



中 渝 置 地 控 股 有 限 公 司

(於 百 慕 達 註 冊 成 立 的 有 限 公 司)

股份代號：1224

年 報



2 0 1 2



	頁次
公司資料	2
公司簡介	3
財務摘要	4
主要榮譽與獎項	5
2012年企業里程碑	6
項目概覽	7
董事簡介	29
主席報告	31
管理層討論及分析	33
投資者關係報告	47
企業管治報告	48
董事會報告	55
獨立核數師報告	62
綜合收益表	63
綜合全面收益表	64
綜合財務狀況報表	65
綜合股東權益變動表	67
綜合現金流量表	68
財務狀況報表	70
財務報表附註	71
五年財務概要	118
物業組合	119
詞彙	122

董事

執行董事

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)
曾維才先生 (副主席)
梁振昌先生
梁偉輝先生

非執行董事

王溢輝先生

獨立非執行董事

林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德教授

審核委員會

林健鋒先生 (主席)
梁宇銘先生
黃龍德教授

提名委員會

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生
林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德教授

薪酬委員會

梁宇銘先生 (主席)
張松橋先生
林孝文醫生
林健鋒先生
黃龍德教授

授權代表

林孝文醫生
梁振昌先生

公司秘書

張鳳儀小姐

網址

www.ccland.com.hk

股份代號

1224

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈33樓
3308-10室

分支辦事處

香港北角
馬寶道28號
華匯中心
15樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師

法律顧問

香港
張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行
胡關李羅律師行

百慕達

康德明律師事務所

股份過戶登記處

主要股份過戶登記處

HSBC Securities Services (Bermuda) Limited
6 Front Street
Hamilton HM 11
Bermuda

股份過戶登記處香港分處

卓佳秘書商務有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心
26樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
重慶銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
創興銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
東亞銀行有限公司
永隆銀行有限公司

公司簡介

中渝置地控股有限公司自2006年起主要於中國西部從事物業開發及投資業務。

本公司於聯交所主板上市，是恒生綜合指數及MSCI小型股中國指數系列的成份股。

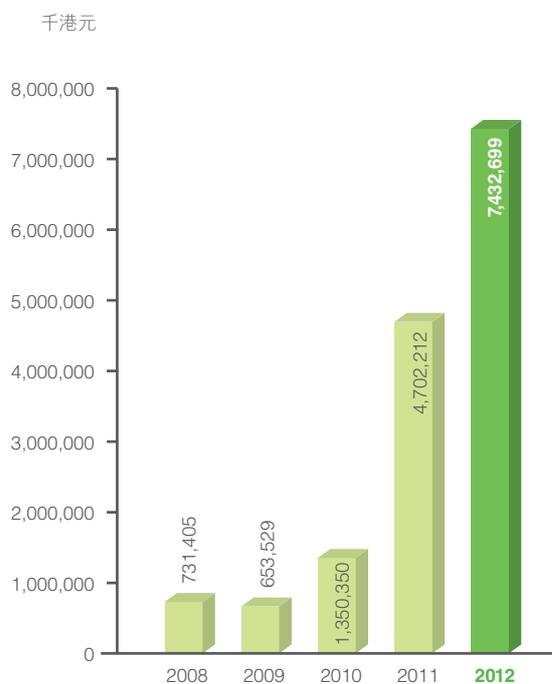
於本報告日期，本集團擁有土地儲備合共約1,280萬平方米（建築面積）及約880萬平方米（應佔建築面積），覆蓋中國西部主要城市（即重慶、成都及貴陽）。

憑藉專業管理、優質土地儲備及穩健財政狀況，本公司已成為中國西部領先物業開發商之一。



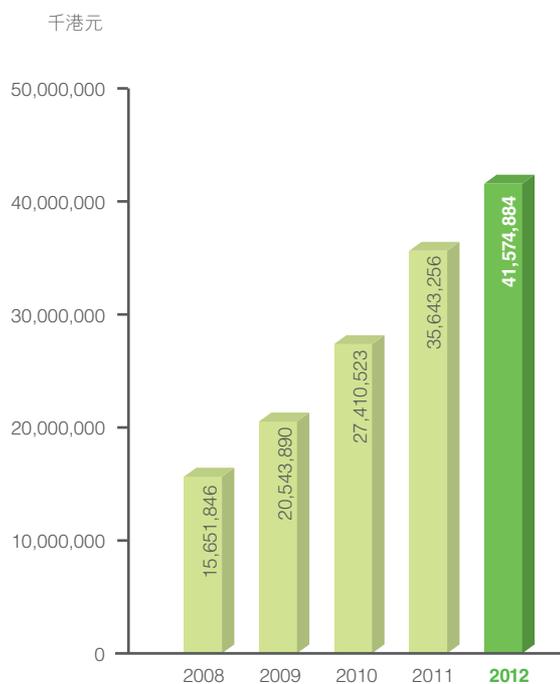
收入

截至12月31日止年度



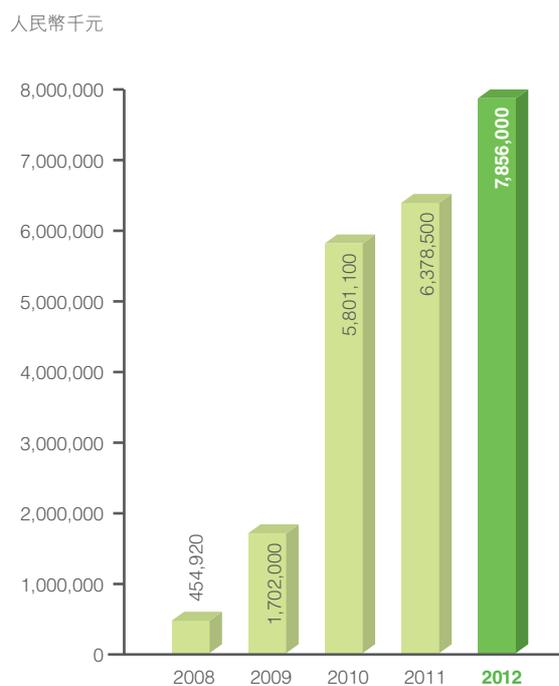
總資產

於12月31日



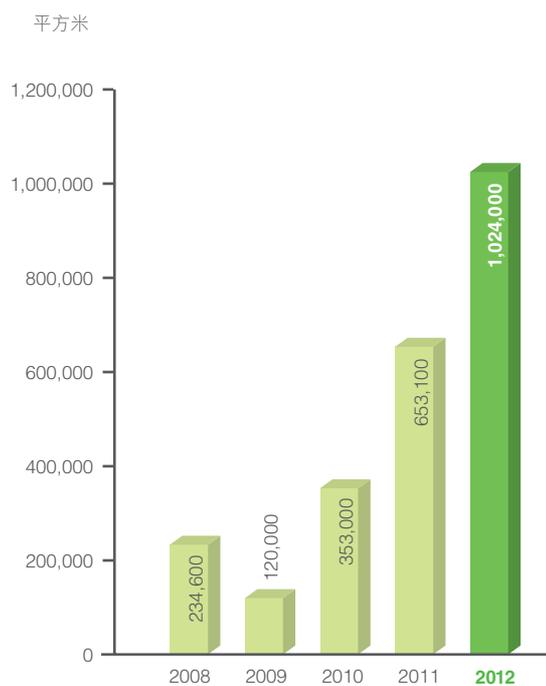
合約銷售

截至12月31日止年度



竣工面積

截至12月31日止年度



主要榮譽與獎項

公司

重慶中渝

1. 2011-2012重慶房地產行業信用品牌企業 (2012年12月)
2. 2012重慶十大商業地產企業 • 重慶市第二屆商業地產Top 10公益評選 (2012年11月)
3. 重慶市渝北區2011年度納稅30強 (2012年1月)



2

重慶瑞昌

4. 熱心公益先進企業 (2012年12月)



7

重慶同景置業

5. 2011生態中國貢獻獎 (2012年6月)



9

項目

中渝 • 國際都會

6. 渝北區現代服務業總部基地 (2012年8月)



10

濱江壹號

7. 2012年最受市民喜愛樓盤 (2012年10月)
8. 2012詹天佑 • 重慶優秀住宅社區金獎 (2012年7月)



13

春華秋實

9. 2011第八屆中國房地產網絡人氣榜 • 重慶樓市實力別墅 (2011年12月)

同景國際城

10. 2012年上半年重慶樓市(南岸區)銷售金額冠軍 (2012年7月)



14

四海逸家

11. 美麗中國 • 成都驕傲2012年度電視傳媒大獎 • 2012創造城市價值主題大盤 (2013年1月)
12. 中國地產新視角 • 城市豪宅標杆樓盤 (2012年)

城南逸家

13. 第四屆中國地產雜誌聯盟傳媒評論大獎 • 2012年度傳承價值別墅大獎 (2013年1月)



15

光華逸家

14. 榜樣中國 • 2012年度華西傳媒大獎 • 四川房地產綜合實力50強 • 2012年度樓盤 (2012年)



16

中渝 • 第一城

15. 2012中國 • 貴陽房地產網絡人氣榜 • 貴陽十大人氣好樓盤 (2013年1月)
16. 貴州地產年度傳媒總評榜 • 2012年度最具升值潛力黔中CBD核心商業物業 (2012年)



光華逸家盛大開盤

3月
03

推售位於成都光華逸家的440個住宅單位，反應熱烈，逾97%的推售單位於開售首日即告售出。

本集團出售其行李箱業務。



山頂道國賓城交房

5月
05

本集團成功推售其位於貴陽市首個項目「中渝·第一城」，反應熱烈。

6月
06

山頂道國賓城第一期及梧桐郡第一期完成及交付予買家。



包裝業務分拆上市

7月
07

本集團分拆其包裝業務於聯交所主板獨立上市。

11月
11

本集團收購四幅位於重慶及成都總建築面積約為1,208,000平方米的優質地塊。



天府逸家效果圖

12月
12

本集團收購一幅位於成都龍泉驛區(天府逸家)總建築面積約為814,000平方米的優質地塊。

重慶

面積：	82,000平方公里
人口：	3,200萬
本地生產總值 增長率：	2012年：13.6% 2011年：16.4% 2010年：17.1% 2009年：14.9%
位置：	中國西南地區，長江與嘉陵江交匯處，是中國的四大直轄市之一



項目名稱：
御府 — 100%權益

項目位置：
重慶渝北區金頂路與金山路交匯處



土地總面積： 49,000平方米

項目建築面積：
 地上建築面積： 32,000平方米
 地下建築面積： 25,000平方米
 總建築面積： 57,000平方米

已完工時間及面積：
 會所及商業(已完成)： 2012年上半年
 建築面積： 11,000平方米
 別墅及停車場(已完成)： 2012年下半年
 建築面積： 46,000平方米

項目簡介：
 本項目位於兩江新區成熟核心—新牌坊，是重慶城市中心內獨特的獨幢別墅項目，緊鄰我司打造的「中渝•國際都會」—本集團一個大型商住項目，西臨金山路，東靠金頂路。整個項目由46幢豪華獨立別墅組成，建築面積約675-1,690平方米，每幢別墅均配有私家電梯，並設有2-4個私家地下停車位，除此之外，更是預留近100個地下臨時停車位供業主訪客車輛停泊。

項目更新： 建築工程已於2012年下半年完成。

項目榮譽： 2010年中國最佳城市別墅大獎 (2010年6月)



御府

項目概覽

項目名稱：
山頂道國賓城 — 100%權益

項目位置：
重慶渝北區新溉大道與金山路交匯處



土地總面積：	78,000平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	379,000平方米
	地下建築面積：	113,000平方米
	總建築面積：	492,000平方米
已完工／預計完工時間及面積：	第一期(已完成)：	2012年第2季
	建築面積：	132,000平方米
	第二期(已完成)：	2012年第4季
	建築面積：	155,000平方米
	第三期：	2013年第2季
	建築面積：	102,000平方米
	第四期(首批)：	2014年第2季
	建築面積：	71,000平方米

項目簡介： 本項目位於渝北新區核心地段，新溉大道與金山路交匯處，緊鄰我司打造的「中渝•國際都會」—本集團一個大型商住項目。

本項目是打造的「山頂道」系列之一，為高尚住宅區中的高層豪宅。

項目更新： 第一期施工面積約132,000平方米及第二期施工面積約155,000平方米已完成，並已於年內交付予買家。於2012年12月31日，第一期住宅面積96%已出售，平均售價為每平方米人民幣7,700元。第二期住宅面積93,000平方米已經推出並已全數出售，平均售價為每平方米人民幣8,100元。年內其他兩期總建築面積為205,000平方米，為施工中項目。第三期部分之住宅面積，建築面積為54,000平方米於年內推出預售，其中已售出約82%，平均售價為每平方米人民幣8,100元。第四期之住宅面積為71,000平方米已經推出預售，其中已售出超過94%，平均售價為每平方米人民幣7,500元。第三期及第四期首批分別計劃於2013年及2014年完成。



山頂道國賓城效果圖

項目名稱：
都會首站、都會9號及中渝廣場 — 100%權益

項目位置：
重慶渝北區新牌坊金山路18號



土地總面積： 103,000平方米

項目建築面積：
 地上建築面積： 424,000平方米
 地下建築面積： 176,000平方米
 總建築面積： 600,000平方米

已完工／預計完工時間及面積：
 第一期(已完成)： 2011年第3及第4季(都會首站及都會9號)
 建築面積： 180,000平方米
 第二期： 2014年第3季
 建築面積： 272,000平方米
 第三期(首批)： 2014年第1季
 建築面積： 109,000平方米

項目簡介：
 項目位於渝北新區核心地段，紅錦大道主幹道和新溉大道交匯處，為我司打造的「中渝•國際都會」(本集團一個大型商住項目)的其中一塊地塊。

項目定位為新城市核心地標之一，規劃有高檔住宅公寓、五星級酒店、甲級商場、甲級及乙級寫字樓及SOHO寫字樓。



中渝廣場效果圖

項目更新：
 第一期包括都會首站、都會9號、零售商舖及停車場，總建築面積180,000平方米，已於2011年完成。第二期及第三期命名為「中渝廣場」，其施工項目之總建築面積為420,000平方米，包括高級購物商場、一間五星級酒店、三幢辦公大樓於本年內進行施工，其中兩幢辦公大樓現正預售。全數三幢辦公大樓預期於2014年完成。

項目榮譽：
 中渝•國際都會•渝北區現代服務業總部基地(2012年8月)

項目概覽

項目名稱：
梧桐郡 — 100%權益

項目位置：
重慶渝北區龍塔街道興盛支路2號



土地總面積：	147,000平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	340,000平方米
	地下建築面積：	65,000平方米
	總建築面積：	405,000平方米
已完工／預計完工時間及面積：	第一期(已完成)：	2012年上半年
	建築面積：	77,000平方米
	第二期(首批)：	2013年第四季
	建築面積：	17,000平方米
	第三期(首批)：	2014年第三季
	建築面積：	124,000平方米

項目簡介： 本項目位於龍頭寺地區，鄰近五黃大轉盤—新牌坊轉盤—龍頭寺火車站「大三角」合圍地段的核心，連接重慶內新牌坊、溉瀾溪、黃泥磅三大高品質住宅地區。

項目以極具別墅韻味的花園洋房為主，設計有風格獨特的風情商業街，亦包含洋房及ART-DECO新古典主義建築風格的高層大樓。



梧桐郡

項目更新： 第一期總建築面積77,000平方米已於年內完成及交付。於2012年12月31日，逾94%或建築面積59,000平方米之第一期洋房單位已出售，平均售價為每平方米人民幣11,200元。第二期及第三期之施工項目之總建築面積分別為94,000平方米及234,000平方米，於2012年12月31日仍在施工中。第二期已推出的洋房面積中，約88%即建築面積12,000平方米已經預售，平均售價為每平方米人民幣10,900元。第三期為高層公寓項目，並於2012年9月首先推出預售。已推出住宅項目中約64%，建築面積為25,000平方米已經出售，平均售價為每平方米人民幣7,000元。第二期首批計劃於2013年完成，第三期則預期將於2014年及2015年竣工。

項目名稱：
香奈公館 — 100%權益

項目位置：
重慶渝北區新溉大道與金山路交匯處(山頂道國賓城斜對面)



土地總面積： 144,000平方米

項目建築面積：
 地上建築面積： 220,000平方米
 地下建築面積： 76,000平方米
 總建築面積： 296,000平方米

預計完工時間及面積：
 第一期(南區)： 2014年第4季
 建築面積： 115,000平方米
 第二期(北區)： 2015年第4季
 建築面積： 181,000平方米

項目簡介：
 本項目位於新牌坊核心區域，南臨城市幹道新溉路，東臨近城市次幹道康園路。

該項目為兩期高端住宅高層公寓及辦公室項目，規劃建築面積296,000平方米。香奈公館分為南北兩個區開發，北區為住宅區，其中有5幢超高層住宅，建築面積181,000平方米；南區為商業、商務區，其中有3幢獨幢建築大樓，2棟25層的寫字樓及商鋪。

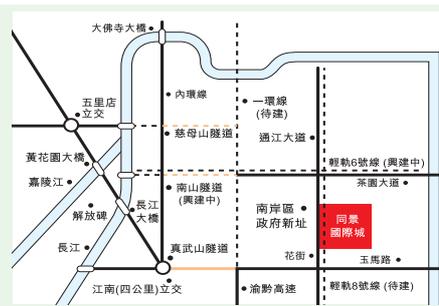


香奈公館效果圖

項目更新： 年內已開始進行項目第一期地基工程，並將於2013年上半年動工興建。

項目名稱：
同景國際城 — 51%權益

項目位置：
重慶南岸區茶園新城區通江大道



土地總面積：	907,000平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	1,780,000平方米
	地下建築面積：	350,000平方米
	總建築面積：	2,130,000平方米
已完工／預計完工時間及面積：	A-I區(已完成)：	2007年-2011年
	建築面積：	503,000平方米
	W區(已完成)：	2012年第2季
	建築面積：	235,000平方米
	J區(已完成)：	2012年第4季
	建築面積：	75,000平方米
	K區：	2013年第3季
	建築面積：	43,000平方米
	P區：	2013年第4季
	建築面積：	99,000平方米
	N區：	2013年第4季
	建築面積：	233,000平方米
	L區：	2013年第4季
	建築面積：	88,000平方米
	O區：	2014年第2季
	建築面積：	36,000平方米
	M區：	2014年第4季
	建築面積：	234,000平方米



同景國際城

項目簡介： 本項目位於重慶南岸區茶園新城區，被高度評價為集合多種混合功能的山水生態項目。依仗天然屏障—銅鑼山作保護，將都市的喧囂隔離茶園新城區。項目總建築面積超過200萬平方米，當中約72%規劃作住宅用途，餘下的則作商業發展。物業形態主要為低密度的花園洋房和連排別墅。

項目更新： 於過往年度交付數個期數項目後，餘下建築面積約為1,300,000平方米。

W區及J區已於年內竣工及開始交付。W區為一個高層公寓項目，總建築面積為235,000平方米，提供4,006個住宅單位及64個商用單位。J區為一個高端別墅項目，提供444個住宅單位或總建築面積75,000平方米。

P區及N區為有少量商用單位的高層公寓項目，總建築面積分別99,000平方米及233,000平方米。P區住宅單位及商用單位於2011年開始預售並已全部售出，平均售價分別為每平方米人民幣6,200元及每平方米人民幣17,100元。N區住宅單位及商用單位於2011年開始預售並已全部售出，平均售價分別為每平方米人民幣6,400元及每平方米人民幣14,100元。P及N區計劃於2013年完成。

K區為高端別墅項目，總建築面積為43,000平方米，年內已推出預售。於2012年12月31日，已推出約一半住宅單位，建築面積為21,000平方米已預售，平均售價每平方米人民幣13,700元。K區預期於2013年交付。

L、M及O區現時正處於施工階段。L區為低層住宅物業，總建築面積為88,000平方米，推出住宅單位中約75%，建築面積為32,000平方米，於2012年12月31日已預售，平均售價每平方米人民幣7,800元。M區為複合別墅及高層公寓，其總建築面積為234,000平方米。於2012年12月31日，推出別墅單位中約75%，建築面積為23,000平方米，而推出高層公寓單位中逾93%，建築面積為91,000平方米，均已預售，平均售價分別為每平方米人民幣11,600元及每平方米人民幣5,800元。O區為高層公寓開發項目，其總建築面積為36,000平方米，逾98%之住宅面積，即21,500平方米已預售，平均售價每平方米人民幣5,900元。L區將會於2013年完成，而M及O區預期於2014年完成。

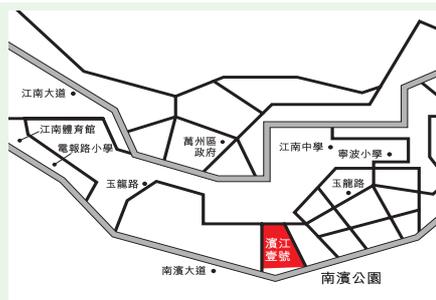
項目榮譽： 2012年上半年重慶樓市(南岸區)銷售金額冠軍(2012年7月)

項目名稱：

濱江壹號 — 100%權益

項目位置：

重慶萬州江南新區陳家壩1社、新興4及5社



土地總面積： 150,000平方米

項目建築面積：
 地上建築面積： 337,000平方米
 地下建築面積： 70,000平方米
 總建築面積： 407,000平方米

已完工／預計完工
 時間及面積：
 第一期(已完成)： 2010年-2011年
 建築面積： 68,000平方米
 第二期(已完成)： 2011年-2012年
 建築面積： 102,000平方米
 第三期(首批)： 2014年第2季
 建築面積： 216,000平方米

項目簡介： 本項目位於重慶東北部城市—萬州江南新區核心區域。

項目會開發為綜合項目，設有不同高檔住宅公寓、商業設施和寫字樓。第一及第二期以低層洋房為主，低容積率不足2.0，車位配比1：1.2，是自用以及投資的理想選擇，亦已成為萬州高級房地產升級換代的代表作品。

第三期由11棟18-25層高層住宅組成，戶型面積在80-160平方米，戶型從2室到4室可滿足不同用家之需要。完工後整個社區可以容納1,447戶，居住人數大概能夠達到4,700人。



濱江壹號

項目更新： 第一期建築面積68,000平方米及第二期建築面積102,000平方米為低層住宅物業，已完成並已於過去數年內交付。該項目第三期高層公寓發展項目，總建築面積為237,000平方米，於年內正在施工中。於2012年12月31日，第三期56%住宅單位或102,000平方米已預售，平均售價為每平方米人民幣5,400元。第三期預期於2014年完成。

- 項目榮譽：
- 2012年最受市民喜愛樓盤(2012年10月)
 - 2012詹天佑·重慶優秀住宅小區金獎(2012年7月)
 - 2011年度重慶市巴渝杯優質工程獎(2012年7月)

項目概覽

項目名稱：
春華秋實 — 100%權益

項目位置：
重慶沙坪壩區西永組團



土地總面積：	133,000平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	400,000平方米
	地下建築面積：	110,000平方米
	總建築面積：	510,000平方米
預計完工時間及面積：	第一期：	2013年第4季
	建築面積：	138,000平方米
	第二期(首批)：	2014年第3季
	建築面積：	161,000平方米

項目簡介： 本項目位於西永大學城，為重慶市兩大新規劃的副城市中心之一，可通過內環高速及渝遂高速由市中心通往該區。

一期由3幢高層住宅、一幢公寓和19幢別墅組成。二期由5幢高層住宅及20幢別墅組成。



春華秋實效果圖

項目更新： 第一期總建築面積138,000平方米及第二期總建築面積為165,000平方米，其建築工程於2012年12月31日正在施工中。第一期預售方面，61%連排別墅住宅面積或16,000平方米及73%高層住宅面積或57,000平方米已預售，平均售價分別為每平方米人民幣5,600元及每平方米人民幣4,700元。第一期計劃於2013年完成及交付。於2012年12月31日，第二期已推出建築面積60,000平方米的高層住宅面積預售，超過58%已預售。第二期計劃於2014年完工。

- 項目榮譽：**
- 2011第八屆中國房地產網路人氣榜 • 重慶樓市實力別墅 (2011年12月)
 - 2012重慶地產最值得期待樓盤 (2011年)

項目名稱：

璧山•同景國際城 – 26%權益

項目位置：

重慶市璧山縣璧城街道養魚村2、3、4社



土地總面積： 219,000平方米

項目建築面積：
 地上建築面積： 660,000平方米
 地下建築面積： 170,000平方米
 總建築面積： 830,000平方米

預計完工時間及面積：
 B區： 2014年第4季
 建築面積： 154,000平方米
 A區： 2015年第2季
 建築面積： 92,000平方米

項目簡介：
 本項目位於重慶市璧山縣核心地帶一綠島新區東部，為璧山縣發展的核心區域，有望升級為重慶主城第十區。

項目將發展成為以住宅為主的中高檔高層住宅建築群，戶型面積覆蓋36-130平方米，套型格局從單間配套到四房兩廳。項目配套設施規劃了一座3,000平方米的商業會所、一所4,000平方米的雙語幼稚園、一個10,000平方米的超級市場、以及一棟10,000平方米的綜合商場(含電影院)。社區內健身、娛樂、休閒設施十分齊全。



璧山•同景國際城內院景

項目更新：
 B區之總建築面積為154,000平方米，於2012年下半年動工興建，並於2012年9月推出預售。已推出住宅面積中，約60%或建築面積39,000平方米已經出售，平均售價為每平方米人民幣4,900元。此外，於2012年12月31日，30個商業單位已經出售，平均售價為每平方米人民幣17,700元。B區計劃於2014年完工。A區之總建築面積為92,000平方米，計劃於2013年上半年動工興建。

項目概覽

項目名稱：
同景·巴黎左岸 - 25%權益

項目位置：
重慶榮昌縣北部新區（行政中心）成渝高速榮昌下道口右側



土地總面積：	52,000平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	131,000平方米
	地下建築面積：	21,000平方米
	總建築面積：	152,000平方米
預計完工時間及面積：	第一期：	2015年上半年
	建築面積：	77,000平方米
	第二期：	2015年上半年
	建築面積：	75,000平方米
項目簡介：	<p>本項目位於榮昌縣北部新區的商業、行政核心圈內，是政府重點打造的榮昌最時尚、最浪漫的生活社區。</p> <p>該項目主力戶型為41-86平方米小樓中樓戶型，5.7米挑高提升空間尺度，豐富空間層次，精緻的戶型設計給業主帶來難得的別樣生活感受。</p>	
項目更新：	<p>該項目於2012年初購入，並於2012年下半年動工興建。預售首先於2012年10月開始，於2012年12月31日，約69%已推出住宅面積，建築面積為20,000平方米已經出售，平均售價為每平方米人民幣5,100元。</p>	



同景·巴黎左岸效果圖

四川

面積：	485,000平方公里
人口：	8,100萬
本地生產總值 增長率：	2012年 — 12.6% 2011年 — 15.0% 2010年 — 15.1% 2009年 — 14.5%
位置：	中國西南部，長江上游



項目概覽

項目名稱：
光華逸家 — 51%權益

項目位置：
四川省成都市西三環，光華大道一段



土地總面積： 76,000平方米

項目建築面積： 地上建築面積： 274,000平方米
地下建築面積： 94,000平方米
總建築面積： 368,000平方米

預計完工時間及面積： 第一及三期： 2014年上半年
建築面積： 79,000平方米
第二及四期： 2014年下半年
建築面積： 159,000平方米

項目簡介： 本項目位於光華新城，地處成都青羊區四大新城戰略之西部新城核心區域，將於2013年通車的地鐵四號線亦將途經此區。

整個項目定位為高端城市綜合體，以商住分區。西側區域規劃為4棟寫字樓、下沉式商業街，東側區域為14棟高層住宅。



光華逸家效果圖

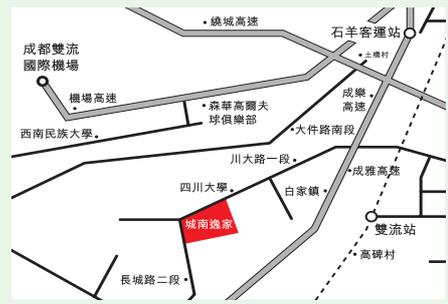
項目更新： 首四期高層住宅發展項目之總建築面積為238,000平方米，已於年內動工興建。於2012年12月31日，超過97%住宅面積，建築面積為166,000平方米已經出售，平均售價為每平方米人民幣7,800元。4期均預期於2014年竣工。第五期為辦公室及商業發展項目，建築面積為130,000平方米，將於2013年初動工興建。

項目榮譽：

- 第四屆中國地產雜誌聯盟傳媒評論大獎 • 2013年度值得期待商業樓盤大獎 (2013年1月)
- 榜樣中國 • 2012年度華西傳媒大獎 • 四川房地產綜合實力50強 • 2012年度樓盤 (2012年)

項目名稱：
城南逸家 — 51%權益

項目位置：
四川省成都市新城南地區川大道二段



土地總面積： 205,000平方米

項目建築面積：
 地上建築面積： 251,000平方米
 地下建築面積： 80,000平方米
 總建築面積： 331,000平方米

已完工／預計完工時間及面積：
 會所及樣板房(已完成)： 2011年
 建築面積： 10,000平方米
 第一期(已完成)： 2012年第2季
 建築面積： 58,000平方米
 第二期： 2013年第3季
 建築面積： 96,000平方米

項目簡介：
 本項目位於成都市新城南地區川大道二段，東接政府新行政中心，西臨國際機場及航空經濟開發區，北面與百年名校—四川大學隔街而望，跟成都市中心僅10分鐘車程。

項目定位於城市內提供本地樓市最熱捧的別墅及連排別墅。



城南逸家

項目更新：
 項目第一期總建築面積68,000平方米，其中10,000平方米被設計為樣板房及會所設施，已於2012年上半年完成及開始交付。第二期之總建築面積為96,000平方米，現時正在動工興建中。第二期已推出的住宅面積約39%已出售，平均售價每平方米人民幣12,300元。第二期計劃於2013年完成。

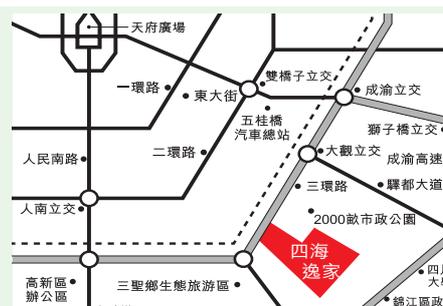
項目榮譽：

- 第四屆中國地產雜誌聯盟傳媒評論大獎 • 2012年度傳承價值別墅大獎 (2013年1月)
- 四川房地產綜合實力50強 • 2012年度最值得期待樓盤 (2012年)

項目概覽

項目名稱：
四海逸家 — 51%權益

項目位置：
四川省成都市錦江區糧豐村3組、粉坊堰村5組



土地總面積：	108,000平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	327,000平方米
	地下建築面積：	123,000平方米
	總建築面積：	450,000平方米
已完工／預計完工時間及面積：	第一期(已完成)：	2010年第4季
	建築面積：	90,000平方米
	第二期：	2012年至2013年
	建築面積：	145,000平方米
	第三期：	2015年至2016年
	建築面積：	215,000平方米

項目簡介： 本項目位於成都市錦江區南三環路，東鄰政府新辦公大樓。

四海逸家結合別墅與高層住宅的概念，因此而命名，並且於成都屬於獨一無二的。擁有6米挑高的樓層是本項目極具吸引力之處。

項目更新： 第一期包括三座大廈共682個住宅單位或90,000平方米建築面積，已於2010年及2011年完成及交付。第二期包括五座大廈，合共1,079個住宅單位或總建築面積145,000平方米。第二期之三座大廈已完成及於2012年12月開始交付，其餘兩座大廈將於2013年下半年交付。於2012年12月31日，第二期約87%住宅單位已售出，平均售價每平方米人民幣16,900元。第三期之建築工程總建築面積215,000平方米，共六座大廈，目前正在進行中。第三期一幢大廈於年內推出預售，於2012年12月31日已售出43%住宅單位。於2013年初，另一幢大廈剛推出預售。

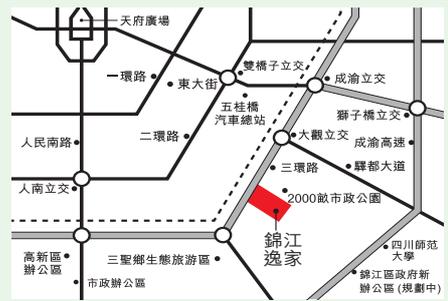


四海逸家

- 項目榮譽：**
- 美麗中國 • 成都驕傲2012度電視傳媒大獎 • 2012創造城市價值主題大盤 (2013年1月)
 - 中國地產新視角 • 城市豪宅標杆樓盤 (2012年)

項目名稱：
錦江逸家 — 51%權益

項目位置：
四川省成都市錦江區南三環一段綠軸公園旁



土地總面積： 30,000平方米

項目建築面積：
 地上建築面積： 88,000平方米
 地下建築面積： 37,000平方米
 總建築面積： 125,000平方米

預計完工時間及面積：
 第一期(分批完成)： 2016年上半年
 建築面積： 125,000平方米

項目簡介： 本項目位於成都市錦江區南三環一段綠軸公園旁，沿三環路可直達，多路公交也可直達項目所在地，交通條件極為便利。

項目總建築面積約125,000平方米，其中住宅部分建築面積79,000平方米，由6棟29-33層高層住宅組成，項目設計採用60-90平方米主力戶型。

該項目定位為城南高品質居住社區，主要針對城市中高端精英新貴客群，提供高品質的居住環境。



錦江逸家效果圖

項目更新： 工程已於2013年第1季動工興建。

項目榮譽： 四川房地產綜合實力50強 • 2013年度最值得期待樓盤 (2013年)

