



Shun Ho Resources Holdings Limited

(順 豪 資 源 集 團 有 限 公 司)

(Stock Code 股份代號: 253)

ANNUAL REPORT 2012
二 零 一 二 年 年 報

目 錄

	頁數
公司資料	2
股東週年大會通告	3-4
主席報告	5-6
董事簡介	7
企業管治報告	8-13
董事會報告	14-17
獨立核數師報告	18
綜合全面收益表	19
綜合財務狀況表	20-21
財務狀況表	22
綜合權益變動報表	23
綜合現金流量表	24-25
綜合財務報表附註	26-75
財務概要	76

公司資料

執行董事

鄭啓文先生 (主席)
許永浩先生

非執行董事

呂馮美儀女士

獨立非執行董事

郭志燊先生
陳儉輝先生
許堅興先生

公司秘書

禰寶華先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港
金鐘道八十八號
太古廣場第一座三十五樓

律師

歐華律師事務所
香港中環
皇后大道中十五號
公爵大廈十七樓

胡關李羅律師行
香港
康樂廣場一號
怡和大厦二十六樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
創興銀行有限公司

註冊地址

香港中環
雪廠街二十四至三十號
順豪商業大廈三樓

股份過戶處

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
電話：2980 1333

本公司網站

www.shunho.com.hk

股東週年大會通告

茲通告順豪資源集團有限公司（「本公司」）謹定於二零一三年六月十八日（星期二）上午十一時四十五分，假座九龍尖沙咀柯士甸路二十三號華麗酒店一樓召開股東週年大會，以便處理下列事項：

1. 省覽及考慮截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表連同董事會報告及獨立核數師報告。
2. (a) 重選以下退任董事（各為獨立決議案）：
 - (i) 重選許永浩先生為董事；
 - (ii) 重選陳儉輝先生為董事；及(b) 授權董事會釐定董事酬金。
3. 重聘核數師及授權董事會釐定其酬金。
4. 作為特別事項，考慮並在認為適當時，通過或經修訂後通過下列決議案為普通決議案：

「動議透過增加本公司股本中每股面值0.50港元之額外股份400,000,000股，將本公司之法定股本由200,000,000港元增加至400,000,000港元。」

承董事會命
秘書

禰寶華

香港，二零一三年四月二十五日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及投票之本公司任何股東，均有權委派一位或多位代表出席，並於投票表決時代其投票，所委派之代表亦同樣有權於大會上發言。受委代表毋須為本公司之股東。

2. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，最遲須於大會或任何續會規定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，方為有效。

3. 為確定股東有權出席大會及於會上投票，本公司將於二零一三年六月十一日（星期二）至二零一三年六月十八日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格有權出席大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一三年六月十日（星期一）下午四時三十分前送達香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，辦理股份過戶登記手續。

4. 就本通告第2(a)(i)及2(a)(ii)項而言，建議重選退任董事之詳細資料載列如下：

- (a) 許永浩先生，執行董事，五十歲，於一九九零年獲委任為本公司之董事。彼亦為本公司附屬公司華大地產投資有限公司及順豪科技控股有限公司之執行董事。該兩間公司之股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。彼於建築、物業投資及發展有超過二十年之經驗，並於酒店管理有超過十年之經驗。彼於英國就讀大學並持有土木工程系之學士學位。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。除上文所披露者外，許永浩先生於過去三年內並無於其他上市公司公眾公司擔任任何董事職務，亦無於本公司或本集團其他成員擔任任何職務。

許永浩先生與本公司之間並無服務合約。彼於本公司並無固定服務年期，惟根據本公司之組織章程細則，彼須受股東週年大會輪流退任及重選之規限。應付予許永浩先生之執行董事袍金由股東在本公司股東週年大會上釐定。於二零一二年六月十八日召開之本公司股東週年大會，已批准截至二零一二年十二月三十一日止年度之董事袍金由董事會釐定。許永浩先生並無收取董事袍金，而就截至二零一二年十二月三十一日止年度已付予許永浩先生之其他酬金為50,000港元，此乃按彼於本公司之職務及責任、本公司之表現及現時市況而釐定。除上文所披露者外，許永浩先生現時及以往並無與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東有任何關連。於本通告日期，按證券及期貨條例第XV部之涵義，許永浩先生並無於本公司之股份中擁有任何權益。

股東週年大會通告 (續)

- (b) 陳儉輝先生，獨立非執行董事，五十三歲，英國特許會計師公會資深會員及執業會計師，於二零零四年獲委任為本公司之董事。他是本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼亦為本公司附屬公司華大地產投資有限公司及順豪科技控股有限公司之獨立非執行董事。該兩間公司之股份在聯交所上市。彼持有香港中文大學理學學士學位。彼於會計、公司財務及財務管理具有豐富經驗。彼為陳儉輝會計師行之合夥人。除上文所披露者外，陳儉輝先生於過去三年內並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務，亦無於本公司或本集團其他成員擔任任何職務。

陳儉輝先生與本公司之間並無服務合約。彼於本公司並無固定服務年期，惟根據本公司之組織章程細則，彼須受股東週年大會輪流退任及重選之規限。應付予陳儉輝先生之獨立非執行董事袍金由股東在本公司股東週年大會上釐定。於二零一二年六月十八日召開之本公司股東週年大會，已批准截至二零一二年十二月三十一日止年度之董事袍金由董事會釐定。就本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度已付予陳儉輝先生之董事袍金為33,000港元，此乃按彼於本公司之職務及責任、本公司之表現及現時市況而釐定。除上文所披露者外，陳儉輝先生現時及以往並無與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東有任何關連。於本通告日期，按證券及期貨條例第XV部之涵義，陳儉輝先生並無於本公司之股份中擁有任何權益。

除上文所披露者外，許永浩先生及陳儉輝先生均已確認並無有關彼等重選之任何其他事宜須知會股東，以及並無任何其他須根據上市規則第13.51(2)條的任何規定而披露的資料。

陳儉輝先生出任獨立非執行董事超過九年，而彼之重選將以獨立決議案形式由股東審閱通過。陳先生對本公司的業務營運了解透徹並持有專業資格，多年來一直以獨立非執行董事的身分向本公司表達客觀見解和給予獨立指導，對本身角色持續表現堅定承擔。董事會認為陳先生的長期服務不會影響其作出獨立的判斷，並確信陳先生具備繼續履行獨立非執行董事一職所需的品格、誠信及經驗。董事會亦認為陳先生參選連任獨立非執行董事符合本公司及其股東整體之最佳利益。

5. 於本通告日期，本公司執行董事為鄭啟文先生及許永浩先生；本公司非執行董事為呂馮美儀女士；及本公司獨立非執行董事為郭志榮先生、陳儉輝先生及許堅興先生。

主席報告

本人謹向列位股東呈報順豪資源集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）之業績及業務經營概況。

業績

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合溢利為530,694,000港元（二零一一年：478,715,000港元（重列）），而本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核除非控制性權益後之綜合溢利為197,326,000港元（二零一一年：173,451,000港元（重列）），增長14%。

股息

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

本公司透過其於順豪科技控股有限公司（「順豪科技」）及華大地產投資有限公司（「華大地產」）有可觀增長。本公司正尋求其他本地物業投資以致增加額外收入。概因本公司尚未由順豪科技收取任何收入，故董事會不建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席於二零一三年六月十八日（星期二）舉行之股東週年大會（「股東週年大會」），本公司將於二零一三年六月十一日（星期二）至二零一三年六月十八日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格有權出席大會及於會上投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一三年六月十日（星期一）下午四時三十分前送達香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓本公司之股份過戶處卓佳登捷時有限公司，辦理過戶登記手續。

管理層之討論及分析

於回顧年度內，本集團透過其主要附屬公司順豪科技及華大地產繼續經營其物業投資、物業發展及酒店經營。

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合溢利為530,694,000港元（二零一一年：478,715,000港元），而本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核除非控制性權益後之綜合溢利為197,326,000港元（二零一一年：173,451,000港元），增長14%。

- 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之收入增長29%至537,000,000港元，大部分來自經營酒店之收入及物業租金收入。

由於房租有顯著升幅，來自九龍華美達酒店、香港華美達酒店、銅鑼灣華麗精品酒店、華麗海景酒店、華麗酒店、澳門格蘭酒店及上海華美國際酒店之總收入達420,000,000港元（二零一一年：307,000,000港元），增長37%。

來自順豪商業大廈、英皇道633號，與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店及澳門格蘭酒店多間商舖之物業租金收入，合共100,000,000港元（二零一一年：95,000,000港元），增長6%。

其他收入為17,000,000港元（二零一一年：16,000,000港元），其中大部份為物業管理費收入16,000,000港元（二零一一年：15,000,000港元），物業管理費之相關支出為14,000,000港元（二零一一年：14,000,000港元）。

- 本集團本年度之整體服務成本為157,800,000港元（二零一一年：119,800,000港元），其中157,500,000港元（二零一一年：118,900,000港元）為酒店經營包括食品及飲料及銷售成本，而300,000港元（二零一一年：900,000港元）主要為就出租投資物業所支付之經紀佣金。酒店經營成本之增加主要由於在本年度內開業之華麗海景酒店及華麗酒店，其酒店經營成本金額分別為18,800,000港元及1,600,000港元。

年內，企業管理辦事處之行政費用（不包括折舊）包括董事袍金、行政人員及員工薪金、租金、市場推廣及辦公室開支為24,000,000港元（二零一一年：20,000,000港元）。

其他費用為21,800,000港元（二零一一年：17,900,000港元）。其他費用包括物業管理費支出14,500,000港元（二零一一年：13,800,000港元）及華麗海景酒店及華麗酒店開業前費用合共7,400,000港元（二零一一年：銅鑼灣華麗精品酒店開業前費用4,100,000港元）。物業管理費增加700,000港元是由於員工薪酬及基本公用設施開支增加，同時管理費卻維持不變。

- 於二零一二年十二月三十一日，整體債務為1,135,000,000港元(二零一一年：1,171,000,000港元)。所有債務均由華大地產集團所借。本集團(包括華大地產集團)之資本負債比率為24%(二零一一年：27%)按銀行貸款1,074,000,000港元(二零一一年：1,111,000,000港元)及股東貸款61,000,000港元(二零一一年：60,000,000港元)相對已使用資金4,797,000,000港元(二零一一年：4,276,000,000港元)而計算。

本集團之銀行貸款主要以港元面值按浮動利率計算利息。因此，本集團之外匯風險極低。於回顧年度內，本集團之僱員數目相對於二零一一年十二月三十一日增加約49%。薪酬及福利均參照市場而釐定。

- 於回顧年度，投資物業如順豪商業大廈、英皇道633號與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店、澳門格蘭酒店之多間商舖及華麗酒店新商舖等近乎全部租出。預計所述物業所帶來之租金收入在二零一三年會有適度的增長。

於本年報日期，出租位於英皇道633號之甲級商廈每年租金收入可達71,000,000港元(不包括差餉及管理費收入)。管理層預計該辦公室商廈之租金收入於二零一三年會因租約到期重續而有適度的增長。

於回顧年度，並無重要物業出售。於二零一三年一月，已簽訂一份協議出售持有位於新界黃金海岸附近房屋之公司，作價63,000,000港元，將在二零一三年帶來預計盈利42,000,000港元。

- 管理層將會盡力完成新酒店之建築以大幅增加日後盈利基礎及本集團之價值。

皇后大道西338號 酒店發展項目

已獲准興建一所具二百一十四間客房之服務式住宅酒店發展項目。地積比率已獲批由12增加至13.2而無須額外補地價。上蓋工程合約經已批出，預期二零一四年將會落成。港鐵西區支線之建造將大幅提升該物業未來之價值及業務。

展望未來，管理層預計酒店營運於二零一三年將會有顯著增長。現仍保持高酒店入住率乃因來自中國之自由行旅客增加、中國放寬旅遊政策及港元兌人民幣貶值所致。酒店業務之增長將提升本集團之總營業額。

預計商業樓宇及商舖之租金收入享有適度的增長。低息環境、疲弱港元及通脹支持本地物業市場之需求，並使本集團之物業組合因而受惠，尤其位於中環及北角之辦公室商廈。

管理層為具有四百三十二間客房之華麗海景酒店及具有三百九十六間客房之華麗酒店開業而雀躍，該兩所酒店分別於七月及十二月開業後隨即近乎全滿之入住率令人鼓舞，而其額外貢獻有助增加本集團於二零一二年之酒店收入達37%。

具有四百三十二間客房之華麗海景酒店及具有三百九十六間客房之華麗酒店有助增加本集團由二零一三年首季之酒店收入達63%。重大之四百三十二間客房之華麗海景酒店及三百九十六間客房之華麗酒店肯定會為本集團日後之年度酒店收入提供顯著增長。

管理層將盡量利用商業樓宇及商舖增長中之租金收入、強大之酒店收入增長、低息環境、具競爭力之港元及通脹，以確保本集團之收入及價值，本公司正考慮其他本地物業投資，假若成功購買則由額外股本及銀行借貸融資。

承董事會命
主席

鄭啟文

香港，二零一三年二月十九日

董事簡介

鄭啓文先生，執行董事

五十一歲。於一九九零年獲委任為本公司之董事。鄭先生亦為順豪科技控股有限公司（「順豪科技」）及華大地產投資有限公司（「華大」）之董事，順豪科技及華大為本公司之附屬公司。鄭先生於建築、物業投資及發展有超過二十年之經驗，並於酒店管理有超過十年之經驗。鄭先生於英國就讀大學並持有土木工程學士學位及結構工程之碩士學位。鄭先生為Trillion Resources Limited及Mercury Fast Limited之董事，而該等公司為本公司之主要股東。

許永浩先生，執行董事

五十歲。於一九八八年獲委任為本公司之董事。許先生亦為順豪科技及華大之董事。許先生於建築、物業投資及物業發展有超過二十年之經驗及有超過十年之酒店管理經驗。許先生於英國就讀大學並持有土木工程系之學士學位。

呂馮美儀女士，非執行董事

六十一歲。律師及公證人。於一九九九年獲委任為本公司董事。呂馮美儀女士亦為順豪科技及華大之非執行董事。呂馮美儀女士為歐華律師事務所之合夥人。

郭志榮先生，獨立非執行董事

五十歲。澳洲特許會計師公會會員及執業會計師。於一九九九年獲委任為本公司之董事。郭先生亦為順豪科技及華大之獨立非執行董事。郭先生為郭志榮會計師事務所之合夥人。

陳儉輝先生，獨立非執行董事

五十三歲。英國特許會計師公會資深會員及執業會計師。於二零零四年獲委任為本公司之董事。陳先生亦為順豪科技及華大之獨立非執行董事。陳先生持有香港中文大學理學學士學位。陳先生於會計、公司財務及財務管理有豐富經驗。陳先生為陳儉輝會計師行之合夥人。

許堅興先生，獨立非執行董事

四十五歲。英國特許會計師公會資深會員及執業會計師。於二零零五年獲委任為本公司之董事。許先生亦為順豪科技及華大之獨立非執行董事。許先生持有工商管理碩士學位。許先生為許堅興執業會計師行之合夥人。許先生於會計、公司財務及財務管理有豐富經驗。

企業管治報告

本公司致力制定良好的企業管治常規守則及程序。本公司所遵行的企業管治原則著重高質素之董事會、健全之內部監控，以及對股東之透明度及問責性。

企業管治

本公司之董事會已於二零一二年三月二十八日批准接納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則作為本公司之企業管治守則。

(a) 遵守企業管治常規守則及企業管治守則

在截至二零一二年十二月三十一日止年度內，除下列偏離外，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載（企業管治常規守則（生效至二零一二年三月三十一日為止）及企業管治守則（自二零一二年四月一日起生效））之全部守則條文：

