



丹楓控股有限公司
Dan Form Holdings Company Limited

股票編號: 271



年報 2012



目錄

02	公司資料	28	綜合資產負債表
04	主席報告書	29	資產負債表
08	董事及高層管理人員之個人資料	30	綜合權益變動表
12	企業管治報告	31	綜合現金流量表
18	董事局報告書	32	綜合財務報表附註
24	獨立核數師報告書	75	主要物業資料
26	綜合損益表	76	集團財務資料摘要
27	綜合全面收益表		

董事	:	戴小明(主席暨行政總裁) 干曉勁* 梁乃洲** 項兵** 沈埃迪** * 非執行董事 ** 獨立非執行董事
審核委員會	:	梁乃洲(主席) 項兵 沈埃迪
薪酬委員會	:	沈埃迪(主席) 梁乃洲 項兵
提名委員會	:	戴小明(主席) 梁乃洲 沈埃迪
財務總監	:	馮文元
公司秘書	:	陳僊熒
核數師	:	羅兵咸永道會計師事務所
主要往來銀行	:	中國工商銀行(亞洲)有限公司 渣打銀行(香港)有限公司
律師	:	羅夏信律師事務所 咸頓金仕騰律師樓
股份過戶登記處	:	卓佳登捷時有限公司 香港灣仔皇后大道東二十八號 金鐘匯中心二十六樓
註冊辦事處	:	香港九龍灣宏光道一號 億京中心A座33樓
網址	:	http://www.danform.com.hk

丹楓控股有限公司董事局



後排(由左至右)：

沈埃迪先生、干曉勁先生、梁乃洲先生

前排(由左至右)：

戴小明先生(主席暨行政總裁)、項兵博士



戴小明
主席暨行政總裁

業績

丹楓控股有限公司(本公司)及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之收益為42,538,000港元，較上年度增加約451,000港元或增加1%。收益增加的主要原因是來自投資物業之租金收入增加。

本集團本年度之股東應佔溢利為924,307,000港元，而上年度溢利為527,488,000港元。溢利增加之主要原因是本集團及聯營公司所持之投資物業之公平值之增加。

股息

本公司董事會議決派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣1仙(二零一一年：無)予於二零一三年五月三十一日登記在股東名冊之股東。上述股息連同年度內已派發之中期股息每股港幣1仙，二零一二年合共派息每股為港幣2仙(二零一一年：無)。上述二零一二年年度末期股息，如獲二零一三年度股東大會通過，將於二零一三年六月十八日派發。

管理層之討論及分析

業務回顧

香港業務

房地產

本集團位於紅山半島(擁有33.33%)及海怡半島的住宅物業平均租用率分別約為64%及85%，而位於港晶中心的商用物業之平均租用率約為97%。本集團於本年度來自出租物業所產生的淨租金收入與去年相比有所增加。

本集團於本年度就紅山半島住宅項目開始停租轉售，並在本年度已售出兩個單位，此事項將繼續按計劃地進行。

北京業務

王府井項目

丹耀大廈(擁有85%)

於二零一二年七月十八日，本集團已收回北京丹耀房地產有限公司(「丹耀」)人民幣27,126,000元(約32,928,000港元)債款。丹耀尚欠本集團債款餘額為30,036,000港元，所欠餘額已全部作出撥備。

本集團對丹耀債權得到償還的數額，其中部份可望陸續償還，惟須待北京市房地局對丹耀房產的土地出讓金數額的最終核批。

西單項目(擁有29.4%)

自二零一一年七月十八日，經北京敬遠房地產開發有限公司(「敬遠」)三方股東同意，董事會批准：敬遠向北京市第一中級人民法院提交破產清算申請。二零一二年十二月，法院表示，要由敬遠或股東承諾負責解決所有與拆遷相關的遺留問題，才可考慮受理敬遠破產申請的問題。至今，法院尚未受理敬遠的破產清算申請。

本集團已經並將陸續與各方股東商討敬遠盡快合法償還債款事項。

本集團之資產狀況及抵押

本集團的總資產由上年度的3,774,086,000港元上升至本年度之4,702,112,000港元。本集團之資產淨值由上年度的3,646,572,000港元上升至本年度之4,565,235,000港元。於二零一二年十二月三十一日，本集團於本港之投資物業796,100,000港元已抵押於銀行作為資金融通之抵押。本集團雖然無借貸，但為將來如有融資的需要會與銀行方商議續約事宜。銀行亦同意如有需要，將提供資金融通予本集團。

本集團之財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零一一年十二月三十一日的127,514,000港元上升至二零一二年十二月三十一日的136,877,000港元。於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金約為304,561,000港元(二零一一年：214,922,000港元)。總負債與總資產比例約為3%(二零一一年：3%)。於二零一二年十二月三十一日本集團並無銀行貸款(二零一一年：無)，其總權益為4,565,235,000港元(二零一一年：3,646,572,000港元)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之流動資產為492,548,000港元(二零一一年：509,391,000港元)，相對本集團之流動負債超出466,633,000港元(二零一一年：469,384,000港元)。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團並無重大匯率波動風險及相關對沖，亦無任何或然負債。

僱員

除了聯營公司外，本集團於二零一二年十二月三十一日之僱員數目為52名(二零一一年：51名)，其中43名(二零一一年：43名)於香港聘任。

除了享有基本薪金外，於香港聘用之僱員享有醫療保險，部份還享有界定供款公積金及強制性公積金。於中國大陸聘用之僱員享有醫療保險、養老保險、失業保險、工傷保險及住房公積金，部份還享有生育保險。

展望

全球經濟回穩，但引發金融海嘯的深層矛盾並未解決，整體經濟尚多不確定性，仍存在下行風險。

另一方面，科技創新的一系列重大突破，令個人、企業和社會面臨前所未有的挑戰與機會。

有鑒於此，本集團將繼續審慎理財，在力保資產安全性的前提下，逐步增加資產的流動性，善用人財物力資源，以技術和服務創新謀求發展。

最後，本人藉此機會向董事局仝寅的指導及支持，及全體員工的勸勉、努力及忠誠服務表示深切的謝意。

戴小明

主席

香港，二零一三年三月二十八日

董事

戴小明先生，主席暨行政總裁

66歲，於一九九四年十月獲委任為董事及主席暨行政總裁。戴先生獲中國科學技術大學頒贈工學碩士學位。在過去二十七年來戴先生一直從事中國及香港之物業發展及投資業務，在物業投資及企業管理方面亦積累二十七年以上經驗。戴先生現時為Fabulous Investments Limited(「Fabulous」)的主要股東及董事長及其最終控股公司Harlesden Limited之唯一股東及董事長。

干曉勁先生，非執行董事

51歲，於一九九四年十月獲委任為董事，並於二零一二年十月一日轉任為本公司非執行董事。干先生畢業於英國Middlesex University，持有商學學士學位。他曾參與多項於中國及香港之大型投資發展項目之策劃工作，在製造業及物業發展之投資及管理方面亦積累二十六年以上經驗。彼亦在證券買賣、企業融資、合併及收購、及企業重組方面擁有豐富經驗。干先生於二零一三年二月十九日獲北亞策略控股有限公司(股份代號：8080)委任為獨立非執行董事。

梁乃洲先生，獨立非執行董事

62歲，於一九九三年五月獲委任為董事。梁先生持有工商管理碩士學位，並為英國及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼在會計執業、財務及商務方面具廣泛經驗。梁先生亦為澳門華人銀行之監事。

項兵博士，獨立非執行董事

50歲，於一九九五年五月獲委任為董事。項博士於一九八三年畢業於中國西安交通大學，並獲頒贈大學金盾獎章。彼亦於一九九一年獲加拿大亞伯達大學頒贈管理博士學位。項博士現為長江商學院院長。彼在加盟北京大學之前，也曾任教於香港科技大學和上海中歐國際工商學院。項博士諳熟中外管理理論與實踐，是知名的管理(尤其是財務方面)專家。彼於行政人員訓練方面擁有廣泛經驗，並於若干主要的行政人員課程中參與授課。他曾參與多間中資及跨國公司於行政人員訓練、合併及收購策略及管理控制系統方面的工作。並曾當負責於中國策劃及推行國家企業改革的中國政府部門的顧問。

董事及高層管理人員之個人資料

9

董事(續)

沈埃迪先生，獨立非執行董事

62歲，於一九九五年十月獲委任為董事。沈先生畢業於美國華盛頓州立大學，持有該大學所頒授之理科(建築學)學士學位及建築學士學位。彼為加拿大皇家建築師學會會員、加拿大安大略省註冊建築師、中國一級註冊建築師資格、中國建築學會會員、英國皇家建築師學會會員、亞太經濟合作區註冊建築師及英國仲裁學會會員。彼亦為香港建築師學會及亞洲建築師區域委員會之資深會員。彼分別於一九八二年及一九九零年根據建築物條例及建築師註冊條例分別註冊成為特許人士及專業建築師。彼亦為香港總商會會員。彼為香港建築師學會二零零四年度會長。

高層管理人員

馮文元先生，財務總監

64歲，於一九八八年九月加盟本公司。馮先生獲香港城市大學頒贈國際會計學碩士學位，彼亦為特許秘書及行政人員公會和英國特許管理會計師公會之會員，及特許公認會計師公會和香港會計師公會之資深會員。彼在財務及會計方面有三十六年以上經驗。

葛效國先生，行政總裁助理

61歲，於一九九六年五月加盟本公司。彼畢業於北京外國語大學。彼曾從事電腦技術開發和經營之管理工作多年，期間有四年以上曾於德國工作。彼在企業管理方面亦累積二十八年以上經驗。

陳僊熒女士，公司秘書

46歲，於二零一一年四月加盟本公司。陳女士持有工商管理學士學位及企業管治碩士學位。彼亦是香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的會員。除了擁有逾十一年的企業秘書實務經驗以外，彼亦在大型知名企業管理方面累積了十七年以上經驗，期間有三年以上曾於新加坡工作。

李莉女士，人力資源總監

40歲，於二零一二年三月加盟本公司。李女士持有工商管理學士學位及商法深造證書(中國法律)，並為中華人民共和國一級人力資源管理師。彼曾於香港知名上市公司及企業擔任人力資源及行政管理工作，在人力資源及行政管理方面累積了超過十二年以上經驗。

葉建強先生，營運總監

35歲，於2001年7月加盟本公司。葉先生曾就讀於清華大學。彼一直服務於本公司，之前從事電腦技術開發及管理相關工作，之後因公司業務需要調任為企劃部經理，並於近期升任公司營運總監。彼在企業管理方面亦累積十一年以上經驗。

九龍尖沙咀東部
港晶中心



在九龍灣億京中心的辦公室

香港鴨脷洲
港灣工貿中心



香港鴨脷洲
海灣工貿中心

香港大潭紅山半島



香港大潭紅山半島

九龍城懿薈單位



將軍澳天晉單位

企業管治常規守則

企業管治常規

本公司致力於切合實際情況之範圍內維持高水平的企業管治水平。本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之企業管治常規守則(於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間)及企業管治守則(「企業管治守則」)(於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間)所載原則，並已遵守所有守則條文及(如適用)建議最佳常規。但對企業管治守則條文A.2.1有所偏離，鑒於目前態勢，本集團仍不實行主席及行政總裁分設制度。董事會認為此架構不會影響董事會與管理層兩者之間的權力和職權的平衡。戴小明先生繼續出任主席與行政總裁實符合本集團最佳利益。另對企業管治守則條文A6.7亦有所偏離，其規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。本公司其中一位獨立非執行董事因業務出差，故未能出席本公司於二零一二年五月二十五日舉行之股東週年大會。