項目概覽

項目名稱：
南湖逸家 — 51%權益

項目位置：
四川省成都市雙流縣公興鎮華府大道側



土地總面積：	100,000平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	300,000平方米
	地下建築面積：	98,000平方米
	總建築面積：	398,000平方米
預計完工時間及面積：	第一期(分批完成)：	2016年上半年
	建築面積：	209,000平方米

項目簡介： 本項目位於雙流縣公興鎮華府大道側，毗鄰南湖風景區板塊。

項目規劃為18棟高層住宅，每戶都有較好的景觀。在景觀上，項目營造出半私密的兩個大型庭院空間。項目主要定位為成都城南大型高品質居住社區。

項目更新： 工程將於2013年上半年動工興建。

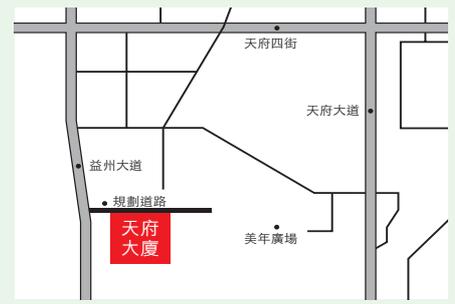
項目榮譽： 四川房地產綜合實力50強 • 2013年度最值得期待樓盤 (2013年)



南湖逸家效果圖

項目名稱：
天府大廈 — 51%權益

項目位置：
四川省成都市城南板塊，近益州大道中段



土地總面積：	17,000平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	95,000平方米
	地下建築面積：	26,000平方米
	總建築面積：	121,000平方米
預計完工時間及面積：	第一期(分批完成)：	2016年上半年
	建築面積：	121,000平方米
項目簡介：	<p>本項目位於成都市城南雙流縣，沿益州大道、天府大道等主幹道可直達。</p> <p>項目總建築面積約121,000平方米，定位為甲級寫字樓及高層住宅，詳細發展計劃仍在規劃中。</p>	
項目更新：	工程將於2013年第3季動工興建。	



天府大廈效果圖

項目概覽

項目名稱：
天府逸家 — 51%權益

項目位置：
四川省成都市龍泉驛區大面鎮金楓路



土地總面積：	100,000平方米	
項目建築面積：	地上建築面積：	582,000平方米
	地下建築面積：	232,000平方米
	總建築面積：	814,000平方米
預計完工時間及面積：	第一期(分批完成)：	2016年第1季
	建築面積：	233,000平方米
項目簡介：	<p>本項目位於龍泉驛區大面鎮金楓路，周邊交通十分便捷，成龍大道，驛都大道等多條交通幹線均可到達，且臨近地鐵二號線東沿線林家大堰站。</p> <p>項目由22棟超高層住宅而成，主力戶型面積大概60-100平方米。項目內部規劃有獨立商業及幼稚園。</p>	
項目更新：	工程已於2013年第1季動工興建。	
項目榮譽：	四川房地產綜合實力50強 • 2013年度最值得期待樓盤(2013年)	



天府逸家效果圖

項目名稱：
雍河灣 — 100%權益

項目位置：
四川省達州市通川區朝陽中路



土地總面積： 73,000平方米

項目建築面積：
 地上建築面積： 358,000平方米
 地下建築面積： 55,000平方米
 總建築面積： 413,000平方米

預計完工時間及面積：
 第一期： 2013年第4季
 建築面積： 176,000平方米

項目簡介：
 本項目位於四川省達州市通川區朝陽中路，屬西外新區門戶位置，東連老城區，南望州河，擁有便利的交通網絡。

項目更新：
 第一期建築面積176,000平方米之建築工程於年內動工興建。於2012年12月31日，住宅面積26,000平方米已出售，平均售價每平方米人民幣4,900元。第一期計劃於2013年完成。第二期部分之建築面積59,000平方米現正進行地基工程，並將於2013年上半年動工興建。



雍河灣效果圖

貴陽

面積：	8,034平方公里
人口：	430萬
本地生產總值 增長率：	2012年：15.9% 2011年：17.1% 2010年：14.3% 2009年：13.3%
位置：	中國西南部，貴州省中部，雲貴高原東部，是貴州省的省會



項目名稱：

中渝•第一城 — 85%權益

項目位置：

貴州省貴陽市觀山湖區國際會展中心北側



土地總面積： 365,000平方米

項目建築面積： 地上建築面積： 1,054,000平方米
 地下建築面積： 271,000平方米
 總建築面積： 1,325,000平方米

預計完工時間及面積：

第一期：	2013年第四季
建築面積：	184,000平方米
第二期(首兩批)：	2015年第四季
建築面積：	237,000平方米
第三期：	2015年第二季
建築面積：	248,000平方米



中渝•第一城效果圖

項目簡介： 本項目位於貴陽市觀山湖區，觀山湖區是一個新的城市區域，位於貴陽市中心西北面，相距12公里。

項目內有獨立商業街、高級商務寫字樓、高品質住宅、時尚酒吧街、餐飲旗艦街、精品商務酒店、三大主題公園等等，打破了傳統地產單一開發模式，構築一座國際化、生態化、多元化的「理想生活城邦」。精品形象已深入各界人心，品牌影響力與日俱增，綜合影響力已進入貴陽地產界第一陣營。

項目更新： 第一期至第三期之建築工程已於年內開始。該項目第一期之總建築面積為184,000平方米，包括連排別墅及低層住宅單位。於2012年12月31日，超過78%已推出預售低層住宅單位，建築面積為59,000平方米，以及約46%連排別墅，建築面積為3,000平方米已經出售，平均售價分別為每平方米人民幣7,600元及人民幣16,000元。第一期計劃將於2013年完工交付。第二期為辦公室發展項目，建築面積為497,000平方米。預售首先於2012年12月推出，15,000平方米辦公室面積已經出售，平均售價為每平方米人民幣9,400元。第三期已發展成高層住宅大樓，建築面積為248,000平方米。於2012年12月31日，約29,000平方米住宅面積已經推出預售，33%已經出售，平均售價為每平方米人民幣5,300元。

- 項目榮譽：
- 2012中國貴陽房地產網路人氣榜 • 貴陽十大人氣好樓盤 (2013年1月)
 - CEO首屆品位權力榜 • 影響2013 • 貴州城市豪宅權力榜 • 年度提名大獎 (2013年1月)
 - CEO首屆品位權力榜 • 影響2013 • 貴州最具人氣商業創新權力榜 • 年度提名大獎 (2013年1月)
 - 貴州地產年度傳媒總評榜 • 2012年度最具升值潛力黔中CBD核心商業物業 (2012年)
 - 年度傳媒總評榜 • 2012年度最值得期待生態中央商務綜合體 (2012年)

執行董事

張松橋先生，48歲，於2000年6月22日首度獲委任為本公司執行董事及於2006年11月22日出任主席。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。作為主席，張先生主要負責領導董事會及管理其工作以確保董事會高效運作並克盡其責。張先生擁有廣泛的投資及商業管理經驗，包括約20年在中國發展及投資物業經驗。張先生為Yugang International Limited (渝港國際有限公司，「渝港」)的創辦人兼主席、Y.T. Realty Group Limited (渝太地產集團有限公司，「渝太」)主席和港通控股有限公司(「港通」)主席。該等公司的股份均於聯交所上市。彼亦為第59頁所載「根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉」一節所披露的公司Regulator Holdings Limited、Yugang International (B.V.I.) Limited、中渝實業有限公司、Palin Holdings Limited以及興業有限公司的董事。

林孝文醫生，65歲，於1998年6月3日首度獲委任為本公司執行董事並分別於1999年4月9日及2006年11月22日出任董事總經理及副主席。林醫生為本集團於1989年的創辦人之一。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。作為董事總經理，林醫生主要負責本集團業務的日常管理，向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。林醫生於1972年畢業於香港大學，獲醫學與外科學士學位。彼為愛丁堡皇家外科醫學院及美國外科醫學院院士。除擁有廣泛行醫經驗外，林醫生在公司管理、地產及投資方面積逾20年豐富經驗。林醫生亦為確利達國際控股有限公司(「確利達」)主席及非執行董事，該公司的股份於聯交所上市。

曾維才先生，64歲，於2007年5月14日獲委任為本公司執行董事並於2008年6月1日出任副主席。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。曾先生畢業於四川省建築材料學校，在中國建築業不同範疇擁有廣泛經驗，包括逾20年出任專業項目經理的物業發展經驗。作為重慶市私營物業發展的先驅，曾先生自1991年起已全面統籌市內多個大型物業發展項目。

梁振昌先生，63歲，於1998年6月3日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。梁先生自1995年起加入本集團。彼負責監督本集團的財務監控。梁先生過往曾於香港多間公司出任高職。彼於專業會計及財務方面積逾35年豐富經驗。梁先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。梁先生現為確利達執行董事。

梁偉輝先生，51歲，於1999年12月3日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司的董事。梁先生負責監督本集團的公司財務及管理。彼於1985年畢業於美國麥迪遜威斯康辛大學，獲工商管理學士學位。梁先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於會計及財務呈報方面擁有逾20年豐富經驗。此外，梁先生亦為港通的執行董事，確利達的非執行董事以及渝港的集團財務總監。

非執行董事

王溢輝先生，53歲，於2006年9月20日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於2007年10月1日調任為本公司非執行董事。王先生持有香港理工大學銀行學專業文憑，彼擁有逾15年在國際銀行集團工作的經驗。王先生現為ICube Technology Holdings Limited (中國微電子科技集團有限公司)的執行董事及渝太的非執行董事。該等公司的股份均於聯交所上市。

獨立非執行董事

林健鋒先生，GBS，太平紳士，61歲，於1998年6月3日獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生持有美國Tufts University學士學位。彼於玩具業積逾30年經驗，現為玩具製造商永和實業有限公司的董事長。林先生於2011年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。彼亦身兼多項公職及社會服務職務，包括香港立法會議員及行政會議非官守議員、盛事基金評審委員會主席、西九文化區管理局董事局成員、香港機場管理局董事會成員、香港總商會理事及撲滅罪行委員會成員。此外，林先生為Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司)、Wynn Macau, Limited (永利澳門有限公司)、中國海外宏洋集團有限公司、賽得利控股有限公司及周大福珠寶集團有限公司的獨立非執行董事。該等公司的股份均於聯交所上市。

梁宇銘先生，53歲，於2007年10月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生持有澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位及香港中文大學社會科學學士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、澳洲註冊會計師，並為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。梁先生為香港執業會計師。彼曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部的助理副總裁。彼於1990年開始從事審核及稅務行業，現為一間會計師行的高級合夥人。彼在審計、會計、稅務、財務管理及企業融資方面擁有逾25年經驗。梁先生為Suga International Holdings Limited (信佳國際集團有限公司)、渝港、渝太及港通的獨立非執行董事。該等公司的股份均於聯交所上市。

黃龍德教授，BBS，太平紳士，65歲，於2007年10月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。黃教授為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，並且為英國特許公認會計師公會、國際會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會、香港會計師公會、香港稅務學會及香港特許秘書公會的資深會員。黃教授為香港執業會計師，於會計專業擁有逾30年經驗。彼為黃龍德會計師事務所有限公司的董事總經理。黃教授取得商業哲學博士學位，曾於1993年獲英女皇頒發榮譽獎章，於1998年獲委任為非官守太平紳士，並於2010年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。黃教授自2002年起獲香港理工大學會計及金融學院委任為兼任教授。彼參與多項社區服務，並於多個官方組織和委員會及志願機構擔任職務。黃教授現為奧思集團有限公司、中國貴金屬資源控股有限公司、銀河娛樂集團有限公司、National Arts Holdings Limited (國藝控股有限公司)、瑞年國際有限公司、廣州藥業股份有限公司、中國油氣控股有限公司及盈利時控股有限公司的獨立非執行董事。該等公司的股份均於聯交所上市。

各位股東：

本人欣然呈報本集團截至2012年12月31日止年度的全年業績。

2012年年度正值本集團轉型。年內，本集團進行一連串企業重組以精簡業務。於2012年3月出售行李箱業務之後，本集團於2012年7月亦完成將其製造業務（「包裝業務」）分拆上市。分拆上市不單讓本集團管理團隊可專注於中國西部地區之物業發展及投資的核心業務，令投資者能更清晰地了解本集團於地產業務方面的表現，同時亦令其包裝業務能以證券方式釋放其價值，並回饋其股東。轉型已經完成。本集團截至2012年12月31日止年度收入再創新高達7,632,400,000港元，較去年顯著上升約45%，而本年度之淨利潤為672,200,000港元，較去年增加61%。本集團錄得股東應佔利潤為529,200,000港元（2011年：301,000,000港元）。本年度之每股基本盈利為20.45港仙（2011年：11.59港仙）。

業務回顧

2012年，全球經濟疲弱，乃由於美國經濟衰退及歐債危機仍然存在。中國中央政府收緊樓市的政策仍然在發揮影響。儘管中國經濟放緩，惟仍能達至全年本地生產總值增長7.8%。雖然政策措施限制重重，惟本集團仍然錄得較高的物業成交量。

本集團繼續致力於中國西部之物業發展及投資，此為主要由最終用家主導的市場。除重慶及成都外，本集團於2012年5月亦於貴陽推出其首個項目。此三個城市經濟增長強勁，重慶、成都及貴陽於2012年之本地生產總值增長分別達13.6%、13.0%及15.9%，遠較國家平均值7.8%為高。對用作自用及住房升級的住宅物業需求乃此等地區的主流。本集團錄得可觀合約銷售人民幣7,856,000,000元（2011年：人民幣6,378,500,000元），按年增加23%。已達成的合約銷售較銷售目標人民幣6,800,000,000元高出大約16%。已銷售的總建築面積約為1,029,400平方米（2011年：740,800平方米），較2011年上升39%。由於本集團調整其產品組合，發售更多中檔產品，譬如訂價較低的較小型單位，除能滿足首次購房買家外，亦有助促進銷售，故平均售價減少12%至每平方米人民幣7,600元。

於本年度，本集團確認物業銷售收入為7,408,400,000港元，較2011年增加了58%。計劃於2012年竣工的全部8個項目（2011年：7個項目）均已如期交付。入賬平均售價上升30%至每平方米人民幣8,180元，而毛利率為33.5%（2011年：27.5%）。較佳的毛利率乃由於交付多個項目的較後期數之單位，而該等單位的售價較高所致。

於2012年及直至本報告日期，本集團以人民幣4,400,000,000元收購7塊優質地塊，規劃總建築面積為2,600,000平方米，進一步加強其總土地儲備至建築面積12,800,000平方米。本集團應佔現有用作開發的土地儲備的建築面積超過8,800,000平方米。所有地塊均位置優越，平均土地成本約為每平方米人民幣2,070元，具強大升值潛力，將可提升本集團的毛利及整體盈利能力。

本集團現時的財務狀況穩健，淨負債率於2012年12月31日為12.4%（2011年：2.7%）。為確保維持本集團營運所需的充足現金流，於2012年年底，本集團已獲銀行提供兩筆分別為1,250,000,000港元及400,000,000港元的過渡性貸款。於2013年1月，本集團已簽訂為數3,400,000,000港元的三年期貸款融資，為現有1,925,000,000港元的銀團貸款及於2012年年底執行的過渡性貸款進行再融資及為本集團一般企業需求提供資金。

展望

2013年環球經濟復甦將仍然脆弱。本集團預期2013年年度將會同時充滿挑戰及機遇。中國物業市場的展望仍然正面。中國的收緊政策並未放寬，儘管近期已調低銀行存款準備金率及利率。須謹記，無論如何，該等收緊措施主要針對投機者及投資者。中央政府仍然支持首次置業者及真正最終用家，彼等於二線及較後線城市，即本集團營運所在地區組成置業買家的中流砥柱。憑藉該等針對最終用家的優惠政策，本集團相信在其區內房地產行業仍有龐大發展潛力。

建基於過去數年建立的強大基礎，本集團目標於3至4年內將其年度合約銷售翻倍。2013年的合約銷售目標為人民幣8,800,000,000元，較2012年的合約銷售多出約12%。此目標將主要透過於4個城市銷售15個項目而達成。於2013年完工的物業將有1,200,000平方米。根據現有發展日程，本集團預期於2013年動工的工程總面積將約為2,600,000平方米，連同於2012年12月31日4,100,000平方米的在建工程面積，預期於2013年年底發展中的總面積將逾6,700,000平方米，佔本集團總土地儲備約52%。本集團將繼續審慎購入新土地，同時亦會尋求擴展至主要位於中國西部的其他城市。

鳴謝

本人謹對董事會、管理層及各員工的努力不懈、忠誠和投入服務致以衷心謝意。本人亦感謝各股東、策略夥伴及往來銀行的支持及信賴，使本集團能獲取理想佳績。

主席

張松橋

香港，2013年3月26日

業績

本集團截至2012年12月31日止年度收入創新高達7,632,400,000港元，較2011年度5,275,300,000港元增長45%。物業發展與投資業務以及財務投資業務(持續經營業務)收入達7,432,700,000港元(2011年：4,702,200,000港元)，較去年增長約58%，淨利潤為660,000,000港元，較去年大幅增長約73%。截至2012年7月分拆完成，本集團已終止經營的製造業務收入為199,700,000港元，淨利潤為12,200,000港元。

本集團截至2012年12月31日止年度錄得股東應佔利潤529,200,000港元(2011年：301,000,000港元)，較去年大幅增長約76%。若扣除本年度籌備將包裝業務分拆及獨立上市產生的一次性專業費用及其他開支共18,900,000港元以及出售行李箱業務產生的虧損11,900,000港元，股東應佔利潤將為560,000,000港元。本年度之每股基本盈利為20.45港仙(2011年：11.59港仙)。

末期股息

董事欣然建議派發末期股息每股0.045港元(2011年：0.04港元)予於2013年5月29日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東。董事同時建議可享有擬派發末期股息的股東可享有權利選擇收取配發已繳足股份以代替全部或部份擬派發的末期股息(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待股東於股東週年大會上批准擬派末期股息及授予董事無條件發行股份的一般授權的有關決議案，及聯交所上市委員會批准根據以股代息計劃將予發行的新股份上市及買賣，方可作實。一份載有以股代息計劃詳情的通函，連同一份選擇表格將於2013年6月4日或前後寄給股東。預期股息單及以股代息計劃的股票將於2013年7月3日或前後以普通郵寄方式寄給股東。

暫停辦理股份過戶手續

本公司將於2013年5月16日(星期四)起至2013年5月21日(星期二)止(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股東登記手續，於此期間亦不會辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格。如欲符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2013年5月15日(星期三)下午4時30分前送達卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

此外，本公司將於2013年5月27日(星期一)起至2013年5月29日(星期三)止(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股東登記手續，於此期間亦不會辦理股份過戶登記手續，以釐定股東收取擬派末期股息的資格。如欲符合資格收取擬派末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2013年5月24日(星期五)下午4時30分前送達卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

業務回顧

2012年是本集團脫胎換骨的一年。年內，本集團採取一連串企業架構重組措施以精簡其業務。新的中渝置地已經組成。本集團目前的核心業務主要在中國西部從事物業發展。

於2012年，由於現行的限制措施已經在整體上有效遏制投機，故中國政府並無出台更多嚴厲的新調控措施控制地產市場。再者，為增強市場流動性以應對外部經濟的不明朗及同時促進增長，中央政府兩次下調基準利率及放鬆銀行存款準備金要求。因此，物業市場自2012年3月起逐漸好轉，重回正軌。受到首次置業者及住房改善者的用家需求推動，房屋售價及交易量均逐漸反彈。地價亦有所增長。

除重慶及成都以外，本集團於2012年5月在貴陽推出其首個項目。該三個城市擁有強勁經濟增長，重慶、成都及貴陽於2012年的本地生產總值增長分別達到13.6%、13.0%及15.9%，遠超出全國於年內平均本地生產總值7.8%的增幅。

已確認收入

年內，本集團物業銷售收入7,408,400,000港元(人民幣6,025,000,000元)(2011年：4,679,300,000港元(人民幣3,826,000,000元))，入賬總銷售建築面積為737,000平方米(2011年：609,300平方米)。來自物業銷售之收入及入賬總建築面積較2011年同期分別增長58%及21%。於2012年，已確認銷售之平均售價增長30%至每平方米人民幣8,180元(2011年：每平方米人民幣6,280元)。整體入賬毛利率由2011年的27.5%增長6個百分點至33.5%。較佳的毛利率乃由於多個項目交付第二或第三期單位所致，該等單位的售價較第一期為高。

下表概述2012年按項目確認之銷售收入：

地點	項目	用途	建築面積 (平方米)	扣除營業稅後 的銷售收入 (人民幣千元)	扣除營業稅後 的平均售價 (人民幣元)	本集團權益	
重慶	同景國際城 — W區	住宅	193,500	1,117,700	5,780/平方米	51%	
		商業	2,200	34,900	15,880/平方米		
	— J區	住宅	67,300	694,400	10,320/平方米		
		商業	200	3,000	12,380/平方米		
	山頂道國賓城第一及第二期	住宅	172,200	1,288,900	7,490/平方米		100%
		商業	3,100	59,900	19,030/平方米		
	梧桐郡第一期	住宅	52,000	549,700	10,560/平方米		100%
	愛都會第一、第二及第三期	住宅	9,300	76,700	8,280/平方米		100%
		寫字樓	10,300	103,700	10,100/平方米		
		商業	3,100	76,300	24,820/平方米		
		停車場	6,900	20,200	104,670/車位		
	濱江壹號第一及第二期	住宅	28,900	108,500	3,760/平方米		100%
		商業	6,800	60,800	8,990/平方米		
停車場		10,400	22,700	74,860/車位			
御府	住宅	4,900	147,700	30,250/平方米	100%		
其他	住宅/ 寫字樓/ 商業/ 停車場	12,000	119,300				
成都	四海逸家第二期	住宅	50,000	755,000	15,110/平方米	51%	
		停車場	14,000	45,200	103,280/車位		
	城南逸家第一期	住宅	31,500	390,000	12,380/平方米	51%	
		停車場	7,500	18,700	96,250/車位		
	其他	住宅/ 停車場	4,600	19,300			
昆明	雲都國際	住宅	46,300	312,400	6,740/平方米	70%	
總計			737,000	6,025,000			

就地點而言，重慶佔已確認收入的74%(2011年：88%)，而成都及昆明佔剩餘的26%(2011年：12%)。在用途方面，約91%(2011年：79%)用作住宅，其餘用作非住宅。

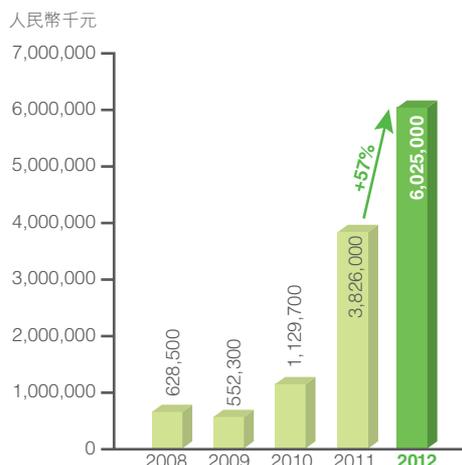
於2012年12月31日，未確認收入約為人民幣10,000,000,000元，已銷售總面積約為1,300,000平方米。這為2013年奠定堅實基礎。該等收入將視乎有關項目落成、獲發入伙紙及交付已完成單位予買家的時間而確認入賬。



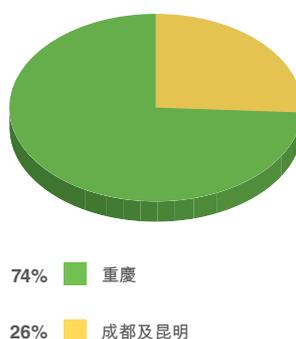
御府

管理層討論及分析

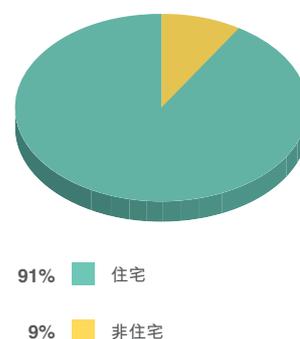
物業銷售收入



按城市分析



按用途分析



於2012年，共有8個項目如期完成。本集團於回顧期內已完成之總建築面積約為1,024,000平方米。詳情如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	於2012年12月31日 已售面積百分比	本集團權益
重慶				
山頂道國賓城第一及第二期	住宅	198,400	92	100%
	商業	20,000	20	
	其他	68,200		
御府	住宅	36,500	20	100%
	商業	1,700		
	其他	19,000		
梧桐郡第一期	住宅	62,200	95	100%
	商業	4,800		
	其他	9,500		
同景國際城 — W區	住宅	194,100	100	51%
	商業	3,800	97	
	其他	37,400		
— J區	住宅	73,000	98	51%
	商業	500	100	
	其他	1,900		
濱江壹號第二期	住宅	28,900	100	100%
	商業	8,300	87	
	其他	11,300	93	
成都				
四海逸家第二期	住宅	56,700	89	51%
	其他	27,000	66	
城南逸家第一期	住宅	48,400	92	51%
	其他	18,500	52	
昆明				
雲都國際	住宅	54,600	88	70%
	商業	14,200		
	其他	25,100		
總計		1,024,000		



山頂道國賓城交房



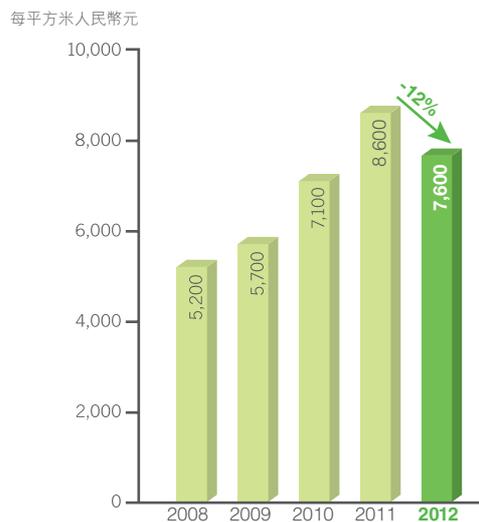
雲都國際交房

合約銷售

年內，部份城鎮的物業成交量下降，房價按月環比亦下降，可見政府的措施（包括社會保障住房計劃及針對私人購房的監管措施）已見成效。長遠而言，該等政策旨在維持中國地產行業穩定並促進其健康發展。由於首次置業者強勁需求的帶動，住宅物業銷售於2012年3月開始好轉。

2012年本集團的合約銷售總額為人民幣7,856,000,000元，較去年增長23%並較銷售目標人民幣6,800,000,000元高16%。售出的總建築面積較去年增長39%至1,029,400平方米。受推出14個項目的計劃帶動，透過本集團調整其產品組合，提供更多單位訂價較低的中檔產品以滿足首次置業者的需求並有助促進銷售，使平均售價由2011年的每平方米人民幣8,600元下降約12%至2012年的每平方米人民幣7,600元。該等項目當中，有3個是新項目，包括重慶的璧山•同景國際城、成都的光華逸家及貴陽的中渝•第一城。年內，同景國際城、光華逸家及山頂道國賓城是首3個對合約銷售貢獻最大的項目。

合約平均售價



光華逸家盛大開盤



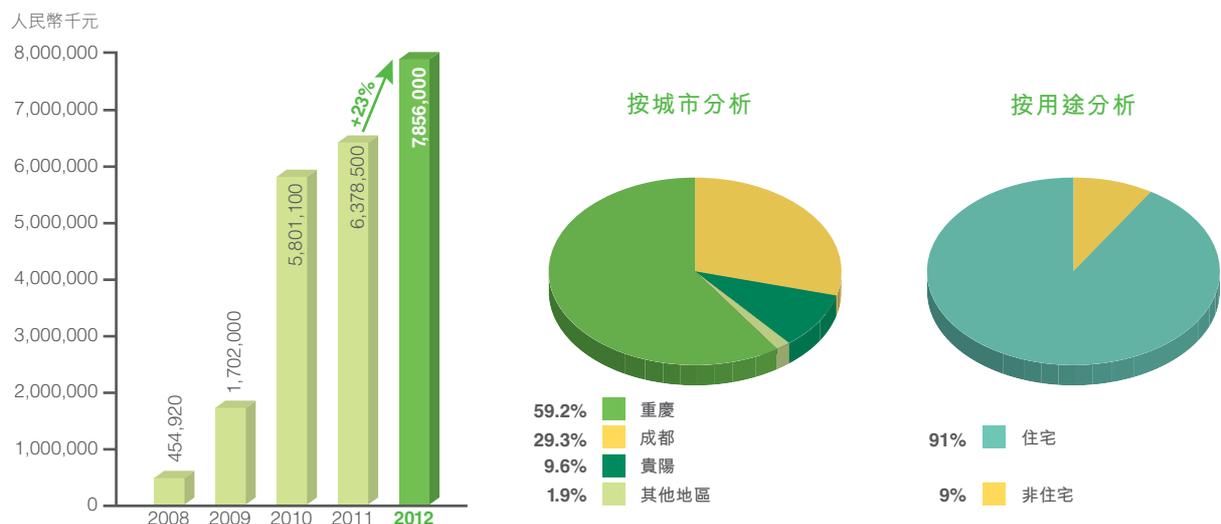
中渝•第一城售樓現場

管理層討論及分析

2012年之合約銷售明細如下：

項目	用途	概約合約 銷售面積 (平方米)	概約合約 銷售收入 (人民幣千元)	概約合約平均售價 (扣除營業稅前) (人民幣元)
重慶				
山頂道國賓城 第一、第二、第三 及第四期	住宅 商業	116,400 2,400	907,700 48,600	7,800/平方米 20,000/平方米
同景國際城 — J、K、L、M、 N、O及P區	住宅 商業	239,400 4,200	1,702,300 60,400	7,100/平方米 14,200/平方米
璧山•同景國際城 — B區	住宅 商業	38,900 1,500	191,700 26,700	4,900/平方米 17,700/平方米
愛都會 第一、第二及第三期	住宅 商業 寫字樓 停車場	7,400 3,500 6,700 6,600	55,800 88,800 77,900 20,400	7,600/平方米 25,700/平方米 11,600/平方米 115,500/車位
濱江壹號 第一、第二及第三期	住宅 商業 停車場	61,400 2,300 10,200	329,500 43,000 27,400	5,400/平方米 18,300/平方米 88,700/車位
梧桐郡 第一、第二及第三期	住宅	49,400	435,900	8,800/平方米
御府	住宅	3,900	118,800	30,700/平方米
春華秋實 第一及第二期	住宅	92,400	444,100	4,800/平方米
其他	住宅/ 停車場	21,400	73,600	
		668,000	4,652,600	
成都				
四海逸家 第二及第三期	住宅 停車場	39,500 11,300	645,400 40,500	16,400/平方米 121,600/車位
光華逸家第一、第二、第三 及第四期	住宅 商業	165,800 3,000	1,288,000 103,500	7,800/平方米 34,800/平方米
城南逸家 第一及第二期	住宅 停車場	16,900 3,900	202,400 15,700	11,900/平方米 145,400/車位
其他	住宅	1,900	10,000	
		242,300	2,305,500	
貴陽				
中渝•第一城 第一、第二及第三期	住宅 商業 寫字樓	72,200 3,000 14,800	553,600 59,600 139,300	7,700/平方米 19,600/平方米 9,400/平方米
		90,000	752,500	
其他地區				
雲都國際	住宅 停車場	800 3,800	6,400 19,400	7,800/平方米 155,400/車位
雍河灣第一期	住宅	24,500	119,600	4,900/平方米
		29,100	145,400	
總計		1,029,400	7,856,000	

合約銷售



2012年的合約銷售中，約59.2%、29.3%、9.6%及1.9%分別來自重慶、成都、貴陽及其他地區。按地區劃分的平均售價明細如下：

平均售價 (人民幣每平方米)	2012年	2011年	百分比變動
重慶	7,000	8,300	-16%
成都	9,500	11,100	-14%
貴陽	8,400	不適用	不適用
其他地區	5,000	6,900	-28%
本集團整體	7,600	8,600	-12%

在用途方面，約91%作為住宅，9%是非住宅物業。按用途劃分的平均售價明細如下：

平均售價 (人民幣)	2012年	2011年	百分比變動
住宅 (每平方米)	7,500	8,600	-13%
商業 (每平方米)	20,700	15,400	+34%
寫字樓 (每平方米)	10,100	11,000	-8%
停車場 (每車位)	116,500	91,900	+27%

截至2012年12月31日，本集團錄得獲認購的銷售為人民幣1,736,000,000元，將於未來幾個月內轉為合約銷售。

土地儲備

本集團透過將業務拓展至中國西部其他重點城市的策略，可在分散風險的同時受惠於該地區的經濟增長。

年內，本集團的土地儲備位於重慶、成都、貴陽及達州4個城市內。截至本報告日期，本集團的總土地儲備約為12,800,000平方米建築面積（應佔建築面積約8,800,000平方米）。平均土地成本每平方米約為人民幣2,070元。土地儲備足夠應付未來5年至6年發展之用。以重慶市兩江新區渝北區的主要土地儲備（按面積計，佔本集團應佔土地儲備27%）至為罕有，位置絕佳之餘，四周的發展亦已成熟。本集團的頂級投資物業大部份將於此核心土地儲備上發展。

