



HENGLI COMMERCIAL PROPERTIES (GROUP) LIMITED
恒力商業地產(集團)有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)

二零一二年年報



目錄

公司資料	2
財務摘要	3
主席報告書	4
管理層討論及分析	5
董事及高級管理層履歷	10
董事會報告書	11
企業管治報告	18
獨立核數師報告	31
綜合收入表	33
綜合全面收入表	34
綜合財務狀況表	35
財務狀況表	37
綜合股權變動表	38
綜合現金流量表	39
財務報表附註	40
財務概要	106
物業組合	107

公司資料

董事會

執行董事

陳長偉先生 (主席兼董事總經理)

陳冬雪女士

陳志宏先生

吳瑋瀾女士

獨立非執行董事

林文鋒女士

馬詠龍先生

葉景強先生

審核委員會

馬詠龍先生 (主席)

林文鋒女士

葉景強先生

薪酬委員會

葉景強先生 (主席)

陳長偉先生

陳冬雪女士

林文鋒女士

馬詠龍先生

提名委員會

陳長偉先生 (主席)

陳冬雪女士

林文鋒女士

馬詠龍先生

葉景強先生

公司秘書

許惠敏女士

主要往來銀行

中國建設銀行

中國長城資產管理公司

集友銀行有限公司

東亞銀行有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所，執業會計師

註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

香港主要辦事處

香港

金鐘道89號

力寶中心第2座

34樓3401室

主要股份登記及過戶處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

26 Burnaby Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港主要股份登記及過戶處

卓佳標準有限公司

香港

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

股票代號

169

財務摘要

	截至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	變動%
營業額	2,773,419	—	-100.0
贖回／回購可換股債券收益	14,860	100,669	-85.2
投資物業估值收益	449,846	215,701	+108.6
持續經營業務溢利	243,363	131,719	+84.8
出售附屬公司之收益淨額	—	62,460	-100.0
本公司權益股東應佔溢利	232,335	185,411	+25.3
每股盈利 (港仙)			
來自持續經營業務及已終止經營業務			
基本	9.9	8.0	+23.8
攤薄	3.9	2.0	+95.0
來自持續經營業務			
基本	9.9	5.3	+86.8
攤薄	3.9	1.4	+178.6
現金及銀行結餘	519,545	407,440	+27.5
總資產	6,173,582	7,215,414	-14.4
總負債	5,378,404	6,751,326	-20.3
本公司權益股東應佔權益	667,444	370,237	+80.3
流動比率	1.0	1.3	
資本負債比率	58.3%	83.3%	
金融機構借款佔本公司權益股東應佔權益總額	7.7%	302.4%	

主席報告書

本人謹此代表恒力商業地產(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)，提呈本公司連同其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報。

於二零一二年，本集團繼續重點發展高端物業項目「恒力城」、「恒力•金融中心」、「恒力•創富中心」及「恒力•博納廣場」。

年內，本集團開發的恒力城已完工，是一個集住宅、辦公室及零售綜合項目於一體的發展項目，總建築面積約為241,600平方米，為本集團帶來營業額及租金收入分別約2,349,300,000港元及43,100,000港元。本集團開發的高端商業項目「恒力•金融中心」已完工，總樓面面積約50,645平方米，為本集團帶來營業額約378,700,000港元。

前景

本集團相信，中國的經濟增長將仍是全球最快的國家之一，同時中國亦實施長期的城市化政策，故本集團對中國房地產行業仍持樂觀態度。

本集團將繼續有策略地選擇及發展符合本集團長期發展策略的商業物業項目及商住綜合項目，以進一步進軍中國其他城市。本集團致力為客戶提供優質的高收益商業物業，為中國之城市化貢獻力量，為社會創造價值及為股東帶來理想回報。

致謝

本人謹此代表本集團，向所有股東、董事、管理層、員工、商業夥伴以及所有鼎力支持及奉獻之各界人士，致以最誠摯之感謝。

主席

陳長偉

二零一三年二月六日

管理層討論及分析

業務回顧

於二零一二年，市場出現各種放寬流動性的跡象。中國人民銀行於年內兩度下調存款準備金率，並分別於二零一二年六月及二零一二年七月兩次下調金融機構的人民幣存貸基準利率。與二零一一年比較，房地產市場交易量於本期間有所改善。然而，對房地產行業的監控並無放鬆。整體流動性仍然緊張，市場狀況對房地產開發商而言仍然充滿挑戰。

於二零一二年，本集團於實行企業策略時，繼續注重其「恒力築經典，品質贏天下」之本公司宗旨及品牌形象。本集團重點發展其現有高端物業項目「恒力城」、「恒力•金融中心」、「恒力•創富中心」及「恒力•博納廣場」。

年內，本集團開發的「恒力城」已完工，是一個集住宅、辦公室及零售綜合項目於一體的發展項目，總建築面積約為241,600平方米，為本集團帶來營業額約2,349,300,000港元。「恒力城」的租賃商業平台於項目完成後已轉交予北京王府井百貨(集團)股份有限公司，為本集團帶來租金收入約43,100,000港元。臨近年末，「恒力城」的部分辦公室單位亦已出租。

本集團開發的高端商業項目「恒力•金融中心」已於二零一二年下半年完工，為本集團帶來營業額約378,700,000港元。該物業的大部分餘下面積均已訂約，總代價約為人民幣716,000,000元。

本集團的另外兩個項目「恒力•創富中心」及「恒力•博納廣場」均位於福州市中央商業區及正在建設中。「恒力•創富中心」正發展成為高端商業物業，估計總建築面積約56,500平方米。「恒力•博納廣場」目前正處於設計及規劃階段，將發展成為帶有住宅樓宇之高端商業物業，估計總建築面積約270,000平方米。

物業管理方面，本集團與全球著名房地產服務提供商Savills Group的附屬公司經營一間合營企業，以確保提供與最新國際標準一致的高端物業管理服務，並滿足不同住戶日益多樣化的需求，同時提升物業價值以及本集團的品牌價值。

鑒於上述位於福州的物業項目彼此相鄰，本集團預期將在管理及發展該等物業項目時享有協同效應及規模經濟效應。

於本年度，本集團繼續著重物業質素，以提供優質產品，從而塑造良好的品牌形象，並保持與可信賴的著名商業夥伴攜手合作，為其客戶提供物超所值的優質產品及服務。

管理層討論及分析

財務回顧

營業額及業績

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的營業額為2,773,400,000港元。營業額2,728,000,000港元、43,100,000港元及2,300,000港元分別來自已發展物業之銷售、物業租賃及物業管理服務。本集團錄得本公司權益股東應佔溢利約232,300,000港元。主要原因是i)確認毛利378,400,000港元、ii)確認投資物業之估值收益449,800,000港元、扣除iii)融資成本及其他經營開支239,900,000港元，及iv)所得稅開支369,700,000港元。

資產淨值及股本持有人應佔權益

於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有總資產及總負債分別約為6,173,600,000港元及5,378,400,000港元。本集團於二零一二年十二月三十一日之資產淨值增加約331,100,000港元至約795,200,000港元，而於二零一一年十二月三十一日則約為464,100,000港元。於二零一二年十二月三十一日，本公司股本持有人應佔權益為約667,400,000港元，於二零一一年十二月三十一日則為370,200,000港元。

流動資金及財務比率

於二零一二年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘總額約519,500,000港元，而於二零一一年十二月三十一日則為407,400,000港元。於二零一二年十二月三十一日，流動比率為1.02，而於二零一一年十二月三十一日則為1.3。於二零一二年十二月三十一日之資本負債比率(以負債淨額除以負債淨額與總權益之和)為58.3%，而於二零一一年十二月三十一日則為83.3%。於二零一二年十二月三十一日，金融機構借款與本公司權益股東應佔權益之比率為7.7%，而於二零一一年十二月三十一日則為302.4%。

借款

於二零一二年十二月三十一日，本集團有計息金融機構借款約51,100,000港元(二零一一年十二月三十一日：1,119,400,000港元)，較二零一一年十二月三十一日減少約95.4%。借款以人民幣(「人民幣」)及港元(「港元」)為計值單位。約80.4%之借款須於一年內償還，而其餘借款則為須於一年後償還之金融機構貸款10,000,000港元。

本集團有計息關連人士借款約280,300,000港元(二零一一年十二月三十一日：377,500,000港元)。所有借款均須一年內償還。

本集團有信心以其現金及銀行存款以及預售及銷售其項目所得款項履行其償還貸款之責任。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之可換股債券賬面淨值合共約為1,221,000,000港元(本金額約為1,800,000,000港元)。可換股債券之到期日為二零一八年一月二十日。

管理層討論及分析

外匯風險

除以港元計值之借款融資活動外，本集團進行之業務幾乎僅以人民幣計值。因此，本集團承受人民幣兌港元之外匯風險。董事預期於可預見將來人民幣與港元之匯率變動不會導致任何重大外匯損失。董事亦認為，本集團以人民幣及港元計值之現金資源充裕，足以償還借款。年內，本集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險，而於二零一二年十二月三十一日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

利率風險

本集團已自金融機構及關連人士取得借款，以為其項目發展提供資金，故本集團承受利率變動的風險，而有關風險影響借款的成本。於二零一二年十二月三十一日，本集團來自金融機構之借款12,100,000港元為按浮動利率計息，而其餘借款(包括來自關連人士之借款)則按固定利率計息。由於利率風險被認為屬可接受水平，因此毋須作出對沖。本集團將繼續監察對沖工具(包括利率掉期)的合適性及成本效益，並考慮混合固定及浮動利率借款，以管理利率風險。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團將其若干物業、廠房及設備、預付租金及受限制銀行存款抵押予中國數家銀行，以獲得該等金融機構給予之銀行貸款約51,100,000港元。該等物業、廠房及設備、預付租金及受限制銀行存款於二零一二年十二月三十一日之總賬面值分別約為2,400,000港元、24,900,000港元及42,900,000港元。

投資

於二零一二年十二月三十一日，本公司並無持有任何重大投資。

或然負債

本集團為若干本集團物業單位買家安排銀行融資，並提供擔保以作為該等買家還款責任之抵押。該等擔保於以下較早者發生時終止：(i)於完成擔保登記時發出房產證；或(ii)物業買家償付按揭貸款。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團須負責償還拖欠之按揭本金以及應計利息及違約買家結欠銀行之罰款，而本集團有權接管及擁有相關物業之合法業權。本集團之擔保期由授出按揭貸款當日起計。本公司董事認為財務擔保之公允價值並不重大。

管理層討論及分析

於各報告期末，就授予本集團物業買家之按揭授信而給予銀行之擔保款額如下：

	二零一二年 千元	二零一一年 千元
就授予本集團物業買家之按揭授信而 給予銀行之擔保	587,427	528,923

董事亦認為，倘買家拖欠銀行款項，有關物業之公允市值能夠彌補拖欠之按揭貸款。

資本承擔

於各報告期末，本集團於財務報表之未償還但未撥備之資本承擔如下：

	二零一二年 千元	二零一一年 千元
已訂約	908,033	1,138,122
已授權但未訂約	230,069	318,061
	1,138,102	1,456,183

上述承擔主要包括土地成本及就本集團於中國內地發展待售物業及投資物業而產生之建設相關費用。

重大收購及出售

於二零一二年期間，本公司並無任何附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售。

股本變動及資本架構

截至二零一二年十二月三十一日止年度，因附於本公司可換股債券之換股權按換股價每股0.334港元獲行使而發行23,952,094股每股面值0.10港元之普通股。於二零一二年十二月三十一日，已發行及繳足股本為2,352,916,692股普通股。

管理層討論及分析

員工及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團於中國及香港共聘用約254名全職僱員。

本集團按員工表現、經驗及市場行情給予薪酬，而表現花紅則按酌情基準給予。其他僱員福利包括保險及醫療福利、教育津貼及培訓課程。

股息

本公司董事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)。

展望

於二零一二年，全球經濟繼續受到難以解決的歐元區主權債務危機惡化的威脅及美國經濟復甦放緩的影響所拖累。儘管中國經濟增長放緩，但中國經濟於二零一二年上半年仍錄得國內生產總值增長7.8%。而本集團的業務重心福州市於過去五年每年亦錄得國內生產總值增長約13%。

中國房地產業作為國內經濟增長的主要動力，仍受到行業調整及監控的重大影響，在此情況下，投機活動及投資需求可能受波及。但用家的需求依然強勁。

本集團相信，中國的經濟增長仍將是全球最快的國家之一，同時中國亦實施長期的城市化政策，故本集團對中國房地產行業仍持樂觀態度。本集團將繼續有策略地選擇及發展符合本集團長期發展策略的商業物業項目及商住綜合項目，以進一步進軍中國其他二線及三線城市。本集團致力為客戶提供優質的高收益商業物業產品，為中國之城市化貢獻力量，為社會創造價值及為股東帶來理想回報。

於二零一三年二月六日批准財務報表後之重大事項

於二零一三年三月二十日，本公司、陳長偉先生及萬達商業地產(香港)有限公司(「萬達」)(其中包括)訂立一連串交易，涉及：(i)陳長偉先生出售本公司65%權益予萬達；(ii)向陳長偉先生出售本公司附屬公司之權益；及(iii)由萬達或代表萬達就本公司之全部已發行股份而可能作出之強制性無條件現金收購(「該等交易」)。該等交易之詳情載於本公司於二零一三年四月十日作出之公告。倘香港聯合交易所有限公司證券上市規則及收購及合併守則有所規定，本公司將就該等交易作出進一步之公告及披露。

董事及高級管理層履歷

董事

執行董事

陳長偉先生（「陳先生」），50歲，於二零零八年一月二十二日加入本集團。陳先生現為本公司主席兼董事總經理，負責本集團整體策略規劃及制訂公司政策。陳先生畢業於中華人民共和國（「中國」）華僑大學土木工程系，持有土木工程學學士學位。陳先生在投資、工商業務及房地產開發方面擁有逾20年經驗。陳先生為陳冬雪女士（「陳女士」）之兄及陳志宏先生之父。陳女士及陳志宏先生均為本公司之執行董事。

陳冬雪女士（「陳女士」），42歲，於二零零八年二月十五日加入本集團。彼主要負責管理本集團之中國業務。陳女士畢業於中國廈門大學財政金融學系國際金融專業，持有經濟學士學位。陳女士在投資、工商業務及房地產開發方面擁有逾15年經驗。陳女士為本公司主席兼董事總經理陳先生之妹，亦為本公司執行董事陳志宏先生之姑。

陳志宏先生，27歲，於二零零九年七月加入本集團。陳志宏先生主要負責本集團項目銷售、市場推廣、管理及設計之工作。陳志宏先生於物業發展、物業投資及物業銷售方面具備豐富經驗。陳志宏先生於加拿大安大略省約克大學畢業，持有經濟學榮譽學士學位。陳志宏先生為本公司主席兼董事總經理陳先生之兒子，亦為本公司執行董事陳女士之侄兒。

吳璋瀾女士，35歲，於二零零九年八月加入本集團。彼亦為本公司財務總監，負責本集團之財務管理。吳女士持有法國巴黎高等管理學院工商管理碩士學位，並持有中國廣東外語外貿大學法律學士學位。吳女士於二零零九年合資格成為美國執業會計師。於加入本集團前，吳女士擁有逾8年公共會計經驗。

獨立非執行董事

林文鋒女士，44歲，於二零零七年十月十五日獲委任為獨立非執行董事。林女士畢業於廈門大學，持有法律碩士學位。彼於一九九二年通過中華人民共和國國家律師資格考試，擁有15年執業律師經驗，處理公司、金融及業權轉易等法律事務。

馬詠龍先生，43歲，於二零零七年十一月三十日獲委任為獨立非執行董事。馬先生畢業於加拿大安大略省約克大學，持有會計學榮譽學士學位，並於二零零零年取得美國會計師資格。馬先生於二零零零年成為香港會計師公會會員。彼曾任職多間上市公司，擁有豐富首次公開售股經驗。

葉景強先生，43歲，於二零零八年一月十四日獲委任為獨立非執行董事。葉先生畢業於加拿大安大略省約克大學，持有工商管理榮譽學士學位。葉先生於商業管理及物業投資方面擁有逾10年經驗。

高級管理層

許惠敏女士，45歲，於二零零零年十二月加入本集團，負責本集團之公司秘書工作。許女士在執業會計及企業融資方面擁有逾20年專業經驗，彼為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員以及香港華人會計師公會及香港證券專業學會會員。

董事會報告書

董事欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務地點

恒力商業地產(集團)有限公司為一間於百慕達註冊成立之公司，其香港之主要業務地點位於香港金鐘道89號力寶中心第2座34樓3401室。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務則為在中華人民共和國(「中國」)從物業租賃、已發展物業之銷售及投資控股。

本集團附屬公司之主要業務及其他詳情載於財務報表附註15。

本年度業績及股息

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利及本公司及本集團於該日之財務狀況載於財務報表。

董事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。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團五大客戶所佔銷售額之百分比共計佔本集團二零一二年總銷售額少於30%。

於本年度，本集團五大供應商所佔採購額共計約為本集團總採購額之65.8%，本集團最大供應商所佔之採購額約佔本集團總採購額之49.4%。

董事、彼等之聯繫人或任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%)於本集團五大供應商中概無任何權益。

