，投資物業按公允值列賬。公允值指由外聘估值師釐定的價值。公允值變動在收益表確認。投資物業的公允值反映(包括其他)來自現有租賃的租金收入，及在現時市場情況下未來租賃的租金收益假設。

現正建造或發展為投資物業之物業，按公允值列賬。如公允值未能可靠釐定，此等建造中投資物業按成本計量，直至其公允值能可靠釐定，或其建造已完成為止(以較早為準)。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (f) 投資物業(續)

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益很有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠衡量時，才包括在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財務期間內於收益表支銷。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日期的公允值，就會計目的而言變為其成本。

### (g) 非財務資產及於附屬公司投資之減值

沒有確定使用年期及無需折舊或攤銷之非財務資產每年須就減值進行測試及當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

當收到附屬公司的股息時，而股息超過附屬公司在股息宣佈期間的總全面收益，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在綜合財務報表的賬面值，則必須對有關於附屬公司投資進行減值測試。

### (h) 財務資產

本集團將其財務資產分類為如下兩種：貸款及應收款，及可供出售財務資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類。

#### (i) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產。此等款項在本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意將該應收款轉售時產生。如此等款項之到期日由結算日起計超過十二個月者，則列在非流動資產內。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (h) 財務資產(續)

#### (ii) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

可供出售財務資產其後按公允值列賬。被分類為可供出售財務資產公允值變動產生的未實現盈虧，在其他全面收益中確認。當分類為可供出售財務資產被售出或減值時，累計公允值調整列入收益表作為投資的盈虧。

有報價之投資的公允值根據當時的買盤價計算。若某項財務資產的市場並不活躍(及就非上市證券而言)，本集團利用重估技術設定公允值。這些技術參考可觀察的市場數據及市場參與者的常用的技術。

### (i) 金融資產減值

#### (i) 以攤銷成本列賬的資產

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產或金融資產組才算出現減值及產生減值虧損。

減值虧損的證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流有可計量的減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在綜合收益表確認。如貸款有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公允值計量減值。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在收益表轉回。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (i) 金融資產減值(續)

#### (ii) 可供出售財務資產

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售的債項證券，本集團採用上述(i)之標準。對於分類為可供出售的股權證券，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券公允值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售財務資產存在此等證據，累計虧損—按收購成本與當時公允值的差額，減該財務資產之前在收益表確認的任何減值虧損計算—自權益中剔除並在收益表記賬。如在較後期間，被分類為可供出售之債務工具的公允值增加，而增加可客觀地與減值損失在收益表確認後發生的事件有關，則將減值損失在綜合收益表轉回。在收益表確認的股權工具減值損失不會透過收益表撥回。

#### (j) 供出售物業

供出售物業以成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包含發展開支及其他相關的費用(包括撥充資本之利息)。可變現淨值按預計出售所獲款額扣除預估銷售開支計算。

#### (k) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款最初以公允值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。如貿易及其他應收賬款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

#### (l) 現金及現金等價物

於現金流量表中，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款、原到期日為三個月內的其他短期高流動性投資及銀行透支。

#### (m) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款最初以公允值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。如貿易及其他應付賬款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (n) 撥備

撥備乃於本集團因過往事件引致現今之法律或推定責任而可能需要付出資源以償付該責任及金額已經能可靠估計時而作出。不就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需結算有關債務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關債務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

### (o) 當期及遞延所得稅項

本年度的稅項費用包括當期及遞延所得稅項。稅項在收益表中確認，但與其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在財務報表的賬面值之差額產生的暫時差異全數撥備。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅項資產乃就很有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延所得稅項乃就於附屬公司投資之短暫時差而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見未來不會撥回則除外。

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅項資產與負債互相抵銷。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (p) 或然負債及或然資產

或然負債乃對於過往事項潛在責任，及若其存在需要通過一宗或多宗本集團控制範圍以外之不確定未來事項之發生或不發生才能證實。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

或然資產指因已發生的事件而可能產生之資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或然資產不會被確認，但會於很可能收到經濟效益時在財務報表附註中披露。直至確定收到經濟效益時，此等效益才被確認為資產。

### (q) 收入及收益的確認

本集團依以下基準確認收益：

#### (i) 租金收益

租金收益於租約期內以直線法入賬。

#### (ii) 房地產代理佣金與管理收費

房地產代理佣金與管理收費在給予服務時入賬。

#### (iii) 股息收益

股息收益在集團可收取股息之權利獲確定時入賬。

#### (iv) 出售投資收益

出售投資收益在投資之所有權轉至買方時入賬。

#### (v) 出售物業收益

出售物業收益按擁有權風險及利益轉換日入賬。

#### (vi) 酒店經營收益

酒店經營收益在提供服務時入賬。

#### (vii) 利息收益

利息收益乃根據時間基準，按實質利率法計算。



---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (r) 退休福利責任

本集團對界定供款退休計劃之供款惠及香港及美國所有僱員。計劃中之資產由獨立行政之基金保管，與本集團資產分開。

美國的附屬公司參與美國政府之福利計劃，需向該等計劃供款作為合資格的員工之退休福利。政府機關負責支付退休員工全部退休福利。本集團於該等計劃之責任，祇限於按該等計劃支付所需之持續供款。

本集團對上述之界定供款退休計劃之供款，參照個別地區所規定之薪金水平之若干百分比或固定金額計算，並於發生時於收益表內支銷。

僱員之長期服務金在應計予僱員時確認。預計長期服務金撥備為直至結算日僱員所給予服務之成果。長期服務金撥備包括在財務報表之負債內。

### (s) 借貸

借貸初步按公允值並扣除產生的交易成本確認。交易成本為發行某項財務負債直接所佔的新增成本，包括支付予代理人、顧問、經紀和交易商的費用和佣金、監管機關及證券交易所的徵費，以及過戶和印花稅。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在收益表確認。

由購買、興建或生產合資格資產直接產生的借貸成本予以資本化並構成該資產成本的一部份。其他已發生的借貸成本列為費用。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

### (t) 財務擔保合約

財務擔保合約泛指發行人(即擔保人)就擔保之受益人(即「持有人」)因指定之債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而蒙受損失時，向持有人償付指定款項的合約。

財務擔保合約最初按公允值列賬，其後則按下列兩者中的較高者計量：(i)最初入賬的款額減累計攤銷；及(ii)擔保人於結算日將支付有關財務擔保合約所需之金額。

只有當與財務擔保合同相關的義務解除、撤銷或失效時，該財務擔保負債才可從資產負債表中扣除。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (u) 經營租賃

當差不多全部與所有權有關的風險及回報由出租人保留，租賃分類為經營租賃。

#### (i) 租賃—當本集團為出租人

本集團以經營租賃出租資產，則有關的資產按性質列入資產負債表。經營租賃所產生的收入則根據上文附註二(q)(i)所載，按本集團確認收入的政策確認。

#### (ii) 租賃—當本集團為承租人

根據經營租賃支付的款項在扣除從出租人所收取之任何優惠後，按租期以直線法在收益表中扣除。

### (v) 股息分派

向本公司股東分派的末期股息及中期股息分別獲得本公司股東或董事會批准的期間內，於財務報表內列為負債。

## 三、財務風險管理

### (a) 財務風險因素

本集團的活動承受着多種的財務風險，包括外匯風險、信貸風險、流動資金風險、利率風險及價格風險。

#### (i) 外匯風險

本集團於香港及美國營運，主要承受外匯風險來自美元。由於港元與美元掛鈎，本集團認為所承受的外匯風險很低。

#### (ii) 信貸風險

信貸風險來自現金及現金等價物及應收賬款之賬面值。於報告日，最大所承受的信貸風險有限，由於集團定期就應收賬款的信貸質素進行風險控制評估。而且，本集團只將現金存款存入無不良記錄的持牌銀行。本集團並無與任何交易對手構成重大集中的信貸風險。

