

China Railway Logistics Limited 中國鐵路貨運有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：8089

2012年報

* 僅供識別

香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板（「創業板」）的特色

創業板的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資之人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他資深投資者。

由於在創業板上市的公司屬新興性質，在創業板買賣的證券可能會較在聯交所主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

香港交易及結算所有限公司和聯交所對本年報之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本年報全部或任何部份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。

本年報包括之資料乃遵照聯交所《創業板證券上市規則》（「創業板上市規則」）之規定而提供有關中國鐵路貨運有限公司（「本公司」）之資料。本公司各董事（「董事」）願就本年報共同及個別承擔全部責任，並作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信：本年報所載之資料在各重大方面均屬準確完整，且沒有誤導或欺詐成分，及並無遺漏其他事項致使本年報或其所載任何陳述產生誤導。

目 錄

公司資料	2
管理層討論與分析	4
董事及高級管理人員	15
董事會報告	18
企業管治報告	27
獨立核數師報告	39
綜合全面收益表	41
綜合財務狀況表	43
綜合權益變動表	45
綜合現金流量表	46
綜合財務報表附註	48
五年財務概要	155
投資物業概要	158

董事會

執行董事

楊秀嫻女士
陳瑞常女士

獨立非執行董事

袁慧敏女士
王展望先生
周傳傑先生

授權代表

楊秀嫻女士
陳瑞常女士

審核委員會

袁慧敏女士 (主席)
王展望先生
周傳傑先生

提名委員會

王展望先生 (主席)
楊秀嫻女士
袁慧敏女士
周傳傑先生

薪酬委員會

袁慧敏女士 (主席)
楊秀嫻女士
王展望先生
周傳傑先生

聯席公司秘書

李澤雄先生
張靜雯女士

監察主任

楊秀嫻女士

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

公司資料

總辦事處及主要營業地點

香港
中環
德輔道中54-58號
軟庫中心2樓

網址

www.chinarailwaylogistics.com

電郵

info@chinarailwaylogistics.com

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited
26 Burnaby Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

聯合證券登記有限公司
香港
灣仔駱克道33號中央廣場
福利商業中心18樓

核數師

信永中和（香港）會計師事務所有限公司
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園43樓

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
富邦銀行（香港）有限公司
南洋商業銀行有限公司

股份代號

8089

業務回顧

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事物業投資、證券買賣及貸款融資業務。截至二零一二年十二月三十一日止年度本集團之營業額較上一個財政年度增加73.6%至港幣155,335,000元。

物業投資

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內收購香港兩項物業後，本集團在香港及中國大陸持有作投資用途之物業，價值合共約為港幣209,157,000元（二零一一年：約港幣148,716,000元）。

透過出租物業，本集團錄得租金收入約港幣1,830,000元（二零一一年：約港幣1,455,000元），以及投資物業公平值變動所產生之虧損約港幣107,000元（二零一一年：收益約港幣5,695,000元）（根據與本集團無關連之獨立專業估值師行於二零一二年十二月三十一日所作之估值）。

面對香港特別行政區政府實施之一連串冷卻住宅及非住宅物業市場措施，管理層對物業投資採取審慎態度。

證券買賣

截至二零一二年十二月三十一日止年度證券買賣業務之分部營業額為港幣140,804,000元（二零一一年：約港幣46,168,000元）。由於證券市場波動，本集團錄得持作買賣投資的公平值變動收益約港幣7,255,000元（二零一一年：虧損約港幣100,151,000元）及出售持作買賣投資之收益約港幣85,000元（二零一一年：虧損約港幣23,709,000元）；可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產的公平值變動收益約港幣4,742,000元（二零一一年：約港幣5,302,000元）以及出售可換股工具指定按公平值列賬之財務資產的虧損約港幣18,934,000元（二零一一年：約港幣1,869,000元）。

管理層討論與分析

於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有持作買賣投資約港幣117,399,000元（二零一一年：約港幣91,739,000元），以及可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產約港幣41,441,000元（二零一一年：約港幣107,599,000元）。

預期香港金融市場於二零一三年仍會波動。管理層仍會維持審慎之投資策略。

貸款融資

年內，貸款融資業務為本集團帶來利息收入約港幣12,701,000元（二零一一年：約港幣41,877,000元），較上年度減少約69.7%。值得注意的是，由於經濟狀況不明朗，若干借款人之還款能力有所下降。截至二零一二年十二月三十一日止年度，應收貸款減值虧損錄得約港幣29,544,000元（二零一一年：約港幣199,180,000元）。於二零一二年，管理層對貸款融資業務採取保守策略，因此與上一個財政年度比較，該業務有所下滑。

財務回顧

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約港幣155,335,000元（二零一一年：約港幣89,500,000元），較上一個財政年度增長約73.6%。營業額增長主要來自高成交量的證券買賣業務。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之行政費用約為港幣47,719,000元（二零一一年：約港幣45,096,000元），較上一個財政年度增加6%。行政費用增加，主要是由於法律及專業費用開支增加所致。

截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損合共約為港幣56,512,000元（二零一一年：約港幣337,116,000元）。截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股基本虧損為港幣8.36仙（二零一一年：港幣52.88仙）。

展望

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，貸款融資業務繼續為本集團帶來利息收入。鑒於利率將會逐步上升，樂觀預計貸款融資業務將會為本集團帶來穩定收入。管理層對貸款融資業務之發展方向保持審慎。

儘管在香港及中國大陸，均已推出多項措施控制物業價格並仍具效力，但本集團對香港及中國大陸較長遠之前景仍具信心。董事會將繼續審慎地執行投資策略，以本集團及全體股東之利益為依歸。

面對環球經濟之不明朗因素，預期香港金融市場於二零一三年仍會繼續波動。管理層對其長線及短線的證券投資策略仍保持審慎，並將繼續尋覓新機遇，務求提升本公司之盈利能力及股東價值。

儘管截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得淨虧損，本集團將於管理其財務資源及探求拓展至其他業務分部之可行性的投資策略方面繼續採取積極審慎之態度。

管理層討論與分析

於共同控制實體之權益

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團於共同控制實體長沙賽格發展有限公司（「長沙賽格」）之投資表現理想。本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度應佔長沙賽格之業績約為港幣12,706,000元（二零一一年：港幣13,614,000元）。

長沙賽格主要在中國長沙從事銷售電子產品的購物商場之管理。該購物商場位於接近長沙火車站之黃金地段，總建築面積約為25,700平方米。其中大部份商舖經已租出。本集團一直就該購物商場之營運及發展，與業務夥伴深圳賽格股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市之公司）及長沙賽格其餘股東緊密合作。

集資活動

於二零一一年十一月二十一日，本公司與富通證券有限公司（「富通證券」）就配售最多135,000,000股新股份訂立有條件配售協議（經日期分別為二零一二年三月十四日及二零一二年四月十九日之補充配售協議及第二份補充配售協議修訂），經修訂配售價為每股新配售股份港幣0.21元，新的最後限期為二零一二年五月十八日。鑒於二零一二年上半年市況波動，配售事項未能於最後限期前成功進行。因此，配售事項已於二零一二年五月十八日宣告失效。此項配售之詳情載於本公司日期分別為二零一一年十一月二十一日、二零一二年三月十四日、二零一二年四月十九日及二零一二年五月三十日之公佈。

於二零一二年五月三十日，本公司與富通證券（作為配售代理）訂立期權配售協議，據此本公司已有條件同意配售，而富通證券已有條件同意按盡力基準促使不少於六名獨立承配人認購最多27份期權，溢價為每份期權港幣50,000元。於每份期權獲行使後，期權持有人有權按認購價港幣1,000,000元認購本公司之本金額為港幣1,000,000元之零息可換股債券。假設27份期權獲悉數行使，則期權持有人有權按認購價港幣27,000,000元合共認購本公司本金額為港幣27,000,000元之可換股債券。可換股債券可按兌換價每股兌換股份港幣0.20元轉換為不超過135,000,000股新股份。合共27份期權已於二零一二年六月二十一日獲全數承配，所得款項總額及淨額分別為港幣1,350,000元及約為港幣1,215,000元，並已用作本集團一般營運資金。此項期權配售之詳情載於本公司日期為二零一二年五月三十日及二零一二年七月二十三日之公佈。