捐獻

本集團於年內作出慈善捐獻615,050港元(二零一一年：72,420港元)。

董事會報告書

財務資料概要

本集團最近五個財政年度之業績、資產及負債概要，摘自經審核財務報表並載於第106頁。此概要並不構成經審核財務報表之一部分。

投資物業

本集團投資物業於本年度之變動詳情載於財務報表附註13(d)。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於本年度之變動詳情載於財務報表附註13。

本集團之主要物業及物業權益詳情於本年報第107頁至第108頁呈列。

退休計劃

本集團設立一項強制性公積金計劃及為其僱員於中國參與省市政府所組織之各種定額供款退休計劃。此等退休計劃之詳情載列於財務報表附註26。

可換股債券

可換股債券之詳情載列於財務報表附註25。

股本

本年度本公司之股本變動詳情載於財務報表附註28。

儲備

本集團及本公司儲備於本年度之變動分別載於綜合股權變動表及財務報表附註28。

董事會報告書

董事及服務合約

年內及直至本報告日期之本公司董事如下：

執行董事：

陳長偉先生 (主席兼董事總經理)

陳冬雪女士

陳志宏先生

吳璋瀾女士

獨立非執行董事：

林文鋒女士

馬詠龍先生

葉景強先生

根據本公司之公司細則第99條及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載守則條文A.4.2條，陳長偉先生、陳冬雪女士及葉景強先生將任滿告退，惟合資格並願在股東週年大會上膺選連任。

陳長偉先生、陳冬雪女士、陳志宏先生及吳璋瀾女士亦經與本公司訂立服務合約，固定任期兩年，可由其中一方給予對方六個月通知予以終止。

陳長偉先生及陳冬雪女士之服務合約分別於二零一二年一月三十一日及二零一二年五月三十一日屆滿，並於其後根據服務合約之條款自動再續期兩年。

各獨立非執行董事之委任自接納委任日期起計三年屆滿，其後每年自動續期一年。

董事會報告書

董事之證券權益

於二零一二年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條之規定而存置之登記冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）而知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），董事與彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之普通股之權益如下：

本公司每股面值0.10港元普通股之好倉

董事姓名	身份	所持已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本之百分比
陳長偉先生	實益擁有人及	1,582,163,507	67.24%
	由受控公司持有(1)		
	配偶權益(2)	12,346,000	0.53%
		1,594,509,507	67.77%
陳冬雪女士	實益擁有人(3)	43,774,000	1.86%

(1) 於二零一二年十二月三十一日，陳長偉先生（「陳先生」）被視為於本公司之1,594,509,507股股份中擁有權益，其中(1) 14,894,000股由陳先生直接持有，(2) 172,000,000股由Ever Good Luck Limited（於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳先生實益擁有）以信託方式代彼持有，(3) 1,395,269,507股由Ever Good Luck Limited實益擁有，及(4)12,346,000股由彼之配偶陳双妮女士作為實益擁有人持有。

(2) 陳双妮女士為陳先生之配偶及陳冬雪女士之兄嫂。

(3) 陳冬雪女士為陳先生之妹，與陳双妮女士是姑嫂關係。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司提早贖回陳長偉先生持有之本金額為108,000,000港元之可換股債券，約佔於贖回日期可換股債券之未償還本金額之5.66%。於二零一二年十二月三十一日，陳長偉先生持有未償還本金額1,800,000,000港元之可換股債券，可以每股0.334港元兌換為本公司之普通股。

除上文披露者外，於二零一二年十二月三十一日，董事及彼等之聯繫人概無持有本公司或其任何相聯法團按本公司根據證券及期貨條例第352條之規定而存置之登記冊所記錄或根據標準守則而知會本公司及香港聯合交易所有限公司之任何股份、相關股份或債權證之任何權益或淡倉。

董事會報告書

購股權

根據於二零零二年五月十五日通過之決議案，本公司採納一項購股權計劃（「計劃」），主要目的是為董事及合資格僱員提供獎勵。根據計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之董事）授出可認購本公司股份之購股權。根據計劃可授出購股權所涉及之股份總數，不得超逾本公司不時已發行股份之30%。計劃之計劃期為採納日期起計十年。因此，計劃經已屆滿。

自二零一二年一月一日起至計劃屆滿止，概無授出新購股權。

董事收購股份或債權證之權利

除財務報表附註25所披露之可換股債券外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內任何時間並無訂立任何安排，致使本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證獲得利益，亦無董事、主要行政人員或彼等之配偶或18歲以下子女有任何權利認購本公司證券或行使任何此等權利。

根據證券及期貨條例股東須披露之權益及淡倉

就本公司任何董事或主要行政人員所知，於二零一二年十二月三十一日，於本公司股份及相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定而存置之登記冊所記錄之權益或淡倉之人士或法團（本公司之董事或行政總裁除外）如下。

名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	所持股份數目	佔股權之 概約百分比
Ever Good Luck Limited	好倉	實益權益(1)	1,395,269,507	59.30%
Glories Structure Limited	好倉	實益權益(2)	170,000,000	7.23%

(1) Ever Good Luck Limited為一家於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳長偉先生最終持有。

(2) Glories Structure Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之公司。

關連交易

根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）之規定披露之關連交易載於財務報表附註32(e)。

董事會報告書

董事之重大合約權益

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團與陳先生及陳先生控制之公司有若干項貸款協議。

根據該等貸款協議，來自陳先生之24,000,000港元貸款利率介乎每年18%至20%，且無抵押並於貸款之各自提取日期後六個月償還。該等貸款已獲延期六個月，利率為每年18%，除非本公司償還貸款，否則其後貸款會按相同條款獲自動延期。本公司於年內償還來自陳先生之貸款及相關利息6,139,000港元。

來自陳先生控制之實體之353,479,000港元貸款利率介乎每年8%至20%，且無抵押並於貸款之各自提取日期後六個月償還。該等貸款已獲延期六個月，利率為每年18%，除非本集團償還貸款或直至二零一二年十二月三十一日（利率於當日減至每年15%），否則貸款會按相同條款再獲延期。年內，進一步提取利率每年18%且無抵押並須於兩個月內償還之貸款27,062,000港元。此外，103,328,000港元之貸款本金經已償還。

除上文披露者外，本公司或其任何控股公司或附屬公司概無訂立本公司董事直接或間接擁有重大權益，而於本年度結束時或年度內任何時間仍然有效之重大合約。

管理合約

於本年度，本公司並無訂立或存在任何與本公司全部或任何重大部分業務有關之管理及行政合約。

酬金政策

本集團之僱員酬金政策由薪酬委員會按僱員之表現、資格及能力而釐定。

董事之酬金由薪酬委員會參照本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據作出檢討及建議。

董事於競爭業務之權益

董事認為，董事或彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）概無於對本集團業務構成或可能構成重大競爭之業務中擁有任何權益。

董事會報告書

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

獨立非執行董事之確認書

本公司已接獲每名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）根據上市規則第3.13條發出有關獨立性之年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均為獨立。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無要求本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股之優先購買權規定。

充足公眾持股量

於本報告日期，根據本公司之公開資料及就本公司董事所知，本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度一直維持上市規則規定之公眾持股量。

企業管治

本公司採納之主要企業管治常規載於第18頁至第30頁之企業管治報告。

審核委員會

截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表經由審核委員會審閱。審核委員會之工作及其組成之資料載於本年報第24至第26頁之企業管治報告內。

核數師

畢馬威會計師事務所任滿退任，但願意應聘續聘。本公司即將召開之股東週年大會上將提呈一項關於續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師之決議案。

代表董事會

主席
陳長偉

香港，二零一三年二月六日

企業管治報告

本公司致力於切合實際之範圍內維持高水平之企業管治，以強調高透明度、問責性及獨立性為原則。本公司董事會（「董事會」）相信優良之企業管治是有效管理、健康之企業文化及均衡之業務風險之關鍵，亦對本公司之成功及提升股東之投資價值至關重要。

企業管治常規守則

除根據本報告相關段落所述偏離守則條文A.2.1條（區分主席與行政總裁之角色）、守則條文A.6.7條（獨立非執行董事出席股東大會）及守則條文E.1.2條（審核委員會主席或成員出席股東週年大會）外，本公司遵從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常規守則（有效直至二零一二年三月三十一日）及企業管治守則（「守則」）（自二零一二年四月一日起生效）之守則條文。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市公司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之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零一二年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載之規定準則。

董事會

董事會目前由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。三名非執行董事均為獨立非執行董事，佔董事會成員人數逾三分之一。截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至本報告日期止，董事會成員載列如下：

執行董事：

陳長偉先生（主席兼董事總經理）

陳冬雪女士

陳志宏先生

吳璋瀾女士

獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）：

林文鋒女士

馬詠龍先生

葉景強先生

所有董事均為彼等專業內之翹楚，以及具備高度的個人及專業道德誠信。董事之簡歷載於第10頁之「董事及高級管理層履歷」一節內。除陳冬雪女士為陳長偉先生之妹及陳志宏先生為陳長偉先生之子外，董事之間概無任何財務、業務或其他重大／相關關係。

企業管治報告

董事會常規

董事會對本公司之管理、策略性方向及表現集體及最終負責。本公司應有一項正式的預定計劃，列載特別要董事會決定的事項及授權決定的事項。董事會已就須董事會決定的若干事項(包括以下各項)給予管理層清晰的指引：

- 發佈本公司全年及中期業績；
- 股息分派或其他分派；
- 財務政策、會計政策及酬金政策；
- 檢討內部監控系統及風險管理；
- 須以公告通知有關集團主要架構或董事會組成之變動；
- 須予公佈的交易及非豁免關連交易／持續關連交易；
- 需股東批准之建議交易；
- 資本重組及發行新證券；
- 與外來方組建需要本集團注資超過本公司相關規模測試5%之合資企業；及
- 對董事之財務援助。

本集團之日常營運及董事會決定及策略之執行則授權本公司管理層處理。

公司秘書協助主席確保董事會嚴格遵守所有會議規則及要求，並保存全面適當之會議記錄。相關程序經已確立，以便每位董事有權查閱董事會文件及相關資料、向公司秘書尋求服務，並在提出合理要求時，由本公司付費以尋求獨立專業建議。

企業管治報告

董事會常規 (續)

董事會明白須負責編製本公司之財務報表，並確保其符合法定要求及適用之會計準則。董事會亦需確保及時發佈該等財務報表。

董事會定期舉行會議，討論本集團之整體策略以及營運及財務表現，並審閱及批准本集團之全年及中期業績。於年內，已舉行十次董事會會議及兩次股東大會，各董事出席該等會議之出席情況如下：

	董事會會議次數 出席／舉行	股東大會次數 出席／舉行
執行董事：		
陳長偉先生 (主席兼董事總經理)	7/10	2/2
陳冬雪女士	8/10	0/2
陳志宏先生	7/10	0/2
吳瑋瀾女士	10/10	2/2
獨立非執行董事：		
林文鋒女士	10/10	0/2
馬詠龍先生	10/10	1/2
葉景強先生	10/10	1/2

守則條文A.6.7條訂明獨立非執行董事應出席股東大會。守則條文E.1.2條進一步訂明董事會主席應邀請審核委員會主席或(倘未克出席)審核委員會其他成員出席股東週年大會。審核委員會成員及主席因其他公務而並無出席股東週年大會，亦非所有獨立非執行董事均有出席股東週年大會及股東特別大會(見上表所列姓名之出席率)。股東大會乃董事會及股東之溝通渠道之一。本公司核數師、薪酬委員會成員、提名委員會主席及董事會主席均於二零一二年六月七日舉行之股東週年大會上解答提問。審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及董事會主席均於二零一二年六月二十八日舉行之股東特別大會上解答提問。除股東大會外，股東亦可透過本公司網站所載之聯絡資料與本公司溝通。董事會與股東有效進行溝通之方法載於本報告「與股東之溝通」及「股東權利」一段。

企業管治報告

主席及行政總裁

守則條文A.2.1條訂明主席及行政總裁之角色應有區分，不應由一人兼任。主席與行政總裁之責任分工應以書面形式清晰確定及載列。

鑒於本集團之業務發展及增長，本集團目前在日常營運中維持一個精簡但有效率之團隊。由於團隊人員精簡，故本公司主席及董事總經理之角色目前由陳長偉先生兼任。董事會認為現行簡單但有效率之團隊足以應付本集團之需要。然而，董事會會檢討本集團之業務發展，並在必需之情況下，於董事會及日常管理團隊之間設立明確之分界，以確保本公司之權力及授權取得適當之平衡。

董事會目前由四名執行董事(其中一名為主席兼董事總經理)及三名獨立非執行董事組成。陳先生分別於二零零八年二月及二零零八年七月出任董事總經理及主席職務，主要負責領導董事會，確保其各方面職能之有效性並制定其議程，並明確制定各指定高級管理人員有關本集團業務營運之行政責任。由於董事會有強大及獨立之非執行組合，且本集團業務營運之責任分工清晰，故此董事會認為此架構將不會影響董事會及本集團業務管理兩者間之權力及授權平衡。董事會相信上述架構對本公司及其業務有利。

獨立非執行董事

獨立非執行董事為本集團提供廣泛之專業知識及經驗。彼等積極參與董事會及委員會會議，對本集團之策略、表現及管理過程等事宜提供獨立判斷，並顧及全體股東之利益。

本公司之三名獨立非執行董事佔董事會人數逾三分之一。其中一名獨立非執行董事具備上市規則第3.10條所指適當之會計或相關財務管理專業知識。董事會已接獲每名獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均具備上市規則第3.13條所載指引下之獨立性。

企業管治報告

董事之委任及重選

於二零零五年六月，董事會已設立並採納一套以書面載列之提名程序（「提名程序」），具體列明本公司董事候選人之挑選及推薦程序及準則。提名委員會應以提名程序所載之準則（如恰當資歷、個人專長及投放時間等）作為基礎向董事會物色及建議人選以供批准委任。

新董事在獲委任後將會取得一份就任資料，載有所有主要法律及上市規則規定，以及董事應遵守之責任及義務之指引。資料亦包括本公司最新公佈之財務報告及董事會採納之企業管治常規文件。高級管理人員其後將於有需要時提供說明，為新董事提供本集團業務及活動之詳細資料。

根據本公司之公司細則第99條，在本公司每屆股東週年大會上，三分之一當時在任之董事（或倘董事人數並非三或三之倍數，則最接近三分之一之人數）須輪席退任，惟出任主席或董事總經理之董事除外。每年退任之董事指自上次當選後出任時間最長者，惟於同日出任董事之人士（除彼等之間已有協定者外）須以抽籤方式決定。退任董事符合資格可膺選連任。本公司在任何有董事退任之股東大會中均可選出填補空缺之董事。再者，任何填補臨時空缺而獲委任之董事或為董事會新增之成員僅可任職至下屆股東週年大會為止，屆時彼將膺選連任。

根據上市規則附錄十四守則條文A.4.2條，所有為填補臨時空缺而被委任之董事應在接受委任後之首次股東大會上接受股東選舉。每名董事（包括有指定任期之董事）應輪席退任，至少每三年一次。

年內，本公司概無已付或應付予董事或任何五名最高薪人士之酬金，作為彼等加盟或於加盟本集團時之獎勵或離職補償。年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，各委員會均以書面具體列明其職權範圍。委員會之所有會議記錄及決議案由公司秘書保存，並提供副本予全體董事會成員傳閱，而各委員會需向董事會匯報其決定及建議（倘適用）。董事會會議之程序及安排（上文第19頁至第20頁之「董事會常規」一節所述）在可行情況下已獲委員會會議所採納。

董事委員會 (續)

薪酬委員會

薪酬委員會目前由五名成員組成，包括葉景強先生(主席)、陳長偉先生、陳冬雪女士、馬詠龍先生及林文鋒女士，其中三名成員為獨立非執行董事。薪酬委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司政策在有需要時尋求獨立專業意見。

由於上市規則作出相關修訂，董事會於二零一二年二月二十八日已採納經修訂薪酬委員會之職權範圍，並載於本公司網站。

薪酬委員會之主要角色及職能為：

- (i) 檢討本公司所有董事薪酬之政策及結構並向董事會提出建議及(倘適合)就委員會有關其他執行董事薪酬之提案諮詢主席及／或董事總經理；
- (ii) 參照董事會訂立之公司目標及宗旨，檢討並批准管理層之薪酬提案；
- (iii) 就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇向董事會提出建議；
- (iv) 就非執行董事之薪酬向董事會提出建議；
- (v) 檢討並建議向執行董事支付與任何喪失或終止職務或委任有關之賠償；
- (vi) 檢討並建議因董事行為失當而遭解僱或罷免所涉及之賠償安排；及
- (vii) 確保概無董事參與釐定其本身之薪酬。

為遵守上市規則第3.25條，薪酬委員會自二零零五年六月成立。

企業管治報告

董事委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

薪酬委員會每年須至少召開一次會議。於二零一二年已舉行兩次委員會會議，以(其中包括)檢討及討論董事之現時薪酬政策及架構、執行董事及非執行董事之薪酬待遇。各成員之出席情況如下：

委員會成員	委員會會議次數
	出席／舉行
葉景強先生(主席)	2/2
陳長偉先生	2/2
陳冬雪女士	1/2
林文鋒女士	2/2
馬詠龍先生	2/2

董事薪酬之詳情載於財務報表附註8。

審核委員會

審核委員會自二零零二年五月成立，目前由三名獨立非執行董事組成。為保持獨立性及客觀性，審核委員會由一名具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識之獨立非執行董事擔任主席。審核委員會之現任成員為馬詠龍先生(主席)、葉景強先生及林文鋒女士。審核委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。