董事進行證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄十有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事買賣證券之行為準則。經向所有董事作出特定查詢後，本公司確認各董事於截至二零一二年十二月三十一日止期間內，一直遵守標準守則的規定。

本集團亦已向所有僱員派發關於進行證券交易的書面指引，其內容不低於標準守則所規定。

董事局成員

董事局由五位董事組成。當中一位董事乃執行董事，主席暨行政總裁為戴小明先生，非執行董事為干曉勁先生。干曉勁先生已於二零一二年十月一日由執行董事暨副行政總裁調任為非執行董事。三位獨立非執行董事分別為梁乃洲先生、項兵博士及沈埃迪先生。梁乃洲先生憑藉其擁有的合適會計專業資格及相關財務管理專長以貢獻於董事局，項兵博士及沈埃迪先生各以其專長貢獻於董事局。於二零一一年五月十六日，本公司已向三位獨立非執行董事發出聘任函，當中梁乃洲先生及沈埃迪先生之指定任期為三年直至二零一四年五月十五日，項兵先生之指定任期為二年直至二零一三年五月十五日。而其職務亦須根據公司組織章程細則第一百零二條於每年週年股東大會作不時輪選。所有董事均投入董事局事務，而董事局亦經常以符合本集團整體最佳利益之方式行事。

主席確保董事局有效運作，並就各項重要及適當事務進行適時討論。各董事局成員已適時取得適當及充足之資料，從而讓彼等了解本集團之最新發展以履行其職責。所有董事均經諮詢以提出任何商討事項列入會議議程。主席已委派公司秘書負責擬定每次董事局會議之議程。主席亦已確保所有董事獲簡報各項在董事局會議上提出的事項，並適時獲得足夠及可靠的資料。此外，為保障各董事及高級管理人員因集團業務而須面對的風險，各董事及高級管理人員已獲適當的投保。

董事局已委託管理層在行政總裁的監督下處理本集團日常管理及運作事務。行政總裁負責管理本集團的業務，包括落實週年預算案及董事局採納之政策，並就本集團整體營運向董事局負上全責。

於此二零一二年報告日，董事局分別在二零一二年三月二十九日、二零一二年六月二十八日、二零一二年八月二十二日及二零一二年十二月十日召開了四次董事局會議。

董事局成員	出席次數
執行董事	
戴小明(主席暨行政總裁)	4/4
非執行董事	
干曉勁	4/4
獨立非執行董事	
梁乃洲	4/4
項兵	4/4
沈埃迪	4/4

於此二零一一年報告日，本公司在二零一二年五月二十五日召開了週年股東大會。

董事局成員	出席次數
執行董事	
戴小明(主席暨行政總裁)	1/1
非執行董事	
干曉勁	1/1
獨立非執行董事	
梁乃洲	1/1
項兵	0/1
沈埃迪	1/1

五位董事除了作為本公司董事以外，彼等之間並無任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條之規定提交確認其符合獨立性之週年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合指引內容之獨立性規定。

薪酬委員會

本公司於二零零五年九月十三日成立薪酬委員會。薪酬委員會由主席獨立非執行董事沈埃迪先生及兩名獨立非執行董事梁乃洲先生及項兵博士所組成。

薪酬委員會之主要職責包括就本公司董事及高級管理人員之薪酬政策及架構向董事局作出建議，並參照董事局所決定之企業目標，檢討全體執行董事與高級管理人員之特定薪酬待遇。董事的薪酬政策將根據董事的技能及對公司的貢獻並參照執行董事及非執行董事的義務及責任(當考慮集團的業績及市場情況，包括同類公司支付的薪酬後)來釐訂。薪酬委員會的職權範圍載於本公司及聯交所之網站。

本公司已就本公司董事及高級管理人員之薪酬待遇採取了既定模式並向董事局作出建議。

有關董事酬金的詳情已於財務報表附註12披露。

於此二零一二年報告日，薪酬委員會在二零一二年三月二十九日召開了一次薪酬委員會會議。各薪酬委員會成員之出席記錄已詳列如下：

薪酬委員會成員	出席次數
獨立非執行董事	
沈埃迪(主席)	1/1
項兵	1/1
梁乃洲	1/1

薪酬委員會已於二零一二年三月二十九日舉行之薪酬委員會會議上檢討本公司及其子公司所有員工(包括兩名執行董事)之薪酬。

提名委員會和董事提名

本公司於二零一二年三月二十九日成立提名委員會。提名委員會由董事會主席兼執行董事戴小明先生出任委員會主席及兩名獨立非執行董事梁乃洲先生及沈埃迪先生所組成。委員會每年至少舉行一次會議。

提名委員會負責制定政策及就董事提名、委任及董事會接任向董事會提供建議。委員會建立物色人選之程序，並會考慮利用不同的衡量標準，包括合適的專業知識及行業經驗，並在有需要時諮詢外部招聘專家。委員會亦檢討董事會之成員人數、架構及組合，及評核獨立非執行董事的獨立性。委員會獲提供充足資源以履行其職責，並可在有需要時在本公司支付費用下尋求獨立專業意見。提名委員會的職權範圍載於本公司及聯交所之網站。

除了於二零一二年十月一日調任干曉勁先生由執行董事暨代行行政總裁至非執行董事之外，無任何其他的董事提名。

於此二零一二年報告日，提名委員會在二零一二年十二月十日召開了一次提名委員會會議。各提名委員會成員之出席記錄已詳列如下：

提名委員會成員	出席次數
執行董事	
戴小明(主席)	1/1
獨立非執行董事	
梁乃洲	1/1
沈埃迪	1/1

僱員

本集團之長期薪酬政策旨在確保所有員工的工資水平具競爭力，並有效吸納、挽留及激勵僱員。

除了享有基本薪金外，於香港聘用之僱員享有醫療保險，部份還享有界定供款公積金及強制性公積金。

董事就財務報表所承擔的責任

董事確認須就編製本集團財務報表承擔有關責任。

管理層已適時向董事局提供充份的解釋及足夠的資料，使董事局對本集團財務報表作出有根據的評審。此外，在財務部協助及本公司財務總監之監督下，董事確保本集團財務報表的編製符合持續經營標準及有關法規及適用之會計準則。董事並確保本集團之財務報表適時予以刊發。

審核委員會

審核委員會經參考香港會計師公會刊發之「成立審核委員會指引」後於一九九八年九月十五日成立。審核委員會由主席獨立非執行董事梁乃洲先生及兩名獨立非執行董事項兵博士及沈埃迪先生所組成。審核委員會的職權範圍載於本公司及聯交所之網站。

於此二零一二年報告日，審核委員會分別在二零一二年三月二十九日及二零一二年八月二十二日召開了二次審核委員會會議。各審核委員會成員之出席記錄已詳列如下：

審核委員會成員	出席次數
獨立非執行董事	
梁乃洲(主席)	2/2
項兵	2/2
沈埃迪	2/2

審核委員會的工作概述如下：

- (i) 審閱及監察本集團之財政匯報系統；
- (ii) 審閱本集團內部監控之程序及其有效性；
- (iii) 審閱本集團之財務資料；
- (iv) 檢討本公司與核數師的關係；
- (v) 審閱截至二零一一年十二月三十一日止年度的財務報告、截至二零一二年六月三十日止六個月的中期報告及截至二零一二年十二月三十一日止年度的財務報告；
- (vi) 查閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止的年報；及
- (vii) 審議及批准通過二零一二年度的審核費用。

審核委員會將定期每年召開二次會議，並會按委員會的工作需要增加會議次數。

內部監控

本集團財務總監於二零一二年八月二十二日向董事局提交本集團的年度內部監控檢討報告。董事局已檢討本集團內部監控系統之有效性。該檢討涵蓋一切重要的監控，包括財務運作、符合法規的監控及風險管理功能，亦考慮本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受之培訓課程及有關預算是否足夠。董事局認為內部監控系統是有效及足夠。

持續專業發展

公司向所有董事提供持續專業發展機會，以發展並更新其知識及技能，有關費用由公司負責。

公司秘書

公司秘書是公司的僱員，由董事局委任。公司秘書負責安排董事局的程序，促進董事局成員之間及與股東和與管理層之間的溝通。公司秘書承諾每年接受至少十五小時相關的專業培訓，以更新其技能及知識。

股東參與

股東所持有股權不少於全體股東投票權總數的二十分之一，有權要求董事局召開特別股東大會。有關要求必須註明會議的目的，並送達公司的註冊辦事處，詳細的要求及程序列於公司網站的「企業管治」網頁內。

根據公司章程，倘股東就事項擬把有關決議案提呈股東大會審議，須遵照公司網站的「企業管治」網頁開列的要求及程序進行。

股東聯絡政策

有關查詢須以書面方式連同該等請求者的聯絡資料送達本公司的主要營業地點(地址為香港九龍灣宏光道一號億京中心A座33樓)以轉交公司秘書。

其他股東資料

年內公司章程並無做出任何修訂。

核數師薪酬

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司核數師將收取980,000港元作為審核集團之財務報表之費用。

董事欣然提呈截至二零一二年十二月三十一日止年度之董事局報告書及本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)之經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，而本集團之主要業務為物業投資、物業租賃及物業管理。

業績及分配

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績載於第26頁之綜合損益表。

本集團於本年度按其重要業務分析載於財務報表附註6。

本集團過去五個財政年度之業績及資產負債載於第76頁。

捐款

本集團於本年度內捐作慈善或其他用途之款額共504,000港元。

股息

每股港幣1仙之中期股息(二零一一年：無)將於二零一二年九月十九日派發。公司董事會建議每股派發港幣1仙的末期股息(二零一一年：無)，因此截至二零一二年十二月三十一日止全年的股息總額為每股港幣2仙(二零一一年：無)。

若所提議之末期股息在即將舉行的二零一三年公司股東周年大會中獲批，則該末期股息將以現金形式支付予公司股東(「股東」)，股東將大約於二零一三年六月十八日星期二收到該末期股息。

末期股息將派發予於二零一三年五月三十一日星期五登記在股東名冊之股東。

股本及儲蓄

本公司股本之詳情載於財務報表附註26。

本集團及本公司於本年度之儲備變動詳情載於財務報表附註27。

主要物業

本集團之主要物業之詳情載於第75頁。

董事局報告書

物業、機械及設備

本年度內，物業、機械及設備之變動詳情載於財務報表附註 18。

董事

本年度及截至本報告日期止之董事如下：

戴小明先生
干曉勁先生 *
梁乃洲先生 **
項兵博士 **
沈埃迪先生 **

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

根據本公司之組織章程細則第一百零二條，干曉勁先生及項兵博士將於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，惟彼等合資格並同意膺選連任。

董事服務合約

所有被提名在即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事，均無與本公司訂立任何服務合約，使本公司在一年內不可在不予賠償(正常法定賠償除外)的情況下終止其合約。