守則條文第A.2.1條：主席與行政總裁不應由一人同時兼任

本公司並未分別委任主席與行政總裁。鄭啟文先生現兼任本公司的主席與行政總裁。董事會認為鄭先生兼任主席及行政總裁可以為本集團提供穩健及一貫的領導，利於本公司戰略的有效策劃及推行，符合本公司和股東利益。

守則條文第A.4.1條：非執行董事的委任應有指定任期

本公司之所有董事（包括執行或非執行董事）並無指定任期。根據本公司組織章程細則，每名董事（包括執行或非執行董事）須最少每三年輪流退任一次。因此，本公司認為已採取足夠措施確保其企業管治水平與企業管治常規守則及企業管治守則的規定同等嚴格。

守則條文第A.5.2條：提名委員會應履行載列於(a)至(d)段的責任

本公司採納的提名委員會職權範圍已遵守守則條文第A.5.2條，惟提名委員會並無責任挑選提名有關人士出任董事。大部份提名委員會成員由獨立非執行董事組成，彼等並無參與本公司之日常運作，對業界慣例並無充份認識。上述責任應由董事會負責。

守則條文第A.6.7條：獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會

非執行董事呂馮美儀女士因另有公務而未能出席本公司於二零一二年六月十八日舉行之股東週年大會。

守則條文第B.1.2條：薪酬委員會在職權範圍方面應作為最低限度包括(a)至(h)段的責任

本公司採納的薪酬委員會職權範圍已遵守守則條文第B.1.2條，惟薪酬委員會並無責任批准管理層的薪酬建議、批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償、以及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排。大部份薪酬委員會成員由獨立非執行董事組成，彼等並無參與本公司之日常運作，對業界慣例並無充份認識。上述責任應由董事會負責。

(b) 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認，全體董事於年內均已遵守標準守則所載規定標準。

企業管治報告 (續)

董事會組成及常規

本公司董事會(「董事會」)共同負責監督本集團業務及不同事務的管理工作，確保達致提升股東價值的目標。

根據上市規則，每家上市發行人必須最少有三位獨立非執行董事，其中至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。於二零一二年十二月三十一日本公司董事會由六位董事組成，包括兩位執行董事、一位非執行董事及三位獨立非執行董事，所有獨立非執行董事具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。

董事概無與任何其他董事擁有或維持任何財務、業務、家族或其他重大／有關係。

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載於上市規則第3.13條之獨立性指引，並根據該指引條文屬獨立人士。

根據本公司組織章程細則之規定，所有董事(包括非執行董事)須每三年輪流告退。本公司將定期檢討董事會之組成，確保其具備適當及所需之專長、技能與經驗以應本公司業務之需求。董事個人資料列載於第7頁。

根據上述之原因，董事會主席(「主席」)及行政總裁之職務並非由不同人士擔任。

董事會之職責為製訂本集團之策略性方向；訂立目標及業務發展計劃；監督高級管理層之表現及負責企業管治。

在行政總裁之領導下，管理層負責執行由董事會製訂之策略及計劃；及定時就公司之運作提交報告予董事會以確保董事會之職責有效地執行。

所有董事均全力投入董事會事務，而董事會經常以符合本集團最佳利益之方式行事。

董事會負責執行企業管治的職責包括：

- (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人員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的操守準則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

年內，董事會考慮下列企業管治事項：

- 採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則作為本公司之企業管治守則；
- 採納審核委員會及薪酬委員會之經修訂之職權範圍書；
- 設立提名委員會及採納提名委員會之職權範圍書；及
- 設立股東聯繫政策。

企業管治報告 (續)

董事會定期開會，於二零一二年合共召開四次會議，各董事之出席率載列如下：

	出席於 二零一二年 董事會次數	出席率 百分比
執行董事		
鄭啓文 (主席)	4/4	100%
許永浩	4/4	100%

非執行董事

呂馮美儀	2/4	50%
------	-----	-----

獨立非執行董事

郭志燊	2/4	50%
陳儉輝	2/4	50%
許堅興	2/4	50%

每年定期召開之董事會會議均預早訂定有關舉行日期，使各董事有充裕時間及機會出席。董事可親身或以本公司組織章程細則所訂明的其他電子通訊方式出席會議。

為確保董事對董事會會議之討論事項具備充份資料以作出決定，會議文件均於會議召開前不少於三天送交全體董事。公司秘書或其助理及集團財務總監均出席各董事會定期會議，於有需要時就企業管治、條例監管、會計及財務等事宜向董事會提供意見。董事認為有需要時可隨時獲取集團資料及獨立的專業意見。於董事會會議上經討論及議決之事項均由公司秘書或其助理詳細記錄及存檔。

各新任董事於就任時均獲提供詳盡資料，載列上市規則、相關法例及香港有關監管規例所訂明之董事職責及責任。本公司亦於新任董事就任時安排會議，就公司之業務及運作向有關董事作出簡介。一切更新資料將於有需要時提供予各董事，確保彼等掌握集團業務所涉及的商業與規管環境之最新變化。

董事培訓

自二零一二年四月一日起，董事獲提供本公司表現、狀況及前景的每月更新資料，以便董事會整體及各董事履行其職務。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，發掘並更新彼等的知識及技能。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：

持續專業發展類別

董事姓名	出席 監管發展 及／或 董事職責 之研討會	閱讀監管 更新資料或 有關本公司 或其業務 之資料
鄭啓文	-	✓
許永浩	-	✓
呂馮美儀	✓	✓
郭志燊	✓	✓
陳儉輝	✓	✓
許堅興	✓	✓

股東大會的出席記錄

股東週年大會
(於二零一二年
六月十八日舉行)

執行董事

鄭啓文	✓
許永浩	✓

非執行董事

呂馮美儀	-
------	---

獨立非執行董事

郭志燊	✓
陳儉輝	✓
許堅興	✓

企業管治報告 (續)

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。

本公司由集團財務總監掌管會計部，在該部門協助下，董事確保本集團財務報表的編製符合有關法規及適用之會計準則。董事並確保本集團財務報表適時予以刊發。

本公司核數師就本集團財務報表所作之申報責任聲明列載於第18頁之獨立核數師報告內。

年內，本公司向高級管理人員（即執行董事）支付之酬金組別如下：

酬金組別 (港元)	人數
1 – 3,000,000	1
3,000,001 – 6,000,000	1
	<hr/>
	2

核數師酬金

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司核數師收取之費用包括核數服務費用約2,800,000港元及稅務與諮詢服務費100,000港元。

審核委員會

上市規則規定每家上市發行人必須成立由最少三位非執行董事組成之審核委員會，其中大部分成員須為獨立非執行董事及至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。本公司參考香港會計師公會刊發之「成立審核委員會指引」，已於一九九五年成立審核委員會（「審核委員會」）。根據企業管治常規守則之規定，審核委員會之職權範圍已於二零零五年四月二十日、二零零九年四月十四日及二零一二年三月二十八日作出修訂，大部分內容已採納企業管治常規守則及企業管治守則的條文。審核委員會之職權範圍書可於本公司及聯交所網址查閱。

審核委員會之主要職責包括審查本集團之財務監控及內部監控及風險管理制度、審閱本集團之財務資料（中期及年度業績），以及審查本公司與核數師的關係。審核委員會自成立以來均有定期舉行會議，於二零一二年已舉行兩次會議以履行上述職務，而各成員之出席率載列如下：

	出席於 二零一二年 審核委員會 會議次數	出席率 百分比
郭志燊	2/2	100%
陳儉輝	2/2	100%
許堅興	2/2	100%

於本年度內，審計委員會完成了以下工作：

- 審評二零一二年度核數費用及向董事會建議批准；
- 審閱二零一二年中期報告及截止二零一二年六月三十日的中期業績通告；
- 審評二零一二年度之核數計劃以評估一般核數工作範圍；及
- 審閱二零一一年度已審核財務報告及全年業績通告。

本公司現時之審核委員會由三位獨立非執行董事郭志燊先生（審核委員會主席）、陳儉輝先生及許堅興先生組成。

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報，經已由審核委員會審閱。

內部監控

董事會全權負責集團的內部監控系統，包括界定管理架構及相關的權限以協助集團達成商業指標、保管資產以防未經授權使用或處理、確定適當的會計記錄得以保存並可提供可靠的財務資料供內部使用或對外發放，並確定符合相關法例與規則。上述監控系統旨在合理（但並非絕對）保證並無重大失實陳述或損失，並管理（但並非完全消除）營運系統失誤及集團未能達標的風險。

企業管治報告 (續)

本集團已建立適當的內部監控程序，確保全面、正確及準時記錄會計及管理資料，並定期進行檢討及審查，確保財務報表的編製符合一般認可的會計準則、集團會計政策，以及適用的法律及法規。

內部審計部採用風險及監控機制的審計方式。每年的內部審計工作計劃旨在監察既定的內部監控程序是否如實執行，尤其注意集團可預見的高風險商業活動。

董事會已對本集團內部監控系統效用進行審閱，並考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源，員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。董事會認為在回顧年度行使之內部監控系統及截至刊發本年報及財務報表之日期為止是有效的及足夠確保股東、客戶及僱員之利益及本集團之資產之安全。

薪酬委員會

根據企業管治常規守則，本公司已於二零零五年四月二十日成立薪酬委員會（「薪酬委員會」），薪酬委員會之職權範圍書於二零一二年三月二十八日作出修訂，大部分與企業管治守則所載之條文相同，並可於本公司及聯交所網址查閱。現時薪酬委員會成員包括郭志榮先生（薪酬委員會主席，獨立非執行董事），以及鄭啓文先生（執行董事）及陳儉輝先生（獨立非執行董事）。於二零一二年薪酬委員會並無舉行會議。

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會作出建議，並參照董事會不時通過之企業目標，檢討全體執行董事與高級管理人員之特定薪酬待遇。

薪酬委員會就執行董事的薪酬建議諮詢本公司主席及／或行政總裁，如認為有需要，亦可索取專業意見。

提名委員會

於二零一二年三月二十八日，董事會議決設置提名委員會，而委員會成員包括鄭啓文先生（委員會主席，執行董事）、陳儉輝先生（獨立非執行董事）及許堅興先生（獨立非執行董事）。提名委員會之職權範圍書可於本公司及聯交所網址查閱。

提名委員會已於二零一二年三月成立，並根據企業管治守則訂明其職權範圍。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。提名委員會就候選人的資格、經驗、品格及對本公司作貢獻的潛力考慮出任董事的合適人選，並經計及上市規則第3.13條所載的獨立性規定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。

公司秘書

公司秘書為禰寶華先生，禰先生為香港特許公司秘書公會及英國特許公司秘書公會的資深會員。雖然公司秘書並非本公司之全職僱員，禰先生向董事會匯報，並負責就管治事宜向董事會提供建議。本公司與公司秘書之主要聯絡人為黃桂芳小姐（本公司之助理公司秘書）。在二零一二年內，公司秘書確認彼已於有關專業培訓進修不少於十五小時。

組織章程文件

年內，本公司之組織章程文件並無重大變動。

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

根據公司條例(香港法例第三十二章)第113條,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,抬頭註明由董事會收。倘若董事在該請求呈交日期(經核證為有效後)起計21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28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。

根據公司條例第115A條,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50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2,000港元,

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1,000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。

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,抬頭註明由董事會收。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。

根據本公司組織章程細則第120條,除非本公司已獲得有意提名該名人士推選為董事之書面通知及該名人士有意被推選之書面通知,否則概無任何人士(退任董事除外)(除非獲董事會推選)合符資格在任何股東大會上被推選出任董事職位,惟發出有關通知之最少限期應最少為期七天。呈交有關通知之限期應不早於寄發指定為有關推選而召開之股東大會通告後之日開始,並不得遲於該股東大會日期前七日為止。股東提名候選董事的程序詳情可參閱本公司網站。

投資者關係及股東通訊

本公司與股東及投資者建立不同的通訊途徑;(i)公司通訊之印刷本、(ii)股東可於股東週年大會上發表建議及與董事交換意見、(iii)本公司投資分析員簡佈會以提供本集團最新業務及業績資料,及(iv)本公司之股份過戶處就股份登記事宜為股東提供服務。

股東可於任何時間將其查詢及關注寄往本公司之註冊辦事處致本公司之董事會收。

董事會報告

董事會謹提呈其截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司。本公司之主要附屬公司之業務載列於綜合財務報表附註32。

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列於第19頁之綜合全面收益表內。

股息

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

股本

本公司股本之詳情載列於綜合財務報表附註24。年內，本公司股本並無變動。

儲備

本集團年內儲備之變動載列於綜合財務報表第23頁，而本公司年內儲備之變動載列於綜合財務報表附註25。

於二零一二年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括保留溢利129,456,000港元（二零一一年：125,943,000港元）。

物業、機器及設備

本集團之物業、機器及設備於年內變動之詳情載列於綜合財務報表附註13。

投資物業

本集團之所有投資物業於二零一二年十二月三十一日進行重估。重估引致之增值約298,000,000港元，已計入綜合全面收益表。

本集團投資物業於年內變動之詳情載列於綜合財務報表附註15。

發展中物業

年內，發展中物業之發展費用約135,000,000港元。

本集團發展中物業於年內變動之詳情載列於綜合財務報表發展中物業附註16。

借款

銀行貸款預定還款之分析載列於綜合財務報表附註23。

購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司或任何其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

董事會報告 (續)

董事

年內及截至本報告日期止本公司之董事為：

執行董事

鄭啓文先生
許永浩先生

非執行董事

呂馮美儀女士
郭志榮先生*
陳儉輝先生*
許堅興先生*

* 獨立非執行董事

依照本公司之組織章程細則之條款，許永浩先生及陳儉輝先生於即將舉行之股東週年大會上將依章告退，並願意膺選連任。

每一位非執行董事之任期乃根據本公司之組織章程細則所訂立輪流告退期限。

擬於即將舉行之股東週年大會上候選連任之董事並無擁有與本集團訂立於一年內沒有賠償（法定賠償除外）而本集團不可終止之服務合約。

本公司已就各獨立非執行董事於本公司之獨立性，從彼等接獲週年確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

董事於上市證券之權益

於二零一二年十二月三十一日，(a)根據證券及期貨條例（「證券條例」）第352條須載錄於由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），本公司董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（按證券條例第XV部之釋義）擁有股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

本公司

董事姓名	身份	權益性質	持有股份數目	約佔持股量百分比
鄭啓文	彼所控制公司之權益	公司	216,608,825 (附註)	71.20

附註：

Trillion Resources Limited實益擁有本公司之股份（「股份」）154,006,125股及Mercury Fast Limited實益擁有62,602,700股，分別佔本公司已發行股本中約50.60%及20.60%。鄭啓文先生於上述公司中均擁有控股權益。

相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	身份	權益性質	持有股份/相關股份數目	約佔持股量百分比
鄭啓文	順豪科技控股有限公司 (「順豪科技」) (附註1)	彼所控制公司之權益	公司	350,043,999	65.18
鄭啓文	華大地產投資有限公司 (「華大地產」) (附註2)	彼所控制公司之權益	公司	6,360,585,437	71.09
鄭啓文	Trillion Resources Limited (「Trillion Resources」) (附註3)	實益擁有	個人	1	100

附註：

1. 順豪科技，本公司之附屬公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
2. 華大地產，本公司之間接附屬公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
3. Trillion Resources，本公司之最終控股公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。

董事會報告 (續)

優先認股權

年內，本公司或其任何關聯公司並無擁有任何優先認股權計劃。

除上述所披露者及由一位董事受託於彼等直屬控股公司而持有其附屬公司之股份外，於二零一二年十二月三十一日，(a)根據證券條例第352條載錄於須由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所，概無本公司之董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券條例第XV部之釋義）擁有任何股份、相關股份及債權證之權益或淡倉，並概無董事或其聯繫人士或其配偶或其十八歲以下之子女擁有任何權利可認購本公司或相聯法團之證券或於年內已行使任何該等權利。