本集團將繼續其謹慎購置土地的策略。經考慮土地市場狀況、物業市場發展趨勢及其自身的財務狀況等因素，年內本集團購入以下6幅地塊，預計這6幅地塊均具有巨大發展潛力。總代價約為人民幣4,100,000,000元，計劃建築面積約2,200,000平方米，平均地價約為每平方米人民幣1,880元。



重慶中渝參與2012年秋季房交會

土地位置	收購月份	用途	代價 (人民幣百萬元)	計劃 建築面積 (平方米)	每平方米 地價 (人民幣元)	本集團權益
1. 重慶榮昌縣	1月	住宅	125	152,000	820	25%
2. 重慶照母山	11月	住宅及商業	2,190	663,000	3,300	100%
3. 重慶渝北區新牌坊	11月	商業	170	26,000	6,610	100%
4. 成都華府大道	11月	住宅及商業	560	398,000	1,410	51%
5. 成都益州大道	11月	住宅及商業	90	121,000	740	51%
6. 成都大面鎮	12月	住宅及商業	959	814,000	1,180	51%
			4,094	2,174,000		

於2012年12月31日止年度以後，本集團透過其持有85%之附屬公司購入位於貴陽市烏當區雲上村及龍塘村振華廣場一號附近的一幅地塊，代價約人民幣330,000,000元。新購入地塊的總建築面積約444,000平方米。每平方米建築面積地價約人民幣740元。該塊土地將發展成為中高檔住宅項目。

年內，為進一步優化其土地儲備組合，本集團已訂約出售下列地塊。所得款項用於年內購置土地儲備之用。

1. 本集團訂立一份協議，出售其於成都都江堰區玉堂鎮禮里山莊項目的全部60%之權益，總代價約人民幣332,000,000元。該項出售已於2013年1月完成。
2. 本集團出售成都市新津縣牧山逸家項目的全部51%權益，代價約人民幣680,000,000元，年內已確認稅前利潤10,000,000港元。



山頂道國賓城SOHO公寓開售

於本報告日期，本集團之土地儲備適度分佈，按用途劃分之明細如下：

用途	已落成 持作投資 物業建築面積 (平方米)	持有 自用物業 建築面積 (平方米)	已落成作 出售物業 建築面積 (平方米)	持作發展土地建築面積 (平方米)		總建築面積 (平方米)	佔總 建築面積 百分比
				合計	應佔		
商業	28,000	12,000	84,000	1,344,000	1,033,000	1,468,000	10.9
住宅	2,000		81,000	6,550,000	4,088,000	6,633,000	49.2
寫字樓			3,000	1,626,000	1,318,000	1,629,000	12.1
酒店及服務式公寓			15,000	402,000	354,000	417,000	3.1
洋房及別墅			67,000	934,000	720,000	1,001,000	7.4
其他(停車場及 其他配套設施)	53,000	11,000	277,000	1,990,000	1,325,000	2,331,000	17.3
總計	83,000	23,000	527,000	12,846,000	8,838,000	13,479,000	100.0

本集團的存貨處於低水平。已落成持作銷售物業僅佔總土地儲備約4%。合共148,000平方米已落成作出售住宅及洋房及別墅中，約28%已經預售及正等候交付。

按地點劃分之持作發展土地儲備明細如下：

地點	總建築面積 (平方米)	應佔建築面積 (平方米)	佔總建築 面積百分比
重慶	8,299,000	5,715,000	64.6
四川			
— 成都	2,365,000	1,207,000	18.4
— 達州	413,000	413,000	3.2
貴州			
— 貴陽	1,769,000	1,503,000	13.8
總計	12,846,000	8,838,000	100.0

約65%持作發展土地儲備位於重慶，其餘則位於成都、達州及貴陽。在用途方面，約61%持作發展土地用於住宅、酒店及服務式公寓以及洋房及別墅，其餘39%則用作寫字樓、商業及其他發展。

年內有15個項目處於不同發展階段。於2012年12月31日在建的物業面積約為4,100,000平方米。

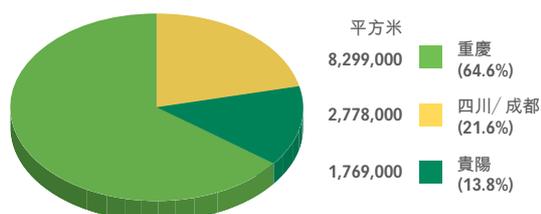


春華秋實銷售中心

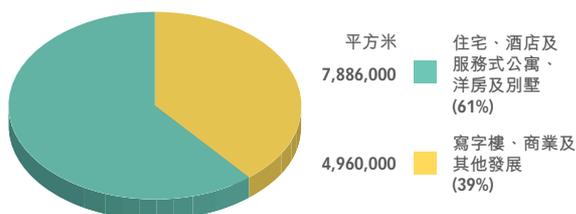


璧山•同景國際城示範單位

按地點劃分



按用途劃分



管理層討論及分析

於本報告日期，本集團持作發展之土地儲備詳情如下：

地點／項目名稱	預期竣工日期	建築面積 (平方米)	本集團權益
重慶市渝北區			
— 梧桐郡	2013年至2016年	328,000	100%
— 中渝廣場	2014年至2015年	420,000	100%
— 山頂道國賓城	2013年至2014年	205,000	100%
— 香奈公館	2014年至2015年	296,000	100%
— 第17-1號地段	2015年或以後	210,000	100%
— 第9號地段	2015年或以後	305,000	100%
— 第4號地段	2015年或以後	557,000	100%
— 第3-1號地段	2015年或以後	260,000	100%
— 新牌坊	2015年或以後	26,000	100%
— 其他	2015年或以後	91,000	100%
重慶市江北項目	2014年或以後	1,030,000	25%
重慶市南岸區			
— 同景國際城	2013年至2017年	1,310,000	51%
— 二塘項目	2015年或以後	598,000	26%
重慶市萬州區			
— 濱江壹號	2014年至2015年	237,000	100%
— 萬州項目	2015年或以後	271,000	100%
重慶市沙坪壩區			
— 春華秋實	2013年至2015年	510,000	100%
重慶市璧山縣綠島新區			
— 璧山·同景國際城	2014年或以後	830,000	26%
重慶市榮昌縣			
— 同景·巴黎左岸	2015年	152,000	25%
重慶照母山片區	2015年或以後	663,000	100%
成都市錦江區			
— 四海逸家	2013年至2016年	276,000	51%
— 錦江逸家	2015年或以後	125,000	51%
成都市雙流縣			
— 城南逸家	2013年至2015年	263,000	51%
成都市青羊區			
— 光華逸家	2014年至2015年	368,000	51%
成都益州大道			
— 天府大廈	2015年或以後	121,000	51%
成都華府大道			
— 南湖逸家	2015年或以後	398,000	51%
成都龍泉驛區			
— 天府逸家	2015年或以後	814,000	51%
四川省達州市通川區			
— 雍河灣	2013年至2015年	413,000	100%
貴陽市觀山湖區			
— 中渝·第一城	2013年或以後	1,325,000	85%
貴陽市烏當區	2015年或以後	444,000	85%
總計		12,846,000	

投資物業

於2012年12月31日，本集團投資物業組合為82,923平方米(2011年：83,049平方米)其中約34.2%為商用物業、2.8%為住宅物業、63.0%為停車場及配套設施。

於2012年12月31日，本集團投資物業賬面值合共379,900,000港元。按照相關會計準則，本集團已對投資物業進行評估。組合之公平值增加約7,600,000港元至379,900,000港元，其中大部份為就商用物業確認之重估收益。此外，租賃表現穩定，出租率達77%。截至2012年12月31日止年度，來自投資物業之應佔租金總收入約為17,100,000港元(2011年：13,800,000港元)，較2011年增長24%。



中渝廣場效果圖

發展中投資物業

本集團在渝北區之核心土地儲備已指定作獨立而又互有關連之項目發展，當中包括酒店及商住綜合項目。鑒於該等項目位置優越，本集團擬保留頂級商用物業作租賃用途，並預期於未來數年內建立投資物業組合。本集團

在渝北區之核心土地儲備擁有4幅商用地段，即第3、4、9及10號地段。10號地段已於2009年5月開始興建。10號地段各個階段現正發展中，都會首站及都會9號已於2011年完工，餘下的期數的所有3幢寫字樓及商場預期於2014年完成。本集團亦與新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)訂立戰略夥伴關係，在此地段聯合發展一幢五星級豪華酒店及寫字樓。該聯合發展項目將由本集團擁有80%權益及新世界中國地產擁有20%權益。該寫字樓及酒店項目之總建築面積約為97,000平方米，預計分別於2014年及2015年落成。該五星級酒店將由知名的世界級酒店運營商管理。



都會9號

財務投資業務

財務投資分部於本年度錄得利潤188,100,000港元(2011年：虧損800,000港元)。出售本集團持有之部份可供出售投資變現收益為187,400,000港元(2011年：48,900,000港元)。股息收入及投資於應收票據之利息收入合共9,800,000港元(2011年：38,300,000港元)。上市證券之已變現虧損及未變現收益分別為7,400,000港元及1,400,000港元(2011年：上市證券之已變現及未變現虧損分別為30,700,000港元及50,400,000港元)。

為盡量擴大股東回報，並考慮到銀行存款之利息回報不斷下降，本集團將未需動用資金投資上市證券及非上市投資基金。為維持審慎之財務投資組合，本集團於最近數年已設定投資組合之價值為不超過其總資產之10%。

於2012年12月31日，投資組合價值為699,200,000港元，僅約為本集團總資產的2%，較2011年12月31日的1,181,400,000港元減少約41%。本集團將密切監督未需動用資金的使用並調整投資組合的規模。

財務狀況

本集團的財務狀況於年內維持穩健。於2012年12月31日，本集團之現金、銀行結餘及定期存款合共8,172,800,000港元(2011年：6,753,900,000港元)。本集團於2012年12月31日按總借貸扣除銀行結餘及現金後除以擁有人權益計算之淨資產負債比率為12.4%(2011年：2.7%)。淨資產負債比率增加之主要原因為支付地價及相關費用以及工程費分別為人民幣3,000,000,000元及人民幣4,900,000,000元。該等款項主要從物業預售已收現金所產生之內部資源及外來銀行借貸撥付。回顧年度內，物業業務的現金回收率為74%。截至2012年12月31日止年度平均貸款利率為6.09%(2011年：4.80%)。

公司策略與展望

展望2013年，預期國際金融及經濟形勢仍不明朗。中國經濟將持續受到全球經濟復甦緩慢所影響。預期現時對住宅物業市場的降溫和限制措施在2013年將沒有重大改變。同時，對新置住房及住房改善的需求日增、加快城鎮化及其他因素將持續推動物業市場，尤其是具有龐大用家住房需求而傳統上落後於一線城市的中國西部市場。

本集團採取快速資產周轉模式，目標於3至4年的時間內將年度合約銷售翻倍。若新動工的工程面積以相同比例增長，本集團的財務狀況可輕鬆地實現目標的銷售增長及保持毛利率於現有水平，而不須於市場低迷時期大幅減價出售物業。為確保充足的土地供應以配合其物業發展的長期策略規劃，本集團憑藉穩健的財務狀況及低負債率，將積極並慎重地考慮每一個機會，於其他中國西部城市尋找合適的地塊作多元化發展。本集團傾向選擇於緊隨收購完成後可作即時發展的地塊，以維持快速資產周轉及有效風險管理的平衡。本集團將維持土地儲備政策以保持其土地儲備足夠未來5至6年的發展。同時將堅持謹慎的現金流管理，將本集團的資產負債比率保持穩健水平，以支持其長遠發展。

由於2013年將會推出15個項目，故2013年合約銷售目標已定為人民幣8,800,000,000元，較2012年合約銷售上升約12%。連同2013年首兩個月合同銷售額，2013年及其以後未確認的合同銷售額合共人民幣11,600,000,000元，為本集團將來的收益建立穩固基礎。



重慶中渝參與2012年春季房交會

2013年及2014年將竣工的物業分別為1,237,000平方米及1,730,000平方米，詳情如下：

地點	項目	住宅 面積 (平方米)	商業/ 停車場/ 其他面積 (平方米)	總面積 (平方米)	本集團 權益
2013年					
重慶	梧桐郡第二期	17,000	—	17,000	100%
	山頂道國賓城第三期	78,000	24,000	102,000	100%
	春華秋實第一期	104,000	34,000	138,000	100%
	同景國際城—K區	42,000	1,000	43,000	51%
	同景國際城—N區	174,000	59,000	233,000	51%
	同景國際城—P區	79,000	20,000	99,000	51%
	同景國際城—L區	67,000	21,000	88,000	51%
	成都	四海逸家第二期	45,000	16,000	61,000
	城南逸家第二期	68,000	28,000	96,000	51%
達州	雍河灣第一期	133,000	43,000	176,000	100%
貴陽	中渝·第一城第一期	91,000	93,000	184,000	85%
總計		898,000	339,000	1,237,000	
2014年					
重慶	梧桐郡第三期	100,000	24,000	124,000	100%
	中渝廣場	—	381,000	381,000	100%
	山頂道國賓城第四期	71,000	—	71,000	100%
	濱江壹號第三期	182,000	34,000	216,000	100%
	春華秋實第二期	116,000	45,000	161,000	100%
	香奈公館—南區	—	115,000	115,000	100%
	同景國際城—M區	194,000	40,000	234,000	51%
	同景國際城—O區	22,000	14,000	36,000	51%
	璧山·同景國際城—B區	121,000	33,000	154,000	26%
成都	光華逸家第一至第四期	169,000	69,000	238,000	51%
總計		975,000	755,000	1,730,000	

於2013年2月28日，2013年及2014年目標竣工住宅面積的67%均已預售。

截至2012年12月31日，本集團有15個發展中項目。根據現行的開發計劃，本集團預期2013年新開工總面積約為2,600,000平方米。連同於2012年12月31日正在建設的面積4,100,000平方米，於2013年底預期發展中的總面積將超過6,700,000平方米—佔本集團總土地儲備約52%。



春華秋實第二期開工儀式

於2012年12月31日，未付的地價約為人民幣3,700,000,000元，全數需於2013年到期支付。預期2013年的工程費約為人民幣6,500,000,000至7,000,000,000元。



城南逸家

本集團將繼續就未來的發展規劃、產品組合、資本架構及銷售及市場推廣策略作出適當調整，以迎合不同市場的市場狀況及產品需求。

依照上述策略，本集團可逐步提升其收益以為其股東帶來更佳的長期投資回報。

財務回顧

投資

於2012年12月31日，本集團持有一個以上市及非上市股本證券及應收票據（由一間於聯交所上市之公司發行）組成之投資組合，賬面值為699,200,000港元（2011年12月31日：1,181,400,000港元）。年內源自此等投資之股息、利息及其他收入為14,600,000港元（2011年：39,900,000港元）。

流動資金及財務資源

本集團的財務狀況全年保持穩健。於2012年12月31日，本集團之現金及銀行結餘及定期存款合共8,172,800,000港元（2011年12月31日：6,753,900,000港元），當中包括已抵押予銀行之存款1,572,400,000港元（2011年12月31日：152,100,000港元）及大部份將於2013年償還1,300,000,000港元的過渡性貸款後得以解除。總借貸為9,816,300,000港元（2011年12月31日：7,099,600,000港元）。總借貸中約62%為人民幣貸款，餘下38%為港元貸款。約70%為1年內到期償還，餘下30%為長期貸款。本集團年內取得具有成本競爭力的充足營運資金可確保本集團的資金流動性，以應對額外資金的任何潛在需求。於2012年12月，本集團達成一項3年期3,400,000,000港元的銀團貸款的條款，其利率合理，為香港銀行同業拆息加425個基點。正式合同已於2013年1月訂立。此外，兩筆金額各為1,250,000,000港元及400,000,000港元的銀行貸款已於2012年12月完成，以用於撥款購置土地儲備。

於2012年12月31日，本集團銀行貸款之到期資料如下：

銀行貸款之貨幣	總計 百萬港元	1年後		2年後	
		1年內到期 百萬港元	但2年內到期 百萬港元	但5年內到期 百萬港元	超過5年 百萬港元
人民幣	6,126.5	3,601.1	1,001.7	1,452.8	70.9
港元	3,689.8	3,277.6	412.2	—	—
	9,816.3	6,878.7	1,413.9	1,452.8	70.9

在本集團總銀行貸款中為數約6,900,000,000港元為1年內到期償還，包括金額分別為1,900,000,000港元及1,300,000,000港元的港元銀團貸款及過渡性貸款。該等貸款將由上述的3,400,000,000港元銀團貸款再融資，剩餘金額將透過出售物業所得及內部資源撥付。

於2012年12月31日，本集團未動用之銀行貸款總額度為777,000,000港元，其中大部份作為中長期用途，有助於減少再融資風險，並讓本集團具有較強的融資靈活性。鑒於具有充裕的銀行貸款，加上物業銷售的現金持續流入，本集團具有充裕的財務資源，應付項目發展及擴充的所需資金。

於2012年12月31日，已抵押債項佔總借貸約75%（2011年12月31日：65%）。

於2012年12月31日，將銀行及其他借貸總額抵銷現金結餘後，本集團之淨借貸為1,643,500,000港元（2011年12月31日：345,700,000港元）。詳情如下：

	2012年12月31日 百萬港元	2011年12月31日 百萬港元
現金及銀行結餘及定期存款	8,172.8	6,753.9
減：銀行及其他借貸總額	(9,816.3)	(7,099.6)
淨借貸狀況	(1,643.5)	(345.7)

截至2012年12月31日止年度平均貸款利率為每年6.09% (2011年：4.80%)。將433,300,000港元 (2011年：247,200,000港元) 資本化並計入發展中物業成本後，記入綜合收益表的財務費用較去年增加約29%至64,500,000港元。

於2012年12月31日，本集團股東權益13,242,800,000港元 (2011年12月31日：12,981,800,000港元) 及每股資產賬面淨值5.12港元 (2011年12月31日：5.10港元)。

或然負債／財務擔保

於2012年12月31日，本集團擁有以下或然負債／財務擔保：

1. 就一間共同控制實體獲授之備用額向銀行分別作出為數455,000,000港元 (2011年12月31日：350,000,000港元) 之擔保。
2. 就若干銀行授予本集團之物業買家按揭額度提供為數5,685,900,000港元 (2011年12月31日：4,090,100,000港元) 之擔保。

資產抵押

於2012年12月31日，本集團已抵押以下資產：

1. 租賃物業，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。 41,000,000港元
2. 定期存款，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。 1,572,400,000港元
3. 發展中物業、預付土地租金、已落成待售物業及投資物業，作為授予本集團銀行備用額之擔保。 人民幣9,678,800,000元

匯率風險

本集團的物業業務主要在中國經營。銷售交易及全部主要成本項目均以人民幣列值。因此，物業業務所承受之外匯風險極低。董事預計人民幣匯率的任何波動均不會對本集團營運產生重大不利影響。

報告期後事項

1. 於2013年1月3日，出售建星集團之交易已經完成。
2. 2013年1月25日，本公司作為借款人簽訂一項為期3年、貸款總額3,400,000,000港元的貸款協議（「貸款協議」）。其中包括本集團的若干公司（作為擔保人）及若干金融機構（作為貸款人）。根據該貸款協議，如張松橋先生(i) (除若干特定情況外) 沒有或停止（直接或間接）持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權；(ii) 並非或不再（直接或間接）為本公司的單一最大股東；或(iii) 沒有或停止擁有本公司的管理操控權，將構成貸款協議項下其中一項違約事件。

僱員

於2012年12月31日，本集團約有1,620名僱員，2012年的工資及薪金約為290,000,000港元。本集團酬賞員工乃以其功績、資歷、能力及現行市場工資水平為基礎。本集團亦已設立獎勵花紅計劃，乃按個別僱員表現加以獎賞。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會之酌情決定獲授購股權。截至2012年12月31日止年度，概無於收益表內扣除任何金額 (2011年：100,000港元) 作為股權結算開支。其他福利包括公積金計劃、強制性公積金供款以及醫療保險。

投資者關係報告

本集團以積極進取的方式處理投資者關係的工作，努力向投資者提供有關本集團發展之最新資訊及準確資料。本集團認為，雙向溝通方為有效，故亦鼓勵投資者向本集團提供反饋。為使有關本公司最新重大發展之資料易於查閱，本公司已採取若干措施，將所有必要資料及適當最新資訊登載於本公司網站(www.ccland.com.hk)「投資者關係」欄目內，確保投資者可及時查閱有關資料。

活動

本集團於每次刊登業績公告後舉行分析師簡佈會，以促進與投資團體之持續溝通。年內，本集團亦進行全球路演，以便海外投資者能更好地瞭解本集團之業績表現及前景。本集團之管理層亦積極參與由著名國際投資銀行舉辦的投資研討會。年內，本集團安排機構投資者實地視察及物業參觀，讓其對本集團之物業項目有更深入認識。

除本集團的業務發展外，本公司亦向投資者提供有關中國物業市場之國家及地方政府政策之最新資訊。

為讓投資者及時得知本集團之銷售進度，本集團於年內按月公佈其物業最新銷售數據。因此，本公司與投資界之間建立了穩固、緊密之關係。本集團亦會持續更新投資者通訊名單，通過電郵向彼等提供有關本公司的消息及公告。本集團相信，在股市波動時期，緊密溝通更加重要。

成就及獎項

本公司致力提供卓越的投資者關係工作，於《亞洲企業管治》雜誌(the Corporate Governance Asia)舉辦的「2013年第三屆亞洲卓越表揚大獎」中，榮獲「**最佳投資者關係人員(香港)**」。

展望未來，公司將繼續與投資者保持緊密關係，以提升本公司之實力及企業管治質素，符合本公司之長遠發展。

本公司承諾維持高水平企業管治。董事會認為良好的企業管理及管治常規對本公司在所有營商環境下的健康成長至為關鍵。

企業管治常規

年內，本公司於2012年1月1日至2012年3月31日期間一直遵守《上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》（「《舊守則》」）及隨後一直遵守於2012年4月1日生效的已優化的《企業管治守則》及《企業管治報告》（「《經修訂守則》」）所載的守則條文，惟在以下有關段落所闡述偏離《舊守則》及《經修訂守則》（「《守則》」）條文第A.4.1條及《經修訂守則》條文第D.1.4條及第A.6.7條則除外。

董事證券交易

本公司已採納載於《上市規則》附錄十《標準守則》（經不時修訂）作為其有關董事進行證券交易的操守準則。經向所有董事作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於年內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

董事會

董事會現由張松橋先生擔任主席。董事會由五名執行董事及四名非執行董事（其中三名為獨立非執行董事）組成。董事會成員的姓名及其他詳情載於第29至第30頁的「董事簡介」內。董事會決定並持續檢討本集團的目標。為達到該等目標，董事會對整體策略和所須的行動作出決定，監管及控制財務及營運表現，制定適當政策，並且查找及確保最佳的企業管治常規。現有的架構及組成已為董事會提供適當的技術與經驗結合。

董事會不時檢討其架構及組成，以確保維持恰當的專業技術及獨立性。本公司已接獲各董事確認於年內其已付出足夠時間及精神以處理本公司事務。董事亦已向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職務的數目及性質以及其他重大承擔的變更（如有），包括公眾公司或組織的名稱及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。

下列為董事於2012年出席董事會、委員會及股東會議的詳情：

董事姓名	定期 董事會會議	股東 週年大會	出席/舉行的會議次數			
			股東 特別大會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
執行董事						
張松橋 (主席)	4/4	1/1	1/2	—	1/1	1/1
林孝文 (副主席及董事總經理)	4/4	1/1	2/2	—	1/1	1/1
曾維才 (副主席)	3/4	1/1	0/2	—	—	—
梁振昌	4/4	1/1	2/2	—	—	—
梁偉輝	4/4	1/1	2/2	—	—	—
林曉露 (於2012年7月12日離任)	2/2	1/1	1/2	—	—	—
潘浩怡 (於2012年7月12日離任)	2/2	1/1	2/2	—	—	—
胡匡佐 (於2012年5月18日退任)	1/1	1/1	1/1	—	—	—
非執行董事						
王溢輝	4/4	1/1	2/2	—	—	—
獨立非執行董事						
林健鋒	3/4	1/1	1/2	3/3	1/1	1/1
梁宇銘	4/4	1/1	2/2	3/3	1/1	1/1
黃龍德	4/4	1/1	2/2	3/3	1/1	1/1

年內，在沒有執行董事出席的情況下，所有非執行董事已與主席進行一次會面，以考慮並討論有關本公司管理的各項事務。

主席制定董事會議程及於董事層面帶領制訂目標、策略及行動。彼確保董事會成員獲取準確、及時與清晰的資料，訂明該等考慮事宜所具有的重要性，從而能作出明智決定。在公司秘書協助下，主席確保董事會正確地行使其權力、會議及程序遵守所有規則及要求，並且保存完整及恰當記錄。各董事取得每個預定會議的輔助文件及有關資料的程序亦已建立。全體董事亦能獲得公司秘書及其組員的協助，以及可應要求而尋求獨立專業的意見並由本公司承擔有關費用。

本集團日常管理由董事總經理應董事會的委派在不同董事委員會及本公司管理層的協助下向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。董事總經理就本集團的日常管理承擔全部責任。董事會轄下所有委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明委員會的權力及責任。所有委員會均須按照其職權範圍規定向董事會匯報其決定或建議。全體董事透過參與本公司的董事會會議及委員會會議、出席股東大會及參與持續專業發展，能夠作出符合董事會及本公司發展對其所要求的貢獻。

本公司就本集團業務發展的變動，以及有關董事職責及責任的法律，規則及條例的最新發展定期向董事提供更新資訊，以協助董事作出知情的決定及履行其作為本公司董事的職責及責任。

回顧年內，所有董事均有參與持續專業發展，以發展及更新其作為上市公司董事的知識及技能。所有董事已向本公司提供其於年內接受培訓的記錄。彼等的培訓記錄概要如下：

董事姓名	所接受的培訓
張松橋	參加及閱讀關於與上市公司有關的規則及規條的更新及企業管治的講座及資料；閱讀有關操守及行為守則以及上市公司日常運作及管理的資料
林孝文	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、操守及行為守則及相關行業的講座
曾維才	網上學習有關上市公司日常運作及管理及相關行業的資訊及閱讀有關企業管治的資料
梁振昌	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、操守及行為守則，上市公司日常運作及管理，財務及相關行業的講座
梁偉輝	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、操守及行為守則及財務的講座
王溢輝	參加有關企業管治，上市公司日常運作及管理及財務的講座
林健鋒	參加有關企業管治，操守及行為守則及上市公司日常運作及管理的講座
梁宇銘	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新，企業管治及財務的講座
黃龍德	參加關於與上市公司有關的規則及規條的更新、企業管治、操守及行為守則及財務的講座

如上文所述，本公司於2012年12月前偏離《經修訂守則》條文第D.1.4條的要求，本公司並未為董事(曾維才先生除外)準備載有關於其委任的主要條款及條件的正式委任函。由於所有現任董事均已於董事會服務超過五年並符合本公司對其的期望，本公司認為董事明白其作為本公司董事所附加予其的相關職務及責任。然而，隨著準備並與所有其他董事於2012年12月簽訂正式委任函，本公司已遵守《經修訂守則》條文第D.1.4條。

主席及董事總經理

主席及董事總經理的角色是分開的。主席主要負責領導董事會並管理其工作以確保其有效地運作及充分履行其職責。在董事會轄下委員會成員的協助下，董事總經理則負責本集團日常業務管理，向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。

非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條發出的獨立身份年度書面確認書，而董事會已根據該等確認書審閱彼等的獨立性，並認為彼等仍為獨立人士。

如上文所述，本公司於2012年12月前偏離《守則》條文第A.4.1條的規定，本公司現任非執行董事並非按指定任期獲委任。然而，非執行董事的任期須受公司細則所規限，當中規定每位董事最少每三年須於股東週年大會上輪值退任一次。此外，隨著全體非執行董事已於2012年12月執行其委任函，本公司已遵守《守則》條文第A.4.1條。所有非執行董事獲委任任期不多於三年，並須按公司細則最少每三年於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

有關《經修訂守則》條文第A.6.7條，獨立非執行董事林健鋒先生因其他事務未能出席於2012年6月8日舉行的本公司股東特別大會。

董事委員會

董事會已成立執行委員會，該會由董事會全體執行董事組成。根據其職權範圍，執行委員會負責監督本集團的管理及日常營運事宜及任何其他由董事會委派的事務。除執行委員會外，董事會亦已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。本公司並無設立企業管治委員會，其職能由董事會全體承擔。

審核委員會

審核委員會現由三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德教授組成。該會由林健鋒先生擔任主席。審核委員會的主要角色及職能載於其職權範圍，其中包括《經修訂守則》訂明的責任，並已登載於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節。

審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並討論核數、內部監控及財務匯報事宜，包括審閱本集團截至2012年12月31日止年度的綜合業績。審核委員會於提交董事會前審閱財務報表。審核委員會在審閱本公司中期及年度報告時，不僅關注會計政策與慣例變動的影響，亦關注有否遵守適用的會計準則、《上市規則》及有關法例規定。

審核委員會亦已與管理層對內部監控系統涉及的所有重要監控進行檢討，包括財務、營運及合規監控及風險管理功能。審核委員會亦已檢討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、以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠。

薪酬委員會

薪酬委員會現由兩名執行董事張松橋先生和林孝文醫生及三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生和黃龍德教授組成。該會由梁宇銘先生擔任主席。薪酬委員會的主要角色及職能載於其職權範圍，其中包括《經修訂守則》訂明的責任，並已登載於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節。

本公司執行董事的薪酬政策乃參考本集團經營業績、執行董事的職務及職責，以及當前市場情況而決定並且每年作出檢討，以提供足以吸引、保留及激勵高質素的行政人員服務本公司的薪酬及補償計劃。非執行董事的袍金是參照其於本公司的職務及責任而釐定並每年作出檢討。

於2012年內，薪酬委員會已檢討及討論(其中包括)執行董事的薪酬待遇(包括年度表現花紅政策)、非執行董事的薪酬、現有購股權計劃、退休福利計劃及長遠獎勵安排。薪酬委員會獲得轉授責任以釐定本公司執行董事的薪酬待遇。

提名委員會

董事會於2012年3月30日成立其提名委員會，現時由兩名執行董事張松橋先生和林孝文醫生及三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生和黃龍德教授組成。該會由張松橋先生擔任主席。提名委員會的主要角色及職能已載於其職權範圍，其中包括《經修訂守則》訂明的責任，並已登載於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節。

董事的提名政策乃參考董事會根據本集團的業務而應具備適當的技能及經驗而制定。提名委員會將檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並評估獨立非執行董事的獨立身份。其亦就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議，並就董事委任或重新委任以及董事(包括主席)繼任計劃向董事會提出建議。提名委員會負責物色具備合適資格可擔任董事會成員及挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見。

於2012年，提名委員會已檢討及討論(其中包括)董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)並已評估董事會的獨立非執行董事的獨立身份。

企業管治職能

董事會並沒有企業管治委員會，企業管治委員會應承擔的職能由董事會全體承擔如下：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
3. 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；
4. 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
5. 檢討本公司遵守《守則》的情況及在《企業管治報告》內披露。

企業管治政策強調董事會的質素，有效的內部監控，嚴格的披露常規及對本公司所有股東的透明度及責任而制定。董事會致力遵守守則條文並定期檢討其企業管治政策以維持高標準的商業道德及企業管治，以及確保我們的營運全面遵守相關的法律及條例。

於年內，董事會成員已於定期董事會會議討論及檢討(其中包括)本公司的企業管治政策及常規。彼等亦已檢討及監察董事的培訓及持續專業發展，及本公司在遵守法律及條例規定方面的政策及常規，以及其於企業管治報告中的披露。年內，董事會制定、檢討及採納一份適用於僱員及董事的紀律守則，列明本公司對其所期望的行為標準並就履行本集團職務時遇到的各種情況作出指引。

獨立核數師薪酬

於回顧年內，向本公司的獨立核數師安永會計師事務所已付／應付的薪酬總計9,265,000港元，當中6,290,000港元為審核服務費用，而2,975,000港元為非審核服務費用，包括審閱、稅務及顧問服務費用。

此外，向本公司若干附屬公司的獨立核數師已付／應付的薪酬總計663,000港元，為審核服務費用。

公司秘書

公司秘書於2012年內已接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

以下概述股東的若干權利，該等權利須受適用的法律及條例所規限，包括但不限於公司法、《上市規則》及公司細則。

1. 召開股東特別大會

股東有權透過提交書面要求，要求董事召開股東特別大會。有效請求書可由任何於提出要求當日持有不少於附帶於本公司股東大會表決權的本公司已繳足股本十分之一的一位或多位本公司股東發出。請求書必須表明要求召開股東特別大會的目的並須由該等請求人士簽署。請求書可包含數份同樣格式的文件，而每份文件應由一名或多名請求人士簽署，請求書必須送交本公司於百慕達的註冊辦事處(地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM 11 Bermuda)。為確保本公司及早收到，一份已簽署的請求書副本亦可送交本公司的香港主要營業地點(地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3308-10室)，送交董事會或公司秘書。

