

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED
(金朝陽集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：878)

截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績

財務摘要

截至十二月三十一日止年度

二零一二年

二零一一年

營業額	港幣十八億零二百萬元	港幣九億零二百萬元
本公司擁有人應佔溢利	港幣三十三億三千萬元	港幣二十一億一千一百萬元
每股基本溢利	港幣十二元	港幣八元
每股股息	港幣二角	港幣一角三分

於二零一二年

十二月三十一日

於二零一一年

十二月三十一日

資產總值	港幣一百七十九億元	港幣一百四十七億元
淨資產值	港幣一百三十八億元	港幣一百零三億元
借貸總額	港幣三十億元	港幣三十五億元
資本負債比率	22%	34%
每股資產淨值	港幣四十九元一角	港幣三十七元三角

業績

金朝陽集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及去年同期之比較數字如下：

綜合全面收入表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
營業額	2	1,801,968	901,690
銷售成本		(859,015)	(580,559)
毛利		942,953	321,131
其他收入	4	19,042	17,231
銷售費用		(67,177)	–
行政費用		(186,426)	(145,781)
其他經營費用		(17,600)	(3,885)
出售附屬公司之收益／(虧損)		121,040	(2,685)
投資物業公平值調整之增值淨值		2,692,310	2,032,888
出售一項投資物業之收益		3,311	461
應收共同控制實體權益之撥備		(15,565)	–
經營溢利		3,491,888	2,219,360
融資成本	5	(49,729)	(35,100)
應佔一家共同控制實體業績		(3,118)	(838)
除所得稅前溢利	6	3,439,041	2,183,422
所得稅開支	7	(117,785)	(64,372)
年內溢利		3,321,256	2,119,050
應佔總年內溢利：			
— 本公司擁有人		3,330,143	2,111,219
— 非控制權益		(8,887)	7,831
		3,321,256	2,119,050
年內本公司擁有人應佔每股溢利			
— 基本	8	港幣11.98元	港幣8.05元
— 攤薄	8	港幣11.91元	港幣8.00元

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
年內溢利	3,321,256	2,119,050
其他全面收入		
換算海外業務財務報表之匯兌收益	11,681	9,028
租賃樓宇重估盈餘	8,932	2,482
租賃樓宇資產重估儲備所產生之遞延稅項負債	(1,474)	(409)
年內其他全面收入	19,139	11,101
年內總全面收入	3,340,395	2,130,151
應佔總全面收入：		
— 本公司擁有人	3,349,116	2,122,182
— 非控制權益	(8,721)	7,969
	3,340,395	2,130,151

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

		二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		13,275,215	11,038,428
物業、廠房及設備		169,312	160,118
待發展物業		46,328	46,672
一家共同控制實體權益		28,536	45,260
可供出售財務資產		10	10
無形資產		5,963	6,284
		<u>13,525,364</u>	<u>11,296,772</u>
流動資產			
存貨		42,348	43,022
待出售物業		–	38,400
發展中物業		3,112,146	2,435,382
貿易及其他應收款項	9	190,660	122,328
收購物業之已付訂金		123,719	7,557
於託管賬戶之銀行存款		291,087	185,675
現金及現金等價物		615,421	571,944
		<u>4,375,381</u>	<u>3,404,308</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	460,875	312,427
預收訂金	11	482,117	528,509
借貸	12	2,993,501	3,509,413
所得稅撥備		96,863	13,943
		<u>4,033,356</u>	<u>4,364,292</u>
淨流動資產／(負債)		<u>342,025</u>	<u>(959,984)</u>
總資產減流動負債		<u>13,867,389</u>	<u>10,336,788</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		65,183	59,054
淨資產		<u>13,802,206</u>	<u>10,277,734</u>

	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
--	--------------------------	--------------------------

權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	28,076	27,494
儲備	13,518,477	10,151,273
	<u>13,546,553</u>	<u>10,178,767</u>
非控制權益	255,653	98,967
	<u>13,802,206</u>	<u>10,277,734</u>
權益總額		

附註：

1. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

1.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－於二零一二年一月一日起生效

於本年度，本公司及其附屬公司（「本集團」）首次採用由香港會計師公會頒佈的以下準則及詮釋的修改及修訂，均適用於二零一二年一月一日開始的年度期間的本集團財務報表，並就此具有效力：

香港財務報告準則第7號（修訂本） 披露－財務資產轉移

香港財務報告準則第7號－披露－財務資產轉移的修訂

香港財務報告準則第7號的修訂擴大了有關財務資產轉移交易的披露規定，尤其是當申報實體繼續參與已取消確認的財務資產。新披露規定讓財務報表使用者可更加了解有關申報實體仍面對的風險。有關資料就評估實體未來現金流量的金額、時間及不確定性而言適切相關。採納該項修訂對本集團財務報表並無重大影響。

1.2 已頒佈惟尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

以下可能與本集團的財務報表有關的新訂／經修訂香港財務報告準則經已頒佈，惟尚未生效，並未獲本集團提早採納。

香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年至二零一一年週期的年度改進 ²
香港會計準則第1號的修訂（經修訂）	其他全面收益項目的呈列 ¹
香港會計準則第32號的修訂	抵銷財務資產及財務負債 ³
香港財務報告準則第7號的修訂	抵銷財務資產及財務負債 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 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	其他實體的權益披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利 ²
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合營企業的投資 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號的修訂（二零一一年）	投資實體 ³

- 1 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 4 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則(修訂本) – 二零零九年至二零一一年週期的年度改進

該等改進作出以下與本集團財務報表相關的修訂：

(i) 香港會計準則第1號財務報表的呈列

該等修訂澄清，當實體追溯應用會計政策或於其財務報表將項目追溯重列或重新分類時，須呈列第三份財務狀況表，但這項規定僅適用於對該財務狀況表內的資料構成重要影響的情況。期初財務狀況表的日期是指前一段期間開始之時，至目前為止，其並非指最早可比較期間開始之時。該等修訂亦澄清，除香港會計準則第1.41-44號及香港會計準則第8號規定的披露外，毋須為第三份財務報表呈列有關附註。實體可呈列額外的自願比較資料，惟有關資料須根據香港會計準則編製。此可包括一份或多份報表，而並非一套完整財務報表。所呈列的各額外報表均須呈列相關附註。

(ii) 香港會計準則第32號－財務工具：呈列

該等修訂澄清，與向股本工具持有人作出分派及股本交易的交易成本有關的所得稅應根據香港會計準則第12號所得稅入賬。視不同情況而定，該等所得稅項目可能於權益、其他全面收益或損益中確認。

(iii) 香港會計準則第34號中期財務報告

該等修訂澄清，於中期財務報表，當就一個特定可申報分部而計量的總資產及負債金額乃定期向主要經營決策者匯報，且該分部的總資產及負債較上一份年度財務報表所披露者有重大變動時，則須披露有關總資產及負債的計量。

香港會計準則第1號(經修訂) – 其他全面收益項目的呈列的修訂

香港會計準則第1號(經修訂)的修訂規定本集團將其他全面收益表內呈列的項目分為可能於未來重新分類至損益的項目及可能不會重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的稅項乃按相同基準分配及披露。該等修訂將追溯應用。