鑑於向銀行給予附屬公司信貸融資作為擔保人所產生的信貸風險，並考慮到附屬公司的財務狀況及給予銀行相關的抵押，信貸風險確信並不重大。

### 三、財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 流動資金風險

本集團採用審慎的流動資金風險管理和備有充足的庫存現金，並透過充裕的已承諾之信貸融資維持充足資金。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之淨流動負債相當於港幣**470,626,811元**(二零一一年：港幣**277,295,810元**)。鑑於本集團過往再融資的歷史，董事認為本集團將可為現存之短期銀行貸款再融資並有足夠的財務資源以作流動資金所需、支付到期負債及將來資本性承擔。另外，本集團管理層現正與銀行商議重新釐訂長期貸款信貸，及預計從銀行方面並無不利的回覆。於二零一二年十二月三十一日管理層亦已檢閱貸款契約規定之遵守情況，並無察覺違規情況。董事一直密切監察預計流動資金需要，以確保維持足夠的現金儲備及充足的已承諾信貸額度。

下表顯示本集團及本公司的財務負債，按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。由於貼現的影響不大，故此在十二個月內到期的結餘相等於其賬面值。

#### 2012

	集團		公司
	一年內	第二年內	一年內
	港元	港元	港元
租金及其他按金	43,655,443	-	4,468,675
應付賬款及應計費用	49,639,145	-	6,502,220
應付附屬公司款項	-	-	11,947,423
銀行透支	7,600,572	-	-
短期銀行貸款	383,994,000	-	-
長期銀行貸款	132,822,768	-	-
財務擔保	-	-	381,600,572
	<u>617,711,928</u>	<u>-</u>	<u>404,518,890</u>

#### 2011

	集團		公司
	一年內	第二年內	一年內
	港元	港元	港元
租金及其他按金	37,286,447	-	4,262,475
應付賬款及應計費用	42,671,093	-	6,817,901
應付附屬公司款項	-	-	11,762,596
銀行透支	2,789,250	-	-
短期銀行貸款	205,957,400	153,570,000	-
長期銀行貸款	4,227,238	132,854,089	-
財務擔保	-	-	355,789,250
	<u>292,931,428</u>	<u>286,424,089</u>	<u>378,632,222</u>

### 三、財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iv) 利率風險

本集團承受的利率風險主要來自銀行借貸。除了管理層之目標為限制利率變動對盈利及現金流量及降低整體借貸之影響外，本集團之政策維持以浮動利率工具作銀行借貸。集團亦將會嘗試以較低息率之定息借貸(如有)作再融資。

於二零一二年十二月三十一日，倘銀行借貸利率增加／減少十個基點及所有其他變數維持不變，則本年度除所得稅後溢利將減少／增加港幣444,000元(二零一一年：港幣428,000元)，主要由於浮息借貸之利息費用增加／減少所致。

##### (v) 價格風險

本集團承受之股權證券價格風險來自本集團可供出售財產資產。本集團緊密監察其投資表現及評估有關長遠的策略計劃。

於二零一二年十二月三十一日，倘股權證券公允價增加／減少百分之十及所有其他變數維持不變，則本年度除所得稅後溢利將增加／減少港幣800,000元(二零一一年：港幣73,000元)及投資重估儲備將增加／減少港幣5,242,000元(二零一一年：港幣7,392,080元)。

#### (b) 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息數額、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團利用債項(總借貸)與權益(總權益)比率監察其資本。債項與權益比率於二零一二年十二月三十一日為百分之十點六(二零一一年：百分之十一點五)。

### 三、財務風險管理(續)

#### (c) 公允值估計

金融工具在資產負債表按公允值計量，其規定按下列公允值計量架構披露公允值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一層)。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第二層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第三層)。

下表顯示本集團及本公司資產負債按二零一二年及二零一一年十二月三十一日計量的公允值。

	集團			公司
	第一層	第二層	第三層	第一層
	港元	港元	港元	港元
<b>2012</b>				
可供出售財務資產	<u>40,416,811</u>	<u>-</u>	<u>21,000,000</u>	<u>217,392</u>
<b>2011</b>				
可供出售財務資產	<u>53,552,429</u>	<u>-</u>	<u>21,000,000</u>	<u>178,875</u>

可供出售財務資產第三層之變動如下：

	2012	2011
	港元	港元
於一月一日	21,000,000	13,000,000
可供出售財務資產由第一層轉至第三層(註)	8,000,000	-
於其他全面收益確認之(虧損)/盈利	<u>(8,000,000)</u>	<u>8,000,000</u>
於十二月三十一日	<u>21,000,000</u>	<u>21,000,000</u>

註：

於二零一二年十二月十三日，Yangtze China Investment Limited之股東通過建議取消公司之普通股於另類投資市場進行買賣，及其股份隨後於二零一二年十二月三十一日取消上市掛牌。

#### 四、關鍵會計估算及判斷

用作編製財務報表之估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括視為合理的未來事件預測。

##### (a) 關鍵會計估算及假設

集團對未來作估算及假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下：

##### (i) 投資物業

投資物業之公允值，由獨立估值師按公開市值比較市場交易作為基準測定。在作出判斷時，本集團所考慮從不同來源的資料包括：

- (i) 活躍市場中各種類型、環境或位置(或受不同租約或其他合約限制)的物業之目前售價，經調整以反映此等差別；
- (ii) 非活躍市場中同類物業的近期售價，並就其交易日以來經濟情況的轉變作出調整；及
- (iii) 按現有租約及其他合約條件對將來現金流的貼現金額作出估算。如可行，跟據外來資料，如擁有相同位置及條件之同類物業的現時市場租金，並利用貼現率反映目前市場對現金流金額及時間的不確定性的評估，藉以對估值作出審閱。

如無目前或近期價格可用，可利用現金流貼現評估技術決定投資物業的公允值。本集團考慮的假設主要為結算日當時的市場情況。

管理層估算公允值採用之主要假設是關於合約租金收入、預期將來的市場租金、保養條件及適合的貼現率。該等估算會定期以市場收益數據、本集團實際之成交及市場報告作比較。估算會由外聘估值師每半年檢討。

如資本化率或市場率出現百分之十的差異，則公允值盈利將分別減少港幣431,916,000元或增加港幣527,897,000元(二零一一年：港幣338,353,000元或港幣566,972,000元)，遞延所得稅費用將分別減少港幣19,536,000元或增加港幣23,877,000元(二零一一年：港幣13,428,000元或港幣22,619,000元)。

---

#### 四、關鍵會計估算及判斷(續)

(a) 關鍵會計估算及假設(續)

(ii) 可供出售財務資產之公允值

上市投資之公允值以當期出價釐定。對於沒有在活躍市場進行交易的投資，其公允值以採用估值的方法決定(包括貼現現金流量模式或市盈率模式)。本集團運用判斷力以選取多種方法並基於結算日市場狀況而作出假設。

(iii) 物業、機器及設備之可使用年期及剩餘價值

管理層釐定本集團物業、機器及設備之預計可使用年期及剩餘價值，當可使用年期與剩餘價值與過往預計出現差別，本集團將修訂折舊支出，或將已棄用或已出售之技術性過時的或非策略性的資產沖銷或減值。

如物業、機器及設備之可使用年期與管理層的估計出現百分之十的差異，則於本年內之折舊費用將分別減少港幣 656,000 元或增加港幣 848,000 元(二零一一年：港幣 719,000 元或港幣 1,000,000 元)。

如物業、機器及設備之剩餘價值與管理層的估計出現百分之十的差異，則於本年內之折舊費用將分別減少/增加港幣 80,000 元(二零一一年：港幣 108,000 元)。

(b) 應用之本集團會計政策之關鍵判斷

(i) 投資減值

本集團在釐定一項投資屬於並非暫時性減值時，會依循香港會計準則第 39 號的指引。此項釐定需要有重大判斷。在作出此等判斷時，本集團評估(包括其他因素)某項投資的公允值低於其成本的持續時間和數額，以及承受投資者的財政健全情況和短期業務前景，包括例如行業和界別表現、技術變遷以及經營和融資現金流量等因素。

(ii) 所得稅

本集團需要在香港及美國繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就預期稅務審計項目確認負債。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的所得稅和遞延稅撥備。