收購股份或債權之安排

除上述所披露者外，年內任何時間本公司或其控股公司、同系附屬公司或附屬公司概無作出任何安排使本公司董事藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權而獲得利益。

董事於重大合約及關連人士交易中之利益

年內，本集團與若干關連人士進行交易，該等交易之詳情載於綜合財務報表附註8及31。

另外，本公司與順豪科技及華大地產有下列各項交易：

- (a) 年內，本公司提供無抵押借款予順豪科技，該借款以香港銀行同業拆息年息加四厘計算利息及在接獲通知後須即時償還。本公司就該借款年內應收之利息款額為164,000港元。於二零一二年十二月三十一日，借予順豪科技而尚未清還之數額為9,801,000港元。

- (b) 年內，本公司應支付予華大地產之行政費用數額為100,000港元，作為華大地產以成本代支形式提供服務。

此外，順豪科技及其附屬公司與華大地產集團公司有下列各項交易：

- (a) 由順豪科技附屬公司擁有之一物業租予華大地產。本年度按雙方協議已收取華大地產之租金淨額為1,200,000港元。
- (b) 年內，順豪科技提供無抵押借款予華大地產及其附屬公司，該借款以香港銀行同業拆息年息加四厘計算利息及在接獲通知後須即時償還。於二零一二年十二月三十一日，該借款尚未清還之數額為144,161,000港元。本年度順豪科技就該借款應收之利息總額為4,689,000港元。
- (c) 年內，順豪科技應支付予華大地產之行政費用數額為2,346,000港元，作為華大地產以成本代支形式提供服務。

除上述者外：

- (i) 本公司、其控股公司或其任何同級附屬公司及附屬公司於年內任何時間概無訂立本公司董事於其中擁有直接或間接重大權益之重大合約；及
- (ii) 根據聯交所證券上市規則之規定，概無其他交易須披露為關連交易。

年內在位之董事中，鄭啓文先生於本公司、順豪科技及華大地產之股本中擁有間接權益。

於該等交易並無利益之董事認為，該等交易乃在本集團一般業務及按正常商業條款下進行。

董事會報告 (續)

管理合約

年內或於結算日，本公司或其任何附屬公司概無就其業務之全部或任何重大部份訂立或存有有關管理及行政之重大合約。

主要客戶及供應商

本集團首五大供應商及客戶之購買總額及銷售總額均分別低於本集團總購買額及總銷售額之10%。

董事、彼等的聯繫人士或據董事所知任何擁有本公司股本5%以上的股東概無擁有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

主要股東

於二零一二年十二月三十一日，根據證券條例第336條而須由本公司存備之登記冊所載，下列人士（不屬本公司董事或最高行政人員）擁有本公司股份之權益：

股東姓名	身份	股份數目	約佔持股票量百分比
Mercury Fast Limited （「Mercury」）	實益擁有	62,602,700	20.60
華大地產 (附註1)	彼所控制公司之權益	62,602,700	20.60
順豪科技 (附註1)	彼所控制公司之權益	62,602,700	20.60
Trillion Resources (附註2)	實益擁有及彼所控制公司之權益	216,608,825	71.20
李佩玲 (附註3)	配偶之權益	216,608,825	71.20

附註：

1. 華大地產及順豪科技均被視為擁有由Mercury擁有本公司之股份（「股份」）62,602,700股之權益，概因Mercury為華大地產之全資附屬公司，而華大地產由順豪科技及其附屬公司持有71.09%權益。
2. Omnico Company Inc.直接及間接持有順豪科技65.27%權益，Omnico Company Inc.由本公司持有100%權益，而本公司由Trillion Resources直接及間接持有71.20%權益。Trillion Resources由鄭啓文先生全資擁有。Trillion Resources實益擁有股份154,006,125股，並因其擁有Mercury間接權益而被視為擁有股份62,602,700股之權益。
3. 李佩玲女士因其配偶鄭啓文先生（本公司之董事）於該等股份中之權益而被視為擁有股份216,608,825股之權益。

除上述所披露者外，根據本公司遵照證券條例第336條須由本公司存備的登記冊所載，概無任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

公眾持股

根據本公司所擁有之公眾資料並就董事所知悉，於本報告日期，本公司已發行股份之公眾持股為不少於上市規則所規定的25%。

核數師

於即將召開之股東週年大會上，本公司將會提呈一項決議案繼續聘任德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命
主席

鄭啓文

香港，二零一三年二月十九日

Deloitte. 德勤

致順豪資源集團有限公司股東
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第19頁至第75頁順豪資源集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一二年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動報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。

董事就綜合財務報表之責任

貴公司之董事須負責根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製及真實與公平地列報該等綜合財務報表,並實施董事認為必要的內部監控,以使所編製之綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤而出現重大失實陳述。

核數師之責任

我們的責任是根據我們的審核,對該等綜合財務報表作出意見,並根據香港公司條例第141條,僅向全體股東報告本行之意見,除此以外,並不作其他用途。我們並不就本報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核工作。該準則要求我們遵守道德規範,並策劃及執行審核,以合理地確定該等綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以取得有關綜合財務報表所載數額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。當作出該等風險評估時,核數師會考慮與該公司編製及真實與公平地列報綜合財務報表相關之內部監控,以設計適合當時情況之審核程序,然而,並非為對公司之內部監控之成效發表意見。審核亦包括評估董事所採用之會計政策之合適性,及所作出之會計估計之合理性,以及評估綜合財務報表之整體呈報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

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與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一二年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量,並已按香港公司條例妥善編製。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一三年二月十九日

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
收入	5	520,503	401,648
銷售成本		(3,560)	(3,073)
其他服務成本		(154,235)	(116,707)
物業、機器及設備之折舊及預付土地租賃費用回撥		(38,056)	(28,703)
毛利額		324,652	253,165
投資物業之公平值升值	15	298,220	298,030
其他收入	7	16,739	15,714
持作買賣投資之公平值之變動		3	(40)
行政費用			
— 折舊		(3,680)	(5,578)
— 其他		(24,232)	(19,623)
		(27,912)	(25,201)
其他費用	7	(21,823)	(17,909)
財務成本	8	(10,998)	(6,454)
除稅前溢利	9	578,881	517,305
所得稅費用	11	(48,187)	(38,590)
本年度溢利		530,694	478,715
其他全面收益			
因換算海外經營而產生之匯兌差異		1,236	3,733
本年度總全面收益		531,930	482,448
本年度溢利歸屬於：			
本公司擁有人		197,326	173,451
非控制性權益		333,368	305,264
		530,694	478,715
總全面收益歸屬於：			
本公司擁有人		197,788	174,889
非控制性權益		334,142	307,559
		531,930	482,448
		港仙	港仙
每股盈利	12		
基本		81.6	71.7
攤薄後		不適用	71.7

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 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 (重列)	二零一一年 一月一日 千港元 (重列)
非流動資產				
物業、機器及設備	13	2,724,021	1,326,041	929,539
預付土地租賃費用	14	60,177	61,049	60,767
投資物業	15	2,925,100	2,626,880	2,328,850
發展中物業	16	237,338	1,517,390	1,680,680
可供出售投資	18	780	780	780
購入物業、機器及設備之按金		—	—	2,591
		<u>5,947,416</u>	<u>5,532,140</u>	<u>5,003,207</u>
流動資產				
存貨		963	660	520
持作出售物業		21,650	21,650	21,650
持作買賣投資	18	—	183	226
預付土地租賃費用	14	1,502	1,502	1,502
貿易及其他應收帳款	19	30,582	19,950	12,910
其他按金及預付款項		7,725	7,325	4,402
已抵押銀行存款	21	110	110	110
銀行結餘及現金	21	180,663	100,688	41,915
		<u>243,195</u>	<u>152,068</u>	<u>83,235</u>
流動負債				
貿易及其他應付及預提帳款	22	61,979	64,544	30,280
已收租金及其他按金		15,162	6,786	16,711
欠最終控股公司之款項	31(b)	61,226	59,960	61,211
稅務負債		20,409	14,645	12,468
銀行貸款	23	1,074,411	1,110,957	1,034,792
		<u>1,233,187</u>	<u>1,256,892</u>	<u>1,155,462</u>
淨流動負債		<u>(989,992)</u>	<u>(1,104,824)</u>	<u>(1,072,227)</u>
總資產減流動負債		<u>4,957,424</u>	<u>4,427,316</u>	<u>3,930,980</u>

綜合財務狀況表 (續)

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 (重列)	二零一一年 一月一日 千港元 (重列)
資本及儲備				
股本	24	152,184	152,184	152,184
股本溢價及儲備		<u>1,907,179</u>	<u>1,711,994</u>	<u>1,180,693</u>
本公司擁有人應佔權益		2,059,363	1,864,178	1,332,877
非控制性權益		<u>2,737,736</u>	<u>2,412,104</u>	<u>2,468,716</u>
		4,797,099	4,276,282	3,801,593
非流動負債				
已收租金按金		22,625	26,993	18,888
遞延稅務負債	26	<u>137,700</u>	<u>124,041</u>	<u>110,499</u>
		160,325	151,034	129,387
		4,957,424	4,427,316	3,930,980

載於第19頁至75頁之綜合財務報表經董事會於二零一三年二月十九日批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

許永浩
董事

鄭啓文
董事

財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
於附屬公司投資	17	81,764	70,840
應收附屬公司之款項	17	<u>237,152</u>	<u>244,012</u>
		318,916	314,852
流動資產			
其他應收帳款		18	15
預付款項		172	162
應收一附屬公司之款項	17	9,801	605
銀行結餘及現金	21	<u>745</u>	<u>4</u>
		10,736	786
流動負債			
其他應付及預提帳款		499	334
欠最終控股公司之款項	31(b)	10,154	–
應付附屬公司之款項	20	<u>17,291</u>	<u>17,109</u>
		27,944	17,443
淨流動負債		(17,208)	(16,657)
總資產減流動負債		301,708	298,195
資本及儲備			
股本	24	152,184	152,184
股份溢價及儲備	25	<u>149,524</u>	<u>146,011</u>
		301,708	298,195

許永浩
董事

鄭啓文
董事

綜合權益變動報表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人										
	股本 千港元	股本溢價 千港元	物業 重估儲備 千港元 (附註(a))	證券 重估儲備 千港元 (附註(d))	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	由一 附屬公司 持有之本 公司股份 千港元 (附註(b))	其他儲備 千港元 (附註(c))	總計 千港元	非控制性 權益 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日 (初列)	152,184	20,068	22,702	(12,252)	5,332	892,933	(12,834)	184,281	1,252,414	2,279,491	3,531,905
會計政策變動之影響 (附註2)	-	-	-	-	-	80,463	-	-	80,463	189,225	269,688
於二零一一年一月一日 (重列)	152,184	20,068	22,702	(12,252)	5,332	973,396	(12,834)	184,281	1,332,877	2,468,716	3,801,593
本年度溢利	-	-	-	-	-	173,451	-	-	173,451	305,264	478,715
因換算海外經營而產生 之匯兌差異	-	-	-	-	1,438	-	-	-	1,438	2,295	3,733
本年度總全面收益	-	-	-	-	1,438	173,451	-	-	174,889	307,559	482,448
已付予非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,759)	(7,759)
收購於一附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	356,412	356,412	(356,412)	-
於二零一一年十二月三十一日 (重列)	152,184	20,068	22,702	(12,252)	6,770	1,146,847	(12,834)	540,693	1,864,178	2,412,104	4,276,282
本年度溢利	-	-	-	-	-	197,326	-	-	197,326	333,368	530,694
因換算海外經營而產生 之匯兌差異	-	-	-	-	462	-	-	-	462	774	1,236
本年度總全面收益	-	-	-	-	462	197,326	-	-	197,788	334,142	531,930
已付予非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,639)	(11,639)
出售於附屬公司之部份權益	-	-	-	-	-	-	-	(2,603)	(2,603)	3,129	526
於二零一二年十二月三十一日	152,184	20,068	22,702	(12,252)	7,232	1,344,173	(12,834)	538,090	2,059,363	2,737,736	4,797,099

附註：

- (a) 在有關物業被出售時，由物業、機器及設備轉往投資物業時而被凍結之物業重估儲備將轉往保留溢利。
- (b) 由一附屬公司持有本公司之股份指該企業成為本公司之附屬公司當時該企業持有本公司股份之帳面值。
- (c) 於二零一一年十二月三十一日之其他儲備為540,693,000港元因為收購一附屬公司之額外權益時而產生，並指收購成本與歸屬被收購附屬公司額外權益之資產與負債之帳面值之差異。截至二零一二年十二月三十一日止年度，其他儲備2,603,000港元指來自出售於一附屬公司部份權益之銷售收益與該附屬公司之資產與負債之帳面值權益之減少之差異。
- (d) 於二零一二年十二月三十一日，本集團應佔由一前聯營公司所持有證券公平值變動之虧損之份額12,252,000港元（二零一一年：12,252,000港元）已包括在證券重估儲備內。該聯營公司自二零一一年起已成為本公司之附屬公司。

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	578,881	517,305
經調整：		
銀行存款之利息收入	(752)	(181)
財務成本	10,998	6,454
持作買賣投資之公平值變動之(盈利)虧損	(3)	40
投資物業之公平值升值	(298,220)	(298,030)
出售物業、機器及設備之盈利	(11)	–
物業、機器及設備之折舊	40,234	32,779
預付土地租賃費用之回撥	1,502	1,502
營運資金變動前之經營現金流量	332,629	259,869
存貨增加	(303)	(140)
貿易及其他應收帳款增加	(10,632)	(7,040)
其他按金及預付款項增加	(400)	(2,923)
貿易及其他應付及預提帳款增加	6,160	5,287
已收租金及其他按金增加(減少)	4,008	(1,820)
持作買賣投資減少	186	3
由經營所產生之現金	331,648	253,236
已付香港利得稅	(24,864)	(19,081)
已付其他地區之所得稅	(3,900)	(3,790)
已收銀行存款利息	752	181
來自經營業務之現金淨額	303,636	230,546
投資業務		
發展中物業之支出	(133,036)	(207,954)
購入物業、機器及設備	(22,452)	(16,145)
出售物業、機器及設備之收益	47	–
用於投資業務之現金淨額	(155,441)	(224,099)

綜合現金流量表 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
融資活動		
已付利息	(25,501)	(14,397)
銀行貸款之還款	(36,546)	(276,335)
欠最終控股公司之貸款	12,286	1,824
欠最終控股公司款項之還款	(11,020)	(3,075)
已付予非控制性權益之股息	(7,759)	(7,759)
出售於附屬公司之部份權益	526	—
新增銀行貸款	—	352,500
	<u> </u>	<u> </u>
(用於) 來自融資活動之現金淨額	(68,014)	52,758
	<u> </u>	<u> </u>
現金及現金等值物之增加淨額	80,181	59,205
	<u> </u>	<u> </u>
年初之現金及現金等值物	100,688	41,915
	<u> </u>	<u> </u>
外匯兌換率變動之影響	(206)	(432)
	<u> </u>	<u> </u>
年終之現金及現金等值物， 以銀行結餘及現金作代表	180,663	100,688
	<u> </u>	<u> </u>

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

1. 概述

本公司為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，而其股份在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

董事會認為本公司之母公司及最終控股公司為Trillion Resources Limited，一間在英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立之國際業務公司。

本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址均為香港中環雪廠街二十四至三十號順豪商業大廈三樓。

本綜合財務報表以港元呈報，港元同時為本公司之計值貨幣。

本集團之主要業務為投資及經營酒店、物業投資、物業發展、證券投資及買賣及庫存投資。

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團應用下列由香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則之新訂及修訂本：