香港會計準則第32號 – 抵銷財務資產與財務負債的修訂

該等修訂透過對香港會計準則第32號加入應用指引澄清抵銷規定，並澄清實體何時「現時擁有法律上可強制執行權利以抵銷」以及何時總額結算機制會被認為等同於淨額結算。

香港財務報告準則第7號 – 抵銷財務資產與財務負債的修訂

修訂香港財務報告準則第7號旨在引入有關根據香港會計準則第32號抵銷的所有已確認財務工具以及該等須受可強制執行總對銷協議或類似安排所規限者(而不論是否根據香港會計準則第32號抵銷)的披露規定。

香港財務報告準則第9號 – 財務工具

根據香港財務報告準則第9號，財務資產分類為按公平值或按攤銷成本計量的財務資產(取決於該實體用於管理財務資產的業務模式及財務資產的合約現金流量特性)。公平值盈虧將於損益內確認(惟非交易股本投資除外)，而該實體將可選擇於其他全面收益內確認盈虧。香港財務報告準則第9號結轉香港會計準則第39號有關財務負債的確認、分類及計量規定，惟指定透過損益按公平值計量的財務負債除外，而該項負債的信貸風險變動應佔的公平值變動金額乃於其他全面收益內確認，除非其將增設或擴大會計錯配則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關取消確認財務資產及財務負債的規定。

香港財務報告準則第10號 – 綜合財務報表

香港財務報告準則第10號就綜合計算所有被投資實體引入單一控制模式。當投資者有權控制被投資者(不論實際上有否行使該權力)、對來自被投資者的浮動回報的風險或權利以及能運用對被投資者的權力以影響該等回報時，投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權的詳細指引。例如，該準則引入「實際」控制權的概念，倘相對其他個人股東的表決權益的數量及分散情況，投資者的表決權益數量足以佔優，使其獲得對被投資者的權力，持有被投資者表決權少於50%的投資者仍可控制被投資者。潛在表決權僅在實質存在(即持有人有實際能力可行使該等表決權)而分析控制權時考慮。該準則明確要求評估具有決策權的投

資者是以委託人或代理人身份行事，以及具有決策權的其他各方是否以投資者的代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方的利益行事，故在其行使其決策權限時並不控制被投資者。實施香港財務報告準則第10號可能導致該等被視為受本集團控制並因此在財務報表中綜合入賬的實體出現變動。現行香港會計準則第27號有關其他綜合計算相關事項的會計規定貫徹不變。香港財務報告準則第10號獲追溯應用，惟須受限於若干過渡性條文。

香港財務報告準則第11號－合營安排

香港財務報告準則第11號所指的合營安排與香港會計準則第31號所指的合資公司有相同的基本特點。合營安排一律分類為合營業務或合資公司。倘本集團有權享有合營安排的資產及有義務承擔其負債者，則被視為合營者，並將確認其於合營安排產生的資產、負債、收入及開支的權益。倘本集團有權享有合營安排的整體資產淨值，則被視為於合資公司擁有權益，並將應用權益會計法。香港財務報告準則第11號並不准許採用比例綜合法。在採用獨立工具的組織安排中，所有相關事實及情況均應予以考慮，以釐定參與該安排的各方是否有權享有該安排的資產淨值。以往，獨立法律實體的存在為釐定香港會計準則第31號所指的共同控制實體是否存在的主要因素。香港財務報告準則第11號將獲追溯應用，並特別制定由比例綜合法改為權益法的合資公司及由權益法改為以資產及負債入賬的合營項目予以重列。

香港財務報告準則第12號－披露於其他實體的權益

香港財務報告準則第12號整合有關於附屬公司、聯營公司及共同安排的權益的披露規定，並使有關規定貫徹一致。該準則亦引入新披露規定，包括有關非綜合計算結構實體的披露規定。該準則的一般目標是令財務報表使用者可評估呈報實體於其他實體的權益的性質及風險及該等權益對呈報實體的財務報表的影響。

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(二零一一年) – 投資實體的修訂

有關修訂適用於符合投資實體資格的特定類別業務。投資實體的經營宗旨是僅為資本增值的回報、投資收入或同時取得兩者而投資資金。其按公平價值基準評估旗下投資項目的表現。投資實體可包括私募股權機構、風險投資機構、退休基金及投資基金。

有關修訂對香港財務報告準則第10號綜合財務報表的綜合入賬規定提供了一個例外情況，並規定投資實體按公平價值在損益計量特定附屬公司而不可將該等附屬公司綜合入賬。有關修訂亦載列適用於投資實體的披露規定。有關修訂已追溯應用，惟須受限於若干過渡條文。

香港財務報告準則第13號 – 公平值計量

香港財務報告準則第13號提供有關如何在其他準則要求或准許時計量公平值的單一指引來源。該準則適用於按公平值計量的財務項目及非財務項目，並引入公平值計量等級。此計量等級中三個層級的定義一般與香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」一致。香港財務報告準則第13號將公平值界定為在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格（即平倉價）。該準則撤銷以買入價及賣出價釐定於交投活躍市場掛牌的財務資產及負債的規定，而應採用買賣差價中在該等情況下最能代表公平值的價格。該準則亦載有詳細的披露規定，讓財務報表使用者可評估計量公平值所採用的方法及輸入數據以及公平值計量對財務報表的影響。香港財務報告準則第13號可提早採用，現按未來適用基準應用。

除上文所述的主要改動外，本集團亦正在評估此等新訂／經修訂香港財務報告準則的潛在影響。董事目前尚未適宜對本集團財務報表所受之影響作出量化評估。

2. 營業額

本集團之營業額分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
營業額		
物業合併：		
－持作待出售物業銷售	99,800	483,280
物業發展：		
－發展中物業銷售		
－香港	1,212,133	–
－中國	98,403	84,272
物業租賃：		
－租金及廣告位租賃收入	295,856	238,023
－辦公室設備及服務收入	–	365
樓宇管理及其他服務：		
－物業維修及保養服務收入	10,999	9,599
－樓宇管理服務收入	6,700	6,780
城市基礎設施：		
－城市基礎設施建築工程營業額	78,077	79,371
	<u>1,801,968</u>	<u>901,690</u>

3. 分類資料

本集團根據向執行董事定期呈報之內部財務資料識別其經營分類及編製分類資料，本集團執行董事根據該等資料決定本集團各業務組成部分之資源分配並檢討該等組成部分之表現。向執行董事內部呈報之業務組成部分乃根據本集團下列主要業務線釐定。

本集團已識別下列可呈報分類：

物業合併業務	：	物業合併及物業銷售
物業發展	：	發展住宅及商業物業
物業租賃	：	物業租賃包括廣告位租賃及提供辦公室設備及服務
樓宇管理及其他服務	：	提供樓宇管理、物業維修及保養服務
城市基礎設施	：	城市基礎設施開發

由於各業務線需要不同資源及經營方針，故各業務分類分開管理。

報告分類計算經營分類之可呈報分類業績時，不包括出售附屬公司之收益／(虧損)、融資成本、應佔一家共同控制實體業績、應收共同控制實體權益之撥備、投資物業公平值調整之收益淨額、出售一項投資物業之收益、所得稅，以及並非任何營運分類直接應佔之業務活動之未分類收入及費用。