## 五、收入及分部資料

(a) 本年度確認之收入(代表營業額)如下：

	2012	2011
	港元	港元
收入		
物業租賃		
— 投資物業	172,798,549	157,014,381
— 供出售物業	20,399,582	19,179,483
物業有關服務	9,184,690	9,242,040
酒店經營	13,744,030	3,367,735
	<u>216,126,851</u>	<u>188,803,639</u>

上述金額包括分別來自關連公司及人士之物業租賃收入港幣1,993,622元(二零一一年：港幣1,877,951元)及物業有關服務收入港幣420,390元(二零一一年：港幣439,575元)。

(b) 經營租賃約定

集團出租投資物業及供出售物業，一般租期為一至十年之間。

於二零一二年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃應收款如下：

	集團		公司	
	2012	2011	2012	2011
	港元	港元	港元	港元
一年內	149,546,000	149,627,000	5,213,000	13,211,000
第二至第五年內	187,159,000	167,790,000	4,355,000	1,303,000
五年後	15,211,000	31,031,000	-	-
	<u>351,916,000</u>	<u>348,448,000</u>	<u>9,568,000</u>	<u>14,514,000</u>

(c) 本公司執行董事被視為經營總決策人。董事會審閱本集團之內部報告，以評估表現及分配資源。管理層根據該等報告釐定經營分部。董事會從地域角度考慮業務，並認為集團之經營分部為香港及北美。

董事會按經營分部之基本溢利，基本溢利乃除所得稅後溢利撇除投資物業公允值改變及投資物業公允值改變之遞延所得稅項計算而成，以及分部資產和分部負債作為評估經營分部之表現，該等計量方法與財務報表一致。

經營分部之間並無銷售。



## 五、收入及分部資料(續)

### (c) 經營分部

	香港 港元	北美 港元	總計 港元
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b>			
分部收入			
物業租賃	149,683,873	43,514,258	193,198,131
物業有關服務	9,184,690	–	9,184,690
酒店經營	13,744,030	–	13,744,030
分部總收入	172,612,593	43,514,258	216,126,851
分部業績—基本溢利			
—物業租賃及有關服務	30,451,450	3,786,752	34,238,202
—酒店經營	1,949,703	–	1,949,703
投資物業公允價值盈利	550,474,222	79,122,607	629,596,829
遞延所得稅項淨額	(27,900,000)	(37,148,945)	(65,048,945)
本年度溢利	554,975,375	45,760,414	600,735,789
分部業績包括：			
可供出售財務資產之減值虧損	(1,360,000)	–	(1,360,000)
財務收益	76,741	16,107	92,848
財務成本	(12,064,238)	(2,717,845)	(14,782,083)
所得稅費用(註)	(6,751,775)	(13,260)	(6,765,035)
折舊	(13,577,922)	(996,793)	(14,574,715)
資本性開支	60,258,152	5,999,315	66,257,467
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>			
物業、機器及設備	596,088,295	12,996,002	609,084,297
投資物業	4,249,450,000	501,625,800	4,751,075,800
非流動預付款項	13,314,135	–	13,314,135
非流動資產(可供出售財務資產除外)	4,858,852,430	514,621,802	5,373,474,232
非流動可供出售財務資產	61,416,811	–	61,416,811
流動資產	140,825,058	24,808,468	165,633,526
分部資產	5,061,094,299	539,430,270	5,600,524,569
流動負債	494,732,699	141,527,638	636,260,337
非流動負債	70,711,512	68,475,968	139,187,480
分部負債	565,444,211	210,003,606	775,447,817

## 五、收入及分部資料(續)

### (c) 經營分部(續)

	香港	北美	總計
	港元	港元	港元
截至二零一一年十二月三十一日止年度			
分部收入			
物業租賃	138,305,255	37,888,609	176,193,864
物業有關服務	9,242,040	–	9,242,040
酒店經營	3,367,735	–	3,367,735
分部總收入	150,915,030	37,888,609	188,803,639
分部業績—基本溢利/(虧損)			
—物業租賃及有關服務	22,948,452	(2,829,982)	20,118,470
—酒店經營	(1,556,517)	–	(1,556,517)
投資物業公允值盈利	532,076,810	71,409,983	603,486,793
遞延所得稅項淨額	–	(21,250,507)	(21,250,507)
本年度溢利	553,468,745	47,329,494	600,798,239
分部業績包括：			
可供出售財務資產之減值虧損	(2,470,878)	–	(2,470,878)
財務收益	74,749	9,929	84,678
財務成本	(5,270,435)	(2,748,375)	(8,018,810)
所得稅費用(註)	(8,657,315)	(13,306)	(8,670,621)
折舊	(11,145,690)	(1,481,446)	(12,627,136)
資本性開支	89,963,383	6,581,375	96,544,758
於二零一一年十二月三十一日			
物業、機器及設備	184,705,485	13,988,365	198,693,850
投資物業	4,064,850,000	416,508,300	4,481,358,300
非流動資產(可供出售財務資產除外)	4,249,555,485	430,496,665	4,680,052,150
非流動可供出售財務資產	74,552,429	–	74,552,429
流動資產	166,879,842	20,649,178	187,529,020
分部資產	4,490,987,756	451,145,843	4,942,133,599
流動負債	451,357,940	13,466,890	464,824,830
非流動負債	41,752,178	162,963,699	204,715,877
分部負債	493,110,118	176,430,589	669,540,707

註：減去投資物業公允值改變之遞延所得稅項後之金額。

## 六、物業、機器及設備

### 集團

	土地 及樓房	租賃物業 裝修	機器 及設備	發展中 物業	總計
	港元	港元	港元	港元	港元
<b>成本</b>					
於二零一二年一月一日	241,885,429	5,608,828	87,395,789	-	334,890,046
添置	-	-	8,119,515	-	8,119,515
由投資物業轉至(附註七(b))	-	-	-	418,000,000	418,000,000
出售	-	-	(4,585,177)	-	(4,585,177)
於二零一二年十二月三十一日	241,885,429	5,608,828	90,930,127	418,000,000	756,424,384
<b>累積折舊</b>					
於二零一二年一月一日	74,458,560	5,608,828	56,128,808	-	136,196,196
折舊支出	6,885,340	-	7,689,375	-	14,574,715
出售	-	-	(3,430,824)	-	(3,430,824)
於二零一二年十二月三十一日	81,343,900	5,608,828	60,387,359	-	147,340,087
<b>賬面淨值</b>					
於二零一二年十二月三十一日	160,541,529	-	30,542,768	418,000,000	609,084,297
<b>成本</b>					
於二零一一年一月一日	210,853,347	5,608,828	74,895,600	-	291,357,775
添置	2,559,259	-	12,393,486	-	14,952,745
由供出售物業轉至	28,472,823	-	6,052,254	-	34,525,077
出售	-	-	(5,945,551)	-	(5,945,551)
於二零一一年十二月三十一日	241,885,429	5,608,828	87,395,789	-	334,890,046
<b>累積折舊</b>					
於二零一一年一月一日	68,952,424	4,809,761	52,232,263	-	125,994,448
折舊支出	5,506,136	799,067	6,321,933	-	12,627,136
出售	-	-	(2,425,388)	-	(2,425,388)
於二零一一年十二月三十一日	74,458,560	5,608,828	56,128,808	-	136,196,196
<b>賬面淨值</b>					
於二零一一年十二月三十一日	167,426,869	-	31,266,981	-	198,693,850