流動資金及財務資源

本集團主要以股東權益、內部產生之現金流量及付息銀行借款為其營運提供資金。

於二零一二年十二月三十一日，本集團有現金及現金等值物約港幣43,363,000元（二零一一年：約港幣42,273,000元）及付息銀行借款約港幣30,210,000元（二零一一年：港幣7,725,000元）。

於二零一二年十二月三十一日，資本負債比率（負債總額對資產總額）為10%（二零一一年：5.9%）。

資本架構

於二零一二年十二月三十一日，本公司之已發行股本為港幣675,814元，分為675,814,000股每股面值港幣0.001元之股份（二零一一年：港幣675,814元，分為675,814,000股每股面值港幣0.001元之股份）。

資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無有關收購機器及設備之資本承擔（二零一一年：港幣288,000元）。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一一年：無）。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面總值為港幣76,300,000元之投資物業已抵押予銀行，作為本集團及第三方獲授信貸融資的抵押（二零一一年：港幣18,600,000元）。

管理層討論與分析

匯價波動風險及有關對沖

本集團之賬目呈報貨幣單位為港幣，而本集團大部份銷售、應收賬款及開支主要以港幣、美元或人民幣列值。港幣緊貼美元浮動。雖然回顧年內港幣兌人民幣之匯率持續貶值，董事認為本集團並無面對任何重大外幣匯兌風險。本集團並無採用對沖或其他同類工具。然而，董事將不斷監察本集團之匯兌風險，並在有需要時執行外幣對沖措施。

重大收購及出售

於二零一二年一月二十日，本公司之全資附屬公司Sina Winner Investment Limited（「Sina Winner」，作為買方）、吳蔚萱先生（「吳先生」，作為賣方）與Fortune Lead Holdings Limited（「Fortune Lead」）就收購Fortune Lead之30%股本權益訂立買賣協議（「Fortune協議」），代價為港幣40,000,000元，將於完成時由Sina Winner向吳先生發行本金總額為港幣40,000,000元之承兌票據（「承兌票據」）之方式支付（統稱為「Fortune收購事項」）。根據Fortune協議及承兌票據之條款及條件，承兌票據須於兌現承兌票據之先決條件達成或履行後第五個營業日（在任何情況下不遲於二零一三年一月十日）兌現。由於截至二零一二年十二月三十一日，兌現承兌票據之若干先決條件仍未達成或獲豁免，Fortune協議據此告終止。根據Fortune協議，於終止後，Sina Winner已將Fortune Lead股份退還予吳先生，而吳先生亦已將承兌票據退回予Sina Winner以作撤銷處理。上述程序已於二零一三年一月八日完成。Fortune收購事項及終止詳情載於本公司日期分別為二零一二年一月二十六日、二零一二年一月三十一日及二零一三年一月八日之公佈。

於二零一二年三月十二日，本公司之全資附屬公司Top Status International Limited（「Top Status」，作為賣方）、中國農業生態有限公司（「中國農業生態」，聯交所創業板上市公司）與富通證券（作為配售代理）訂立有條件配售協議，由富通證券盡力按配售價每股中國農業生態股份港幣0.068元配售由Top Status持有之最多280,000,000股中國農業生態股份（「股份配售」）。於二零一二年三月十二日，Top Status（作為認購方）與中國農業生態（作為發行人）訂立有條件認購協議，由Top Status按認購價每股中國農業生態股份港幣0.068元，認購數目相等於根據股份配售實際配售之中國農業生態股份之新中國農業生態股份（「股份認購」）。Top Status為中國農業生態之主要股東及關連人士（定義見創業板上市規則）。股份配售已於二零一二年三月十四日完成，而全部280,000,000股中國農業生態股份已獲全數配售。股份認購已於二零一二年三月十九日完成，據此280,000,000股新中國農業生態股份已於二零一二年三月十九日向Top Status發行。股份配售及股份認購之詳情載於本公司日期為二零一二年三月十三日之公佈。

於二零一二年四月三十日，本公司之全資附屬公司Rich Best Asia Limited（「Rich Best」，作為賣方）與Best Access Investment Holdings Limited（作為買方）訂立買賣協議，以總代價港幣300,001元出售CentreWorld Holding Ltd.（「CentreWorld」，Rich Best之全資附屬公司）全部100%股權，連同CentreWorld於二零一二年四月三十日結欠Rich Best之貸款港幣43,383,486元。CentreWorld連同其四家全資附屬公司及其擁有40%權益之聯營公司，主要從事電腦電話產品業務、買賣電訊產品及提供電訊商貿服務。隨著於二零一二年四月三十日之出售事項後，該分部已重新分類為已終止經營業務。所得款項淨額港幣300,001元已用作本集團之一般營運資金。該出售事項之詳情載於本公司日期為二零一二年五月二日之公佈。

於二零一二年四月三十日，本公司全資附屬公司Top Mega Asia Limited（「Top Mega」，作為受讓人）與PME Investments (BVI) Co., Ltd.（作為轉讓人）訂立契據，以出讓及轉讓由Chinese Global Investors Group Limited（一家於新加坡註冊成立之有限公司，其已發行股份於新加坡交易所凱利板上市，「CGI Group」）發行本金額為港幣30,680,415元之承兌票據，代價為港幣26,000,000元。承兌票據並不計息，且已於二零一二年六月六日到期償付。該交易之詳情載於本公司日期為二零一二年五月二日之公佈。於二零一二年九月二十一日，Top Mega與CGI集團訂立協議，而CGI集團已同意支付利息，並延長償付本金額連同應計利息之時限至二零一三年九月三十日。

管理層討論與分析

根據日期為二零一二年三月二十六日就認購999股名朗投資有限公司（「名朗」）之新股份訂立之有條件認購協議，於二零一二年六月十三日，本公司之全資附屬公司Best Marvel Investment Limited（「Best Marvel」）成功認購999股名朗的新股份，據此，Best Marvel持有名朗全部已發行股本的99.9%，而名朗成為本公司之非全資附屬公司。進一步根據日期為二零一二年三月三十日，由名朗（作為買方）就按代價港幣46,380,000元收購香港一項住宅物業（「名朗物業」）而訂立之買賣協議，名朗物業收購事項已於二零一二年七月十六日完成，並最終由本公司持有名朗物業99.9%之權益，及本公司擬持有名朗物業作長期投資之用。該等交易之詳情載於本公司日期分別為二零一二年三月二十六日、二零一二年四月三十日、二零一二年五月十五日及二零一二年六月十三日之公佈以及本公司日期為二零一二年五月二十八日之通函。

於二零一二年十月三十日，本公司全資附屬公司Miracle Stand Limited與添美企業（集團）有限公司（「添美企業」）訂立認購協議，內容有關認購添美企業將發行之本金額為港幣5,900,000元之可換股債券，該等可換股債券可轉換為737,500股股份，佔添美企業經擴大已發行股本之12.85%。認購價港幣5,900,000元將透過促使銀行向添美企業及／或其附屬公司添美盈富（國際）有限公司授出及提供為數港幣5,050,000元及人民幣30,000元之信貸融資之方式悉數支付，該信貸融資將以本公司非全資附屬公司吉興有限公司持有之一項物業之抵押契據作為抵押。認購之詳情載於本公司日期為二零一二年十月三十一日之公佈。

僱員資料及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團在香港和中國大陸共僱有員工56名（二零一一年：68名）。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團共支付約港幣19,634,000元（二零一一年：約港幣20,056,000元）之員工成本（包括董事酬金）。

董事之薪酬由薪酬委員會建議，並由董事會根據本公司股東於本公司股東週年大會之授權，參考各董事之技能、知識及對本公司事務的投入時間而批准。並無董事參與彼等各自薪酬之釐定。