業務分類內其他分類之營業額指自同系附屬公司收取之管理費收入。

分類資產包括投資物業、物業、廠房及設備、存貨、貿易及其他應收款項，以及經營現金，並主要不包括未能直接分類之任何營運業務活動如可供出售財務資產及於一家共同控制實體之權益。

分類負債包括經營負債，並不包括任何未能直接分類之經營業務活動之企業負債。企業負債包括所得稅撥備、遞延稅項負債及企業借貸。

此等業務分類之監控及決策之作出乃基於經調整之分類經營業績。

	物業合併業務		物業發展		物業租賃		樓宇管理及其他服務		城市基礎設施		其他		總額	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
營業額														
外來客戶	99,800	483,280	1,310,536	84,272	295,856	238,388	17,699	16,379	78,077	79,371	-	-	1,801,968	901,690
各分類間	-	-	405,808	154,430	29,434	17,824	4,163	624	-	-	39,162	20,276	478,567	193,154
可呈報分類營業額	<u>99,800</u>	<u>483,280</u>	<u>1,716,344</u>	<u>238,702</u>	<u>325,290</u>	<u>256,212</u>	<u>21,862</u>	<u>17,003</u>	<u>78,077</u>	<u>79,371</u>	<u>39,162</u>	<u>20,276</u>	<u>2,280,535</u>	<u>1,094,844</u>
可呈報分類溢利/ (虧損)	<u>53,176</u>	<u>12,914</u>	<u>403,566</u>	<u>(30,182)</u>	<u>244,989</u>	<u>197,233</u>	<u>10,673</u>	<u>6,128</u>	<u>12,375</u>	<u>17,687</u>	<u>2,852</u>	<u>335</u>	<u>727,631</u>	<u>204,115</u>
銀行利息收入	27	-	1,798	1,039	1,706	32	-	-	355	131	2,660	8	6,546	1,210
訴訟敗訴撥備撥回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,348	-	-	-	5,348
過期存貨撥備撥回	-	-	-	-	-	-	-	-	2,873	1,344	-	-	2,873	1,344
法律費用撥備	-	-	(4,200)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,200)	-
土地間置稅撥備	-	-	(8,861)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,861)	-
折舊	(83)	(362)	(860)	(757)	(3,170)	(2,410)	(5)	(3)	(316)	(303)	(850)	(644)	(5,284)	(4,479)
無形資產攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	(480)	(471)	-	-	(480)	(471)
待發展物業攤銷	-	-	(1,019)	(1,135)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,019)	(1,135)
過期存貨撥備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(220)	-	-	-	(220)
可呈報分類資產	-	55,926	2,541,173	2,798,890	14,688,609	11,451,945	8,597	7,125	233,528	147,200	400,292	194,724	17,872,199	14,655,810
年內增添非流動資產	-	40	1,492	725	722,920	903,691	12	-	657	335	966	2,491	726,047	907,282
可呈報分類負債	-	(28,403)	(738,422)	(635,300)	(109,309)	(103,600)	(14,401)	(15,766)	(58,921)	(49,858)	(21,939)	(8,009)	(942,992)	(840,936)

所呈報本集團經營分類之總額與財務報表所呈列本集團主要財務數字之對賬如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
可呈報分類營業額	2,280,535	1,094,844
分類間營業額撇銷	<u>(478,567)</u>	<u>(193,154)</u>
營業額	<u>1,801,968</u>	<u>901,690</u>
可呈報分類溢利	727,631	204,115
投資物業公平值調整之增值淨值	2,692,310	2,032,888
出售一項投資物業之收益	3,311	461
未分類之開支	(36,839)	(15,419)
融資成本	(49,729)	(35,100)
出售附屬公司之收益／(虧損)	121,040	(2,685)
應收共同控制實體權益之撥備	(15,565)	-
應佔一家共同控制實體業績	<u>(3,118)</u>	<u>(838)</u>
除所得稅前溢利	<u>3,439,041</u>	<u>2,183,422</u>
可呈報分類資產	17,872,199	14,655,810
一家共同控制實體權益	28,536	45,260
可供出售財務資產	<u>10</u>	<u>10</u>
本集團資產	<u>17,900,745</u>	<u>14,701,080</u>
可呈報分類負債	942,992	840,936
借貸	2,993,501	3,509,413
所得稅撥備	96,863	13,943
遞延稅項負債	<u>65,183</u>	<u>59,054</u>
本集團負債	<u>4,098,539</u>	<u>4,423,346</u>

本集團之外來客戶營業額及其非流動資產(可供出售財務資產除外)分佈以下地區：

	外來客戶營業額		非流動資產	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
主要市場				
香港(註冊地)	1,625,488	738,047	13,499,085	11,270,640
中國	176,480	163,643	26,269	26,122
	<u>1,801,968</u>	<u>901,690</u>	<u>13,525,354</u>	<u>11,296,762</u>

客戶之所屬地區乃基於提供貨物及服務之地點釐定。非流動資產之地區分類乃基於資產之實際所在地。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團各業務分部並無存在對單一客戶倚賴的情況。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團約有港幣459,280,000元的營業額(佔本集團營業額的51%)來自物業合併業務分部下向單一客戶銷售物業的收入。於二零一一年十二月三十一日，上述客戶並無結欠任何貿易應收款項。

4. 其他收入

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銀行利息收入	6,546	1,210
佣金收入	1,164	7,164
訴訟敗訴撥備回撥	-	5,348
雜項收入	8,459	2,165
過期存貨撥回	2,873	1,344
	<u>19,042</u>	<u>17,231</u>

5. 融資成本

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
以下各項之利息開支：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	54,466	38,953
— 毋須於五年內悉數償還	8,738	9,275
須於五年內悉數償還之其他借貸	<u>2,795</u>	<u>5,603</u>
總借貸成本	65,999	53,831
減：投資物業及發展中物業之利息資本化	<u>(16,270)</u>	<u>(18,731)</u>
	<u>49,729</u>	<u>35,100</u>

以上分析列出根據貸款協議所載預定償還日期之銀行貸款(包括按要求償還條款之有期貸款)融資成本。截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，含有按要求償還條款之銀行貸款利息分別為港幣62,482,000元及港幣44,814,000元。

6. 除所得稅前溢利

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
除所得稅前溢利已扣除下列各項：		
無形資產攤銷*	480	471
待發展物業攤銷	1,019	1,135
核數師酬金	3,496	2,901
壞賬撇銷*	193	251
存貨成本確認為開支	50,177	49,253
待出售物業／發展中物業成本確認為開支	779,231	515,948
物業收購訂金撇銷*	1,135	924
物業、廠房及設備折舊	5,284	4,479
僱員福利開支(包括董事酬金及定額供款成本)		
— 購股權費用	8,304	8,931
— 其他僱員福利開支	92,918	66,125
	<u>101,222</u>	<u>75,056</u>
出售物業、廠房及設備之虧損*	3	128
物業之經營租賃支出	3,996	3,058
貿易應收款項減值虧損撥備*	596	1,116
過期存貨撥備*	—	220
物業、廠房及設備撇銷	364	58
法律費用撥備*	4,200	—
土地閒置稅撥備*	8,861	—
並計入：		
投資物業租金收入總額	(281,386)	(218,795)
減：支出	<u>16,039</u>	<u>7,403</u>
	<u>(265,347)</u>	<u>(211,392)</u>
其他物業之其他租金收入減支出	<u>—</u>	<u>(230)</u>
	<u><u>(265,347)</u></u>	<u><u>(211,622)</u></u>