倘於有關要求提出後21日內，董事未有召開股東特別大會，則該等請求人士(或任何佔彼等一半以上總表決權的請求人士)，可自行召開股東特別大會，惟如此召開的股東特別大會必須在提出請求書當日起計三個月內舉行。由請求人士召開的股東特別大會，必須盡可能以接近董事召開股東特別大會的相同方式召開。請求人士有權索回任何由於董事未有正式召開股東特別大會所招致的合理費用。本公司將自本應因其服務而支付予失職董事的任何費用或其他酬金中保留所償還的金額。

2. 於股東會議上提呈決議案

除有權要求召開股東特別大會外，本公司股東可自費(除本公司另行決議)向本公司提交書面要求：

- (a) 向有權獲發下屆股東週年大會通告的本公司股東發出通知，內容有關於本公司下屆股東週年大會上任何可能正式動議及有意動議的決議案；
- (b) 向有權獲發任何股東大會通告的本公司股東傳閱一份不多於1,000字的陳述書，內容有關於該大會上任何提呈的決議案所述事宜或將處理的事項。

有效請求書可由以下兩者之一作出：

- (a) 佔在該請求書提出日期有權在該會議上表決的所有股東的總表決權不少於二十分之一的本公司股東；或
- (b) 不少於100名本公司的股東。

請求書由請求人士簽署(或兩份或多份載有全體請求人士簽署的請求書)，並必須送交本公司於百慕達的註冊辦事處(地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM 11 Bermuda)，以及

- (a) 如屬於在股東週年大會提呈的決議案通知的要求，該要求須於股東週年大會舉行前不少於六個星期送達；及
- (b) 如屬於任何其他請求書，則須於股東大會舉行前不少於一個星期送達。

請求人士必須送交或交付一筆合理地足以讓本公司應付請求書而產生的開支款項。

為確保本公司及早收到請求書，一份簽署的請求書副本亦可送交本公司的香港主要營業地點(地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3308-10室)，送交董事會或公司秘書。

3. 提名候選董事

股東可提名某人候選出任董事，該等程序已登載於本公司網站「投資者關係」欄目下「企業管治」一節。

4. 向董事會查詢

股東可郵寄、電郵或致電本公司的投資者關係主管向董事會作出任何查詢，其聯絡詳情如下：

地址： 香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3308-10室
電郵： ccland@ccland.com.hk
電話： +852 2820 7315

投資者關係

本公司於2012年3月30日採納一份股東通訊政策。該政策的運用及效能將由董事會定期監察及檢討。本公司明白保障股東私隱的重要性，除法律規定者外，不會在未獲得股東同意前擅自披露股東資料。為使本公司的最新主要發展資料同時發放，本公司已採取措施確保所有所需的資料及適當的更新及時透過本公司網站「投資者關係」欄目內向投資者提供。除財務報告外，由本公司於聯交所刊發的所有本公司公告及通函包括業績公告、股東大會通告以及相關說明文件載於本公司網站。其他資料如向本公司股東及潛在投資者刊發的簡報資料及新聞稿亦可於本公司網站查閱。股東可直接向本公司的股份過戶登記處提出有關其股份權益的問題。有關本公司資料的查詢，股東可聯絡我們的投資者關係主管，其聯絡詳情載於上文題為「向董事會查詢」一節。本公司鼓勵股東參與本公司的股東大會。董事會成員將會出席回答股東的提問。

本公司於2012年12月4日採納一份內幕消息披露政策。該政策為內幕消息的披露及監控設定框架以確保本公司能符合其為上市法團而須遵守的法律及監管責任及規定。董事會一般負責確保本集團遵守其有關內幕消息的披露責任並已成立由若干董事及管理層組成的披露小組以協助其釐訂特定資料是否屬於內幕消息，以及監督及統籌披露本集團的內幕消息。內幕消息應根據《證券及期貨條例》及《上市規則》透過刊發公告的方式披露。披露小組在向公眾全面披露有關消息前，應協助董事會確保該消息絕對保密。

於2012年3月30日，本公司於其網站公開其憲章文件，並且於回顧年內無重大變動。

內部監控

董事會負責本集團內部監控系統及檢討其效用。本公司已維持一個以內部資源支援及備有具合適經驗的合資格會計人員的內部審核功能。內部審核功能組成本集團的常設機構一部份。

該內部審核功能監察本公司及其附屬公司已確立的內部監控系統的足夠性及功效，以防止於未經授權下動用資產、保存適當會計記錄及確保財務資料的可靠性。本集團因應本公司附屬公司的業務而設立適當的功能匯報及財務匯報程序。該等程序讓本集團附屬公司能具有及時而可靠的功能及財務匯報，並提供合理保證以避免任何資料誤報、出錯、遺失或欺詐。內部審核功能的工作一般集中在識別、監察及匯報本集團面對的主要風險，包括有關業務運作，遵守法律與監管條例以及財務匯報。董事會負責確保由內部審核功能提供的推薦意見得以正確地執行。

董事會認同本集團的內部監控系統在風險管理以及確保本集團持續遵守法律及監管條例上均擔任關鍵角色。審核委員會持續檢討本集團的內部監控系統。董事會亦會每年就本集團的內部監控系統的有效性進行檢討。審核委員會根據其檢討，將向董事會就有關本集團的內部監控系統包括本公司的會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及培訓課程及有關預算是否足夠提供建議。

於回顧年內，董事會認為本集團已遵照《守則》所訂明有關內部監控的條文。董事會滿意本集團的內部監控系統(包括財務、營運及合規監控和風險管理功能)均適合本集團並已到位，以及並無發現須知會審核委員會的重大改善範疇。

董事編製財務報表的責任

董事會知悉其須負責編製本集團的財務報表，並確保有關財務報表符合法定規定及合適的會計準則。董事會亦確保本集團財務報表準時刊發。董事確認，據彼等經作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，彼等並不知悉有任何可能對於本公司能否持續經營構成重大疑問的事件或狀況的重大不確定因素。

本公司的外聘獨立核數師安永會計師事務所有關其對本集團財務報表申報責任的聲明載於第62頁的獨立核數師報告。

代表董事會

副主席兼董事總經理
林孝文

香港，2013年3月26日

董事提呈彼等的報告，以及本公司及本集團截至2012年12月31日止年度的經審核財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股及提供企業管理服務。繼2012年3月出售其行李箱業務（「出售」）及成功於2012年7月分拆其包裝業務於聯交所主板作獨立上市公司（「分拆」）後，其附屬公司的主要業務集中於發展及投資物業以及財務投資，詳情載於財務報表附註20。除出售及分拆外，年內本集團主要業務性質並無重大變動。

業績及股息

本集團截至2012年12月31日止年度的業績，以及本公司及本集團於該日的業務狀況載於財務報表第63至117頁。

董事建議向於2013年5月29日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東派發本年度末期股息每股0.045港元。董事同時建議可享有擬派發末期股息的股東可享有權利選擇收取配發已繳足股份以代替全部或部份擬派發的末期股息。

財務資料概要

摘錄自經審核財務報表的本集團於過去五個財政年度已刊發的業績以及資產、負債及非控制性股東權益概要載於第118頁。該概要並不組成經審核財務報表的一部份。

物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業

年內，本公司及本集團的物業、廠房及設備以及本集團的投資物業和發展中物業的變動詳情載於財務報表附註16、17及25.1。本集團主要物業進一步詳情載於第119至121頁。

股本

本公司於年內的股本變動詳情載於財務報表附註36。

優先購買權

公司法或公司細則並無有關優先購買權的條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

儲備

本公司及本集團於年內的儲備變動詳情分別載於財務報表附註37及綜合股東權益變動表。

可供分派儲備

於2012年12月31日，根據公司法計算，本公司可供分派予股東的儲備達312,205,000港元，當中116,451,000港元已建議作為本年度末期股息。此外，本公司為數9,523,849,000港元的股份溢價賬可按繳足紅利股份形式分派。

慈善捐獻

年內，本集團作出慈善捐獻13,085,000港元。

主要客戶及供應商

年內，本集團的五大客戶及五大供應商分別應佔來自本集團的持續經營業務的收入及採購額不足30%。

各董事、彼等的聯繫人士或據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的股東，概無擁有任何五大客戶及供應商的任何權益。

董事

於本年度內及截至本報告日期止(除另有所指外)，董事如下：

執行董事：

張松橋先生(主席)
林孝文醫生(副主席兼董事總經理)
曾維才先生(副主席)
梁振昌先生
梁偉輝先生
林曉露先生(於2012年7月12日離任)
潘浩怡女士(於2012年7月12日離任)
胡匡佐先生(於2012年5月18日退任)

非執行董事：

王溢輝先生

獨立非執行董事：

林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德教授

根據公司細則第87條，張松橋先生、曾維才先生及梁宇銘先生將於股東週年大會上退任，符合資格並表示願意膺選連任。其餘各董事均將繼續留任。

本公司已接獲獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德教授各自根據《上市規則》第3.13條發出的獨立身份年度書面確認書，以及董事會已根據該等確認書覆核彼等的獨立性，並認為彼等仍為獨立人士。

董事簡歷

董事的更新簡歷載於第29至30頁。

林孝文醫生於2012年6月19日獲委任為確利達國際控股有限公司(「確利達」)主席及非執行董事(該公司的股份自2012年7月12日起於聯交所上市)。而梁振昌先生於2011年11月28日獲委任為確利達董事，並於2012年5月18日調任為確利達執行董事。梁偉輝先生於2012年6月19日獲委任為確利達非執行董事。

王溢輝先生於2012年12月31日辭任Yugang International Limited(渝港國際有限公司，「渝港」)及港通控股有限公司(該等公司的股份於聯交所上市)的非執行董事。

林健鋒先生擔任廉政公署貪污問題諮詢委員會成員的任期於2012年12月31日屆滿。年內，林先生獲委任為撲滅罪行委員會成員，自2012年4月1日至2014年3月31日任期兩年；林先生亦分別於2012年10月7日及2012年10月17日獲委任為香港經濟民生聯盟副主席及行政會議非官守議員。

董事的服務合約

擬於股東週年大會上膺選連任的董事概無與本集團旗下任何公司訂有該公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止的服務合約。

董事於合約的權益

年內，董事概無於本公司或其任何附屬公司為訂約方且對本集團業務而言屬重大的任何合約中直接或間接擁有重大權益。

薪酬詳情

本集團董事及五名最高薪酬僱員的薪酬詳情已分別載於財務報表附註9及10。

薪酬政策

本集團僱員的薪酬政策乃按照個別僱員的功績、資歷及勝任能力訂立並定期檢討，另亦按市場情況提供補償計劃足以獎勵良好表現，及吸引、保留及激勵僱員。本公司已採納一項購股權計劃，作為對合資格僱員及董事的長期獎勵，其詳情載於財務報表附註40。

董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2012年12月31日，各董事於本公司或本公司任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定已存置的登記冊所記錄或根據《標準守則》已知會本公司及聯交所的權益及淡倉詳情如下：

於本公司的股份權益(好倉)

董事姓名	股份權益		根據本公司 授出購股權的 相關股份權益 ³	權益合計	概約百分比 ⁴
	個人權益	公司權益			
張松橋先生	—	1,331,205,790 ^{1&2}	—	1,331,205,790	51.44
林孝文醫生	318,530	—	43,039,000	43,357,530	1.68
曾維才先生	3,394,242	—	—	3,394,242	0.13
梁振昌先生	654,673	—	1,500,000	2,154,673	0.08
梁偉輝先生	—	—	3,000,000	3,000,000	0.12

附註：

- 該等股份中的1,070,810,231股乃透過張松橋先生(「張先生」)全資擁有的興業有限公司(「興業」)持有。因此，張先生被視為透過興業所持有相同股份數目擁有權益。
- 該等股份中的260,395,559股乃透過Yugang International (B.V.I.) Limited(「渝港-BVI」)的直接全資附屬公司Regulator Holdings Limited(「Regulator」)持有，而渝港-BVI則為渝港直接全資附屬公司。渝港由中渝實業有限公司(「中渝」)、Timmex Investment Limited(「Timmex」)及張先生合共擁有44.06%。中渝則由張先生、Peking Palace Limited(「Peking Palace」)、Miraculous Services Limited(「Miraculous Services」)及Prize Winner Limited(「Prize Winner」)分別擁有35%、30%、5%及30%權益。張先生擁有Timmex的全部實益權益。Prize Winner由張先生及其聯繫人實益擁有。Peking Palace及Miraculous Services則由Palin Holdings Limited(「Palin」)持有。Palin為家族全權信託Palin Discretionary Trust的信託人，其對象包括張先生及其家人。故張先生亦被視為透過Regulator所持有相同股份數目擁有權益。
- 有關董事根據本公司授出的購股權於本公司的股份權益詳情載於下文「購股權」一節內。
- 概約百分比指董事的權益合計佔本公司於2012年12月31日已發行股本的百分比(取自小數點後兩個位)。

除上文所披露者外，於2012年12月31日，本公司並無獲悉任何於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第352條存置的登記冊內或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

除上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」及下文「購股權」兩節，以及於財務報表附註40所披露的購股權計劃所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於年內任何時間訂立任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益，且董事或彼等任何聯繫人士概無於年內擁有任何可認購本公司股份的權利，或行使任何該等權利。

購股權

本公司於2005年4月29日採納一項購股權計劃（「計劃」），詳情已於本公司日期為2005年4月13日的通函中披露並載於財務報表附註40。以下為年內根據計劃授出的購股權及其變動詳情：

參與人士 名稱或 類別	購股權數目					於 2012年 12月31日	授出日期 ¹	行使期	行使價 ² 每股港元	緊接 授出日期 前的收市價 每股港元
	於 2012年 1月1日	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效					
董事										
林孝文	17,500,000	—	—	—	—	17,500,000	07-05-2009	07-05-2009至06-05-2019	3.27	3.47
	21,539,000	—	—	—	—	21,539,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	4,000,000	—	—	—	—	4,000,000	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.31	3.19
	43,039,000	—	—	—	—	43,039,000				
梁振昌	1,500,000	—	—	—	—	1,500,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
梁偉輝	3,000,000	—	—	—	—	3,000,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
潘浩怡 ³	2,000,000	—	—	—	—	— ³	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
胡匡佐 ⁴	1,800,000	—	—	—	—	— ⁴	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	51,339,000	—	—	—	—	47,539,000				
僱員										
合計 ⁵	11,535,000	—	—	—	(760,000)	10,100,000 ⁵	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
	800,000	—	—	—	—	800,000	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.31	3.19
	12,335,000	—	—	—	(760,000)	10,900,000				
其他										
合計 ^{3,4,5}	3,000,000	—	—	—	—	7,475,000 ^{3,4,5}	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3.19
總計	66,674,000	—	—	—	(760,000)	65,914,000				

附註：

- 若干購股權設有由授出之日起計至行使期開始為止的歸屬期。
- 購股權的行使價可就供股或紅股發行或本公司股本的其他變動作調整。
- 緊隨其於2011年11月28日獲委任為確利達董事，及於2012年7月12日離任本公司董事，潘浩怡女士以確利達（計劃所界定的合資格集團成員）董事的身份繼續持有其2,000,000股購股權。
- 緊隨其於2012年5月18日退任本公司董事及獲委任為確利達董事，胡匡佐先生以確利達（計劃所界定的合資格集團成員）董事的身份繼續持有其1,800,000股購股權。
- 緊隨於2012年7月12日的分拆，本集團的前僱員以確利達實業有限公司（計劃所界定的合資格集團成員）的僱員的身份繼續持有彼等合共675,000股購股權。

根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2012年12月31日，按本公司須根據《證券及期貨條例》第336條規定已存置的登記冊所示，各人士（本公司董事除外）於本公司股份或相關股份中擁有的權益或淡倉詳情如下：

股東名稱	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ⁴
(a) 好倉			
興業	實益擁有人	1,070,810,231 ¹	41.38
Regulator	實益擁有人	260,395,559 ²	10.06
渝港-BVI	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
渝港	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
中渝	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
Palin	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
T. Rowe Price Associates, Inc. and its Affiliates	實益擁有人	179,654,000	6.94
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人及 保管人 — 法團/ 核准借出代理人	176,275,406 ³	6.81
(b) 淡倉			
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	4,180,460	0.16

附註：

- 此等股份已包括在上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益(好倉)」一段所披露張先生於本公司股份的權益。

張先生及梁宇銘先生為渝港的董事。

張先生亦為Regulator、渝港-BVI、渝港、中渝、Palin及興業的董事。
- 上文所示分別由Regulator、渝港-BVI、渝港、中渝及Palin持有的權益乃屬同一批股份權益。該等權益已包括在上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益(好倉)」一段所披露張先生於本公司股份的權益。
- 在176,275,406股股份權益中，JPMorgan Chase & Co.作為實益擁有人持有4,180,460股股份權益，並以保管人 — 法團/核准借出代理人持有172,094,946股股份權益。172,094,946股為可供借貸的股份。
- 概約百分比指股東持有的股份數目或淡倉佔本公司於2012年12月31日已發行股本的百分比(取自小數點後兩個位)。

除上文所披露者外，於2012年12月31日，本公司並無獲悉任何其他人士(本公司董事除外)於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置的登記冊內的任何其他權益或淡倉。

關連交易

年內及截至本報告日期止，本集團有以下關連交易：

- 於2012年2月1日，灝盈企業有限公司(「賣方」，本公司的間接全資附屬公司)與周天萍女士(持有本公司間接附屬公司(由賣方擁有60%權益)的20.8%權益的股東)及王喆先生(統稱「買方」)訂立協議，據此，賣方有條件同意按代價17,000,000港元及3,000,000港元分別出售於Ensure Success Holdings Limited(本公司的間接全資附屬公司)已發行股本的85%及15%權益予買方。
- 於2012年7月17日，重慶同景置業有限公司(「同景置業」)分別與同景集團有限公司(「同景集團」)及重慶頂添置業有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(統稱「合營夥伴」)訂立兩份獨立的融資協議，總金額為人民幣196,000,000元，據此，同景置業將向各合營夥伴按照其於同景置業的股權比例提供一筆貸款融資。於同景置業與同景集團的融資協議項下，同景集團獲授一筆人民幣96,040,000元的無抵押貸款融資，並可於緊隨融資協議日期後一個月內提用。

於2012年10月10日，同景置業進一步與合營夥伴訂立兩份獨立的融資協議，總金額為人民幣430,000,000元，據此，同景置業將向各合營夥伴按照其於同景置業的股權比例提供一筆貸款融資。於同景置業與同景集團的融資協議項下，同景集團進一步獲授一筆人民幣210,700,000元的無抵押貸款融資，並可於緊隨融資協議日期後三個月內提用。

根據《上市規則》第13.18及13.21條的披露

1. 2010年7月6日，本公司(作為借貸人)與(其中包括)本集團多間公司(作為擔保人)及多間財務機構(作為貸款人)簽訂一項貸款協議(「第一貸款協議」)取得合共2,750,000,000港元的三年定期信貸融資(「第一貸款」)。根據第一貸款協議，如張松橋先生(「張先生」)(i)(除某特定情況外)沒有或停止(直接或間接)持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權；(ii)並非或不再(直接或間接)為本公司的單一最大股東；或(iii)沒有或停止擁有本公司的管理操控權，將構成第一貸款協議項下其中一項違約事件。倘發生違約事件，貸款人的承諾或其任何部份將可按第一貸款協議被取消，及/或所有借款或其任何部份連同應計利息以及所有第一貸款項下應計或未償還的其他款項可被改為即時到期及應予償還；及/或所有按第一貸款作出的貸款或其任何部份可被改為應於被要求時償還。於2012年12月31日，未償還貸款結餘為1,925,000,000港元。

繼回顧年度後，於2013年1月25日，本公司(作為借貸人)與(其中包括)本集團多間公司(作為擔保人)及多間財務機構(作為貸款人)簽訂一項貸款協議(「第二貸款協議」)取得合共3,400,000,000港元的三年定期貸款融資，為第一貸款再融資及為本集團一般企業所需提供資金。第二貸款協議包含如第一貸款協議中關於張先生的股份權益及管理操控權的有關違約事件的相同條款。

2. 於2010年8月24日，本公司持有25%的共同控制實體(作為借款人)與(其中包括)多間財務機構(作為貸款人)簽訂一項融資協議(「合營融資協議」)取得合共1,000,000,000港元的三年定期信貸融資(「首項融資」)。於2010年12月22日，簽訂一項合營融資補充協議藉以取得本金合共400,000,000港元的36個月(由合營融資協議的日期起計)額外定期信貸融資，致使首項融資擴大至1,400,000,000港元。於2012年10月31日，簽訂合營融資第二補充協議，藉以取得本金合共430,000,000港元的36個月(由合營融資協議的日期起計)額外定期信貸融資，致使首項融資進一步擴大至1,830,000,000港元。合營融資協議約定(其中包括)，如張先生停止(i)(除某特定情況外)實益擁有(直接或間接、透過任何其他由其全資及實益擁有的一個或多個實體或憑藉其作為任何家族信託安排的受益人所享有的權利)本公司已發行股本最少35%；或(ii)對本公司行使管理操控權，將構成其中一項違約事件。於發生違約事件及其後任何時間而違約事件持續不斷時，貸款人按合營融資協議所作的承諾可被即時取消，及/或所有貸款或其任何部份連同應計利息以及合營融資協議所界定的某些財務文件項下應計或未償還的所有其他款項可被改為即時到期及應予償還或應於被要求時償還，及/或合營融資協議所界定的某些擔保文件或其任何部份可被改為可即時被執行。於2012年12月31日，未償還貸款結餘為1,820,000,000港元。
3. 於2011年12月28日，本公司(作為借貸人)與(其中包括)本集團多間公司(作為擔保人)及多間財務機構(作為貸款人)簽訂一項融資協議取得合共600,000,000港元的三年定期信貸融資。根據融資協議，如張先生(i)(除某特定情況外)沒有或停止(直接或間接)持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權；(ii)並非或不再(直接或間接)為本公司的單一最大股東；或(iii)沒有或停止擁有本公司的管理操控權，將構成融資協議項下其中一項違約事件。倘發生違約事件，貸款人的承諾或其任何部份將可按融資協議被取消，及/或所有貸款或其任何部份連同應計利息以及所有融資項下應計或未償還的其他款項可被改為即時到期及應予償還；及/或所有按融資作出的貸款或其任何部份可被改為應於被要求時償還。於2012年12月31日，未償還貸款結餘為540,000,000港元。

4. 於2012年12月14日，本公司接受所提供的一項有期貸款融資，根據日期為2012年12月7日的貸款確認函，該筆合共400,000,000港元的貸款於貸款確認函日期起計六個月可供提取並於提取日起為期三年。如張先生(i) (除若干特定情況外)沒有或停止(直接或間接)持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權；(ii)並非或不再(直接或間接)為本公司的單一最大股東；或(iii)沒有或停止擁有本公司的管理操控權；將構成貸款確認函項下其中一項違約事件。倘發生違約事件，貸款或其任何部份將可被取消，及／或所有借款或其任何部份連同應計利息以及所有貸款項下應計或未償還的款項可被改為即時到期及應予償還；及／或所有按貸款作出的借款或其任何部份可被改為應於被要求時償還。於2012年12月31日，未償還貸款結餘為400,000,000港元。

報告期後事項

於報告期後進行的重大事項詳情載於財務報表附註49。

充足公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所知，本公司於截至2012年12月31日止年度及截至本報告日期為止一直維持《上市規則》規定的充足公眾持股量。

獨立核數師

安永會計師事務所將退任，而有關重新委任彼等為本公司獨立核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席
張松橋

香港，2013年3月26日



致：中渝置地控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已審核載於第63至117頁之中渝置地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2012年12月31日之綜合財務狀況報表和公司財務狀況報表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合股東權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據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之披露規定編製此等可真實而公平地反映情況之綜合財務報表，董事所採取之此等內部控制須確保編製的綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們之責任是根據我們之審核對此等綜合財務報表作出意見。按照百慕達1981年公司法第90條之規定，我們的報告僅向全體股東編製，而並無其他目的。我們概不會就本報告之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之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核證據。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之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製可真實而公平地反映情況之綜合財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部控制之有效性發表意見。審核亦包括評價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，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審核證據充足和適當地為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為，此等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2012年12月31日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之盈利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環添美道1號
中信大廈22樓

2013年3月26日

綜合收益表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	5	7,432,699	4,702,212
銷售成本		(4,933,700)	(3,398,310)
毛利		2,498,999	1,303,902
其他收入及收益	5	299,281	232,832
銷售及分銷成本		(314,070)	(272,561)
行政費用		(425,740)	(397,924)
其他開支	6	(12,288)	243,625
融資成本	7	(64,475)	(49,890)
共同控制實體應佔盈虧		(25,768)	(27,732)
持續經營業務之除稅前盈利	8	1,955,939	1,032,252
所得稅開支	11	(1,295,913)	(649,698)
持續經營業務之本年度盈利		660,026	382,554
已終止經營業務			
已終止經營業務之本年度盈利	13	12,220	34,241
本年度盈利		672,246	416,795
應佔：			
母公司擁有人	12	529,237	300,995
非控制性股東權益		143,009	115,800
		672,246	416,795
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	15		
本年度之基本及攤薄盈利		20.45港仙	11.59港仙
持續經營業務之基本及攤薄盈利		19.95港仙	10.31港仙

股息詳情於本財務報表附註14披露。

綜合全面收益表

截至2012年12月31日止年度

	2012年 千港元	2011年 千港元
本年度盈利	672,246	416,795
其他全面收益		
可供出售投資：		
公平值變動	7,425	(19,196)
遞延稅項	(4,398)	4,799
	3,027	(14,397)
應佔共同控制實體之其他全面收益	(1,862)	58,340
匯兌儲備：		
於出售附屬公司時解除	(4,467)	—
換算境外業務的匯兌差額	(14,416)	566,305
	(18,883)	566,305
本年度除稅後其他全面收益	(17,718)	610,248
本年度全面收益總額	654,528	1,027,043
應佔：		
母公司擁有人	511,605	838,395
非控制性股東權益	142,923	188,648
	654,528	1,027,043

綜合財務狀況報表

於2012年12月31日

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	170,685	155,907
投資物業	17	379,946	372,949
預付土地租金	18	1,136,304	784,860
於共同控制實體之投資	19	1,122,770	1,129,249
於聯營公司之投資	21	156,646	—
持至到期投資	22	—	115,391
可供出售投資	23	514,207	696,920
發展中物業	25.1	7,736,592	7,350,068
於持作物業發展之土地使用權之權益	25.2	2,737,739	3,150,527
遞延稅項資產	35	16,557	—
非流動資產總值		13,971,446	13,755,871
流動資產			
發展中物業	25.1	13,486,744	12,072,015
已落成待售物業	25.3	2,988,501	1,184,707
預付土地租金	18	22,546	18,128
存貨	26	—	21,600
應收賬項及票據	27	—	38,262
預付款項、按金及其他應收款項	28	2,213,604	943,290
透過損益按公平值列賬之股本投資	24	184,945	369,045
可收回稅項		127,036	157,912
經紀公司存款	29	1,203	1,539
已抵押存款	30	1,572,424	152,075
有限制銀行結餘	30	2,953,902	2,543,736
於獲取時距原有到期日多於3個月之定期存款	30	—	71,543
現金及等同現金	30	3,646,512	3,986,532
		27,197,417	21,560,384
分類為持作出售／分派給擁有人之非流動資產及出售組別	13	406,021	327,001
流動資產總值		27,603,438	21,887,385
流動負債			
應付賬項及票據	31	2,707,350	1,937,009
其他應付款項及預提負債	32	9,730,424	8,660,286
附屬公司非控制性股東貸款	33	1,044,834	666,155
計息銀行及其他借貸	34	6,878,628	2,065,320
應付稅項		1,693,759	767,666
收購附屬公司應付代價		1,100	1,100
		22,056,095	14,097,536
與分類為持作出售／分派給擁有人之資產有直接關聯之負債	13	78,355	70,030
流動負債總額		22,134,450	14,167,566
淨流動資產		5,468,988	7,719,819
總資產減流動負債		19,440,434	21,475,690

綜合財務狀況報表

於2012年12月31日

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	34	2,937,669	5,034,261
遞延稅項負債	35	1,551,231	1,835,769
非流動總額		4,488,900	6,870,030
淨資產		14,951,534	14,605,660
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	36	258,780	254,392
儲備	37(a)	12,984,027	12,727,397
非控制性股東權益		13,242,807	12,981,789
		1,708,727	1,623,871
權益總額		14,951,534	14,605,660

張松橋
董事

林孝文
董事

綜合股東權益變動表

截至2012年12月31日止年度

附註	母公司擁有人應佔							合計 千港元	非控制性 股東權益 千港元	總權益 千港元
	已發行股本 千港元	股份溢價賬* 千港元	盈餘賬* 千港元 (附註)	匯兌儲備* 千港元	可供 出售投資 重估儲備* 千港元	保留盈利* 千港元	購股權儲備* 千港元			
於2011年1月1日	255,996	9,488,203	90,554	1,355,116	71,199	805,728	198,930	12,265,726	950,098	13,215,824
本年度盈利	—	—	—	—	—	300,995	—	300,995	115,800	416,795
本年度其他全面收益：										
除稅後可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	(14,397)	—	—	(14,397)	—	(14,397)
應佔共同控制實體之其他全面收益	—	—	—	58,340	—	—	—	58,340	—	58,340
換算境外業務的匯兌差額	—	—	—	493,457	—	—	—	493,457	72,848	566,305
本年度全面收益總額	—	—	—	551,797	(14,397)	300,995	—	838,395	188,648	1,027,043
收購一間並非業務之附屬公司	38	—	—	—	—	—	—	—	46,444	46,444
收購非控制性股東權益	—	—	—	—	—	(13,823)	—	(13,823)	(55,606)	(69,429)
出售附屬公司	39(e)	—	—	—	—	—	—	—	(22,334)	(22,334)
出售附屬公司部分股權	—	—	—	—	—	27,763	—	27,763	160,326	188,089
非控制性股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	359,725	359,725
向一名非控制性股東支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,430)	(3,430)
股權結算購股權安排	40	—	—	—	—	—	30	30	—	30
沒收購股權	—	—	—	—	—	18,322	(18,322)	—	—	—
購回股份	36	(1,604)	(32,450)	—	—	—	—	(34,054)	—	(34,054)
已批准2010年末期股息	—	—	—	—	—	(102,248)	—	(102,248)	—	(102,248)
於2011年12月31日及2012年1月1日	254,392	9,455,753	90,554	1,906,913	56,802	1,036,737	180,638	12,981,789	1,623,871	14,605,660
本年度盈利	—	—	—	—	—	529,237	—	529,237	143,009	672,246
本年度其他全面收益：										
除稅後可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	3,027	—	—	3,027	—	3,027
應佔共同控制實體之其他全面收益	—	—	—	(1,862)	—	—	—	(1,862)	—	(1,862)
出售附屬公司時轉撥匯兌儲備	39(b)	—	—	(4,467)	—	—	—	(4,467)	—	(4,467)
換算境外業務的匯兌差額	—	—	—	(14,330)	—	—	—	(14,330)	(86)	(14,416)
本年度全面收益總額	—	—	—	(20,659)	3,027	529,237	—	511,605	142,923	654,528
出售附屬公司	39	—	—	—	—	—	—	—	(57,196)	(57,196)
一名非控制性股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	1,850	1,850
向一名非控制性股東支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,470)	(1,470)
沒收購股權	—	—	—	—	—	6,051	(6,051)	—	—	—
已批准2011年末期股息	14	—	—	—	—	(101,757)	—	(101,757)	—	(101,757)
發行代息股份	36	4,388	68,096	—	—	—	—	72,484	—	72,484
分派包裝業務時轉撥	39(a)	—	—	(90,554)	—	90,554	—	—	(1,251)	(1,251)
2012年中期特別股息	14	—	—	—	—	(221,314)	—	(221,314)	—	(221,314)
於2012年12月31日	258,780	9,523,849	—	1,886,254	59,829	1,339,508	174,587	13,242,807	1,708,727	14,951,534

附註： 盈餘賬指附屬公司於1998年4月1日之保留盈利以外儲備以及本公司已發行及可予發行之股份面值超逾根據於1998年進行之集團重組所收購附屬公司已發行股本面值之差額之總和。該款項於年內分派包裝業務後轉撥入保留盈利。