## 六、物業、機器及設備(續)

### 公司

	租賃物業	機器及設備	總計
	裝修		
	港元	港元	港元
<b>成本</b>			
於二零一二年一月一日	5,608,828	6,646,521	12,255,349
添置	-	262,084	262,084
出售	-	(30,965)	(30,965)
於二零一二年十二月三十一日	<u>5,608,828</u>	<u>6,877,640</u>	<u>12,486,468</u>
<b>累積折舊</b>			
於二零一二年一月一日	5,608,828	3,155,572	8,764,400
折舊支出	-	529,089	529,089
出售	-	(9,556)	(9,556)
於二零一二年十二月三十一日	<u>5,608,828</u>	<u>3,675,105</u>	<u>9,283,933</u>
<b>賬面淨值</b>			
於二零一二年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>3,202,535</u>	<u>3,202,535</u>
<b>成本</b>			
於二零一一年一月一日	5,608,828	5,001,017	10,609,845
添置	-	1,665,649	1,665,649
出售	-	(20,145)	(20,145)
於二零一一年十二月三十一日	<u>5,608,828</u>	<u>6,646,521</u>	<u>12,255,349</u>
<b>累積折舊</b>			
於二零一一年一月一日	4,809,761	2,601,313	7,411,074
折舊支出	799,067	565,468	1,364,535
出售	-	(11,209)	(11,209)
於二零一一年十二月三十一日	<u>5,608,828</u>	<u>3,155,572</u>	<u>8,764,400</u>
<b>賬面淨值</b>			
於二零一一年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>3,490,949</u>	<u>3,490,949</u>

本集團位於美國之永久業權土地及樓房賬面淨值港幣11,758,500元(二零一一年：港幣12,431,000元)連同若干位於美國之投資物業(附註七(a))已抵押予財務機構，作為本集團於美國獲得信貸融資之擔保，於二零一二年十二月三十一日信貸融資為港幣131,809,072元(二零一一年：港幣133,495,387元)並已全部動用。

## 六、物業、機器及設備(續)

本集團之土地權益包括在上述土地及樓房及發展中物業內之分析如下：

	集團	
	於十二月三十一日	
	2012	2011
	港元	港元
位於香港，租賃年期為十至五十年之間	498,953,963	83,281,149
位於美國，永久業權	2,340,000	2,340,000
	<u>501,293,963</u>	<u>85,621,149</u>

## 七、投資物業

	集團		公司	
	2012	2011	2012	2011
	港元	港元	港元	港元
於一月一日	4,481,358,300	3,808,828,500	379,000,000	295,000,000
添置	58,137,952	69,105,287	-	-
出售	(17,281)	(62,280)	-	-
轉至發展中物業(註b)	(418,000,000)	-	-	-
公允值盈利	629,596,829	603,486,793	96,000,000	84,000,000
於十二月三十一日	<u>4,751,075,800</u>	<u>4,481,358,300</u>	<u>475,000,000</u>	<u>379,000,000</u>

註：

- (a) 本集團於美國之投資物業賬面淨值港幣501,625,800元(二零一一年：港幣416,508,300元)連同位於美國之永久業權土地及樓房已抵押予財務機構，作為集團於美國獲得信貸融資之擔保(附註六)。

本集團之若干位於香港之投資物業賬面淨值約合共港幣2,818,000,000元(二零一一年：港幣2,460,000,000元)已抵押予財務機構，作為本集團於香港獲得信貸融資之擔保。信貸融資約合共港幣510,000,000元(二零一一年：港幣510,000,000元)，其中於二零一二年十二月三十一日已動用之信貸融資為港幣381,600,572元(二零一一年：港幣355,789,250元)。

- (b) 董事於二零一二年十二月三十一日開始重新發展現有工業大廈為一間自營酒店。該物業於更改物業用途日，按公允值為港幣418,000,000元由投資物業轉為發展中物業。

- (c) 投資物業之權益按其賬面淨值分析如下：

	集團		公司	
	2012	2011	2012	2011
	港元	港元	港元	港元
位於香港：				
租賃年期五十年以上	713,850,000	1,039,550,000	35,000,000	29,000,000
租賃年期為十至五十年之間	3,535,600,000	3,025,300,000	440,000,000	350,000,000
位於香港以外：				
永久業權	501,625,800	416,508,300	-	-
	<u>4,751,075,800</u>	<u>4,481,358,300</u>	<u>475,000,000</u>	<u>379,000,000</u>

## 七、投資物業(續)

- (d) 本集團及本公司座落香港之投資物業於二零一二年十二月三十一日由獨立專業估值師環亞物業顧問有限公司按公開市值基準估值。
- (e) 本集團之海外投資物業於二零一二年十二月三十一日由獨立專業估值師 Martorana Bohegian & Company 之 Mr. David K Bohegian (評值協會會員) 按公開市值基準估值。

## 八、附屬公司

- (a) 於附屬公司之權益

	公司	
	2012	2011
	港元	港元
非上市股份，成本	124,359,569	124,359,569
減：撥備	(69,679,433)	(69,812,222)
	<u>54,680,136</u>	<u>54,547,347</u>
給予附屬公司墊付款	568,651,398	561,522,893
減：撥備	(117,959,608)	(116,047,128)
	<u>450,691,790</u>	<u>445,475,765</u>
	<u>505,371,926</u>	<u>500,023,112</u>

於二零一二年十二月三十一日主要附屬公司之詳情載於附註三十。董事認為此等附屬公司對本集團之業績及／或資產均有重要影響。

給予附屬公司墊付款為無抵押，免息及無須由結算日隨後的十二個月內償還。

董事認為給予附屬公司墊付款為權益性質，並根據結算日按成本減去減值撥備後列賬。

## 八、 附屬公司(續)

### (b) 應收／(應付)附屬公司款項

	公司	
	2012	2011
	港元	港元
應收附屬公司款項	461,983,054	452,247,730
減：撥備	(12,913,467)	(12,677,687)
	<u>449,069,587</u>	<u>439,570,043</u>
應付附屬公司款項	<u>(11,947,423)</u>	<u>(11,762,596)</u>

應收／(應付)附屬公司款項為無抵押，免息及按通知還款。應收附屬公司款項之減值撥備變動如下：

	公司	
	2012	2011
	港元	港元
於一月一日	(12,677,687)	(11,054,887)
應收附屬公司款項之減值撥備	<u>(235,780)</u>	<u>(1,622,800)</u>
於十二月三十一日	<u>(12,913,467)</u>	<u>(12,677,687)</u>

## 九、可供出售財務資產

	集團		公司	
	2012	2011	2012	2011
	港元	港元	港元	港元
於一月一日	74,552,429	74,783,390	178,875	243,842
增加	-	82,735	-	-
出售	(732,330)	-	-	-
貸款予一間接受投資公司之還款	-	(3,371,988)	-	-
公允值(虧損)/盈利淨額 (支銷)/計入至權益	(12,063,683)	3,058,292	38,517	(64,967)
出售盈利於綜合收益表 內確認(附註二十)	(339,605)	-	-	-
於十二月三十一日	61,416,811	74,552,429	217,392	178,875

可供出售財務資產包括如下：

於香港上市之股權證券(註(a))	40,352,111	34,049,322	217,392	178,875
於海外上市之股權證券(註(b))	64,700	19,503,107	-	-
非上市股權證券(註(c))	21,000,000	21,000,000	-	-
總計	61,416,811	74,552,429	217,392	178,875

註：

- 於香港上市之股權證券，以港元作面值，主要代表於香港聯合交易所有限公司主板上市之證券，包括跨行業企業集團並亦從事物業發展以及公用業務。
- 海外上市之股權證券於二零一二年十二月三十一日以美元作面值，此證券為從事貨櫃碼頭業務之公開買賣基金並於新加坡交易所上市。
- 於二零一二年十二月三十一日，非上市股權證券以港元作面值，為持有長江流域創業有限公司、長江流域創業II有限公司及Yangtze China Investment Limited之約百分之十二之權益。彼等實體投資包括於中國從事集成電路、中藥產品及製造環保產品等公司及一所以中國為根據地的企業之擴充基金供應者。



## 十、 供出售物業

本集團在供出售物業之權益，按其賬面淨值分析如下：

	集團	
	2012	2011
	港元	港元
租賃土地	12,063,339	12,063,339
發展開支	89,267,601	89,267,601
	<u>101,330,940</u>	<u>101,330,940</u>
位於香港：		
租賃年期五十年以上	31,614,232	31,614,232
租賃年期為十至五十年之間	69,716,708	69,716,708
	<u>101,330,940</u>	<u>101,330,940</u>