* 已包括在其他經營費用內

7. 所得稅開支

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
香港利得稅			
— 本年度稅項	(a)	110,226	47,546
— 過往年度撥備不足		270	374
		<u>110,496</u>	<u>47,920</u>
中國所得稅			
— 本年度稅項	(b)	2,828	8,318
遞延稅項	(c)	4,461	8,134
		<u>117,785</u>	<u>64,372</u>

附註：

- (a) 香港利得稅乃按本年度估計於香港產生之應課稅溢利按稅率16.5% (二零一一年：16.5%) 計算。
- (b) 本集團在中國內地成立及營運之若干附屬公司在首兩個獲利年度可獲豁免繳納企業所得稅，而後三年（「免稅期」）則獲寬減50%之企業所得稅。其餘在中國內地營運之附屬公司按25%之稅率繳納中國企業所得稅。
- (c) 遞延稅項主要指本集團物業、廠房及設備撥備之加速折舊之稅務影響。

8. 每股溢利

每股基本溢利為港幣11.98元 (二零一一年：港幣8.05元)，而每股攤薄溢利為港幣11.91元 (二零一一年：港幣8.00元)。

每股基本溢利乃按本公司擁有人應佔本年度溢利港幣3,330,143,000元 (二零一一年：港幣2,111,219,000元) 及年內已發行股份之加權平均數278,020,965股 (二零一一年：262,291,149股) 計算。

每股攤薄溢利乃按年內已發行股份之加權平均數279,608,629股 (二零一一年：263,842,838股) 已就所有攤薄潛在股份之影響作出調整計算。

用以計算每股攤薄溢利之股份加權平均數乃按年內已發行股份之加權平均數278,020,965股(二零一一年：262,291,149股)，加上假設所有潛在攤薄股份已予發行而視作無償發行股份之加權平均數1,587,664股(二零一一年：1,551,689股)計算。

9. 貿易及其他應收款項

於報告日期，計入貿易及其他應收款項之貿易應收款項約為港幣117,182,000元(二零一一年：約港幣89,235,000元)。本集團之信貸期介乎30至90天。根據發票日期，貿易應收款項之賬齡分析載列如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
0至30天	102,910	68,746
31至90天	3,895	3,290
91至180天	2,156	2,889
超過180天	8,221	14,310
貿易應收款項總額	117,182	89,235
其他應收款項	73,478	33,093
	190,660	122,328

10. 貿易及其他應付款項

於報告日期，計入貿易及其他應付款項之貿易應付款項約為港幣97,165,000元(二零一一年：約港幣65,209,000元)。本集團獲其供應商授予介乎30至60天之信貸期。根據發票日期，貿易應付款項之賬齡分析載列如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
0至30天	44,315	32,280
31至90天	15,897	10,352
超過90天	36,953	22,577
貿易應付款項總額	97,165	65,209
其他應付款項	363,710	247,218
	460,875	312,427

11. 預收訂金

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
有關銷售待出售物業之已收訂金	<u>-</u>	<u>28,200</u>
有關預售位於下列地點之發展中物業之已收訂金：		
— 香港	406,458	409,272
— 中國	75,659	<u>91,037</u>
	<u>482,117</u>	<u>500,309</u>
	<u>482,117</u>	<u>528,509</u>

12. 借貸

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銀行貸款—有抵押	<u>2,993,501</u>	<u>3,509,413</u>
根據貸款協議所載預定還款日期應償還之賬面值：		
一年內	1,237,430	1,813,562
一年以上但不超過兩年	198,349	153,534
兩年以上但不超過五年	1,274,222	1,189,517
五年以上	283,500	<u>352,800</u>
	<u>2,993,501</u>	<u>3,509,413</u>
一年後到期償還之銀行貸款(包括按要求償還條款)之賬面值 (列於流動負債)	<u>1,756,071</u>	<u>1,695,851</u>

銀行貸款乃以本集團若干投資物業、物業、廠房及設備及發展中物業作為抵押。

業務回顧

概覽

在全球經濟不明朗以及內地經濟增長放緩等因素影響下，集團秉承長綫策略營商規範及發展目標，無懼外圍經濟不明朗因素影響，堅持以審慎務實態度出售旗下物業，定會為股東創造帶來穩定回報。

自政府於二零一一年底推出加強版額外印花稅(SSD)及買家印花稅(BSD)後，新措施難免會阻慢集團物業合併及收購舊樓步伐，集團將採取觀望態度，冀政府儘早落實明確指引。儘管BSD的部分細節仍有待公布，但集團無意改變銷售步伐，繼續維持一貫收購程序及營運管理方法，盡力滿足舊樓單位業主之需求，並會積極為業主提供適當的幫助，持守集團促進社區持續發展的宗旨，同時致力在商業發展和環境保育之間取得更佳平衡。集團將把握合適機遇，以集團利潤及發展利益為原則，繼續物色合適的地塊，增加土地儲備。

在香港地產業務的增長帶動下，集團於年內業績表現極其理想。集團旗下發展位於大坑之高級住宅「尚巒」於期內落成並於於本年內進行入帳。另外集團貫徹其掌握最佳時機及嚴謹銷售策略，精心籌劃的高級住宅項目「曦巒」，於推售時即受市場買家和投資者的高度重視，受到市場追捧，累積銷售超出90%，成績十分理想並達到集團銷售目標。

受惠香港經濟持續增長，就業率高企及收入前景持續向好，港人消費意欲及生活需求指數繼續提升，加上訪港旅客消費力穩健增長，使本港零售市道更見暢旺；核心商舖的需求亦進一步提升。集團看準核心區域之龐大發展潛力及未來升值前景，於年內成功洽購位於尖沙咀核心旅遊商業區的尖沙咀諾士佛臺10號物業，並已於二零一三年第一季完成交易。

包括金朝陽中心在內，預期金朝陽中心二期–Midtown將於二零一三年內落成及尖沙咀諾士佛臺10號物業之洽購已完成交易，集團將能提供總樓面面積約550,400平方呎之核心商業地段作出租用途，進一步強化集團租務收入來源。此外，關鍵的市場條件(如高就業率，港人薪金持續增長，利率低企，新落成單位之供應有限)均有利本地住宅市場發展。集團將繼續密切關注地產市場發展及採取一貫審慎態度，管理旗下物業組合及尋找新投資機會，準確把握物業銷售時機。

土地儲備

年內，集團於港島各區積極收購舊樓物業，同時把握各項收購優質土地的合適機會，繼續加強投資具升值潛力的項目，提升物業組合的類別範疇及質素，致力活化區內環境、提升樓宇質素及配套設施等，讓新舊業主共同獲益。