香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露－金融資產之轉讓
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：相關資產之回收
香港會計準則第1號（修訂本）	於二零一二年發行對香港財務報告準則2009-2011週期之部份年度改進

除下文所述者外，於本年度應用之香港財務報告準則之修訂對本集團及本公司於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港會計準則第12號之修訂本「遞延稅項：相關資產之回收」

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第12號之修訂本「遞延稅項：相關資產之回收」。根據該修訂，按照香港會計準則第40號「投資物業」以公平值模式計量之投資物業是假設可透過出售收回而作為計算遞延稅項，除非此項假設在某些情況下被駁回。

本集團按公平值模式計算投資物業。在應用香港會計準則第12號之修訂本，董事審閱本集團之投資物業組合並認為本集團之投資物業可透過出售收回而並非根據商業模式持有，而該商業模式在一般時間內消耗在投資物業內絕大部份經濟利益，因此董事認為在香港會計準則第12號之修訂本所列載之出售假設並未被駁回。

應用香港會計準則第12號之修訂本，本集團並無就位於香港之投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，概因本集團於出售該等投資物業時，並不受限於任何所得稅。就位於澳門之物業而言，本集團於出售該投資物業時，受限於當地之所得稅。過往，本集團按本集團預計收回投資物業之帳面值之方式而產生之稅務後果而確認因投資物業公平值變動之遞延稅項。

香港會計準則第12號之修訂本追溯應用，導致於二零一一年一月一日本集團之遞延稅務負債減少269,688,000港元，於保留溢利中作增加並確認。類同地，於二零一一年十二月三十一日之遞延稅務負債減少316,792,000港元。

會計政策之變動導致本集團於二零一二年十二月三十一日及於二零一一年十二月三十一日之所得稅費用分別減少46,880,000港元及47,104,000港元，並導致截至二零一二年十二月三十一日及截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利分別增加46,880,000港元及47,104,000港元。

香港會計準則第1號之修訂本「呈報財務報表(於二零一二年六月發行對香港財務報告準則2009-2011週期之部份年度改進)」

於二零一二年六月所頒佈對香港財務報告準則之各項修訂，題為香港財務報告準則(2009-2011週期)之年度改進。該等修訂之生效日期為二零一三年一月一日或以後開始起之年度期間。

於本年度，本集團首次在香港會計準則第1號之修訂本生效日期(二零一三年一月一日或以後開始起之年度期間)前應用香港會計準則第1號之修訂本。

香港會計準則第1號要求企業追溯會計政策變動、或作出追溯重報或對於前期之期初(第三財務狀況表)所呈報財務狀況表重新歸類。香港會計準則第1號之修訂本澄清，唯獨在追溯應用、重報或重新歸類對第三財務狀況表之資料有重大的影響之情況下，企業被要求呈報第三財務狀況表，而相關附註並不需要附隨第三財務狀況表呈報。

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第12號之修訂本「遞延稅項：相關資產之回收」，導致對本綜合財務報表於二零一一年一月一日之財務狀況表內之資料有重大影響。根據香港會計準則第1號之修訂本，本集團並未呈報於二零一一年一月一日第三財務狀況表之相關附註。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

上文所述會計政策之變動之影響之概述

上文所述會計政策之變動對本年度及過往年度業績之影響按項目列出如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度所得稅費用之減少及溢利之增加	<u>46,880</u>	<u>47,104</u>
應佔本年度溢利之增加		
本公司擁有人	17,251	17,620
非控制性權益	<u>29,629</u>	<u>29,484</u>
	<u>46,880</u>	<u>47,104</u>

會計政策之變動對本集團於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日之財務狀況之影響如下：

	於二零一一年 一月一日 (初列) 千港元	調整 千港元	於二零一一年 一月一日 (重列) 千港元	於二零一一年 十二月三十一日 (初列) 千港元	調整 千港元	於二零一一年 十二月三十一日 (重列) 千港元
資產淨值之影響：						
遞延稅務負債	<u>380,187</u>	<u>(269,688)</u>	<u>110,499</u>	<u>440,833</u>	<u>(316,792)</u>	<u>124,041</u>
股權之影響：						
保留溢利	892,933	80,463	973,396	1,048,764	98,083	1,146,847
非控制性權益	2,279,491	189,225	2,468,716	2,232,203	179,901	2,412,104
其他儲備	<u>184,281</u>	<u>-</u>	<u>184,281</u>	<u>501,885</u>	<u>38,808</u>	<u>540,693</u>
	<u>3,356,705</u>	<u>269,688</u>	<u>3,626,393</u>	<u>3,782,852</u>	<u>316,792</u>	<u>4,099,644</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) (續)

上文所述會計政策之變動之影響之概述 (續)

上文所述會計政策之變動對本集團於二零一二年十二月三十一日之財務狀況之影響如下：

	於二零一二年 十二月三十一日 千港元
資產淨值之影響：	
遞延稅務負債之減少	<u>(363,672)</u>
股權之影響：	
保留溢利之增加	115,334
非控制性權益之增加	209,530
其他儲備之增加	<u>38,808</u>
	<u>363,672</u>

對每股基本盈利之影響

上文所述會計政策之變動對本集團本年度及過往年度每股基本盈利之影響如下：

	二零一二年 港仙	二零一一年 港仙
調整前之數字	74.4	64.5
因本集團之會計政策變動而產生之調整：		
— 就投資物業之遞延稅項而應用香港會計準則第12號之修訂本	<u>7.2</u>	<u>7.2</u>
調整後之數字	<u>81.6</u>	<u>71.7</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本集團並未提早應用以下已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2009-2011週期之年度改進, 香港會計準則第1號(修訂本)除外 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產及金融負債之對銷 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ³
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及其他實體權益之 披露: 過渡指引 ¹
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資企業 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	合營安排 ¹
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第19號(於二零一一年修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號(於二零一一年修訂)	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號(於二零一一年修訂)	聯營公司及合營企業投資 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產及金融負債之對銷 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天採礦場生產階段之剝採成本 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年所頒佈之香港財務報告準則第9號就金融資產之分類及估量引入新規定。於二零一零年所修訂之香港財務報告準則第9號包括金融負債之分類及估量及撤銷確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定概述如下：

- 所有過往根據香港會計準則第39號「金融工具：確認與估量」範圍內之已確認金融資產，其後按攤銷成本或公平值估量。特別是債務投資，以收取合約現金流量的經營模式持有；及合約現金流量僅為本金及未償還本金之利息的債務投資，於期後會計期末，一般以攤銷成本計量。所有其他債務投資及證券投資按於其後會計期末彼等之公平值估量。此外，根據香港財務報告準則第9號，企業可作出一項不可撤回之選擇以呈報其他全面收益中之股本投資(屬非持作買賣)之公平值其後變動，而只限股息收入於損益表作一般確認。

董事會預期將於二零一五年一月一日或以後開始之年度期間於本集團及本公司之綜合財務報表採納香港財務報告準則第9號，而應用香港財務報告準則第9號對本集團及本公司之金融資產包括可出售投資呈報金額可能會有影響。然而為該影響提供一項合理估計並不實際，直至完成詳盡審閱為止。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第13號「公平值估量」

香港財務報告準則第13號為進行及披露公平值計量建立統一的指引。該準則界定公平值、確立公平值計量架構，以及要求對公平值計量作出相關披露。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，除特定情況外，適用於其他香港財務報告準則規定或允許進行及披露公平值計量的金融工具項目及非金融工具項目。一般而言，香港財務報告準則第13號的披露規定較現行準則更為廣泛。例如，按三個級別架構披露公平值計量的數值及資料，目前只有金融工具須根據香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」規定作披露，但將透過香港財務報告準則第13號擴大至涵蓋其範圍內的所有資產及負債。

董事會預期將於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間於本集團及本公司之綜合財務報表採納香港財務報告準則第13號，而應用該項新標準並沒有預期於綜合財務報表所呈報之金額有重大影響，却會引致於綜合財務報表作出更廣泛披露。

香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目之呈列」

香港會計準則第1號(修訂本)保留以單一報表或以兩個獨立而連續報表呈報損益表及其他全面收益之選擇權。然而香港會計準則第1號(修訂本)規定在其他全面收益部份作出額外披露，其他全面收益項目結集成兩類：(a)將不會重新歸類至損益表之項目；及(b)倘符合指定條件，可能會重新歸類至損益表之項目。其他全面收益項目之所得稅亦被要求按相同基準而分配。該修訂並無更改呈報在除稅前其他全面收益項目或呈報在除稅後其他全面收益項目之選擇權。

就本集團而言，香港會計準則第1號(修訂本)於二零一三年一月一日或以後開始年度期間生效。其他全面收益項目之呈列將會根據應用該修訂而調整。

除上文所述者外，本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋將對綜合財務報表並無重大影響。

3. 主要會計政策

本綜合財務報表按歷史成本而編製，惟下文會計政策所詳述之投資物業及若干金融工具是以公平值計算則除外。歷史成本一般根據交易貨品時所付出代價之公平值。

本綜合財務報表根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例而編製。此外，本綜合財務報表包括根據香港聯交所證券上市規則所要求之適用披露資料。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

所採用主要會計政策如下：

綜合帳目基準

本綜合財務報表包括本公司及由本公司所控制企業（其附屬公司）截至每年十二月三十一日止之財務報表。倘本公司有權力監管一家企業之財務及經營政策以致自其業務獲得利益，即取得控制權。

年內收購或出售的附屬公司之收入及開支應由收購生效日起或截至出售生效日（如適用）計入綜合全面收益表內。

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整以至於其會計政策與本集團其他成員所採用的一致。

所有集團內各項交易、結餘、收入及開支於綜合時抵銷。

於附屬公司之非控制性權益與本集團涉及之股本獨立識別。

總全面收益總額分配至非控制性權益

附屬公司之總全面收益及開支歸屬於本公司擁有人及非控制性權益，即使會導致非控制性權益產生赤字結餘（於二零一零年一月一日起生效）。

本集團對現有附屬公司於二零零八年一月一日或之後擁有權權益之變動

本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動如不導致本集團失去於該附屬公司之控股權，則入帳列作股權交易。本集團之權益與非控制性權益之帳面值會被調整，以反映彼等於該附屬公司相關權益之變動。經調整之非控制性權益之金額與已付或已收代價之公平值兩者之間有任何差異會直接計入權益，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去一附屬公司之控股權時，本集團(i)按失去控股權當日之帳面值，撤銷確認該附屬公司之資產（包括任何商譽）及負債；(ii)按失去控股權當日之帳面值，撤銷確認於該附屬公司任何非控制權益（包括歸屬於彼等其他全面收益之任何部份）；及(iii)確認已收代價公平值之總額，及任何保留權益之公平值，與及歸屬於本集團於損益表中確認為盈利或虧損之差異。倘附屬公司之資產，按重估金額或公平值入帳，而有關累計盈利或虧損於其他全面收益及於累計股本中經已確認，之前於其他全面收益及累計股本已確認之金額則猶如本集團已直接出售有關資產（即按適用的香港財務報告準則所規定重新歸類至損益表或直接轉往保留溢利）。於失去控股權當日保留於前附屬公司之任何投資之公平值則被視為根據香港會計準則第39號「財務工具：確認及估量」於其後會計中作初次確認之公平值處理或（如適用）按投資於聯營公司或共同控制實體之初次確認成本處理。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併

於二零零八年一月一日或之後進行之業務合併

收購業務使用收購法入帳。業務合併時轉讓之代價以公平值計量，有關公平值為本集團所轉讓之資產之公平值、本集團對收購對象前擁有人所產生之負債及本集團為換取收購對象之控制權而發行之股本權益三者於收購當日之總和。與收購有關之成本一般會於發生時在損益表確認。

於收購當日，所收購之可識別資產及所假設負債按收購當日之公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債或與僱員福利安排相關之負債或資產分別按照香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 收購對象以股份基礎付款交易相關之負債或股本工具或以本集團之以股份基礎付款交易替換收購對象以股份基礎付款交易皆以收購當日按照香港財務報告準則第2號「以股份基礎付款」計量(見下文之會計政策)；及
- 按照香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止業務」分類為所持作出售資產(或出售組別)按照該準則計量。

商譽為已轉讓代價、於收購對象任何非控制性權益之金額與收購方過往所持有收購對象之股權(如有)之公平值三者之總和，超過所收購可識別資產減去所假設負債於收購當日之金額。倘若於重新評估後，所收購可識別資產減去所假設負債於收購當日之金額超過已轉讓代價、於收購對象任何非控制性權益之金額與收購方過往所持有收購對象之股權(如有)之公平值三者之總和，差額即時於損益表確認為議價購買收益。

屬現有擁有權權益並賦予持有人權利在清盤時按比例分佔企業之淨資產之非控制性權益可初步按公平值或按非控制性權益按比例分佔收購對象可識別淨資產之已確認金額計量。選擇計量基準按每宗交易而定。其他類型之非控制性權益按照其公平值或其他準則規定之其他計量基準而計量。

庫存股份

華大地產投資有限公司(「華大」)於二零零一年成為本公司之附屬公司。於綜合時，由華大之附屬公司持有本公司股份以庫存股份方法入賬，按此方法，綜合權益歸屬於本公司擁有人會被減少，其份額為當華大成為本公司之附屬公司當日所述附屬公司持有本公司股份之帳面值。倘所述附屬公司出售所持有本公司之股份，出售代價與所出售股份之帳面值連同有關證券重估儲備之差額於保留溢利確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計算，並為於正常業務過程中出售商品及提供服務之已收及應收帳款額（扣除折扣及出售相關稅項之淨額）。

經營酒店及樓宇管理服務之收入於提供該等服務時確認。

租金收入（包括根據經營租賃就已租出物業預先開出發票之租金）以直線法基準按有關租賃年期於損益表中確認。

在日常業務下出售持作出售物業所得之收入於有關物業轉移予買家時確認。在所述階段前已收取買家款項列帳為銷售前按金並以流動負債呈報。

投資所得股息收入當股東收取股息之權利成立時確認。

倘經濟利益將有可能流向本集團而收入金額能夠可靠地被估量時，金融資產所得之利息收入會被確認。利息收入就本金餘額以適用之實際利率按時間比例確認，適用實際利率以該金融資產首次確認之帳面淨值，透過金融資產預計年期，作估計未來所獲現金收入正確地貼現之利率。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業。

於首次確認時，投資物業以成本計算，包括任何直接應佔開支。於首次確認後，投資物業用公平值模式以其公平值計算。投資物業公平值變動所產生之盈虧計入盈虧產生期間之損益表內。

當投資物業改變用途並已獲證明業主開始改變佔用用途，則由投資物業轉往物業、機器及設備。當投資物業改變用途並已獲證明業主佔有開始作重建用途，則由投資物業轉往發展中物業。當投資物業按公平值轉為業權人士自用物業，視作該物業之成本而其後帳目乃參照轉換用途當日之公平值而釐定。之前歸類為持作經營租賃物業權益之投資物業當作為融資租賃會計處理則繼續作為融資租賃會計處理，即使其後事項改變其物業權益之性質以致不再歸類為投資物業。

當投資物業於出售時，或當投資物業永久停止使用及預期其出售不會產生未來經濟利益時當撤銷確認。撤銷確認物業所產生之任何盈虧（按出售所得款項淨額與該資產帳面值之差額計算），乃計入撤銷確認項目年度之損益表內。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業、機器及設備

物業、機器及設備包括租賃土地（歸類為融資租賃）及持作提供商品或服務或作行政用途之樓宇按載列於綜合財務狀況表之成本減其後累計折舊及累計減值虧損（如有）列帳，發展中物業則除外。於每一個呈報期末，估計可用年期、剩餘價值及折舊方法均會被審閱，預計任何變動之影響以將來基準計算。倘部份物業、機器及設備之項目有不同可用年期，每部份之成本則獨立折舊。