僱員之薪酬包括基本薪金及按公司及彼等個人於年內表現釐定的花紅。本集團向合資格僱員提供具競爭力的酬金組合，包括醫療及退休福利。除基本薪金外，考慮到市況以及公司和個人於年內的表現等因素，執行董事及僱員亦可獲得酌情花紅。

訴訟

於本公司二零一二年一月九日舉行之股東特別大會上，按代價港幣170,980,000元收購香港一項物業並無獲本公司股東批准。本公司之全資附屬公司彩邦國際有限公司（「彩邦」，作為買方）於二零一二年一月九日通知威廣有限公司（「威廣」，作為賣方），根據威廣與彩邦訂立之有條件正式協議，彩邦有權取消該項交易，而彩邦所付總按金合共港幣25,647,000元（「總按金」）應退還予彩邦。然而，威廣未有退回總按金。於二零一二年二月二十九日，彩邦於香港高等法院原訟法庭（「法院」）發出傳訊令狀，向威廣進行申索（其中包括）要求退回總按金及已付的印花稅港幣7,266,650元。於二零一二年七月二十日，法院判處彩邦勝訴。於二零一二年八月一日，總按金港幣25,647,000元及利息港幣888,159.12元已收妥。於二零一二年八月十六日，訴訟中產生之費用港幣360,000元亦已收妥。該收購事項及有關訴訟及判決之詳情載於本公司日期分別為二零一一年十一月十一日、二零一一年十二月二日、二零一二年一月九日、二零一二年三月一日及二零一二年八月一日之公佈，以及本公司日期為二零一一年十二月二十日之通函。

本公司之全資附屬公司King Perfection Limited（「King Perfection」，作為買方）與Peak Prosper Holdings Limited（「Peak Prosper」，作為賣方）就按代價港幣220,000,000元收購本金額為港幣110,040,000元之可換股債券而訂立之有條件買賣協議（「可換股債券協議」）於二零一一年十二月三十一日失效後，本公司及King Perfection要求退回根據可換股債券協議付予Peak Prosper之按金港幣20,000,000元（「按金」），而於二零一二年二月二日，金額港幣20,000,000元之支票（「支票」）交往銀行兌現但未能兌現。由於未有就未能兌現的通知得到回應，本公司及King Perfection已於二零一二年三月九日在法院向Peak Prosper及另一間公司展開訴訟。法院於二零一三年二月二十二日作出裁決，宣判King Perfection可獲支付港幣20,000,000元、待評估的賠償金及有關費用，而本公司則可獲支付港幣20,000,000元及有關費用。

管理層討論與分析

因應債務的先後次序，King Perfection及本公司尋求向Peak Prosper追收相關金額及透過債務追討協議追收其他判決債項。債務追討協議之詳情載列如下。

於二零一二年三月二十八日，本公司之全資附屬公司德榮財務有限公司（「德榮」，在香港從事放債業務之公司）在法院向若干借款人及有關人士作出7宗個別索償，要求償還應收貸款及其他補償。

在其中一項訴訟中，德榮向一名借款人及擔保人作出申索，要求償還貸款本金港幣81,000,000元連同應計利息。此項申索的最初資料及詳情載於本公司上一份年報。法院於二零一二年十月二十九日作出裁決，宣判德榮獲支付貸款本金、利息及有關費用。

雖然上述貸款港幣81,000,000元的償還，獲香港一項住宅物業的法定質押作擔保，但為免德榮與對同一物業有抵押權益的另一債權人（「另一有抵押債權人」）之間出現任何爭議，亦為了促使抵押的強制執行和節省時間及費用，德榮及本集團有關成員公司（即本公司和King Perfection）於二零一三年二月二十二日與另一有抵押債權人簽訂債務追討協議，授權另一有抵押債權人向借款人及擔保人追討結欠德榮以及本公司和King Perfection之所有到期未償還金額。

隨著另一有抵押債權人已向其一間同系附屬公司轉讓其於有關債項的權利及對抵押的所有權益，德榮以及本公司和King Perfection於二零一三年三月一日與上述另一有抵押債權人的同系附屬公司簽訂補充債務追討協議。根據及依據債務追討協議（經補充債務追討協議修訂及補充），從借款人及／或擔保人收回的任何款項將首先在另一有抵押債權人的同系附屬公司與德榮之間分配，而在履行和清繳有抵押債務後所收到或收回的任何剩餘金額將會轉交予本公司及King Perfection。截至本報告日期，尚未收到任何金額，仍不確定能否收回款項。於二零一二年並無撥回有關撥備。

至於其他6組申索，其中5項是由德榮對多間商業借款人作出，餘下一項涉及德榮對兩名個別人士的申索，而上述其中一名商業借款人為擔保人。該6組申索的最初資料及詳情載於本公司上一份年報。

德榮於展開上述申索後已尋求進一步法律意見，並已基於該等進一步法律意見修訂各項傳訊令狀及申索聲明。雖然該等應收貸款的部份還款，獲抵押予德榮並以德榮為受益人的股份或股票作擔保，但並不確定德榮能否從有關借款人收回有關應收貸款的全部金額。

上述全部6組申索仍在進行，而本公司將會在適當或需要時公佈或披露該等申索之進展及／或結果。

德榮於二零一二年九月七日向另一借款人及擔保人展開另一宗申索，以追討總金額港幣29,544,384.74元，即該借款人到期未償還的金額以及進一步應計利息。法院於二零一三年一月二十八日作出裁決，宣判借款人及擔保人須向德榮償還金額港幣29,544,384.74元以及進一步利息及有關費用。

德榮將尋求強制執行還款，但在現階段未清楚是否可收回判決債項的任何金額。

董事及高級管理人員

執行董事

楊秀嫻女士（「楊女士」），47歲，畢業於香港理工學院（現稱香港理工大學），獲頒授時裝設計高級文憑。於加入本公司前，楊女士曾於多間製衣公司工作逾十九年，現為本公司若干附屬公司之董事。自二零零七年五月二日起，楊女士獲委任為必美宜集團有限公司（股份代號：379）（「必美宜」）（於聯交所主板上市之公司）之執行董事。

除上文所披露者外，楊女士過往並無於本公司及其任何附屬公司擔任任何職位，亦無於過往三年內在任何其他上市公司出任董事職務。楊女士與本公司之任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關連，且並無於本公司股份中持有證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益。

陳瑞常女士（「陳女士」），48歲，畢業於南澳大學，持有工商管理碩士學位。陳女士擁有逾十九年的投資經驗，現任本公司若干附屬公司之董事。陳女士曾於二零零八年一月二十四日至二零一一年五月二十五日擔任聯交所主板上市公司中國東方文化集團有限公司（前稱直真科技有限公司）（股份代號：2371）（「中國東方文化」）之執行董事。陳女士現為Channel Enterprises (Int'l) Limited之董事。自二零零七年五月二日起，陳女士獲委任為聯交所主板上市公司必美宜（股份代號：379）之執行董事。

除上文所披露者外，陳女士過往並無於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位，亦無於過往三年內在任何其他上市公司出任董事職務。陳女士與本公司或其附屬公司之任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關連。截至本年報日期，陳女士於本公司股份及相關股份中持有證券及期貨條例第XV部所界定之下列權益：

姓名	個人權益	股權概約百分比
陳瑞常	60,000股	0.01%

獨立非執行董事

袁慧敏女士（「袁女士」），41歲，於一九九四年畢業於香港大學，持有工商管理學學位。彼乃英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員及中國註冊會計師協會海外會員。加入本公司之前，袁女士從事會計及審核工作逾十八年。自二零一二年十一月一日起，袁女士獲委任為香港建屋貸款有限公司（股份代號：145）（於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事。

除上文所披露者外，袁女士過往並無於本公司及其任何附屬公司擔任任何職位，亦無於過往三年內在任何其他上市公司出任董事職務。彼與本公司之任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關連，且並無於本公司股份中持有證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益。

王展望先生（「王先生」），41歲，為英國特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。王先生於核數、會計及財務方面有逾十六年經驗。