董事及高層人員之個人資料

董事及高層人員之個人資料詳情載於第 8 頁至第 9 頁。

董事及控權股東之合約利益

於年終或年內任何時間，本公司、其附屬公司、其集團附屬公司或控股公司概無訂立任何與本集團業務有關，而董事或控權股東直接或間接於當中擁有重大利益之重大合約。

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一二年十二月三十一日，主要行政人員、各董事及其各自的聯繫人於本公司及其相聯法團(其定義見證券及期貨條例第XV部內)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第七及第八分部須予通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文擁有或被視為擁有之權益及淡倉)，或擁有根據證券及期貨條例第XV部第三百五十二條須記錄在本公司保存之登記名冊內或擁有根據上市發行人董事證券交易守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1. 在本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的合計好倉

董事姓名	實益擁有之股份數目				
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	合共權益
戴小明(附註)	25,300,000	—	427,592,969	—	452,892,969

附註：

作為Fabulous Investments Limited(「Fabulous」)之控股公司Dan Form International Limited(「DFIL」)95%已發行股份之最終實益擁有人，戴小明先生(「戴先生」)被視為擁有DFIL及Fabulous分別實益持有之2,926,000股及424,666,969股本公司普通股股份之權益。

除上述所披露者外，主要行政人員、各董事或其各自的聯繫人並無於本公司或其任何聯營公司之股份、相關股份或債券中擁有任何依據證券及期貨條例第三百五十二條須存置之登記冊所記錄或依據標準守則須知會本公司及聯交所之實益或非實益權益。

2. 在本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的合計淡倉

在本公司之行政人員、各董事或其各自的聯繫人概無持有本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債券的淡倉。

於本年度內任何時間，本公司、其任何附屬公司、其任何聯營公司、其任何同集團附屬公司或其任何控股公司概無作出任何安排，使本公司主要行政人員或董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券(包括債券)之方式而獲益。而行政人員、董事、彼等之配偶或18歲以下子女並無任何可認購本公司證券之權利，亦無於本年度內行使任何該等權利。

主要股東於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

1. 在本公司的股份及相關股份中的合計好倉

於二零一二年十二月三十一日，據本公司主要行政人員及董事所知，主要股東於本公司股份或相關股份中持有本公司已發行股份5%或以上而必須列入根據證券及期貨條例第三百三十六條予以存置之登記冊內之權益如下：

名稱	附註	持有本公司 普通股總數	佔本公司 已發行股本 百分比率
戴小明	(1)	452,892,969	36.31
Harlesden Limited	(2)	427,592,969	34.28
DFIL	(2)	427,592,969	34.28
Value Plus Holdings Limited	(2)	424,666,969	34.05
Fathom Limited	(2)	424,666,969	34.05
Fabulous	(2)	424,666,969	34.05
龔如心(已故)	(3)	287,989,566	23.09
Greenwood International Limited	(3)	269,603,616	21.61
中國外運長航集團有限公司	(4)	75,341,668	6.04
Focus-Asia Holdings Limited	(4)	75,341,668	6.04

附註：

- (1) 戴小明先生透過由其控制之多間公司持有之股權(見下文附註(2))，合共實益擁有本公司452,892,969股普通股之權益。此等權益與前述「董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」項下相同。
- (2) 根據證券及期貨條例，作為Fabulous之控股公司，Harlesden Limited、DFIL、Value Plus Holdings Limited及Fathom Limited被視為擁有Fabulous所實益持有之424,666,969股本公司普通股之權益。作為DFIL之控股公司，Harlesden Limited也被視為擁有DFIL所實益持有之2,926,000股本公司普通股之權益。戴小明先生於前述該等公司擁有控制性權益。
- (3) Greenwood International Limited(「Greenwood」)於本公司已發行股本中實益擁有約21.61%之權益。已故龔如心女士透過由其控制之多間公司(包括Greenwood)之股權合共實益擁有本公司287,989,566股普通股之權益，約佔本公司已發行股本之23.09%。龔如心女士於二零零七年四月三日逝世。
- (4) Focus-Asia Holdings Limited(「Focus-Asia」)實益擁有本公司75,341,668股普通股之權益，作為Focus-Asia之控股公司，中國外運長航集團有限公司被視為擁有Focus-Asia所實益持有之75,341,668股本公司普通股權益。

2. 在本公司的股份及相關股份中的合計淡倉

於二零一二年十二月三十一日，本公司並不獲悉任何主要股東或其他人士持有本公司股份或相關股份的淡倉。

除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，本公司並未獲知會有任何其他人士擁有須列入根據證券及期貨條例第三百三十六條予以存置之登記冊內於本公司之股份及相關股份之權益或淡倉。

管理合約

本年度內本公司並無訂立或擁有任何有關本公司之全部或重大部分業務之管理及行政方面之合約。

購買、出售或贖回本公司之股份

本公司於年內並無贖回本身之股份。本公司或其任何附屬公司均無購買或出售本公司之股份。

主要客戶及供應商

本集團最大及首五大客戶所攤佔之營業額分別佔本集團於本年度總營業額之21%及70%。

最大及首五大供應商所攤佔之採購額佔本集團本年度的總採購額之43%及95%。

就董事所知，各董事、其各自聯繫人或該等擁本公司股本超過5%之股東概無擁有首五大客戶或供應商之任何權益。

足夠公眾持股量

根據本公司所獲公開資料並就董事所知，於本報告日期，本公司維持香港聯合交易所有限公司證券上市規則所規定之足夠公眾持股量。

審核委員會

審核委員會包括三位獨立非執行董事梁乃洲先生、項兵博士及沈埃迪先生。在本年度中，審核委員會已與管理層討論財務申報事宜，包括審閱集團財務申報程序，集團內部監控系統是否足夠及有效率，以及中期及年度之財務報表。

本集團截至二零一二年十二月三十一日止之年度業績，經已由審核委員會審閱。

企業管治

本公司的企業管治報告列載於本年報之第 12 頁至第 17 頁。

核數師

財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核，其已卸任惟合資格並願意獲重新委任。

承董事會命

戴小明

主席

香港，二零一三年三月二十八日

致丹楓控股有限公司全體股東

(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26至74頁丹楓控股有限公司(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損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司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。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利潤及現金流量，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，二零一三年三月二十八日

綜合損益表

26

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
收益	6	42,538	42,087
其他收入	7	1,894	33,942
其他淨溢利	8	993	23,325
租金及差餉		(291)	(237)
樓宇管理費		(5,311)	(5,119)
僱員成本(包括董事酬金)	9	(20,085)	(14,812)
折舊及攤銷		(5,342)	(5,152)
維修及保養		(1,399)	(674)
行政開支		(9,006)	(8,642)
投資物業公平值之變動	19	163,567	91,047
經營溢利	10	167,558	155,765
應佔聯營公司溢利	13	781,123	386,810
除所得稅前溢利		948,681	542,575
所得稅支出	14	(24,374)	(15,087)
本年度溢利		924,307	527,488
股息	16		
已付中期		12,473	—
建議末期		12,473	—
		24,946	—
		港仙	港仙
每股溢利			
基本及攤薄	17	74.10	42.29

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
本年度溢利		924,307	527,488
其他全面收益如下：			
樓宇重估盈餘	18	—	1,805
可供出售之財務資產：			
本年度公允價值溢利		6,124	25,449
減：重分類溢利調整已列入綜合損益表內	8	—	(21,893)
幣值換算調整		705	366
本年度其他全面收益，除稅後		6,829	5,727
本年度總全面收益		931,136	533,215

綜合資產負債表

28

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
資產				
非流動資產				
物業、機械及設備	18	92,164	94,484	67,042
投資物業	19	845,963	717,337	618,124
租賃土地	20	22,451	3,750	3,810
聯營公司	22	3,173,439	2,413,557	2,086,898
可供出售之金融資產	23	36,016	29,892	27,473
購買物業之定金		39,531	5,675	—
		4,209,564	3,264,695	2,803,347
流動資產				
應收款項、預付賬款及按金	24	8,724	41,129	12,305
應收聯營公司賬款	22	178,240	253,324	218,953
可收回所得稅		1,023	16	42
現金及銀行結存	25	304,561	214,922	187,965
		492,548	509,391	419,265
總資產		4,702,112	3,774,086	3,222,612
權益				
股本	26	623,649	623,649	623,649
儲備	27	3,941,586	3,022,923	2,489,708
總權益		4,565,235	3,646,572	3,113,357
負債				
非流動負債				
遞延稅項負債	28	110,962	87,507	73,480
流動負債				
應付款項及應計費用	29	24,604	21,570	19,933
應付聯營公司賬款	22	1,311	18,437	15,179
應付稅項		—	—	663
		25,915	40,007	35,775
總負債		136,877	127,514	109,255
總權益及負債		4,702,112	3,774,086	3,222,612
淨流動資產		466,633	469,384	383,490
總資產減去流動負債		4,676,197	3,734,079	3,186,837

戴小明
董事

干曉勁
董事

資產負債表

29

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備	18	6,478	9,450
附屬公司	21	371,807	302,757
可供出售之財務資產	23	6,961	8,699
		385,246	320,906
流動資產			
應收款項、預付賬款及按金	24	723	32,953
應收附屬公司賬款	21	140,000	140,000
可收回所得稅		564	—
現金及銀行結存	25	227,855	197,377
		369,142	370,330
總資產		754,388	691,236
權益			
股本	26	623,649	623,649
儲備	27	125,655	63,798
總權益		749,304	687,447
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	28	327	—
流動負債			
應付款項及應計費用	29	4,421	3,447
應付附屬公司賬款	21	336	342
		4,757	3,789
總負債		5,084	3,789
總權益及負債		754,388	691,236
淨流動資產		364,385	366,541
總資產減去流動負債		749,631	687,447

戴小明
董事

干曉勁
董事

綜合權益變動表

30

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	股本 千港元	儲備 千港元	總額 千港元
於二零一零年十二月三十一日，如前呈報		623,649	2,487,628	3,111,277
採納香港會計準則 12 修訂之結果		—	2,080	2,080
於二零一零年十二月三十一日，經重列		623,649	2,489,708	3,113,357
年內總全面收益，經重列		—	533,215	533,215
於二零一一年十二月三十一日，經重列		623,649	3,022,923	3,646,572
於二零一一年十二月三十一日，如前呈報		623,649	3,019,569	3,643,218
採納香港會計準則 12 修訂之結果		—	3,354	3,354
於二零一一年十二月三十一日，經重列		623,649	3,022,923	3,646,572
年內總全面收益		—	931,136	931,136
已付中期股息	16	—	(12,473)	(12,473)
於二零一二年十二月三十一日		623,649	3,941,586	4,565,235

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營活動之現金流量			
經營產生之現金額	30	41,606	15,768
已繳香港利得稅		(1,942)	(1,748)
經營活動產生之現金淨額		39,664	14,020
投資活動之現金流量			
出售投資物業所得款項		26,187	—
出售可供出售財務資產所得款項		—	23,030
購買物業、機械及設備		(1,727)	(38,529)
購買租賃土地		(11,450)	—
已收利息		1,868	1,452
已付購買一物業之定金		(33,856)	(5,675)
已收聯營公司股息		21,241	24,491
應收聯營公司賬款之減少		57,958	4,547
已收可供出售財務資產之股息		1,050	2,138
投資活動產生之現金淨額		61,271	11,454
融資活動的現金流量			
已派股息		(12,473)	—
融資活動所用現金淨額		(12,473)	—
現金及現金等價物之增加		88,462	25,474
於年初之現金及現金等價物		214,922	187,965
匯率變動		1,177	1,483
於年終之現金及現金等價物		304,561	214,922
分析現金及現金等價物			
現金及銀行結存		304,561	214,922