由於上市規則作出相關修訂，董事會於二零一二年二月二十八日已採納經修訂審核委員會之職權範圍，並載於本公司網站。

審核委員會之主要角色及職能為：

- (i) 考慮外聘核數師之委任、重新委任及罷免，並向董事會提出建議；
- (ii) 批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，並處理任何有關該核數師辭任或辭退該核數師之問題；
- (iii) 核數開始前，與外聘核數師討論核數之性質及範疇以及報告義務；

企業管治報告

董事委員會 (續)

審核委員會 (續)

- (iv) 按照適用準則，檢討及監察外聘核數師之獨立性及客觀性，以及核數程序之效用；
- (v) 於中期及全年財務報表及報告提交董事會前先行審閱；
- (vi) 制定及實施有關外聘核數師提供非核數服務之政策；
- (vii) 檢討本集團之財務及會計政策和執行情況；
- (viii) 審閱外聘核數師之管理函件、核數師對管理層提出有關會計記錄、財務會計或監控系統之任何重大疑問，以及管理層之回應，確保董事會能及時地對提出之問題作出回應；
- (ix) 檢討本集團之財務控制、內部監控和風險管理系統，並保證管理層已執行其責任以維持有效之內部監控系統；
- (x) 確保內部與外聘核數師之間合作有序，並確保內部審核部門掌握充分資源，並與本公司立場一致，同時負責監察內部審核部門之工作效率；及
- (xi) 考慮董事會授權及／或自發地對內部監控事宜之重大調查之任何結果及管理層之回應。

審核委員會對任何其職權範圍內之事宜有明確之權力進行調查，並有權向獨立專業人士尋求建議。審核委員會可全面接觸管理層及獲得管理層之協助，並可合理地獲得所需資源以妥為履行其職責。審核委員會最少每年與外聘核數師開一次會議。

企業管治報告

董事委員會 (續)

審核委員會 (續)

審核委員會每年須至少召開兩次會議。審核委員會於二零一二年已舉行四次會議，以檢討(其中包括)本集團截至二零一一年十二月三十一日止財政年度之年度業績及截至二零一二年六月三十日止六個月之中期業績，與本公司核數師討論內部監控、核數師獨立性、核數師薪酬及年度核數工作範圍。於二零一二年，審核委員會各成員之出席情況如下：

委員會成員	委員會會議次數 出席／舉行
馬詠龍先生 (主席)	4/4
葉景強先生	4/4
林文鋒女士	4/4

提名委員會

提名委員會自二零零五年六月成立，現時由五名成員組成，包括陳長偉先生(主席)、陳冬雪女士、馬詠龍先生、林文鋒女士及葉景強先生，其中三名成員為獨立非執行董事。提名委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。

由於上市規則作出相關修訂，董事會於二零一二年二月二十八日已採納經修訂提名委員會之職權範圍，並載於本公司網站。

提名委員會之主要角色及職能為：

- (i) 至少每年審核董事會之架構、規模及組成；
- (ii) 檢討董事之委任或重新委任以及董事(尤其為主席及行政總裁)之繼任籌劃，並就此向董事會提出建議。

企業管治報告

董事委員會 (續)

提名委員會 (續)

提名委員會每年須至少召開一次會議。於二零一二年已舉行一次委員會會議，以檢討經修訂提名委員會之職權範圍。各成員之出席情況如下：

委員會成員	委員會會議次數
	出席／舉行
陳長偉先生 (主席)	1/1
陳冬雪女士	0/1
林文鋒女士	1/1
馬詠龍先生	1/1
葉景強先生	1/1

問責及審核

財務匯報

董事確認彼等於財務部之協助下編製本集團財務報表之責任，並確保財務報表符合法定要求及適用之會計準則。董事亦確保及時發佈本集團之財務報表。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知、所悉及所信，董事並不知悉有任何重大不明朗因素，乃有關於可能使本公司按持續基準經營之能力存在重大疑問之事件或狀況。

本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所之報告及其對本集團財務報表之匯報責任載於第31及第32頁之獨立核數師報告。

企業管治報告

問責及審核 (續)

外聘核數師之獨立性及酬金

審核委員會獲授權監察外聘核數師之獨立性，以確保財務報表之客觀性。委員會成員認為本公司之核數師畢馬威會計師事務所具獨立性，建議董事會於股東週年大會上提呈續聘其為本公司外聘核數師。於年內，已付／應付本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所之酬金載列如下：

向本集團提供之服務	已付／應付費用 千港元
核數服務	1,082
非核數服務	741

內部監控

董事會全面負責維持本集團良好有效之內部監控系統。本集團之內部監控系統包括界定管理層架構之權力範圍，以協助本集團達成商業目標、保護資產以防未經授權使用或處置、確保適當之會計記錄得以保存以便提供可靠之財務資料供內部使用或對外發放，並保證遵守有關法例及規例。上述系統旨在合理（但並非絕對）保證並無重大失實陳述或損失，及管理（但並非完全消除）營運系統失誤及本集團未能達標之風險。董事會於截至二零一二年十二月三十一日止年度內對本集團內部監控系統進行檢討。

董事培訓

根據守則條文第A.6.5條，所有董事應參與持續專業發展，發展及更新其知識及技能。各董事已獲相關指引材料，以確保其獲悉與本公司業務相關的商業、法律與監管規定的最新變化，並更新其作為上市公司董事於角色、職能及職責方面的知識及技能。

所有董事均向本公司提供其於二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日期間之培訓記錄。所有董事（陳長偉先生、陳冬雪女士、陳志宏先生、吳璋瀾女士、林文鋒女士、馬詠龍先生及葉景強先生）主要透過閱讀各種有關董事職責、避免違反上市規則及披露內幕消息等之資料參與持續專業發展。

公司秘書培訓

根據新上市規則第3.29條，公司秘書必須於每個財政年度接受不少於15小時的相關專業培訓。公司秘書向本公司提供其培訓記錄，顯示其透過出席內部簡介會、出席講座及閱讀相關指引材料的方式接受超過15小時的相關專業培訓。

與股東之溝通

董事會瞭解與股東保持良好聯繫之重要性。有關本集團之資料乃透過多種正式途徑適時向股東傳達，包括中期報告、年報、公告及通函。

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）乃董事會直接與股東聯繫之寶貴機會。主席親自主持股東週年大會，並於會上積極回應股東之任何詢問。主席就每項須於股東週年大會上審議之議題提呈個別之決議案。股東週年大會之通函於股東週年大會舉行前最少二十一天發送予全體股東，通函載列每項擬提呈決議案之詳情、投票程序（包括要求以投票方式進行表決之程序）及其他相關資料。主席於股東週年大會開始時，會再次解釋要求以投票方式進行表決之程序，及（要求以投票方式表決者除外）宣佈就每項決議案已接獲委任代表之贊成及反對票數。

股東權利

以下為股東根據守則須予披露之若干權利之概要。

召開股東特別大會及股東於股東大會上提呈建議之程序

股東可要求本公司根據本公司之公司細則及百慕達公司法召開股東大會。本公司之公司細則副本載於本公司網站。股東提名人士參選本公司董事之程序亦載於本公司網站。根據本公司之公司細則，任何股東如欲於股東週年大會上提名個別人士參選本公司董事，須於有關股東大會前七天將已填妥之提名表格遞交本公司之香港主要營業地點，未能如期遞交表格即視作無效。任何提名表格須連同每名建議提名人士之履歷，以及建議提名人士同意被提名及（如獲提名及參選）同意出任本公司董事之書面陳述遞交。每名建議提名人士之履歷須包括以下資料：(i) 建議提名人士之全名、年齡及住址；(ii) 建議提名人士過去及現時擔任之董事職務（如有）及職業；(iii) 根據上市規則第13.51(2)條須載於本公司公告之資料。

企業管治報告

股東權利 (續)

股東向董事會作出查詢

為確保股東與董事會能有效溝通，本公司於二零一二年二月二十八日採納股東溝通程序。根據股東溝通程序，董事會應負責與股東持續保持對話，尤其是藉股東週年大會或其他股東大會與股東溝通及鼓勵彼等參與。董事會主席應出席股東週年大會，亦應邀請獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會之主席(視何者適用而定)出席。倘彼等未克出席，主席應邀請委員會另一名成員或(如該成員未克出席，則其適當委任之代表)出席。該等人士應在股東週年大會上回答提問。

獨立董事委員會的主席(如有)亦應在任何批准關連交易或須獨立股東批准之任何其他交易之任何股東大會上回答提問。

任何進一步提問須寄至本公司之香港主要營業地點。本公司之聯絡詳情載於本公司網站。

章程文件

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司之章程文件並無重大改變。

提升企業管治水平

提升企業管治並非單純應用及遵守聯交所之守則，乃關乎推動及建立道德與健全之企業文化。本公司將不斷檢討並按經驗、監管變動及發展，於適當時候改善現行常規。本公司亦歡迎股東提供任何意見及建議以提高本公司之透明度。

獨立核數師報告



致恒力商業地產(集團)有限公司股東之

獨立核數師報告

(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第33至105頁恒力商業地產(集團)有限公司(「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、截至該日止年度的綜合收入表、綜合全面收入表、綜合股權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

貴公司的董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公允的反映及落實其認為編製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。我們是根據百慕達1981年公司法第90條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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

審計涉及執行程式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。所選定的程式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允的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程式，但目的並非對公司的內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，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。

獨立核數師報告

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》真實而公允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和貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露要求妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一三年二月六日

綜合收入表

截至二零一二年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

	附註	二零一二年 千元	二零一一年 千元
持續經營業務			
營業額	3	2,773,419	—
銷售成本		(2,395,066)	—
毛利		378,353	—
贖回／回購可換股債券收益	25	14,860	100,669
投資物業估值收益		449,846	215,701
其他收益	4	10,740	27,585
其他虧損淨額	4	(877)	(4,391)
銷售、行政及其他經營開支		(75,957)	(59,933)
經營溢利		776,965	279,631
融資成本	5(a)	(163,924)	(130,286)
除稅前溢利	5	613,041	149,345
所得稅	6(a)	(369,678)	(17,626)
持續經營業務溢利		243,363	131,719
已終止經營業務	7		
已終止經營業務之業績		—	516
出售附屬公司之收益淨額		—	62,460
本年度溢利		243,363	194,695
以下各項應佔：			
本公司權益股東			
(來自持續經營業務：232,335,000元 (二零一一年：123,559,000元))		232,335	185,411
非控股權益			
(來自持續經營業務：11,028,000元 (二零一一年：8,160,000元))		11,028	9,284
本年度溢利		243,363	194,695
每股盈利(港仙)	12		
來自持續經營業務及已終止經營業務			
基本		9.9	8.0
攤薄		3.9	2.0
來自持續經營業務			
基本		9.9	5.3
攤薄		3.9	1.4

第40至105頁之附註構成本財務報表之部分。

綜合全面收入表

截至二零一二年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

	附註	二零一二年 千元	二零一一年 千元
本年度溢利		243,363	194,695
本年度其他全面收入			
(經稅項調整及重新分類調整)：	11		
換算中華人民共和國(「中國」)內地之附屬公司 之財務報表之匯兌差額		107,621	148,820
物業、廠房及設備重估盈餘		4,038	260
出售附屬公司變現之匯兌儲備		—	(6,027)
		111,659	143,053
本年度全面收入總額		355,022	337,748
以下各項應佔：			
本公司權益股東		342,078	324,300
非控股權益		12,944	13,448
本年度全面收入總額		355,022	337,748

第40至105頁之附註構成本財務報表之部分。

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日
(以港元列示)

	附註	二零一二年 千元	二零一一年 千元
非流動資產			
固定資產	13		
— 物業、廠房及設備		18,512	4,420
— 預付租金		46,469	24,940
— 投資物業		2,361,583	1,683,501
		2,426,564	1,712,861
商譽	14	106,939	105,531
遞延稅項資產	27(b)	85,510	—
		2,619,013	1,818,392
流動資產			
待售物業	16	2,107,945	3,846,822
土地使用權之按金	17	702,694	695,010
貿易及其他應收款項	18	132,887	267,479
衍生金融工具	25	63,430	60,264
預付稅項	27(a)	28,068	120,007
受限制銀行存款	19	42,904	349,423
現金及現金等值物	20(a)	476,641	58,017
		3,554,569	5,397,022
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	949,417	873,584
預收款項	22	1,532,527	2,051,717
金融機構貸款	23	41,099	781,373
關連人士貸款	32(b)	280,284	377,479
承租人墊款	24	124,360	—
即期稅項	27(a)	550,835	2,749
		3,478,522	4,086,902
流動資產淨值		76,047	1,310,120
總資產減流動負債		2,695,060	3,128,512

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日
(以港元列示)

	附註	二零一二年 千元	二零一一年 千元
非流動負債			
金融機構貸款	23	10,008	338,058
可換股債券	25	1,220,962	1,203,381
承租人墊款	24	—	123,000
遞延稅項負債	27(b)	668,912	999,985
		1,899,882	2,664,424
資產淨值			
		795,178	464,088
資本及儲備			
	28		
股本		235,292	232,897
保留溢利／(累計虧損)		84,144	(297,644)
其他儲備		348,008	434,984
本公司權益股東應佔權益總額		667,444	370,237
非控股權益		127,734	93,851
總權益		795,178	464,088

於二零一三年二月六日經董事會批准及授權刊發

陳長偉
主席

吳璋瀾
執行董事

第40至105頁之附註構成本財務報表之部分。

財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日
(以港元列示)

	附註	二零一二年 千元	二零一一年 千元
非流動資產			
於附屬公司之投資	15	1,705,241	1,705,241
流動資產			
貿易及其他應收款項	18	287,328	566,013
衍生金融工具	25	63,430	60,264
現金及現金等值物	20(a)	23,684	1,328
		374,442	627,605
流動負債			
其他應付款項	21	665,431	718,033
金融機構貸款	23	—	50,000
關連人士貸款	32(b)	—	24,000
		665,431	792,033
流動負債淨值		(290,989)	(164,428)
總資產減流動負債		1,414,252	1,540,813
非流動負債			
可換股債券	25	1,220,962	1,203,381
資產淨值		193,290	337,432
資本及儲備	28		
股本		235,292	232,897
儲備		(42,002)	104,535
總權益		193,290	337,432

於二零一三年二月六日經董事會批准及授權刊發

陳長偉
主席

吳璋瀾
執行董事

第40至105頁之附註構成本財務報表之部分。

綜合股權變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

附註	本公司權益股東應佔											非控股權益	總權益
	股本 千元 28(b)	股份溢價 千元 28(c)(i)	預付 股份儲備 千元	資本儲備 千元 28(c)(iii)	特別儲備 千元 28(c)(iv)	匯兌儲備 千元 28(c)(v)	物業 重估儲備 千元 13(b)	法定 儲備全 千元 28(c)(ii)	可換股 債券儲備 千元 25/28(c)(vi)	可換股 (累計虧損)/ 保留溢利 千元	總計 千元		
於二零一一年一月一日之結餘	111,851	193,139	111,851	3,038	44,144	104,701	1,616	-	136,770	(484,779)	222,331	188,047	410,378
二零一一年之股權變動：													
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	185,411	185,411	9,284	194,695
其他全面收入	11	-	-	-	-	138,791	98	-	-	-	138,889	4,164	143,053
全面收入總額	-	-	-	-	-	138,791	98	-	-	185,411	324,300	13,448	337,748
股份供股	111,851	-	(111,851)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已兌換可換股債券	25	9,195	10,563	-	-	-	-	-	(1,789)	-	17,969	-	17,969
已贖回可換股債券	25	-	-	-	-	-	-	-	(251,589)	-	(251,589)	-	(251,589)
確認贖回選擇權	25	-	-	60,264	-	-	-	-	-	-	60,264	-	60,264
出售附屬公司	-	-	-	(3,038)	(10)	-	(1,714)	-	-	1,724	(3,038)	(107,644)	(110,682)
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日之結餘	232,897	203,702	-	60,264	44,134	243,492	-	-	(116,608)	(297,644)	370,237	93,851	464,088
二零一二年之股權變動：													
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	232,335	232,335	11,028	243,363
其他全面收入	11	-	-	-	-	105,705	4,038	-	-	-	109,743	1,916	111,659
全面收入總額	-	-	-	-	-	105,705	4,038	-	-	232,335	342,078	12,944	355,022
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,501	37,501
非控股權益應佔股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,562)	(16,562)
已兌換可換股債券	25	2,395	3,339	-	-	-	-	-	(466)	-	5,268	-	5,268
已贖回可換股債券	25	-	-	-	-	-	-	-	(50,139)	-	(50,139)	-	(50,139)
削減股份溢價	28(c)(i)	-	(207,041)	-	-	-	-	-	-	207,041	-	-	-
轉撥至法定儲備金	28(c)(ii)	-	-	-	-	-	-	57,588	-	(57,588)	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日之結餘	235,292	-	-	60,264	44,134	349,197	4,038	57,588	(167,213)	84,144	667,444	127,734	795,178