除上文所披露者外，王先生過往並無於本公司及其任何附屬公司擔任任何職位，亦無於過往三年內在任何其他上市公司出任董事職務。此外，彼與本公司之任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關連，且並無於本公司股份中持有證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益。

周傳傑先生（「周先生」），45歲，在電力工業擁有逾十八年經驗，專長於電力公司的商業策略發展、變更管理、物料採購以及電力公司市場管理。彼持有香港大學機械工程碩士學位及香港中文大學工商管理碩士學位。彼為特許工程師、英國機械工程師學會及香港工程師學會會員。自二零零七年八月十七日至二零一二年一月三十一日期間，周先生為聯交所主板上市公司必美宜（股份代號：379）之獨立非執行董事。

董事及高級管理人員

除上文所披露者外，周先生過往並無於本公司及其任何附屬公司擔任任何職位，亦無於過往三年內在任何其他上市公司出任董事職務。此外，彼與本公司之任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關連，且並無於本公司股份中持有證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益。

高級管理人員

蕭玉華女士，自二零零八年擔任本集團之首席財務官，持有工商管理學士學位，並為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於會計及財務管理工作方面擁有逾二十四年經驗。

董事會謹將本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的年報及經審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司是一投資控股公司，其附屬公司的主要從事物業投資、證券買賣及貸款融資業務。

分類資料

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度按業務分類之業績分析載於隨附的財務報表附註7內。

業績

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的業績詳情載於本年報第41及42頁的綜合全面收益表。

五年財務概要

本集團於過往五個財政年度之業績和資產及負債之概要載於本年報第155至157頁。

附屬公司及聯營公司

本公司的附屬公司及本集團的聯營公司的詳情分別載於隨附的財務報表附註45和19內。

機器及設備

截至二零一二年十二月三十一日止年度內機器及設備的變動詳情載於隨附的財務報表附註17內。

股息

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

董事會報告

股本

有關本公司股本的變動詳情載於隨附的財務報表附註35。

儲備

截至二零一二年十二月三十一日止年度內本集團儲備的變動載於本年報第45頁的「綜合權益變動表」一節。

於二零一二年十二月三十一日，本公司並無可供分派予本公司股東之儲備（二零一一年：無）。

購股權計劃

本公司購股權計劃概要及購股權於截至二零一二年十二月三十一日止年度內變動詳情載於隨附的財務報表附註36。

退休福利計劃

退休福利計劃的詳情載於隨附的財務報表附註38內。

優先權利

根據本公司的公司細則（「公司細則」）及百慕達的法律，並沒有任何有關優先權利的條文。

購買、出售或贖回股份

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司及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。

主要客戶及供應商

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團主要客戶所佔的收入百分比如下：

	佔收入百分比
最大客戶	20.9%
五大客戶合計	70.7%

本集團之主要業務為物業投資、證券買賣及貸款融資。因此，董事認為，披露本集團供應商之詳情並無價值。

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，概無本公司董事、其聯繫人或任何主要股東（據董事所知，擁有本公司5%以上的股本），在本集團的五大客戶及供應商中擁有任何權益。

有關人士交易

本集團之有關人士交易於隨附的財務報表附註39披露，並無該等交易屬於創業板上市規則第20章之「關連交易」或「持續關連交易」釋義範圍內。

報告期後事項

報告日期後發生之重大事項詳情載於附隨之財務報表附註46。

董事會報告

董事

於截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至本年報日為止的董事為：

執行董事

楊秀嫻女士
陳瑞常女士

獨立非執行董事

袁慧敏女士
王展望先生
周傳傑先生 (於二零一二年五月十四日獲委任)
林家威先生 (於二零一二年四月二十七日辭任)

根據公司細則第87(1)條之規定，陳瑞常女士及王展望先生將會在即將召開的本公司股東週年大會上輪值告退，並合資格及願意膺選連任。

獨立非執行董事應有指定任期，並須根據公司細則輪值退任。

根據公司細則，全體董事須至少每三年輪值退任一次。

該等擬於即將召開的本公司股東週年大會中膺選連任的董事與本公司或其任何附屬公司並無訂立於一年內終止而須作出賠償的服務合約（一般法定賠償除外）。

董事及高級管理人員簡介

於本年報日期，本集團之董事及高級管理人員之履歷載於本年報第15至17頁。

董事及五名最高薪個人之薪酬

董事及本集團五名最高薪個人之薪酬詳情分別載於隨附的財務報表附註13及14。

董事服務合約

楊秀嫻女士已與本公司訂立服務合約，由二零零八年五月八日開始，初步為期兩年，並可予以續約，直至任何一方終止合約為止。

陳瑞常女士已與本公司訂立委任書，自二零一三年一月一日生效。

袁慧敏女士已與本公司訂立委任書，自二零一二年七月四日生效，為期一年。

王展望先生已與本公司訂立委任書，自二零一二年八月十日生效，為期一年。

周傅傑先生已與本公司訂立委任書，自二零一二年五月十四日生效，為期一年。

董事所佔合約權益

本公司或其任何附屬公司於二零一二年十二月三十一日或於截至二零一二年十二月三十一日止年度內任何時間，並無訂有任何令董事或本公司管理層之成員直接或間接享有重大權益而與本集團業務有重要關係的合約。

獨立身份確認

根據創業板上市規則第5.09條，本公司已收到各獨立非執行董事，即袁慧敏女士、王展望先生及周傅傑先生有關彼等獨立性之年度確認書，而本公司認為所有獨立非執行董事均獨立行事。

競爭權益

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，董事或任何彼等各自之聯繫人士（定義見創業板上市規則）概無擁有與本集團業務構成或可能構成競爭或與本集團有任何其他利益衝突之任何業務或權益。

董事會報告

董事及主要行政人員於本公司股份之權益

於二零一二年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相關法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有，本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8條須知會本公司及聯交所（包括董事及本公司主要行政人員根據該證券及期貨條例的條文被視為或當作擁有的權益及淡倉），或本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據創業板上市規則第5.46條所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須另外知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	權益類別	持有已發行普通股數目	佔已發行股本概約百分比
陳瑞常女士	實益擁有人	60,000	0.01%

除上述披露者外，於二零一二年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中須根據證券及期貨條例第352條規定記錄在本公司須存置之登記冊或根據創業板上市規則第5.46條須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除上文「董事及主要行政人員於本公司股份之權益」一節所披露者外，於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無為任何安排的一方致令董事或本公司主要行政人員透過以購入本公司或任何其他公司實體的股份或債務證券（包括債券）而獲益，及概無董事或任何彼等之配偶或未滿十八歲的子女於截至二零一二年十二月三十一日止年度期間持有任何權利以認購本公司的證券或曾行使該等權利。

主要股東

於二零一二年十二月三十一日，以下人士（不包括本公司董事或主要行政人員）直接或間接於本公司股份及／或相關股份中擁有，須記錄於根據證券及期貨條例第336條由本公司存置之登記冊內或須另外知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目	相關 股份數目	概約權益 百分比
Chinese Capital Management Limited	實益擁有人	–	120,000,000 (附註1)	17.76%
必美宜集團有限公司	公司控制權益	67,294,000 (附註2)	–	9.96%
Sunbright Asia Limited	實益擁有人	61,500,000 (附註2)	–	9.10%
Well Support Limited	實益擁有人	67,081,466 (附註3)	–	9.93%
劉益東	劉益東家族信託 之受託人	67,081,466 (附註3)	–	9.93%