1. 一般資料

丹楓控股有限公司(「本公司」)為一間在香港成立及註冊之有限公司，並在香港聯合交易所有限公司主版上市。註冊地址為香港九龍灣宏光道一號億京中心A座33樓。

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)之主要業務為物業投資、物業租賃及物業管理。

綜合財務報表於二零一三年三月二十八日獲董事局批准。

2. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則(「香港財務準則」)及按照歷史成本法編製，並就若干投資物業及可供出售之財務資產之重估按公平值列賬而作出修訂後編製。

編製符合香港財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。管理層亦需在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。

除另行陳述外，本集團在準備財務報表時之會計政策及計算方法與截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用者一致。

採納經修訂財務準則

在二零一二年，本集團已採納與本集團業務相關的修訂財務準則及會計準則如下：

香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露—金融資產的轉移
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產

本集團已評估採納上述會計準則修訂後之影響，並認為，除香港會計準則第12號(修訂本)外，無論對集團之業績及財務狀況或會計政策及財務報表的列報，均無任何重大改變。

香港會計師公會於二零一零年十二月發佈香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」，於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效。該修訂本引入按公平值計量的投資物業可全部透過銷售收回以及遞延稅項可按該基準計量之可駁回假設。

本集團已於截至二零一二年十二月三十一日止財政期間追溯採納此項修改，採納的影響披露如下。

本集團於二零一一年十二月三十一日按公允價值計量的投資性房地產為717,337,000港元(二零一零年：618,124,000港元)。誠如此修改所規定，本集團假設投資性房地產可透過出售全數收回，根據稅務結果追溯重新計量與此等投資性房地產有關的遞延稅項。

綜合財務報表附註

2. 編製基準(續)

採納經修訂財務準則(續)

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日之綜合資產負債表及截至二零一一年十二月三十一日止期間之綜合收益表經重列以反映因採納香港會計準則 12 號(修訂本)之影響，其詳情載列如下：

	二零一二年	二零一一年	二零一零年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	千港元	千港元	千港元
對綜合資產負債表的影響			
遞延所得稅負債減少	(5,579)	(3,354)	(2,080)
留存收益增加	5,282	3,057	2,080
其他儲備增加－物業重估儲備	297	297	—
		截至十二月三十一日止	
對綜合利潤表的影響	二零一二年	二零一一年	
	千港元	千港元	
所得稅減少	(2,225)	(977)	
歸屬於公司所有者的淨利潤增加	2,225	977	
基本及攤薄每股收益增加	0.18 港仙	0.08 港仙	

相關但尚未生效之準則及修訂準則

新公佈準則或經修訂準則		於會計年度或以後生效
香港會計準則第 1 號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列	二零一二年七月一日
香港會計準則第 27 號(2011)	單獨財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第 28 號(2011)	於聯營公司及合營公司之投資	二零一三年一月一日
香港財務準則第 7 號(修訂本)	披露－金融資產及金融負債之抵銷	二零一三年一月一日
香港財務準則第 10 號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務準則第 11 號	合營安排	二零一三年一月一日
香港財務準則第 12 號	其他實體的權益披露	二零一三年一月一日
香港財務準則第 13 號	公允價值計量	二零一三年一月一日
香港會計準則第 32 號(修訂本)	呈列－金融資產及金融負債之抵銷	二零一四年一月一日
香港財務準則第 7 號(修訂本)	香港財務報告準則第 9 號之強制性生效日期及過度性披露	二零一五年一月一日
香港財務準則第 9 號	金融工具	二零一五年一月一日

2. 編製基準(續)

相關但尚未生效之準則及修訂準則(續)

本集團並未提前應用上述公佈之新或經修訂準則及修訂準則。本集團已評估採納上述會計準則及修訂後之影響，認為無論對集團之業績及財務狀況或會計政策及財務報表的列報，均將無任何重大改變。

3. 主要會計政策概要

下文載列編製綜合財務報表所應用之主要會計政策，該等政策已貫徹應用於所呈列之所有年度。

(a) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表，並包括本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備。

於財務期間內購入或出售之附屬公司及聯營公司之應佔業績，由收購日起或計至出售日止(如適用)計入綜合損益表。

出售附屬公司或聯營公司之收益或虧損，根據出售時之資產淨值及應佔但未撤銷之商譽數額計算。

(b) 附屬公司

附屬公司指本集團有權去管治其財務及營運政策(一般直接或間接持有過半數投票權)之所有公司。在評估本集團是否能控制其他公司時，已存在及潛在投票權(現時可運用或可轉換)之影響均需考慮。附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買的對價根據於交易日期所給予資產、所產生或承擔的負債及發行的股本工具的公允價值計算。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價值。購買相關成本在產生時支銷。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價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價值或按非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

3. 主要會計政策概要(續)

(b) 附屬公司(續)

購買相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，則購買方過往於被購買方持有的股權透過損益重新計量至購買日期的公允價值。

集團將轉讓的任何或然代價按購買日期的公允價值確認。被視為資產或負債的或然代價其後出現的公允價值變動，乃根據香港會計準則39於損益確認，或確認為其他全面收益的變動。分類為權益的或然代價不予重新計量，而其往後的結算於權益內列賬。

商譽初步計量為已轉讓代價與非控制性權益公允價值總和超出所購買可辨認資產淨值及所承擔的負債間的差額。如此代價低於所購買附屬公司淨資產的公允價值，則差額於損益確認。

集團內公司之間之交易、交易之結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司於綜合財務報表之會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用之政策一致。

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列賬。成本已調整以反映代價因或然代價修訂之改變。成本亦包括直接應佔投資成本。附屬公司之業績由本公司按已收及應收之股息收入入賬。

當收取於附屬公司之投資的股息時，如股息高於該附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或如該投資於獨立財務報表內的賬面值高於綜合財務報表內受投資方淨資產(包括商譽)的賬面值，則須對投資進行減值測試。

3. 主要會計政策概要(續)

(c) 聯營公司

聯營公司指在非附屬公司或合營企業以外，長期持有股權及可對其管理擁有重大影響力附帶20%至50%投票權之股權之公司。

聯營公司投資以權益會計法入賬，初始以成本值確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時已辨識之商譽(扣除任何累計減值虧損)。聯營公司之會計政策已作出改變以確保本集團所採納的會計政策之貫徹性。

如減持聯營公司的擁有權權益但保留重大影響力，則先前於其他全面收益確認的金額只有按比例的應佔部份才適當地重新分類至損益。

本集團應佔收購後聯營公司之溢利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔收購後儲備則於儲備確認。投資賬面值會根據累計收購後之儲備而作出調整。如本集團應佔一間聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

集團於各報告日釐定是否有客觀證據顯示於聯營公司之投資出現減值；如有，則按聯營公司的可收回數額與其賬面值間的差額計算減值金額，並於收益表內的「應佔一間聯營公司之溢利／(虧損)」確認有關金額。

本集團與其聯營公司之間交易之未實現收益按集團在聯營公司權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。

(d) 商譽

商譽指於收購生效日期，收購成本超過本集團應佔所收購的附屬公司或聯營公司之可辨識資產淨值的公平值之數額；若為增持附屬公司之股權，商譽則指收購成本超過所增持少數股東權益比例賬面值之數額。

因收購附屬公司而產生的商譽分開確認於無形資產內。因收購聯營公司而產生的商譽包括在聯營公司投資內，並就其減值進行測試，作為整體結餘的一部份。分開確認因收購附屬公司而產生的商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽的減值虧損不會被回撥。

3. 主要會計政策概要(續)

(d) 商譽(續)

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位。此項分配是對預期可從根據營運分部所識別的商譽產生的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位組別而作出。

商譽減值檢討每年或於發生事件或事況變化顯示出現潛在減值時更頻密地進行。商譽的賬面值與可收回數額對比，而可收回數額為使用價值與扣減出售成本後公允價值之間的較高者。任何減值即時確認為開支，其後不予撥回。

(e) 外幣匯兌

集團旗下實體之財務報表所列交易均採用有關公司營業所在地之主要經濟環境之通用貨幣(「功能貨幣」)為計算單位。財務報表以港元列賬，港元為本公司之功能貨幣及列賬貨幣。

外幣交易按交易當日之匯率兌換為功能貨幣。因結算交易及按結算日匯率換算外幣資產及負債所產生之外匯盈虧均於損益表確認。

外幣匯兌收益及虧損於損益賬中其他收益／(虧損)淨額項下呈列。

非貨幣財務資產(按公平值透過損益列賬)之換算差額列作部份公平價值之盈虧。非貨幣可供出售財務資產之換算差額，計入其他全面收入。

功能貨幣與列賬貨幣不同之所有集團實體之業績及財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- (a) 每份呈報之資產負債表內之資產及負債按該結算日期之收市匯率換算；
- (b) 每份損益表內之收入及開支按平均匯率換算；及
- (c) 所有由此產生之匯兌差額確認為權益之獨立組成項目。

在綜合賬目時，換算海外實體之淨投資，以及換算借貸及其他指定作為該等投資對沖之貨幣工具所產生之匯兌差額列入權益項下的外匯儲備。當售出一項或部分海外業務時，該等匯兌差額在損益表確認為出售盈虧之一部份。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整視為該海外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。

3. 主要會計政策概要(續)

(f) 物業、機械及設備

物業、機械及設備按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該資產直接應佔之開支。其後成本只有在與該資產有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產之成本能可靠計量時，才包括在資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間內於損益表支銷。

分類為融資租賃的租賃土地自土地權益可供其擬定用途時開始攤銷。分類為融資租賃的租賃土地的攤銷及其他資產的折舊採用以下的估計可使用年期將成本按直線法分攤至剩餘價值計算：

分類為融資租賃的租賃土地	剩餘租期或可使用年期的較短者
樓宇	30年至50年
辦公室設備	5年
傢俬及裝置	5年
汽車	4年至5年

資產之剩餘價值及可使用年限在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。倘資產之賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至估計可收回價值。

出售之溢利或虧損乃由出售有關資產所得款項淨額與賬面值兩者之差額釐定，並於損益表中確認為其他淨溢利／(虧損)。

(g) 投資物業

集團不佔用而持有作收取長線租金收入或／及資本增值用途者均列作投資物業。投資物業包括經營租賃下之土地及財務租賃下之建築物。經營租賃下之土地若符合投資物業其餘定義亦按投資物業分類及入賬，而經營租賃將視同財務租賃入賬。

投資物業按其成本值入賬，並包括有關交易成本及借貸成本。就收購或興建一合資格資產而產生的借貸成本予以資本化而成為物業成本的一部份。借貸成本於收購或建築活躍進行的期間予以資本化，並在建築完成後停止資本化，或在中止發展時中止其資本化。

3. 主要會計政策概要(續)

(g) 投資物業(續)

在初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值根據專業估值師的估值計量。為繼續用作投資物業而正在重建或其市場已變得不活躍的投資物業，繼續按公平值計量。但如在建築中的投資物業的公平值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建築完成與公平值能可靠計量兩者的較早者為止。