第40至105頁之附註構成本財務報表之部分。

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

	附註	二零一二年 千元	二零一一年 千元
經營活動			
經營產生之現金	20(b)	1,574,162	99,878
已付中國稅項		(153,041)	(76,956)
經營活動產生之現金淨額		1,421,121	22,922
投資活動			
購置物業、廠房及設備之款項		(822)	(2,064)
投資物業之支出		(161,620)	(116,509)
出售已終止經營業務，扣除出售的現金	7 & 18	73,000	(221,803)
出售可供出售投資所得款項		—	2,368
已收利息		10,740	9,267
受限制銀行存款減少		306,519	8,664
投資活動產生／(所用)之現金淨額		227,817	(320,077)
融資活動			
非控股權益注資		37,501	—
已付利息		(49,851)	(75,721)
關連人士貸款		27,062	377,479
償還關連人士貸款		(127,328)	—
金融機構新借貸款所得款項		—	307,500
償還金融機構貸款		(1,068,324)	(546,221)
回購可換股債券之款項		(50,000)	(45,274)
承租人墊款		—	123,000
向一間附屬公司非控股股本持有人支付股息		—	(3,836)
融資活動(所用)／產生之現金淨額		(1,230,940)	136,927
現金及現金等值物增加／(減少)淨額		417,998	(160,228)
於一月一日之現金及現金等值物		58,017	209,835
匯率變動之影響		626	8,410
於十二月三十一日之現金及現金等值物	20(a)	476,641	58,017

第40至105頁之附註構成本財務報表之部分。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，該統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。以下為本集團採用之主要會計政策概要。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，而該等準則乃於本集團及本公司本會計期間首次生效或可提早採納。附註1(c)提供因初次採納此等新訂及經修訂準則而導致會計政策出現變動之資料，惟僅限與本集團有關並反映在本財務報表之當前及前期會計期間者。

(b) 財務報表之編製基準

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

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

- 衍生金融工具(見附註1(f))；
- 投資物業(見附註1(g))；及
- 持作自用之樓宇(見附註1(h))。

按照香港財務報告準則編製財務報表時，管理層須作出影響政策應用及資產、負債、收入及開支之呈報數額之判斷、估計及假設。估計及有關假設乃基於過往經驗及有關情況下相信為合理之多個其他因素，估計及有關假設之結果構成判斷不易從其他來源獲得之資產及負債賬面值之基準。實際結果與此等估計可能有差異。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(b) 財務報表之編製基準 (續)

本集團會持續檢討此等估計及相關假設。當會計估計有所修訂，若修訂只影響當期，則在當期確認會計估計之修訂，若修訂影響當期及未來期間，則在作出修訂當期及未來期間確認。

管理層應用香港財務報告準則時作出對財務報表有重大影響之判斷及主要估計不確定性來源在附註2討論。

經審慎考慮本集團之流動資金需求及現金流量預測，並計及來自一名主要股東之財務支援所帶來之影響後，董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。董事最終認為本集團有足夠營運資金為其未來12個月之營運提供資金，並可持續經營。

(c) 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈數項對香港財務報告準則之修訂，且已於本集團及本公司現行會計期間首次生效，當中與本集團財務報表有關之變動如下：

- 香港財務報告準則第7號(修訂本)，金融工具：披露—轉讓金融資產
- 香港會計準則第12號(修訂本)，所得稅—遞延稅項：收回相關資產

本集團並無應用於當前會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

香港財務報告準則第7號(修訂本)，金融工具：披露

香港財務報告準則第7號(修訂本)要求將所有未終止確認之已轉讓金融資產及任何繼續涉及所有已終止確認之已轉讓金融資產(不論有關轉讓交易於何時發生)之若干披露載於財務報表。然而，實體於採納有關修訂本之首年毋須就比較期間提供披露。本集團於過往期間或本期間並無任何重大之金融資產轉讓而需要根據該等修訂本於本會計期間披露。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(c) 會計政策之變動 (續)

香港會計準則第12號(修訂本)，所得稅

根據香港會計準則第12號，遞延稅項須參考企業預期收回有關資產賬面值之方式可能產生之稅務後果進行計量。就此而言，香港會計準則第12號(修訂本)引入一項可予推翻之假定：根據香港會計準則第40號，投資物業，以公允價值計量之投資物業之賬面值將通過出售收回。該假定是按物業逐一分析，若有關投資物業為可折舊而其相關業務模式之目的是隨著時間過去，通過使用而非出售消耗該投資物業內所包含之絕大部分經濟利益，則上述通過出售收回方式之假定將被推翻。

就本集團之投資物業而言，本集團釐定，該等投資物業以一個業務模式持有，此業務模式之目的為隨著時間過去消耗該等投資物業內所包含之絕大部分經濟利益，故就該物業而言，經修訂香港會計準則第12號之假定被推翻。因此，本集團繼續使用將因通過使用收回該投資物業價值而適用之稅率，計量與該物業有關之遞延稅項。

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是指受本集團控制之實體。當本集團有權規管一實體之財務及經營政策，以透過該實體之業務得益，本集團便擁有該實體之控制權。評估是否擁有控制權時，現時可行使之潛在表決權會考慮在內。

於附屬公司之投資由控制權開始當日至控制權終止當日綜合計入綜合財務報表中。集團內部往來之結餘和交易，以及集團內部交易所產生之任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數對銷。集團內部交易所引致未變現虧損之對銷方法與未變現收益相同，但只限於沒有證據顯示已出現減值之部分。

非控股權益指非本公司直接或間接應佔之附屬公司權益，以及本集團並未與該等權益之持有人協定任何額外條款而令本集團整體對該等權益有合約責任而符合金融負債定義之權益。就每項業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或按其所佔該附屬公司可識別資產淨值之比例計量任何非控股權益。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(d) 附屬公司及非控股權益 (續)

非控股權益在綜合財務狀況表之權益內，與本公司權益股東應佔權益分開呈列。非控股權益應佔之本集團業績於綜合收入表及綜合全面收入表呈列為非控股權益與本公司權益股東之間對年度損益總額及全面收入總額之分配。對該等持有人之其他合約責任會根據附註1(n)或(o)並視乎負債之性質在綜合財務狀況表呈列為金融負債。

本集團將不導致喪失控制權之附屬公司權益之變動按權益交易入賬，即調整在綜合權益內之控股及非控股權益的金額以反映相關權益之變動，但不調整商譽，亦不確認盈虧。

當本集團喪失對一間附屬公司之控制權時，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧於損益賬確認。任何在喪失控制權當日仍保留之該前附屬公司之權益按公允價值確認，而此金額被視為初步確認一項金融資產之公允價值，或(如適當)初步確認一間聯營公司或共同控制實體之一項投資之成本。

在本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本減減值虧損列賬(見附註1(j))，惟該投資被分類為待售投資(或計入分類為待售投資之出售集團)則除外。

(e) 商譽

商譽指以下(i)項超出(ii)項之差額：

- (i) 獲轉讓代價之公允價值、於被收購方任何非控股權益之金額與本集團先前所持被收購方股權之公允價值之總和；
- (ii) 於收購日期被收購方可識別資產及負債之公允淨值。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(e) 商譽 (續)

倘(ii)項金額超出(i)項金額，差額即時於損益賬確認為議價收購之收益。

商譽乃按成本減累計減值虧損入賬。業務合併產生之商譽會分攤至預期將從合併之協同效應中獲益之各現金產生單位或現金產生單位組別，並每年進行減值測試(見附註1(j))。

於年內出售現金產生單位時，任何應佔購入商譽均用作計算出售損益。

(f) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公允價值確認。公允價值於各報告期末重新計算。於按公允價值重新計算時所得收益或虧損即時於損益賬確認。

(g) 投資物業

投資物業指擁有或持有租賃權益(見附註1(i))以賺取租金收入及／或資本增值之土地及／或樓宇，包括就現時尚未確定未來用途而持有之土地及建設或發展作為未來投資物業之物業。

投資物業按公允價值列賬，惟於報告期末該等物業仍處於在建或開發階段且其公允價值當時無法可靠地釐定則除外。投資物業公允價值之變動，或報廢或出售投資物業所產生之任何盈虧均於損益賬確認。投資物業之租金收入乃按照附註1(t)(ii)所述方式入賬。

當本集團按經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或資本增值，該權益會按個別情況分類及列賬為投資物業。已被分類為投資物業之物業權益乃猶如按融資租賃(見附註1(i))持有般列賬，且其適用之會計政策亦與按融資租賃出租之其他投資物業相同。租賃款項如附註1(i)所述列賬。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(h) 物業、廠房及設備

持作自用之樓宇按其重估值(即其於重估日期之公允價值減其後任何累計折舊)於財務狀況表列賬。本集團會定期進行重估，以充分確保該等資產之賬面值與使用於報告期末之公允價值所釐定者不會有重大差別。

廠房及設備之其他項目按成本減累計折舊及減值虧損於財務狀況表列賬(見附註1(j))。

重估持作自用之物業產生之變動一般於其他全面收入內處理，並於權益內之物業重估儲備分開累計。惟以下情況除外：

- 倘出現重估虧絀，則以虧絀額超過就該資產於緊接重估前計入儲備之數額為限，自損益賬扣除；及
- 倘以往曾將同一項資產之重估虧絀自損益賬扣除，則在出現重估盈餘時，便會計入損益賬。

自建物業、廠房及設備項目之成本包括物料、直接勞工、拆卸和搬遷項目及保留其所處地盤之最初估計成本(倘相關)，以及適當比例之間接費用及借款成本(見附註1(v))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生之盈虧按出售所得款項淨額與該項目賬面值之差額釐定，並於報廢或出售當日於損益賬確認。任何相關重估盈餘自重估儲備轉撥至保留溢利／累計虧損，不會重新分類計入損益賬。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(h) 物業、廠房及設備 (續)

折舊乃按照以下估計可使用年期以直線法撇銷物業、廠房及設備項目之成本值或重估值減估計殘值(如有)計算：

- 租賃土地上之樓宇按尚餘租期及其估計可使用年期(不超過20年至50年)(以較短者為準)計提折舊
- 租賃物業裝修 5年或租期之較短者
- 傢俬、裝置及設備 5至10年
- 汽車 5年

倘物業、廠房及設備項目之各部分有不同之可使用年期，該項目之成本或估值按合理基準於各部分之間作分配，並個別計提折舊每個部分。資產之可使用年期及其殘值(如有)會每年進行檢討。

(i) 租賃資產

倘本集團確定一項安排具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產之權利，則該安排(由一宗交易或一系列交易組成)為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 本集團租賃資產之分類

對於本集團以租賃持有之資產，倘租賃使所有權之絕大部分風險和回報轉移至本集團，則有關資產便會劃歸為以融資租賃持有。倘租賃不會使所有權之絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃，惟以下情況除外：

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之物業，會按照每項物業之基準劃歸為投資物業，倘劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣(見附註1(g))；及

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(i) 租賃資產 (續)

(i) 本集團租賃資產之分類 (續)

- 根據經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上之樓宇之公允價值分開計量之土地，是按融資租賃持有之方式入賬，惟明確以經營租賃持有之樓宇除外。就此而言，租賃之開始時間是指本集團首次訂立租約時，或自前承租人接收之時。

(ii) 經營租賃支出

倘本集團根據經營租賃擁有資產之使用權，則根據租賃作出之付款會在租期所涵蓋之會計期間內以等額分期於損益賬扣除；惟倘有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。接獲之租賃激勵均於損益賬確認為租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在其產生之會計期間內自損益賬扣除。

根據經營租賃所持土地之收購成本按直線法在租期內攤銷，但劃歸為投資物業(見附註1(g))或持作發展以供出售之物業(見附註1(k))除外。

(j) 資產減值

(i) 於附屬公司之投資及其他應收款項減值

本集團於各報告期末評估有否任何客觀證據顯示按成本或攤銷成本列賬之於附屬公司之投資及其他即期及非即期應收款項出現減值。減值之客觀證據包括本集團注意到有關下列一項或多項損失事件之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，如拖欠或無法如期償還本息；

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

(i) 於附屬公司之投資及其他應收款項減值 (續)

- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變化對債務人造成不利影響；及
- 股本工具投資之公允價值大幅或持續下跌至其成本值以下。

倘存在任何所述證據，則減值虧損釐定及確認如下：

- 就於附屬公司之投資而言，減值虧損乃根據附註1(j)(ii)比較該投資之可收回金額與其賬面值計算。根據附註1(j)(ii)，倘用以釐定可回收金額之估計出現正面之變化，有關的減值虧損將予撥回。
- 就貿易及其他即期應收款項而言，減值虧損乃根據資產之賬面值與按金融資產原實際利率(即該等資產於初步確認時計算之實際利率)折現之預期未來現金流量之現值(倘折現之影響重大)之差異計算。倘該等金融資產具有類似之風險特徵(例如類似之逾期情況及並無單獨被評估為出現減值)，則此等資產會一併進行評估。一併進行減值評估之金融資產之未來現金流量乃根據與該集體組別具有類似信貸風險特徵之資產之過往虧損估算。

倘若其後減值虧損金額減少，而有關減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件聯繫，則有關減值虧損透過損益賬撥回。減值虧損之撥回不應導致資產之賬面值超過倘在過去年度沒有確認任何減值虧損而應釐定之金額。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

(i) 於附屬公司之投資及其他應收款項減值 (續)

減值虧損直接以有關資產撇銷，惟就貿易及其他應收款項所包括之貿易應收款項確認之減值虧損除外，其雖為呆賬但可收回性並非渺茫。在此情況下，呆賬之減值虧損使用撥備賬記錄。倘本集團確認可收回性渺茫，被認為無法收回之金額直接在貿易應收款項中撇銷，而任何計入撥備賬與此應收款項有關之金額將會撥回。倘先前計入撥備賬之款項其後能收回，則有關款項會從撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撇銷之金額均於損益賬確認。

(ii) 其他資產減值

本集團於各報告期末均對內部及外間資料來源進行檢討，以識別有否跡象顯示下列資產是否已出現減值，或(除商譽外)先前已確認之減值虧損已不存在或減少：

- 物業、廠房及設備(按重估金額列賬之物業除外)；
- 分類為根據經營租賃持作租賃土地之預付利息；及
- 商譽。

若出現任何此等跡象，本集團將估計資產之可收回金額。此外，無論是否出現減值跡象，須每年估計商譽之可收回金額。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產減值 (續)

— 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公允價值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，採用反映當時市場對金錢時間值及有關資產特有風險之評估之稅前折現率折現估計未來現金流量至其現值。倘資產產生之現金流入大致上不獨立於其他資產，可收回金額則按獨立產生現金流入之最小資產組合(即現金產生單位)釐定。

— 確認減值虧損

倘某項資產或其所屬之現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，便於損益賬確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損之分配而言，首先減少已分配至該現金產生單位(或單位組別)之任何商譽之賬面值，然後按比例減少單位(或單位組別)內其他資產之賬面值，惟資產之賬面值不得減少至低於其個別公允價值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

— 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘用於釐定資產可收回金額之估計出現有利改變，則撥回減值虧損。有關商譽之減值虧損不予撥回。

撥回減值虧損以並無於過往年度確認減值虧損而應釐定之資產賬面值為限。撥回之減值虧損於確認撥回之年度計入損益賬。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

(iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須遵照香港會計準則第34號 *中期財務報告* 編製有關財政年度首六個月之中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同財政年度末之減值測試、確認及撥回標準 (見附註1(j)(i)及(ii))。

於中期期間就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。假設有關中期期間之減值評估僅於該財政年度末進行，即使並無確認虧損，或虧損屬較小，皆採用以上相同處理方法。

(k) 待售物業

待售物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本及可變現淨值釐定如下：

— 待售在建物業

待售在建物業之成本包含已明確確定之成本，包括土地收購成本及發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接開支，以及適當比例之間接費用及撥充資本之借款成本 (見附註1(v))。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及將於物業出售時產生之成本後所得之金額。

— 持作轉售之已竣工物業

本集團已發展之已竣工物業之成本，按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部分釐定。可變現淨值為估計售價減將於物業出售時產生之成本。

待售已竣工物業之成本，包括所有購買成本、轉換成本及其他將存貨運到其目前地點及狀況所產生之成本。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(l) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減呆賬減值撥備後入賬（見附註1(j)），但如應收款項為提供予關連人士而不設固定還款期之免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬。

(m) 可換股債券

可由持有人選擇兌換為權益股本之可換股債券，如就兌換而發行之股份數目及於當時收取之代價價值並無不同者，列作複合式金融工具入賬，當中包括負債部分及權益部分。

初步確認時，可換股債券之負債部分乃以不附帶兌換權之類似負債於初步確認時適用之市場利率，將未來利息及本金付款折現至現值計量。所得款項超過初步確認為負債部分之數額則確認為權益部分。發行複合式金融工具之相關交易成本按照所得款項之分配比例分配至負債及權益部分。

負債部分其後按攤銷成本列賬。就負債部分於損益賬確認之利息開支乃以實際利率法計算。權益部分在可換股債券股本儲備中確認，直至債券被兌換或贖回為止。

本集團持有之可換股債券贖回選擇權初步按公允價值計量及以衍生金融工具呈列（見附註1(f)），其後根據附註1(f)重新計量。

倘債券獲兌換，可換股債券儲備連同負債部分及衍生工具之賬面值於兌換時撥入股本及股份溢價，作為發行股份之代價。

倘債券被贖回，公允價值與其負債部分及衍生工具之賬面值之任何差額即時記入損益賬。贖回款項總額與負債部分及衍生工具之公允價值之差額被當作贖回可換股債券權益部分之款項。此被視為可換股債券權益部分之贖回款項直接記入權益處理。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(n) 計息借款