附註：

- 此乃於Chinese Capital Management Limited直接持有之相關股份中擁有之權益，所涉及之期權可認購本公司本金總額為港幣24,000,000元之可換股債券。當該等期權所附換股權獲全面行使後，可按兌換價港幣0.20元轉換為最多120,000,000股股份。
- 根據必美宜集團有限公司（「必美宜」）及Sunbright Asia Limited（「Sunbright」）提交之法團主要股東通知，該67,294,000股股份包括由Sunbright持有之61,500,000股股份及由Betterment Enterprises Limited（「Betterment」）持有之5,794,000股股份。Sunbright由CR Investment Group Limited（「CR Investment」）全資擁有。Betterment由Richcom Group Limited（「Richcom」）擁有99.49%權益。Richcom由CR Investment全資擁有。CR Investment由必美宜全資擁有。因此，Richcom、CR Investment及必美宜各自被視為於Betterment持有之股份中擁有權益；而CR Investment及必美宜各自被視為於Sunbright持有之股份中擁有權益。
- 根據Well Support Limited及劉益東提交之法團主要股東通知及個別大股東通知，該等股份由Well Support Limited持有，而Well Support Limited由劉益東家族信託實益擁有，劉益東家族信託之受益人為劉益東及其家族成員。

董事會報告

除上文披露者外，於二零一二年十二月三十一日，董事並不知悉任何其他人士（不包括本公司董事或主要行政人員）擁有根據證券及期貨條例第336條規定由本公司存置之登記冊所記錄或須另外知會本公司或聯交所之本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治常規。有關本公司所採納企業管治常規之資料載於本年報第27至38頁之企業管治報告。

委任專業顧問及合規顧問

聯交所創業板上市委員會（「創業板上市委員會」）於二零一三年三月四日刊發新聞稿，批評本公司違反創業板上市規則第17.56(2)條。創業板上市委員會指令（其中包括）本公司(i)委聘一名令上市科滿意的獨立專業顧問（「該顧問」），徹底檢討本公司的內部監控並提出改進建議，以確保本公司遵守創業板上市規則第17.56(2)條；及(ii)委任一名令上市科滿意的獨立合規顧問（「合規顧問」），於往後兩年持續就創業板上市規則的合規提供諮詢服務。

根據創業板上市委員會之指令，本公司正安排上述委任。當適當時，將會刊發載列有關以上事項的進一步詳情之公告。

公眾持股量

根據本公司所得公開資料及據董事所知，本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度內一直維持創業板上市規則所規定之足夠公眾持股量。

總辦事處及香港主要營業地點變動

由二零一二年七月七日起，本公司之香港主要營業地點已改為香港中環德輔道中54-58號軟庫中心2樓。

核數師

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由信永中和（香港）會計師事務所有限公司（「信永中和」）核審。

於二零一二年六月二十二日，信永中和已獲重新委任為本公司之核數師，其任期直至即將舉行之股東週年大會結束為止。在即將舉行之本公司股東週年大會上將提呈決議案重新委任信永中和為本公司之核數師。

代表董事會
陳瑞常
執行董事

香港，二零一三年三月二十六日

企業管治報告

企業管治守則

除下列偏離外，於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司已遵守聯交所創業板證券上市規則（「創業板上市規則」）企業管治守則及企業管治報告（附錄15）（「企業管治守則」）所載之企業管治常規之守則條文：

企業管治守則第A.2.1條之守則條文規定（其中包括），主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至本年報日期，本公司並無主席或行政總裁。董事會將繼續不時檢討目前的架構，若發現具備適當知識、技能及經驗之人選，本公司將於適當時間作出委任以填補職位之空缺。

根據企業管治守則第D.1.4條之守則條文，本公司應發出正式董事委任書，訂明其委任之主要條款及條件，但本公司執行董事陳女士之前並未與本公司訂立服務合約或委任書。陳女士已與本公司訂立委任書，自二零一三年一月一日生效，須根據公司細則於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

根據企業管治守則第A.6.7條之守則條文，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對公司股東意見達成公正瞭解。本公司部份董事因當時有其他重要事務，各自未能出席本公司於二零一二年六月二十二日舉行之上屆股東週年大會以及本公司於二零一二年一月九日及二零一二年六月十三日舉行之股東特別大會。

根據企業管治守則第A.2.7條之守則條文，董事會主席應每年最少一次與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行會議，而在會上毋須執行董事出席。由於本公司並無主席，因此於截至二零一二年十二月三十一日止年度並無舉行有關會議。

根據創業板上市規則第5.05(1)條，每個上市發行人的董事會必須包括最少三名獨立非執行董事。根據創業板上市規則第5.28條，審核委員會必須由最少三名成員組成。林家威先生自二零一二年四月二十八日起辭任後，獨立非執行董事及審核委員會成員數目均低於創業板上市規則第5.05(1)條及5.28條所規定之最少人數。於二零一二年五月十四日，本公司委任周傳傑先生出任本公司獨立非執行董事及本公司審核委員會成員。因此，自此之後已遵守創業板上市規則第5.05(1)條及5.28條之規定。

董事之證券交易

本公司一直按照不遜於創業板上市規則第5.48至5.67條所載交易必守標準條文，就董事進行證券交易採納操守守則（「操守守則」）。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至二零一二年十二月三十一日止年度已完全遵守操守守則。

董事會

於本年報日期，董事會由五位董事組成，其中兩位為執行董事（楊秀嫻女士及陳瑞常女士），三位為獨立非執行董事（袁慧敏女士、王展望先生及周傳傑先生）。

每位董事之履歷詳情載於本年報第15至第17頁「董事及高級管理人員」一節。

董事會由執行董事與獨立非執行董事構成均衡的組合，彼等擁有廣泛的相關技巧與經驗。所有執行董事已投放足夠時間和注意力於本集團事務。每名執行董事已具備足夠經驗擔任有關職位，以有效和具效率地執行職務。獨立非執行董事參與董事會為有關本集團之策略、表現、利益衝突及管理過程等事項帶來獨立決定，以確保本公司全體股東之利益已獲妥為考慮。據本公司所深知，董事會成員之間概無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

企業管治報告

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，除二零一二年四月二十八日至二零一二年五月十三日期間外（即林家威先生辭任後及周傅傑先生獲委任之前），董事會有三名獨立非執行董事，其中兩名獨立非執行董事具備創業板上市規則第5.05(2)條所需之適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。

所有獨立非執行董事均按特定條款獲委任，彼等在本公司之服務期由各自獲委任日期起計為期一年。彼等須根據公司細則在本公司股東週年大會上輪值退任及重選。

根據創業板上市規則第5.09條，本公司已收到各獨立非執行董事之確認書，確認彼等於本公司之獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均獨立行事。

董事會負責批准及監察業務計劃、評估本集團之表現及監督管理層。董事會亦專注於整體策略及政策，尤其著重本集團之增長及財務表現。

董事會委派本集團之日常營運工作予本公司執行董事及高級管理層，同時保留若干主要事項待其批准。董事會會透過出席董事會會議之執行董事向管理層傳達其決定。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司舉行二十五次董事會會議、一次股東週年大會及兩次股東特別大會。董事之出席詳情如下：

董事	董事會會議	出席率	
		股東週年大會	股東特別大會
執行董事			
楊秀嫻女士	25/25	1/1	1/2
陳瑞常女士	25/25	1/1	2/2
獨立非執行董事			
袁慧敏女士	19/25	1/1	0/2
王展望先生	19/25	0/1	2/2
周傅傑先生			
（於二零一二年五月十四日獲委任）	9/15	1/1	1/1
林家威先生			
（於二零一二年四月二十七日辭任）	5/8	不適用	0/1

除上述定期董事會會議外，董事會於特定事宜需要董事會決定時舉行會議。董事會就定期董事會會議向全體董事發出充裕時間之通告以便彼等出席，並就特別董事會會議發出合理通告。董事於每次董事會會議前均會事先獲發詳細議程及委員會會議記錄。

本公司之聯席公司秘書（「聯席公司秘書」）負責於董事會會議前向董事派發詳細文件，以確保董事能夠就會議討論事項作出知情之決定。所有董事都可獲得聯席公司秘書的意見和服務，確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。

任何董事如擬尋求獨立專業意見以充分履行其職責，均可尋求有關意見，費用概由本公司承擔。董事透過入職簡介、持續參與董事會及委員會會議及與主要管理人員舉行會議，加深對本集團之了解。本公司鼓勵董事提升其技能與知識。