為充分把握本港市場發展帶來的商機，集團銳意經營多個黃金地段，積極參與市區重建項目，以擴充市場佔有率。同時集團將於港島以外地區物色具潛力的地段，並以合理的成本吸納土地儲備，審慎評估投資物業組合，選取升值潛力較高的項目留待自行興建發展，從而提升集團盈利。

物業合併

正如前一部分指出，政府推出額外印花稅及買家印花稅，對集團的物業合併及舊樓收購業務造成一定影響。儘管如此，集團將繼續維持一貫的收購程序及營運管理方法，並顧及舊樓單位業主之需求。集團物業合併之策略，會在社區持續發展與環境保護之間取得平衡。

自成立以來，集團成功緊扣經濟脈搏與時並進，把握機遇，並屢創先河。

集團在市區舊樓重建項目發展所下的苦功，初見收成，將為未來數年之盈利增長作出貢獻基礎。

於二零一二年，此業務分類的營業額約為港幣99,800,000元，佔集團於本年度營業額的6%。

年內，集團成功出售多個項目。詳情如下：

灣仔慶雲街17號及19號

於二零一一年九月二十八日與獨立第三方正式簽訂臨時買賣合約，以港幣9,400萬元出售其位於灣仔慶雲街17及19號地盤，項目可建總樓面面積約16,000平方呎，為集團帶來可觀收益。該項目較原定二零一二年三月三十日提前成交，於二零一二年一月十八日完成交易。

北角水星街13至15號

於二零一二年六月二十日與獨立第三方正式簽訂臨時合約，以港幣1.8億元出售集團位於北角水星街13至15號物業。此項目已於二零一二年十月十日完成交易。此項目為集團繼早前慶雲街項目後，另一成功轉售之項目。

年來集團憑藉遠見，加上努力不懈，通過在同一地區發展多個優質項目，帶動地區演變。

大坑書館街18至21號

於二零一一年九月成功統一收購位於大坑書館街18至21號整個地盤之所有業權。地盤總面積約2,250平方呎。該地盤屬丙類地盤，若作綜合式發展，可建樓面約23,000平方呎；另一方面，該地盤同時已規劃可發展為住宅(甲類)用途，預料重建後，不但可發展為海景住宅物業，更可加入商業地鋪。

隨著集團於二零一零年推出大坑精品豪宅項目「尚巒」，取得極理想的銷售成績，帶動區內樓價節節上升，同時反映港島區優質住宅供應越趨罕見，進一步提升大坑物業項目之升值潛力，為集團帶來更可觀的盈利。

西半山摩羅廟街14至18號

於二零一二年四月成功統一收購位於西半山摩羅廟街14至18號整個地盤之所有業權。地盤面積約5,878平方呎，現時正進行清拆工程。該地盤已規劃可發展為住宅(甲類)用途，樓面面積可達約49,000多平方呎。該項目毗鄰中環至半山自動扶手電梯，距離中環金融商業核心地帶僅數分鐘步程，項目所在地區一向為商務人士及外籍專才的聚居地，他們對全新的優質物業需求殷切，同時反映區內租務回報。加上近年該區成功發展備受投資者垂青的精品豪宅，反映市場對全新優質物業有顯著需求。

北角建華街57號及堡壘街66號

於二零一一年十一月成功統一收購位於北角建華街57號及堡壘街66號兩個地盤之所有業權。兩地盤面積合共約3,240平方呎。堡壘街66號原為一座6層高住宅，而建華街57號則屬一座7層高的住宅(包括2層地庫)。該地盤可重建作住宅項目，兩個地盤將合併發展，樓面面積約29,000平方呎。隨著北角未來將有多項大型項目發展，將對區內樓價及物業發展有著正面作用。

大坑禮賢街1至11及重士街2至12號

於二零一二年八月三十一日與恒基兆業正式簽訂合約，首度攜手合作發展位於大坑禮賢街1至11號及重士街2至12號重建項目之所有業權。

此地盤面積約為6,530平方呎，現為一幢6層高舊樓，屬於「住宅(甲類)」用途。

葵涌青山公路301-305號

於二零一二年十一月購入青山公路葵涌段301-305號，地盤總面積約13,302平方呎。該項目地理位置優越，位於九龍西交通樞紐，毗鄰葵興港鐵站；另往返機場、貨櫃碼頭、羅湖及落馬洲關口等皆瞬步即達。隨著香港金融及服務業持續興旺，跨國公司在香港設立區域總部和辦事處日益增加，香港傳統的商業中心區已無法應付這些公司對優質辦公室

的需求。集團憑着敏銳的市場觸覺，把握時機，將針對項目的優勢進行重建發展，為跟上新的經濟結構並將有限的土地資源發揮最大效能。集團預期，政府日後將會推出更多有利工廈發展的措施，提高工廈發展彈性，預計工廈發展空間更大。

未來，集團將積極進行多個項目的併購工作，而且選取當中升值潛力較高的地盤作積極、深入規劃與研究，保留項目作自行發展。我們將善用各項土地資源，發掘最佳發展方案，以迎合市場環境之轉變，從而擴大股東利益。

物業租賃

於二零一二年，本業務分類之營業額約為港幣295,856,000元，佔本集團年度營業額之16%。

金朝陽中心

金朝陽中心樓面總面積約246,400平方呎；其中零售商店面積約18,300平方呎，商用面積約228,100平方呎。年內商業及零售業租賃氣氛持續向好，帶動優質商舖需求上升，因而金朝陽中心出租情況表現勝於預期，出租率保持於99%，租金收入約港幣256,125,000元。二零一二年約有34%租約屆滿，續租記錄均維持高水準。集團於來年將繼續致力優化零售租戶組合、加強宣傳及提升配套設施，務求提供嶄新的消費體驗，滿足顧客不同需求，以保持甲級商廈之質素。

在自由行旅客持續大批湧入帶動下，二零一二年訪港旅客人數再創新高，上升逾13%，香港經濟持續增長，本港零售銷售總額上升9%，核心地區之地舖及商廈交投與價格均屢創新高。該兩個地舖分別於二零一二年八月和二零一三年三月履行新租約，租金較現

時該等舖位所得的租金躍升逾1.5倍；此外樓上舖租金亦錄得超過約50%升幅，促使物業租金再創新高，並為集團現時最穩建的收入來源之一。

金朝陽中心二期－Midtown

「金朝陽中心二期－Midtown」樓高31層，可出租總面積約217,000平方呎，將成為港島銅鑼灣最矚目新地標。聳立於銅鑼灣零售金三角核心地段，毗連全球最貴重街道羅素街，坐擁開揚270度全天候維港海景、銅鑼灣大都會繁華景觀，地理位置優勢盡顯，「金朝陽中心二期－Midtown」將提供多元化購物消閒選擇。預計於二零一三年第三季度竣工。當中約35,000呎地下至2/F複式零售店鋪、天際互動花園平台餐飲樓層、配合介乎地下至2/F約11,000-12,000平方呎；標準樓層約6,800-8,600平方呎多元化樓層面積設計；加上頂尖專業建築設計和專業管理服務團隊提供全天候靈活配套及管理服務，成為各大特色商戶及頂尖食府落戶港島銅鑼灣核心地段的不二之選。