## 十一、 應收賬款及預付款項

	集團		公司	
	2012	2011	2012	2011
	港元	港元	港元	港元
業務應收賬款(註(a))	731,351	747,230	-	-
預付款項、按金及 其他應收賬款(註(b))	21,445,944	33,448,536	1,456,867	1,652,782
	<u>22,177,295</u>	<u>34,195,766</u>	<u>1,456,867</u>	<u>1,652,782</u>

註：

- (a) 業務應收賬款為租金及管理費應收款。集團一般並無除數期給予租金應收賬，以及給予三十天除數期予管理費應收款。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之業務應收賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	2012	2011
	港元	港元
即期	687,986	549,271
三十一至六十日	23,210	183,953
六十一至九十日	-	3,502
超過九十日	20,155	10,504
	<u>731,351</u>	<u>747,230</u>

## 十一、 應收賬款及預付款項(續)

註：(續)

於二零一二年十二月三十一日，業務應收賬款全數獲得履行為港幣459,785元(二零一一年：港幣220,354元)。已過期但未減值之業務應收賬款為港幣271,566元(二零一一年：港幣526,876元)，及其到期日分析如下：

	集團	
	2012	2011
	港元	港元
即期	245,011	328,917
三十一至六十日	6,400	183,953
六十一至九十日	—	3,502
超過九十日	20,155	10,504
	<u>271,566</u>	<u>526,876</u>

於二零一二年十二月三十一日，業務應收賬款並無減值撥備(二零一一年：港幣零元)。

- (b) 預付款項、按金及其他應收賬款分別為水電按金及其他預付款項、按金及應收款。
- (c) 於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，應收賬款及預付款項之賬面值約為其公允值。
- (d) 包括於業務應收賬款及按金中以本公司功能貨幣以外之其他貨幣作為面值的金額如下：

	集團		公司	
	2012	2011	2012	2011
	港元	港元	港元	港元
美元	<u>13,794,994</u>	<u>14,541,288</u>	—	—

## 十二、 現金及現金等價物

	集團		公司	
	2012	2011	2012	2011
	港元	港元	港元	港元
銀行結存及現金	40,826,352	48,607,067	9,013,424	23,704,653
有限制銀行存款(註)	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
	<u>41,826,352</u>	<u>49,607,067</u>	<u>10,013,424</u>	<u>24,704,653</u>

註：

有限制銀行存款已抵押予財務機構，作為本公司獲得透支信貸之擔保港幣998,000元(二零一一年：港幣998,000元)。該財務機構為本公司之一間關連公司。

除資產受交易限制或用於償還報告期後最少十二個月之負債外，該資產為現金及現金等價物。

## 十二、 現金及現金等價物(續)

包括於銀行結存及現金中，以公司功能貨幣以外之貨幣作面值之金額如下：

	集團		公司	
	2012	2011	2012	2011
	港元	港元	港元	港元
美元	11,013,483	6,107,891	-	-

## 十三、 應付賬款及應計費用

	集團		公司	
	2012	2011	2012	2011
	港元	港元	港元	港元
業務應付賬款	15,047,404	6,654,975	992,416	1,026,932
其他應付賬款	12,340,455	10,459,702	2,820,594	2,489,389
應計費用	22,251,286	25,556,416	2,689,210	3,301,580
	49,639,145	42,671,093	6,502,220	6,817,901

於二零一二年十二月三十一日，集團之業務應付賬款之賬齡分析如下：

	集團		公司	
	2012	2011	2012	2011
	港元	港元	港元	港元
即期	6,193,362	5,998,078	670,887	1,014,552
三十一至六十日	298,236	123,811	294,790	1,250
六十一至九十日	463,077	18,255	-	-
超過九十日	8,092,729	514,831	26,639	11,130
	15,047,404	6,654,975	992,316	1,026,932

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，應付賬款及應計費用之賬面值約為其公允值。

包括於業務應付賬款，其他應付賬款及應計費用中以公司功能貨幣以外之其他貨幣作為面值的金額如下：

	集團		公司	
	2012	2011	2012	2011
	港元	港元	港元	港元
美元	3,762,299	5,106,130	-	-

#### 十四、 短期銀行貸款及銀行透支—有抵押

於結算日之實際利息年率如下：

	集團	
	2012	2011
短期銀行貸款	2.40%至2.90%	1.44%至2.58%
銀行透支	5.00%	5.00%

本集團的短期銀行貸款在利率變動及合約重新定價日期所承擔的風險如下：

	集團	
	2012	2011
	港元	港元
一個月或少於一個月	15,000,000	203,000,000
一至三個月	359,000,000	150,000,000
	<u>374,000,000</u>	<u>353,000,000</u>

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，短期銀行貸款及銀行透支之賬面值約為其公允值。

本集團之短期銀行貸款及銀行透支以若干香港投資物業(附註七(a))及其物業租金收益作抵押。全部短期銀行貸款及銀行透支均以港元作面值。

#### 十五、 長期銀行貸款—有抵押

	集團	
	2012	2011
	港元	港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款	131,809,072	133,495,387
列為流動負債之一年內應還額	(131,809,072)	(1,858,710)
	<u>-</u>	<u>131,636,677</u>

## 十五、 長期銀行貸款—有抵押(續)

本集團之長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	集團	
	2012	2011
	港元	港元
—一年內	131,809,072	1,858,710
—第二年內	—	131,636,677
	<u>131,809,072</u>	<u>133,495,387</u>

於結算日之實際利息年率如下：

	集團	
	2012	2011
美元銀行貸款	1.71%	1.77%

本集團的長期銀行貸款在利率變動及合約重新定價日期所承擔的風險如下：

	集團	
	2012	2011
	港元	港元
一個月或少於一個月	<u>131,809,072</u>	<u>133,495,387</u>

由於貼現的影響不大，長期銀行貸款之即期部份的公允值與其賬面值貼近。公允值根據現金流量以貸款年率1.71%(二零一一年：1.77%)的比率貼現計算。

長期銀行貸款賬面金額以下列貨幣為面額：

	集團	
	2012	2011
	港元	港元
美元	<u>131,809,072</u>	<u>133,495,387</u>

本集團之長期銀行貸款是以於美國之永久業權土地及樓房(附註六)、位於美國之投資物業(附註七(a))及其物業租金收益作抵押。

## 十六、 遞延所得稅項負債

當遞延所得稅有關同一財政機關，而當期稅項資產與當期稅項負債之抵銷為法定可執行之權利，則可抵銷遞延所得稅資產及負債。

	集團		公司	
	2012	2011	2012	2011
	港元	港元	港元	港元
遞延所得稅項負債				
— 將多於十二個月後償還	<u>139,187,480</u>	<u>73,079,200</u>	<u>-</u>	<u>642,600</u>

集團及公司遞延所得稅項負債淨額之變動如下：

	集團		公司	
	2012	2011	2012	2011
	港元	港元	港元	港元
於一月一日	73,079,200	46,192,702	642,600	901,260
遞延所得稅在收益表				
支銷／(撥回)				
(附註二十三)	<u>66,108,280</u>	<u>26,886,498</u>	<u>(642,600)</u>	<u>(258,660)</u>
於十二月三十一日	<u>139,187,480</u>	<u>73,079,200</u>	<u>-</u>	<u>642,600</u>

截至二零一二年十二月三十一日，本公司之香港附屬公司有未確認之稅務虧損港幣10,810,000元(二零一一年：港幣13,230,000元)，結轉抵銷未來應課稅收入，此稅務虧損並無期限。本公司一間位於美國之附屬公司未確認之稅務虧損港幣28,054,000元(二零一一年：港幣46,324,000元)，結轉抵銷未來應課稅收入。該稅務虧損直至二零一五年在不同的金額及日期屆滿。

## 十六、 遞延所得稅項負債(續)

年內遞延所得稅項資產／(負債)之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

### 集團

	稅務虧損		加速會計折舊	
	2012	2011	2012	2011
	港元	港元	港元	港元
於一月一日	109,357,201	98,391,746	3,346	7,976
於綜合收益表 (支銷)／撥回	(1,077,998)	10,965,455	(3,346)	(4,630)
於十二月三十一日	108,279,203	109,357,201	-	3,346