* 此等儲備賬組成綜合財務狀況報表內之綜合儲備12,984,027,000港元(2011年：12,727,397,000港元)。

綜合現金流量表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元 (經重列)
經營業務所得現金流量			
除稅前盈利			
來自持續經營業務	4	1,955,939	1,032,252
來自已終止經營業務	4	13,405	39,152
就下列各項作出調整：			
應收賬項減值撥回	4	—	(294)
預付土地租金減值撥回	6	—	(150,881)
發展中物業減值撥回	6	—	(119,392)
已落成待售物業之減值撥回	6	—	(23,962)
銀行存款利息收入		(72,777)	(62,608)
其他利息收入		(13,827)	(9,923)
折舊		22,651	28,924
預付土地租金攤銷	4	22,489	21,360
融資成本	4	64,515	51,354
應佔共同控制實體盈虧	4, 19	25,768	27,732
應佔聯營公司盈虧	4	492	480
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值虧損／(收益)，淨額	4	(1,378)	50,372
投資物業之公平值盈利	5	(7,630)	(18,206)
出售投資物業之虧損	6	149	178
出售附屬公司之虧損／(收益)，淨額		1,891	(36,192)
出售可供出售投資之盈利，淨額	5	(187,376)	(48,929)
應收可換股票據利息收入	5	—	(1,072)
非上市債務投資利息收入	5	(9,346)	(22,567)
上市股本投資之股息收入	5	(4,306)	(15,359)
非上市股本投資之股息收入	5	(916)	(889)
出售物業、廠房及設備項目之虧損		60	229
股權結算購股權開支	6	—	30
過時存貨撥備撥回		—	(1,538)
		1,809,803	740,251
發展中物業增加		(5,987,252)	(5,021,280)
預付土地租金增加		—	(448,742)
已落成待售物業減少		4,930,109	3,394,413
存貨減少		3,545	23,101
應收賬項、票據及其他應收款項、預付款項及按金增加		(496,627)	(357,792)
透過損益按公平值列賬之股本投資減少／(增加)		185,478	(288,411)
經紀公司存款減少／(增加)		336	(512)
有限制銀行結餘增加		(410,636)	(1,320,446)
應付賬項及其他應付款項以及預提負債增加		1,999,012	3,361,288
業務產生現金		2,033,768	81,870
已付稅項，淨額		(643,752)	(351,672)
已付利息		(476,337)	(280,152)
經營業務所得／(所用)現金淨額		913,679	(549,954)

綜合現金流量表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元 (經重列)
投資活動所得現金流量			
收購一間並非業務之附屬公司		—	(126,935)
向共同控制實體貸款，淨額		(21,150)	(16,014)
已抵押定期存款減少／(增加)		(1,420,376)	9,280
於獲取時距原有到期日多於3個月之無抵押定期存款減少／(增加)		71,530	(71,543)
支付地價及相關費用		(3,624,585)	(2,971,409)
購置物業、廠房及設備項目	16	(25,248)	(39,055)
已收銀行存款利息		72,777	62,608
已收應收可換股票據利息		—	750
已收非上市債務投資之利息		10,271	22,208
已收其他利息		13,827	9,923
上市股本投資之股息收入		4,306	15,359
非上市股本投資之股息收入		916	889
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		6,624	4,604
出售附屬公司之所得款項		430,521	15,721
出售投資物業之所得款項		443	549
出售非上市股本投資之所得款項		427,818	170,000
出售非上市債務投資之所得款項		65,360	383,704
贖回應收可換股票據之所得款項		—	37,500
購入非上市債務投資		—	(388,413)
投資活動所用現金淨額		(3,986,966)	(2,880,274)
融資活動所得現金流量			
收購非控制性股東權益		—	(153,918)
出售附屬公司部分權益所得款項		—	87,754
已付股息		(29,273)	(102,248)
已付一名非控制性股東之股息		(1,470)	(3,430)
分派包裝業務之現金及銀行結餘	39(a)	(62,900)	—
購回股份		—	(34,054)
非控制性股東出資		1,850	180,607
收取非控制性股東貸款		70,541	130,714
增加銀行借貸，淨額		2,719,969	2,624,342
支付貸款促成費		(23,834)	(1,823)
融資活動所得現金流量淨額		2,674,883	2,727,944
現金及等同現金減少淨額		(398,404)	(702,284)
年初之現金及等同現金		4,046,330	4,564,274
匯率變動之影響，淨額		(698)	184,340
年終之現金及等同現金		3,647,228	4,046,330
現金及等同現金之結餘分析			
現金及銀行結餘		3,619,336	3,656,337
於獲取時距原有到期日少於3個月之無抵押定期存款		27,176	330,195
綜合財務狀況報表呈列之現金及等同現金	30	3,646,512	3,986,532
分類為持作出售／分派給擁有人之出售組別應佔現金及銀行結餘	13(a), (d)	716	59,798
綜合現金流量表呈列之現金及等同現金		3,647,228	4,046,330

財務狀況報表

於2012年12月31日

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	299	556
於附屬公司之投資	20	1,000,390	1,162,212
遞延稅項資產	35	—	6,497
非流動資產總值		1,000,689	1,169,265
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	28	610	332
可收回稅項		19	425
應收附屬公司款項	20	12,969,947	11,860,937
銀行結餘	30	3,084	461
流動資產總值		12,973,660	11,862,155
流動負債			
其他應付款項及預提負債	32	14,754	13,578
應付附屬公司款項	20	350	109
計息銀行借貸	34	3,277,587	534,402
流動負債總額		3,292,691	548,089
淨流動資產		9,680,969	11,314,066
總資產減流動負債		10,681,658	12,483,331
非流動負債			
計息銀行借貸	34	412,237	1,917,818
非流動負債總額		412,237	1,917,818
淨資產		10,269,421	10,565,513
權益			
已發行股本	36	258,780	254,392
儲備	37(b)	10,010,641	10,311,121
權益總額		10,269,421	10,565,513

張松橋
董事

林孝文
董事

1. 公司資料

中渝置地控股有限公司(「本公司」)根據百慕達1981年公司法(經修訂)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司主要營業地點之地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈3308-10室。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)涉及以下主要活動：

- (i) 物業開發及投資；
- (ii) 財務投資；
- (iii) 製造及銷售手錶盒、禮品盒、眼鏡盒、包裝袋及小袋以及陳列用品(已終止經營業務(附註13(a)))；及
- (iv) 製造及銷售輕便行李袋、旅行袋、背囊及公文袋(已終止經營業務(附註13(b)))。

2.1 編製基準

本財務報告乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(此亦包括香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製，並按歷史成本法編製，惟投資物業及某些股本及債務投資按公平價值估量除外。分類為持作出售/分派給擁有人之非流動資產及出售組別按其賬面值與公平價值減銷售成本之較低者列賬，進一步詳情見附註2.4。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2012年12月31日止年度之財務報表。附屬公司的財務報表乃就本公司相同報告期間而編製，使用一致會計政策。附屬公司之業績於收購日期(即本集團取得控制權之日)起綜合入賬，並繼續綜合直至有關控制權終止之日為止。所有集團內公司間交易產生的集團內公司間之結餘、交易、未變現收益及虧損以及股息，乃於綜合入賬時全面抵銷。

附屬公司內之全面收益總額歸入非控制性股東權益，即使此舉引致結餘為負數。

一間附屬公司之所有權權益發生變動(控制權並未發生變動)，則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控制性股東權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)任何所保留投資之公平值及(iii)損益賬中任何因此產生之盈餘或虧損。先於其他全面收益表內確認之本集團應佔部份重新分類為損益或保留盈利(視何者屬適當)。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 通脹壓力及剔除首次採納者之固定日期之修訂
香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—轉讓金融資產之修訂
香港會計準則第12號修訂	香港會計準則第12號所得稅—遞延稅項：收回相關資產之修訂

除如下文所進一步闡釋有關香港會計準則第12號修訂之影響外，採納該等經修訂香港財務報告準則並無對此等財務報表產生重大財務影響。

香港會計準則第12號修訂闡明如何釐定按公平值計量之投資物業之遞延稅項，並引入一項可推翻的假設，按公平值計量之投資物業應按其賬面值將透過出售而收回之基準釐定遞延稅。此外，此項修訂納入香港(常務詮釋委員會)—詮釋第21號所得稅—已重估非折舊資產之收回早前所載採用香港會計準則第16號之重估模式計量之非折舊資產之遞延稅項必須按銷售基準計量的規定。

按公平值計量之投資物業應按其賬面值將透過出售而收回之基準釐定遞延稅的假設已被本集團推翻，因本集團之投資物業是於一個業務模式內持有，而其目標是實在地享用投資物業所有經濟利益，而不是透過出售。相應地，遞延稅項以透過使用而收回之基礎作釐定。採用該修訂對本集團的財務狀況或經營業績並無任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於此等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則－政府貸款之修訂 ²
香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告準則第7號金融工具：披露－金融資產及金融負債互抵之修訂 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 ²
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)	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－過渡指引之修訂 ²
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(2011年)(修訂)	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(2011年) －投資實體之修訂 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號修訂	香港會計準則第1號財務報表之呈列－其他全面收益項目之呈列之修訂 ²
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(2011年)	投資於聯營公司及合資企業的投資 ³
香港會計準則第32號修訂	香港會計準則第32號金融工具：呈列－金融資產及金融負債互抵之修訂 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號	地表礦藏生產階段之剝除成本 ²
2009年-2011年週期之年度改進	對於2012年6月頒佈之多項香港財務報告準則的修訂 ²

- ¹ 於2012年7月1日或之後開始之年度期間生效
² 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效
³ 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效
⁴ 於2015年1月1日或之後開始之年度期間生效

有關預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港財務報告準則第7號修訂要求某一實體披露有關抵銷之權利及相關安排(例如抵押品安排)。披露將提供用戶對評估淨額結算安排對某一實體之財務狀況之影響之有用資料。就根據香港會計準則第32號金融工具：呈列抵銷之所有已確認金融工具，須作出新披露。該等披露亦適用於受可強制執行主淨額結算安排或類似協議所規限之已確認金融工具，無論彼等是否根據香港會計準則第32號抵銷。本集團預期自2013年1月1日起採納該等修訂。

於2009年11月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之全面計劃之第一階段第一部分。此階段針對金融資產之分類及計量。實體須根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流量特徵，將金融資產分類為其後按攤銷成本或公平值計量，而非將金融資產分為四類。此舉旨在改善及簡化香港會計準則第39號所規定金融資產分類及計量方法。

於2010年11月，香港會計師公會針對金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號金融工具之現有終止確認原則納入香港財務報告準則第9號。大部分新增規定自香港會計準則第39號承前結轉不變，同時對採用公平值選擇(「公平值選擇」)指定透過損益按公平值列賬之金融負債之計量作出變動。就該等公平值選擇負債而言，該負債信貸風險變動應佔之公平值變動金額必須於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列。除非於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益呈列。然而，新增規定不涵蓋指定按公平值選擇納入之貸款承諾及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號對於對沖會計及金融資產減值方面之指引繼續適用。本集團預期自2015年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。於頒佈涵蓋所有階段的最終標準時，本集團將連同其他階段量其影響。

香港財務報告準則第10號建立適用於所有實體(包括特殊目的實體或結構性實體)之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於確定須要綜合之實體。與香港會計準則第27號及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號綜合－特殊目的實體之規定相比，香港財務報告準則第10號引入之變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體受到控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表指明綜合財務報表入賬之部份，亦包括香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號提出之問題。基於已作出的初步分析，預期國際財務報告準則第10號不會對本集團現時持有的投資構成任何影響。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號共同控制實體－合營方作出之非貨幣出資，說明共同控制之合營安排之入賬。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即共同經營及合營公司，取消了採用按比例綜合之合營公司入賬之選擇。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資之內。該準則亦引入了該等實體之多項新披露規定。

於2012年7月，香港會計師公會已頒佈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號之修訂以釐清香港財務報告準則第10號之過渡指引及提供進一步寬免，免除將該等準則採納完全追溯，限定僅就上一個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用之年度期間開始時，香港財務報告準則第10號及香港會計準則第27號或香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號有關本集團所控制實體之綜合結論有所不同，方須進行追溯調整。此外，就有關未經綜合之結構性實體之披露而言，該等修訂將移除首次應用香港財務報告準則第12號前之期間須呈列比較資料之規定。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

於2012年12月頒佈香港財務報告準則第10號之修訂包括一間投資實體之定義，並為符合投資一間實體定義之實體豁免綜合入賬。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須按附屬公司公平值計入損益入賬，而非予以綜合。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之一間投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團構成任何影響。

因頒佈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，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號有後續修訂。本集團預期自2013年1月1日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(2011年)、香港會計準則第28號(2011年)及於2012年7月及12月所頒佈之此等準則之後續修訂。

香港財務報告準則第13號提供了公平值之精確定義，公平值計量之單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並不改變本集團須要使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下，應如何應用公平值提供了指引。本集團預期自2013年1月1日起採納香港財務報告準則第13號。

香港會計準則第1號之修訂改變在其他全面收益呈列之項目分組。在未來某個時間可重新分類(或重新使用)至損益之項目(例如對沖一項投資淨額之收益淨額、換算海外業務之匯兌差額、現金流量對沖變動淨額及可供出售金融資產之虧損或收益淨額)將與不得重新分類之項目(例如有關定額福利計劃之精算收益及虧損以及重估土地及樓宇)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並不會對財務狀況或表現構成影響。本集團預期自2013年1月1日起採納修訂。

香港會計準則第32號修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的修訂的抵銷標準於結算系統之應用(例如中央結算所系統)，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。本集團將於2014年1月1日採納該等修訂，而該等修訂將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

2012年6月頒佈的香港財務報告準則2009-2011年週期之年度改進載列多項對香港財務報告準則的修訂。本集團預期自2013年1月1日起採納該等修訂。各項準則均設有過渡性條文。雖然採納部份修訂可能導致會計政策變動，但預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。預期對本集團政策構成重大影響之該等修訂如下：

- (a) 香港會計準則第1號財務報表的呈列：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間的差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當一間實體自願提供上個期間以外的比較資料時，其須於財務報告的相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報告。

此外，該修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況報表構成重大影響，則須呈列上個期間開始時的期初財務狀況報表。然而，上個期間開始時的期初財務狀況報表的相關附註則毋須呈列。

- (b) 香港會計準則第32號金融工具：呈列：釐清向權益持有人作出分派所產生的所得稅須按香港會計準則第12號所得稅入賬。該修訂刪除香港會計準則第32號的現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生的任何所得稅須應用香港會計準則第12號的規定。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司乃本公司直接或間接控制其財務及營運政策以從其業務中獲取利益之公司。

附屬公司業績按已收及應收股息計入本公司之收益表。本公司於附屬公司之投資按成本減去任何減值虧損列賬。

合營公司

合營公司是透過合約安排成立之實體，本集團及其他訂約方藉此進行經濟活動。合營公司以個別實體之形式經營，而本集團及其他訂約方於其中擁有權益。

合營方所訂立之合營協議訂明合營各方之資本出資、合營實體期限及合營公司解散時資產之變現基準。合營公司業務之盈利或虧損，以及資產盈餘之任何分配均由合營方按各自之資本出資比例或根據合營協議之條款攤分。

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，倘本集團於合營公司直接或間接擁有單方面控制權；
- (b) 共同控制實體，倘本集團於合營公司並無擁有單方面控制權，而是直接或間接擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司，倘本集團於合營公司並無單方面控制權或共同控制權，但整體直接或間接持有合營公司註冊資本不少於20%，並可對合營公司行使重大影響力；或
- (d) 根據香港會計準則第39號列賬之股本投資，倘本集團直接或間接持有少於合營公司註冊資本之20%，且於合營公司並無共同控制權或不可對合營公司行使重大影響力。

2.4 主要會計政策概要 (續)

共同控制實體

共同控制實體乃指受共同控制之合營公司，故概無任何參與方對共同控制實體之經濟活動擁有單方面控制權。

本集團於共同控制實體之投資於本集團綜合財務狀況報表內按權益會計法計算本集團應佔淨資產減任何減值虧損列賬。已就可能存在之任何不一致會計政策作出調整，以使其一致。本集團應佔共同控制實體收購後之業績及儲備分別於綜合收益表及綜合儲備中列賬。倘盈利攤分比率與本集團之股權有別，則應佔共同控制實體收購後之業績乃按所協定之盈利攤分比率釐定。本集團與其共同控制實體之間進行交易產生之未變現盈虧與本集團於共同控制實體之投資對銷，惟未變現虧損屬已轉讓資產減值，則作別論。

聯營公司

聯營公司(非附屬公司或共同控制企業)為本集團一般持有其不少於20%股本表決權之長期權益，並可對其施以重大影響之公司。

本集團於聯營公司之投資乃以權益會計法，按本集團分佔聯營公司資產淨值減減值虧損，在綜合財務狀況報表列賬。已就可能存在之任何不一致會計政策作出調整，以使其一致。本集團分佔聯營公司收購後業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備。除未實現虧損證明所轉讓之資產出現減值外，本集團與其聯營公司進行交易所產生之未實現收益及虧損均予以對銷，並以本集團之聯營公司投資為限。

當於共同控制實體之投資分類為持作出售，則根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務入賬。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方之前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計算屬於現時擁有權益並賦予其擁有人於清盤時按比例分佔其淨資產之於被收購方之非控制性股東權益。其他所有非控制性股東權益成份均按公平值計算。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公平值重新計量，而任何收益或虧損於損益中確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。分類為金融工具且在香港會計準則第39號範圍內一項資產或負債的或然代價根據公平值的變動按公平值計量，並確認於損益或作為其他全面收益的變動。倘或然代價並非在香港會計準則第39號範圍內，則按合適的香港財務報告準則計量。分類為權益的或然代價並無重新計量，而後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控制性股東權益及本集團先前已持有的被收購方股權的公平值總額，超過與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購資產淨值的公平值，於評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減累計減值虧損計算。商譽每年進行減值測試，或倘有事件或情況變動顯示賬面值可能減值，則須進行更頻繁之測試。本集團於12月31日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，業務合併中取得之商譽應當於收購日分攤至本集團預計能自業務合併之協同效應中受益之每一現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團之其他資產或負債是否分攤至該等單位或單位組合。

減值乃透過評估現金產生單位(現金產生單位組合)與商譽有關之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損於其後之期間不會撥回。

倘商譽已分配予現金產生單位(現金產生單位組合)之部份，而該單位之部份業務被出售，與被出售業務有關之商譽會於釐定出售收益或虧損時計入業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽按所出售業務及所保留之現金產生單位之相對價值計量。

非金融資產減值

倘出現減值跡象或需對一項資產(發展中物業、已落成待售物業、存貨、金融資產、投資物業、商譽及非流動資產/持作出售/分派類出售組別除外)進行年度減值測試時，則需估計該資產之可收回金額。一項資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本兩者中之較高者，並就個別資產釐定，惟該項資產大致上未能獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入，在此情況下，需確定該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

2.4 主要會計政策概要 (續)

非金融資產減值 (續)

減值虧損僅在資產之賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折現率，將估計日後現金流量折現至現值。減值虧損在其於符合減值資產功能之開支類別中產生期間於收益表扣除。

於每個報告期末均會評估是否有跡象顯示以往確認之減值虧損可能不再存在或已減少。如有任何此等跡象，則估計可收回金額。於先前確認之資產(商譽除外)之減值虧損僅在用以釐定該項資產之可收回金額之估計有變動時撥回，但撥回金額不得高於若以往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定之賬面值(已扣除任何折舊/攤銷)。撥回之減值虧損於其產生期間計入收益表。

關聯方

下列任何一方被視為本集團之關聯方：

- (a) 該方為某人士或某人士之直系親屬，且該人士
 - (i) 對本集團具有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團具有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或其母公司之其中一名主要管理人員；

或

- (b) 該方乃以下任何條件適用之實體：
 - (i) 該實體及本集團為同一集團之成員；
 - (ii) 該實體為其他實體(其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合資企業；
 - (iii) 該實體及本集團為同一第三者之合資企業；
 - (iv) 該實體乃第三者之合資企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為本集團或本集團有關實體為僱員福利設立之退休福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；及
 - (vii) (a)(i)所述之人士對該實體具有重大影響力或乃該實體(或該實體之母公司)之其中一名主要管理人員。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。當物業、廠房及設備項目歸入持作出售類或為持作出售類出售組別之一部分，則不予折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬，詳細解釋見「持作出售之非流動資產及出售組別」之會計政策。物業、廠房及設備項目之成本包括購入價以及將該項資產置於其運作狀態及地點作其擬定用途之任何直接相關成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生如維修及保養等開支，通常於產生期間自收益表扣除。倘符合確認標準，則有關重大檢查之開支會按該資產之賬面值資本化為重置資產。倘物業、廠房及設備之主要部分須分段重置，則本集團將該等部分確認為獨立資產，並設定特定之可使用年期及進行相應折舊。

折舊乃按直線基準將每項物業、廠房及設備之成本於其估計可使用年內撇銷至其剩餘價值。就此所採用之主要年率如下：

土地及樓宇	2%至5%或按有關租賃之剩餘年期(倘少於50年)
租賃物業裝修	20%或按有關租賃之剩餘年期(倘少於5年)
電力供應系統	10%
傢俬、固定裝置及設備	10%至20%
汽車	20%至25%
廠房及機械	10%
模具	15%

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目之成本會按合理基準分配至各部分，而各部分會分別計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年末檢討，並作出適當調整。

倘物業、廠房及設備項目，包括任何主要部分於出售後或預期日後使用或出售該項目不會帶來經濟利益，則會終止確認有關項目。於該資產終止確認年度之全面收益表之損益內確認之任何出售或報廢盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值之差額。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或作資本增值(非作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務中出售)之土地及樓宇權益。此類物業初步以成本計量，包括交易成本。於初步確認後，投資物業乃以反映於報告期末之市場情況之公平值列賬。

因公平值變動產生之投資物業盈虧，乃計入所產生年度之收益表內。

出售或報廢投資物業之任何盈虧，乃於出售或報廢年度之收益表內予以確認。

持作出售／分派給擁有人之非流動資產及出售組別

倘非流動資產及出售組別之賬面值主要通過出售交易而非通過持續使用予以收回，則分類為持作出售類別。僅於資產或出售組別可於現況下即時出售(惟須符合出售該等資產或出售組別之一般及慣用條款)且出售機會相當高時，本條件方視為達成。附屬公司所有歸入出售組別之資產及負債重新分類為持作出售，不管本集團於出售後是否保留於先前附屬公司之非控制性股東權益。

倘本集團承諾分派出售組別予擁有人，出售組別獲分類為持作分派給擁有人。出售組別可按當前狀況即時分派，且分派之概率必須極高，本條件方視為達成。

持作出售／分派給擁有人之非流動資產及出售組別(投資物業及金融資產除外)乃按其賬面值與公平值扣減銷售成本之較低者計算。分類為持作出售或給擁有人之分派之物業、廠房及設備並無折舊或攤銷。

租賃

向本集團轉移資產所有權之絕大部分回報及風險(法定業權除外)之租賃乃分類為融資租賃。訂立融資租賃初期，租賃資產之成本按最低租金付款之現值撥作資本，連同有關付款責任入賬(不包括利息因素)，以反映有關購買及融資。根據撥充資本之融資租賃持有之資產乃計入物業、廠房及設備，按租期及資產可使用年期之較短者計提折舊。此等租賃之融資成本自損益賬扣除後，以在租賃期內提供定期費率。

資產擁有權之絕大部份回報及風險由出租人承受之租賃，皆作經營租賃列賬。倘本集團為出租人，本集團根據經營租賃租出之資產乃列為非流動資產，而根據經營租賃應收之租金乃以直線法於租賃年期計入收益表中，倘本集團為承租人，根據經營租賃須未付之租金扣除收取出租人之任何獎勵，乃以直線法於租賃年期內在收益表中扣除。

經營租賃項下之預付租賃付款初步按成本列賬，其後於租賃年期內按直線法確認。

發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬，包括建築成本、借貸成本、專業費用、土地使用權款項及其他可直接計入該等物業於發展期間產生之成本。

發展中物業分類為流動資產，除非相關物業發展項目之建設預計在正常運營週期外完工。完工後，物業轉撥入已落成待售物業。

於發展項目完成前，向買家收取及應收之預售發展中物業之銷售按金／分期付款乃列為流動負債。

已落成待售物業

已落成待售物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本乃根據未出售物業應佔土地及樓宇成本總值分配而釐定。可變現淨值由董事根據個別物業當時之市場價格為基準而估計。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之金融資產可以視情況而定適當地分類為透過損益按公平值列賬之金融資產、貸款及應收款項、持至到期投資以及可供出售金融投資，或作為於有效對沖中指定為對沖工具之衍生工具。本集團於初次確認時決定金融資產之分類。金融資產於初步確認時按公平值加交易成本計量，惟透過損益按公平值列賬之金融資產除外。

循正常途徑買入及出售之所有金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。循正常途徑買入或出售指須於規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產之金融資產買入或出售。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

期後計量

金融資產按不同類別作期後計量如下：

透過損益按公平值列賬之金融資產

透過損益按公平值列賬之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初步確認時已指定為透過損益按公平值列賬之金融資產。倘收購金融資產旨在於近期內出售，則有關金融資產將分類為持作買賣目的。根據香港會計準則第39號所界定，惟衍生工具被指定作為有效對沖工具除外。

透過損益按公平值列賬之金融資產按公平值於財務狀況表內入賬，而公平值淨變動則於收益表內呈列為收益。公平淨值變動並不包括該等金融資產之任何股息，有關股息乃根據下文就「收入確認」載列之政策確認。

於初步確認時指定為透過損益按公平值列賬之金融資產，僅於符合香港會計準則第39號之準則時於初步確認當日指定。

本集團評估其透過損益按公平值列賬之金融資產(持作交易)，以評估於近期內出售之意向是否仍然合適。當市場不活躍導致本集團無法買賣該等金融資產或管理團在可見將來出售之意向出現重大改變，本集團可選擇重新分類該等金融資產。透過損益按公平值列賬之金融資產視乎資產之性質重新分類為貸款及應收款項、可供出售金融資產或持有至到期日之投資。由於這些工具於首次確認後不能重新分類，故此評估並不影響指定透過損益按公平值列賬之任何金融資產於指定時採用公平值選擇。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價之非衍生金融資產。於初步確認後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。攤銷成本乃按收購之任何折讓或溢價計算，並包括屬實際利率必要部分之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表中其他收入及收益內。減值產生之虧損於收益表中之其他開支內確認。

持至到期投資

如果本集團有持至到期日的意圖及能力，則具有固定或可確認付款金額以及固定到期日的非衍生金融資產歸類為持至到期投資。持至到期投資其後按實際利率法計算之攤銷成本扣除任何減值撥備列賬。攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷乃計入收益表的其他收入及收益內。減值所產生的虧損會在收益表中確認為其他開支。

可供出售金融投資

可供出售金融投資乃於上市及非上市股本及債務證券之非衍生金融資產。列為可供出售之股本投資乃既未分類為持作買賣亦未指定為透過損益按公平值列賬之金融投資。此類別債務證券包括意圖持有不定期間且根據流動性或市場情況變化而出售之債務證券。

於首次確認後，可供出售金融資產隨後按公平值計量，未變現盈虧於該投資取消確認時於可供出售投資重估儲備內確認為其他全面收入，屆時累計盈虧乃於收益表內確認為其他收入，或直至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧乃由可供出售投資重估儲備重新分類至收益表內之其他開支。持有可供出售金融投資之所得利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並按下文「收入確認」載列之政策於收益表內確認為其他收入。

當非上市股本投資之公平值由於(a)合理公平值估計範圍之變動相對該項投資而言實屬重大，或(b)上述範圍內之各種估價之概率未能合理評估及用以估算公平值；而未能可靠計量時，該等投資將按成本扣除任何減值虧損列賬。

本集團就其可供出售金融資產，評估近期之出售能力或其出售意圖是否仍然恰當。倘因市場不活躍及管理層於可見將來將之出售之意見出現重大變化而未能買賣該等金融資產，則本集團將會選擇在此罕見情況下重列此資產。倘金融資產符合貸款及應收賬項之定義且本集團有於可預見未來持有該等資產或持有該等資產直至屆滿日之能力及意圖，可將彼等重新列為貸款及應收賬項。該實體須具備持有金融資產直至屆滿日之能力及意圖，方可將彼等重新列為持至屆滿日類別。

對於重新分類劃出可供出售類別之金融資產，於重新分類當日之公平值賬面值即成為新攤銷成本，而已於權益內確認資產之任何過往盈虧將使用實際利率法按投資之剩餘年限於損益內攤銷。任何新攤銷成本與到期金額間之差額亦將使用實際利率法按該項資產之剩餘年限攤銷。倘該資產隨後確認為減值，則權益內計入之金額將重新分類至收益表。

2.4 主要會計政策概要 (續)

終止確認金融資產

金融資產(或倘適用, 一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)在下列情況將終止確認:

- 自資產收取現金流量之權利經已屆滿; 或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利, 或已根據「轉遞」安排就向第三方在並無重大延誤下全數支付所收取現金流量承擔責任; 而(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報, 或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報, 惟已轉讓資產之控制權。

如本集團已轉讓其收取資產所得現金流量之權利或已訂立「轉遞」安排, 則本集團會評估其是否保留該項資產擁有權之風險及回報及保留程度。但如無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報, 且並無轉讓該項資產之控制權, 該項資產將確認入賬, 條件為本集團須持續涉及該項資產。於該情況下, 本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留的權利及義務的基準計量。

以擔保方式繼續參與已轉讓資產的程度, 乃按該資產的原賬面值及本集團可被要求償還的代價最高金額兩者中的較低者計量。

金融資產減值

本集團於各個報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘且僅倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生的「虧損事件」), 而該項虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計, 則該項或該組金融資產會被視作減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組, 以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少, 例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言, 本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產, 個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準經評估的金融資產(無論具重要性與否)並無客觀跡象顯示存有減值, 則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內, 並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產, 其減值虧損會予確認或繼續確認入賬, 而不會納入綜合減值評估之內。

倘有客觀跡象顯示出現減值虧損, 則減值金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。倘貸款的利率為浮動利率, 則計量任何減值虧損的折現率為當前實際利率。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少, 而虧損金額於收益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生, 且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現, 且所有抵押品已變現或轉撥至本集團, 則撇清貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少, 則透過調整撥備金額增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撇銷, 該項收回將計入收益表之其他開支。

按成本列賬之資產

若有客觀證據顯示並非按公平值列賬因其公平值不能可靠計量之非上市股本工具出現減值虧損, 則虧損金額會按該資產賬面值與以同類金融資產當時之市場回報率折現之估計未來現金流量現值之差額計量。此等資產之減值虧損不予撥回。

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言, 本集團會於各個報告期末評估有否客觀跡象顯示一項投資或一組投資出現減值。

當發生可供出售資產減值時, 成本(抵銷任何本金償付和攤銷)和現有公平值, 扣減之前曾被確認為在收益表的任何減值損失的差額, 將撥離其他全面收益, 並在收益表中確認。

倘股本投資被列作可供出售類別, 則客觀跡象將包括該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值。釐定「大幅」或「長期」時需要判斷。「大幅」是相對於投資原始成本評估, 而「長期」則相對於公平值低於原始成本之時期而評估。倘出現減值跡象, 則累計虧損(按收購成本與現時公平值的差額減該項投資先前在收益表內確認的任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除, 並於收益表內確認。股本投資的耗蝕虧損不可透過收益表撥回, 而其公平值於減值後的增加部份會直接於其他全面收益中確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

可供出售金融投資 (續)

倘債務工具被列作可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本計值之金融資產所採用者相同。然而，減值之入賬金額乃按攤銷成本與其現行公平值之差額，減以往在收益表確認之投資之任何減值虧損計量。未來利息收入就資產之已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作折現未來現金流量之利率累計。利息收入入賬為收益之一部份。倘債務工具之公平值增加客觀上與在收益表確認減值虧損後發生之事件相關，則其減值虧損透過收益表撥回。

金融負債

初步確認及計量

香港會計準則第39號中涉及的金融負債按適當的形式劃分為按公平值計量而其變動計入損益的金融負債、貸款及借貸或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具。本集團於初步確認時釐定其金融負債的分類。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款或借貸，則減去直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款，金融擔保合約、附屬公司非控制性股東貸款、收購附屬公司之應付代價及計息銀行及其他借貸。

期後計量

金融負債按不同類別作期後計量如下：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率進行攤銷程式時，其損益在收益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入收益表的融資成本內。

金融擔保合約

金融擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。金融擔保合約初步按公平值確認為一項負債，並就發行金融擔保合約直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)報告期末之現有責任所須開支之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)計量金融擔保合約。

解除確認金融負債

當負債項下之義務已被解除、取消或期滿，則解除確認金融負債。

如一項現有金額負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差異之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修改，此種置換或修改作解除確認原有負債並確認新負債處理，而兩者之賬面值差額於收益表確認。

抵銷金融工具

當且僅當現有可執行之合法權利抵銷已確認之金額，且有意願以淨額基準結算，或同時變現及結算負債，則金融資產可與金融負債抵銷，淨額於財務狀況表公佈。

金融工具之公平值

存在活躍市場之金融工具，應當採用活躍市場中之報價或者交易商報價(好倉用買入價，淡倉用賣出價)釐定其公平值，且不扣除交易成本。對於不存在活躍市場之金融工具，本集團採用估值法確定其公平值，估值技術包括參考最近進行之市場交易中使用的價格；參照大致相同之其他金融工具之當前公平值；現金流量貼現法及期權定價模型等。

存貨

存貨以成本及可變現淨值之較低者列賬。成本以加權平均法釐定，而在製品及製成品之成本則包括直接物料、直接勞工及間接開支之適當部分。可變現淨值乃根據估計售價減任何完成時及出售時產生之估計成本。

2.4 主要會計政策概要 (續)

現金及等同現金

就編製綜合現金流量表而言，現金及等同現金包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後一般在三個月內到期，且並無重大價值變動風險之短期及高度流通投資，再扣除在催繳時須償還及構成本集團現金管理一個完整部分之銀行透支。