地產發展

於二零一二年，本業務分類之營業額約為港幣1,310,560,000元，佔本集團年度營業額之73%。

集團將透過強化優質品牌，提供更佳的產品和服務，以及加快資產流轉，繼續加強可供銷售的物業發展業務，以進一步拓闊集團的利潤和發展空間，並鞏固集團於地產市場之地位。我們將善用各項土地資源，發掘最佳發展方案，以迎合市場環境之轉變，務求為股東帶來豐盛回報。年內，集團項目的銷情理想，再度顯示買家對集團的優質品牌及產品服務質素充滿信心。

住宅項目

尚巒

集團位於大坑之地標豪華住宅項目「尚巒」，位處華倫街23號，項目合共提供163個多元化設計住宅單位，推出至今已售出162個單位，總銷售金額約港幣1,212,133,000元，為集團鎖定豐厚利潤；頂層的珍罕難求特色單位，將被打造為一個同區最高頂級天際大宅，可永久盡覽維港海景、大球場至渣甸山環迴景致，定必成為區內矚目焦點。此外，憑藉傲踞渣甸山畔的優越地段與卓越規劃設計，在本港財經雜誌《資本雜誌》(Capital)舉辦的資本最佳發展商大獎中，榮獲「優越地段項目規劃」大獎，反映市場對集團發展項目的選址充滿認同及信心，足證集團獨具慧眼的發展方向。

該項目已於二零一二年年底順利完成交樓工作，市場反應熱烈，眾多買家一致認為無論從質量、環境或日後的升值空間來看，尚巒都是置業投資的上上之選。

曦巒

此外，物業銷售方面，由集團重點發展的住宅項目「曦巒」於二零一二年四月預售，該項目位處希雲街38號，座落於銅鑼灣利園山豪宅地段，物業擁覽醉人維港景色及大球場至渣甸山之翠綠山巒，與港鐵銅鑼灣站及核心購物地段僅咫尺之隔，區內雲集多個國際頂尖品牌旗艦店及私人會所，實為可遇不可求的豪華府邸。該項目提供約190個住宅單位，可銷售總樓面面積為約131,000平方呎，標準單位面積約由510至1,154平方呎，提供1房至3房間隔，另備4伙特色單位，迎合不同買家需求。項目以現代法式風格(Modern French)為設計主題，由室內用料、會所設施、景觀、大廈外形以至周邊配套，均達到星級標準，另備住客會所。截至二零一二年十二月，已售出超過90%的單位，可套現約港幣2,400,000,000元。預計項目最快可於二零一四年三月入伙。年底，本集團已收到來自銷售單位的所得款項約港幣406,458,000元。

集團致力滿足顧客不斷變化的喜好和對質素提升的期望，從項目設計的最初期階段即以此為首要目標。集團全力優化項目的總體規劃，提供合適的單位組合、實用的間隔，及包括高樓底和細緻手工等受歡迎的規格。這些皆有助集團建立強勢品牌，為旗下發展物業創造更多價值。

商業項目

The Sharp

位處銅鑼灣霎東街11-13號及耀華街1-1A號，地盤總面積約3,200平方呎，可建總樓面面積將達約48,000平方呎，預計該地盤可發展為綜合式商業項目，集零售及寫字樓於一身，地鋪正面對時代廣場，勢必成為國際名牌旗艦店之首選。憑藉傲據銅鑼灣黃金三角地段優勢，項目可供發售的29個單位，於二零一三年一月三日短短一日內全數沽清，項目最高呎價更達港幣48,100元（以建築面積計算）。集團把握銅鑼灣地區地鋪的無限升值潛力，決定預留地面至二樓鋪位作出租用途，預計出租面積達4,500平方呎，並會以銅鑼灣地區頂級地鋪租金作為參考。項目預計二零一五年第三季落成。

尖沙咀諾士佛台十號

集團於二零一二年十一月二十九日以港幣895,000,000元成功洽購尖沙咀諾士佛臺10號物業，並已於二零一三年二月二十八日完成交易，為集團於二零一二年首個購入整棟商業項目，進一步擴展香港島及九龍之租賃投資物業組合。該物業現為一座23層綜合式商業項目，面積約7,250平方呎，地積比率12倍，樓面面積達約87,000平方呎。

該物業位於尖沙咀核心旅遊商業區，毗鄰地鐵只有3分鐘距離。

集團看準核心區域之無限發展潛力及未來升值前景，受惠於優化及擴展香港之投資物業組合，集團於旗艦物業金朝陽中心、金朝陽中心二期－Midtown及尖沙咀諾士佛臺10號核心旅遊商業區，將進一步鞏固集團物業租賃方面之營業收入來源。

展望二零一三年金朝陽中心二期－Midtown落成及洽購尖沙咀諾士佛臺10號物業完成交易，集團將能提供合共樓面面積達約550,400平方呎核心商業租務。

集團憑藉發展綜合商業項目的豐富經驗和以『創地標，建社區，匯文化』的發展理念，我們從建築品質到配套設施都一絲不苟，集團深諳打造，以市區重建藝術家身份，所到之處均積極於區內進行優化，注入全新活力，為該區帶來新景象，以旗下銅鑼灣羅素街『金朝陽中心』、利園山地標豪宅『曦巒』，以及銅鑼灣大坑精品豪宅「尚巒」為例，一律傲踞於港島優越核心地段，透過集團專業團隊的悉心規劃下，均成為不同區域的地標。

未來，集團將繼續善用各項土地資源，發掘最佳發展方案以迎合市場環境之轉變及釋放項目的最大商業價值，並同時謹慎地把握機遇令業務穩健發展，從而令股東獲得最大的投資回報。

集團將按計劃繼續推售新項目，以加快資產流轉。現時可供發展土地儲備足以應付未來五年所需。

物業管理、機電設備及大廈維修

集團旗下物業管理及維修附屬公司為大型商廈及中小型屋苑物業及設施提供管理及維修服務。憑藉其豐富經驗及熱誠，想顧客所想，為業主及租戶提供優質服務。年內物業管理團隊透過採用節能措施、管理室內環境質量、減少廢棄物，以促節能減碳。於二零一二年，本業務分類之營業額約為港幣17,699,000元，佔本集團年度營業額1%。主要來自新舊租戶交接之還原工程。

另外金朝陽中心於二零一二年三月獲得環境保護署頒發的「良好級」室內空氣質素檢定標誌，為集團的員工及大廈的顧客提供放心的工作及消閒購物環境。

「The Concierge法式酒店管理服務」

年內，集團更率先將「The Concierge法式酒店管理服務」引入本年度推出之豪宅項目「曦巒」之物業管理當中，提供全方位的貼心法式管理增值服務，例如提供禮賓司服務、餐飲到會服務、家居小型維修服務、安排洗衣及乾衣服務以及家居及車廂清潔推介等；提供體貼全面的優質個人服務，確保住戶享有高質素的生活享受。