	物業重估		加速稅項折舊	
	2012	2011	2012	2011
	港元	港元	港元	港元
於一月一日	(18,795,653)	14,719,876	(163,644,094)	(159,312,300)
於綜合收益表支銷	(63,659,236)	(33,515,529)	(1,367,700)	(4,331,794)
於十二月三十一日	(82,454,889)	(18,795,653)	(165,011,794)	(163,644,094)

### 公司

遞延所得稅項負債	加速稅項折舊	
	2012	2011
	港元	港元
於一月一日	(642,600)	(901,260)
於收益表撥回	642,600	258,660
於十二月三十一日	-	(642,600)

## 十七、 股本

	2012	2011
	港元	港元
法定股本：		
400,000,000股普通股每股面值港幣一元	400,000,000	400,000,000
發行及繳足股本：		
287,669,676股普通股每股面值港幣一元	287,669,676	287,669,676

## 十八、 儲備

### 集團

	股份溢價	投資 重估儲備	滙兌儲備	保留盈餘	總計
	港元	港元	港元	港元	港元
於二零一二年一月一日	129,651,602	42,046,289	7,209,541	3,665,059,806	3,843,967,238
可供出售財務資產					
公允值淨虧損	-	(13,481,352)	-	-	(13,481,352)
可供出售財務資產之					
減值虧損轉至綜合收益表	-	1,360,000	-	-	1,360,000
出售可供出售財務資產時的儲備回撥	-	(339,605)	-	-	(339,605)
貨幣換算差額	-	-	32,720	-	32,720
本公司股東應佔溢利	-	-	-	580,181,315	580,181,315
全面收益總額	-	(12,460,957)	32,720	580,181,315	567,753,078
已付股息					
二零一一年度末期股息	-	-	-	(20,136,877)	(20,136,877)
二零一二年度中期股息	-	-	-	(14,383,484)	(14,383,484)
於二零一二年十二月三十一日	129,651,602	29,585,332	7,242,261	4,210,720,760	4,377,199,955
代表：					
儲備	129,651,602	29,585,332	7,242,261	4,187,707,186	4,354,186,381
二零一二年度擬派末期股息 (附註二十六)	-	-	-	23,013,574	23,013,574
	129,651,602	29,585,332	7,242,261	4,210,720,760	4,377,199,955



## 十八、 儲備(續)

### 集團(續)

	股份溢價	投資 重估儲備	滙兌儲備	保留盈餘	總計
	港元	港元	港元	港元	港元
於二零一一年一月一日	129,651,602	37,248,098	7,196,194	3,109,541,572	3,283,637,466
可供出售財務資產					
公允淨盈利	-	2,327,313	-	-	2,327,313
可供出售財務資產之					
減值虧損轉至綜合收益表	-	2,470,878	-	-	2,470,878
貨幣換算差額	-	-	13,347	-	13,347
本公司股東應佔溢利	-	-	-	584,285,201	584,285,201
全面收益總額	-	4,798,191	13,347	584,285,201	589,096,739
已付股息					
二零一零年度末期股息	-	-	-	(20,136,877)	(20,136,877)
二零一一年度中期股息	-	-	-	(8,630,090)	(8,630,090)
於二零一一年十二月三十一日	<u>129,651,602</u>	<u>42,046,289</u>	<u>7,209,541</u>	<u>3,665,059,806</u>	<u>3,843,967,238</u>
代表：					
儲備	129,651,602	42,046,289	7,209,541	3,644,922,929	3,823,830,361
二零一一年度擬派末期股息 (附註二十六)	-	-	-	20,136,877	20,136,877
	<u>129,651,602</u>	<u>42,046,289</u>	<u>7,209,541</u>	<u>3,665,059,806</u>	<u>3,843,967,238</u>

## 十八、 儲備(續)

### 公司

	股份溢價	投資 重估儲備	保留盈餘	總計
	港元	港元	港元	港元
於二零一二年一月一日	129,651,602	166,226	907,647,338	1,037,465,166
可供出售財務資產公允值盈利	-	38,517	-	38,517
本年度溢利	-	-	130,760,415	130,760,415
全面收益總額	-	38,517	130,760,415	130,798,932
已付股息				
二零一一年度末期股息	-	-	(20,136,877)	(20,136,877)
二零一二年度中期股息	-	-	(14,383,484)	(14,383,484)
於二零一二年十二月三十一日	<u>129,651,602</u>	<u>204,743</u>	<u>1,003,887,392</u>	<u>1,133,743,737</u>
代表：				
儲備	129,651,602	204,743	980,873,818	1,110,730,163
二零一二年度擬派末期股息 (附註二十六)	-	-	23,013,574	23,013,574
	<u>129,651,602</u>	<u>204,743</u>	<u>1,003,887,392</u>	<u>1,133,743,737</u>
於二零一一年一月一日	129,651,602	231,193	827,041,902	956,924,697
可供出售財務資產公允值虧損	-	(64,967)	-	(64,967)
本年度溢利	-	-	109,372,403	109,372,403
全面收益總額	-	(64,967)	109,372,403	109,307,436
已付股息				
二零一零年度末期股息	-	-	(20,136,877)	(20,136,877)
二零一一年度中期股息	-	-	(8,630,090)	(8,630,090)
於二零一一年十二月三十一日	<u>129,651,602</u>	<u>166,226</u>	<u>907,647,338</u>	<u>1,037,465,166</u>
代表：				
儲備	129,651,602	166,226	887,510,461	1,017,328,289
二零一一年度擬派末期股息 (附註二十六)	-	-	20,136,877	20,136,877
	<u>129,651,602</u>	<u>166,226</u>	<u>907,647,338</u>	<u>1,037,465,166</u>

## 十九、 成本及費用

	2012	2011
	港元	港元
核數師酬金	2,313,348	2,264,146
折舊	14,574,715	12,627,136
開支，有關		
— 投資物業	36,556,085	41,032,256
— 供出售物業	5,553,855	9,947,186
— 物業有關服務	7,784,280	7,484,052
— 物業、機器及設備	806,219	753,460
— 酒店經營	6,456,688	2,970,356
辦事處經營租約租金， 支付予一間關連公司	3,300,000	2,388,837
僱員成本(附註二十一)	61,717,754	58,547,396
其他	19,932,978	19,654,210
銷售成本、行政費用及其他經營費用總額	158,995,922	157,669,035

## 二十、 其他收益及盈利淨額

	2012	2011
	港元	港元
可供出售財務資產之股息收益		
— 上市	1,539,115	915,234
— 非上市	—	5,160,012
出售可供出售財務資產盈利	339,605	—
出售一間投資物業盈利	—	963,130
出售物業、機器及設備虧損淨額	(7,474)	(535,396)
可供出售財務資產減值虧損	(1,360,000)	(2,470,878)
	511,246	4,032,102

## 二十一、 僱員成本(包括董事酬金)

	2012	2011
	港元	港元
薪金	42,371,968	38,153,179
房屋及其他津貼、實物利益	12,543,527	12,931,805
花紅	6,315,253	5,515,141
退休福利成本	487,006	1,947,271
	61,717,754	58,547,396

## 二十一、僱員成本(包括董事酬金)(續)

### (a) 董事及行政總裁酬金

於本年度付予本公司董事及行政總裁之酬金總額分析如下：

	2012	2011
	港元	港元
袍金	652,000	619,000
薪金	15,894,858	15,527,920
房屋及其他津貼、實物利益	11,697,528	12,085,805
花紅	4,048,770	3,538,532
退休福利成本	160,694	131,206
	<u>32,453,850</u>	<u>31,902,463</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度，每位董事及行政總裁之酬金呈列如下：