董事培訓

每名新委任的董事均獲提供必要之入職簡介及資料，確保其對本公司營運及業務以及其於相關條例、法例、規則及法規下的責任有適當程度之了解。

對於有關本集團業務以及立法和規管環境之變化及發展，本公司定期在常規董事會會議上向董事提供更新資料及簡介。

董事承諾遵守企業管治守則之守則條文第A.6.5條（於二零一二年四月一日生效）有關董事培訓的規定。所有董事已參與持續專業培訓，以豐富及更新彼等的知識及技巧，並已向本公司提供彼等於截至二零一二年十二月三十一日止年度接受培訓的記錄。

企業管治報告

各董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度接受個別培訓之記錄概列如下：

董事	持續專業培訓 計劃之種類
執行董事	
楊秀嫻女士	B
陳瑞常女士	B
獨立非執行董事	
袁慧敏女士	A、B
王展望先生	A、B
周傳傑先生	B

附註：

A： 出席有關業務或董事職責之研討會／論壇／工作坊／會議

B： 閱覽有關規管的更新資料

薪酬委員會

本公司於二零零五年八月十二日成立薪酬委員會，並以書面訂明職權範圍。薪酬委員會目前有四位成員，包括三位獨立非執行董事，分別為袁慧敏女士、王展望先生及周傳傑先生，以及一位執行董事楊秀嫻女士所組成。袁慧敏女士為本委員會主席。

薪酬委員會之書面職權範圍與企業管治守則之條款相若。薪酬委員會就本公司所有董事及高級管理人員薪酬之政策及架構，以及就制訂薪酬政策而訂立正式及具透明度的程序，向董事會提供推薦建議。薪酬委員會亦參照董事會之公司目標及宗旨，檢討執行董事之薪酬並向董事會推薦有關建議。概無董事或其任何聯繫人士可參與釐定其本身薪酬。薪酬委員會考慮同類公司所支付之薪金、董事所付出之時間及職責、本集團其他部門之僱用條件及按表現釐定薪酬之合適性等因素，從而釐定個別執行董事之薪酬組合，包括實物利益、退休金權利及賠償金，其中包括因失去職位或終止委任或因行為不當而解僱或罷免執行董事而應付之任何補償，以確保薪酬符合合約條款並屬公平、不過多、合理及合適。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司薪酬委員會舉行兩次會議，就一名辭任董事之花紅建議及委任一名獨立非執行董事之薪酬建議向董事會作出推薦意見。

本公司薪酬委員會會議的出席記錄詳情如下：

成員	出席率
袁慧敏女士 (主席)	2/2
楊秀嫻女士	2/2
王展望先生	2/2
周傅傑先生 (於二零一二年五月十四日獲委任)	不適用
林家威先生 (於二零一二年四月二十七日辭任)	0/1

企業管治報告

提名委員會

本公司於二零零五年八月十二日成立提名委員會，並以書面訂明職權範圍。提名委員會目前有四位成員，包括三位獨立非執行董事，分別為袁慧敏女士、王展望先生及周傳傑先生，以及一位執行董事楊秀嫻女士所組成。王展望先生為本委員會主席。

提名委員會負責每年一次檢討董事會之架構、規模和組成，以就任何有關董事委任、重新委任及獨立非執行董事之獨立性之變動方案向董事會提出建議。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司提名委員會舉行一次會議，以審議一名獨立非執行董事之委任及退任董事之重新委任，並作出有關建議。

本公司提名委員會會議的出席記錄詳情如下：

成員	出席率
王展望先生 (主席)	1/1
楊秀嫻女士	1/1
袁慧敏女士	1/1
周傳傑先生 (於二零一二年五月十四日獲委任)	不適用
林家威先生 (於二零一二年四月二十七日辭任)	不適用

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並遵照創業板上市規則第5.28至5.29條以書面訂明職權範圍。於本年報日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為袁慧敏女士、王展望先生及周傳傑先生。袁慧敏女士為本委員會之主席。

審核委員會之主要職責為 (其中包括) 就外部核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，同時配合外部核數師之工作，以盡量提升彼等的獨立性及客觀性，並審批外部核數師之酬金及委聘條款；審閱本公司之財務報表、年報及賬目、中期報告及季度報告以及其中所載的財務申報判斷；監督本集團財務申報系統及內部監控程序之有效性；以及檢討本公司僱員可用以向上匯報及方便執行上述職責之保密安排。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司審核委員會共舉行六次會議，以審議及監察財務申報程序及內部監控檢討。審核委員會已聯同本公司外部核數師，審閱本集團之季度、中期及年度業績，並向董事會提供建議以供考慮和批准。本公司審核委員會認為，該等業績之編製符合適用會計準則及規定，並已作出適當披露。本公司審核委員會亦已執行及履行企業管治守則所載的其他職責。

本公司審核委員會會議的出席記錄如下：

成員	出席率
袁慧敏女士 (主席)	6/6
王展望先生	6/6
周傳傑先生 (於二零一二年五月十四日獲委任)	2/2
林家威先生 (於二零一二年四月二十七日辭任)	3/3

本委員會已審閱本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度未經審核之季度和中期業績及經審核之年度業績。

企業管治職能

董事會亦負責履行下列書面職權範圍所載之企業管治職責：

- a) 制訂及檢討本公司之企業管治政策及常規；
- b) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- d) 制訂、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則及合規手冊 (如有)；及
- e) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及於企業管治報告內披露之資料。

企業管治報告

核數師酬金

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司已付／應付外部核數師信永中和（香港）會計師事務所有限公司之酬金載列如下：

	港幣千元
已向本集團提供的服務	
— 核數服務	730
— 非核數服務	120
	850

董事於財務報表之責任

年報及財務報表

董事察悉其有責任在每個財政年度，編制能真實及公平反映本集團狀況之財務報表，並向本公司股東提呈季度、中期及年度財務報表以及公佈。董事須適時發佈本集團之財務報表，以讓股東能從各方面衡量及了解本集團之狀況及前景。

本公司外部核數師信永中和（香港）會計師事務所有限公司對本集團財務報表的申報責任之聲明，載於本年度第39至154頁獨立核數師報告。

會計期間

董事認為於編制財務報表時，本集團利用合適的會計政策，並貫徹使用，且已遵從所有適用的會計準則。

會計記錄

董事須負責確保本集團存置會計記錄，有關記錄應合理準確地披露本集團之財務狀況，並且可用於根據適用會計準則而編制的財務報表。

持續經營

董事會經作出適當查詢後，認為本集團有充足資源，在可預見將來持續經營，且基於此理由，採納持續經營基準編制財務報表仍屬適當。

公司秘書

李澤雄先生（「李先生」）已獲委任為本公司之公司秘書。李先生於截至二零一二年十二月三十一日止年度已接受不少於15小時之相關專業培訓。

於二零一三年二月一日，張靜雯女士（「張女士」）由外聘服務供應商委派，獲委任為本公司之聯席公司秘書。李先生將繼續擔任本公司另一名聯席公司秘書。本公司與外聘服務供應商的主要聯絡人為李先生。

股東權利

召開股東特別大會之權利

董事於接獲本公司股東之要求，而該（等）股東於遞交要求當日持有不少於十分之一的本公司已繳股本（其賦有於遞交要求當日於本公司股東大會上投票之權利），則董事有權隨時向董事會或本公司的聯席公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求內指明的任何事項。

有關要求必須指明大會目的，經由遞交要求人士簽署，並送達本公司位於百慕達的註冊辦事處（註明收件人為本公司的聯席公司秘書）。

倘於遞交要求日期起計21日內，董事未有正式召開有關大會，則遞交要求人士（或當中持有彼等全體總投票權一半以上之任何人士）可自發召開有關大會，惟任何據此召開之大會均不得於上述日期起計三個月期間屆滿後舉行。

向董事會作出查詢之權利

股東有權向董事會作出查詢。所有查詢必須以書面提出，並郵寄至本公司位於香港的總辦事處或位於百慕達的註冊辦事處，或電郵至info@chinarailwaylogistics.com，並註明收件人為本公司的聯席公司秘書。