公平值之變動於損益表內確認。投資物業之公平值反映(除了別的以外)現時租賃的租金收入及就現時市場環境對將來租賃的租金之假設。公平值亦反映，在類似基準下物業預期的任何現金流出。此等現金流出，部份確認為負債，包括列為投資物業的租賃土地有關的融資租賃負債(如有)；而其他，包括或然租金款項，則不在財務報表列賬。

其後支出只有在與該物業有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該物業之成本能可靠衡量時，才加入在物業之賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間內於損益表支銷。

投資物業於出售後，或當永久停止使用該投資物業及預期出售該投資物業不會產生未來經濟利益時不予確認。

當投資物業的用途有所改變，有證據顯示物業的發展的啟動以出售為目的，該物業將以物業用途改變的日期之公平值被轉撥至已落成之待售物業。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機械及設備，其於重新分類日期之公平值，就會計目的而言變為其成本。

若自用物業因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期之賬面值與公平值之任何差額在權益中確認為物業、機械及設備之重估儲備。物業所導致之任何賬面值增額於撥回過往的減值虧損時於收益表確認，而餘下增額則直接於權益中之重估盈餘確認。物業所導致之任何賬面值減額最初於其他全面收入扣除，以抵銷任何過往確認之重估盈餘，而餘下減額則會於損益表扣除。

3. 主要會計政策概要(續)

(h) 經營租賃

資產擁有權之絕大部份風險及回報由出租者保留之租賃皆作為經營租賃入賬。經營租賃之租金支出在扣除自出租者提供之優惠後，以直線法於租賃期內在損益表中支銷。

預付租賃土地款項為土地租賃之不可退回租金付款，並按成本值扣除累計攤銷(註3(f))及減值列賬。以直線法於租賃期內攤銷預付款項。倘出現減值，會於損益表中支銷。當租賃土地正在發展階段，該租賃土地之攤銷將資本化成為物業成本的部份。

(i) 附屬公司、聯營公司及其他非財務資產之投資減值

沒有確定使用年限或尚未可供使用之資產毋須攤銷，但最少每年就減值進行測試，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減值進行檢討。

各項資產若需要攤銷，亦即當任何事件發生或環境變化預示其賬面價值無法收回時，會對該等資產就減值進行檢討。減值按資產之賬面值超出其可收回數額之差額確認。可收回數額以資產之公平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，資產將按獨立可辨識現金流量(現金產生單位)之最低層次組合。除商譽外受減值之資產於每結算日對撤銷減值之可能性作出檢討。

有關附屬公司及聯營公司之投資，當收到其股息，若其股息高於附屬公司或聯營公司當期之總綜合收入公佈之股息時或其投資於獨立財務報表呈現之賬面值高於接受投資者的淨資產(包括商譽)於綜合財務報表呈現之賬面值時，需進行減值測試。

3. 主要會計政策概要(續)

(j) 投資

本集團將其投資分類為按公平值透過損益列賬之財務資產、貸款及應收賬款及可供出售財務資產。管理層在初步確認時按該投資購買之目的釐定其投資之分類。

(a) 按公平值透過損益列賬之財務資產

若資產為持作買賣或預期將於結算日後十二個月內變現，則按公平值透過損益列賬之財務資產分類為流動資產。若資產在購入時主要用作在短期內出售或由管理層指定作此用途，則分類為財務資產。按公平值透過損益列賬之財務資產開始時按公平值確認及其後則按公平值入賬，並在損益表支銷交易成本。

(b) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款乃在活躍市場報價為固定或可決定付款之非衍生財務資產。該等資產包括在流動資產內；若資產之到期日超過由結算日起計的十二個月，則分類為非流動資產。貸款及應收賬款以實際利率法按攤銷成本入賬。

(c) 可供出售之財務資產

可供出售之財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產計入非流動資產內。可供出售之財務資產起始時按公平值加交易成本確認，其後則按公平值入賬。

定期購入及出售之投資在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從投資收取現金流量之權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權之所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。

因為按公平值透過損益列賬之財務資產類別之公平值變動而產生之已實現及未實現盈虧，應列入該產生財政年度之損益表內。被分類為非貨幣可供出售之財務資產公平值變動產生之未實現盈虧，在權益中確認。當分類為可供出售之財務資產被售出或減值時，累計公平值調整列入損益表作為投資證券之盈虧。

3. 主要會計政策概要(續)

(j) 投資(續)

有報價投資之公平值根據當時之買盤價計算。若某項財務資產之市場並不活躍(及就非上市證券而言)，本集團利用重估技術釐定公平值。該等技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同之其他工具、折現現金流量分析和經改良之期權定價模式，以反映發行人之具體情況。

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之財務資產，在釐定該財務資產是否已經減值時，會考慮該投資公平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該等證據，累計虧損按收購成本與當時公平值之差額，減該財務資產之前在損益表確認之任何減值計算，自權益中剔除並在損益表入賬。在損益表確認之可供出售財務資產(只在權益工具)減值不會透過損益表撥回。

(k) 應收款項

應收賬款起始時按公平值確認，其後則採用實際利率法按已攤銷成本扣除減值撥備計算；減值撥備乃建基於有客觀證據證明本集團將不能按應收賬款之原有條款收回所有到期款項。債務人如有嚴重財務困難、債務人可能會破產或進行債務重組，及債務人不能履行或違反付款協定均被視為應收賬款減值之跡象。撥備數額為應收賬款賬面值與按實際利率估計未來現金流量之現值兩者之差額。應收賬款的賬面值透過使用撥備賬減值，而撥備數額在損益表之行政開支內確認。如一項應收賬款無法收回，其金額會與應收賬款內的撥備撇銷。之前已撇銷的款項如期後收回，將撥回損益表之行政開支內計入。

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金及銀行結餘及在銀行及財務機構之存款。

3. 主要會計政策概要(續)

(m) 股本

直接歸屬於發行新股份或購股權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

倘任何本集團成員公司購買本公司的權益股本(庫存股份)，則所支付的代價(包括任何直接應佔的附帶成本減去所得稅)乃從本公司股東權益中扣除，直至該等股份被註銷或重新發行為止。倘該股份其後被重新發行，則任何已收取的代價(減去任何直接應佔的附帶交易成本及相關所得稅影響)已計入本公司股東權益中。

(n) 業務及其他應付賬款

業務及其他應付賬款起始時按公平值確認，其後則採用實際利率法按已攤銷成本計算。

(o) 撥備

當因已發生的事件須承擔現有之法律性或推定性的責任，而解除責任時有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下，需確立撥備。當預計撥備款可獲償付，則將償付款確認為一項獨立資產，惟只能在償付款可實質地確定時確認。

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任的開支的現值計算，該利益反映當時市場對金錢時間值各有關責任固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

(p) 當期及遞延所得稅

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在綜合收益表中確認，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，而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附屬公司及聯營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構關支付的稅款設定撥備。

3. 主要會計政策概要(續)

(p) 當期及遞延所得稅(續)

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綜合財務報表的賬面值之差額產生的暫時差異全數確認。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。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延所得稅就附屬公司、聯營公司投資產生之暫時差異而撥備，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將來有可能不會撥回則除外。

具有將本期所得稅資產與本期所得稅負債相抵銷的依法強制執行權，且遞延所得稅與同一財政機構有關時，將遞延所得稅資產與負債相抵銷。稅項資產和債務是與同一徵收稅項的機構向打算按淨額結算餘額的任何應繳稅單位或者不同應繳稅單位徵收的課稅收入有關。

(q) 僱員福利

以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理之界定供款退休或養老金計劃作出之供款於到期時在該財政期間確認為僱員福利開支。預付供款按現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

僱員之年假及長期服務金權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務金之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假不予確認，直至僱員正式休假為止。

本集團於僱員提供服務後產生現有法律或推定責任，並能可靠地估計責任時，確認花紅計劃之撥備。

3. 主要會計政策概要(續)

(r) 或然負債

或然負債指因已發生之事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生之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而導致可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

(s) 收益之確認

收益指本集團在日常商業活動過程中出售貨品及服務的代價之公平值。當收益的數額能夠可靠計算且未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合指定條件時，本集團便會將收益確認。除非所有與活動有關的或然事項均已解決，否則收益的數額不被視為能夠可靠計算。所顯示之收益已扣除銷售稅、回報、回扣及折扣之因素。

租金收入扣除給予承租人之任何優惠後，於租賃期間以直線法確認。當完成有關銷售而物業之風險及回報轉移到買家後，已落成物業之銷售確認為收益。物業管理收入則於服務提供時確認。利息收入按時間比例基準利用實際利率法確認，計入未償還本金數額及適用之實際利率。股息收入於肯定有權收取款項時確認。

(t) 分類報告

經營分部乃按與向本集團最高的營運決策者提供之內部報告一致方式呈報。本公司的董事會已確認為最高的營運決策者，負責分配資源、評估經營分部的表現及作重要的決策。

(u) 股息分派

向本公司股東所派發之股息在股息成為本公司的法律及推定的責任而應付股息期間於財務報表中確認為負債。就中期股息而言，在董事宣派後，或就末期股息而言，在股息獲本公司股東批准後。

4. 財務風險管理

本集團之活動承受著多種財務風險：市場風險(包括價格風險、外匯風險及利率風險)、信貸風險及現金流量風險。管理層致力管理及監察該等風險，確保及時採取有效措施。

財務風險管理由財務部按照董事局批准之政策執行。董事局為整體風險管理提供準則，亦為若干特定範疇提供政策，例如價格風險、外匯風險、利率風險、信貸風險、使用非衍生金融工具，以及投資額超過流動資金。

(a) 價格風險

本集團及本公司須面對非上市股本證券及會所債券所產生之價格風險，而會所債券則列為可供出售財務資產。本集團及本公司毋須面對商品價格風險。

倘上述財務資產及權益於年底的價格上升或下跌5%(二零一一年：5%)，則本集團可供出售財務資產的賬面值上升或下跌1,801,000港元(二零一一年：1,495,000港元)；倘上述財務資產於年底的價格上升或下跌5%(二零一一年：5%)，則本公司可供出售財務資產及權益的賬面值則上升或下跌約348,000港元(二零一一年：435,000港元)。

(b) 外匯風險

本集團主要在香港營運，故此僅承受涉及以人民幣計值之現金及銀行結餘所產生之外匯風險。本集團監察外匯風險，並考慮於有需要時訂立外匯遠期合約，以減低風險。

於二零一二年十二月三十一日假若港元兌人民幣貶值或升值3%(二零一一年：3%)，而所有其他因素維持不變，則本年度的除稅前溢利應高出或降低約1,484,000港元(二零一一年：1,541,000港元)主要來自換算以外幣為單位的現金及銀行結存所得的匯兌利益或虧損。

(c) 利率風險

本集團並無定息借貸，本集團面對之現金流量利率風險主要由於銀行存款之現行市場利率浮動。

倘其他可變因素保持不變，利率增加或減少1%(二零一一年：1%)，年內除稅前溢利將增加或減少約2,256,000港元(二零一一年：1,937,000港元)，主要由於來自銀行存款較高或較低之利息收入。

4. 財務風險管理(續)

(d) 信貸風險

本集團之信貸風險主要由於應收賬款及其他應收款項、銀行存款及應收聯營公司款項。

本集團已制訂政策，以確保租賃物業及提供物業管理服務予有適當信貸歷史之客戶。本集團定期檢討應收款項之可收回款項，如產生已確認虧損，則為呆賬作出撥備。

至於向客戶租賃物業面對之信貸風險，本集團亦收取足夠之租賃之應收按金作為租賃預付款，以應付未來租賃付款潛在拖欠。應收聯營公司及接受投資公司款項一般由相關資產支持，本集團持續監察聯營公司及接受投資公司之信貸能力。