董事名稱	袍金	薪金	房屋及 其他津貼、 實物利益	花紅	退休 福利成本	總計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
馬清偉	20,000	4,340,400	8,880,254	1,808,500	13,750	15,062,904
馬清鏗	16,000	697,680	-	246,280	13,750	973,710
馬清權	16,000	742,320	-	123,720	13,750	895,790
馬清秀	16,000	1,717,200	-	286,200	13,750	2,033,150
馬清雯	16,000	1,477,680	-	246,280	13,750	1,753,710
馬清強	16,000	1,541,418	-	116,390	64,444	1,738,252
馬清揚	16,000	1,477,680	1,896,000	246,280	13,750	3,649,710
張永銳	134,000	-	-	-	-	134,000
周國勳	134,000	-	-	-	-	134,000
陳樹貴	134,000	-	-	-	-	134,000
黃興國	134,000	-	-	-	-	134,000
	<u>652,000</u>	<u>11,994,378</u>	<u>10,776,254</u>	<u>3,073,650</u>	<u>146,944</u>	<u>26,643,226</u>
行政總裁名稱						
莫達雄	-	3,900,480	921,274	975,120	13,750	5,810,624

## 二十一、僱員成本(包括董事酬金)(續)

### (a) 董事及行政總裁酬金(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度，每位董事及行政總裁之酬金呈列如下：

董事名稱	袍金	薪金	房屋及 其他津貼、 實物利益	花紅	退休 福利成本	總計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
馬清偉	19,000	4,093,140	9,404,961	1,722,350	12,000	15,251,451
馬清鏗	15,000	1,198,440	-	234,540	12,000	1,459,980
馬清權	15,000	699,960	-	117,820	12,000	844,780
馬清秀	15,000	1,619,340	-	272,560	12,000	1,918,900
馬清雯	15,000	1,393,440	-	234,540	12,000	1,654,980
馬清強	15,000	1,506,520	-	110,682	47,206	1,679,408
馬清揚	15,000	1,393,440	1,896,000	234,540	12,000	3,550,980
張永銳	127,500	-	-	-	-	127,500
周國勳	127,500	-	-	-	-	127,500
陳樹貴	127,500	-	-	-	-	127,500
黃興國	127,500	-	-	-	-	127,500
	<u>619,000</u>	<u>11,904,280</u>	<u>11,300,961</u>	<u>2,927,032</u>	<u>119,206</u>	<u>26,870,479</u>
行政總裁名稱						
莫達雄	<u>-</u>	<u>3,623,640</u>	<u>784,844</u>	<u>611,500</u>	<u>12,000</u>	<u>5,031,984</u>

本集團於本年度支付予非執行董事之袍金為港幣536,000元(二零一一年：港幣510,000元)。

### (b) 五名最高薪酬人員

本集團於本年度五名最高薪酬人員，其中四名(二零一一年：四名)為董事，其酬金已反映於上述分析。支付予剩餘的一名(二零一一年：一名)人員(行政總裁)酬金如上述所載。

本集團於本年內並無給予董事或五名最高薪酬人員任何酬金促使加入集團或作為加入集團時之誘因，或作為賠償職務損失。於本年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

## 二十一、僱員成本(包括董事酬金)(續)

### (c) 主要管理層酬金

主要管理層酬金包括於上述附註(a)及(b)所披露向公司執行董事及行政總裁及一名高層管理成員所支付之款項，列載如下：

	2012	2011
	港元	港元
袍金	116,000	109,000
薪金	16,805,562	16,398,618
房屋及其他津貼、實物利益	11,697,528	12,085,805
花紅	4,199,765	3,683,042
退休福利成本	160,694	126,206
	<u>32,979,549</u>	<u>32,402,671</u>

## 二十二、財務收益及成本

	2012	2011
	港元	港元
財務收益		
銀行利息收益	92,848	84,678
財務成本		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支之利息費用	(14,782,083)	(8,018,810)
財務成本淨額	<u>(14,689,235)</u>	<u>(7,934,132)</u>

## 二十三、所得稅費用

香港利得稅準備按本年度內估計應課稅溢利依稅率百分之十六點五(二零一一年：百分之十六點五)計算。在本年度繳交美國最低州稅外，估計海外附屬公司在本年度內無應課稅溢利，故毋須提撥海外稅務準備(二零一一年：港幣零元)。

綜合收益表內之所得稅支銷金額如下：

	2012	2011
	港元	港元
當期所得稅		
— 香港利得稅	(5,869,205)	(3,715,215)
— 海外稅項	(13,260)	(13,306)
— 上年度超額撥備	176,765	693,891
	<u>(5,705,700)</u>	<u>(3,034,630)</u>
遞延所得稅(附註十六)	(66,108,280)	(26,886,498)
	<u>(71,813,980)</u>	<u>(29,921,128)</u>

### 二十三、所得稅費用(續)

本集團之除所得稅前溢利之稅項與採用香港(即本公司經營地)稅率，而計算出之理論值之間存有差異，其差額詳列如下：

	2012	2011
	港元	港元
除所得稅前溢利	672,549,769	630,719,367
按稅率 16.5% (二零一一年：16.5%) 計算	(110,970,711)	(104,068,695)
無須課稅之收入	63,097,277	88,581,263
不可扣稅之支出	(1,946,896)	(1,577,221)
確認早前未有確認之暫時差異	(2,824,568)	-
由稅務虧損及其他暫時差異引致之遞延稅項不確認部份	-	2,452,454
其他國家不同稅率之影響	(19,345,847)	(16,002,820)
上年度超額撥備	176,765	693,891
所得稅費用	(71,813,980)	(29,921,128)

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，並無有關其他全面收益成分之所得稅。

### 二十四、本公司股東應佔溢利

列入本公司財務報表內之股東應佔溢利為溢利港幣 130,760,415 元(二零一一年：港幣 109,372,403 元)。

### 二十五、每股盈利

每股基本盈利乃按本年度本公司之股東應佔溢利港幣 580,181,315 元(二零一一年：港幣 584,285,201 元)及已發行普通股 287,669,676 (二零一一年：287,669,676) 股計算。

由於二零一二年及二零一一年十二月三十一日並無具潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

### 二十六、股息

	2012	2011
	港元	港元
已派中期股息每股普通股港幣五仙(二零一一年：港幣三仙)	14,383,484	8,630,090
擬派末期股息每股普通股港幣八仙(二零一一年：港幣七仙)	23,013,574	20,136,877
	37,397,058	28,766,967

於二零一三年三月二十日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股普通股港幣八仙。此擬派股息並無於本綜合財務報表中列作應付股息，惟當獲得股東批准後，將於截至二零一三年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

## 二十七、綜合現金流量表附註

除所得稅前溢利與由經營而產生之現金流入淨額對賬表

	2012	2011
	港元	港元
除所得稅前溢利	672,549,769	630,719,367
財務收益	(92,848)	(84,678)
財務成本	14,782,083	8,018,810
折舊	14,574,715	12,627,136
投資物業公允值盈利	(629,596,829)	(603,486,793)
出售一間投資物業盈利	–	(963,130)
出售可供出售財務資產盈利	(339,605)	–
出售物業、機器及設備虧損淨額	7,474	535,396
可供出售財產資產減值虧損	1,360,000	2,470,878
股息收益	(1,539,115)	(6,075,246)
經營資金變動前之經營溢利	71,705,644	43,761,740
供出售物業增加	–	(12,032,322)
應收賬款及預付款項減少／(增加)	2,994,115	(10,324,468)
租金及其他按金增加	6,368,996	5,655,296
應付賬款及應計費用增加／(減少)	1,478,984	(1,353,060)
由經營而產生之現金流入淨額	82,547,739	25,707,186

## 二十八、財務擔保

於二零一二年十二月三十一日，本公司為附屬公司取得信貸融資而向銀行作出之擔保，其中於二零一二年十二月三十一日已動用之信貸融資為港幣381,600,572元(二零一一年：港幣355,789,250元)。

## 二十九、承擔

### (a) 資本承擔

本集團於二零一二年十二月三十一日之資本承擔如下：

	集團	
	2012	2011
	港元	港元
已訂合約但未撥備		
– 投資物業	68,140,000	21,471,000
– 物業、機器及設備	13,623,000	5,425,000
	81,763,000	26,896,000

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本公司並無任何資本承擔。



## 二十九、 承擔(續)

### (b) 經營租約承擔

於二零一二年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	集團及公司	
	2012	2011
	港元	港元
土地及樓房		
一年內	2,880,000	2,880,000
第二至第五年內	600,000	3,480,000
	<u>3,480,000</u>	<u>6,360,000</u>