於股東大會提出議案之權利

在(i)於遞交要求當日持有不少於全體股東（其賦有於要求所涉股東大會上投票之權利）總投票權二十分之一之任何數目本公司股東；或(ii)不少於100名股東以書面方式提出要求下，本公司將會（而有關費用將由遞交要求人士承擔）：(a)向有權接收下一屆股東週年大會通告之本公司股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議並擬於會上動議之決議案；及(b)向有權接收任何股東大會通告之股東傳閱不超過一千字之陳述書，以告知於該大會上任何擬提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。

有關要求須由遞交要求人士簽署，並送達本公司之總辦事處及香港主要營業地點，並註明收件人為本公司的聯席公司秘書。

投資者及股東關係

董事會深明與本公司股東及投資者維持清晰、適時及有效通訊之重要性。本公司已根據創業板上市規則向股東及投資者披露所有必需資料。此外，董事會透過多種正式溝通渠道，與本公司股東及投資者維持緊密通訊。該等渠道包括：(i)透過其年度、中期及季度報告、通告、公佈及通函，發佈本公司之最新業務發展及財務表現；(ii)在股東大會上讓本公司股東有機會向董事會提出評論和交換意見；及(iii)本公司之網站作為本公司與投資者之間的有效溝通平台。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司之組織章程文件並無重大變動。

內部監控

董事會負責本集團內部監控系統的有效性。

內部監控系統旨在滿足本集團的特定需要及應付其面臨的風險，但因性質使然，對於嚴重錯誤陳述、失誤或欺詐僅能提供合理而非絕對的保障。

系統內已建立程序以保障資產免遭擅自使用或處置、控制資本及支出、存置適當的會計紀錄及確保用於業務及公佈的財務資料的可靠性。本集團的合資格管理層會持續維護及監控內部監控系統。

本公司已聘任獨立專業公司對本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之重大內部監控（包括財務、經營、合規監控及風險管理等）的有效性進行年度檢討。董事會已不時對有關進展作檢討，而檢討時已考慮到資源之充足性、本集團會計及財務申報部門員工之資歷及經驗，以及彼等的培訓計劃及預算。董事會對有效及適當地執行內部監控系統進行監察，以保障股東的投資及本集團的資產。

代表董事會
執行董事
陳瑞常

香港，二零一三年三月二十六日

獨立核數師報告



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號利園43樓

致中國鐵路貨運有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們獲委任審核中國鐵路貨運有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)刊於第41至154頁的綜合財務報告，包括二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合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說明資料。

董事須對綜合財務報表負上的責任

貴公司董事須遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製能表達真實兼公平地反映意見的該等綜合財務報表，以及維持董事認為屬必要的有關內部監控，以確保編製綜合財務報表時不存在重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等綜合財務報告作出獨立意見，並根據百慕達一九八一年公司法第90條僅向整體股東報告，並且不涉及其他目的。我們不會就本報告的內容向其他人士負責或承擔任何責任。我們按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守操守規定以及計劃及進行審核以合理確定此等綜合財務報告是否不存在重大的錯誤陳述。

獨立核數師報告

審核包括進程序以取得與綜合財務報告所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取的該等程序須視乎核數師的判斷，包括評估綜合財務報告存有重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤引起）的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與 貴集團編製能表達真實公平地反映意見的綜合財務報告有關的內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對 貴集團的內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理，以及評價綜合財務報告的整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供基準。

意見

我們認為，該等根據香港財務報告準則編製的綜合財務報表真實兼公平地反映 貴集團於二零一二年十二月三十一日的財務狀況，以及 貴集團截至該日期止年度的虧損及現金流量，並已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

信永中和（香港）會計師事務所有限公司
執業會計師

莊國盛
執業證書號碼：P05139

香港
二零一三年三月二十六日

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
持續經營業務			
營業額	7	155,335	89,500
收入	7	14,616	44,000
銷售成本		(135)	(941)
毛利		14,481	43,059
其他收入及收益	8	6,378	3,108
行政費用		(47,719)	(45,096)
出售投資物業收益		-	880
投資物業公平值變動	18	(107)	5,695
持作買賣投資公平值變動所產生收益(虧損)		7,255	(100,151)
出售持作買賣投資收益(虧損)		85	(23,709)
解除確認可換股工具指定為按公平值透過 損益列賬之財務資產之淨虧損	23	(18,934)	(1,869)
可換股工具指定為按公平值透過損益列賬 之財務資產之公平值變動所產生收益	23	4,742	5,302
衍生財務負債公平值變動所產生虧損	31	(3,217)	-
出售附屬公司收益	43	2,749	-
於聯營公司之權益減值虧損		(1,475)	-
應收貸款減值虧損	22	(29,544)	(199,180)
已付投資按金減值虧損	26	-	(26,286)
應佔共同控制實體溢利		12,706	13,614
融資成本	9	(2,664)	(224)
除稅前虧損	10	(55,264)	(324,857)
所得稅抵免(支出)	11	646	(9,535)
本年度來自持續經營業務之虧損		(54,618)	(334,392)
已終止經營業務			
本年度來自已終止經營業務之溢利(虧損)	12	464	(214)
本年度虧損		(54,154)	(334,606)

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
其他全面收入(開支)			
可供出售財務資產之公平值收益(虧損)		4,013	(5,118)
換算海外業務產生之匯兌差額		(212)	4,793
解除出售附屬公司時產生之匯兌儲備		492	-
應佔共同控制實體匯兌儲備		23	3,277
本年度其他全面收入		4,316	2,952
本年度全面開支總額		(49,838)	(331,654)
本公司擁有人應佔本年度虧損			
來自持續經營業務		(56,976)	(336,902)
來自已終止經營業務		464	(214)
本公司擁有人應佔本年度虧損		(56,512)	(337,116)
非控股權益應佔本年度來自持續經營業務之溢利		2,358	2,510
		(54,154)	(334,606)
以下人士應佔全面(開支)收入總額:			
本公司擁有人		(52,200)	(334,771)
非控股權益		2,362	3,117
		(49,838)	(331,654)
每股基本及攤薄虧損	16		
來自持續經營及已終止經營業務		港幣(8.36)仙	港幣(52.88)仙
來自持續經營業務		港幣(8.43)仙	港幣(52.85)仙

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元 (重列)	二零一一年 一月 一日 港幣千元 (重列)
非流動資產				
機器及設備	17	10,938	13,795	14,238
投資物業	18	209,157	148,716	118,887
於聯營公司之權益	19	50,178	–	–
於共同控制實體之權益	20	135,942	123,213	106,322
已付收購投資物業按金		–	5,150	3,121
會所債券		2,690	–	–
可供出售財務資產	21	22,921	19,058	23,916
應收貸款	22	–	–	20,100
		431,826	309,932	286,584
流動資產				
應收貸款	22	133,952	233,802	408,885
可換股工具指定按公平值 透過損益列賬之財務資產	23	41,441	107,599	67,766
存貨	24	–	646	17,469
應收貿易賬款	25	–	474	4,571
預付款項、按金及其他應收賬款	26	115,131	108,829	57,058
可收回稅項		–	1,830	–
持作買賣之投資	27	117,399	91,739	205,989
銀行結餘及現金	28	43,363	42,273	113,577
		451,286	587,192	875,315
流動負債				
應付貿易賬款	29	–	1,205	394
預提費用及其他應付賬款		14,190	6,760	5,526
預收款項		–	481	529
稅項		8,210	12,938	12,833
銀行借款	30	30,210	7,725	–
衍生財務負債	31	4,567	–	–
		57,177	29,109	19,282
流動資產淨值		394,109	558,083	856,033
資產總值減流動負債		825,935	868,015	1,142,617

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元 (重列)	二零一一年 一月 一日 港幣千元 (重列)
非流動負債				
應付債券	32	10,000	—	—
遞延稅項	33	21,536	23,778	13,686
		31,536	23,778	13,686
資產淨值		794,399	844,237	1,128,931
股本及儲備				
股本	35	676	676	564
儲備		771,042	823,242	1,111,165
非控股權益		771,718	823,918	1,111,729
		22,681	20,319	17,202
權益總額		794,399	844,237	1,128,931