計息借款初步按公允價值減相關交易成本確認。初步確認後，計息借款按攤銷成本列賬，而初步確認之金額與贖回價值間之任何差異，連同任何應付利息及費用，均以實際利率法於借款期內於損益賬確認。

(o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認。除根據附註1(s)(i)計算之財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

(p) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構之活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金並一般於購入後三個月內到期且受價值變動之風險影響不大之短期高流通投資。

(q) 僱員福利

薪金、年度紅利、有薪年假、對定額供款退休計劃之供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務年度內計算。倘有關付款或結算延遲，且其影響重大，則該等金額會按其現值列賬。

(r) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動均於損益賬確認，惟倘與其他全面收入或直接於權益內確認之項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(r) 所得稅 (續)

即期稅項為按年內應課稅收入，根據於報告期末已執行或實質上已執行之稅率計算之預期應付稅項，以及對過往年度應付稅項作出之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣減及應課稅之暫時性差異產生，即資產及負債就財務報告之賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦由未動用稅項虧損和未動用稅項沖回產生。

除某些有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(只限於可能有未來應課稅溢利用作抵扣有關資產)均會確認。能支持確認由可扣減暫時性差異所產生之遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括因撥回現存應課稅暫時性差異而產生之金額，惟此等差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣減暫時性差異預計撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向後期或向前期結轉之期間內撥回。在決定現存應課稅暫時性差異是否支持確認由未動用稅項虧損和稅項沖回產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即該等差異若與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在能使用稅項虧損或沖回之同一期間內撥回之情況下，則會被考慮。

該等確認遞延稅項資產及負債有限之例外情況包括商譽所產生之不可扣稅暫時性差異、初步確認不會影響會計或應課稅溢利之資產或負債(但不能為業務合併之一部分)及與投資附屬公司有關之暫時性差異，惟就應課稅差異而言，僅限於本集團能控制該差異逆轉之時間，而該差異有可能不會於可見未來逆轉；或就可扣減差異而言，則限於該差異有可能於日後逆轉。

倘投資物業根據附註1(g)所載之會計政策按其公允價值列賬，已確認之遞延稅項金額乃根據於報告日期出售該等資產所適用之稅率按賬面值計量，惟有關物業為可折舊而其相關業務模式之目的是隨著時間過去，通過使用而非出售消耗該物業內所包含之絕大部分經濟利益則除外。在所有其他情況下，已確認之遞延稅項金額按照資產及負債賬面值之預期變現或償還方式，根據於報告期末已執行或實際已執行之稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作折現。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(r) 所得稅 (續)

本集團會於各報告期末審閱遞延稅項資產之賬面值。如果不再可能獲得足夠之應課稅溢利以抵扣相關稅項利益，該遞延稅項資產之賬面值便會削減。如果日後有可能獲得足夠之應課稅溢利，則該等削減金額便會撥回。

股息分派所產生之額外所得稅，於確認支付有關股息之責任時確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動，會各自分開呈報且不予抵銷。倘本公司或本集團有可合法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並且符合以下附帶條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，及遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債，本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和償還該負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，而此等資產和負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同之應課稅實體，而此等實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要償還或大額遞延稅項資產可以收回之期間內，按淨額基準變現即期稅項資產及償還即期稅項負債，或同時變現該資產和償還該負債。

(s) 已發出之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出之財務擔保

初步確認為遞延收入之擔保款額按擔保年期於損益賬攤銷為已發出財務擔保之收入。此外，倘(i)擔保持有人可能根據擔保向本集團索償，及(ii)對本集團之申索款額預期超過貿易及其他應付款項現時就此項擔保入賬之金額(即初步確認金額減累計攤銷)，則根據附註1(s)(ii)確認撥備。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(s) 已發出之財務擔保、撥備及或然負債 (續)

(ii) 其他撥備及或然負債

倘本集團或本公司須就已發生之事件承擔法律或推定責任，並可能須為履行該責任而付出經濟利益，而且能夠作出可靠估計時，應就該未能確定時間或數額之其他負債確認撥備。如果貨幣之時間價值重大，則按預計履行責任所需開支之現值將撥備列賬。

倘不一定須要付出經濟利益，或是無法可靠地估計有關金額，則將有關責任披露為或然負債，惟付出經濟利益之可能性極低則除外。如果本集團可能須承擔之責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則該等責任亦會披露為或然負債，惟付出經濟利益之可能性極低則除外。

(t) 收益確認

收益按已收或應收代價之公允價值計量。只當經濟利益可能流入本集團，而收益和成本(如適用)又能可靠地計量時，收益才會根據下列方法於損益賬確認：

(i) 銷售物業

銷售物業所產生之收益在物業之風險及回報轉移予買方時確認，即有關物業竣工並交付買方且可合理確定能收取有關應收款項之時。在確認收益當日前出售物業所收取之所得款項於綜合財務狀況表列作流動負債。

(ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入在租期所涵蓋之期間內，以等額分期款項於損益賬確認；惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生之收益模式則除外。獲授予之租賃激勵均於損益賬確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在其產生之會計期間內確認為收入。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(t) 收益確認 (續)

(iii) 股息

非上市投資之股息收入在股東收取款項之權利確立時確認。

(iv) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利率法確認。

(u) 外幣換算

年內之外幣交易均按交易日之適用匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債乃按報告期末之適用匯率換算。匯兌盈虧均於損益賬確認。

按歷史成本以外幣計量之非貨幣資產及負債乃以交易日適用之匯率換算。按公允價值以外幣計值之非貨幣資產及負債乃以釐定公允價值當日之適用匯率換算。

海外業務經營業績乃按接近交易日匯率的匯率換算為港元。財務狀況表項目(包括海外業務合併產生之商譽)均以報告期末之收市匯率換算為港元。所產生之匯兌差額於其他全面收入確認，並分開於匯兌儲備之權益內累計。

出售海外業務時，有關海外業務匯兌差額之累計金額將於確認出售之損益時，由權益重新分類為損益。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(v) 借款成本

資產(須經相當長時間方能準備就緒以作預期用途或出售之資產)收購、建造或製造直接應佔之借款成本資本化作為資產成本之一部分。其他借款成本於產生期間列支。

借款成本資本化為合資格資產之部分成本乃於資產開支及借款成本產生以及準備資產以作預期用途或出售所需之活動正在進行時開始。當所有準備合資格資產以作預期用途或出售所需之絕大部分活動中斷或完成時，借款成本資本化便會暫停或停止。

(w) 已終止經營業務

已終止經營業務是本集團業務之一部分，其營運及現金流可與本集團其他業務清楚區分，且代表一項按業務或地區劃分之獨立主要業務，或作為出售一項按業務或地區劃分之獨立主要業務之單一統籌計劃一部分，或為一間純粹為轉售而收購之附屬公司。

倘業務被出售或符合列為待出售項目之準則(以較早者為準)，則分類為已終止經營業務。撤出業務時，有關業務亦會分類為已終止經營業務。

倘若業務分類為已終止經營，則會於綜合收入表按以下項目呈列，當中包含：

- 已終止經營業務之除稅後溢利或虧損；及
- 就構成已終止經營業務之資產或出售集團，計量公允價值減銷售成本或於出售時確認之除稅後損益。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(x) 關連人士

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

任何人士的近親是指與該實體交易時預期可影響該名人士或受該人士影響的家庭成員。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 主要會計政策 (續)

(y) 分部報告

經營分部及財務報表所呈示各分部項目之數額乃從定期向本集團最高行政管理人員提供以對本集團各經營地區進行資源分配及評估表現之財務資料中確定。

個別重要的經營分部不會合計以供財務報告之用，但如該等經營分部的產品和服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務的方法以至監管環境的本質等經濟特性均屬類似，則作別論。個別不重要的經營分部如果符合以上大部分條件，則可以合計為一個報告分部。

2 會計判斷及估計

本集團作出有關未來之估計及假設。附註14及29載有有關商譽減值及金融工具公允價值之假設及風險因素資訊。其他主要估計不確定性來源如下：

(a) 投資物業

公允價值之最佳憑證為同類租約及其他合約於活躍物業市場之現行價格。倘缺乏此方面資料，本集團在合理公允價值估計範圍內釐定有關金額。在作出判斷時，本集團考慮多方面資料，其中包括：

- 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)之物業當時在活躍市場上之價格，並就該等差異作出調整；
- 活躍程度稍遜之市場上相類物業之近期價格，並作出調整以反映該等價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化；及
- 根據未來現金流量之可靠估計所作折現現金流量預測源自任何現有租約及其他合約之條款及(在可能情況下)外在證據(如地點及狀況相同之類似物業現行市場租值)，並採用反映當時市場對有關現金流量金額及時間之不確定性之折現率計算。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2 會計判斷及估計 (續)

(b) 所得稅

(i) 中國企業所得稅

本集團須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備須作出重大判斷。日常業務過程中有大量交易及計算無法確定最終釐定之稅額。若該等事項之最終稅項結果與初次記錄之金額不同，其差額將影響作出該等釐定年度就所得稅及遞延稅項作出之撥備。

(ii) 中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，土地增值稅之實施及處理在中國城市之稅務管轄區之間存在差異，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關最終確定其中國土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要判斷。本集團基於管理層根據對稅收法規之理解而作出之最佳估計確認該等中國土地增值稅。最終稅項結果可能有別於初次記錄之金額，而該等差異將影響經已與地方稅務機關作出有關確定之年度所得稅。

(iii) 遞延稅項資產及負債

倘管理層認為可能有可動用暫時差異或稅項虧損之未來應課稅溢利，則確認與若干暫時差異及稅項虧損相關之遞延稅項資產。其實際動用之結果或有不同。倘該等事項之最終稅項結果有別於初次記錄之金額，則確認與若干暫時差異相關之遞延稅項負債，有關差異將影響作出該等釐定年度之所得稅開支。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

3 營業額及分部報告

(a) 營業額

本集團主要業務為物業發展及投資。本年度營業額分析如下：

	二零一二年 千元	二零一一年 千元
持續經營業務		
出售物業	2,728,045	—
租金收入	43,124	—
物業管理收入	2,250	—
	2,773,419	—

(b) 報告分部從中獲得收益之服務

於二零一一年五月二十四日出售於Right Strong Holdings Limited及其附屬公司(「出售集團」，見附註7)之全部權益後，由於本集團的所有業務均被認為主要依賴於物業發展的表現，就資源分配及分部表現評估向本集團主要營運決策者報告之資料更注重以本集團整體進行報告。資源分配基準是如何有利於本集團加強其整體物業發展業務而非任何特殊服務。表現評估乃以本集團整體業績為基準。因此，根據香港財務報告準則第8號經營分部之規定，管理層認為本集團僅設有一個經營分部。

(c) 地區資料

由於本集團之營業額及經營溢利主要來自於中國福建省經營之業務，因此並無呈列地區資料。

(d) 有關主要客戶之資料

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團並無交易佔本集團營業額超過10%之單一客戶。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

4 其他收益及虧損淨額

	二零一二年 千元	二零一一年 千元
持續經營業務		
其他收益		
銀行利息收入	10,740	9,267
借予一名董事之貸款之利息收入	—	18,318
	10,740	27,585
其他虧損淨額		
可換股債券贖回選擇權重估收益	3,166	—
匯兌(虧損)/收益淨額	(3,952)	390
其他	(91)	(4,781)
	(877)	(4,391)

5 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除/(計入)下列項目後達致：

	二零一二年 千元	二零一一年 千元
持續經營業務		
(a) 融資成本：		
金融機構貸款利息	43,712	71,374
可換股債券利息(附註12(b))	95,570	102,591
一年內償還之關連人士貸款利息	67,270	16,739
被視為承租人墊款利息	26,232	—
	232,784	190,704
減：已撥作在建物業之資本之利息開支*	(68,860)	(60,418)
	163,924	130,286

* 借款成本按每年介乎5.85%至18%之間之比率(二零一一年：每年5.4%至6.4%)資本化。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

5 除稅前溢利 (續)

	二零一二年 千元	二零一一年 千元
(b) 員工成本：		
向定額供款退休計劃作出之供款	1,219	253
薪金、工資及其他福利	17,778	9,541
	18,997	9,794
(c) 其他項目：		
預付租金攤銷	138	65
物業、廠房及設備折舊	982	802
貿易及其他應收款項之減值虧損	—	180
核數師酬金		
— 核數服務	1,082	941
— 其他服務	741	1,207
經營租賃支出：最少應付之租賃物業、廠房及設備租金	527	379
出售物業、廠房及設備之虧損	4	45
物業、廠房及設備重估盈餘(附註 13(b))	—	(518)
已售物業成本	2,388,283	—

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

6 列入綜合收入表之所得稅

(a) 列入綜合收入表之所得稅如下：

	二零一二年 千元	二零一一年 千元
持續經營業務		
即期稅項		
中國企業所得稅(iii)	327,485	—
中國土地增值稅(iv)	448,140	—
預扣稅(v)	17,441	—
	793,066	—
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回：		
— 待售物業重估	(491,989)	(23,746)
— 投資物業重估	118,890	47,455
— 土地增值稅可扣減程度	(79,405)	—
— 實際利息	—	4,578
— 稅項虧損	29,116	(10,661)
	(423,388)	17,626
所得稅總額	369,678	17,626

- (i) 根據百慕達及英屬處女群島規則及法規，本集團於百慕達及英屬處女群島毋須繳納任何所得稅。
- (ii) 由於本公司及本集團於年內並無在香港產生應課稅溢利，因此並無於綜合財務報表提撥香港利得稅。
- (iii) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

企業所得稅之撥備乃根據本集團於中國之附屬公司之估計應課稅溢利按其各自根據中國相關之所得稅規則及法規釐定之適用稅率計算。適用於本集團位於中國之附屬公司之企業所得稅稅率為25%(二零一一年：25%)。由於本集團於中國之附屬公司於二零一一年並無任何應課稅溢利，因此並無就該年度提撥企業所得稅。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

6 列入綜合收入表之所得稅 (續)

(a) 列入綜合收入表之所得稅如下：(續)

(iv) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

所有由於中國出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施而產生之收入須按有關增值以累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，其計算方法乃根據適用之規定，以出售物業所得款項減可扣減支出(包括土地使用權之成本、借款成本及相關發展支出)計算。

(v) 預扣稅

就中國附屬公司於二零零八年一月一日後賺取的溢利而產生的股息分派按5%至10%的稅率向香港公司徵收預扣稅。

(b) (持續經營業務及已終止經營業務)按適用稅率計算之所得稅費用與會計溢利之對賬：

	二零一二年 千元	二零一一年 千元
除稅前溢利	613,041	215,018
按適用於有關稅務管轄區之溢利之稅率計算之名義稅項	167,967	50,113
不可扣稅開支之稅務影響	41,158	25,192
毋須課稅收入之稅務影響	(5,173)	(32,385)
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	1,383	407
於過往年度未確認之暫時性差異	(3,594)	(502)
預扣稅	17,441	—
土地增值稅及相應中國企業所得稅影響	150,496	(22,502)
實際所得稅費用	369,678	20,323

7 已終止經營業務

本公司於二零一一年五月二十四日向一名第三方China Fair Land Properties Limited(「China Fair Land」)出售出售集團，代價為150,656,000元，並於截至二零一一年十二月三十一日止年度產生收益62,460,000元。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

8 董事薪酬

董事薪酬如下：

	二零一二年			總計 千元
	董事袍金 千元	薪金、 津貼及 實物福利 千元	退休 計劃供款 千元	
主席兼執行董事：				
陳長偉先生	—	3,888	28	3,916
執行董事：				
陳冬雪女士	—	1,701	47	1,748
陳志宏先生	—	1,187	14	1,201
吳璋瀾女士	—	960	14	974
獨立非執行董事：				
林文鋒女士	96	—	—	96
馬詠龍先生	120	—	—	120
葉景強先生	96	—	—	96
	312	7,736	103	8,151

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

8 董事薪酬 (續)

	二零一一年			總計 千元
	董事袍金 千元	薪金、 津貼及 實物福利 千元	退休 計劃供款 千元	
主席兼執行董事：				
陳長偉先生	—	2,825	12	2,837
執行董事：				
陳冬雪女士	—	1,130	—	1,130
陳志宏先生 (於二零一一年七月一日委任)	—	414	6	420
吳瑋瀾女士 (於二零一一年七月一日委任)	—	318	6	324
陳双妮女士 (於二零一一年六月二十二日辭任)	—	355	6	361
獨立非執行董事：				
林文鋒女士	80	—	—	80
馬詠龍先生	100	—	—	100
葉景強先生	80	—	—	80
	260	5,042	30	5,332

9 最高薪人士

五名最高薪人士均為董事，當中四名(二零一一年：全部)為董事。附註8所披露之酬金指自委任起或截至辭任時已付／應付之款項。其餘人士(二零一一年：無)之酬金(包括董事酬金)已載於附註8之董事薪酬，如下所示：