顧客服務

集團的優質服務伸延至單位交付業主之後，以至全面的售後服務。集團特設專業團隊詳細檢驗每個新落成單位，為新屋業戶提供細心的交樓服務，新入伙物業更享有首兩年維修保證服務，令住戶倍添信心。

為求每個落成的單位盡善盡美，除在交付物業前進行多次單位詳細檢查以確保單位在交予業主時達到最高質素外。專業團隊又會於交樓期間，提供全面而貼心的服務，協助新業主辦理收樓手續，務求令業主輕鬆收樓。專業團隊不僅為確保新落成的單位質素更完善，更讓集團能直接有效地聆聽業主的各類意見。集團旗下物業管理附屬公司提供優質顧客服務，不斷推陳出新，提升服務水平。

國內業務

城市基礎設施發展

金朝陽基建有限公司於多個中國城市，包括南昌、西安、景德鎮、玉溪提供地下通訊管道建設業務，並與各地區政府合作開發項目及鋪設有線網絡，供客戶傳送資料數據及作其他電訊及商業用途。其基礎客戶主要包括電訊營運商，如中移動、中國電訊及中國聯

通。於二零一二年，本業務分類之營業額約為港幣78,077,000元，佔集團年內營業額4%。

房地產開發

集團多年來將優質信念貫徹在內地項目中，並取得令人鼓舞的成績。現時集團在國內開發數個房地產項目，遍佈廣東及福建省內不同城市。國際經濟形勢多變，內地經濟增長會略為放緩，但政府刺激內需的政策，將可令內地經濟持續增長，這有助內地房地產市場的長遠發展。

於二零一零年開售，與合營夥伴合作開發位於珠海斗門的住宅項目「龍鳳春曉」，至今已售出逾83%。此項目亦為本年度帶來約港幣98,403,000元(二零一一年：港幣84,272,000元)之營業額。

由集團全資擁有，位於肇慶市高要區的別墅及高層綜合項目「尚薈海岸」(景湖灣)，經優化改造後煥然一新，首期140套雙拼別墅已全部落成，於二零一三年元旦重新推出，第二期高層住宅亦有望於二零一三年底推出市場。項目臨近建設中的肇慶西江三橋，背靠青翠山巒，面向廣闊西江，佔據肇慶濱江新城核心位置，擁有極佳的升值潛力，預計將會為集團帶來可觀的盈利。

另一住宅項目「山水向日」預計於二零一三年展開工程，並於二零一四年底開始銷售。位於江門開平的兩個住宅項目「怡景園」及「尊景園」預計於二零一四年展開工程並開始銷售。上述數個項目帶來的收益將會陸續入賬並為集團在今後數年帶來營利貢獻。

企業公民

集團相信締造和諧美好的社區應從不同層面出發，故此除積極響應慈善捐款及鼓勵員工參與不同慈善活動外，更投放資源改善舊區環境。一直以來，集團除不斷提升建築設計、物業用料和物業管理質素，集團更考慮整個項目發展對社區的正面影響和幫助；並致力展開改善社區環境工程，以提升環境質素，為區內居民生活帶來裨益。

「環保行2012」

二零一二年，集團連續第二年贊助由長春社「環保行2012」慈善步行籌款，成為活動的銅贊助商。今年大會主題為宣揚環境及文化保育，遠足競賽由馬鞍山郊野公園起步，途經多個環境保育景點，逾三十名員工及兩名執行董事身體力行組隊參與其中，挑戰體能之餘，亦為環保工作籌募經費，宣揚環保意識及愛護大自然。

金朝陽義工隊

為身體力行回饋社會，集團特別於去年成立「金朝陽義工隊」，鼓勵同事及其家人共同幫助有需要社群。集團又定期贊助及參與香港離島婦女聯會主辦的「故事家庭樂」，集團義工隊透過講故事向在學兒童灌輸積極的態度，將愛心無限延展。

另外，集團一直致力提升辦公室環保意識，旗下商業大廈使用環保節能採光系統，並舉辦紙張循環再用、回收廢紙及分類等活動，營造能源節約的工作空間。

商界展關懷

有賴管理層及員工上下齊心積極回饋社會，集團得到3間社福機構提名予以表揚，獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」榮譽，聯同旗下成員公司及物業項目合共獲得多項嘉許，足證集團多年來對履行社會責任的熱忱及努力備受認同，肩負社會企業責任。

城•再現

為支持本地藝術，集團於八月邀請了十位來自香港教育學院視覺藝術教育及創意藝術與文化系的學生舉辦了「城•再現」計劃，以「一件作品，一個啟思」為核心概念，邀請學生於八月六日至十日到銅鑼灣區進行實地導賞考察，隨後透過不同的藝術形式，如以光影藝術、彩繪、水彩、混合拼貼和立體雕塑等來表達他們是次考察後的所見所想。是次展覽，我們希望透過年青人的藝術創作傳達本土社會文化，並從中帶出城市活化的訊息。透過展出學生的作品，將城市的各種新舊回憶及新角度展現公眾眼前，並對推動社區文化起了積極的作用。

經營業績

於回顧年度內，本集團錄得收益約港幣1,801,968,000元(二零一一年：港幣901,690,000元)，較去年有大幅增長。收益急增源於交付本集團位於香港銅鑼灣大坑之豪宅發展項目「尚巒」所致。

銷售開支主要指本集團就名下銅鑼灣另一豪宅項目「曦巒」年內推出預售所支付的銷售佣金。行政費用顯著上升，亦是由於集團主責營銷推廣、建築及項目發展等的多個團隊均增添人手，以應付本集團業務擴展所需。融資成本增加主要由於平均借貸成本增加所致。

此外，投資物業之公平值有所增加，源於本集團位於香港銅鑼灣之核心投資物業金朝陽中心，錄得重估收益所致。

本公司擁有人應佔溢利

年內本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約港幣3,330,143,000元(二零一一年：港幣2,111,219,000元)，較去年增加58%。此乃主要由於年內源自銷售豪華住宅發展項目尚巒之所得款項之溢利，以及投資物業公平值調整之增值所致。

資產淨值

本集團於二零一二年十二月三十一日之資產淨值總額為港幣13,802,206,000元(二零一一年：港幣10,277,734,000元)。於二零一二年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣49.16元(二零一一年：港幣37.38元)。

財務資源及流動資金

於二零一二年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣615,421,000元(二零一一年：港幣571,944,000元)。本集團於二零一二年十二月三十一日之借貸總額為港幣2,993,501,000元(二零一一年：港幣3,509,413,000元)。

回顧年內，本集團亦自其最近全新豪華住宅項目位於香港銅鑼灣「曦巒」之買家收取金額約港幣406,458,000元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之資本負債比率(以借貸總額除以權益總額之百分比呈列)為22%(二零一一年：34%)。於二零一二年十二月三十一日，本集團之資產淨值為港幣13,802,206,000元(二零一一年：港幣10,277,734,000元)。

本集團之外匯風險主要來自於本集團中國業務有關之港幣與人民幣匯率變動。鑒於人民幣持續升值將對本集團於中國之資產及自中國產生之營業額有正面影響，回顧年內本集團並無採取任何對沖措施。