折舊以直線法按物業、機器及設備（發展中物業除外）項目下之估計可用年期計入其估計剩餘價值後撇銷其成本計算。

正興建物業作為生產，供應或行政用途時，會以成本減任何已確認減值虧損入帳。成本包括專業費用及（就合資格資產）根據本集團之會計政策資本化之借貸成本。當該等物業完成並準備作其預期用途時，則按物業、機器及設備合適的類別而分類。該等資產之折舊乃按其他物業資產之相同基準，由該資產準備作其預期用途時起計算。

倘物業、機器及設備之項目因其用途轉換並獲證明業主佔用已完結而成為投資物業，該項目之帳面值與公平值於轉換日之任何差額於其他全面收益及累計物業重估儲備中確認。當其後出售或停用該資產，有關重估儲備將直接撥往保留溢利。

當出售物業、機器及設備時或當繼續使用該資產預期不會帶來未來經濟利益時，該物業、機器及設備會撇銷確認。撇銷確認該資產產生之任何盈虧（按該項資產的淨出售收益及其帳面值的差額計算）於撇銷確認之期間計入損益表。

發展中樓宇作日後業主自用

倘樓宇在發展作為生產或作為行政用途時，在建築期內計提預付土地費用之攤銷包括在建築中樓宇之部份成本。建築中樓宇以成本減任何可識別之減值虧損而入賬。樓宇之折舊於其可作使用時開始（即該樓宇已在管理層預期之地點及該樓宇能作經營之方式所需之條件）。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資於本公司之財務狀況表按成本（包括被視為資本貢獻）減任何已識別減值虧損列帳。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

持作出售物業

已完成持作出售物業按成本或可變現淨值兩者中之較低者入帳。成本包括土地成本、發展費用、資本化借貸成本及其他直接應佔費用。可變現淨值為在日常業務情況下估計售價減達致出售之估計成本(由管理層按現行市場狀況而釐定)。

存貨

存貨(指食品及飲料之存貨)按成本或可變現淨值兩者中之較低者入帳。成本按先入先出法計算。可變現淨值為在日常業務情況下估計售價減達致銷售之估計成本。

有形資產之減值虧損

於每個呈報期末,本集團均審閱旗下有形資產的帳面值,以確定是否有任何該等有形資產有減值虧損跡象。倘任何所述跡象出現,會預計該資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)之幅度。倘沒有可能預計該個別資產之可收回金額,本集團則預計該資產所屬之提供現金單位的可收回金額。當合理及持續分配基準可作識別時,公司資產被分配往個別提供現金單位或在其他情況,彼等被分配至提供現金單位最小組別為作合理及持續分配基準之識別。

可收回金額以公平值減成本或出售減可用價值較高者為準。在評審可用價值,預計日後現金流量以其現有價值用稅前折讓率貼現,稅前折讓率反映現行金錢市場評估時間價值並風險,尤其對尚未作出日後現金流量估計之資產。

倘該資產之可收回金額(或提供現金單位)預計少於其帳面值,該資產之帳面值(或提供現金單位)減至其可收回金額。減值虧損即時於損益表內被確認。

倘減值虧損其後撥回,而該項資產(或提供現金單位)之帳面值增加至其經修訂估計可收回金額,惟增加後的帳面值不得超出倘以往年度並無就該項資產(或提供現金單位)確認減值虧損原本釐定之帳面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

金融工具

倘一集團企業成為金融工具合約條文下之訂約方,金融資產及金融負債則於綜合及本公司之財務狀況表中確認入帳。

金融資產及金融負債首次以公平值計算。直接歸屬於收購或發行金融資產及金融負債之交易成本(於損益表按公平值處理的金融資產及金融負債除外)於首次確認時計入金融資產及金融負債(如適用)之公平值或自金融資產及金融負債(如適用)之公平值扣除。收購按公平值計入損益表之金融資產或金融負債直接產生之交易成本即時於損益表中確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產

本集團之金融資產分類為按公平值計入損益表之財務資產（「按公平值計入損益表之財務資產」）金融資產、借貸及應收賬款及可供出售金融資產。其分類按金融資產的性質及用途，並於初次確認時釐定。所有日常買賣之金融資產於交易當日之基準確認及撤銷確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內要求交收資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產及於有關期間分配利息收入之攤銷成本方法。實際利率為可準確透過金融資產之預計年期或（倘適用）初步確認之帳面值在較短期間內對估計未來現金收入（包括所支付或收取可構成實際利率部分之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓）進行貼現之利率。

除了歸類為按公平值計入損益表之財務資產之金融資產，債務工具的利息收入按實際利率基準確認收入。

按公平值計入損益表之金融資產

按公平值計入損益表之金融資產包括持作買賣之金融資產。金融資產歸類為屬持作買賣，倘屬：

- 收購乃為於不久將來作銷售用途；或
- 於本集團整體管理之可辨別金融工具組合之一部分，且近期事實上有出售以賺取短期溢利的模式；或
- 衍生工具（指定及具有有效對沖作用之工具除外）。

於首次確認後之每個呈報期末，按公平值計入損益表之金融資產按公平價值計算，於重新計算產生之公平值變動於其產生之期間直接於損益表中確認。於損益表確認之盈利或虧損淨額包括該金融資產所賺取之股息或利息。

借貸及應收帳款

借貸及應收帳款為非衍生金融資產連同在活躍市場並不報價之固定或可確定付款。首次確認後，借貸及應收帳款（包括貿易及其他應收帳款、其他按金、應收附屬公司款項、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金），用實際利率方法攤銷成本減任何已識別減值虧損（見下文金融資產減值之會計政策）入帳。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生金融資產，該等非衍生金融資產並未指定亦不歸類為按公平值計入損益表之金融資產、借貸及應收帳款或持至到期投資。

就可供出售股本投資並於活躍市場無市價報價，其公平值未能可靠計算，該等可供出售股本投資於呈報期末以成本減任何已識別減值虧損計算（見下文金融資產減值之會計政策）。

金融資產減值

金融資產（按公平值計入損益表之財務資產除外），於呈報期末獲評估是否存有減值跡象。倘出現客觀憑證，即因金融資產首次確認後產生之一項或多項事件，金融資產之估計未來現金流量受到影響，則金融資產列作減值。

就可供出售的股本投資而言，該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本被視為減值的客觀憑證。

就所有其他金融資產，減值之客觀憑證或包括：

- 發行人或對方之重大財務困難；或
- 毀約，如不償還或虧欠利息或本金；或
- 借貸人有可能進行破產或作財務重組。

就若干金融資產類別（如貿易應收帳款）而言，評估不會單獨作出減值的資產會於其後匯集一併評估減值。作為應收帳款組合減值之客觀憑證包括本集團過往收款經驗、組合內超過信貸期之欠款數目上升、國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收帳款未能償還。

就按已攤銷成本計值的金融資產而言，當有客觀憑證顯示資產已減值時，減值虧損會於損益表中確認，並以資產之帳面值與估計未來現金流量的現值（以金融資產的原始實際利率折現）間的差額計算。

就按成本計值之金融資產而言，減值虧損的金額以資產之帳面值與估計未來現金流量的現值（以同類金融資產的當前市場回報率折現）間的差額計算。該等減值虧損不會於其後年度撥回。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

與所有金融資產有關的減值虧損直接於金融資產的帳面值中作出扣減，惟貿易應收帳款除外，其帳面值會透過撥備帳作出扣減。當貿易應收帳款被認為不可收回時，其將於撥備帳中撇銷。於其後重新收回先前撇銷的款項將計入損益表中。撥備帳帳面值之變動於損益表確認。

就按已攤銷成本計算之金融資產而言，倘於隨後期間減值虧損的數額減少，而此項減少數額可客觀地與確認減值後的某一事件關聯，則先前確認之減值虧損透過損益表中撥回，惟該資產於撥回減值當日的帳面值不得超逾假設未確認減值時的已攤銷成本為限。

金融負債及股權工具

由一集團企業發行之債務及股權工具根據所訂立合約安排內容，以及金融負債及股權工具之定義而分類。

股權工具

股權工具為本集團之資產剩餘權益之憑證（經扣除其所有負債）之任何合約。由本公司發行之股權工具於所得收益扣除直接發行成本後確認入賬。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債及有關期間利息費用分配之攤銷成本之方法。實際利率預計將來現金付款正確地貼現之利率（包括構成實際利率一部份之所有已付或已收款項，交易成本及其他溢價或折扣）透過金融負債之預計年期或（倘適用）首次確認之淨帳面值之較短期間。

債務工具之利息支出按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債（包括貿易及其他應付帳款、其他已收按金、欠最終控股公司之款項、欠附屬公司之款項及銀行貸款）為其後用實際利率法攤銷成本計算。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

撤銷確認

本集團撤銷確認金融資產僅在該資產所得現金流量之合約權利屆滿。

於撤銷確認金融資產時，資產之帳面值與已收及應收代價及已於其他全面收益確認及累計股本權益之累計盈虧總額之差額，將於損益表中確認。

倘(僅在於)本集團之責任獲解除、取消或屆滿時，本集團撤銷確認金融負債。撤銷確認之金融負債帳面值與已付及應付代價之差額於損益表中確認。

租賃

凡租賃條款規定業權之絕大部分風險及回報撥歸承租人之租賃均分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入(包括根據經營租賃就租出物業預先開出發票之租金)以直線法按有關租賃期內於損益表確認。於協商及安排經營租賃所產生首次直接成本計入租賃資產之帳面值，並以直線法基準按租賃年期確認為開支。

本集團作為承租人

根據經營租賃應付之租金以直線法於有關租賃期確認為開支。作為吸引訂立經營租賃之已收及應收利益以直線法於租賃期內確認為租金開支之扣減。

租賃土地及樓宇

倘一租賃包括土地及樓宇部份，本集團根據屬於每一部份業權之絕大部份風險及回報是否已轉讓於本集團而獨立地評估每部份分類為融資租賃或經營租賃，除非已經明確地顯示兩部份為經營租賃，在此情況下，全部租賃分類為經營租賃。特別是在土地及樓宇之間所分配之最低租賃費用(包括任何一次性預付款項)，乃按於租賃最初時，租賃之土地部份及樓宇部份之有關租賃權益之比例而分配。

倘租賃費用之分配能可靠地計算，土地租賃權益作經營租賃入帳，於綜合財務狀況報表以「預付土地租賃費用」呈報，並以直線法基準按租賃年期攤銷，惟歸類為投資物業並以公平值模式入帳之投資物業則除外。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣

編製每一個別集團企業之財務報表時，以該企業之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行交易乃按其個別功能貨幣(即企業經營之主要經濟環境之貨幣)於交易當日之匯率列帳。於呈報期末，以外幣計值之貨幣項目以當日之匯率重新換算。以外幣計值之非貨幣項目以公平值確定當日之匯率按公平值重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時所產生之匯兌差額於產生期間於損益表確認。按公平值重新換算非貨幣項目之匯兌差額於期內損益表入帳。

就呈報綜合財務報表而言，本集團海外經營之資產及負債均按呈報期末匯率換算為本集團之呈報貨幣(即港元)，而有關之收入及開支乃按年內之平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，於此情況下，則將採用交易日期之匯率。所產生之匯兌差額(如有)均於其他全面收益及累計股本權益(匯兌儲備)中確認。

當出售海外經營時(即出售本集團於海外經營之全部權益或出售包含海外經營之附屬公司所涉及失去控股權)，所有就該經營歸屬於本公司擁有權於權益之匯兌差異於損益表重新歸類。另外，有關出售部份附屬公司而不會引致本集團於該附屬公司失去控股權，累計匯兌差異按比例份額重新歸屬於非控制性權益並不會於損益表確認。

稅項

所得稅費用指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

目前應付稅項按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他年度之應課稅或可扣減之收支項目，亦不包括收益表內毋須課稅或不可扣減之項目，故此應課稅溢利與綜合全面收益表所報之稅前溢利並不相同。本集團之即期稅務負債按呈報期末已實行或大致實行之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產及負債之帳面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基之差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。倘應課稅溢利可能足以抵銷可扣減暫時差異，則該差異一般可確認為遞延稅項資產。倘因商譽或首次確認(業務合併除外)交易之其他資產及負債而產生之暫時差異不會影響應課稅溢利或會計溢利，則有關資產及負債不予確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資而引致之應課稅暫時差額而確認，惟當本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額可能在可見將來不會撥回則除外。遞延稅項資產乃按只在相對於該等投資所引致之可扣減暫時差額而確認，確認金額受應課稅溢利可能足以抵銷暫時差額之利益，並且預計在可見將來撥回之限。

遞延稅項資產之帳面值於呈報期末作檢討，並調低至再無可能有應課稅溢利足以撥回全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債按預期於負債清償或資產變現期間根據呈報期末制定或真正實行之稅率（及稅務法例）計算。

計算遞延稅項負債及資產與反映本集團預期於呈報期末於其資產及負債內扣除或計入之稅務結果。

為計算投資物業之遞延稅項，而該等投資物業以公平值模式入帳，該等物業之帳面值乃假設透過出售可全部收回，除非該假設被駁回。該假設被駁回由於投資物業之折舊及被持有乃根據一商業模式，該模式之客觀現實為在一段時間內消耗包含在該投資物業內之絕大部份之經濟利益，而不是透過出售。倘該假設被駁回，所述投資物業之遞延稅項則根據上文香港會計準則第12號所載之一般原則計算（即按將來如何收回該物業之帳面值之預計方式而釐定）。

現行及遞延稅項於損益表中確認，除非彼為有關於其他全面收益或直接於股本中確認之項目，在此等情況，現行及遞延稅項同時分別於其他全面收益或直接於股本中確認。倘現行稅項或遞延稅項因業務合併之首次會計而產生，稅務影響則被包括在業務合併之會計內。

借貸成本

購買、建造或生產合資格資產（此等資產需要頗長時期準備作其擬定用途或出售）之直接借貸成本均撥充資本作為此等資產之成本，直至此等資產大致上可作其擬定用途或出售時。指定借貸擬應用於合資格資產之開支前之短期投資所賺取之投資收入自合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生借貸期間於損益表確認。

退休福利成本

當僱員提供可獲供款之服務時，對本集團之強積金計劃及其他既定供款退休福利計劃之付款列作開支。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 不確定估計之主要來源及關鍵會計判斷

在應用本集團的會計政策(在附註3所述)時,董事根據過往經驗,對未來的預計及其他資料作出各項判斷及估計。不確定之估計之主要來源或會重大地影響於綜合財務報表中已確認金額在下文披露:

不確定估計之主要來源

稅項

於二零一二年十二月三十一日,有關尚未使用稅務虧損之遞延稅項資產16,181,000港元(二零一一年:16,895,000港元)已經確認,詳情載列於附註26。並無遞延稅項資產於餘下稅務虧損31,490,000港元(二零一一年:31,434,000港元)中確認,概因不一定於將來有可得的應課稅溢利,以致稅務虧損於其中可被使用。遞延稅項資產可能變現主要倚賴是否有足夠未來溢利或應課稅暫時差額於日後存在。倘若當所得實際未來溢利少於預期,遞延稅項資產重大回撥或會產生,該回撥將於進行所述回撥期間於損益表內確認。

壞帳及可能壞帳撥備

本集團之壞帳及可能壞帳撥備政策根據可收回之可能性、應收帳款之帳齡及管理層之判斷而作出評估。大部份金額之判斷需要評估該等應收帳款之最終變現,包括現時之信譽及每位客戶及借款人過往還款記錄。假若本集團之客戶之財務狀況衰退,引致其還款能力減值,則需要撥備。