就編製財務狀況報表而言，現金及等同現金包括手頭現金及銀行現金(包括定期存款及性質類似現金之資產)，指用途不受限制之資產。

撥備

倘因為過去事件導致目前存在責任(法律或推斷責任)，且日後很可能須付出資源解除有關責任，則確認撥備，條件為對有關責任涉及之金額可以作出可靠之估計。

倘折現之影響重大，確認為撥備之金額乃為預期日後須解除有關責任之開支於報告期末之現值。隨著時間過去而產生之經折現現值增加數額，計入收益表之融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，不論是否於其他全面收益或直接在權益中確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃根據已頒佈或於報告期末已大致頒佈的稅率，並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面值之間各項暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 產生自初步確認商譽、資產或負債以及於進行不屬業務合併之交易時不影響會計盈利或應課稅盈利或虧損之遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、聯營公司之投資及於合營企業之權益之應課稅暫時差額，如撥回該等暫時差額之時間可以控制及暫時差額於可預見將來可能不會撥回之情況下除外。

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟只限於將可能以應課稅盈利抵扣可扣稅暫時差額，及可動用結轉之未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之情況，惟以下情況除外：

- 初次確認資產或負債產生之可扣稅暫時差額之遞延稅項資產，並不會進行不屬業務合併之交易時對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響之情況除外；及
- 就與附屬公司、聯營公司之投資及於合營公司之權益有關之可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時差額能於可見將來撥回及應課稅盈利可用於抵銷暫時性差額時確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或實質已施行之稅率(及税法)，按預期於資產獲變現或負債償還期間適用之稅率計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債可在現行稅項資產及負債有合法可強制執行權利予以抵銷，以及遞延稅項乃關乎同一應課稅實體及同一稅務機關之情況下，方可互相抵銷。

收入確認

倘收入會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，方會按下列基準予以確認：

- (a) 就貨品之銷售而言，在與所有權之主要風險及報酬轉予買方後，且本集團對該等售出之貨品已無參與所有權相關之管理或實際控制權時入賬；
- (b) 出售物業，於物業之相關風險及回報已轉至買方時確認，亦即有關物業之建築已完成且有物業已根據銷售協議交付予買方，而且已可合理確保能收取有關應收款項時確認；
- (c) 物業之租金收入在物業租約期內按直線基準入賬；

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

- (d) 利息收入應計基準按金融工具之估計年期用實際利率將未來估計之現金收入折現計算金融資產之賬面淨值計算；
- (e) 股息收入於確立收取付款之股東權利時確認；及
- (f) 出售上市證券之收入於交易日入賬確認。

以股份為基礎之付款

本公司設立購股權計劃向對本集團業務成績有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。本集團之僱員(包括董事)會以股份為基礎之付款方式收取酬金，而僱員會提供服務，作為收取股本工具之代價(「股本結算交易」)。

與僱員於2002年11月7日之後進行股本結算交易之成本乃按授出當日之公平值計算。公平值乃由一名外聘估值師使用二項式模式釐定，其有關詳情載於財務報表附註40。

股本結算交易之成本連同股價之相應升幅會於達到表現及/或服務條件之期間確認，直至相關僱員完全享有該報酬之日(「歸屬日」)為止。於歸屬日前每個結算日就股本結算交易確認之累積開支，反映已屆滿歸屬期為限之開支及本集團對最終將歸屬之股本工具數目之最佳估計。每一期間收益表之扣減或貸記指該期間開始和結束時已確認之累積開支之變動。

尚未完全歸屬之報酬不會確認開支，倘歸屬之報酬以市況為條件，則該情況下不論是否達到該市況均會視作歸屬處理，惟其他所有表現條件必須達成。

當股本結算報酬之條款修訂時，會確認最少之開支，猶如條款並無經修訂一般。此外，因修訂產生之任何以股份為基礎之付款之公平值總額之增加或於其他方面對僱員有利之修訂按修訂日之計量確認開支。

當股本結算報酬註銷時，會視作報酬已於註銷當日經已歸屬，而報酬尚未確認之任何開支會即時確認。此包括未能達成本集團或僱員控制範圍內非歸屬條件的任何獎勵。然而，倘有新獎勵取代已取消的獎勵，並於授出當日指定為取代獎勵，則已取消的獎勵及新獎勵將被視為根據前段所述原有獎勵的修訂。

計量每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄效應則反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為所有符合資格參與強制性退休福利計劃(「強積金計劃」)之僱員設立一項定額供款強積金計劃。按照強積金計劃之規則，供款乃按僱員基本薪金之百分比作出，並於應付時計入收益表。強積金計劃之資產由獨立管理之基金持有，並與本集團之資產分開。本集團作出之僱主供款於繳入強積金計劃後即全數撥歸僱員所有。

本集團於中國內地營運之附屬公司之僱員須參與由地方市政府設立之中央退休保障計劃。該等附屬公司須按該等僱員工資之若干百分比，向該等中央退休保障計劃作出供款。根據中央退休保障計劃之規則，供款於應付時在收益表內扣除。

借貸成本

購置、建設或生產合資格資產(即需要經過一段長時間方可作擬定用途或出售之資產)直接應佔借貸成本撥充資本，作為該等資產成本其中部分。當資產大致上能作擬定用途或出售時，則有關借貸成本終止撥充資本。有關特定借貸之暫時投資所賺取投資收入(有待用於合資格資產開支)自撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本由實體就借取資金而產生之利息及其他成本所組成。對於借入作一般用途並已用於取得合資格資產之資金，已採用3.30%(2011年：2.82%)之資本化比率將個別資產之支出撥充資本。

外幣

本財務報表以港元(本公司之功能及呈報貨幣)呈列。本集團各實體決定其各自本身之功能貨幣，而各實體呈列於財務報表中之項目將以該功能貨幣列值。外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率初步入賬。以外幣計值入之貨幣資產及負債按報告期末適用之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目之差額撥入綜合收益表之損益中處理。

以外幣為單位而按歷史成本計量之非貨幣項目按初次交易日之匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量之非貨幣項目，按釐定公平值當日之匯率換算。換算非貨幣項目而產生之收益或虧損乃與確認該項目之公平值變動而確認之盈虧之處理方法一致。(即於其他全面收入或損益中確認公平值盈虧之項目之匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益中確認)。

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

若干海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司並非以港元為功能貨幣。於報告期末，該等公司之資產及負債按於報告期末之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣，而該等公司之收益表則按該年度之加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額均於其他全面收益表確認，並於外匯波動累計。於出售海外業務時，有關該海外特定業務之其他收益部分於全面收益表之損益中確認。

任何收購境外業務所產生之商譽及對任何收購產生之資產及負債賬面值所作用之公平值調整，均按境外業務之資產及負債入賬，並按結算日之匯率換算。

就編製綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流動日期匯率換算為港元。海外附屬公司在年內經常出現之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響收入、開支、資產及負債之所呈報金額，以及隨附披露，及或然負債之披露。有關該等假設及估計之未確定性可引致須對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

判斷

採用本集團會計政策過程中，管理層曾作出以下對財務報表所確認數額有重大影響之判斷及估計(除涉及估計之部分外)：

經營租賃承擔—本集團為出租方

本集團就其投資物業組合訂立商用物業租約。基於對租約條款之評估，本集團確定其保留了根據經營租賃出租之物業所有權之所有重大風險及回報。

投資物業及業主佔用物業之分類

本集團釐定一項物業是否符合投資物業之資格，並已建立作出該判斷之標準。投資物業為持有以賺取租金或作資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮一項物業能否於很大程度上獨立於本集團持有之其他資產而產生現金流量。一些物業具有賺取租金或作資本增值之部份，而另一部份為持有作生產或供應貨物或服務或作行政用途。倘該等部份能作獨立出售(或以融資租賃獨立出租)，則本集團將該部份獨立處理。倘該等部份不能獨立出售，則僅當該物業之非重大部份為持作生產或供應貨物或服務或作行政用途之情況下，該物業方屬於投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

以公平值列賬之投資物業透過出售或使用而收回

本集團於中華人民共和國(「中國」)持有投資物業，並以公平值計量。投資物業為持作賺取租金或作資本增值或兩者之物業。於考慮香港會計準則第12號所得稅之假設(即以公平值計量之投資物業將透過出售而收回)是否於釐定遞延稅項時揭制，本集團已經制定若干判斷準則，例如該投資是否隨時間(或透過出售)實質地消耗該投資物業所包含之全部經濟利益之商業模式而持有。假設僅於以下情況造成揭制，例如足夠證據(例如過往交易、日後發展計劃及管理層意向)證明投資物業是否隨時間實質地消耗該投資物業所包含之全部經濟利益(而非透過出售)而持有。管理層將於各報告日期持續評估該等假設。

估計不確定性

於報告期末，關於將來之關鍵假設及其他估計不確定性之主要原因闡述如下，此等假設及不確定性原因具有重大風險可導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

投資物業公平值之估計

在缺乏類似物業在活躍市場中之現行價格資料之情況下，本集團將考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- 在交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點之物業之現行價格，並作出調整以反映該等分別；
- 在交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自成交日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- 根據可靠之未來現金流量估算作出之折現現金流量預測，輔以任何現有租約和其他合同之條款及(凡可能)外在證據，例如在同一地點及狀況下類似物業現時之市值租金，並且使用可反映現金金額和出現時間此等不明朗因素之目前市場評估的折現率計算。

本集團對公平值作出估算時之主要假設包括同一地點及狀況下類似物業現時之市值租金、合適之折現率、預計未來市租租金及未來維修成本。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不確定性 (續)

發展中物業及已落成待售物業的估值

發展中物業及已落成待售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支和估計竣工成本(如有)。

其他應收款項減值虧損

本集團在決定是否需要於其他應收款項進行減值虧損時，已將賬齡狀況及收回可能性納入考慮之列。於識別呆賬後，本集團負責人員與有關對手討論，並就收回之可能性向管理層作出報告。只有在應收賬款不可能收回時，方會作出減值虧損。

非金融資產減值

本集團於每個報告期評估是否有任何跡象顯示非金融資產減值。倘有跡象顯示賬面值可能未能收回，則對非金融資產進行減值測試。倘資產或現金產生單位超過其可收回金額(即其公平值減出售成本與其使用價值兩者中之較高者)時，則表示存在減值。公平值減出售成本乃根據類似資產公平交易中之有約束力銷售交易之可得數據或出售該資產之可觀察市價減增值成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計該資產或現金產生單位之預期日後現金流，並選擇一個合適的折現率，以計算該等現金流之現值。

可供出售金融資產減值

本集團將若干資產分類為可供出售資產，並於權益內確認其公平值變動。倘公平值下降，管理層會就下降數值作出假設，以釐定是否存在減值及是否應於收益表內確認。

土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值(即銷售物業之所得款項減可扣稅開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業發展開支))，按累進稅率30%至60%徵收。

於中國內地從事物業發展業務之本集團附屬公司須繳納土地增值稅。然而，該等稅項之實施情況因不同中國內地城市而異，且本集團未能與不同稅務機關最終確認其土地增值稅之納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。最終稅項無法於日常業務過程中釐定。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅項與初步記錄之金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間之收益表及土地增值稅撥備。

遞延稅項資產

在很有可能足夠之應課稅溢利來抵扣虧損之情況下，應就所有未動用之稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量判斷來估計未來應課稅溢利發生之時間及金額，連同未來稅務規劃策略，以釐定可確認之遞延稅項資產金額。詳情載於財務報表附註35。

4. 經營分類資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分為業務單位，並擁有以下四個呈報業務分類：

物業開發及投資分類	—	開發及投資位於中國內地之物業
財務投資分類	—	投資證券及應收票據以及提供金融服務
銷售包裝產品分類	—	製造及銷售手錶盒、禮品盒、眼鏡盒、包裝袋及小袋以及陳列用品(已終止經營業務(附註13(a)))
銷售旅行袋分類	—	製造及銷售輕便行李袋、旅行袋、背囊及公事包(已終止經營業務(附註13(b)))

管理層獨立監察各經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類盈利/(虧損)(其為經調整除稅前盈利之計量)予以評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃貫徹以本集團之除稅前盈利計量，惟於計量時並不包括融資成本以及總部及集團收入及開支。

有關該等可報告分類之資料呈列於下文。

4. 經營分類資料 (續)

可報告分類資料

截至2012年12月31日止年度

	持續經營業務			已終止經營業務			集團合計 千港元
	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	持續經營 業務總額 千港元	銷售 包裝產品 千港元	銷售旅行袋 千港元	已終止經營 業務總額 千港元	
分類收入							
銷售予外界客戶	7,430,261	2,438	7,432,699	168,007	31,675	199,682	7,632,381
分類業績	1,899,268	189,017	2,088,285	15,618	(2,173)	13,445	2,101,730
公司及未分配收入			2,104			—	2,104
公司及未分配開支			(69,975)			—	(69,975)
融資成本			(64,475)			(40)	(64,515)
除稅前盈利			1,955,939			13,405	1,969,344
其他分類資料：							
應佔以下盈虧：							
共同控制實體	(25,768)	—	(25,768)	—	—	—	(25,768)
聯營公司	—	—	—	(492)	—	(492)	(492)
物業、廠房及設備項目之資本開支	24,686	—	24,686	—	562	562	25,248
折舊	23,751	28	23,779	—	295	295	24,074
預付土地租金攤銷	22,470	—	22,470	—	19	19	22,489
投資物業之公平值收益	7,630	—	7,630	—	—	—	7,630
透過損益按公平值列賬							
之股本投資之公平值收益，淨額	—	1,378	1,378	—	—	—	1,378
於共同控制實體之投資	1,122,770	—	1,122,770	—	—	—	1,122,770
於聯營公司之投資	156,646	—	156,646	—	—	—	156,646

截至2011年12月31日止年度

	持續經營業務			已終止經營業務			集團合計 千港元 (經重列)
	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	持續經營 業務總額 千港元 (經重列)	銷售 包裝產品 千港元	銷售旅行袋 千港元	已終止經營 業務總額 千港元 (經重列)	
分類收入							
銷售予外界客戶	4,694,613	7,599	4,702,212	418,660	154,421	573,081	5,275,293
分類業績	1,122,477	3,946	1,126,423	46,092	(5,476)	40,616	1,167,039
公司及未分配收入			2,415			—	2,415
公司及未分配開支			(46,696)			—	(46,696)
融資成本			(49,890)			(1,464)	(51,354)
除稅前盈利			1,032,252			39,152	1,071,404
其他分類資料：							
應佔以下盈虧：							
共同控制實體	(27,732)	—	(27,732)	—	—	—	(27,732)
聯營公司	—	—	—	(480)	—	(480)	(480)
物業、廠房及設備項目之資本開支	38,362	—	38,362	159	534	693	39,055
折舊	22,490	41	22,531	5,663	1,766	7,429	29,960
預付土地租金攤銷	20,707	—	20,707	573	80	653	21,360
投資物業之公平值收益	18,206	—	18,206	—	—	—	18,206
透過損益按公平值列賬							
之股本投資之公平值虧損，淨額	—	50,372	50,372	—	—	—	50,372
應收賬項之減值撥回	—	—	—	294	—	294	294
本集團物業組合確認的減值撥回	294,235	—	294,235	—	—	—	294,235
於共同控制實體之投資	1,129,249	—	1,129,249	—	—	—	1,129,249
於聯營公司之投資	—	—	—	625	—	625	625

財務報表附註

2012年12月31日

4. 經營分類資料 (續)

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

超過90%之本集團持續經營業務之收入是來自中國內地的客戶。

(b) 非流動資產

超過90%之本集團之非流動資產乃位於中國內地。

主要客戶之資料

截至2011年及2012年12月31日止年度，與單一外界客戶之交易收益並無佔本集團持續經營業務之總收益10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

收入(亦即本集團之營業額)指年內出售物業之所得款項總額，經扣除營業稅及出售物業之其他相關銷售稅項、出售透過損益按公平值列賬之股本投資之虧損、已收及應收投資物業之租金收入總額，以及上市及非上市投資所得股息及利息收入之總和。

本集團持續經營業務之收入、其他收入及收益分析如下：

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元 (經重列)
收入			
出售物業		7,408,442	4,679,270
租金收入		17,100	13,766
出售透過損益按公平值列賬之股本投資之虧損		(7,411)	(30,711)
上市股本投資所得股息收入		4,306	15,359
非上市股本投資所得股息收入		916	889
應收可換股票據利息收入		—	1,072
非上市債務投資利息收入		9,346	22,567
		7,432,699	4,702,212
其他收入及收益			
銀行利息收入		72,754	62,566
其他利息收入		13,827	9,032
匯兌收益，淨額		—	56,078
出售附屬公司之收益	39(c),(d),(e)	10,044	36,192
出售可供出售投資之收益，淨額		187,376	48,929
投資物業之公平值收益	17	7,630	18,206
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值收益，淨額		1,378	—
其他		6,272	1,829
		299,281	232,832

6. 其他開支

持續經營業務之其他開支分析如下：

	附註	本集團 2012年 千港元	2011年 千港元 (經重列)
預付土地租金減值撥回	18	—	(150,881)
發展中物業減值撥回	25.1	—	(119,392)
已落成待售物業之減值撥回	25.3	—	(23,962)
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值虧損，淨額		—	50,372
出售投資物業之虧損		149	178
出售物業、廠房及設備項目之虧損		60	30
出售附屬公司之虧損	39(b)	11,935	—
股權結算購股權開支	40	—	30
匯兌虧損，淨額		144	—
		12,288	(243,625)

7. 融資成本

持續經營業務之融資成本分析如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元 (經重列)
悉數償還之銀行貸款及其他貸款利息：		
5年內	482,971	289,392
5年後	14,766	7,683
	497,737	297,075
減：已資本化利息	(433,262)	(247,185)
	64,475	49,890

8. 除稅前盈利

本集團持續經營業務之除稅前盈利已扣除／(計入)：

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元 (經重列)
售出物業成本	25.3	4,930,109	3,394,413
本集團物業組合確認的減值撥回		—	(294,235)
折舊	4	23,779	22,531
減：已資本化之金額		(1,423)	(1,036)
		22,356	21,495
預付土地租金攤銷	4	22,470	20,707
根據有關土地及樓宇經營租賃之最低租金		8,274	5,890
核數師酬金		6,750	4,317
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))：			
工資及薪金		290,301	258,128
股權結算購股權開支		—	30
退休福利計劃供款		7,133	5,772
減：已資本化之金額		(75,708)	(55,985)
		221,726	207,945
匯兌差額，淨額		144	(56,078)
租金收入總額，扣除營業稅		(17,100)	(13,766)
來自賺取租金投資物業之直接經營開支(包括維修及保養)		3,591	3,897
淨租金收入		(13,509)	(9,869)

9. 董事薪酬

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露之董事年內薪酬詳情如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
袍金	1,870	1,740
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	16,040	19,618
表現掛鈎花紅*	14,000	11,610
退休福利計劃供款	720	856
	30,760	32,084
	32,630	33,824

* 本公司若干執行董事獲取按年內本公司經營業績、個別董事表現以及可比較市場統計資料而釐訂之花紅。

年內，本集團將一項位於香港之租賃物業提供予本公司其中1名執行董事作為員工宿舍。該宿舍以應課差餉租值計算之概約貨幣價值約為600,000港元(2011年：600,000港元)，包括在以上披露款額內。

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬(2011年：無)。

財務報表附註

2012年12月31日

9. 董事薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
林健鋒先生	520	480
梁宇銘先生	450	420
黃龍德教授	450	420
	1,420	1,320

年內並無向獨立非執行董事支付其他酬金(2011年：無)。

(b) 執行董事及一名非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	表現 掛鈎花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	薪酬總計 千港元
2012年					
執行董事：					
張松橋先生	—	—	—	—	—
林孝文醫生	—	7,100	7,000	300	14,400
曾維才先生	—	3,900	4,000	180	8,080
林曉露先生*	—	—	—	—	—
梁振昌先生	—	1,618	1,500	76	3,194
梁偉輝先生	—	1,820	1,500	84	3,404
潘浩怡女士*	—	953	—	48	1,001
胡匡佐先生**	—	649	—	32	681
	—	16,040	14,000	720	30,760
非執行董事：					
王溢輝先生	450	—	—	—	450
	450	16,040	14,000	720	31,210
2011年					
執行董事：					
張松橋先生	—	—	—	—	—
林孝文醫生	—	6,450	6,000	270	12,720
曾維才先生	—	3,510	3,000	162	6,672
林曉露先生	—	—	—	—	—
梁振昌先生	—	1,794	600	83	2,477
梁偉輝先生	—	1,664	1,200	77	2,941
潘浩怡女士	—	1,794	360	83	2,237
黃劍榮博士*	—	2,742	—	104	2,846
胡匡佐先生	—	1,664	450	77	2,191
	—	19,618	11,610	856	32,084
非執行董事：					
王溢輝先生	420	—	—	—	420
	420	19,618	11,610	856	32,504

* 黃劍榮博士、林曉露先生及潘浩怡女士辭任本公司執行董事一職，分別由2011年8月31日、2012年7月12日及2012年7月12日起生效。

** 胡匡佐先生退任本公司執行董事一職，由2012年5月18日起生效。

10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員中，其中3名(2011年：3名)為董事，其薪酬詳情載於上文附註9。年內，其餘2名(2011年：2名)非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
薪金、津貼及實物利益	3,510	3,510
表現掛鈎花紅	7,000	4,000
退休福利計劃供款	162	162
	10,672	7,672

薪酬屬下列範圍之非董事最高薪酬僱員之人數：

	人數	
	2012年	2011年
3,000,001港元至4,000,000港元	—	1
4,000,001港元至5,000,000港元	1	1
6,000,001港元至7,000,000港元	1	—
	2	2

11. 所得稅

香港利得稅乃根據年內來自香港之估計應課稅盈利按稅率16.5%(2011年：16.5%)計算。中國內地之應課稅盈利之稅項則就中國內地之有關司法權區之現行稅率計算。

	2012年 千港元	2011年 千港元 (經重列)
本集團：		
本年度支出		
香港	1,334	3,645
中國內地	710,958	375,570
	712,292	379,215
過往年度不足額／(超額)撥備		
香港	(452)	1,086
中國內地	8,116	17,341
	7,664	18,427
本年度土地增值稅支出	879,549	485,722
遞延稅項(附註35)	(303,592)	(233,666)
本年度來自持續經營業務總稅項開支	1,295,913	649,698

適用於持續經營業務除稅前盈利按本公司及其附屬公司作為居籍之司法權區的法定／適用稅率計算之稅項開支，與按實際稅率計算之稅項開支對賬如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元 (經重列)
來自持續經營業務之除稅前盈利	1,955,939	1,032,252
按不同司法權區法定／適用稅率計算之稅項	489,512	257,216
過往期間即期稅項調整	7,664	18,427
共同控制實體應佔盈虧	4,890	4,924
毋須課稅之收入	(34,856)	(66,295)
不可扣稅之開支	143,639	68,603
過往期間動用之稅項虧損	(6,782)	(1,658)
未確認之稅項虧損	33,080	4,829
中國土地增值稅	879,549	485,722
中國土地增值稅之稅務影響	(219,887)	(121,531)
其他	(896)	(539)
按本集團實際稅率計算之持續經營業務稅項開支	1,295,913	649,698

截至2012年12月31日止年度，並無共同控制實體及聯營公司應佔之稅項開支。截至2011年12月31日止年度，共同控制實體應佔之稅項開支為13,000港元，已計入綜合收益表之「應佔共同控制實體盈虧」內，並無聯營公司應佔之稅項開支。

12. 母公司擁有人應佔盈利

截至2012年12月31日止年度母公司擁有人應佔綜合盈利包括已於本公司財務報表中處理之虧損63,274,000港元(2011年: 40,035,000港元)。

13. 分類為持作出售/分派給擁有人之非流動資產及出售組別

(a) 已終止經營業務 – 包裝業務

年內，本集團透過於聯交所主板獨立上市其全資附屬公司確利達國際控股有限公司(「確利達」)完成分拆其包裝用品及陳列用品的製造及銷售業務(「包裝業務」)。詳情載列於確利達日期為2012年6月28日之招股章程。於2012年7月12日完成確利達之上市後，本集團以特別中期股息形式向本公司股東派發其於確利達之全部100%權益，確利達亦隨之不再為本公司之附屬公司。於2011年12月31日，包裝業務應佔資產及負債已被分類為持作分派予擁有人之出售組別，並個別於綜合財務狀況報表呈列。

包裝業務於本年度至分拆日期之業績(已載列於綜合收益表之已終止經營業務)呈列如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
收入	168,007	418,660
銷售成本	(133,986)	(333,017)
毛利	34,021	85,643
其他收入及收益	1,680	3,564
銷售及分銷成本	(6,979)	(14,969)
行政費用	(11,928)	(27,960)
其他開支	(684)	294
聯營公司應佔盈虧	(492)	(480)
來自已終止經營業務之除稅前盈利 – 包裝業務	15,618	46,092
所得稅開支	(1,188)	(4,921)
本年來自己終止經營業務之盈利 – 包裝業務	14,430	41,171
應佔：		
母公司擁有人	14,166	37,509
非控制性股東權益	264	3,662
	14,430	41,171

於2011年12月31日包裝業務分類為已終止經營業務之主要資產及負債類別如下：

	附註	2011年 千港元
資產		
物業、廠房及設備	16	119,592
預付土地租金	18	19,395
於聯營公司之投資		625
存貨		39,007
應收賬項及票據		45,916
預付款項、按金及其他應收款項		4,553
現金及等同現金		59,798
分類為已終止經營業務之資產 – 包裝業務		288,886
負債		
應付賬項		38,329
其他應付款項及預提負債		29,783
應付稅項		901
遞延稅項負債	35	1,017
與分類為已終止經營業務資產直接相關之負債 – 包裝業務		70,030
直接與分類為已終止經營業務相關之淨資產 – 包裝業務		218,856

於2011年12月31日，包裝業務賬面淨值為5,434,000港元之若干租賃土地及樓宇已作為包裝業務所獲授之一般銀行信貸之抵押(附註34(a))。

13. 分類為持作出售／分派給擁有人之非流動資產及出售組別 (續)

(a) 已終止經營業務－包裝業務 (續)

包裝業務所產生之淨現金流如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
經營活動	21,449	45,179
投資活動	(7,626)	670
融資活動	(10,721)	(51,386)
現金流入／(流出)淨額	3,102	(5,537)
	2012年	2011年 (經重列)
已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利－包裝業務	0.55港仙	1.44港仙

來自包裝業務之每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	2012年	2011年 (經重列)
已終止經營業務之母公司普通權益擁有人應佔盈利－包裝業務	14,166,000港元	37,509,000港元
用於計算每股基本及攤薄盈利之本年度已發行普通股加權平均數 (為反映年內發行以股代息而經調整)	2,587,799,895	2,597,089,678

(b) 已終止經營業務－行李箱業務

於2012年2月1日，本集團與獨立第三方及海天環球有限公司(「海天(香港)」)(本公司當時持有60%權益之附屬公司)之非控股股東訂立買賣協議，以總代價20,000,000港元出售其於Ensure Success Holdings Limited(「Ensure Success」)之全部股本權益。Ensure Success及其附屬公司從事製造及銷售輕便行李箱、旅行袋、背囊及公事包業務(「行李箱業務」)。本集團已決定終止行李箱業務，乃因其計劃將其資源集中投放至物業開發及投資業務所致。出售行李箱業務已於2012年3月26日完成。

於年內至出售完成日期之行李箱業務業績(已載列於綜合收益表之已終止經營業務)呈列如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
收入	31,675	154,421
銷售成本	(30,005)	(141,244)
毛利	1,670	13,177
其他收入及收益	337	1,303
銷售及分銷成本	(714)	(3,790)
行政費用	(3,455)	(15,595)
其他開支	(11)	(571)
融資成本	(40)	(1,464)
來自已終止經營業務之除稅前虧損－行李箱業務	(2,213)	(6,940)
所得稅收益	3	10
本年度來自終止經營業務之虧損－行李箱業務	(2,210)	(6,930)
應佔：		
母公司擁有人	(1,303)	(4,393)
非控制性股東權益	(907)	(2,537)
	(2,210)	(6,930)

行李箱業務所產生之淨現金流如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
經營活動	2,549	13,456
投資活動	617	(293)
融資活動	(1,428)	(14,734)
現金流入／(流出)淨額	1,738	(1,571)
	2012年	2011年
已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損－行李箱業務	(0.05)港仙	(0.16)港仙

13. 分類為持作出售／分派給擁有人之非流動資產及出售組別 (續)

(b) 已終止經營業務－行李箱業務 (續)

來自行李箱業務之每股基本及攤薄虧損乃根據以下各項計算：

	2012年	2011年
已終止經營業務之母公司普通權益擁有人應佔虧損－行李箱業務 用於計算每股基本及攤薄虧損之本年度已發行普通股加權平均數 (為反映年內發行以股代息而經調整)	(1,303,000)港元	(4,393,000)港元
	2,587,799,895	2,597,089,678

(c) 分類為持作出售之聯營公司之權益－四川恆辰

於2010年11月30日，本集團與四川恆辰房產開發有限公司(「四川恆辰」)一名非控股股東訂立一份股份轉讓協議，以出售其於四川恆辰之全部60%股權。四川恆辰主要從事中國內地之物業發展及投資。出售四川恆辰30%權益已於2011年3月30日完成，代價為人民幣30,000,000元。

於首批30%權益出售完成後，本集團不再擁有四川恆辰之控制權。本集團將於四川恆辰內保留之投資入賬列為持作出售聯營公司，乃按於失去控制權當日之公平值列賬，並於年結日之38,108,000港元(2011年：38,115,000港元)列為持作出售之非流動資產。四川恆辰餘下30%股份權益預期根據2012年11月9日訂立之補充協議於2013年完成出售，代價為人民幣30,000,000元，另加由2011年1月1日起至出售完成日期止期間內按代價計算之每月1.25%溢價及產生之利息。

(d) 分類為持作出售之出售組別－建星集團

於2012年4月23日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售於建星有限公司(「建星」)持有之全部100%股權，以及建星欠付本集團之股東貸款，總代價為408,212,000港元。建星及其附屬公司(統稱為「建星集團」)主要於中國內地從事物業發展及投資。建星已於2013年1月3日完成出售，而建星集團之資產及負債已分類為持作出售之出售組別，並個別於2012年12月31日之綜合財務狀況報表內呈列。

於2012年12月31日，建星集團分類為待售資產及負債的主要類別如下：

	附註	2012年 千港元
資產		
物業、廠房及設備	16	2,009
發展中物業	25.1	358,528
預付款項、按金及其他應收款項		6,660
現金及等同現金		716
分類為持作出售資產		367,913
負債		
其他應付款項及預提負債		1,744
非控制性股東貸款		76,611
與分類為持作出售資產直接相關之負債		78,355
與持作出售組別直接相關之資產淨值－建星集團		289,558

於其他全面收益確認之累計收入：

	2012年 千港元
匯兌波動儲備	12,562

14. 股息

	2012年 千港元	2011年 千港元
特別中期股息(附註39(a))	221,314	—
報告期後擬派末期股息—每股普通股0.045港元(2011年: 0.04港元)	116,451	101,757
	337,765	101,757

截至2012年12月31日止年度

截至2012年12月31日止年度，本公司宣派特別中期股息，以實物分派確達利已發行股本之全部100%股權予本公司合資格股東(「分派」)。根據分派，本公司每名合資格股東每持有20股本公司普通股之完整倍數可收取1股確利達股份。

截至2012年12月31日止年度，於報告期末後建議之末期股息為每股普通股0.045港元，於報告期末尚未確認為負債，並須獲本公司股東於下屆股東週年大會上批准。

末期股息將以現金支付，並提供以股代息選擇。以股代息選擇須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准擬派末期股息及授予本公司董事無條件發行股份的一般授權的有關決議案，及聯交所上市委員會批准將予發行的新股份上市及買賣，方可作實。

截至2011年12月31日止年度

截至2011年12月31日止年度，本公司宣派末期股息每股0.04港元，金額為101,757,000港元，並提供以股代息方式向股東提呈選擇透過配發新股份取代現金進行收取末期股息。以股代息之股利為72,484,000港元，已於2012年6月19日透過本公司依照市值每股1.652港元發行43,876,637股每股0.10港元之普通股進行支付，且現金股息29,273,000港元已予支付。

本公司並無就截至2011年12月31日止年度宣派任何中期股息。

15. 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通權益擁有人應佔之盈利，以及年內已發行普通股加權平均數計算。

由於截至2011年及2012年12月31日止年度尚未行使購股權對已呈列之每股基本盈利金額並無攤薄影響，因此，並無就攤薄對已呈列每股基本盈利作出調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	2012年 千港元	2011年 千港元 (經重列)
盈利		
母公司普通權益擁有人應佔盈利，用於計算每股基本及攤薄盈利：		
來自持續經營業務	516,374	267,879
來自已終止經營業務	12,863	33,116
	529,237	300,995
	股份數目	
	2012年	2011年 (經重列)
股份		
用於計算每股基本及攤薄盈利之本年度已發行普通股加權平均數 (為反映年內發行以股代息而經調整)	2,587,799,895	2,597,089,678