回顧年內，本集團概無參與任何衍生工具活動，亦無利用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

收購及發展物業之資金部份來自內部資源及部份來自銀行貸款。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。貸款主要以港幣計算，並按浮動利率計息。

審核委員會審閱

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績已由本公司審核委員會審閱。

香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之初步業績公佈之有關數字已由本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司同意，並與本集團本年度之經審核綜合財務報表所載數字一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證工作，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無在初步公佈中作出任何保證。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團已抵押賬面總值合共約港幣13,474,444,000元(二零一一年：港幣12,383,841,000元)之若干投資物業、物業、廠房及設備及發展中物業，作為本集團取得銀行融資之用。

股東及投資者溝通／投資者關係

集團相信與股東有效溝通乃提升投資者關係及幫助投資者理解本公司業務表現及策略的重要一環。我們透過定期、全面和互動的溝通，以不同方式加強對投資者的溝通；包括面談、電話會議、海外巡迴推廣，以及安排投資界參觀集團旗下項目等，尋求與股東及投資者建立互信而富有成果的夥伴關係。集團為業績公佈等安排簡報會和媒體訪問，並透過新聞稿、通告、公佈及其他宣傳品，主動與傳媒保持溝通。集團亦認為透明、及時地披露集團信息，有助股東及投資者作出最知情的投資決定。

集團致力提升業務增長的企業管理實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。董事會相信，優良的企業管治對本公司的成功、股東價值提升，乃非常重要。

展望

展望今年，全球經濟環境仍會充滿挑戰和不明朗。持續的歐洲主權債務危機和因而引致的經濟衰退風險仍是市場的主要關注，美國經濟亦將受二零一三年年初加稅及削減開支影響。然而，超低息環境以及歐洲中央銀行最近的貨幣政策措施，加上歐洲以外其他主要央行亦可能推行更寬鬆的貨幣政策，將可緩和環球經濟下行的風險。

雖然內地經濟增長放緩，但相信香港經濟仍可保持合理增幅。此外，市民收入持續增長，按揭利率低企，新單位供應有限，均有利本地住宅市場。中長期而言，香港政府最新的相關政策，尤其在增加房屋及土地供應及加快審批建築圖則等措施，應有助改善住宅物業市場的供求平衡。

集團的租金收入預期仍會表現理想。憑藉積極進取的策略，以及在相對穩定的租務市場環境下，收租物業組合的整體租用率預期將維持在高水平，續租及新租的租金將繼續上升。集團的租金收入，在計入快將落成的投資物業所帶來的貢獻後，將進一步提升，當中包括於二零一三年二月二十八日完成交易的尖沙咀諾士佛臺10號及預期於二零一三年第三季落成的金朝陽中心二期－Midtown。

乘著年內的物業銷售成績驕人，且各方面業務均錄得顯著提升，集團將繼續注視市場發展及奉行審慎的管理手法，管理旗下物業組合及投資策略。我們亦會採取均衡的銷售策略，尋找投資機會，準確把握物業銷售時機，預期集團於下個財政年度的業績會繼續爭取更優異的表現。

集團致力興建優質物業，並提供一絲不苟的服務，積極提升旗下核心物業的品牌，不僅優化租戶組合，透過強化優質品牌，提供更佳的产品和服務，以加快資產流轉，繼續加強可供銷售的物業發展業務。展望未來，集團將繼續在各運作層面力臻完善，致力維持

高水平的管理、規劃、執行及企業管治，令目標得以持續，進一步創造更好的成績，務求為股東帶來豐盛回報。

僱員薪酬

於二零一二年十二月三十一日，本集團於香港及國內分別有172及241名僱員。僱員之薪酬基於工作表現、經驗及當時市場慣例釐定。薪酬待遇包括薪金、醫療保險、強制性公積金及年終酌情花紅。倘撇除購股權開支約港幣8,304,000元(二零一一年：港幣8,931,000元)，二零一二年之總僱員薪金及工資總額約為港幣92,918,000元(二零一一年：港幣66,125,000元)。

股息

董事會建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.20元(二零一一年：港幣0.13元)。待股東於二零一三年五月十五日舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將約於二零一三年六月十八日派發予名列於二零一三年五月二十二日股東名冊之股東。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一三年五月十三日(星期一)至二零一三年五月十五日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東出席並於股東週年大會上投票之權利。所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，必須於二零一三年五月十日(星期五)下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

就股息暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一三年五月二十二日(星期三)至二零一三年五月二十三日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格享有末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，必須於二零一三年五月二十一日(星期二)下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

或然負債

- (a) 於業務過程中，若干附屬公司以其名義代第三方(附屬公司向其提供樓宇管理服務之人士)開設及持有若干銀行賬戶。於報告日期，該等為數港幣5,439,000元(二零一一年：港幣4,322,000元)之銀行結餘乃代第三方持有，並無計入本集團之會計賬目及財務報表。
- (b) 於二零零九年，本集團向一名合營夥伴(本集團就於新界發展及興建村屋與其訂有合營協議)展開法律程序HCA 1902/2009，本集團於二零一二年十二月呈交經再修訂之申索陳述書。雙方仍在交換狀書中，審訊日期仍有待法院確定。

鑑於集團的法律顧問無法評估訴訟的可能結果，已作出應收共同控制實體權益減值之撥備及法律費用撥備，分別為港幣15,565,000元及港幣4,200,000元。

遵守企業管治守則

除以下例外情況外，本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度內一直有遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則之適用守則條文：

(1) 守則條文第A.1.8條

守則條文第A.1.8條訂明發行人應就其董事可能面對之法律行動作出適當投保安排。

於二零一二年十二月三十一日，本集團尚未物色到任何可按本集團滿意之商業條款提供保險之保險公司。因此，本集團尚未就本公司董事可能面對之法律行動作出適當投保安排。

(2) 守則條文第A.2.1條

守則條文第A.2.1條訂明主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

主席及行政總裁之角色並無分開由兩名不同人士出任。傅金珠女士為本集團創辦人兼主席，全面負責本集團之發展方針及策略，確保董事會有效運作及履行其職責。本集團並無委任行政總裁，而本集團日常營運交由其他執行董事、管理人員及多名部門主管負責。董事會認為現有管理層架構能有效地協助本公司營運及業務發展。

(3) 守則條文第A.4.1條

守則條文第A.4.1條訂明非執行董事應按指定任期委任。

非執行董事並無指定任期，但須根據本公司之公司細則規定輪流退任及於股東週年大會上重選。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)

本公司已就董事進行證券交易採納一套操守守則，其條款不遜於標準守則(上市規則附錄10)之規定標準。

本公司已作出特定查詢，所有董事於回顧年度內均已遵守標準守則之規定標準。

鳴謝

最後，本人謹此向全體董事及員工於過去財政年度所作之貢獻及傑出表現致以謝意。

承董事會命
主席
傅金珠

香港，二零一三年三月十二日

於本公佈日期，董事會之成員包括(i)執行董事：傅金珠、陳慧苓、鄺紹民及劉金國；及(ii)獨立非執行董事：陳啓能、浦炳榮及吳志強。