關鍵會計判斷

於投資物業之遞延稅項

為計算投資物業所產生之遞延稅項,而該等投資物業以公平值模式入帳,董事會經審閱本集團之投資物業組合,並總結本集團之投資物業並不根據一商業模式持有。該商業模式之客觀事實為在一段時間內消耗包含在該等投資物業內之絕大部份之經濟利益。因此,在計算本集團於投資物業之遞延稅項,董事會決定透過出售全部收回以公平值模式入帳之投資物業之帳面值並未被駁回。所以,本集團並未對位於香港之投資物業之公平值變動確認遞延稅項,概因本集團於出售其投資物業時並不受限於收入稅項。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

5. 收入

收入指經營酒店收入及物業租金之總額，並分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營酒店收入	420,088	306,608
物業租金	100,415	95,040
	<u>520,503</u>	<u>401,648</u>

6. 分類資料

香港財務報告準則第8號「經營分類」規定經營及可呈報分類之識別按本集團之有關成分之內部報告而定。該內部報告定期由主要營運決策人士(即本公司主席)審閱，以作對分類之資源分配及對其表現之評審。經主要營運決策人士識別並無經營分類合計後計入本集團之可呈報分類。

根據香港財務報告準則第8號，本集團之經營及可呈報分類如下：

1. 酒店服務－九龍華美達酒店
2. 酒店服務－香港華美達酒店
3. 酒店服務－澳門格蘭酒店
4. 酒店服務－上海華美國際酒店
5. 酒店服務－銅鑼灣華麗精品酒店(附註a)
6. 酒店服務－華麗海景酒店(附註b)
7. 酒店服務－華麗酒店(附註c)
8. 物業投資－英皇道633號
9. 物業投資－順豪商業大廈
10. 物業投資－商舖
11. 證券投資及買賣
12. 酒店物業發展－皇后大道西239號(附註b)
13. 酒店物業發展－柯士甸路23號(附註c)
14. 酒店物業發展－寶靈頓道38號(附註a)
15. 酒店物業發展－皇后大道西338號

附註：

- (a) 該酒店物業發展於二零一一年完成並分類為「酒店服務－銅鑼灣華麗精品酒店」。
- (b) 該酒店物業發展於二零一二年完成並分類為「酒店服務－華麗海景酒店」。
- (c) 該酒店物業發展於二零一二年完成並分類為「酒店服務－華麗酒店」。

有關上文分類資料呈報如下。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

分類收入及業績

下列為本集團於本年度及上年度按經營及可呈報分類之收入及業績，其分析如下：

	分類收入 年終		分類溢利／虧損 年終	
	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
酒店服務	420,088	306,608	224,598	159,023
— 九龍華美達酒店	81,333	79,208	36,672	34,238
— 香港華美達酒店	102,928	99,825	62,757	62,198
— 澳門格蘭酒店	64,936	60,730	36,184	32,681
— 上海華美國際酒店	19,781	17,914	3,239	3,090
— 銅鑼灣華麗精品酒店	85,934	48,931	45,163	26,816
— 華麗海景酒店	60,579	—	38,800	—
— 華麗酒店	4,597	—	1,783	—
物業投資	100,415	95,040	398,274	392,172
— 英皇道633號	70,794	69,053	186,561	312,440
— 順豪商業大廈	18,203	16,287	89,094	23,532
— 商舖	11,418	9,700	122,619	56,200
證券投資及買賣	—	—	3	(40)
酒店物業發展	—	—	—	—
— 皇后大道西239號	—	—	—	—
— 柯士甸路23號	—	—	—	—
— 寶靈頓道38號	—	—	—	—
— 皇后大道西338號	—	—	—	—
	520,503	401,648	622,875	551,155
其他收入			16,739	15,714
其他費用			(21,823)	(17,909)
未分配行政成本及董事酬金			(27,912)	(25,201)
財務成本			(10,998)	(6,454)
除稅前溢利			578,881	517,305

經營及可呈報分類之會計政策與本集團於附註3所述之會計政策相同。分類溢利／虧損指每項分類所賺得溢利／所產生之虧損，而每項分類並不扣除就與核心業務及財務成本並不直接相關之中央行政成本、董事酬金、其他收入及其他費用。此項計算經已向主要營運決策人士匯報，以作為資源分配及評審表現之用途。

上述所呈報之收入指外來客戶所帶來之收入。於兩個年度，並無系內分類銷售。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

分類資產及負債

以下按經營及可呈報分類分析本集團之資產及負債：

	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
分類資產		
酒店服務	2,689,917	1,280,072
— 九龍華美達酒店	286,855	297,685
— 香港華美達酒店	341,402	343,582
— 澳門格蘭酒店	130,399	132,399
— 上海華美國際酒店	93,530	94,845
— 銅鑼灣華麗精品酒店(附註a)	397,010	411,561
— 華麗海景酒店(附註b)	544,565	—
— 華麗酒店(附註c)	896,156	—
物業投資	2,929,243	2,629,149
— 英皇道633號	1,901,902	1,786,128
— 順豪商業大廈	533,741	460,621
— 商舖	493,600	382,400
證券投資及買賣	780	963
酒店物業發展	237,392	1,519,692
— 皇后大道西239號(附註b)	—	484,883
— 柯士甸路23號(附註c)	—	808,407
— 寶靈頓道38號(附註a)	—	—
— 皇后大道西338號	237,392	226,402
未分配資產	5,857,332	5,429,876
	333,279	254,332
	6,190,611	5,684,208

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

分類資產及負債(續)

	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 (重列)
分類負債		
酒店服務	53,363	29,779
— 九龍華美達酒店	3,539	4,373
— 香港華美達酒店	2,662	3,379
— 澳門格蘭酒店	6,255	5,788
— 上海華美國際酒店	951	934
— 銅鑼灣華麗精品酒店(附註a)	4,405	15,305
— 華麗海景酒店(附註b)	16,818	—
— 華麗酒店(附註c)	18,733	—
物業投資	34,993	31,979
— 英皇道633號	23,630	22,494
— 順豪商業大廈	7,069	5,261
— 商舖	4,294	4,224
證券投資及買賣	2	2
酒店物業發展	1,692	31,535
— 皇后大道西239號(附註b)	—	3,319
— 柯士甸路23號(附註c)	—	24,590
— 寶靈頓道38號(附註a)	—	—
— 皇后大道西338號	1,692	3,626
	90,050	93,295
未分配負債	1,303,462	1,314,631
	1,393,512	1,407,926

用作監察分類表現及在分類之間作資源分配：

- 所有資產均於經營及可呈報分類中分類，惟本集團總辦事處之企業資產、銀行結餘及現金與及持作出售物業則除外；及
- 所有負債均於經營及可呈報分類中分類，惟本集團總辦事處之企業負債，銀行貸款與及現行及遞延稅務負債則除外。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

其他分類資料

	物業、機器及 設備之折舊及 預付土地租賃費用回撥		非流動資產之增加 (附註)		投資物業 公平值之升值		持作買賣投資之 公平值變動	
	年終		年終		年終		年終	
	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	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
包括在估量分類損益表或 分類資產之金額：								
酒店服務	38,017	28,658	17,589	5,057	-	-	-	-
— 九龍華美達酒店	11,918	11,996	1,157	46	-	-	-	-
— 香港華美達酒店	3,498	3,479	664	68	-	-	-	-
— 澳門格蘭酒店	3,434	3,426	101	106	-	-	-	-
— 上海華美國際酒店	2,865	2,912	230	351	-	-	-	-
— 銅鑼灣華麗精品酒店 (附註a)	12,072	6,845	720	4,486	-	-	-	-
— 華麗海景酒店 (附註b)	3,029	-	7,613	-	-	-	-	-
— 華麗酒店 (附註c)	1,201	-	7,104	-	-	-	-	-
物業投資	39	45	2,114	-	298,220	298,030	-	-
— 英皇道633號	39	45	-	-	116,000	244,000	-	-
— 順豪商業大廈	-	-	2,114	-	71,020	7,530	-	-
— 商舖	-	-	-	-	111,200	46,500	-	-
證券投資及買賣	-	-	-	-	-	-	3	(40)
酒店物業發展	-	-	134,934	244,874	-	-	-	-
— 皇后大道西239號 (附註b)	-	-	48,776	107,106	-	-	-	-
— 柯士甸路23號 (附註c)	-	-	75,169	97,915	-	-	-	-
— 寶靈頓道38號 (附註a)	-	-	-	25,657	-	-	-	-
— 皇后大道西338號	-	-	10,989	14,196	-	-	-	-
	38,056	28,703	154,637	249,931	298,220	298,030	3	(40)

附註：非流動資產之增購不包括可供出售投資。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

地區資料

本集團之經營地區位於香港、澳門及中華人民共和國(「中國」)。

下列為本集團主要按各地區市場根據資產所在地區之收入，其分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	432,713	320,092
澳門	68,009	63,642
中國	19,781	17,914
	<u>520,503</u>	<u>401,648</u>

下列為本集團按各地區市場根據資產所在地區之非流動資產，其分析如下：

	非流動資產(附註)	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	5,566,489	5,160,686
澳門	288,258	277,591
中國	91,889	93,083
	<u>5,946,636</u>	<u>5,531,360</u>

附註：非流動資產不包括可供出售投資。

有關主要客戶之資料

在兩個年度，並無個別客戶之銷售佔超過本集團之總銷售之百分之十。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

收入來自主要服務

本集團來自主要服務之收入分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
房租收入	404,825	293,222
食品及飲料	12,383	9,634
物業租金收入	100,415	95,040
其他	2,880	3,752
	<u>520,503</u>	<u>401,648</u>

7. 其他收入／其他費用

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他收入包括：		
提供物業管理服務之管理費收入	15,502	15,118
銀行存款利息收入	752	181
匯兌盈利	—	377
出售物業、機器及設備之盈利	11	—
其他	474	38
	<u>16,739</u>	<u>15,714</u>

其他費用包括：

提供物業管理服務而引致之成本	14,458	13,763
酒店開業前費用	7,365	4,146
	<u>21,823</u>	<u>17,909</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

8. 財務成本

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息：		
須於五年內全部償還之銀行貸款	23,215	13,662
須於五年內全部償還之欠最終控股公司之款項(附註31(b))	2,286	724
其他	—	11
	<u>25,501</u>	<u>14,397</u>
減：發展中物業之資本化金額(附註)	<u>(14,503)</u>	<u>(7,943)</u>
	<u>10,998</u>	<u>6,454</u>

附註：於發展中物業之資本化金額指直接歸屬於興建發展中物業之借貸成本。

9. 除稅前溢利

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前溢利經已扣除(計及)：		
核數師酬金	2,861	2,362
僱員薪金包括董事酬金	95,442	82,642
物業、機器及設備之折舊	40,234	32,779
預付土地租賃費用之回撥	1,502	1,502
承租設備之經營租賃租金	965	141
投資物業總租金收入	(100,415)	(95,040)
減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	<u>322</u>	<u>852</u>
	<u>(100,093)</u>	<u>(94,188)</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

10. 董事、主要行政人員及僱員酬金

(a) 董事及主要行政人員酬金

下列為已付或應付予本公司董事之酬金：

	截至二零一二年十二月三十一日止年度				總計 千港元
	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	有關服務 表現獎金 千港元	退休福利 計劃之供款 千港元	
鄭啟文先生	-	4,013	1,473	14	5,500
許永浩先生	-	1,736	224	14	1,974
呂馮美儀女士	50	-	-	-	50
郭志榮先生	100	-	-	-	100
陳儉輝先生	100	-	-	-	100
許堅興先生	100	-	-	-	100
	<u>350</u>	<u>5,749</u>	<u>1,697</u>	<u>28</u>	<u>7,824</u>
截至二零一一年十二月三十一日止年度					
	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	有關服務 表現獎金 千港元	退休福利 計劃之供款 千港元	總計 千港元
鄭啟文先生	-	3,691	471	12	4,174
許永浩先生	-	1,607	119	12	1,738
呂馮美儀女士	50	-	-	-	50
郭志榮先生	100	-	-	-	100
陳儉輝先生	100	-	-	-	100
許堅興先生	100	-	-	-	100
	<u>350</u>	<u>5,298</u>	<u>590</u>	<u>24</u>	<u>6,262</u>

鄭啟文先生同時為本公司之主要行政人員，上文所披露之酬金已包括其作為主要行政人員所提供的服務之酬金。

並無董事不收取截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度之任何酬金。

支付予執行董事有關服務表現之獎金按個別董事之表現而釐定。

於截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度內並無任何酬金支付予董事作為加入本集團之動機或作離職補償。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

10. 董事、主要行政人員及僱員酬金 (續)

(b) 僱員酬金

本集團五位最高酬金僱員中，包括本公司兩位 (二零一一年：兩位) 董事，其酬金已於上文披露。其餘三位 (二零一一年：三位) 僱員之酬金個別低於1,000,000港元，分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
基本薪金、津貼及其他福利	2,236	2,187
退休福利計劃之供款	41	36
有關服務表現獎金	287	555
	<u>2,564</u>	<u>2,778</u>

11. 所得稅費用

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
稅項支出包括：		
現行稅項		
香港	30,209	26,313
中國	551	490
其他司法地區	3,840	3,419
	<u>34,600</u>	<u>30,222</u>
往年度超額撥備：		
香港	(72)	(5,174)
遞延稅項 (附註26)		
本年度	13,659	13,542
	<u>48,187</u>	<u>38,590</u>

所述兩個年度之香港利得稅按估計應課稅溢利以16.5%計算。

按照《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」) 及實施企業所得稅法條例，自二零零八年一月一日起，適用於中國附屬公司之稅率為25%。

根據澳門補充稅務法例，澳門附屬公司之稅率按累進稅率計算，最高為12%。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用(續)

根據財政部及國家稅務總局一財稅【2008】第1號之聯合通函，由二零零八年一月一日開始，於二零零八年之後在中國成立之公司所賺溢利派發股息保留10%作為預留扣稅，根據企業所得稅法第3項及第6項條款及企業所得稅實施條例第17項條款已向其海外股東作出公布。歸屬於本公司之中國附屬公司所賺未分配利潤中遞延稅項負債差額1,422,000港元(二零一一年：1,257,000港元)已在截至二零一二年十二月三十一日止年度計提。

本年度所得稅費用與除稅前溢利之調節如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
除稅前溢利	<u>578,881</u>	<u>517,305</u>
按香港利得稅率16.5%(二零一一年：16.5%)計算之稅款	95,515	85,355
不可減免費用之稅務影響	45	424
不須課稅收入之稅務影響	(47,552)	(47,717)
往年度超額備撥	(72)	(5,174)
未確認稅項虧損之稅務影響	186	255
前期未確認稅項虧損之使用	(177)	(1,126)
附屬公司在其他地區經營所引致不同稅率之影響	(713)	(330)
於中國之附屬公司之未分配利潤而引致遞延稅項負債	165	147
其他	790	6,756
所得稅費用	<u>48,187</u>	<u>38,590</u>

12. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本年度溢利197,326,000港元(二零一一年：173,451,000港元(重列))及年內已發行股份241,766,000股(二零一一年：241,766,000股)計算。在計算每股盈利所採納之股份數目已經已撇除一附屬公司持有本公司之股份。