於結算日，本集團檢討每項應收款項之可收回款項，以確保為不可收回款項作出充足撥備。

流動資金之信貸風險僅屬有限是由於99%之資金存放在具高信貸評級之銀行，該等銀行均獲標準普爾及穆迪信貸評級公司評AA至A等級，故管理層預期沒有任何虧損會因為這些銀行表現欠佳而構成。

(e) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能如期支付短期債項之風險。

本集團主要依賴來自物業的租金及物業管理的現金流，以資助其業務的營運。本集團擁有足夠的手頭現金。並會於預期現金流出現重大偏差時，另行採取計劃監察其流動資金風險。

審慎之流動資金風險管理指維持充裕現金、透過已承諾信貸融資之足夠額度備有資金及有能力結算市場持倉。如有需要，本集團致力透過已承諾之可用信貸額度維持資金靈活性。

本集團並無任何借款，而所有應付款項及應計費用須於一年內償還。

(f) 資金風險管理

本集團的資金管理目的，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或發行新股。

本集團截至二零一二年十二月三十一日止並無任何借貸及以權益支援其運作。

4. 財務風險管理(續)

(g) 公平值估算

於資產負債表內以公平值計算之金融工具，需以下列公平值計算之等級制度作出不同的程度的透露：

- 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，該資產或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)。
- 資產或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)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之資產以公平值計算是為可供出售之財務資產，其中8,062,000港元(二零一一年：8,699,000港元)為第二層工具，而27,954,000港元(二零一一年：21,193,000港元)則為第三層工具。

截至二零一二年十二月三十一日止，於第三層工具之公平值變動為6,761,000港元(二零一一年：3,572,000港元)。

於二零一二年十二月三十一日，本公司金融工具之可供出售之財務資產為第二層工具。

5. 關鍵會計估算及判斷

本集團對會計估算及判斷持續進行評估，並以過往經驗及其他因素作為基礎，包括對未來事件之合理預期。

本集團對未來作出估算及假設。如其定義，會計估算甚少與實際業績完全吻合。對本集團資產負債之賬面值有重大影響之估算及假設討論如下。

(i) 投資物業

投資物業之公平值由獨立估值師按公開市場現有使用基準釐定。在作出判斷時獨立估值師考慮多種來源之資料，包括：

- 性質、狀況或地點不同(或受不同租約或其他合約規限)之物業當時於活躍市場上之價格，須就各項差異作出調整；
- 較不活躍市場所提供類似物業之近期價格，該價格會作出調整，以反映自按該等價格進行交易之日期起，經濟狀況之任何轉變；及
- 根據未來現金流量進行之可靠估計而預測之折現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租約與其他合約之條款及(如在可能情況下)外在憑證，如地點及狀況相同之類似物業當時市場租值，並採用反映當時市場對無法肯定之有關現金流量金額及時間進行評估之折現率計算。

如無法取得有關投資物業當時或近期之價格資料，則採用折現現金流量估值法釐定投資物業之公平值。

公平值估計之主要假設涉及：合約租金收入；預計未來市場租值；保養規定；及相關折現率。此等估值定期與實際市場回報數據及本集團進行之實際交易及市場提供之交易記錄作比較。此假設主要按各結算日當時之市況為依據。預計未來市場租值會根據地點及狀況相同之類似物業當時之市場租值釐定。

(ii) 可供出售之財務資產

倘於任何情況或變動下，有跡象顯示資產之賬面值可能受到影響，每項資產之公平值須根據每一個會計日進行檢討。該公平值亦反映於每結算日正存在的市場情況。本集團採用若干估值技術以確定非上市權益投資之公平值；該等估值技術包括運用正常交易、參考其他大體上相同的工具、折現現金流量分析，或基本淨資產值以反映指定情況。

5. 關鍵會計估算及判斷(續)

(iii) 應收賬款

倘有客觀證據顯示本集團最終未能根據原訂條款收回到期款項，則會作出應收賬款之減值。估算乃基於債務人之財務狀況及債務人破產、違約或拖欠之可能性而作出。撥備則按實際利率折現估算未來現金流量現值而計算。

(iv) 所得稅

本集團受香港及中國大陸所得稅之限制。重要判斷是需要的以決定本集團每實體之所得稅撥備。在正常商業活動中，若干交易及為決定最終所得稅之計算均不能確定。本集團根據額外所得稅是否將會到期之預測來確認潛在稅項顯露為負債。當該事項的最終稅項結果與初始記錄之數額有所不同時，該差額將影響作出此決定期間的應付所得稅及遞延所得稅撥備。

6. 收益及分類資料

收益，亦是本集團之營業額，如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資物業的租金	29,806	29,091
物業管理費	11,682	10,858
非上市投資之股息收入	1,050	2,138
	42,538	42,087

本公司的董事會已確認為最高的營運決策者。董事會考慮本集團之業務後，認為本集團物業租賃及物業管理為同類單一之營運分部。因此並無對本集團的收益及經營盈利的貢獻作分類分析。

7. 其他收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息收入	1,868	1,452
撥回呆賬(註)	—	32,210
其他	26	280
	1,894	33,942

註：

於二零一一年一月二十五日，北京丹耀房地產有限公司(「丹耀」)第六次債權人會議審議通過了丹耀破產管理人提交的「北京丹耀房地產有限公司破產財產變現第一次分派方案」。據此，此應收丹耀款項撥備按議定的額度被撥回截至二零一一年十二月三十一日止的綜合損益表。

8. 其他淨溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
淨匯兌收益	1,162	1,432
出售投資物業收益	187	—
出售可供出售之財務資產利益(註)	—	21,893
處置物業、機械及設備虧損	(356)	—
	993	23,325

註：

於二零一一年六月一日，本集團與一名第三方訂立一份買賣協議，以出售其於股本證券的全部權益。本集團應佔總代價的金額約為23,030,000港元。銷售交易已於二零一一年九月完成，公允價值收益21,893,000港元自重估儲備撥回至截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合損益表。

9. 員工成本(包括董事酬金)

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪酬及工資	19,891	14,002
其他福利	175	183
(撥回)/ 撥備長期服務金	(308)	324
退休福利成本—界定供款計劃(附註11)	327	303
	20,085	14,812

10. 經營溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營溢利已扣除下列各項：		
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	7,127	6,218
並無產生租金收入之投資物業之直接經營開支	302	76
出售物業、機械及設備虧損	355	—
核數師酬金		
審核服務	980	950
非審核服務	85	166

11. 退休福利成本

本集團實行一項界定供款公積金計劃(「該計劃」)及強制性公積金計劃(「強積金」)，分別適用於在二零二零年十二月一日前加入本集團之部份僱員及於二零二零年十二月一日生效後之全體香港僱員。該計劃及強積金之資產由獨立管理資金持有，獨立於本集團其他資產。本集團及僱員對該計劃及強積金作出之供款額以僱員每月薪酬之百分比計算。因僱員在取得全數供款利益前退出該計劃而沒收之供款可以用作扣減對該計劃之供款。於年內該計劃並無被使用之沒收供款(二零一一年：無)，亦無沒收可供減少未來之供款(二零一一年：無)。

此外，本集團並參加其業務所在的中國各大城市之市政府管理之僱員退休計劃。本集團須每月作出界定供款，而供款率則按每月薪金開支之若干百分比計算。各地市政府將承擔本集團現時及日後退休僱員之退休福利。

於損益表支銷之成本(附註9)乃本集團對該等計劃應付之供款。

12. 董事酬金及五名最高薪人士

(a) 董事酬金

姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 成本 千港元	總額 千港元
二零一二年					
戴小明(註)	10	4,948	200	—	5,158
干曉勁	60	3,298	130	10	3,498
梁乃洲	238	—	—	—	238
項兵	230	—	—	—	230
沈埃迪	238	—	—	—	238
	776	8,246	330	10	9,362

姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 成本 千港元	總額 千港元
二零一一年					
戴小明(註)	10	2,918	200	7	3,135
干曉勁	10	2,091	174	12	2,287
梁乃洲	230	—	—	—	230
項兵	230	—	—	—	230
沈埃迪	230	—	—	—	230
	710	5,009	374	19	6,112

年內，本公司董事無放棄收取彼等酬金之權利(二零一一年：無)。董事為本公司之主要管理人員，並擁有計劃、指揮及控制本集團活動之權力及責任。

註：

戴小明先生也是本集團行政總裁。

12. 董事酬金及五名最高薪人士(續)

(b) 五名最高薪人士

於本年度，本集團五名最高薪人士中包括兩名(二零一一年：兩名)董事，彼等之酬金已於上文附註(a)中反映。餘下三名(二零一一年：三名)最高薪人士之酬金如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金及津貼	2,273	1,901
酌情花紅	190	162
退休福利成本—界定供款計劃	28	55
	2,491	2,118

最高薪酬人士之酬金範圍如下：

酬金範圍	二零一二年 人數	二零一一年 人數
零至 1,000,000 港元	2	2
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	1
	3	3

13. 應佔聯營公司之溢利

應佔聯營公司之溢利包括如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資物業之公平值之變動(註)	898,533	427,333
稅項	(159,316)	(76,388)

註：

聯營公司之投資物業是由戴德梁行有限公司進行估值，其為獨立專業之合資格測量師，按公開市場價值作出估值。

綜合財務報表附註

14. 所得稅支出

香港利得稅按照本年度之估計應課稅溢利以稅率 16.5% (二零一一年：16.5%) 作出撥備。於中國內地產生溢利之稅項亦已根據中國內地現時之稅率作出撥備。

所得稅之金額在綜合損益表中支出如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
本期所得稅		
香港	918	1,055
中國內地	17	56
遞延所得稅(註28)	23,439	13,976
	24,374	15,087

本集團有關除所得稅前溢利之所得稅有別於若採用香港稅率而計算之理論稅額，差額如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
除所得稅前溢利	948,681	542,575
調整：		
應佔聯營公司溢利	(781,123)	(386,810)
	167,558	155,765
稅項支出按 16.5% 稅率(二零一一年：16.5%)	27,647	25,701
不同稅率之影響	49	117
無須課稅之收入	(3,821)	(10,538)
不可扣稅之支出	255	418
使用早前未有確認之稅損	(562)	(1,116)
未有確認之稅損	200	402
未有確認之暫時性差異	606	103
所得稅支出	24,374	15,087

15. 權益持有人應佔溢利

權益持有人應佔溢利在本公司財務報表中處理之數額 75,877,000 港元(二零一一年：36,234,000 港元)。

16. 股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
中期股息，每普通股港幣1仙(二零一一年：無)	12,473	—
建議末期股息，每普通股港幣1仙(二零一一年：無)	12,473	—
	24,946	—

董事會建議派發二零一二年之末期股息，每普通股港幣1仙(二零一一年：無)。該股息將於二零一三年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

17. 每股溢利

本年度每股基本溢利根據以下計算：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
權益持有人應佔溢利	924,307	527,488
計算每股基本溢利的加權平均數(以千單位計)	1,247,299	1,247,299
每股基本溢利(港仙)	74.10	42.29