	二零一二年 千元	二零一一年 千元
薪金及其他酬金	8,205	5,875
退休計劃供款	75	48
	8,280	5,923

二零一二年，其餘非董事之最高薪人士之酬金介乎零至1,000,000元之間。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

10 本公司權益股東應佔溢利

本公司權益股東應佔綜合溢利包括已列入本公司財務報表之虧損99,271,000元(二零一一年：溢利109,420,000元)。

11 其他全面收入

與其他全面收入各個部分有關之稅務影響如下：

	二零一二年			二零一一年		
	除稅前 金額 千元	所得稅 費用 千元	除稅後 金額 千元	除稅前 金額 千元	所得稅 費用 千元	除稅後 金額 千元
換算中國之附屬公司之 財務報表之匯兌差額	107,621	—	107,621	148,820	—	148,820
物業、廠房 及設備重估盈餘	5,323	(1,285)	4,038	347	(87)	260
出售附屬公司變現之 匯兌儲備	—	—	—	(6,027)	—	(6,027)
	112,944	(1,285)	111,659	143,140	(87)	143,053

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

12 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司權益股東應佔溢利232,335,000元(二零一一年：持續經營業務及已終止經營業務為185,411,000元，其中123,559,000元來自持續經營業務)除以年內已發行普通股加權平均數2,351,804,000股(二零一一年：2,321,839,000股)計算，方法如下：

普通股加權平均數

	二零一二年 千股	二零一一年 千股
於一月一日之已發行普通股	2,328,965	1,118,507
供股之影響	—	1,115,412
行使可換股債券之影響	22,839	87,920
	2,351,804	2,321,839

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃按本公司權益股東應佔溢利309,879,000元(二零一一年：187,333,000元來自持續經營業務及已終止經營業務，其中125,481,000元來自持續經營業務)及加權平均數8,033,686,000股(二零一一年：9,170,879,000股)計算，方法如下：

(i) 本公司權益股東應佔溢利(攤薄)

	二零一二年 千元	二零一一年 持續經營業務 及已終止 經營業務 千元	二零一一年 持續 經營業務 千元
權益股東應佔溢利	232,335	185,411	123,559
可換股債券利息	95,570	102,591	102,591
贖回／回購可換股債券收益	(14,860)	(100,669)	(100,669)
可換股債券贖回選擇權重估收益	(3,166)	—	—
	309,879	187,333	125,481

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

12 每股盈利 (續)

(b) 每股攤薄盈利 (續)

(ii) 普通股加權平均數 (攤薄)

	二零一二年 千股	二零一一年 千股
於十二月三十一日之普通股加權平均數	2,351,804	2,321,839
被視為轉換可換股債券之影響	5,681,882	6,849,040
	8,033,686	9,170,879

在計算二零一一年之每股攤薄盈利時，回購可換股債券收益之影響已從二零一一年之盈利中扣除，以便與本年度之每股全面攤薄盈利的計算口徑保持一致。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

13 固定資產

(a) 本集團

	按公允 價值持作		傢俬、 裝置及設備 千元	租賃 汽車 千元	租賃 物業裝修 千元	經營租賃持作 自用之租賃		投資物業 千元	總固定資產 千元
	自用之樓宇 千元	土地利息 千元							
	(附註13(d))								
成本或估值：									
於二零一一年一月一日	16,527	1,167	3,868	118	21,680	29,719	101,771	153,170	
匯兌調整	255	126	420	—	801	77	51,028	51,906	
添置	—	149	1,915	—	2,064	—	116,509	118,573	
出售	—	(52)	(396)	—	(448)	—	—	(448)	
出售附屬公司	(15,183)	(683)	(2,324)	—	(18,190)	(4,596)	(101,771)	(124,557)	
重估盈餘	865	—	—	—	865	—	215,701	216,566	
減：累計折舊撇銷	(464)	—	—	—	(464)	—	—	(464)	
轉撥自待售物業	—	—	—	—	—	—	1,300,263	1,300,263	
於二零一一年十二月三十一日	2,000	707	3,483	118	6,308	25,200	1,683,501	1,715,009	
指：									
成本	—	707	3,483	118	4,308	25,200	—	29,508	
二零一一年估值	2,000	—	—	—	2,000	—	1,683,501	1,685,501	
	2,000	707	3,483	118	6,308	25,200	1,683,501	1,715,009	
於二零一二年一月一日	2,000	707	3,483	118	6,308	25,200	1,683,501	1,715,009	
匯兌調整	—	6	21	—	27	—	18,614	18,641	
添置	—	462	360	—	822	—	161,620	162,442	
出售	—	(47)	—	—	(47)	—	—	(47)	
重估盈餘	5,323	—	—	—	5,323	—	449,846	455,169	
減：累計折舊撇銷	(197)	—	—	—	(197)	—	—	(197)	
轉撥自待售物業	8,902	—	—	—	8,902	21,667	48,002	78,571	
於二零一二年十二月三十一日	16,028	1,128	3,864	118	21,138	46,867	2,361,583	2,429,588	

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

13 固定資產 (續)

(a) 本集團 (續)

	按公允 價值持作		傢俬、 裝置及設備 千元	租賃 汽車 千元	租賃 物業裝修 千元	經營租賃持作 自用之租賃		投資物業 千元	總固定資產 千元
	自用之樓宇 千元	千元				小計 千元	土地利息 千元		
指：									
成本	—	1,128	3,864	118	5,110	46,867	—	—	51,977
二零一二年之估值	16,028	—	—	—	16,028	—	2,361,583	—	2,377,611
	16,028	1,128	3,864	118	21,138	46,867	2,361,583	—	2,429,588
累計折舊：									
於二零一一年一月一日	—	680	2,353	107	3,140	1,097	—	—	4,237
匯兌調整	—	114	401	—	515	16	—	—	531
本年度折舊	464	209	521	11	1,205	106	—	—	1,311
出售時撥回	—	(47)	(356)	—	(403)	—	—	—	(403)
出售附屬公司時撥回	—	(463)	(1,642)	—	(2,105)	(959)	—	—	(3,064)
重估時撇銷	(464)	—	—	—	(464)	—	—	—	(464)
於二零一一年十二月三十一日	—	493	1,277	118	1,888	260	—	—	2,148
於二零一二年一月一日	—	493	1,277	118	1,888	260	—	—	2,148
匯兌調整	—	(1)	(3)	—	(4)	—	—	—	(4)
本年度折舊	197	141	644	—	982	138	—	—	1,120
出售時撥回	—	(43)	—	—	(43)	—	—	—	(43)
重估時撇銷	(197)	—	—	—	(197)	—	—	—	(197)
於二零一二年十二月三十一日	—	590	1,918	118	2,626	398	—	—	3,024
賬面淨值：									
於二零一二年十二月三十一日	16,028	538	1,946	—	18,512	46,469	2,361,583	—	2,426,564
於二零一一年十二月三十一日	2,000	214	2,206	—	4,420	24,940	1,683,501	—	1,712,861

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

13 固定資產 (續)

(b) 持作自用之物業重估

本集團持作自用之樓宇於各報告期末按公開市值基準由獨立測量師行作出重估。於二零一二年十二月三十一日之物業估值由永利行評值顧問有限公司及世邦魏理仕有限公司進行，該等測量師行近期於估物業之地點及類別中均有相關經驗。重估盈餘4,038,000元扣除遞延稅項後已於本集團其他全面收入中確認(二零一一年：518,000元扣除遞延稅項後於本集團損益賬確認(附註5(c))。

倘該等持作自用之樓宇乃按成本減累計折舊列賬，則於二零一二年十二月三十一日之賬面值將約為9,956,000元(二零一一年：1,331,000元)。

於二零一二年十二月三十一日，賬面值分別為2,430,000元(二零一一年：2,000,000元)及24,875,000元(二零一一年：24,940,000元)之物業、廠房及設備以及預付租金已抵押作為本集團之借款抵押品(附註23)。

(c) 本集團物業之賬面淨值分析如下：

	二零一二年 千元	二零一一年 千元
位於香港—以長期租約持有(50年以上)	27,305	26,940
位於中國—以中期租約持有(10至50年)	35,193	—
	62,498	26,940

	二零一二年 千元	二零一一年 千元
指：		
— 按公允價值持作自用之樓宇	16,029	2,000
— 按成本計量之預付租金	46,469	24,940
	62,498	26,940

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

13 固定資產 (續)

(d) 投資物業

	落成 千元	在建 千元	總計 千元
於二零一一年一月一日	101,771	—	101,771
轉撥自待售物業	—	1,300,263	1,300,263
添置	—	116,509	116,509
匯兌調整	—	51,028	51,028
重估盈餘	—	215,701	215,701
出售附屬公司	(101,771)	—	(101,771)
於二零一一年十二月三十一日	—	1,683,501	1,683,501
指：			
二零一一年估值	—	1,683,501	1,683,501
於二零一二年一月一日	—	1,683,501	1,683,501
轉撥自待售物業	48,002	—	48,002
添置	—	161,620	161,620
匯兌調整	—	18,614	18,614
重估盈餘	449,846	—	449,846
轉撥	1,863,735	(1,863,735)	—
於二零一二年十二月三十一日	2,361,583	—	2,361,583
指：			
二零一二年的估值	2,361,583	—	2,361,583

- (i) 本集團之投資物業於報告期末按公開市值基準作出重估，估值由獨立測量師行世邦魏理仕有限公司進行，這間測量師行近期於估物業之地點及類別中均有相關經驗。進行重估後，本年度已就投資物業於損益賬確認淨收益449,846,000元(二零一一年：215,701,000元)。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

13 固定資產 (續)

(d) 投資物業 (續)

- (ii) 本集團之投資物業按於中國之中期租約(10至50年)持有。

於二零一一年十二月三十一日，本集團公允價值為1,446,741,000元之投資物業已抵押作為本集團借款之抵押品(附註23)。於二零一二年十二月三十一日，本集團概無抵押投資物業。

- (iii) 根據經營租約租賃投資物業

本集團根據經營租約租賃其投資物業。大部份物業最初租期為一至二十年，可於屆滿後選擇續租，並會重新協商所有條款。

本集團就不可撤銷經營租賃於未來最少應收之租金收入總額如下：

	二零一二年 千元	二零一一年 千元
一年內	43,347	4,061
一年後但五年內	278,797	246,615
五年後	1,232,774	1,282,530
	1,554,918	1,533,206

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

14 商譽

	本集團	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
成本	394,782	394,782
累計減值虧損	(299,000)	(299,000)
匯兌調整	11,157	9,749
賬面值	106,939	105,531

商譽產生自二零零八年收購Amazing Wise Limited(「Amazing Wise」)之全部已發行股本。有關結餘指收購成本超逾本集團於Amazing Wise之可識別資產、負債及或然負債於收購日期之公允淨值之權益。

本集團於各報告期末進行商譽之減值測試。由於中國物業市場於二零零八年下滑，故就商譽錄得減值虧損299,000,000元。由於物業價格隨後回升，故本集團認為毋須進一步減值。商譽減值虧損並未根據附註1(e)所載之本集團會計政策撥回。

於評估商譽減值時釐定現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。與商譽有關之現金產生單位包括福建分部下之全部附屬公司。現金產生單位之可收回金額於福建分部下按使用價值計算而釐定。該等計算乃根據管理層批准之五年期財務預算使用現金流量預測得出。現金流量乃使用介乎3%至5%(二零一一年：3%至5%)之估計加權平均增長率推算。現金流量乃使用19%(二零一一年：17%)之折現率進行折現。折現率採用資本資產定價模型(「資本資產定價模型」)釐定。根據資本資產定價模型，合適之預期回報率乃無風險回報與補償投資者所承擔市場風險所需之權益風險溢價之總和。管理層之主要假設包括利潤率，乃經考慮過往表現及對市場表現之預期來釐定。所使用之折現率乃除稅前折現率，反映與有關分部相關之特定風險。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

15 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
非上市投資，按成本	1,705,241	1,705,241

本集團主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立 及營業地點	已發行 及繳足資本／ 實收資本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司持有	一間附屬 公司持有	
Amazing Wise Limited	英屬處女群島	10股每股面值 1美元 之普通股	100%	100%	—	投資控股
大隆實業集團有限公司	香港	10,000,000股 每股面值 1元之普通股	100%	—	100%	投資控股
福建中旅房地產開發 (香港)有限公司	香港	1,000股 每股面值 1元之普通股	100%	—	100%	庫存股
福建中旅房地產開發 有限公司(附註i、ii及v)	中國	人民幣 129,820,000元	95% (附註v)	—	95%	物業發展
福建恒力房地產發展 有限公司(附註iii)	中國	人民幣 180,000,000元	100%	—	100%	物業發展
福建恒力商務地產 發展有限公司(附註iv)	中國	人民幣 321,600,000元	100%	—	100%	物業管理

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

15 於附屬公司之投資 (續)

公司名稱	註冊成立／成立 及營業地點	已發行 及繳足資本／ 實收資本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司持有	一間附屬 公司持有	
福建恒力博納廣場 發展有限公司(附註i)	中國	人民幣 105,000,000元	70%	—	70%	物業發展
福州市恒力第一太平 戴維斯物業管理 有限公司(附註i)	中國	人民幣 500,000元	55%	—	55%	物業管理
福建恒力資產管理 有限公司(附註iii)	中國	—	100%	—	100%	物業管理

i 該等實體為於中國成立之股權式合營企業。

ii 本集團於該實體之30%權益已抵押作承租人墊款之抵押品(見附註24)。

iii 該實體為於中國成立之外商獨資企業。

iv 該實體為於中國成立之本地企業。

v 根據本集團附屬公司大隆實業集團有限公司(「大隆」)與福建中旅集團公司(「中旅集團」)日期為二零零五年五月二十二日之股份轉讓協議(「協議」)，中旅集團同意轉讓福建中旅房地產開發有限公司(「福建中旅」)之95%權益予大隆，此後福建中旅成為大隆之附屬公司。自此後中旅集團為福建中旅之非控股股東持有人。根據協議，與轉讓前開始之一項原有項目有關之若干資產及負債由中旅集團保留，上述項目之相關風險及利益亦由中旅集團承擔。福建中旅為該原有項目保留單獨賬本及記錄。於二零一二年十二月三十一日，分別為35,526,000元(二零一一年：43,660,000元)及35,000元(二零一一年：43,400元)之相關資產及負債仍未依法轉讓。然而，由於該等資產及負債之風險及利益由中旅集團承擔，該等資產及負債並無列入綜合財務報表中。因此本集團擁有福建中旅除上述資產及負債以外之95%權益。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

16 待售物業

	本集團	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
在建物業	700,723	3,846,822
待售已竣工物業	1,407,222	—
	2,107,945	3,846,822

(a) 按租期劃分計入待售物業之租賃土地之賬面值分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
按以下租約持有：		
— 於中國之長期租約(超過50年)	183,112	1,170,807
— 於中國之中期租約(10至50年)	1,264,982	1,667,004
	1,448,094	2,837,811

(b) 預計超過一年後方可收回之待售物業之金額分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
在建物業	700,723	1,552,713

(c) 於二零一一年十二月三十一日，本集團之若干待售物業抵押予金融機構作為本集團之貸款抵押(附註23)。於二零一二年十二月三十一日，本集團概無抵押待售物業。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

17 土地使用權之按金

該款項為福州一幅土地之土地使用權之按金。董事認為將於一年內獲得該幅土地之土地使用權。

18 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元	二零一二年 千元	二零一一年 千元
貿易應收款項	115	1,592	—	1,566
其他應收款項、預付款項及按金	132,772	265,887	34,255	105,690
應收附屬公司款項	—	—	253,073	458,757
	132,887	267,479	287,328	566,013

貿易及其他應收款項包括出售出售集團予China Fair Land產生之應收款項32,690,000元(二零一一年：105,690,000元)。該金額於年末後悉數清償。

應收附屬公司之款項乃無抵押、免息及按要求償還。

本集團及本公司預期可於超過一年後收回之按金及預付款項為98,000元(二零一一年：10,626,000元)。

有關本集團信貸政策之詳情載於附註29(a)。

(a) 賬齡分析

根據發票日期，貿易應收款項之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元	二零一二年 千元	二零一一年 千元
一個月內	115	26	—	—
超過一個月	—	1,566	—	1,566
	115	1,592	—	1,566

於二零一二年十二月三十一日，由於管理層認為有關結餘可悉數收回，故毋須就本集團之貿易應收款項作出減值撥備。本集團概無持有該結餘之任何抵押品。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

19 受限制銀行存款

銀行存款已作抵押以取得金融機構貸款(見附註23)。已抵押銀行存款將於償還有關銀行貸款時解除。

20 現金及現金等值物

(a) 現金及現金等值物包括：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元	二零一二年 千元	二零一一年 千元
銀行及手頭現金	476,641	58,017	23,684	1,328

(b) 除稅前溢利與經營產生之現金之對賬如下：

	附註	二零一二年 千元	二零一一年 千元
因下列各項引致之除稅前溢利：			
持續經營業務		613,041	149,345
已終止經營業務		—	3,213
出售附屬公司之收益淨額		—	62,460
		613,041	215,018
按下列各項調整：			
提前贖回可換股債券收益		(14,860)	(100,669)
可換股債券贖回選擇權重估收益		(3,166)	—
投資物業估值收益		(449,846)	(215,701)
物業、廠房及設備重估盈餘		—	(518)
折舊及攤銷		1,120	1,311
出售物業、廠房及設備之虧損	5(c)	4	45
融資成本		163,924	130,286
利息收入	4	(10,740)	(27,585)
出售附屬公司之收益淨額		—	(62,460)
營運資金之變動：			
待售物業減少／(增加)		1,751,322	(933,325)
貿易及其他應收款項減少／(增加)		59,784	(157,187)
土地使用權之按金增加		—	(472,456)
預收款項減少／(增加)		(519,190)	1,107,370
貿易及其他應付款項增加		(17,231)	615,749
經營產生之現金		1,574,162	99,878