財務報表附註

2012年12月31日

16. 物業、廠房及設備

本集團

	土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	電力供應系統 千港元	傢俬、固定裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	模具 千港元	合計 千港元
2012年12月31日								
於2011年12月31日								
及於2012年1月1日：								
成本	128,041	1,731	—	35,453	48,655	7,347	—	221,227
累計折舊	(23,331)	(1,412)	—	(15,697)	(20,226)	(4,654)	—	(65,320)
賬面淨值	104,710	319	—	19,756	28,429	2,693	—	155,907
於2012年1月1日，								
扣除累計折舊	104,710	319	—	19,756	28,429	2,693	—	155,907
添置	3,685	180	—	11,709	9,674	—	—	25,248
轉撥自己落成待售物業 (附註25.3)	53,117	—	—	—	—	—	—	53,117
列為持作出售之資產 (附註13(d))	(1,613)	—	—	(189)	(207)	—	—	(2,009)
出售附屬公司 (附註39(b)及(d))	(24,672)	—	—	(2,915)	(273)	(2,585)	—	(30,445)
出售	(4,100)	—	—	(1,283)	(1,301)	—	—	(6,684)
年內折舊撥備	(6,961)	(223)	—	(8,115)	(8,667)	(108)	—	(24,074)
匯兌調整	(13)	—	—	(163)	(199)	—	—	(375)
於2012年12月31日，								
扣除累計折舊	124,153	276	—	18,800	27,456	—	—	170,685
於2012年12月31日：								
成本	149,402	1,911	—	39,926	54,030	—	—	245,269
累計折舊	(25,249)	(1,635)	—	(21,126)	(26,574)	—	—	(74,584)
賬面淨值	124,153	276	—	18,800	27,456	—	—	170,685
2011年12月31日								
於2011年1月1日：								
成本	264,854	7,621	2,729	35,961	36,326	30,005	9,264	386,760
累計折舊	(44,660)	(6,866)	(2,568)	(21,865)	(13,288)	(22,574)	(8,004)	(119,825)
賬面淨值	220,194	755	161	14,096	23,038	7,431	1,260	266,935
於2011年1月1日，								
扣除累計折舊	220,194	755	161	14,096	23,038	7,431	1,260	266,935
添置	6,405	177	—	13,788	18,586	88	11	39,055
列為持作分派之資產 (附註13(a))	(113,047)	(121)	(2)	(1,863)	(1,008)	(2,946)	(605)	(119,592)
出售	(1,280)	—	—	(375)	(2,505)	(409)	(264)	(4,833)
年內折舊撥備	(9,145)	(492)	(159)	(7,465)	(10,674)	(1,623)	(402)	(29,960)
匯兌調整	1,583	—	—	1,575	992	152	—	4,302
於2011年12月31日，								
扣除累計折舊	104,710	319	—	19,756	28,429	2,693	—	155,907
於2011年12月31日：								
成本	128,041	1,731	—	35,453	48,655	7,347	—	221,227
累計折舊	(23,331)	(1,412)	—	(15,697)	(20,226)	(4,654)	—	(65,320)
賬面淨值	104,710	319	—	19,756	28,429	2,693	—	155,907
於2012年12月31日，本集團總值為40,983,000港元(2011年：無)之若干租賃樓宇已作為本集團獲授銀行信貸之抵押(附註34(a))。								
上述集團之土地及樓宇之賬面值包括：								
						2012年 千港元		2011年 千港元
於香港之土地及樓宇：								
中期租約						14,654		15,025
於中國內地之土地及樓宇：								
長期租約						—		64,914
中期租約						109,499		24,771
						109,499		89,685
						124,153		104,710

16. 物業、廠房及設備 (續)

本公司

	租賃物業裝修 千港元	傢俬、固定裝置 及設備 千港元	總計 千港元
2012年12月31日			
於2011年12月31日及2012年1月1日：			
成本	1,566	644	2,210
累計折舊	(1,373)	(281)	(1,654)
賬面淨值	193	363	556
於2012年1月1日，扣除累計折舊 年內折舊撥備	193 (193)	363 (64)	556 (257)
於2012年12月31日，扣除累計折舊	—	299	299
於2012年12月31日：			
成本	1,566	644	2,210
累計折舊	(1,566)	(345)	(1,911)
賬面淨值	—	299	299
2011年12月31日			
於2011年1月1日：			
成本	1,566	637	2,203
累計折舊	(1,059)	(217)	(1,276)
賬面淨值	507	420	927
於2011年1月1日，扣除累計折舊 添置 年內折舊撥備	507 — (314)	420 7 (64)	927 7 (378)
於2011年12月31日，扣除累計折舊	193	363	556
於2011年12月31日：			
成本	1,566	644	2,210
累計折舊	(1,373)	(281)	(1,654)
賬面淨值	193	363	556

17. 投資物業

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
於1月1日之賬面值	372,949	338,323
年內出售	(592)	(727)
公平值調整之收益淨額(附註5)	7,630	18,206
匯兌調整	(41)	17,147
於12月31日之賬面值	379,946	372,949
本集團之投資物業位於中國內地及按以下租約期持有：		
	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
長期租約	75,587	372,949
中期租約	304,359	—
	379,946	372,949

上述投資物業之重估由獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按於2012年12月31日現有使用基準在公開市場進行。投資物業根據經營租賃出租予第三方，其詳情載於附註41(a)。

於2012年12月31日，本集團賬面總值為171,437,000港元(2011年：135,149,000港元)之投資物業已作為本集團獲授銀行信貸之抵押(附註34(a))。

財務報表附註

2012年12月31日

18. 預付土地租金

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
於1月1日之賬面值	802,988	1,941,896
添置	—	448,742
收購一間並非業務之附屬公司(附註38)	—	252,883
轉撥自於持作物業發展之土地使用權之權益(附註25.2)	381,921	—
計入持作分派之資產(附註13(a))	—	(19,395)
出售附屬公司(附註39(b))	(3,356)	—
轉撥入發展中物業(附註25.1)	—	(2,055,012)
減值撥回(附註6)	—	150,881
年內攤銷	(22,489)	(21,360)
匯兌調整	(214)	104,353
於12月31日之賬面值	1,158,850	802,988
即期部份	(22,546)	(18,128)
非即期部份	1,136,304	784,860

本集團之租賃土地位於中國內地及按以下租約期持有：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
長期租約	321,956	127,791
中期租約	836,894	675,197
	1,158,850	802,988

於2012年12月31日，本集團賬面總值為724,855,000港元(2011年：746,508,000港元)之預付土地租金已作為本集團獲授銀行信貸之抵押(附註34(a))。

19. 於共同控制實體之投資

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
應佔淨資產	69,330	96,959
向共同控制實體貸款	1,053,440	1,032,290
	1,122,770	1,129,249

向共同控制實體之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。該等貸款之賬面值與其公平值相若。

下表說明本集團共同控制實體之財務資料概要：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
應佔共同控制實體資產及負債：		
流動資產	183,715	94,442
非流動資產	1,431,011	1,403,692
流動負債	(33,673)	(17,395)
非流動負債	(1,511,723)	(1,383,780)
資產淨值	69,330	96,959
應佔共同控制實體業績：		
其他收入	2,430	2,384
總開支	(28,198)	(30,116)
除稅後虧損	(25,768)	(27,732)

本集團主要共同控制實體之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊成立/ 登記地點	以下各項之百分比			主要業務
			擁有權 權益	投票權	應佔盈利	
益東投資有限公司	每股1美元之普通股	英屬處女群島	25	25	25	投資控股
重慶尖置房地產有限公司	註冊股本 1,395,000,000港元	中國	25	25	25	物業開發及投資

各董事認為，上表載列本集團之共同控制實體乃對本集團在本年度內之業績具重大影響力或構成本集團資產淨值之重大部份。各董事認為，倘詳列其他共同控制實體之資料將會使有關資料過於冗長。

上述所有共同控制實體乃非上市及由本公司間接持有。

20. 於附屬公司之投資

	本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元
非上市股份，成本值	1,000,390	1,159,921
以股份為基礎之僱員補償資本出資	—	2,291
	1,000,390	1,162,212

除應收一附屬公司款項3,689,824,000港元(2011年：2,452,220,000港元)按年利率香港銀行同業拆息加1.9%至4%(2011年：年利率按香港銀行同業拆息加1.9%)計息外，計入本公司流動資產及流動負債之應收附屬公司及應付附屬公司款項分別為12,969,947,000港元(2011年：11,860,937,000港元)及350,000港元(2011年：109,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期。該等款項之面值與其公平值相若。

本公司之主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記及營運地點	已發行 普通股面值/ 註冊股本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
長泓有限公司*	香港	普通股1港元	100	投資控股
中渝管理有限公司	香港	普通股1港元	100	企業管理
優俊投資有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
志得發展有限公司*	香港	普通股1港元	100	投資控股
龍添發展有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
俊天(香港)有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
Global Palace Investments Limited*	英屬處女群島/香港	普通股1,000美元	100	物業持有
佳濤國際有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
浩祥企業有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
港峰控股有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
浩洋集團有限公司*##	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
悅威企業有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
悅才投資有限公司*	香港	普通股1港元	85	投資控股
悅景集團有限公司*##	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
妙領投資有限公司#	英屬處女群島	普通股50,000美元	100	投資控股
浩瀚集團有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
滙星國際投資有限公司	香港	普通股1港元	100	投資控股
怡滿投資有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
灑盈企業有限公司*##	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
高原國際有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
浚亮有限公司*	香港	普通股1港元	100	投資控股
勝悅投資有限公司*##	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
裕新有限公司*##	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
凱港投資有限公司*##	英屬處女群島	普通股1美元	85	投資控股
凱峰集團有限公司#	英屬處女群島	普通股1美元	100	投資控股
Worthwell Investments Limited	英屬處女群島/香港	普通股50,000美元	100	投資控股

20. 於附屬公司之投資 (續)

名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行 普通股面值／ 註冊股本	本公司應佔 股權百分比	主要業務
成都國嘉志得置業有限公司 ^{*/###}	中國／中國內地	註冊股本人民幣 1,375,000,000元	51	物業開發及投資
成都國嘉中渝置業有限公司 [*]	中國／中國內地	註冊股本人民幣 50,000,000元	51	物業開發及投資
成都市永平置業有限公司 [*]	中國／中國內地	註冊股本人民幣 20,000,000元	51	物業開發及投資
成都眾怡房地產開發有限公司 ^{*/##}	中國／中國內地	註冊股本人民幣 200,000,000元	51	物業開發及投資
重慶聚信房地產開發(集團)有限公司 ^{*/##}	中國／中國內地	註冊股本人民幣 469,200,000元	100	物業開發及投資
重慶聯星投資有限公司 [*]	中國／中國內地	註冊股本人民幣 320,000,000元	51	物業開發及投資
重慶瑞昌房地產有限公司 ^{*/##}	中國／中國內地	註冊股本 50,000,000美元	100	物業開發及投資
重慶同景共好置地有限公司 [*]	中國／中國內地	註冊股本人民幣 300,000,000元	26	物業開發及投資
重慶同景置業有限公司 [*]	中國／中國內地	註冊股本人民幣 302,800,000元	51	物業開發及投資
重慶同景文龍置地有限公司 [*]	中國／中國內地	註冊股本人民幣 50,000,000元	26	物業開發及投資
重慶浚亮房地產開發有限公司 ^{*/##}	中國／中國內地	註冊股本 200,000,000美元	100	物業開發及投資
重慶中渝物業發展有限公司 ^{*/##}	中國／中國內地	註冊股本 131,000,000美元	100	物業開發及投資
貴陽中渝置地房地產開發有限公司 ^{*/##}	中國／中國內地	註冊股本 130,000,000美元	85	物業開發及投資
四川森信置業有限公司 ^{*/##}	中國／中國內地	註冊股本 29,800,000美元	100	物業開發及投資
四川中渝置地有限公司 ^{*/##}	中國／中國內地	註冊股本 15,000,000美元	100	物業開發及投資
四川雍橋置業有限公司 [*]	中國／中國內地	註冊股本人民幣 100,000,000元	100	物業開發及投資
雲南中渝置地發展有限公司 [*]	中國／中國內地	註冊股本人民幣 50,000,000元	70	物業開發及投資

[#] 此等投資控股公司並無特定主要營運地點。

^{##} 此等公司乃根據中國法例註冊為外商獨資企業。

^{###} 此公司乃根據中國法例註冊為中外合資企業。

^{*} 並非由安永香港或安永全球網絡之其他成員公司審核。

附註： 除妙領投資有限公司及灝盈企業有限公司外，所有主要附屬公司之股權均由本公司間接持有。

各董事認為，上表載列本公司之附屬公司乃對本集團在本年度之業績具重大影響力或構成本集團資產淨值重大部份。各董事認為，倘詳列其他附屬公司之資料將使有關資料過於冗長。

21. 於聯營公司之投資

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
分佔資產淨值	57,243	—
應收聯營公司款項	99,403	—
	156,646	—

應收聯營公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。該等貸款之賬面值與其公平值相若。

本集團之主要聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記地點	所持已發行 股份詳情	本集團 應佔擁有權 權益百分比 2012年	主要業務
重慶同景文浩置業有限公司	中國／中國內地	註冊股本人民幣 100,000,000元	24.99	物業開發及投資
重慶同景文宏置地有限公司	中國／中國內地	註冊股本人民幣 20,000,000元	24.99	物業開發及投資

所有上述聯營公司乃非上市及由本公司間接擁有51%股權之附屬公司持有，且並非由安永香港或安永全球網絡之其他成員公司審核。

下表載列本集團聯營公司之財務資料概要，乃摘錄自其管理賬目或財務報表：

	2012年 千港元	2011年 千港元
資產	334,902	—
負債	(218,080)	—
收入	—	—
虧損	(6,307)	—

22. 持至到期投資

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
非上市債務投資，按攤銷成本	—	115,391

於2011年12月31日持至到期投資之實際利率範圍由每年12%至15%，並於2015年到期。於本年度內，由於本公司已於到期日前出售為數72,768,000港元之部分投資，因此，該等投資之剩餘部份已被重新分類為可供出售投資，並按公平值重新計量。

23. 可供出售投資

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
於中國內地上市股本投資，按公平值	188,927	171,367
非上市股本投資，按成本	292,825	525,553
非上市債務投資，按公平值	32,455	—
	514,207	696,920

年內，於其他全面收入內確認之本集團可供出售股本投資之總收益為7,425,000港元（2011年：虧損19,196,000港元）。

於2012年12月31日之投資包括於已指定為可供出售金融資產且無固定到期日或票面利息之股本證券，並且債務證券投資乃按固定利率計息，年利率為12%，於2015年到期。

財務報表附註

2012年12月31日

23. 可供出售投資 (續)

於2011年12月31日之投資包括於已指定為可供出售金融資產且並無固定到期日或票面利息之股本證券。

於2012年12月31日，賬面值292,825,000港元(2011年：525,553,000港元)之若干非上市股本投資按成本列值，因為合理公平值估計之範圍龐大以至於董事認為不能可靠評估彼等之公平值。本集團無意於短期內將其出售。

於此等財務報表獲批准日期，本集團上市可供出售投資之市值約為184,223,000港元。

24. 透過損益按公平值列賬之股本投資

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
香港上市股本投資，按市值	184,945	369,045

上述投資於2011年及2012年12月31日分類為持作買賣，並於初步確認時由本集團指定為透過損益按公平值列賬之金融資產。

於該等財務報表獲批准日期，本集團透過損益按公平值列賬之股本投資之市值約為156,392,000港元。

25.1 發展中物業

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
於年初	19,422,083	14,773,115
添置(包括發展成本及已資本化利息)	6,389,554	5,269,501
列為持作出售之資產(附註13(d))	(358,528)	—
出售附屬公司(附註39(c),(d))	(1,110,506)	—
減值撥回(附註6)	—	119,392
轉撥自預付土地租金(附註18)	—	2,055,012
轉撥自於持作物業發展之土地使用權之權益(附註25.2)	3,687,289	—
轉撥入已落成待售物業(附註25.3)	(6,802,977)	(3,524,206)
匯兌調整	(3,579)	729,269
於年終	21,223,336	19,422,083

發展中物業預期完成時間：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
超過一般工作流程被列作非流動資產	7,736,592	7,350,068
於一般工作流程內被列作流動資產	13,486,744	12,072,015
	21,223,336	19,422,083

發展中物業預期於一般工作流程內完成及收回：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
1年內	4,151,902	4,954,249
超過1年	9,334,842	7,117,766
	13,486,744	12,072,015

本集團之發展中物業位於中國內地，並以下列租約持有：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
長期租約	8,470,813	14,876,028
中期租約	12,752,523	4,546,055
	21,223,336	19,422,083

於2012年12月31日，本集團賬面總值為10,997,965,000港元(2011年：8,983,705,000港元)(附註34(a))之發展中物業作為本集團所獲授銀行信貸之抵押。

25.2 於持作物業發展之土地使用權之權益

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
於年初	3,150,527	—
添置	3,656,968	3,150,527
轉撥入發展中物業(附註25.1)	(3,687,289)	—
轉撥入預付土地租金(附註18)	(381,921)	—
匯兌調整	(546)	—
於年終	2,737,739	3,150,527

本集團於持作物業發展之土地使用權之權益乃有關於固定期間內使用位於中國內地之若干土地之權利，並以下列租約持有：

	2012年 千港元	2011年 千港元
長期租約	920,043	991,082
中期租約	1,817,696	2,159,445
	2,737,739	3,150,527

於報告期末，本集團正辦理上述土地使用權之相關證書。

25.3 已落成待售物業

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
於年初	1,184,707	1,006,981
轉撥自發展中物業(附註25.1)	6,802,977	3,524,206
轉撥入物業、廠房及設備(附註16)	(53,117)	—
減值撥回(附註6)	—	23,962
已出售物業(附註8)	(4,930,109)	(3,394,413)
匯兌調整	(15,957)	23,971
於年終	2,988,501	1,184,707

本集團已落成待售物業位於中國內地，並以下列租約持有：

	2012年 千港元	2011年 千港元
長期租約	1,470,749	949,443
中期租約	1,517,752	235,264
	2,988,501	1,184,707

於2012年12月31日，本集團賬面總值為42,412,000港元(2011年：無)之已落成待售物業作為本集團所獲授銀行信貸之抵押(附註34(a))。

26. 存貨

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
原材料	—	5,354
在製品	—	6,877
製成品	—	9,369
	—	21,600

27. 應收賬項及票據

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
應收賬項及票據	—	38,826
減值	—	(564)
	—	38,262

27. 應收賬項及票據 (續)

本集團之物業發展及投資業務客戶並無獲授信貸期。於2011年12月31日，本集團之應收賬款及票據是源自其行李箱業務的收入。本集團與其行李箱業務客戶之交易條款，除新客戶一般須預先付款外，主要以記賬形式進行。信貸期一般為期60日，主要客戶則延長至105日。各客戶均有最高信貸限額。本集團致力對尚未償還應收賬項實施嚴謹控制，並已設立信貸監控部減低信貸風險。高級管理層會定期檢討逾期結欠。基於上述原因以及本集團應收賬項及票據涉及大量不同客戶，故並無重大信貸集中風險。本集團並無就該等應收賬項結餘持有任何抵押品或其他信貸提升產品。應收賬項及票據為不計息。

於2011年12月31日，應收賬項及票據根據到期日及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	本集團 2011年		總計 千港元
	未逾期及 並無減值 千港元	已逾期 但並無減值 千港元	
1個月內	25,069	9,802	34,871
1個月至3個月	—	—	—
超過3個月	—	3,391	3,391
	25,069	13,193	38,262

於2011年12月31日，應收賬項及票據包括附追索權之貼現票據為12,292,000港元。附追索權之貼現票據之到期日為訂立貼現票據日期起計3個月內。

未逾期及並無減值之應收款項乃來自並無近期拖欠還款紀錄之大量不同客戶。

已逾期但並無減值之應收款項乃來自與本集團有良好還款紀錄之多名獨立客戶。根據過往經驗，本公司董事認為由於信貸質素並無重大改變，而該等結餘仍被視為可全數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸提升產品。

應收賬項之減值撥備變動如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
於1月1日	564	1,590
減值撥回 (附註4)	—	(294)
當作不可收回而撇銷之金額	(564)	(8)
列為持作出售之款項	—	(748)
匯兌調整	—	24
於12月31日	—	564

於2011年12月31日，應收賬項減值撥備包括就未計撥備前賬面值為564,000港元之獨立已減值應收賬項作出之撥備564,000港元。該等獨立已減值應收賬項乃來自處於財政困難之客戶。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸提升產品。

28. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
預付款項	510,948	483,978	602	324
按金及其他應收款項	1,174,868	334,296	8	8
應收附屬公司非控制性股東款項	527,788	125,016	—	—
	2,213,604	943,290	610	332

於2012年12月31日，從預售物業已收取之按金之營業稅及其他附加稅項乃中國相關稅務機關所徵收之稅項，金額為379,704,000港元(2011年：326,727,000港元)。該款項已列為及包括於上文「預付款項」項下。

除款項378,296,000港元(2011年：無)按年利率12%計息外，應收附屬公司非控制性股東款項為無抵押、免息及無固定還款期。

29. 經紀公司存款

經紀公司存款按平均固定年利率0.06厘(2011年：年利率0.005厘)計算。經紀公司存款之公平值與其賬面值相若。

30. 現金及等同現金及已抵押存款

附註	本集團		本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
現金及銀行結餘	6,573,238	6,200,073	3,084	461
定期存款	1,599,600	553,813	—	—
	8,172,838	6,753,886	3,084	461
減：已抵押定期存款	(a) (1,572,424)	(152,075)	—	—
有限制銀行結餘	(b) (2,953,902)	(2,543,736)	—	—
原有到期日多於3個月之定期存款	—	(71,543)	—	—
現金及等同現金	3,646,512	3,986,532	3,084	461

附註：

(a) 定期存款已被抵押，以擔保本集團獲授之一般銀行融資(附註34(a))。

(b) 有限制銀行結餘指存放於若干中國內地銀行之存款，其用途僅限於中國物業發展活動。

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)列值之現金及銀行結餘為7,772,301,000港元(2011年：6,477,598,000港元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於銀行之現金根據每日銀行存款利率以浮息計息。短期定期存款之存款期介乎1日至3個月，視乎本集團之即時現金需求，並按各自短期定期存款利率計息。銀行結餘及定期存款乃存放於信譽良好及並無近期拖欠記錄之銀行。現金及銀行結餘及定期存款之賬面值與其公平值相若。

31. 應付賬項及票據

以發票日期為基準，應付賬項及票據於報告期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
1年內	2,707,350	1,937,009

應付賬項及票據為不計息，一般須於正常運營週期內結算。

32. 其他應付款項及預提負債

	本集團		本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
客戶按金	9,420,830	8,407,197	—	—
其他應付款項	238,920	205,115	919	156
預提負債	70,674	47,974	13,835	13,422
	9,730,424	8,660,286	14,754	13,578

其他應付款項為免息及通常須於1年內償還。

33. 附屬公司非控制性股東貸款

董事認為，附屬公司非控制性股東貸款之賬面值與其公平值相若。有關款項除640,075,000港元(2011年：121,870,000港元)按年利率12%(2011年：年利率7%至12%)之間計息外，其餘為無抵押、免息及無固定還款期。

財務報表附註

2012年12月31日

34. 計息銀行及其他借貸

本集團	2012年			2011年		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
即期						
具有追索權之貼現票據	—	—	—	銀行融資利率 + (1.375%至1.5%)	2012年	12,292
銀行貸款 — 已抵押	人民幣基準 借貸利率/ 人民幣基準 借貸利率 × (1 + 5%至20%) / 香港銀行同業拆息 + 2%至2.5% / 固定利率5.6%	2013年	4,851,041	人民幣基準 借貸利率/ 人民幣基準 借貸利率 × (1 + 10%至25%)	2012年	1,518,626
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息 + 1.9%至4%	2013年	2,027,587	香港銀行同業拆息 + 1.9%	2012年	534,402
			<u>6,878,628</u>			<u>2,065,320</u>
非即期						
銀行貸款 — 已抵押	人民幣基準 借貸利率/ 人民幣基準 借貸利率 × (1 + 10%至25%)	2014 - 2022年	2,525,432	人民幣基準 借貸利率/ 人民幣基準 借貸利率 × (1 + 10%至25%)	2013年至2018年	3,116,443
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息 + 4%	2014年	412,237	香港銀行同業拆息 + 1.9%	2013年	1,917,818
			<u>2,937,669</u>			<u>5,034,261</u>
			<u>9,816,297</u>			<u>7,099,581</u>
分析如下：						
須償還之銀行及其他借貸：						
1年內或於提出要求時			6,878,628			2,065,320
於第2年			1,413,969			4,213,982
於第3年至第5年 (包括首尾2年)			1,452,787			788,208
5年以上			70,913			32,071
			<u>9,816,297</u>			<u>7,099,581</u>
本公司	2012年			2011年		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
即期						
銀行貸款 — 已抵押	香港銀行同業拆息 + 2%至2.5%	2013年	1,250,000	—	—	—
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息 + 1.9%至4%	2013年	2,027,587	香港銀行同業拆息 + 1.9%	2012年	534,402
			<u>3,277,587</u>			<u>534,402</u>
非即期						
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息 + 4%	2014年	412,237	香港銀行同業拆息 + 1.9%	2013年	1,917,818
			<u>3,689,824</u>			<u>2,452,220</u>

34. 計息銀行及其他借貸 (續)

附註：

(a) 本集團若干銀行貸款由本集團若干資產抵押之總賬面值如下：

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
物業、廠房及設備	13(a), 16	40,983	5,434
投資物業	17	171,437	135,149
預付土地租金	18	724,855	746,508
發展中物業	25.1	10,997,965	8,983,705
已落成待售物業	25.3	42,412	—
定期存款	30	1,572,424	152,075

除上述者外，於2012年12月31日，一筆為數604,304,000港元之銀行貸款以於本年度出售之附屬公司成都盛世經緯房地產投資有限公司（「成都盛世」）擁有之一項土地使用權為抵押。根據日期為2012年10月16日之相關買賣協議，對該土地之押記將於2013年8月31日解除。另一筆銀行貸款93,729,000港元以重慶同景文浩置業有限公司（本集團聯營公司）所擁有土地使用權作抵押。

(b) 除銀行貸款240,488,000港元（2011年：無）按固定利率計息外，所有借貸均按浮動利率計息。

(c) 本集團銀行借貸之賬面值以下列貨幣列值：

	2012年 千港元	2011年 千港元
港元	3,689,824	2,452,220
美元	—	12,292
人民幣	6,126,473	4,635,069
	9,816,297	7,099,581

(d) 本集團銀行借貸之賬面值與其公平值相若。

(e) 於2011年12月31日，具有追索權之貼現票據受若干非控制性股東之個人擔保為數20,400,000港元所抵押。

(f) 此外，本公司若干附屬公司已擔保本公司最高達3,715,000,000港元之銀行貸款（2011年：2,475,000,000港元）。本公司之銀行貸款亦以附屬公司存放之定期存款1,270,272,000港元（2011年：無）及／或張先生被施加特定履行的責任而抵押，據此張先生須於本公司已發行股本控制35%或以上之實益股權（附帶35%或以上之投票權），並對本公司掌握管理操控權。根據相關貸款協議，張先生若未能遵守前述義務將構成違約事件。

35. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內之變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	物業重估 千港元	超過相關折舊 之折舊撥備 千港元	建築成本 千港元	可供出售 投資重估 千港元	總計 千港元
於2011年1月1日	1,957,626	1,854	—	31,700	1,991,180
年內在權益計入之遞延稅項	—	—	—	(4,799)	(4,799)
年內在收益表中扣除／（計入）之遞延稅項					
— 持續經營業務（附註11）	(122,417)	(7)	4,307	—	(118,117)
— 已終止經營業務	—	(93)	—	—	(93)
匯兌調整	94,057	3	—	1,573	95,633
於2011年12月31日 及2012年1月1日	1,929,266	1,757	4,307	28,474	1,963,804
年內在權益扣除之遞延稅項	—	—	—	4,398	4,398
年內在收益表中扣除／（計入）之遞延稅項					
— 持續經營業務（附註11）	(209,796)	73	42,791	—	(166,932)
— 已終止經營業務	—	(10)	—	—	(10)
出售附屬公司（附註39(a),(b)）	—	(1,486)	—	—	(1,486)
匯兌調整	(1,377)	(2)	(51)	(5)	(1,435)
於2012年12月31日	1,718,093	332	47,047	32,867	1,798,339

35. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

本集團

	土地增值稅撥備 千港元	可供動用以 抵銷應課稅盈利 之虧損 千港元	總計 千港元
於2011年1月1日	9,306	1,616	10,922
年內在收益表中計入持續 經營業務之遞延稅項(附註11)	95,062	20,487	115,549
匯兌調整	461	86	547
於2011年12月31日及2012年1月1日	104,829	22,189	127,018
年內在收益表中計入/(扣除)持續 經營業務之遞延稅項(附註11)	156,465	(19,805)	136,660
匯兌調整	28	(41)	(13)
於2012年12月31日	261,322	2,343	263,665

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內予以抵銷。下列為本集團就財務申報目的而言之遞延稅項結餘分析：

	2012年 千港元	2011年 千港元
已於綜合財務狀況表確認為遞延稅項資產	16,557	—
已於綜合財務狀況表確認為遞延稅項負債	(1,551,231)	(1,835,769)
出售組別中包括之遞延稅項負債(附註13(a))	—	(1,017)
	(1,534,674)	(1,836,786)

本公司於2011年12月31日之遞延稅項資產涉及於香港產生之稅項虧損而可無限期用作抵銷本公司未來應課稅盈利，並於該年內計入收益表。

根據《中國企業所得稅法》，於中國內地成立之外資企業向境外投資者宣派之股息，須被徵收10%預扣稅。有關規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後所產生之盈利。倘中國與境外投資者所屬司法權區之間定有稅務條約，則可按較低預扣稅率徵稅。因此，本集團須就該等於中國內地成立之附屬公司及共同控制實體就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於2012年12月31日，並未就本集團於中國內地成立之附屬公司及共同控制實體之未匯出盈利而應付之預扣稅而確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司及共同控制實體於可見未來分派該等盈利之機會不大。於2012年12月31日，於中國內地之附屬公司及共同控制實體之投資的暫時性差額而未確認遞延稅項負債於2012年12月31日合計約為金額2,456,102,000港元(2011年：1,147,425,000港元)。

本集團來自香港之稅項虧損為39,010,000港元(2011年：8,516,000港元)，有關稅項虧損可抵銷產生虧損之該等公司之未來應課稅盈利。本集團來自中國內地之稅項虧損為154,100,000港元(2011年：85,662,000港元)將於5年內屆滿，有關稅項虧損可抵銷未來應課稅盈利。並未確認有關該等虧損之遞延稅項資產，乃由於該等虧損乃來自一直錄得虧損之附屬公司，且不被認為將會有應課稅盈利以動用該等稅項虧損。

36. 股本

股份

	2012年 千港元	2011年 千港元
法定：		
5,000,000,000股(2011年：5,000,000,000股) 每股面值0.10港元(2011年：0.10港元)之普通股	500,000	500,000
已發行及繳足：		
2,587,799,895股(2011年：2,543,923,258股) 每股面值0.10港元(2011年：0.10港元)之普通股	258,780	254,392

36. 股本 (續)

股份 (續)

截至2011年12月31日止年度內，本公司以每股平均價2.11港元於聯交所公開市場購回合共16,034,000股股份。所有購回股份隨後已被本公司註銷。

截至2012年12月31日止年度內，本公司43,876,637股每股面值0.10港元之普通股以每股1.652港元之價格發行以代替股息。

年內涉及上述本公司已發行普通股股本變動之交易概要如下：

	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於2011年1月1日	2,559,957,258	255,996	9,488,203	9,744,199
購回股份	(16,034,000)	(1,604)	(32,450)	(34,054)
於2011年12月31日及2012年1月1日	2,543,923,258	254,392	9,455,753	9,710,145
發行股份以代替股息	43,876,637	4,388	68,096	72,484
於2012年12月31日	2,587,799,895	258,780	9,523,849	9,782,629

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註40。

37. 儲備

(a) 本集團

本集團儲備金額於本年內及去年之變動詳情於第67頁綜合股東權益變動表中呈列。

(b) 本公司

	附註	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	保留盈利 千港元	購股權儲備 千港元	總計 千港元
2011年1月1日		9,488,203	158,331	37,947	198,930	9,883,411
本年度全面收益總額		—	—	562,378	—	562,378
購回股份	36	(32,450)	—	—	—	(32,450)
已批准2010年末期股息		—	—	(102,248)	—	(102,248)
沒收購股權		—	—	18,322	(18,322)	—
股權結算購股權安排	40	—	—	—	30	30
於2011年12月31日 及2012年1月1日		9,455,753	158,331	516,399	180,638	10,311,121
本年度全面收益總額		—	—	(45,505)	—	(45,505)
已批准2011年末期股息	14	—	—	(101,757)	—	(101,757)
發行代息股份	36	68,096	—	—	—	68,096
分派包裝業務時轉撥		—	(158,331)	158,331	—	—
2012年中期特別股息	14	—	—	(221,314)	—	(221,314)
沒收購股權		—	—	6,051	(6,051)	—
於2012年12月31日		9,523,849	—	312,205	174,587	10,010,641

本公司繳入盈餘指Qualipak Development Limited於其股份獲本公司購入之日之綜合股東資金與本公司就收購而已發行及可予發行之股份面值之差額。該款項於年內分派包裝業務後轉撥入保留盈利。