每股基本溢利是根據本集團權益持有人應佔溢利924,307,000港元(二零一一：溢利527,488,000港元(經重列))及已於本年度發行之1,247,298,945股普通股計算之加權平均數(二零一一年：1,247,298,945)而計算。

由於該兩年度內並無已發行具潛在可造成攤薄效應之股份，故每股基本溢利等同攤薄後之每股溢利。

18. 物業、機械及設備

本集團

	土地及樓宇 千港元	辦公室設備 千港元	傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本					
於二零一一年一月一日	55,679	2,074	13,306	2,568	73,627
重估盈餘	1,805	—	—	—	1,805
轉移至投資物業(註19)	(8,105)	—	—	—	(8,105)
添置	37,917	204	408	—	38,529
出售	—	(9)	—	—	(9)
於二零一一年十二月三十一日	87,296	2,269	13,714	2,568	105,847
轉移自投資物業(註19)	1,535	—	—	—	1,535
添置	1,300	333	94	—	1,727
出售	—	(62)	(687)	—	(749)
於二零一二年十二月三十一日	90,131	2,540	13,121	2,568	108,360
累積折舊					
於二零一一年一月一日	1,864	843	2,756	1,122	6,585
轉移至投資物業(註19)	(305)	—	—	—	(305)
本年內折舊	1,690	331	2,530	541	5,092
出售	—	(9)	—	—	(9)
於二零一一年十二月三十一日	3,249	1,165	5,286	1,663	11,363
本年內折舊	1,768	371	2,547	541	5,227
出售	—	(51)	(343)	—	(394)
於二零一二年十二月三十一日	5,017	1,485	7,490	2,204	16,196
賬面淨值					
於二零一二年十二月三十一日	85,114	1,055	5,631	364	92,164
於二零一一年十二月三十一日	84,047	1,104	8,428	905	94,484

18. 物業、機械及設備(續)

土地及樓宇之分析如下：

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港		
租賃期超過五十年	306	309
租賃期介乎十年至五十年	80,801	82,525
中國內地		
租賃期超過五十年	4,007	1,213
	85,114	84,047

18. 物業、機械及設備(續)

本公司

	辦公室設備 千港元	傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本				
於二零一一年一月一日	1,803	12,513	2,568	16,884
添置	60	—	—	60
出售	(9)	—	—	(9)
於二零一一年十二月三十一日	1,854	12,513	2,568	16,935
添置	235	—	—	235
出售	(47)	—	—	(47)
於二零一二年十二月三十一日	2,042	12,513	2,568	17,123
累積折舊				
於二零一一年一月一日	620	2,576	1,122	4,318
本年內折舊	298	2,337	541	3,176
出售	(9)	—	—	(9)
於二零一一年十二月三十一日	909	4,913	1,663	7,485
本年內折舊	324	2,338	541	3,203
出售	(43)	—	—	(43)
於二零一二年十二月三十一日	1,190	7,251	2,204	10,645
賬面淨值				
於二零一二年十二月三十一日	852	5,262	364	6,478
於二零一一年十二月三十一日	945	7,600	905	9,450

19. 投資物業

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初	717,337	618,124
出售	(26,000)	—
轉移至物業、機械及設備(註18)	(1,535)	—
轉移至土地使用權(註20)	(7,366)	—
轉移自物業、機械及設備(註18)	—	7,800
公平值之變動	163,567	91,047
匯率變動	(40)	366
年終	845,963	717,337
包括：		
香港		
租賃期超過50年	779,400	631,100
租賃期介乎10至50年	59,300	71,100
中國內地		
租賃期超過50年	2,963	11,285
租賃期介乎10至50年	4,300	3,852
	845,963	717,337

投資物業已由獨立專業之合資格測量師行戴德梁行有限公司按所有物業於活躍市場之當前價格進行評估。

於二零一二年十二月三十一日，本集團於本港之投資物業賬面淨值為796,100,000港元(二零一一年：670,800,000港元)仍質押於銀行作為資金融通之抵押。此資金融通已於二零一零年十一月到期。本集團將會與銀行方商議續約事宜，並同意如有需要，銀行方將提供資金融通予本集團。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，本集團並無向銀行作出借貸。

20. 土地使用權

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初	3,750	3,810
添置	11,450	—
轉移自投資物業	7,366	—
攤銷	(115)	(60)
年終	<u>22,451</u>	<u>3,750</u>
包括：		
中國內地		
租賃期超過50年	<u>22,451</u>	<u>3,750</u>

21. 附屬公司

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市股份，按成本	1,904	1,904
減：撥備	(719)	(717)
	<u>1,185</u>	<u>1,187</u>
應收附屬公司賬款(附註(a))	1,416,234	1,347,144
減：撥備	(1,045,612)	(1,045,574)
	<u>370,622</u>	<u>301,570</u>
投資總額	<u>371,807</u>	<u>302,757</u>
應收附屬公司賬款(附註(b))	<u>140,000</u>	<u>140,000</u>
應付附屬公司賬款(附註(c))	<u>336</u>	<u>342</u>

附註：

- 應收附屬公司賬款代表由本公司提供資金予相關附屬公司及根據本公司對附屬公司之會計政策被視為公司的部分投資。
- 於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，應收附屬公司賬款為無抵押，按最優惠利率加3%之年息計算及無固定還款期。應收之金額是以港元為單位，而其賬面值與公平值相約。
- 應付附屬公司賬款為無抵押、無利息及無固定還款期。應付之金額是以港元為單位，而其賬面值與其公平值相約。

21. 附屬公司(續)

於二零一二年十二月三十一日主要附屬公司詳情載於附註34(a)。

應收附屬公司賬款撥備之變動如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初	1,045,574	1,045,808
撥備／(撥回)	38	(234)
年終	1,045,612	1,045,574

22. 聯營公司

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應佔資產淨值	3,173,439	2,413,557
應收聯營公司賬款	284,813	359,897
減：撥備	(106,573)	(106,573)
	178,240	253,324
應付聯營公司賬款	1,311	18,437

應收／應付聯營公司賬款均為無抵押、無利息及按要求償還。應收／應付聯營公司賬款之賬面值與其公平值相約。

應收／應付聯營公司賬款之賬面值以港元為單位。

於二零一二年十二月三十一日主要聯營公司之詳情載於附註34(b)。

綜合財務報表附註

22. 聯營公司(續)

本集團應佔各非上市聯營公司之資產、負債及業績載列如下：

	總資產 千港元	總負債 千港元	收益 千港元	除稅後溢利 千港元
於二零一二年十二月三十一日				
Zeta Estates Limited	3,741,290	(779,136)	95,671	729,365
北京敬遠房地產開發有限公司	36,709	(36,709)	—	—
其他	259,282	(47,997)	8,097	51,758
	4,037,281	(863,842)	103,768	781,123
於二零一一年十二月三十一日				
Zeta Estates Limited	2,943,113	(709,991)	51,753	354,079
北京敬遠房地產開發有限公司	34,405	(34,405)	42,104	—
其他	232,478	(52,043)	7,186	32,731
	3,209,996	(796,439)	101,043	386,810

23. 可供出售之財務資產

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初	29,892	27,473	8,699	8,714
公平值變動確認於其他全面收益 出售(附註8)	6,124	25,449	(1,738)	(15)
	—	(23,030)	—	—
年終	36,016	29,892	6,961	8,699

23. 可供出售之財務資產(續)

可供出售之財務資產分類載列如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市股權證券	27,954	21,193	—	—
會所債券	8,062	8,699	6,961	8,699
	36,016	29,892	6,961	8,699

可供出售之財務資產之賬面值以港元為單位。

24. 應收款項、預付賬款、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
業務應收款項	1,763	2,067	—	—
撥備	—	(104)	—	—
業務應收款項，淨額	1,763	1,963	—	—
其他應收款項	5,045	5,270	240	181
其他應收(附註7)	—	32,210	—	32,210
預付賬款及按金	1,916	1,686	483	562
	8,724	41,129	723	32,953

應收款項、預付賬款及按金之金額賬面值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	8,199	40,980	513	32,804
人民幣	525	149	210	149
	8,724	41,129	723	32,953

24. 應收款項、預付賬款、按金及其他應收款項(續)

業務應收款項乃租客所欠之租金及管理物業收入，並於提交發票時到期。於二零一二年十二月三十一日，業務應收款項之1,763,000港元(二零一一年：1,963,000港元)經已逾期，但並無考慮減值。此等應收款項涉及多個最近沒有拖欠還款記錄的獨立客戶。本集團業務應收款項賬齡分析是根據發票日期如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
30日內	1,732	1,639
31至60日	—	229
61至90日	—	91
超過90日	31	108
	1,763	2,067

於二零一二年十二月三十一日，業務應收款項中並無個別確定為已減值。於二零一一年十二月三十一日，業務應收款項中104,000港元是個別確定為已減值及已作出全數撥備，該減值之業務應收款項賬齡已超過90日。由於本集團的顧客眾多，有關業務應收款項並無重大之信貸風險。

其他應收款項乃提供客戶之預付款項及本集團可供出售財務資產之應收賬款，其金額為3,796,000港元(二零一一年：4,072,000港元)。該應收賬款為無抵押及無固定還款期。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，無其他應收款項個別確定為應被減值。

業務應收款項撥備之變動如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初	104	—
(撥回)/ 撥備	(104)	104
年終	—	104

對已減值之撥備的設立和撥回已在綜合損益表中的行政開支內入賬。

本集團除持有租戶的租賃按金作為抵押品外，並無持有任何質押作為抵押品。

其他組別列於業務應收款項及其他應收款項內並無減值資產。最高信貸風險承擔乃是每類應收賬款的公平值。

25. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行存款及現金	78,993	21,206	2,287	3,661
短期銀行存款(原於三個月內到期)	225,568	193,716	225,568	193,716
	304,561	214,922	227,855	197,377

現金及銀行結存金額之賬面值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	211,916	163,543	188,556	145,998
人民幣	49,482	51,379	39,299	51,379
美元	43,163	—	—	—
	304,561	214,922	227,855	197,377

26. 股本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
法定：		
1,600,000,000 股每股面值 0.50 港元之股份	800,000	800,000
已發行及已繳足：		
1,247,298,945 股每股面值 0.50 港元之股份	623,649	623,649

27. 儲備

本集團

	股份溢價 千港元 (註a)	特別 資本儲備 千港元 (註b)	投資 重估儲備 千港元	物業 重估儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一一年一月一日， 如前呈報	637,639	—	11,781	—	(5,979)	1,844,187	2,487,628
對採納的會計準則修訂的影響	—	—	—	—	—	2,080	2,080
於二零一一年一月一日，經重列	637,639	—	11,781	—	(5,979)	1,846,267	2,489,708
本年度溢利，經重列	—	—	—	—	—	527,488	527,488
其他全面收益：							
樓宇重估盈餘	—	—	—	1,805	—	—	1,805
可供出售財務資產：							
可供出售財務資產公平值之變動	—	—	25,449	—	—	—	25,449
減：重新分類溢利調整已列入 綜合損益表內	—	—	(21,893)	—	—	—	(21,893)
匯率變動	—	—	—	—	366	—	366
總全面收益，經重列	—	—	3,556	1,805	366	527,488	533,215
於二零一一年十二月三十一日， 經重列	637,639	—	15,337	1,805	(5,613)	2,373,755	3,022,923
本年度溢利	—	—	—	—	—	924,307	924,307
其他全面收益：							
可供出售財務資產公平值之變動	—	—	6,124	—	—	—	6,124
匯率變動	—	—	—	—	705	—	705
總全面收益	—	—	6,124	—	705	924,307	931,136
削減股份溢價(註a, b及c)	(579,389)	2,655	—	—	—	576,734	—
轉自特別資本儲備至保留溢利(註c)	—	(1,992)	—	—	—	1,992	—
權益持有人的交易：							
已支付中期股息	—	—	—	—	—	(12,473)	(12,473)
於二零一二年十二月三十一日	58,250	663	21,461	1,805	(4,908)	3,864,315	3,941,586