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

21 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元	二零一二年 千元	二零一一年 千元
貿易應付款項(附註(a))	135,898	185,174	—	—
其他應付款項及應計費用	659,747	671,371	822	380
應付關連人士利息	79,002	17,013	—	2,327
應付一名董事款項(附註(b))	58,000	—	58,000	—
應付附屬公司款項(附註(c))	—	—	606,609	715,326
應付非控股股本持有人款項(附註(c))	16,770	26	—	—
	949,417	873,584	665,431	718,033

(a) 本集團預期可於超過一年後償還之貿易應付款項為93,373,000元(二零一一年：135,152,000元)

於報告期末，根據發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
一個月內	11,428	10,976
一至三個月	4,840	21,953
三個月後但六個月內	4,791	32,929
六個月後但十二個月內	9,846	65,858
超過十二個月	104,993	53,458
	135,898	185,174

(b) 於二零一二年十二月三十一日，應付一名董事款項為贖回可換股債券之未償還款項(見附註25)。該款項為無抵押、免息及按要求償還。

(c) 應付附屬公司及非控股股本持有人之款項為無抵押、免息及按要求或一年內償還。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

22 預收款項

該款項指就本集團之預售物業向買家分期收取之銷售所得款項。於二零一二年十二月三十一日，該款項包括來自一名單一買家購買若干待售物業之銷售所得款項人民幣680,382,000元。該款項預期將於一年內確認為本集團之收益。

23 金融機構貸款

於二零一二年十二月三十一日，金融機構貸款之還款期及抵押如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元	二零一二年 千元	二零一一年 千元
即期				
一年內	41,099	781,373	—	50,000
非即期				
一年後但兩年內	2,159	328,049	—	—
兩年後但五年內	6,851	6,662	—	—
五年後	998	3,347	—	—
	10,008	338,058	—	—
	51,107	1,119,431	—	50,000

(a) 本集團已作抵押以取得金融機構貸款之資產包括：

	二零一二年 千元	二零一一年 千元
物業、廠房及設備(附註13(b))	2,430	2,000
預付租金(附註13(b))	24,875	24,940
投資物業(附註13(d))	—	1,446,741
待售物業(附註16(c))	—	1,142,230
受限制銀行存款(附註19)	42,904	349,423
	70,209	2,965,334

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

24 承租人墊款

承租人墊款不計息，並以本集團於一間附屬公司之30%權益作抵押(見附註15)。該款項已於報告日期後償還。

25 可換股債券

於二零零八年一月二十一日，本公司按本金額100%向陳先生發行2,701,711,500元零票息可換股債券，作為收購Amazing Wise Limited及其附屬公司之部分代價。可換股債券以本公司所持Amazing Wise Limited之股份為抵押。

可換股債券持有人將可換股債券兌換為普通股之權利如下：

- 兌換權可由可換股債券持有人選擇於到期前隨時行使。
- 根據可換股債券之條款，行使／兌換價及可換股債券所附之認購權獲行使時將予發行之股份數目已因應二零一一年一月進行之供股而作出調整。本公司須按每股0.334元之比率交付普通股(供股前之原比率為每股0.5元)。

倘截至到期日(即二零一八年一月二十日)，可換股債券持有人之兌換權尚未行使，或可換股債券尚未回購或贖回，本公司將於二零一八年一月二十日按面值贖回相關可換股債券。

於二零一一年期間，本公司簽立補充契據，修訂可換股債券之若干條款，以更改到期前隨時可行使之兌換權之最大數目限制。此外，本公司亦新增提前贖回條文，即本公司有權隨時按其面值贖回可換股債券之全部或任何部分未償還本金額。此提前贖回權利被視為本公司之衍生金融工具，並於各報告日期重估。董事認為此提前贖回權利乃由陳先生以主要股東之身份賦予，故該資產計入資本儲備。

於二零一二年十二月三十一日，可換股債券之未償還本金額為1,800,000,000元(二零一一年：1,916,000,000元)。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

25 可換股債券 (續)

於本集團及本公司之財務狀況表確認之可換股債券分析如下：

	負債部分 千元	權益部分 千元
於二零一一年一月一日之賬面淨值	1,368,839	136,770
利息開支(i)	102,591	—
已行使之兌換權(ii)	(17,970)	(1,789)
已回購可換股債券(iii)	(250,079)	(23,361)
於二零一一年十二月三十一日之賬面淨值	1,203,381	111,620
於二零一二年一月一日之賬面淨值	1,203,381	111,620
利息開支(i)	95,570	—
已行使之兌換權(ii)	(5,268)	(466)
已贖回可換股債券(iii)	(72,721)	(6,292)
於二零一二年十二月三十一日之賬面淨值	1,220,962	104,862

(i) 利息開支

可換股債券之利息開支乃就負債部分按實際利率8%以實際利率法計算。

(ii) 已行使之兌換權

於二零一二年一月十八日及二零一一年一月十七日分別已兌換本金額為8,000,000元及30,711,000元之可換股債券。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

25 可換股債券 (續)

(iii) 已贖回／回購之可換股債券

於二零一一年六月八日，本公司已回購陳先生持有之本金額為45,000,000元之可換股債券，約佔於回購日期可換股債券之未償還本金額之1.94%。該代價等於可換股債券之面值，以現金清償。由於該回購措施，可換股債券之負債部分於回購日期按公允價值重新計量，並與可換股債券之賬面值進行比較。約4,403,000元之公允價值收益已於損益賬確認。

於二零一一年，本公司已訂立一項買賣協議，以回購陳先生持有之本金額為356,000,000元之可換股債券，約佔於回購日期可換股債券之未償還本金額之15.67%。該代價等於已回購之可換股債券之面值，以抵銷陳先生應付本集團約人民幣289,330,000元(約相等於355,726,000元)貸款之方式清償，而餘下約274,000元之結餘則以現金償還。該回購已於二零一一年十二月三十一日完成。由於該回購措施，可換股債券之負債部分於回購日期按公允價值重新計量，並與可換股債券之賬面值進行比較。約96,266,000元之收益已於損益賬確認。

於二零一二年十一月二十六日，本公司已提早贖回陳先生持有之本金額為108,000,000元之可換股債券，約佔於贖回日期可換股債券之未償還本金額之5.66%。該代價將以現金於二零一三年三月三十一日或之前分期償還。由於該回購措施，可換股債券之負債部分於回購日期按公允價值重新計量，並與可換股債券之賬面值進行比較。約14,860,000元之收益已於損益賬確認。於二零一二年十二月三十一日，本公司尚未向陳先生償還58,000,000元(附註21(b))。

26 僱員退休福利

定額供款退休計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例之規定為根據香港僱傭條例管轄範圍受僱之僱員設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主和僱員均須按照僱員相關入息5%向計劃作出供款，但每月相關入息上限為25,000元(二零一二年六月前為20,000元)。此計劃之供款即時歸於僱員。

中國法規規定，本集團須為其僱員參與省市政府所組織之各種定額供款退休計劃。本集團須按僱員工資、花紅及若干津貼介乎12%至18%之比例向退休計劃作出供款。

除上述年度供款外，本集團對於與此等計劃相關之退休金福利再無其他重大付款責任。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

27 列入綜合財務狀況表之所得稅

(a) 列入綜合財務狀況表之即期稅項指：

	本集團	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
預付稅項：		
中國企業所得稅	22,366	71,693
中國土地增值稅	5,702	48,314
	28,068	120,007
應付即期稅項：		
中國企業所得稅	208,796	2,749
中國土地增值稅	342,039	—
	550,835	2,749

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債：

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產／(負債)部分及年內變動如下：

以下項目產生之遞延稅項：

	待售物業 及持作自 用之樓宇重估 千元	投資 物業重估 千元	土地 增值稅 千元	實際 利息 千元	稅項虧損 千元	總計 千元
於二零一一年一月一日	(978,776)	—	4,397	4,491	17,568	(952,320)
匯兌調整	(37,200)	—	69	87	887	(36,157)
轉撥至投資物業	203,784	(203,784)	—	—	—	—
計入／(扣除)損益賬	23,746	(47,455)	(666)	(4,578)	10,661	(18,292)
計入儲備	—	—	(32)	—	—	(32)
計入非控股權益	—	—	(55)	—	—	(55)
出售附屬公司	10,584	—	(3,713)	—	—	6,871
於二零一一年十二月三十一日	(777,862)	(251,239)	—	—	29,116	(999,985)
於二零一二年一月一日	(777,862)	(251,239)	—	—	29,116	(999,985)
匯兌調整	2,278	(7,736)	(62)	—	—	(5,520)
計入／(扣除)損益賬	491,989	(118,890)	79,405	—	(29,116)	423,388
計入儲備	(1,285)	—	—	—	—	(1,285)
於二零一二年十二月三十一日	(284,880)	(377,865)	79,343	—	—	(583,402)

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

27 列入綜合財務狀況表之所得稅 (續)

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債：(續)

綜合財務狀況表之對賬：

	本集團	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
遞延稅項資產	85,510	—
遞延稅項負債	(668,912)	(999,985)
	(583,402)	(999,985)

(c) 尚未確認之遞延稅項資產

根據附註1(r)所載之會計政策，本集團並未就1,383,000元(二零一一年：1,063,000元)之累計稅項虧損確認遞延稅項資產，因為有關實體於相關稅務管轄區將不可能獲得可動用虧損之未來應課稅溢利。根據當前稅務法律，在中國內地產生之稅項虧損可在五年內結轉，在中國內地以外地區產生之本集團稅項虧損可無限期予以結轉。

(d) 尚未確認之遞延稅項負債

本集團就其中國附屬公司自二零零八年一月一日起錄得溢利中分配之股息將按介乎5%至10%繳納預扣稅。於二零一二年十二月三十一日，與本集團若干中國附屬公司之未分派溢利有關之暫時性差異為187,044,000元(二零一一年：無)。由於本公司對該等中國附屬公司之股息政策有控制權，且董事決定不會於可預見將來分派有關溢利，因此尚未確認就分派該等保留溢利而應付預扣稅之遞延稅項負債12,925,000元(二零一一年：無)。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

28 資本及儲備

(a) 權益部分變動

本集團綜合權益之每個組成部分之期初和期末結餘之對賬，載列於綜合股權變動表。下表載列本公司個別權益組成部分在年初與年末之間之變動詳情：

	附註	股本 千元	股份溢價 千元	預付 股份儲備 千元	資本儲備 千元	特別儲備 千元	可換股債券 股本儲備 千元	累計虧損 千元	總計 千元
於二零一一年一月一日之結餘		111,851	193,139	111,851	3,038	127,961	136,770	(280,204)	404,406
二零一一年之股權變動									
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	109,420	109,420
其他全面收入		-	-	-	-	-	-	-	-
本年度全面收入總額		-	-	-	-	-	-	109,420	109,420
透過供股發行股份		111,851	-	(111,851)	-	-	-	-	-
已兌換可換股債券	25	9,195	10,563	-	-	-	(1,789)	-	17,969
已贖回可換股債券	25	-	-	-	-	-	(251,589)	-	(251,589)
確認贖回選擇權	25	-	-	-	60,264	-	-	-	60,264
出售附屬公司		-	-	-	(3,038)	-	-	-	(3,038)
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日之結餘		232,897	203,702	-	60,264	127,961	(116,608)	(170,784)	337,432
二零一二年之股權變動									
本年度虧損		-	-	-	-	-	-	(99,271)	(99,271)
其他全面收入		-	-	-	-	-	-	-	-
本年度全面收入總額		-	-	-	-	-	-	(99,271)	(99,271)
削減股份溢價		-	(207,041)	-	-	-	-	207,041	-
已兌換可換股債券	25	2,395	3,339	-	-	-	(466)	-	5,268
已贖回可換股債券	25	-	-	-	-	-	(50,139)	-	(50,139)
於二零一二年十二月三十一日之結餘		235,292	-	-	60,264	127,961	(167,213)	(63,014)	193,290

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

28 資本及儲備 (續)

(b) 股本

	二零一二年		二零一一年	
	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 千元
法定：				
每股面值0.1元之普通股	10,000,000	1,000,000	10,000,000	1,000,000
已發行及繳足：				
每股面值0.1元之普通股				
於一月一日	2,328,965	232,897	1,118,507	111,851
透過供股發行股份	—	—	1,118,507	111,851
行使可換股債券	23,952	2,395	91,951	9,195
於十二月三十一日	2,352,917	235,292	2,328,965	232,897

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並有權於本公司會議上按每股一票投票表決。所有普通股就本公司剩餘資產享有同等權利。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，每股面值0.10元之23,952,000股普通股已根據附於本公司可換股債券之兌換權之行使以每股0.334元之兌換價發行(見附註25)。

(c) 儲備性質及用途

(i) 股份溢價

股份溢價之使用受百慕達一九八一年公司法規管。

於二零一二年一月十八日，已兌換本金額為8,000,000元之可換股債券，相應產生3,339,000元之股份溢價。

於二零一二年六月二十八日，本公司股東特別大會通過有關建議將本公司股份溢價賬削減為零之決議案。因此，本公司於年內削減207,041,000元之股份溢價。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

28 資本及儲備 (續)

(c) 儲備性質及用途 (續)

(ii) 法定儲備金

根據中國相關法例及法規，法定儲備金屬不可分派，並由各相關附屬公司之董事會決定轉撥至該儲備。於取得相關機關批准後，該儲備可用作抵銷累計虧損及增加資本。

(iii) 資本儲備

於二零零二年本公司進行重組及上市時，蘇邦俊先生、International Offshore Development Limited (「International Offshore」)、正輝國際發展有限公司及Future Opportunity Limited (以下統稱「彌償保證人」)，與本公司訂立稅項彌償契約。據此，就本集團任何成員公司因或參考於本公司股份在聯交所上市之日期 (「上市日期」) 或之前賺取、應計或收取之任何收入、溢利或收益，或參考上市日期或之前正發生或視為發生之任何行動、交易或事件，而可能須支付之土地增值稅，彌償保證人共同及個別根據若干條款及條件承諾向本公司提供彌償保證。本公司及本集團於二零一一年一月一日之資本儲備指彌償保證人估計應付之土地增值稅彌償保證。於二零一一年出售出售集團後，資本儲備已用盡。

於二零一一年，本公司執行補充契據以插入一項提前贖回可換股債券之條款，而該等可換股債券持有人陳先生及本公司主要股東以主要股東之身份同意該等條款之修訂。於二零一一年十二月三十一日之資本儲備指執行補充契據後衍生金融資產之公允價值。

(iv) 特別儲備

本集團特別儲備指本公司所收購附屬公司之股本面值總額與本公司就集團重組所發行之股份面值之差額。

本公司特別儲備指本公司所收購附屬公司之資產淨值總額與本公司就集團重組所發行之股份面值之差額。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

28 資本及儲備 (續)

(c) 儲備性質及用途 (續)

(v) 匯兌儲備

本集團之匯兌儲備包括換算中國業務之財務報表產生之所有外匯差額。

該儲備乃根據附註1(u)所載之會計政策處理。

(vi) 可換股債券儲備

可換股債券股本儲備指本金額超出可換股債券之未來本金付款之現值之部分，而該現值乃使用於發行日期並無兌換權之類似負債所適用之市場利率進行折現，以及指轉撥自就相關回購或贖回已付之代價結餘減已用盡之可換股債券之負債部分產生之款項。

(vii) 可供分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，本公司並無可供分派予股東之任何儲備(二零一一年：無)，因此，本公司董事不建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之股息(二零一一年：無)。

於二零一二年十二月三十一日，本公司之股份溢價賬、特別儲備及資本儲備分別為零(二零一一年：203,702,000元)、44,134,000元(二零一一年：44,134,000元)及60,264,000元(二零一一年：60,264,000元)，於百慕達一九八一年公司法第54條所規定之若干情況下扣除累計虧損及可換股債券儲備後可供分派予股東。

(d) 資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保維持良好之信貸評級及穩健之資本比率，以支持其業務及盡量提高對股東之回報。

本集團管理其資本架構，並按經濟情況變動作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會發行新股份。本年度並無就有關目標、政策或程序作出變動。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

28 資本及儲備 (續)

(d) 資本管理 (續)

本集團使用資本負債比率(定義為以負債淨額除以負債淨額與總權益之和)監控資本。負債淨額按綜合財務狀況表內所示之金融機構貸款(包括即期及非即期部分)、關連人士貸款及可換股債券減現金及銀行結餘計算。總權益載於綜合財務狀況表內。本集團旨在維持合理水平之資本負債比率。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之淨資本負債比率如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元	二零一二年 千元	二零一一年 千元
金融機構貸款	51,107	1,119,431	—	50,000
關連人士貸款及相關應付利息	359,286	394,491	—	26,326
可換股債券	1,220,962	1,203,381	1,220,962	1,203,381
負債總額	1,631,355	2,717,303	1,220,962	1,279,707
減：銀行及手頭現金 及已抵押銀行存款	(519,545)	(407,440)	(23,684)	(1,329)
負債淨額	1,111,810	2,309,863	1,197,278	1,278,378
總權益	795,178	464,088	193,290	337,432
資本負債比率	58.30%	83.27%	86.10%	79.12%