並未呈報截至二零一二年十二月三十一日止年度之攤薄後每股盈利，概因在呈報年內並無存有攤薄性普通股。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，強制性可換股債券(「債券」)於到期日已強制性兌換成華大之普通股，因假設該強制兌換債券會引致每股盈利上升，並無攤薄後之每股盈利。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃土地 及酒店物業 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 及船艇 千港元	總計 千港元
本集團					
按成本值					
於二零一一年一月一日	129,714	959,205	43,497	17,680	1,150,096
匯兌調整	–	2,673	292	4	2,969
增添	13,640	–	5,096	–	18,736
轉自發展中物業	–	408,164	–	–	408,164
	<u>143,354</u>	<u>1,370,042</u>	<u>48,885</u>	<u>17,684</u>	<u>1,579,965</u>
於二零一一年十二月三十一日	143,354	1,370,042	48,885	17,684	1,579,965
匯兌調整	–	1,057	48	1	1,106
添置	–	–	19,314	3,138	22,452
出售	–	–	(14)	(60)	(74)
轉自發展中物業	–	1,401,891	13,095	–	1,414,986
重新歸類	–	(9,324)	9,324	–	–
	<u>143,354</u>	<u>2,763,666</u>	<u>90,652</u>	<u>20,763</u>	<u>3,018,435</u>
於二零一二年十二月三十一日	143,354	2,763,666	90,652	20,763	3,018,435
折舊					
於二零一一年一月一日	11,326	154,600	40,426	14,205	220,557
匯兌調整	–	293	291	4	588
本年度計提	2,750	25,229	1,982	2,818	32,779
	<u>14,076</u>	<u>180,122</u>	<u>42,699</u>	<u>17,027</u>	<u>253,924</u>
於二零一一年十二月三十一日	14,076	180,122	42,699	17,027	253,924
匯兌調整	–	200	93	1	294
本年度計提	2,773	32,613	3,904	944	40,234
出售時撇除	–	–	(1)	(37)	(38)
重新歸類	–	(145)	145	–	–
	<u>16,849</u>	<u>212,790</u>	<u>46,840</u>	<u>17,935</u>	<u>294,414</u>
於二零一二年十二月三十一日	16,849	212,790	46,840	17,935	294,414
帳面值					
於二零一二年十二月三十一日	<u>126,505</u>	<u>2,550,876</u>	<u>43,812</u>	<u>2,828</u>	<u>2,724,021</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>129,278</u>	<u>1,189,920</u>	<u>6,186</u>	<u>657</u>	<u>1,326,041</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備(續)

附註：

- (a) 在香港土地範圍上之租賃土地及樓宇屬長期契約。
- (b) 本集團位於租賃土地上之租賃土地及酒店物業之帳面值分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於香港屬		
長期契約	857,929	338,041
中期契約	1,539,082	694,477
於澳門屬中期契約	98,026	100,675
於中國屬中期契約	55,839	56,727
	<u>2,550,876</u>	<u>1,189,920</u>

- (c) 上述物業、機器及設備各項目均以下述年率按直線法攤銷折舊：

租賃土地	地契年期餘下年期
酒店物業及樓宇	五十年或地契年期餘下年期，以較短年期為準
傢俬、裝置及設備	4%-33%
汽車及船艇	20%

14. 預付土地租賃費用

預付租賃費用包括：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
澳門土地，屬中期契約	25,537	26,226
中國土地，屬中期契約	36,142	36,325
	<u>61,679</u>	<u>62,551</u>
作呈報用途之分析如下：		
非流動資產	60,177	61,049
流動資產	1,502	1,502
	<u>61,679</u>	<u>62,551</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

15. 投資物業

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
公平值		
年初	2,626,880	2,328,850
於損益表確認公平值升值	298,220	298,030
年終	2,925,100	2,626,880

本集團投資物業之分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
在香港土地之土地及樓宇持作：		
長期契約	2,535,000	2,306,580
中期契約	224,900	169,100
在澳門之土地及樓宇屬中期契約	165,200	151,200
	2,925,100	2,626,880

本集團投資物業於二零一二年十二月三十一日之公平值經由捷利行測量師有限公司(與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師)按該日進行估值之基準而達致。對該等物業作出之估值報告經由捷利行測量師有限公司之一位董事簽署。該董事為香港測量師學會會員，該項估值乃採納直接比較法參照類似物業在類似區域，並在現行市場狀況下之最近成交個案而達致。

本集團位於澳門之土地租賃權益按經營租賃持有以賺取租金或作投資升值用途，用公平值模式計算，並歸類作投資物業入帳。

本集團之投資物業帳面總值約2,925,000,000港元(二零一一年：2,476,000,000港元)於呈報期末以經營租賃之形式租出。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

16. 發展中物業

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
按成本值		
年初	1,517,390	1,680,680
添置	134,934	244,874
轉至物業、機器及設備	(1,414,986)	(408,164)
年終	<u>237,338</u>	<u>1,517,390</u>

於二零一二年十二月三十一日包括在發展中物業帳面值之已資本化之利息費用為8,164,000港元(二零一一年：36,121,000港元)。本集團之發展中物業乃位於香港及主要用作興建酒店之用途。

本集團位於租賃土地上之發展中物業，其帳面值分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於香港		
屬長期契約	237,338	709,754
屬中期契約	-	807,636
	<u>237,338</u>	<u>1,517,390</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

17. 投資於／應收附屬公司之款項

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於附屬公司之投資		
非上市股份，按成本值，包括被視為 於附屬公司之資本貢獻	81,764	70,840
應收附屬公司之款項	246,953	244,617
作為呈報用途之分析如下：		
非流動資產	237,152	244,012
流動資產	9,801	605
	246,953	244,617

應收附屬公司之款項為免息、無抵押及並無固定還款年期。董事認為，除了9,801,000港元(二零一一年：605,000港元)須於一年內償還並包括在流動資產外，其他款項將不會由呈報期末起計十二個月內償還，故此歸類為非流動。該免息款項用實際利率法按攤銷成本，減任何可識別減值虧損作估量。於二零一二年十二月三十一日，應收附屬公司之款項之帳面值減少10,924,000港元(二零一一年：4,588,000港元)，對應於附屬公司投資增加，被視為本公司在該等附屬公司之資本貢獻。就應收附屬公司之款項之實際年利率為4.61%(二零一一年：1.88%)。

於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日有關主要附屬公司之詳情載於附註32。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

18. 可供出售投資／持作買賣投資

	本集團			
	可供出售投資 非流動		持作買賣投資 流動	
	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
按公平值在香港上市證券 (附註a)	-	-	-	183
非上市股本投資 (附註b)	780	780	-	-
	780	780	-	183

附註：

- (a) 上市證券之公平值乃參照香港交易所之市場買入價報價而釐定。
- (b) 非上市股本投資乃按成本減於每呈報期末之減值估量，概因估計合理公平值的範圍太大，本公司之董事認為彼等之公平值不可能作可靠之估量。

19. 貿易及其他應收帳款

除了給予酒店之旅遊代理人及酒店之某些客戶30至60日之信貸期外，本集團並無給予客戶任何信貸期。下列為本集團根據於呈報期末按帳單日期所呈報之貿易應收帳款之帳齡分析：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
尚未到期	25,883	16,923
過期：		
0－30日	2,547	596
31－60日	456	56
61－90日	195	90
	29,081	17,665

呈報分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應收帳款	29,081	17,665
其他應收帳款	1,501	2,285
	30,582	19,950

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

19. 貿易及其他應收帳款(續)

在接受新客戶之前，本集團已評估其信貸質素及決定信貸額。貿易應收帳款之89% (二零一一年：96%) 並無過期或減損，概因董事相信該等款額信貸良好，故貿易應收帳款並無作減值準備。

包括在本集團之貿易應收帳款結餘，總帳面值為3,198,000港元(二零一一年：742,000港元)之債務已於呈報期末到期。惟本集團計及過往不還債紀錄後並未為減值虧損作準備。本集團並未就上述結餘持有任何抵押品。

集中信貸風險有限，概因顧客的層面廣及彼此間並無關係。因此，本公司董事相信不需再為信貸作減值。

已到期惟尚未減值之貿易應收帳款之帳齡

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
過期：		
0－30日	2,547	596
31－60日	456	56
61－90日	195	90
總計	<u>3,198</u>	<u>742</u>

20. 應付附屬公司之款項

應付附屬公司之款項為無抵押、免息及於接獲通知後須即時償還。

21. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

本集團

已抵押銀行存款按現行市場利率收取每年0.01% (二零一一年：0.01%) 利息及為抵押予銀行之存款以作為本集團之短期銀行融資之抵押。

銀行結餘按現行市場利率收取每年介乎0.001%至1.2% (二零一一年：0.001%) 之利息。

本公司

銀行結餘按現行市場利率收取每年0.001% (二零一一年：0.001%) 之利息。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

22. 貿易及其他應付及預提帳款

下列為本集團根據於呈報期末按帳單日期所呈報之貿易應付帳款之帳齡分析：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0 – 30日	3,923	2,611
31 – 60日	349	299
61 – 90日	501	380
	<u>4,773</u>	<u>3,290</u>

呈報分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應付帳款	4,773	3,290
其他應付及預提帳款 (附註)	<u>57,206</u>	<u>61,254</u>
	<u>61,979</u>	<u>64,544</u>

購買貨品之信貸期最長為30日。本集團實行財務風險管理政策以確保所有應付帳款在信貸期內。

附註： 其他應付帳款及預提帳款包括應付建築成本32,019,000港元 (二零一一年：44,624,000港元)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

23. 銀行貸款

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已抵押 銀行貸款	<u>1,074,411</u>	<u>1,110,957</u>
銀行貸款之帳面值包含即時還款條款：		
在流動負債項中顯示由呈報期末起計須於一年內償還	<u>298,928</u>	314,712
在流動負債項中顯示由呈報期末起計不須於一年內償還	<u>775,483</u>	<u>796,245</u>
	<u>1,074,411</u>	1,110,957
減：載列於流動負債下之款項	<u>1,074,411</u>	<u>1,110,957</u>
載列於非流動負債之款項	<u>-</u>	<u>-</u>

本集團所有銀行貸款為浮動利息借貸，按香港銀行同業拆息年利率加邊際利率約2%（二零一一年：香港銀行同業拆息年利率加邊際利率約1%）計算利息。該等銀行貸款以本集團之若干物業作為抵押。本集團之銀行貸款利率每月按香港銀行同業拆息而調整。實際年利率為2.1%（二零一一年：1.3%）。

24. 股本

	股份數目	面值
	二零一二年 及二零一一年 千股	二零一二年 及二零一一年 千港元
每股0.5港元之普通股		
法定：		
於年初及年終	<u>400,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及已繳足：		
於年初及年終	<u>304,369</u>	<u>152,184</u>

於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，由華大之一附屬公司持有本公司之已發行股份62,603,000（二零一一年：62,603,000）股，總面值為31,301,000港元（二零一一年：31,301,000港元）。根據香港公司條例，已成為本公司股東之本集團成員於本公司之股東大會上並無權利投票。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

25. 股份溢價及儲備

	股份溢價 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
本公司			
於二零一一年一月一日	20,068	122,756	142,824
本年度溢利	—	3,187	3,187
於二零一一年十二月三十一日	20,068	125,943	146,011
本年度溢利	—	3,513	3,513
於二零一二年十二月三十一日	20,068	129,456	149,524

26. 遞延稅務負債／資產

下列為本年及去年呈報期間確認遞延稅務負債（資產）及其變動：

本集團

	商業合併 千港元	投資 物業公平值 千港元	加速 稅項折舊 千港元	預留扣稅 千港元	稅務虧損 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日（初列）	113,228	231,786	48,649	1,110	(14,586)	380,187
會計政策變動之影響（附註2）	(40,776)	(228,912)	—	—	—	(269,688)
於二零一一年一月一日（重列）	72,452	2,874	48,649	1,110	(14,586)	110,499
於損益表（計入）扣除	(952)	2,071	14,585	147	(2,309)	13,542
於二零一一年 十二月三十一日（重列）	71,500	4,945	63,234	1,257	(16,895)	124,041
於損益表（計入）扣除	(1,275)	1,680	12,375	165	714	13,659
於二零一二年 十二月三十一日	70,225	6,625	75,609	1,422	(16,181)	137,700

於呈報期末，本集團有未使用稅務虧損129,557,000港元（二零一一年：133,834,000港元）可在將來溢利中扣除。在所述虧損中已被確認之遞延稅務資產達98,067,000港元（二零一一年：102,400,000港元）。因不可預計將來溢利流向，故所述餘下稅務虧損並無確認遞延稅務資產之款項為31,490,000港元（二零一一年：31,434,000港元）。絕大部份之不被確認稅務虧損並無時限地保留。

本公司

於呈報期末，本公司有未使用稅務虧損6,852,000港元（二零一一年：5,778,000港元）可在將來溢利中扣除。因不可預期將來溢利流向，故並無稅務虧損於遞延稅務資產確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

27. 項目／資本承擔

於呈報期末，本集團已訂合約而尚未在綜合財務報表入帳之尚餘承擔如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
(a) 物業發展開支	<u>8,023</u>	<u>111,700</u>
(b) 購入物業、機器及設備	<u>285</u>	<u>-</u>

本公司於呈報期末並無重大承擔。

28. 經營租賃承擔

本集團作為出租人

年內投資物業所賺取租金收入為100,415,000港元(二零一一年：95,040,000港元)。已出租物業所承擔租期由呈報期末起計介乎於一年至五年，該等租賃並無給予租客終止權。

於呈報期末，本集團與租客簽訂不可撤銷之經營租賃可收取日後最低租賃付款如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
在一年內	96,611	94,637
超過一年惟少於五年	<u>37,919</u>	<u>97,537</u>
	<u>134,530</u>	<u>192,174</u>

本集團作為承租人

於呈報期末，本集團就不可撤銷經營租賃之已租設備而作出日後最低租賃付款有下列承擔：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
在一年內	937	104
超過一年惟少於五年	<u>717</u>	<u>-</u>
	<u>1,654</u>	<u>104</u>

上述租賃已協議年期介乎二年至三年按月支付定額租金。

除上述所披露外，本集團及本公司於呈報期末並無重大租賃承擔。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

29. 資產抵押

於呈報期末，本集團之銀行貸款融資以下列各項作為抵押：

- (a) 本集團之投資物業、發展中物業及物業、機器及設備之帳面值分別為2,004,000,000港元(二零一一年：2,015,000,000港元)，237,000,000港元(二零一一年：1,517,000,000港元)及2,116,000,000港元(二零一一年：1,003,000,000港元)；
- (b) 附屬公司所抵押之股份及後償貸款之總帳面值約1,114,000,000港元(二零一一年：1,087,000,000港元)；
- (c) 分別轉讓本集團之租金及酒店收入；及
- (d) 銀行存款帳面值為110,000港元(二零一一年：110,000港元)。

30. 退休福利計劃

本集團為所有合資格之僱員提供強制性強積金供款計劃。該計劃中之資產與本集團之資金分開持有，由信託人控制。本集團就該計劃提供有關薪金成本之5% (每位獨立僱員於二零一二年每年供款上限為13,750港元(二零一一年：12,000港元)) 之供款，僱員亦就該計劃作出相等百分比之供款。

本公司於中國之附屬公司之僱員為退休計劃中之成員，該計劃由中國政府管理。該附屬公司需提供薪金中若干百分比予退休福利計劃作供款。本集團就該退休福利計劃之唯一責任為提供指定供款。

本集團本年度支付予該等計劃之總款額3,445,000港元(二零一一年：2,253,000港元)已於損益表中扣除。

31. 關連人士交易

除披露於綜合財務報表附註外，年內本集團及本公司與關連人士有下列各項交易及結餘：

	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
本集團		
主要管理層人員之補償(附註a)	7,824	6,262
Trillion Resources Limited 就本集團欠款之利息開支(附註b)	<u>2,286</u>	<u>724</u>
Trillion Resources Limited 於呈報期末應收本集團之欠款(附註b)	<u>61,226</u>	<u>59,960</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

31. 關連人士交易(續)