27. 儲備(續)

本公司

	股份溢價 千港元 (註a)	特別 資本儲備 千港元 (註b)	投資 重估儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總額 千港元
於二零一一年一月一日	637,639	—	4,209	(614,269)	27,579
本年度溢利	—	—	—	36,234	36,234
其他全面收益：					
可供出售財務資產公平值之變動	—	—	(15)	—	(15)
總全面收益	—	—	(15)	36,234	36,219
於二零一一年十二月三十一日	637,639	—	4,194	(578,035)	63,798
本年度溢利	—	—	—	75,877	75,877
其他全面收益：					
可供出售財務資產：					
可供出售財務資產公平值之變動	—	—	(367)	—	(367)
減：重新分類溢利調整已列入 綜合損益表內	—	—	(1,180)	—	(1,180)
總全面收益	—	—	(1,547)	75,877	74,330
削減股份溢價(註a, b及c)	(579,389)	2,655	—	576,734	—
轉自特別資本儲備至保留溢利(註c)	—	(1,992)	—	1,992	—
權益持有人的交易：					
已支付中期股息	—	—	—	(12,473)	(12,473)
於二零一二年十二月三十一日	58,250	663	2,647	64,095	125,655

註：

- 於二零一一年十二月九日，本公司股東通過特別股東決議案，批准削減本公司股份溢價。削減股份溢價之目的是削減本公司為數579,389,000港元的股份溢價賬，該削減的數額將用於該撇銷同等數值的本公司累計虧損。於二零一二年二月三日高等法院頒令之確認削減股份溢價賬之蓋印文本已送交香港公司註冊處處長，並於二零一二年二月八日獲正式註冊。
- 根據高等法院頒令，本公司已建立一特別儲備賬，如若本公司的債項尚未支付及如公司開始清盤，本公司承擔有關各債權人之債項或未同意賠償之金額，該儲備賬根據公司條例(第32章)第79B條不能當作已實現之溢利及(若公司維持上市地位)須根據公司條例(第32章)第79C條當作為公司不可分配儲備，或按其他有關法定再規定或修改之規定。這導致2,655,000港元由留存利潤轉至本集團特別資金儲備賬。
- 在截止於二零一二年十二月三十一日的年度內，向公司索賠的部分欠款已結算，金額為1,992,000港元，這導致1,992,000港幣由特別資金儲備轉為可分配的留存利潤，並且將663,000港元留作不可分配的特別資金儲備。

28. 遞延所得稅負債

遞延所得稅負債

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初，如前呈報	90,861	75,560	—	—
採納會計準則第12號(修訂本)	(3,354)	(2,080)	—	—
年初，經重列	87,507	73,480	—	—
匯率變動	16	51	—	—
支出至綜合損益表(附註14)	23,439	13,976	327	—
年終	110,962	87,507	327	—

預期所有遞延所得稅負債於十二個月後支付。

本集團於本年度之遞延所得稅負債，並無考慮與涉及同一稅務司法權區有關結餘抵銷之變動如下：

	投資物業公平值變動		其他		總額	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初，如前呈報	89,426	74,176	1,435	1,384	90,861	75,560
採納會計準則第12號(修訂本)	(3,354)	(2,080)	—	—	(3,354)	(2,080)
年初，經重列	86,072	72,096	1,435	1,384	87,507	73,480
匯率變動	—	—	16	51	16	51
支出至綜合損益表	23,439	13,976	—	—	23,439	13,976
年終	109,511	86,072	1,451	1,435	110,962	87,507

就結轉的稅損而確認的遞延所得稅資產僅限有關之稅務收益有可能透過未來應課稅盈利實現。本集團並無就可結轉以抵消未來應課稅收益的稅損2,895,000港元(二零一一年：3,257,000港元(經重列))確認遞延所得稅資產17,545,000港元(二零一一年：19,740,000港元(經重列))。未動用之稅損並無期限。

29. 應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
業務應付款項	273	276	—	—
其他應付款項及訂金	18,258	17,496	1,294	1,160
應計營業支出	6,073	3,798	3,127	2,287
	24,604	21,570	4,421	3,447

本集團業務應付款項之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
30日內	273	276

應付款項及應計費用之賬面值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	23,718	20,609	4,382	3,365
人民幣	886	961	39	82
	24,604	21,570	4,421	3,447

本集團應付款項及應計費用之公平值與其各自之賬面值相若。

綜合財務報表附註

30. 綜合現金流量表附註

經營溢利與經營活動產生之現金淨額之調節

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營溢利	167,558	155,765
折舊及攤銷	5,342	5,152
淨匯兌收益	(1,162)	(1,432)
處置物業、機械及設備虧損	356	—
出售投資物業收益	(187)	—
出售可供出售財務資產收益	—	(21,893)
呆賬撥備撥回	—	(32,210)
投資物業公平值之變動	(163,567)	(91,047)
股息收入	(1,050)	(2,138)
利息收入	(1,868)	(1,452)
	5,422	10,745
營運資金變動前之經營溢利	33,150	3,386
應收款項、預付賬款及按金之減少	3,034	1,637
應付款項及應計費用之增加		
經營活動產生之現金淨額	41,606	15,768

31. 承擔

(a) 經營租賃承擔

有關土地及樓宇之不可解除經營租賃下之未來累積最低租賃租金按下列年期支付：

	本集團及本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	34	42

31. 承擔(續)

(b) 應收經營租賃租金

有關投資物業之不可解除經營租賃下之未來最低租賃租金按下列年期收取：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	21,626	18,253
一年至五年	51,847	9,019
超過五年	3,168	370
	76,641	27,642

(c) 資本承擔

於結算日已訂約但仍未產生的資本開支如下：

	本集團及本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業、機械及設備	—	35,847

32. 關聯方交易

本集團根據聯營公司之經營收益之若干百分比釐定收取物業管理費約7,212,000港元。(二零一一年：6,642,000港元)

33. 最終控股公司

董事視 Fabulous Investment Limited(一家於英屬維京群島註冊成立的公司)為本公司的直接控股公司。

董事視 Harlesden Limited(「Harlesden」)(一家於英屬維京群島註冊成立的公司)為本公司的最終控股公司。本公司最終由戴小明先生所控制，其為Harlesden之唯一股東。

34. 主要附屬公司及聯營公司

(a) 附屬公司

名稱	註冊／營業地點	已發行股本	所佔股權百分比		主要業務
			本公司	本集團	
亞證財務有限公司	香港	10,000 港元	—	100	財務融資
亞證物業管理有限公司	香港	300,000 港元	—	100	物業管理
耀啟投資有限公司	香港	2 港元	—	100	物業投資
丹楓(中國)有限公司	香港	2 港元	100	100	控股投資
丹楓(香港)有限公司	香港	1,000,000 港元	100	100	控股投資
Dawna Range Company Limited	香港	20 港元	—	100	控股投資
鑽石物業管理有限公司	香港	10,000 港元	—	100	物業管理
夏紀有限公司	香港	10,000 港元	—	100	物業投資
敬安投資有限公司	香港	1,010,000 港元	—	100	控股投資
朗欣投資有限公司	香港	2 港元	—	100	物業投資
萬利海外有限公司	英屬維京群島／ 中國大陸	1 美元	—	100	物業投資
東龍投資有限公司	英屬維京群島／ 中國大陸	1 美元	—	100	物業投資
天權發展有限公司	香港	2 港元	—	100	物業投資
榮陽房地產有限公司	英屬維京群島／ 中國大陸	1 美元	—	100	物業投資
深圳隆運諮詢服務有限公司	中國大陸	7,150,000 美元 ⁽²⁾	—	100	商業諮詢

34. 主要附屬公司及聯營公司(續)

(b) 聯營公司

名稱	註冊／營業地點	已發行股本	所佔股權百分比		主要業務
			本公司	本集團	
北京敬遠房地產開發有限公司 ⁽¹⁾	中國大陸	61,220,000美元 ⁽²⁾	—	29.4	物業發展
浩博投資有限公司	香港	10,000港元	—	50	控股投資
建唐置業有限公司	香港	10,000,000港元	—	50	物業投資
Zeta Estates Limited	香港	990,000港元	—	33.33	物業投資

⁽¹⁾ 中外合資合營公司

⁽²⁾ 已繳註冊資本

主要物業資料

75

於二零一二年十二月三十一日

地點	地段號碼	用途	總建築面積 (平方呎)	車位	所佔百分比
投資物業					
香港					
億京中心(部份) 九龍灣宏光道1號	九龍內地段 5925號	商業	5,425	—	100
港晶中心(部份) 九龍尖沙咀東部 加連威老道100號	九龍內地段10600號	商業	138,663 8,881	— 30	80 100
港灣工貿中心(部份) 香港香港仔鴨脷洲	鴨脷洲內地段116號	工業/貨倉	266,315	59	33.33
海灣工貿中心(部份) 香港香港仔鴨脷洲	鴨脷洲內地段116號	工業/貨倉	741,703	74	33.33
帝后商業中心(部份) 香港灣仔皇后大道東 58-64號	內地段2243號之餘段	商業/辦公室	27,457	—	50
紅山半島第一期(部份) 香港大潭	郊區建築地段1050號	住宅	11,001	—	33.33
紅山半島第二期(部份) 香港大潭	郊區建築地段1050號	住宅	100,819	—	33.33
紅山半島第三期(部份) 香港大潭	郊區建築地段1050號	住宅	181,698	—	33.33
紅山半島第四期(部份) 香港大潭	郊區建築地段1050號	住宅	220,195	271	33.33
華順工業中心(部份) 九龍油塘草園街4號	油塘內地段29號	工業	134,236	10	50

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)	二零一零年 千港元 (經重列)	二零零九年 千港元 (經重列)	二零零八年 千港元 (經重列)
收益	42,538	42,087	38,553	35,070	34,058
除融資成本後之經營溢利／(虧損)	167,558	155,765	77,756	13,668	(60)
應佔聯營公司溢利／(虧損)	781,123	386,810	440,998	423,937	(55,388)
除稅前溢利／(虧損)	948,681	542,575	518,754	437,605	(55,448)
稅項(支出)／撥回	(24,374)	(15,087)	(11,370)	(508)	6,294
本年度溢利／(虧損)	924,307	527,488	507,384	437,097	(49,154)
下列人士應佔：					
本公司股東	924,307	527,488	505,947	437,097	(49,154)
每股溢利／(虧損)	74.10 港仙	42.29 港仙	40.7 港仙	36.8 港仙	(3.9) 港仙
總資產	4,702,112	3,774,086	3,222,612	2,701,915	2,255,183
總負債	(136,877)	(127,514)	(109,255)	(94,565)	(89,109)
資產淨值	4,565,235	3,646,572	3,113,357	2,607,350	2,166,074