購股權儲備包括已授出但未行使之購股權公平值，有關進一步資料載於財務報表附註2.4以股份為基礎之付款交易之會計政策內。該金額將於相關購股權獲行使時轉撥往股份溢價賬，或倘相關購股權到期或沒收時，則轉撥往保留盈利。

38. 業務合併

截至2011年12月31日止年度

收購一間並非業務之附屬公司

於2011年2月1日，本集團與同景集團有限公司（「同景集團」，本集團附屬公司之非控制性股東）訂立一份收購協議，收購重慶聯星投資有限公司（「聯星」）之51%股權及聯星欠同景集團之股東貸款總額的51%，現金代價為人民幣106,915,000元（相當於126,940,000港元）。聯星主要於中國重慶從事物業開發業務。截至收購日期，聯星尚未進行任何重大業務交易，惟於重慶持有若干土地除外。

由於本集團所收購之實體並不構成業務，故上述收購已由本集團以收購資產入賬。

本集團於上述交易中所收購之淨資產如下：

	附註	千港元
所收購淨資產：		
預付土地租金	18	252,883
現金及銀行結餘		5
應計費用		(3,986)
股東貸款		(154,119)
非控制性股東權益		(46,444)
		48,339
支付方式：		
現金		126,940
股東貸款		(78,601)
		48,339

收購聯星之現金流分析如下：

	千港元
現金代價	(126,940)
收購之現金及銀行結餘	5
計入投資活動所產生現金流之現金及等同現金流出淨額	(126,935)

39. 分拆確利達／出售附屬公司

截至2012年12月31日止年度

(a) 於本年度，本公司完成分拆包裝業務。詳情請參閱綜合財務報表附註13(a)。

本公司分派包裝業務之合計資產淨值（乃因分拆而產生）以及其財務影響概要如下：

	附註	2012年 千港元
已分派之資產淨值：		
物業、廠房及設備		119,736
預付土地租金		19,395
於聯營公司之投資		133
存貨		37,515
應收賬項及票據		46,642
預付款項、按金及其他應收款項		6,523
已抵押定期存款		7,506
現金及銀行結餘		62,900
應付賬項		(40,664)
其他應付款項及預提負債		(34,014)
應付稅項		(2,096)
遞延稅項負債		(1,011)
非控制性股東權益	35	(1,251)
		221,314
支付方式：		
特別中期股息（附註14）		221,314
出售包裝業務之現金及等同現金物流出淨額分析如下：		
		2012年 千港元
就出售包裝業務而言已分派之現金及銀行結餘 以及現金及等同現金物之流出		(62,900)

39. 分拆確利達／出售附屬公司 (續)

截至2012年12月31日止年度 (續)

- (b) 於2012年2月1日，本公司與一獨立第三方及海天(香港)之非控制性股東訂立買賣協議，按合計代價20,000,000港元出售行李箱業務。該出售事項已於2012年3月26日完成。詳情請參閱綜合財務報表附註13(b)。

於本年度出售行李箱業務之合計資產淨值以及其財務影響概要如下：

	附註	2012年 千港元
已出售之資產淨值：		
物業、廠房及設備	16	29,944
預付土地租金	18	3,356
應收賬項		30,816
預付款項、按金及其他應收款項		3,019
可收回稅項		20
存貨		18,055
現金及銀行結餘		3,453
應付賬項		(28,895)
其他應付款項及預提負債		(5,011)
股東貸款		(17,927)
遞延稅項負債	35	(475)
非控制性股東權益		47
		36,402
於出售行李箱業務時釋出之匯兌儲備		(4,467)
出售附屬公司之虧損 — 行李箱業務	6	(11,935)
		20,000
支付方式：		
現金		20,000

出售行李箱業務之現金及等同現金物流出淨額分析如下：

	2012年 千港元
現金代價	20,000
已出售之現金及銀行結餘	(3,453)
出售行李箱業務之現金及等同現金物之流入淨額	16,547

- (c) 於2012年10月16日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以按代價人民幣680,400,000元(相當於839,119,000元港元)出售盛世經緯(本集團間接持有51%之附屬公司)之全數權益以及盛世經緯欠付本集團為數人民幣573,511,000元(相當於707,297,000港元)之股東貸款。該出售已於2012年11月21日完成，而出售附屬公司之收益9,914,000港元已於綜合收益表確認。

於本年度出售盛世經緯之合計資產淨值以及其財務影響概要如下：

	附註	2012年 千港元
已出售之資產淨值：		
發展中物業	25.1	828,723
預付款項、按金及其他應收款項		482
股東貸款		(707,297)
		121,908
出售附屬公司之收益 — 盛世經緯	5	9,914
		131,822
支付方式：		
現金		431,646
其他應收款項		407,473
股東貸款		(707,297)
		131,822

出售盛世經緯之現金及等同現金物流入淨額分析如下：

	2012年 千港元
出售盛世經緯之現金代價 以及現金及等同現金物之流入淨額	431,646

39. 分拆確利達／出售附屬公司 (續)

截至2012年12月31日止年度 (續)

- (d) 於2012年12月10日，本公司與重慶同景文浩置業有限公司(「同景文浩」)之非控制性股東訂立股權轉讓協議，以出售同景文浩2%股權。同景文浩及其全資附屬公司(統稱「同景文浩集團」)主要於中國內地從事物業發展及投資。部分出售同景文浩2%股權已於2012年12月25日完成，代價為人民幣2,000,000元。於完成出售2%股權後，本集團自此不再於同景文浩集團擁有控制權。本集團已將於同景文浩集團餘下之49%權益以聯營公司權益入賬，其於年結日按其失去控制權當日之公平值呈列。

於本年度出售之同景文浩集團之合計資產淨值以及其財務影響概要如下：

	附註	2012年 千港元
已出售之資產淨值：		
物業、廠房及設備	16	501
發展中物業	25.1	281,783
預付款項、按金及其他應收款項		34,946
現金及銀行結餘		17,672
其他應付款項及預提負債		(118,676)
股東貸款		(99,403)
非控制性股東權益		(57,243)
		59,580
出售附屬公司之收益 — 同景文浩集團	5	130
於聯營公司保留之權益之公平值 — 同景文浩集團		(57,243)
		2,467
支付方式：		
其他應收款項		2,467

出售同景文浩集團之現金及等同現金物流出淨額分析如下：

	2012年 千港元
已出售現金及銀行結餘及出售同景文浩集團之現金及現金等同物之流出	(17,672)

截至2011年12月31日止年度

- (e) 於2010年11月30日，本集團與其當時擁有60%權益之附屬公司四川恆辰之一名非控制性股東訂立一份買賣協議，出售四川恆辰之全部股權。其中，部分出售四川恆辰之30%股權已於2011年3月30日完成。詳情請參閱綜合財務報表附註13(c)。

過往年內所出售四川恆辰之合計資產淨值以及其財務影響概要如下：

	附註	2011年 千港元
已出售之資產淨值：		
物業、廠房及設備		309
於持作物業發展之土地使用權之權益		59,706
預付款項、按金及其他應收款項		1,440
現金及銀行結餘		19,666
應付賬項		(2,137)
其他應付款項及預提負債		(3,759)
股東貸款		(16,540)
非控制性股東權益		(22,334)
		36,351
出售附屬公司之收益 — 四川恆辰	5	36,192
於一間聯營公司之保留權益之公平值分類為持作出售		(37,156)
		35,387
支付方式：		
現金		35,387

出售四川恆辰之現金及等同現金流入淨額分析如下：

	2011年 千港元
現金代價	35,387
已出售之現金及銀行結餘	(19,666)
就出售四川恆辰之現金及等同現金流入淨額	15,721

40. 購股權計劃

本公司於2005年4月29日舉行之股東特別大會上，已採納購股權計劃（「計劃」）。根據計劃，於採納後10年內，董事會可隨時酌情授出購股權予本集團董事及僱員以及曾為或將為本集團作出貢獻之人士。計劃之概要如下。

就本節而言，「合資格集團」指(i)本公司及其各主要股東；(ii)上文(i)所述本公司或任何主要股東之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體；(iii)上文(ii)所述任何前述實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體；(iv)上文(iii)所述任何前述實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體；及(v)上文(iv)所述任何前述實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體。「僱員」指合資格集團任何成員公司之任何全職或兼職僱員（包括任何執行及非執行董事或候任執行及非執行董事）。

目的

計劃旨在表揚及鼓勵僱員及其他可能對本集團有所貢獻人士所作出之貢獻，以及給予獎勵及協助本集團留聘現有僱員及招聘額外僱員，並給予彼等直接經濟利益，為達致本集團長遠業務目標而努力。

參與人士

參與人士包括合資格集團任何成員公司之任何董事、高級職員及僱員；及合資格集團任何成員公司任何業務、顧問、專業及其他顧問之任何行政人員、高級職員或僱員或任何擬委任出任上述任何職位之人士，而董事會全權認為彼曾經或預期會對本集團作出貢獻。

可供認購之股份數目上限

根據計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使之購股權獲行使時可予發行之股份數目上限，不得超過本公司不時已發行股本之30%。

各參與人士之配額上限

任何12個月期間授出各參與人士之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使購股權）獲行使時所發行之股份總數，不得超過本公司已發行股本1%，惟獲本公司股東於股東大會上批准者則除外。

購股權行使時限

購股權可根據計劃條款於董事會通知各承授人之期間內隨時行使。該期間不得超過授出購股權日期起計10年。

釐定行使價之基準

每股份之行使價應由董事會釐定，且不得低於下列三者之較高者：

- (i) 股份於提呈購股權日期（須為交易日）於聯交所每日報價表所報收市價；
- (ii) 股份於上文(i)所述日期前五個交易日於聯交所每日報價表所報平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

於接納授出之購股權時，承授人須支付1港元作為授出代價。

計劃之有效期

計劃之有效期為10年，由2005年4月29日起計，至2015年4月28日止。

以下為年內根據計劃之購股權變動：

	2012年		2011年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份
於1月1日	3.30	66,674	3.30	69,134
年內失效	3.31	(760)	3.31	(2,460)
於12月31日	3.30	65,914	3.30	66,674

於截至2011年及2012年12月31日止年度並無購股權獲行使。

40. 購股權計劃 (續)

計劃之有效期 (續)

於報告期末，未行使購股權之行使價及行使期限如下：

2012年

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
17,500	3.27	07-05-2009至06-05-2019
43,614	3.31	03-09-2010至02-09-2020
4,800	3.31	01-01-2011至02-09-2020
65,914		

2011年

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
17,500	3.27	07-05-2009至06-05-2019
44,374	3.31	03-09-2010至02-09-2020
4,800	3.31	01-01-2011至02-09-2020
66,674		

* 購股權之行使價須就供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動作調整。

於截至2011年及2012年12月31日止年度概無授出購股權。年內並無確認購股權開支(2011年：30,000港元)。

於報告期末，本公司有65,914,000份(2011年：66,674,000份)購股權尚未根據計劃行使。根據本公司現行股本結構，全面行使尚未行使購股權將導致本公司額外發行65,914,000股(2011年：66,674,000股)普通股，額外股本為6,591,000港元(2011年：6,667,000港元)，股份溢價為210,884,000港元(2011年：213,324,000港元)(扣除發行開支前)。

於批准此等財務報表當日，本公司有65,914,000份購股權尚未根據計劃行使，佔本公司當日已發行股份約2.5%。

41. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(財務報表附註17)及若干其他物業，經營租賃經商議達成之租期介乎1至20年。租賃條款一般亦包括租客須支付抵押按金及可因應當時市況而定期調整租金。

於2012年12月31日，本集團根據與其租戶訂立於下列期間到期之不可撤銷經營租賃於日後可收取之最低租金總額如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
1年內	15,197	14,480
於第2至第5年(包括首尾2年)	55,894	48,872
5年後	159,164	69,811
	230,255	133,163

年內，本集團概無確認任何或然應收租金(2011年：無)。

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用其若干辦公室物業及宿舍。辦公室物業及宿舍租賃經商議達成之租期介乎1個月至3年。

於2012年12月31日，本集團根據於下列期間到期之不可撤銷經營租賃於日後須支付之最低租金數額如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
1年內	5,808	5,332
於第2至第5年(包括首尾2年)	9,745	1,321
	15,553	6,653

42. 承擔

除上文附註41(b)之經營租賃承擔詳情外，於報告期末，本集團有以下有關物業發展開支之承擔：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
已訂約但未撥備	9,886,241	8,150,967

於報告期末，本集團有以下有關物業發展開支之應佔共同控制實體之承擔：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
已訂約但未撥備	141,569	17,999

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

43. 或然負債

於報告期末，財務報表尚未撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
就以下人士獲授額度而向銀行作出之擔保：				
附屬公司	—	—	369,982	443,051
共同控制實體	455,000	350,000	455,000	350,000
聯營公司	—	9,000	—	9,000
	455,000	359,000	824,982	802,051

於2012年12月31日，附屬公司獲授並且附帶由本公司向銀行提供擔保之銀行信貸已動用約332,984,000港元(2011年：308,332,000港元)，而共同控制實體及聯營公司由本集團擔保之銀行信貸已分別動用約455,000,000港元(2011年：350,000,000港元)及零港元(2011年：3,789,000港元)。

44. 財務擔保

於報告期末，本集團有下列財務擔保：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
就若干客戶之按揭額度而提供之擔保	5,685,928	4,090,067

本集團已就本集團物業單位之若干買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家之還款責任。該等擔保於以下兩者之較早者終止：(i)發出房產證，一般將於擔保登記手續辦妥後1年內發出；或(ii)物業買家償還按揭貸款。

根據擔保之條款，倘該等買家拖欠償還按揭貸款，則本集團有責任向銀行償還拖欠買家結欠之未償還按揭貸款本金額連應計利息及罰款，而銀行有權接管有關物業之法定業權及管有權。擔保期由授出按揭貸款日期開始。本公司董事認為，該等擔保之公平值並不重大，倘出現拖欠款項情況，有關物業之可變現淨值可抵償尚未償還之按揭本金額及應計利息和罰款。因此，財務報表內並無就該等擔保作出撥備。

45. 關聯方交易

- (a) 除此等財務報表其他部份披露之交易外，截至2012年12月31日止年度，在本集團及關連公司互相同意下，本集團支付租金費用為452,000港元給確利達之附屬公司，該關連公司由本公司的一名控股股東共同控制。
- (b) 與關聯方之其他交易
- 於報告期末，本集團向其共同控制實體提供之貸款及向聯營公司墊款詳情載於財務報表附註19及21。
- (c) 年內，本集團總賬面值約13,774,000港元(2011年：14,845,000港元)之若干樓宇及預付租金，乃以零租金提供予一名董事之家族成員經營學校。

45. 關聯方交易 (續)

(d) 本集團主要管理人員之酬金

	2012年 千港元	2011年 千港元
向主要管理人員支付之短期僱員福利	32,630	33,824

董事薪酬進一步詳情載於財務報表附註9。

有關上述(a)項之關聯方交易亦構成根據《上市規則》第14A章所定義之關連交易。

46. 按類別劃分之金融工具

除透過損益按公平值列賬之若干可供出售投資及股本投資外，本公司及本集團於2011年及2012年12月31日之其他金融資產及負債為貸款及應收款項以及按攤銷成本列賬之金融負債。

47. 公平值等級

本集團釐定及披露金融工具公平值時使用下列分級：

第1級別： 根據有關資產或負債於活躍市場之報價(無調整)計算之公平值

第2級別： 採用可直接或間接查詢對記錄公平值有重大影響之輸入資料之估值方法計算之公平值

第3級別： 採用對記錄公平值有重大影響之輸入資料並非已可供查詢市場數據為基準(非可查詢輸入資料)之估值方法計算之公平值

公平值列賬之資產：

本集團

	2012年 第1級別 千港元	2011年 第1級別 千港元
可供出售投資	221,382	171,367
透過損益按公平值列賬之股本投資	184,945	369,045
	406,327	540,412

於2011年及2012年12月31日，本集團概無任何金融負債以公平值計量。

於2011年及2012年12月31日，本公司概無任何金融資產及金融負債以公平值計量。

年內，公平值計量於第1級別與第2級別之間並無轉換及無轉入或轉出至第3級別(2011年：無)。

48. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括透過損益按公平值列賬之股本投資、持至到期投資、可供出售投資、應收賬項及其他應收款項、應付賬項及其他應付款項、現金及銀行結餘、銀行借貸及短期存款。主要金融工具及本集團有關會計政策之詳情於附註2.4中披露。

本集團金融工具所產生之主要風險計有利率風險、外幣風險、信貸風險、股價風險及流動資金風險。董事檢討及贊同管理每項該等風險之政策，並概列如下。

利率風險

本集團所面對之市場利率變動風險主要與本集團現金及銀行結餘及按浮息計算銀行貸款有關。本集團並無使用任何利率掉期以對沖其利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大之利率風險。

下表顯示利率合理變動(所有其他變數維持不變)對本集團除稅前盈利之敏感度。對本集團權益之其他組成部份並無重大影響。

48. 金融風險管理目標及政策 (續)

利率風險 (續)

	基點 增加 / (減少)	除稅前盈利 增加 / (減少) 千港元
2012年		
港元	100	(32,957)
美元	100	65
歐元	100	—
人民幣	150	28,295
港元	(100)	32,957
美元	(100)	(65)
歐元	(100)	—
人民幣	(150)	(28,295)
2011年		
港元	100	(22,729)
美元	100	1,372
歐元	100	12
人民幣	150	43,224
港元	(100)	22,729
美元	(100)	(1,372)
歐元	(100)	(12)
人民幣	(150)	(43,224)

外幣風險

本集團之物業發展及投資業務主要於中國內地經營，而銷售交易及所有主要成本項目均以人民幣計值。人民幣乃不能自由兌換之貨幣。中國政府控制人民幣兌換為外幣之可兌換性，於若干情況下，亦控制將貨幣匯出中國內地。

本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監察外幣匯兌風險，並將在有需要時考慮對其重大外幣匯兌風險進行對沖。

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，於報告期末對相關營運單位功能貨幣以外之貨幣的匯率合理可能波動對本集團除稅前盈利的敏感度(由於貨幣資產及負債的公平值變動所致)。對本集團權益的其他部份並無任何重大影響。

	匯率 上升 / (下跌)	除稅前盈利 增加 / (減少) 千港元
2012年		
倘人民幣兌美元轉弱	3%	—
倘人民幣兌美元轉強	(3%)	—
倘港元兌人民幣轉弱	3%	29,075
倘港元兌人民幣轉強	(3%)	(29,075)
2011年		
倘人民幣兌美元轉弱	3%	1
倘人民幣兌美元轉強	(3%)	(1)
倘港元兌人民幣轉弱	3%	27,835
倘港元兌人民幣轉強	(3%)	(27,835)

信貸風險

本集團並無就物業發展及投資業務向客戶授出信貸期。

本集團已就若干物業單位之買家安排銀行額度，並為該等買家還款之責任提供擔保。有關此等擔保之詳情於附註44中披露。

48. 金融風險管理目標及政策 (續)

股價風險

股本價格風險乃指因股票指數水平及個別證券價值變動而引致股本證券公平值減少之風險。於2012年12月31日，本集團承受因分類作可供出售投資(附註23)及透過損益按公平值列賬之股本投資(附註24)之個別股本投資所產生之股本價格風險。於報告期末，本集團之上市投資於香港及上海證券交易所上市，並按市場報價估值。

於年內最接近報告期末之交易日之營業時間結束時，下列證券交易所之市場股票指數及其各自於年內之最高及最低點如下：

	2012年 12月31日	2012年 高/低	2011年 12月31日	2011年 高/低
香港 — 恒生指數	22,657	22,719/ 18,056	18,434	24,469/ 16,170
上海 — A股指數	2,269	2,478/ 1,949	2,199	3,067/ 2,134

下表說明按股本投資於報告期末之賬面值計算，而所有其他可變因素不變及受任何稅項影響前，股本投資公平值每下跌10%(2011年：下跌10%)之敏感度。就此分析而言，有關對可供出售投資之影響被視為對可供出售投資重估儲備之影響，並無計及減值等可影響收益表之因素。

	股本投資 之賬面值 千港元	除稅前盈利 減少 千港元	股本之 其他部份減少 千港元
2012年			
於香港上市透過損益按公平值列賬之股本投資	184,945	(18,495)	—
於上海上市之可供出售投資	188,927	—	(18,893)
總計	373,872	(18,495)	(18,893)
2011年			
於香港上市透過損益按公平值列賬之股本投資	369,045	(36,905)	—
於上海上市之可供出售投資	171,367	—	(17,137)
總計	540,412	(36,905)	(17,137)

本集團透過維持廣泛多元化及低風險之投資組合管理上述風險。

流動資金風險

本集團管理層旨在維持足夠之現金及等同現金，並透過充足信貸額度維持可供動用資金，以迎合其建築承擔及其他業務營運。

於報告期末，根據已訂約但未折現之款項，本集團金融負債之到期資料如下：

本集團	2012年				
	按要求或 1年內 千港元	1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
計息銀行及其他借貸	7,164,989	1,579,319	1,551,912	83,782	10,380,002
非控制性股東貸款	1,044,834	—	—	—	1,044,834
應付賬項及票據	2,707,350	—	—	—	2,707,350
金融負債計入其他應付款項及預提負債	238,920	—	—	—	238,920
收購附屬公司之應付代價	1,100	—	—	—	1,100
	11,157,193	1,579,319	1,551,912	83,782	14,372,206
已發出財務擔保：					
最高擔保額	6,140,928	—	—	—	6,140,928

48. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

	2011年				
	按要求或 1年內 千港元	1年至2年 千港元	3年至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
計息銀行及其他借貸	2,343,305	4,387,018	820,574	32,205	7,583,102
非控制性股東貸款	666,155	—	—	—	666,155
應付賬項及票據	1,937,009	—	—	—	1,937,009
金融負債計入其他應付款項及預提負債	205,115	—	—	—	205,115
收購附屬公司之應付代價	1,100	—	—	—	1,100
	5,152,684	4,387,018	820,574	32,205	10,392,481
已發出財務擔保： 最高擔保額	4,449,067	—	—	—	4,449,067

本公司

	2012年		
	按要求或 1年內 千港元	1年至2年 千港元	總計 千港元
計息銀行借貸	3,321,442	429,877	3,751,319
其他應付款項	919	—	919
應付附屬公司款項	350	—	350
	3,322,711	429,877	3,752,588
已發出財務擔保： 最高擔保額	824,982	—	824,982

	2011年		
	按要求或 1年內 千港元	1年至2年 千港元	總計 千港元
計息銀行借貸	590,452	1,946,675	2,537,127
其他應付款項	156	—	156
應付附屬公司款項	109	—	109
	590,717	1,946,675	2,537,392
已發出財務擔保： 最高擔保額	802,051	—	802,051

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保維持信用評級優良及資本比率穩健，以支援其業務及盡量提高股東價值。

本集團考慮經濟狀況之變動以管理其資本結構並作出調整。本集團可調整向股東之派息款項或發行新股份，以維持或調整資本結構。於截至2011年及2012年12月31日止年度內，並無對資本管理之目標、政策或程序作出變動。

本集團利用淨資產負債比率監察資本，即淨債務除以母公司擁有人應佔權益。淨債務包括計息銀行借貸及其他借貸減去現金及銀行結餘以及定期存款，惟不包括已終止經營業務。於報告期末之淨資產負債比率如下：

本集團

	2012年 千港元	2011年 千港元
計息銀行及其他借貸(附註34)	9,816,297	7,099,581
減：現金及銀行結餘以及定期存款(附註30)	(8,172,838)	(6,753,886)
債務淨額	1,643,459	345,695
母公司擁有人應佔權益	13,242,807	12,981,789
淨資產負債比率	12.4%	2.7%

49. 報告期後事項

- (a) 於2013年1月3日，出售建星集團之交易已經完成。
- (b) 2013年1月25日，本公司作為借款人簽訂一項為期3年、貸款總額3,400,000,000港元的貸款協議（「貸款協議」）。其中包括本集團的若干公司（作為擔保人）及若干金融機構（作為貸款人）。根據該貸款協議，如張松橋先生(i)（除若干特定情況外）沒有或停止（直接或間接）持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權；(ii)並非或不再（直接或間接）為本公司的單一最大股東；或(iii)沒有或停止擁有本公司的管理操控權，將構成貸款協議項下其中一項違約事件。

50. 比較數字

已重列比較綜合收益表，猶如本年度之已終止經營業務已於比較期初終止經營（附註13(a)及(b)）。

51. 財務報表之批准

財務報表已於2013年3月26日獲董事會批准及授權刊發。

以下為摘自已刊發之經審核財務報表之本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與非控制性股東權益概要，並已經重列／重新分類（倘適用）。

業績

	截至12月31日止年度				
	2012年 千港元	2011年 千港元 (經重列)	2010年 千港元 (經重列)	2009年 千港元 (經重列)	2008年 千港元 (經重列)
持續經營業務					
收入	7,432,699	4,702,212	1,350,350	653,529	731,405
除稅前盈利／(虧損)	1,955,939	1,032,252	365,059	(24,530)	(1,260,063)
所得稅收入／(開支)	(1,295,913)	(649,698)	(142,607)	(33,054)	230,568
來自持續經營業務之本年度盈利／(虧損)	660,026	382,554	222,452	(57,584)	(1,029,495)
已終止經營業務					
來自已終止經營業務之本年度盈利／(虧損)	12,220	34,241	33,109	14,658	(49,142)
本年度盈利／(虧損)	672,246	416,795	255,561	(42,926)	(1,078,637)
應佔：					
母公司擁有人	529,237	300,995	260,082	(58,358)	(837,145)
非控制性股東權益	143,009	115,800	(4,521)	15,432	(241,492)
	672,246	416,795	255,561	(42,926)	(1,078,637)

資產、負債及非控制性股東權益

	於12月31日				
	2012年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元
物業、廠房及設備	170,685	155,907	266,935	269,971	286,668
投資物業	379,946	372,949	338,323	297,094	250,294
預付土地租金	1,136,304	784,860	1,899,345	2,258,873	2,222,536
於共同控制實體之投資	1,122,770	1,129,249	1,082,627	726,268	1,210,921
於聯營公司之投資	156,646	—	1,105	1,743	2,747
持至到期投資	—	115,391	114,969	—	—
可供出售投資	514,207	696,920	822,491	900,599	150,757
發展中物業	7,736,592	7,350,068	7,164,334	5,920,718	6,901,012
於持作物業發展之土地使用權之權益	2,737,739	3,150,527	—	986,864	389,098
其他非流動資產	16,557	—	—	35,650	34,212
非流動資產	13,971,446	13,755,871	11,690,129	11,397,780	11,448,245
流動資產	27,603,438	21,887,385	15,720,394	9,146,110	4,203,601
流動負債	(22,134,450)	(14,167,566)	(9,315,552)	(3,913,701)	(2,037,542)
淨流動資產	5,468,988	7,719,819	6,404,842	5,232,409	2,166,059
非流動負債	(4,488,900)	(6,870,030)	(4,879,147)	(4,074,532)	(3,726,660)
非控制性股東權益	(1,708,727)	(1,623,871)	(950,098)	(748,022)	(612,034)
母公司擁有人應佔權益	13,242,807	12,981,789	12,265,726	11,087,635	9,275,610

物業組合

第1類 — 本集團持有的發展中物業權益

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	將予結轉 或發展中的 概約建築面積 (平方米)	竣工/ 預期竣工 日期 (年份)	本集團 權益
位於中國重慶市渝北區 龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區 新溉大道南面的兩幅地塊 (第16及17-1號地段)	住宅、商業、 配套設施及 停車場	71,000	415,000	2013年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區 松牌路東面的地塊 (第9號地段)	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	81,300	305,000	2015年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區 新溉大道及紅錦大道交界 東南面的地塊(第10號地段)	商業、寫字樓、 酒店、 配套設施及 停車場	72,400	420,000	2014年至 2015年	100%
位於中國重慶市渝北區 新溉大道及金山路交匯處 龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區的 三幅地塊(第19號地段)	住宅、商業、 寫字樓、 配套設施及 停車場	143,900	296,000	2014年至 2015年	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區 紅錦大道東面的地塊 (第3-1號地段)	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	47,900	260,000	2015年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區 紅錦大道西面的地塊 (第4號地段)	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	96,900	557,000	2015年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區的 兩幅地塊 (第20號及第11-1號地段)	住宅及 停車場	19,900	60,000	2015年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區的 地塊(第22號地段)	住宅及 停車場	5,300	20,000	2015年或 以後	100%

第1類 — 本集團持有的發展中物業權益 (續)

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	將予結轉 或發展中的 概約建築面積 (平方米)	竣工/ 預期竣工 日期 (年份)	本集團 權益
位於中國重慶市渝北區 龍溪街道 重慶國際金融貿易開發區的 地塊(第7-1號地段)	住宅及 停車場	5,200	11,000	2015年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪街道 龍塔街興盛支路2號的地塊	住宅、 商業及 停車場	91,400	328,000	2013年至 2016年	100%
位於中國重慶市江北區 華新街街道橋北村 及中興段一號的地塊	住宅、商業、 寫字樓及 停車場	205,000	1,030,000	2014年或 以後	25%
位於中國重慶市南岸區 茶園新區通江大道的地塊	住宅、 商業及 停車場	446,400	1,310,000	2013年至 2017年	51%
位於中國重慶市萬州區 江南新區陳家壩1社、 新興4及5社的地塊	住宅、 商業及 停車場	51,100	237,000	2014年至 2015年	100%
位於中國四川省成都市 錦江區糧豐村3組、粉坊堰村5組 的兩幅地塊	住宅及 停車場	116,100	401,000	2013年或 以後	51%
位於中國四川省達州市 通川區朝陽中路的地塊	住宅 商業及 停車場	72,900	413,000	2013年至 2015年	100%
位於中國四川省成都市 新城南地區川大道二段	住宅、 商業及 停車場	159,100	263,000	2013年至 2015年	51%
位於中國重慶市沙坪壩區 西永組團的地塊	住宅、 商業及 停車場	133,000	510,000	2013年至 2015年	100%
位於中國貴州省貴陽市 觀山湖區國際會展中心北側的地塊	住宅、 商業、寫字樓及 停車場	365,200	1,325,000	2013年或 以後	85%
位於中國重慶市璧山縣 璧城街道養魚村2、3、4社 的兩幅地塊	住宅、 商業及 停車場	219,000	830,000	2014年或 以後	26%
位於中國四川省成都市 西三環光華大道一段的地塊	住宅、 商業、寫字樓及 停車場	76,100	368,000	2014年至 2015年	51%
位於中國重慶市南岸區 二塘片區的地塊	住宅、 商業及 停車場	216,400	598,000	2015年或 以後	26%

物業組合

第1類 — 本集團持有的發展中物業權益 (續)

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	將予結轉 或發展中的 概約建築面積 (平方米)	竣工/ 預期竣工 日期 (年份)	本集團 權益
位於中國重慶市萬州區 江南新區陳家壩1社、 新興1、2、3、7及11社的地塊	住宅、 商業及 停車場	119,400	271,000	2015年或 以後	100%
位於中國重慶市榮昌縣 北部新區(行政中心) 成渝高速榮昌下道口右側的地塊	住宅、 商業及 停車場	52,000	152,000	2015年	25%
位於中國重慶市照母山片區 的兩幅地塊	住宅、 商業及 停車場	265,300	663,000	2015年或 以後	100%
位於中國四川省成都市 城南板塊近益州大道中段的地塊	住宅、 商業及 停車場	16,800	121,000	2015年或 以後	51%
位於中國四川省成都市 雙流縣公興鎮華府大道側的地塊	住宅、 商業及 停車場	99,900	398,000	2015年或 以後	51%
位於中國重慶市渝北區 新牌坊的地塊	商業、 寫字樓及 停車場	8,600	26,000	2015年或 以後	100%
位於中國四川省成都市 龍泉驛區大面鎮金楓路的地塊	住宅、 商業及 停車場	99,600	814,000	2015年或 以後	51%
位於中國貴州省貴陽市 烏當區雲上村和龍塘村 振華廣場一號的地塊	住宅、 商業及 停車場	131,700	444,000	2015年或 以後	85%

第2類 — 本集團持作投資的物業權益

物業地點	用途	應佔 建築面積 (平方米)	租賃年期	本集團 權益
中國重慶市 渝北區龍溪街道 加州花園	商業 住宅 停車場	22,060 2,323 15,646	中期租賃 中期租賃 中期租賃	100% 100% 100%
中國重慶市 渝北區龍溪街道 加州城市花園	商業 停車場 配套設施	4,685 12,094 2,565	中期租賃 中期租賃 長期租賃	100% 100% 100%
中國重慶市 渝北區龍溪街道金山路8號 科創樓	停車場	2,823	長期租賃	100%
中國重慶市 渝北區龍溪街道金山路3號 匯景台	商業 停車場	1,541 10,951	長期租賃 長期租賃	100% 100%
中國重慶市 渝北區龍溪街道新溉大道2號 地庫停車場	停車場	8,236	長期租賃	100%

「股東週年大會」	指	本公司於2013年5月21日舉行的股東週年大會
「平均售價」	指	平均售價
「董事會」	指	本公司董事會
「公司細則」	指	本公司的公司細則
「公司法」	指	百慕達1981年公司法(經不時修訂)
「本公司」或「中渝置地」	指	中渝置地控股有限公司
「本地生產總值」	指	本地生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「《標準守則》」	指	《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「中國」或「中國大陸」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	股東特別大會
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比