	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
本公司		
Trillion Resources Limited 就本公司欠款之利息開支(附註b)	<u>154</u>	<u>—</u>
Trillion Resources Limited 於呈報期末應收本公司之欠款(附註b)	<u>10,154</u>	<u>—</u>

附註：

(a) 主要管理層人員補償

年內，本集團之董事(亦是主要管理人員)之酬金如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
短期福利	7,796	6,238
履職後之福利	<u>28</u>	<u>24</u>
	<u>7,824</u>	<u>6,262</u>

董事酬金由薪酬委員會按個別之表現及市場趨勢而釐定。

(b) 該款項為無抵押、按香港銀行同業拆息年利率加4%(二零一一年：香港銀行同業拆息年利率1%)計算利息及在接獲通知後須即時償還。實際年利率為4.30%(二零一一年：1.88%)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

32. 附屬公司之詳情

除特別註明外，所有附屬公司均主要於香港註冊成立及經營業務。於二零一二年十二月三十一日或年內任何時間，並無附屬公司擁有任何債務證券。

附屬公司名稱	已繳足及已發行 普通股／註冊資本		持有普通股／註冊資本面值百分比				主要業務
	股份數目	面值	二零一二年		二零一一年		
			本公司 百分比	附屬公司 百分比	本公司 百分比	附屬公司 百分比	
Babenna Limited	2	10港元	-	100	-	100	投資控股
華麗海景酒店有限公司	2	1港元	-	100	-	100	酒店投資及經營 及投資控股
華麗精品酒店有限公司	2	1港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
捷高營造有限公司	2	1港元	-	100	-	100	投資控股
Good Taylor Limited	2	1港元	-	100	-	100	投資控股
格蘭投資發展有限公司 (ii)	100,000	1澳門元	-	100	-	100	酒店投資及經營
鴻健實業有限公司	10,000	1港元	-	100	-	100	物業投資
Himson Enterprises Limited	2	1港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Himson Enterprises Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
Houston Venture Limited	2	1港元	-	100	-	100	物業投資
Houston Venture Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
Joes River Limited	2	1港元	-	100	-	100	物業買賣
Longham Investment Limited	2	1港元	-	100	-	100	投資控股
Longham Investment Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
華大地產投資有限公司	8,947,051,324	0.01港元	-	71.09	-	71.09	投資控股及 提供管理服務
華美國際酒店有限公司	2	1港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Mercury Fast Limited	2	1港元	-	100	-	100	證券買賣及 投資控股
New Champion Developments Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	船艇租賃
Noblesses International Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	物業投資
Omnico Company Inc. (iv)	1	1美元	100	-	100	-	投資控股
Shanghai Shun Ho (Lands Development) Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
上海順豪房地產發展有限公司(iii)	註冊資本	4,950,000美元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Shun Ho Capital Properties Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
Shun Ho (Lands Development) Limited (i)	10	1美元	-	100	-	100	投資控股
順豪聯網發展有限公司	2	10港元	-	100	-	100	投資控股
順豪科技控股有限公司	537,076,602	0.5港元	-	65.18	-	65.27	投資控股
華財投資有限公司	10,000	1港元	-	100	-	100	物業發展
South Point Investments Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
Tennyland Limited	2	10港元	-	100	-	100	物業投資
傳利有限公司	1,000,000	1港元	-	100	-	100	物業投資
聯邦資源有限公司	2,000,000	1港元	-	100	-	100	酒店投資及經營 及投資控股

- (i) 於英屬維爾京群島註冊成立及於香港經營業務。
- (ii) 於澳門註冊成立及經營業務。
- (iii) 於中國成立及主要於中國經營業務之中外合作經營企業。
- (iv) 於利比亞註冊成立。

董事會認為列出本公司全部附屬公司之資料會過於冗長，因此，上列只包括對本集團之業績或資產有主要影響之附屬公司詳情。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

33. 資金風險管理

本集團管理其資金，以確保本集團內的實體將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本之間最佳的平衡而為股東爭取最大回報。本集團之整體策略與去年不變。

本集團之資本結構為淨債務，其中包括分別於附註31(b)及23披露的欠最終控制公司之款項及銀行貸款(扣除銀行結餘及現金)，及本公司擁有人應佔權益包括由已發行股本、儲備及保留溢利所組成，已於綜合權益變動報表披露。

本集團管理層定期檢討資本結構。作為檢討之一部份，本集團管理層考慮資本成本及各類股本相關風險。現時，管理層使用長期融資以支付收購投資物業、預付土地租賃費用開支及發展中物業以將財務成本降至最低。本集團將透過派發股息，及發行新債券或贖回現有債券以平衡其整體資本結構。

年內，本集團對資金風險管理策略並無重大變動。

34. 金融工具

(a) 金融工具類別

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貸款及應收帳款(包括現金及現金等價物)	216,770	125,776
持作買賣投資	—	183
可供出售投資	780	780
	<u>217,550</u>	<u>126,739</u>

金融負債

攤銷成本	<u>1,185,167</u>	<u>1,226,493</u>
------	------------------	------------------

本公司

金融資產

貸款及應收帳款(包括現金及現金等價物)	<u>247,716</u>	<u>244,636</u>
---------------------	----------------	----------------

金融負債

攤銷成本	<u>27,731</u>	<u>17,364</u>
------	---------------	---------------

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

34. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團及本公司管理層透過監控程序管理本集團經營之財務風險。該等風險包括市場風險 (包括外匯風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動風險。管理層管理及監控上述風險，以確保進行及時及有效的措施。

本集團及本公司並未簽訂衍生金融工具作對沖或投機用途。

本集團及本公司對承擔市場風險或其因應之管理及措施並無重大更改。

(i) 外匯風險管理

本集團須承受外匯風險，主要為在中國經營業務之同系附屬公司之貸款折算為港元時所承擔之風險。本集團現時並未設立外幣對沖政策。然而，管理層監控外幣兌換，並考慮在有需要時，設立重大對沖外幣基制。本集團所承擔之外匯風險不被考慮為重大，故並無呈報敏感度分析。

管理層認為本公司並無要承擔之外匯風險。

(ii) 利率風險管理

本集團及本公司在其已抵押銀行存款、銀行結餘、欠最終控股公司之款項及銀行貸款受浮動利率限制，承擔現金流量利率風險。本集團及本公司現時並未有訂立利率對沖政策。然而，倘利率不時大幅波動，會採取適當措施以管理利率波幅風險。本集團之利率風險，主要由集中在按香港銀行同業拆息浮動之欠最終控股公司之款項及銀行貸款所引致。

本集團及本公司承受金融負債的利率風險的詳情，見附註流動資金管理風險一節。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

34. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(ii) 利率風險管理 (續)

利率敏感度

本集團

下文之本集團敏感度分析按呈報期末之非衍生工具 (包括：以浮動利率作借貸之欠最終控股公司款項及銀行貸款) 所承擔利率而釐定。就浮動利率金融工具，分析假設於呈報期末尚未清還之金融工具金額在一整年內尚未清還而編製。當呈報利率風險予內部主要管理人士，使用利率升或降50個點子，並作為管理層對可能變動利率之評估。

假若利率升／降50個點子而其他所有變數維持不變，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利將會減少／增加4,324,000港元 (二零一一年：減少／增加2,302,000港元)。主要因為本集團就其浮動利率借貸並不指定作利息資本化所承擔之利率風險。

在編製敏感度分析時並未計算已抵押銀行存款及銀行結餘之影響，概因所涉及之影響輕微。

本公司

本公司在所述兩個年度並無重大利率風險。

(iii) 其他價格風險

本集團承擔之其他價格風險由持作買賣投資所引致。然而，在兩個年度末之結餘，本集團於其他價格風險之承擔並不重大。

於呈報期末，本公司對價格風險之敏感度沒有重大風險。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

34. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iv) 信貸風險管理

於二零一二年十二月三十一日，在對手未能履行其責任之情況下，本公司及本集團就各類已確認金融資產所承擔最高信貸風險，分別為載列於綜合財務狀況表及本公司財務狀況表內該等資產之帳面值。

本集團及本公司之信貸風險主要為貿易及其他應收帳款、其他按金及應收一附屬公司之款項。為減低信貸風險，本集團之管理層設有監控程序，以確保跟進行動以復收過期債項。另外，本集團及本公司檢討於各呈報期末每項獨立債項可收回金額，以確保不可收回之金額作適當減值虧損準備。故此，本公司董事認為，本集團及本公司之信貸風險已大幅降低。

由於交易對方為獲國際信貸評級機構評級為信譽良好之銀行或中國國有銀行，故已抵押銀行存款及銀行結餘之信貸風險有限。

本集團面對眾多交易對方和客戶，貿易及其他應收帳款及其他按金並無過度集中信貸風險。

本公司對於應收附屬公司之款項，透過分散在眾多附屬公司，並無過度集中信貸風險。

(v) 流動資金風險管理

於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有淨流動負債約990,000,000港元(二零一一年：1,105,000,000港元)，分別包括銀行貸款及欠最終控股公司款項約1,074,000,000港元及61,000,000港元(二零一一年：1,111,000,000及60,000,000港元)。本公司之董事密切監控本集團之現金流量，於到期時，會安排銀行貸款作重續及重新借貸(如需要)以使本集團在可見將來進行其營運。於呈報期末，本集團可使用銀行融資金額約1,204,000,000港元(二零一一年：1,496,000,000港元)，當中已使用金額約1,074,000,000港元(二零一一年：1,111,000,000港元)。本公司之董事認為，當本集團現有之銀行融資到期時，本集團預計可以近似之條件及條款重續現有之銀行融資。因此，本公司之董事認為本集團之流動資金風險大幅降低。

本集團之投資物業、酒店物業及發展中物業之總市值均高於現時可得銀行融資，本公司之董事認為當本集團要求以其資產作進一步抵押時，可獲額外銀行融資。本公司之董事認為，當本集團以其資產作進一步抵押時，獲得之額外銀行融資超過本集團之流動負債款額。故此，本公司之董事認為本集團之流動資金風險極低。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

34. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(v) 流動資金風險管理 (續)

下表詳細載列本集團根據協議還款條款就非衍生金融負債之餘下合約年期。該表根據本集團可被要求償還之最早日期之金融負債之非折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。因利息流為浮動利率，非折現款額以呈報期末之利率計算。

特別是就定期貸款而言，該定期貸款按銀行單獨決定可行使即時還款條款，顯示企業被要求還款之最早時間之現金流出之分析，倘若貸方行使其無條件權利要求退款之即時影響。其他銀行貸款到期分析根據既定還款日期時間表而編製。

本集團

	加權平均 實際利率 %	即時償還 或少於 一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	非折現現金 流量總計 千港元	帳面值 千港元
二零一二年							
不帶息 (其他)	-	45,650	-	3,880	-	49,530	49,530
浮息工具	2.07	1,135,637	-	-	-	1,135,637	1,135,637
		1,181,287	-	3,880	-	1,185,167	1,185,167
不帶息 (已收租金按金)	-	1,144	-	8,391	22,625	32,160	32,160
		1,182,431	-	12,271	22,625	1,217,327	1,217,327
二零一一年							
不帶息 (其他)	-	55,576	-	-	-	55,576	55,576
浮息工具	1.27	1,170,917	-	-	-	1,170,917	1,170,917
		1,226,493	-	-	-	1,226,493	1,226,493
不帶息 (已收租金按金)	-	47	179	3,347	26,993	30,566	30,566
		1,226,540	179	3,347	26,993	1,257,059	1,257,059

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

34. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(v) 流動資金風險管理(續)

本集團(續)

下表概括包含即時還款條款之定期貸款之到期分析，根據於貸款協議所列之既定還款時間表。該款項包括利息支出以合約利率計算。因此，扣除欠最終控股公司之款項61,226,000港元(二零一一年：59,960,000港元)後，該款項超過於上表到期分析所列「即時還款或少於一個月」時間範圍內所披露之款項。計及本集團之財務狀況，董事並不認為銀行有可能行使其權利去要求即時還款。董事相信該等定期貸款將根據貸款協議內所列之既定還款時間表還款。

到期分析 – 根據所擬定還款之定期貸款， 惟受即時還款下條款限制

	少於一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	非折現現金 流量總計 千港元
於二零一二年	<u>4,400</u>	<u>7,918</u>	<u>304,837</u>	<u>806,976</u>	<u>1,124,131</u>
於二零一一年	<u>3,164</u>	<u>5,582</u>	<u>323,235</u>	<u>844,376</u>	<u>1,176,357</u>

倘若於呈報期末浮動利率之變動與所預計之釐定利率不同，包括在上文作為非衍生財務負債之浮動利率工具之款項則會改變。

本公司於二零一二年十二月三十一日有淨流動負債約17,000,000港元(二零一一年：17,000,000港元)，該淨流動負債包括欠最終控股公司及附屬公司約10,000,000港元及17,000,000港元(二零一一年：無及17,000,000港元)。本公司董事認為可從其附屬公司獲得充足內部財務資源，因此，本公司董事認為本公司之流動風險極低。

下表詳細載列本公司根據協議還款條款就非衍生金融負債之餘下合約年期。該表根據本公司可被要求償還之最早日期之金融負債之非折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。因利息流為浮動利率，非折現款額以呈報期末之利率計算。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

34. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(v) 流動資金風險管理 (續)

本公司

	加權平均 實際利率 %	即時償還或 少於一個月 千港元	非折現現金 流量總計 千港元	帳面值 千港元
二零一二年				
不帶息		17,577	17,577	17,577
浮息工具	4.3	10,154	10,154	10,154
		<u>27,731</u>	<u>27,731</u>	<u>27,731</u>
二零一一年				
不帶息	-	17,364	17,364	17,364

(c) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按以下各項釐訂：

- 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣的金融資產，乃分別參考所報市場買入價釐定公平值；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值根據使用折現現金流量分析的普遍採納定價模式而釐定。

除了若干可供出售投資按成本入帳，董事認為於綜合及本公司之財務狀況表中之金融資產及金融負債之帳面值按攤銷成本入帳與其公平值相約。

公平值估量於綜合財務狀況表中確認

於二零一一年十二月三十一日，所有本集團之金融工具於首次確認後之公平值估量，包括被歸類為可供買賣投資之上市股本證券為183,000港元，歸屬於第一層公平值估量。第一層公平值估量乃以相同資產或負債於活躍市場之報價（並未作調整）而得出。

財務概要

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零八年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元
收入	286,191	249,506	304,595	401,648	520,503
經營溢利及除稅前溢利	133,959	167,576	496,272	517,305	578,881
所得稅費用	(1,501)	(13,384)	(28,016)	(38,590)	(48,187)
非控制性權益前之溢利	132,458	154,192	468,256	478,715	530,694
非控制性權益	(93,633)	(107,550)	(329,246)	(305,264)	(333,368)
年度溢利	38,825	46,642	139,010	173,451	197,326

綜合資產淨值

	於十二月三十一日				
	二零零八年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元
物業、機器及設備	966,294	932,306	929,539	1,326,041	2,724,021
預付土地租賃費用	56,375	60,182	60,767	61,049	60,177
投資物業	1,917,580	1,987,790	2,328,850	2,626,880	2,925,100
發展中物業	1,450,106	1,545,202	1,680,680	1,517,390	237,338
其他非流動資產	947	780	3,371	780	780
流動負債淨值	(1,085,554)	(1,068,351)	(1,072,227)	(1,104,824)	(989,992)
非流動已收租金按金	(26,055)	(18,102)	(18,888)	(26,993)	(22,625)
遞延稅項負債	(107,179)	(107,770)	(110,499)	(124,041)	(137,700)
非控制性權益	(2,066,696)	(2,139,331)	(2,468,716)	(2,412,104)	(2,737,736)
資產淨值	1,105,818	1,192,706	1,332,877	1,864,178	2,059,363