本公司及其任何附屬公司不受外部施加之資本規定限制。

29 金融風險管理及公允價值

信貸、流動資金、利率及貨幣風險在本集團一般業務過程中出現。

下文呈列本集團所承受之上述風險，以及本集團管理該等風險所採用之財務風險管理政策及慣常做法：

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

29 金融風險管理及公允價值 (續)

(a) 信貸風險

本集團並無任何集中信貸風險。本集團之信貸風險涉及銀行現金、受限制銀行存款以及貿易及其他應收款項之結餘總額。

就銀行及金融機構存款而言，存款僅存放於信譽良好之銀行。

就銷售物業產生之貿易應收款項而言，本集團透過在交付物業前收取全數現金管理信貸風險。本集團已制定政策以確保採取後進行動收回逾期債務。本集團亦定期審閱各項個別貿易應收款項結餘之可收回金額，以確保就不可收回金額作出充足之減值虧損。若無計及所持有之任何抵押品，則最高信貸風險為財務狀況表內各項金融資產之賬面值扣除任何減值撥備。

此外，本集團為若干物業單位買家安排銀行融資，並提供擔保以作為該等買家還款責任之抵押。有關該等擔保之詳細披露載於附註31。除了於附註31所載之本集團所提供之財務擔保，本集團並無提供任何其他擔保而使本集團面對信貸風險。於各報告期末，與該等財務擔保有關之最高信貸風險乃於附註31作出披露。

有關本集團因貿易及其他應收款項引致之信貸風險之詳細披露載於附註18。

(b) 流動資金風險

本集團旗下之個別營運實體負責自行管理其現金，包括進行短期現金盈餘投資及籌措貸款以應付預期現金需求，惟倘借款超過預先釐定之若干授權水平時，須取得本公司董事會之批准。本集團的政策為定期監控其流動資金需求及其借貸契約的合規情況，確保其維持充裕現金儲備及取得主要金融機構足夠承諾信貸融資，以應付長短期流動資金需求。

下表列出本集團及本公司之非衍生金融負債於各報告期末之餘下合約期限。這是基於已訂約未折現現金流量(包括根據合約利率，或如為浮動利率則為於各報告期末之利率，計算之利息支出)及本集團及本公司最早須還款之日期計算。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

29 金融風險管理及公允價值 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

本集團：

	二零一二年					資產負債表 賬面值 千元
	已訂約未折現現金流出					
	一年內 或按要求 千元	一年以上但 兩年以內 千元	兩年以上但 五年以內 千元	五年以上 千元	總計 千元	
貿易及其他應付款項	696,438	132,690	61,176	1,113	891,417	891,417
承租人墊款	124,360	—	—	—	124,360	124,360
關連人士貸款	330,735	—	—	—	330,735	280,284
金融機構貸款	42,144	2,411	7,234	1,006	52,795	51,107
可換股債券	—	—	—	1,800,000	1,800,000	1,220,962
應付一名董事款項	58,000	—	—	—	58,000	58,000
	1,251,677	135,101	68,410	1,802,119	3,257,307	2,626,130

	二零一一年					資產負債表 賬面值 千元
	已訂約未折現現金流出					
	一年內 或按要求 千元	一年以上但 兩年以內 千元	兩年以上但 五年以內 千元	五年以上 千元	總計 千元	
貿易及其他應付款項	856,571	—	—	—	856,571	856,571
承租人墊款	—	123,000	—	—	123,000	123,000
關連人士貸款	405,262	—	—	—	405,262	394,491
金融機構貸款	865,183	361,956	7,234	3,418	1,237,791	1,119,431
可換股債券	—	—	—	1,916,000	1,916,000	1,203,381
	2,127,016	484,956	7,234	1,919,418	4,538,624	3,696,874

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

29 金融風險管理及公允價值 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

本公司：

	二零一二年			資產負債表 賬面值 千元
	已訂約未折現現金流出			
	一年內 或按要求 千元	五年以上 千元	總計 千元	
其他應付款項	665,431	—	665,431	665,431
可換股債券	—	1,800,000	1,800,000	1,220,962
	665,431	1,800,000	2,465,431	1,886,393

	二零一一年			資產負債表 賬面值 千元
	已訂約未折現現金流出			
	一年內 或按要求 千元	五年以上 千元	總計 千元	
其他應付款項	718,033	—	718,033	718,033
關連人士貸款	26,226	—	26,226	24,000
金融機構貸款	50,000	—	50,000	50,000
可換股債券	—	1,916,000	1,916,000	1,203,381
	794,259	1,916,000	2,710,259	1,995,414

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

29 金融風險管理及公允價值 (續)

(c) 利率風險

本集團之利率風險主要來自關連人士及金融機構借款。按浮動利率及固定利率借入之借款使本集團分別承受現金流量利率風險及公允價值利率風險。管理層監控之本集團利率狀況載列下文(i)。

(i) 利率狀況

下表詳列本集團及本公司之借款於各報告期末之利率狀況：

本集團：

	二零一二年		二零一一年	
	實際利率 %	千元	實際利率 %	千元
固定利率借款：				
— 可換股債券	8	1,260,304	8	1,203,381
— 金融機構貸款	3.50	39,000	3.25~5.76	586,500
— 關連人士貸款	18	280,284	8~20	377,479
		<u>1,579,588</u>		<u>2,167,360</u>
浮動利率借款：				
— 金融機構貸款	2.80	12,108	2~6	532,931
借款總額		<u>1,591,696</u>		<u>2,700,291</u>

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

29 金融風險管理及公允價值 (續)

(c) 利率風險 (續)

(i) 利率狀況 (續)

本公司：

	二零一二年		二零一一年	
	實際利率 %	千元	實際利率 %	千元
固定利率借款：				
— 可換股債券	8	1,260,304	8	1,203,381
— 關連人士貸款	—	—	8~20	24,000
		1,260,304		1,227,381
浮動利率借款：				
— 金融機構貸款	—	—	2	50,000
借款總額		1,260,304		1,277,381

(ii) 敏感度分析

於二零一二年十二月三十一日，估計利率整體上升／下降100個基點，在所有其他變數保持不變之情況下，本集團財務成本增加／減少約121,000元(二零一一年：4,689,000元)。經計及待售物業及投資物業之利息資本化後，本集團除稅後溢利減少／增加約121,000元(二零一一年：1,656,000元)。利率變動對綜合權益之其他組成部分並無影響。

上述敏感度分析顯示本集團之除稅後溢利／虧損(及保留溢利／累計虧損)與綜合權益之其他部分可能產生之即時變動。敏感度分析假設利率變動於各報告期末已經發生，並已用於重新計量本集團所持有並於各報告期末使本集團面對利率風險之金融工具。對於由本集團於各報告期末所持有之浮動利率工具所產生之現金流量利率風險，本集團之除稅後溢利／虧損(及保留溢利／累計虧損)與綜合權益之其他部分所受之影響是以利率變動對利息開支產生之年化影響作估計。二零一一年之敏感度分析乃以相同基準進行。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

29 金融風險管理及公允價值 (續)

(d) 貨幣風險

本集團主要以人民幣經營業務，惟可換股債券是以港元列值除外。本集團中國附屬公司之功能貨幣為人民幣，該等公司並無重大貨幣資產或負債以除人民幣外之其他貨幣列值。本集團於中國境外之附屬公司之功能貨幣為港元，該等公司並無重大貨幣資產或負債以除港元外之其他貨幣列值。因此，本集團承受之外匯風險輕微。

本集團並無訂立任何遠期外匯合約。

(e) 公允價值

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司按成本或攤銷成本計量之金融工具賬面值與其公允價值並無重大差異，惟以下除外：

	二零一二年		二零一一年	
	賬面值 千元	公允價值 千元	賬面值 千元	公允價值 千元
可換股債券	1,220,692	1,104,537	1,203,381	685,025

可換股債券負債部分之公允價值乃按未來現金流量以類似金融工具當時市場利率折現至現值進行估計。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

30 承擔

(a) 財務報表之(於二零一二年十二月三十一日)未償還但未撥備之資本承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元	二零一二年 千元	二零一一年 千元
已訂約	908,033	1,138,122	—	—
已授權但未訂約	230,069	318,061	—	—
	1,138,102	1,456,183	—	—

上述承擔主要包括土地成本及就本集團於中國內地發展待售物業及投資物業而產生之建設相關費用。

(b) 於二零一二年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租約而於未來就物業最少應付之租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元	二零一二年 千元	二零一一年 千元
一年內	50	306	720	—
一年後但五年內	—	7	2,880	—
	50	313	3,600	—

本集團根據經營租約租賃若干物業。最初租期為兩年，可於屆滿後選擇續租，並會重新協商所有條款。概無租約包括或然租金。

31 或然負債

本集團為若干本集團物業單位買家安排銀行融資，並提供擔保以作為該等買家還款責任之抵押。該等擔保於以下較早者發生時終止：(i)於完成擔保登記時發出房產證；或(ii)物業買家償付按揭貸款。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

31 或然負債 (續)

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團須負責償還拖欠之按揭本金以及應計利息及違約買家結欠銀行之罰款，而本集團有權接管及擁有相關物業之合法業權。本集團之擔保期由授出按揭貸款當日起計。本公司董事認為財務擔保之公允價值並不重大。

於各報告期末，就授予本集團物業買家之按揭授信而給予銀行之擔保款額如下：

	二零一二年 千元	二零一一年 千元
就授予本集團物業買家之按揭授信而給予銀行之擔保款額	587,427	528,923

董事亦認為，倘買家拖欠銀行款項，有關物業之公允市場價值能夠彌補拖欠之按揭貸款。

32 重大關連人士交易

(a) 與主要管理人員之交易

本集團之主要管理人員薪酬(包括已付本公司董事之款項及最高薪員工之款項分別如附註8及附註9所披露)如下：

	二零一二年 千元	二零一一年 千元
短期僱員福利	8,280	6,183

薪酬總額已計入「員工成本」(見附註5(b))。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

32 重大關連人士交易 (續)

(b) 關連人士貸款

陳先生為本集團董事及主要股東，故被視為本集團之關連人士。關連人士貸款乃貸自陳先生及陳先生控制之實體。

來自陳先生之24,000,000元貸款已於二零一一年提取，利率介乎每年18%至20%，無抵押並於貸款之各自提取日期後六個月內償還。貸款已獲延期六個月，利率為每年18%，除非本公司償還貸款，否則其後貸款會按相同條款獲自動延期。本公司於年內償還來自陳先生之貸款及相關利息6,139,000元。

來自陳先生控制之實體之353,479,000元貸款已於二零一一年提取，利率介乎每年8%至20%，且無抵押並於貸款之各自提取日期後六個月內償還。貸款已獲延期六個月，利率為每年18%，除非本集團償還貸款或直至二零一二年十二月三十一日(利率於當日減至每年15%)，否則貸款會按相同條款再獲延期。年內，進一步提取利率每年18%且無抵押並須於兩個月內償還之貸款27,062,000元。此外，103,328,000之貸款本金已償還。

(c) 可換股債券

年內，本公司按可換股債券之面值贖回／回購陳先生持有之本金額為108,000,000元之可換股債券，有關贖回以現金於二零一三年三月三十一日或之前分期償還。於二零一一年，可換股債券之本金額401,000,000元以抵銷陳先生應付本集團之人民幣289,330,000元貸款之方式回購，而餘下之結餘則以現金償還。已贖回／回購之可換股債券及應付陳先生款項之詳情披露於附註25。

(d) 其他關連人士交易

其他應付關連人士款項載於附註21。

(e) 關連交易所適用之上市規則

上述有關關連人士貸款利息之關連人士交易構成上市規則第十四A章所定義之關連交易，但獲豁免上市規則第十四A章所載之披露及批准規定。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

33 截至二零一二年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋之可能影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈截至二零一二年十二月三十一日止年度尚未生效之若干修訂及五項新訂準則，本財務報表並無採納該等修訂及新訂準則。其中包括下述可能與本集團有關之修訂及準則：

	於下述日期或其後 開始之會計期間生效
— 香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表之呈列： — 其他全面收入項目之呈列	二零一二年七月一日
— 香港財務報告準則第10號，綜合財務報表	二零一三年一月一日
— 香港財務報告準則第11號，共同安排	二零一三年一月一日
— 香港財務報告準則第12號，披露於其他實體之權益	二零一三年一月一日
— 香港財務報告準則第13號，公允價值計量	二零一三年一月一日
— 香港會計準則第27號，獨立財務報表(二零一一年)	二零一三年一月一日
— 香港會計準則第28號，於聯營公司及合營企業之投資	二零一三年一月一日
— 香港會計準則第19號(經修訂)，僱員福利	二零一三年一月一日
— 香港財務報告準則年度改善(二零零九年至二零一一年循環)	二零一三年一月一日
— 香港財務報告準則第7號(修訂本)，金融工具：披露 — 披露：金融資產和金融負債的互相抵消	二零一三年一月一日
— 香港會計準則第32號(修訂本)，金融工具：呈列 — 金融資產和金融負債的互相抵消	二零一四年一月一日
— 香港財務報告準則第9號，金融工具	二零一五年一月一日

本集團正就預期首次應用該等修訂造成之影響進行評估，目前認為，採納該等修訂、新訂準則及詮釋對本集團之綜合財務報表不會造成重大影響，惟下列除外：

香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表之呈列—其他全面收入項目之呈列

香港會計準則第1號(修訂本)規定實體各自分開呈列其他全面收入項目，倘符合若干條件，該等項目將於未來重新分類計入損益賬，並與不會重新分類計入損益賬之項目分開呈列。首次採納該等修訂時，本集團將相應更改其他全面收入之呈列。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

33 截至二零一二年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋之可能影響 (續)

香港財務報告準則第13號，公允價值計量

香港財務報告準則第13號以唯一的公允價值計量指引取代個別香港財務報告準則之現有指引。香港財務報告準則第13號亦包括大量有關金融工具及非金融工具之公允價值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號由二零一三年一月一日起生效，但採納並無規定有追溯影響。本集團估計採納香港財務報告準則第13號將不會對其資產及負債之公允價值計量產生重大影響，但可能需於二零一三年財務報表作出額外披露。

34 直接及最終控股人士

於二零一二年十二月三十一日，董事認為本集團之直接母公司及最終控股人士為於英屬處女群島註冊成立之Ever Good Luck Limited。該實體並不編製可供公眾人士使用之財務報表。

財務概要

截至二零一二年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

	截至十二月三十一日止年度				二零一二年 千港元
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	
業績					
營業額	149,029	426,086	—	—	2,773,419
持續經營業務之除稅前 (虧損)/溢利	(555,146)	146,546	(133,431)	149,345	613,041
持續經營業務之所得稅 沖回/(開支)	25,009	(63,070)	15,969	(17,626)	(369,678)
已終止經營業務之業績	—	—	37,682	516	—
出售附屬公司之收益淨額	—	—	—	62,460	—
本年度(虧損)/溢利	(530,137)	83,476	(79,780)	194,695	243,363
本公司權益股東應佔 (虧損)/溢利	(503,523)	11,217	(102,911)	185,411	232,335
非控股權益	(26,614)	72,259	23,131	9,284	11,028
本年度(虧損)/溢利	(530,137)	83,476	(79,780)	194,695	243,363
	於十二月三十一日				二零一二年 千港元
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	
資產及負債					
總資產	3,997,214	4,648,574	5,703,955	7,215,414	6,173,582
總負債	3,772,422	4,372,374	5,293,577	6,751,326	5,378,404
資產淨值	224,792	276,200	410,378	464,088	795,178
本公司權益股東應佔權益	135,942	116,908	222,331	370,237	667,444
非控股權益	88,850	159,292	188,047	93,851	127,734
總權益	224,792	276,200	410,378	464,088	795,178

物業組合

1 主要在建物業

位置	擬定用途	竣工階段	預計竣工日期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本集團 的權益 (%)
恒力•創富中心	商業	發展中	二零一三年 十月	6,875	56,500	100%

2 主要待售物業

位置	現時用途	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本集團 的權益 (%)
福建福州市 鼓樓區五四路 128號 恒力城	住宅及商業	24,982	32,168	95%
福建福州市 鼓樓區 鼓東路觀風亭街6號 恒力•金融中心	商業	6,035	31,939	100%

物業組合

3 主要持作投資物業

位置	現時用途	總建築面積 (平方米)	本集團的權益 (%)	租期
福建福州市 鼓樓區五四路128號 恒力城商業平台	商業	58,663	95%	中期
福建福州市 鼓樓區五四路128號 恒力城部分停車場	商業	12,321	95%	中期
福建福州市 鼓樓區五四路128號 恒力城部分辦公室	商業	1,552	95%	中期

4 主要持作自用物業

位置	現有用途	總建築面積 (平方米)	本集團的權益 (%)
香港 金鐘道89號 力寶中心 第二座 34樓3401室	辦公室	157	100%
福建福州市 鼓樓區五四路128號 恒力城 40樓辦公室	辦公室	988	95%