## 三十、 主要附屬公司

於二零一二年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司如下，董事會認為此等附屬公司對本集團之業績及／或資產均有重要影響。Montgomery Lands, Incorporated、Central Financial Management Company Inc、MLI Business Management, Inc及Central Financial Management of Montana LLC，此等公司均於美國註冊及經營，其他所有下列附屬公司皆在香港註冊及經營。

名稱	持有發行股本百分率				普通股股本		業務性質
	本公司直接持有		附屬公司持有		股份數量	每股面值	
	2012	2011	2012	2011			
保利登有限公司	100	100	-	-	10,000	港幣一元	e
寶源通有限公司	100	100	-	-	1,000	港幣一元	a, b
Central Financial Management Company Inc	-	-	100	100	10,000	一美元	d
Central Financial Management of Montana LLC	-	-	100	100	N/A	N/A	j
致豪置業有限公司	100	100	-	-	100	港幣一百元	a, g
致寧置業有限公司	100	100	-	-	421,290	港幣一元	e
Etrema Company Limited	100	100	-	-	1,000	港幣一元	a
金海洋有限公司	100	100	-	-	531,510	港幣一元	a
錦長置業有限公司	75	75	-	-	1,200,000	港幣一元	a
錦中實業有限公司	100	100	-	-	1,149,430	港幣一元	a, g
錦恒有限公司	95	95	-	-	5,000	港幣一百元	a
錦耀有限公司	100	100	-	-	73,000	港幣一元	b
營坊有限公司	100	100	-	-	2	港幣一元	h
MLI Business Management, Inc	-	-	100	100	1,000	一美元	i
大德利企業有限公司	100	100	-	-	1,190,840	港幣一元	a, e, g, k
Montgomery Lands, Incorporated	-	-	100	100	20,000	一美元	a
安亞企業有限公司	65	65	-	-	100,000	港幣一元	a

### 三十、 主要附屬公司(續)

名稱	持有發行股本百分率				普通股股本		業務性質
	本公司直接持有		附屬公司持有		股份數量	每股面值	
	2012	2011	2012	2011			
Pentacontinental Land Investment Company Limited	53.6	53.6	-	-	2,000,000	港幣一元	a, e
Satvision Limited	100	100	-	-	1,000	港幣一元	a
大豐置業有限公司	65	65	-	-	1,400,000	港幣一元	a, e
大地財務有限公司	100	100	-	-	100,000	港幣一元	c
大生凍房倉庫有限公司	58	58	-	-	5,600,000	港幣一元	e
大生地產代理有限公司	100	100	-	-	100,000	港幣一元	d, e
大生(早禾居)有限公司	-	-	100	100	100	港幣一元	d
TSE (Kam Yuen Mansion) Limited	-	-	100	100	1,000	港幣一元	d
銀富投資有限公司	-	-	100	100	1,000	港幣一元	a
銀建投資有限公司	-	-	100	100	1,000	港幣一元	a
海金投資有限公司	-	-	100	100	1	港幣一元	a
鴻金投資有限公司	-	-	100	100	1	港幣一元	a
東金投資有限公司	-	-	100	100	1	港幣一元	a
啓金投資有限公司	-	-	100	100	1	港幣一元	a
金宙投資有限公司	-	-	100	100	1	港幣一元	a
金朗投資有限公司	-	-	100	100	1	港幣一元	a
大生建築工程有限公司	100	100	-	-	2	港幣一元	a
百誠實業有限公司	100	100	-	-	2	港幣一元	e
興國投資有限公司	100	100	-	-	2	港幣一元	f

#### 主要業務：

**a** = 物業租賃  
**b** = 物業發展  
**c** = 財務  
**d** = 房地產管理及代理  
**e** = 投資控股  
**f** = 汽車租賃

**g** = 物業銷售  
**h** = 物業分租  
**i** = 管理服務  
**j** = 汽車業務  
**k** = 酒店經營

## 於二零一二年十二月三十一日集團之主要物業表

### A 投資物業

物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	年期類別
<b>香港</b>					
新界青衣長輝路8號橋滙(前稱:大生貨櫃倉庫中心)	青衣市地段56號	貨倉	118,025	100.0%	中期
香港仔黃竹坑道12號香華工業大廈(部份單位)	香港仔內地段340號	工業	6,947	95.0%	長期
九龍新蒲崗七寶街3號振發工廠大廈(部份單位)	九龍內地段4438號及4439號	工業	996	65.0%	中期
九龍觀塘鴻圖道50號寶冠大廈(部份單位)	觀塘內地段284號	工業	699	65.0%	中期
香港半山舊山頂道3號錦園大廈(部份單位)	內地段646號A及B段	住宅	2,944	75.0%	長期
赤柱大街92號海天別墅(部份單位)	赤柱內地段8號	住宅	319	100.0%	長期
九龍彌敦道186號及190號銓利大廈	九龍內地段9735號及8631號七十份之二	商住	1,078	100.0%	中期
香港北角英皇道294號至304號五洲大廈(部份單位)	內地段7185號之餘段	商住	1,078	53.6%	長期
新界葵涌勝芳街31號勝華大廈(部份單位)	葵涌市地段232號	商業	309	100.0%	中期
香港銅鑼灣道176號至178號建華大廈(部份單位)	內地段3578號及3579號及3581號	商業	590	100.0%	長期
香港西環干諾道西165號至166號偉景閣(部份單位)	海地段342號及343號	商業	585	100.0%	長期
新界葵涌石蔭路21號錦華大廈(部份單位)	葵涌市地段171號	商業	262	95.0%	中期
新界西貢早禾坑早禾居(部份單位)	丈量約份第252號地段314號	商住	4,623	100.0%	中期
港島白加道1號	郊區建屋地段810號	住宅	1,352	100.0%	中期
<b>海外</b>					
美國三藩市萬金來街456號Montgomery Plaza	—	商業	15,638 <sup>^</sup>	100.0%	永久

### B 供租賃/轉售之物業

物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	預期竣工
<b>香港</b>					
新界西貢早禾坑早禾居(部份單位)	丈量約份第252號地段314號	住宅	3,838	100.0%	現存
香港上環皇后大道西77號至91號上環大生商業大廈(荷李活中心)(部份單位)	內地段3752號至3758號	商業	4,121	100.0%	現存
新界葵涌石蔭路21號錦華大廈(部份單位)	葵涌市地段171號	商業	1,724	100.0%	現存

<b>C 酒店經營之物業</b>					
物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	預期峻工
<b>香港</b>					
香港上環皇后大道西77號至91號 上環大生商業大廈(荷李活中心) (部份單位)	內地段3752號 至3758號	酒店	1,739	100.0%	現存
<b>D 發展中物業</b>					
物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	預期峻工
香港仔香葉道43號	香港仔內地段353號	酒店	1,208	100.0%	計劃中
<b>E 其他物業</b>					
物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	年期類別
<b>香港</b>					
自營/發展物業 香港山頂施勳道20號及22號(部份)	郊區建屋地段1137號	董事住宅	1,905	100.0%	中期

<sup>A</sup> 可租賃面積

## 五年財務概要

	2008	2009	2010	2011	2012
<b>業績</b>					
(港幣千元)					
應佔溢利／(虧損)：					
—本公司股東	(410,190)	627,082	655,914	584,285	580,181
—非控制性權益	(5,960)	58,235	25,610	16,513	20,555
	<u>(416,150)</u>	<u>685,317</u>	<u>681,524</u>	<u>600,798</u>	<u>600,736</u>
每股盈利／(虧損)	港幣(1.43)元	港幣2.18元	港幣2.28元	港幣2.03元	港幣2.02元
<b>資產及負債</b>					
(港幣千元)					
總資產	3,199,689	3,521,389	4,210,882	4,942,134	5,600,525
總負債	(765,895)	(462,012)	(514,108)	(669,541)	(775,448)
權益總額	<u>2,433,794</u>	<u>3,059,377</u>	<u>3,696,774</u>	<u>4,272,593</u>	<u>4,825,077</u>