第41至154頁之綜合財務報表經董事會於二零一三年三月二十六日批准及授權刊發：

陳瑞常
董事

楊秀嫻
董事

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	認股權 證儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	本公司 擁有人 應佔權益 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	總計 港幣千元
二零一一年一月一日 (按原先呈列)	564	2,854,452	7,914	3,590	6,430	3,300	5,993	(1,764,883)	1,117,360	17,202	1,134,562
會計政策變動之影響 (見附註2)	-	-	-	-	-	-	(93)	(5,538)	(5,631)	-	(5,631)
二零一一年一月一日 (重列)	564	2,854,452	7,914	3,590	6,430	3,300	5,900	(1,770,421)	1,111,729	17,202	1,128,931
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(337,116)	(337,116)	2,510	(334,606)
本年度其他全面 (開支) 收入											
可供出售財務資產之公平值虧損	-	-	-	-	(5,118)	-	-	-	(5,118)	-	(5,118)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	4,793	-	4,793	-	4,793
應佔共同控制實體匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	2,670	-	2,670	607	3,277
本年度全面 (開支) 收入總額	-	-	-	-	(5,118)	-	7,463	(337,116)	(334,771)	3,117	(331,654)
透過配售發行股份 (附註35)	112	48,048	-	-	-	-	-	-	48,160	-	48,160
配售成本 (附註35)	-	(1,200)	-	-	-	-	-	-	(1,200)	-	(1,200)
於二零一一年十二月三十一日 (重列)	676	2,901,300	7,914	3,590	1,312	3,300	13,363	(2,107,537)	823,918	20,319	844,237
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(56,512)	(56,512)	2,358	(54,154)
本年度其他全面收入 (開支)											
可供出售財務資產之公平值收益	-	-	-	-	4,013	-	-	-	4,013	-	4,013
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(212)	-	(212)	-	(212)
解除出售附屬公司時產生之											
匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	492	-	492	-	492
應佔共同控制實體匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	19	-	19	4	23
本年度全面收入 (開支) 總額	-	-	-	-	4,013	-	299	(56,512)	(52,200)	2,362	(49,838)
認股權證屆滿 (附註34)	-	-	-	-	-	(3,300)	-	3,300	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日	676	2,901,300	7,914	3,590	5,325	-	13,662	(2,160,749)	771,718	22,681	794,399

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
經營活動		
來自持續經營業務之除稅前虧損	(55,264)	(324,857)
來自已終止經營業務之除稅前溢利(虧損)	464	(214)
	(54,800)	(325,071)
調整：		
融資成本	2,664	224
利息收入	(6,018)	(191)
機器及設備折舊	2,613	2,719
應收貿易賬款減值虧損撥回	-	(112)
應收貸款減值虧損	29,544	199,180
應收貿易賬款減值虧損	-	117
已付投資按金減值虧損	-	26,286
可供出售財務資產減值虧損	150	240
於聯營公司之權益減值虧損	1,475	-
應佔共同控制實體溢利	(12,706)	(13,614)
出售投資物業收益	-	(880)
出售附屬公司收益	(3,315)	-
投資物業公平值變動	107	(5,695)
可換股工具指定為按公平值透過損益列賬 之財務資產之公平值變動所產生收益	(4,742)	(5,302)
衍生財務負債公平值變動所產生虧損	3,217	-
持作買賣投資之公平值變動所產生(收益)虧損	(7,255)	100,151
出售可換股工具指定為按公平值透過損益列賬 之財務資產之虧損	18,934	1,869
撇銷機器及設備虧損	598	-
存貨撥回	-	(2,300)
營運資金變動前之經營現金流量	(29,534)	(22,379)
持作買賣投資減少	13,819	7,099
預付款項、按金及其他應收賬款增加	(714)	(11,041)
存貨減少	321	19,123
應收貿易賬款(增加)減少	(410)	4,092
應付貿易賬款(減少)增加	(526)	811
預收款項減少	(481)	(48)
預提費用及其他應付賬款增加	3,772	1,234
應收貸款減少	7,196	3,003
經營活動(所耗)所得現金	(6,557)	1,894
已付所得稅	-	(1,830)
經營活動(所耗)所得之現金淨額	(6,557)	64

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
投資活動			
獲退回收購潛在投資已付按金／ 以往年度終止收購之應收賬款		60,414	12,468
贖回可換股工具所得款項		25,010	21,600
收購附屬公司	42	92	—
已收利息		988	191
已付收購機器及設備按金		—	(3,420)
收購可供出售財務資產		—	(500)
出售投資物業所得款項		—	19,880
購買機器及設備		(425)	(2,276)
出售附屬公司	43	(678)	—
收購會籍		(2,690)	—
收購可換股工具		(20,000)	(58,000)
收購潛在投資已付按金		(20,000)	(77,914)
收購投資物業		(54,531)	(38,717)
投資活動所耗之現金淨額		(11,820)	(126,688)
融資活動			
新增銀行貸款		23,190	18,000
新增應付債券		10,000	—
發行可換股債券認購權所得款項	31	1,350	—
配售所得款項	35	—	48,160
配售成本	35	—	(1,200)
償還承兌票據		(13,956)	—
償還銀行貸款		(705)	(10,275)
已付利息		(434)	(224)
融資活動所得之現金淨額		19,445	54,461
現金及現金等值物增加(減少)淨額		1,068	(72,163)
年初之現金及現金等值物		42,273	113,577
匯率變動影響		22	859
年終之現金及現金等值物 指銀行結餘及現金		43,363	42,273

1. 一般資料

中國鐵路貨運有限公司（「本公司」）於二零零零年二月二十五日根據百慕達一九八一年公司法在百慕達註冊成立為獲豁免有限責任公司。其股份自二零零零年五月十八日起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板（「創業板」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報「公司資料」一節中披露。

綜合財務報表以港幣（「港幣」）呈列，而港幣亦為本公司之功能貨幣。

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務載於附註45。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

在本年度，本集團應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂準則、準則之修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號之修訂	作為於二零一二年頒佈之二零零九年至二零一一年 周期之香港財務報告準則年度改進之一部份
香港財務報告準則第1號之修訂	嚴重惡性通脹及刪除首次採納者之固定日期
香港財務報告準則第7號之修訂	披露 – 轉讓財務資產
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項 – 收回相關資產

除下文闡釋者外，於本年度採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度或以往會計期間之表現及狀況及／或本綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

香港會計準則第12號遞延稅項之修訂：收回相關資產

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第12號遞延稅項之修訂：收回相關資產。根據此修訂，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號投資物業利用公平值模式計量之投資物業被假設全部透過銷售收回，除非此假設在若干情況下被駁回。

本集團按公平值模式計量投資物業。由於應用香港會計準則第12號之修訂，董事已審閱本集團之投資物業組合，並斷定本集團位於香港及中華人民共和國（「中國」）之投資物業並非根據商業模式持有，該商業模式之目的是隨時間耗用該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益，而不是透過出售收回。因此董事認為在香港會計準則第12號之修訂所載之「出售」假設並未被駁回。

在應用香港會計準則第12號之修訂後，本集團並無就位於香港之投資物業公平值變動確認任何遞延稅項，因為本集團毋須就出售香港的投資物業繳付任何所得稅。以往，基於物業的全部賬面值乃透過使用收回，本集團就位於香港的投資物業公平值變動確認遞延稅項。

本集團已就位於中國的投資物業確認額外遞延稅項，該等投資物業並非根據商業模式持有，該商業模式之目的是隨時間耗用該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益，並須於出售該等投資物業時繳付中國企業所得稅及土地增值稅。以往，基於本集團乃根據該等物業之賬面值可透過使用收回這個假設而計量遞延稅項，本集團並無就該等投資物業公平值之變動確認有關土地增值稅之遞延稅項。

香港會計準則第12號之修訂已追溯應用，導致本集團於二零一一年一月一日之遞延稅項負債增加港幣5,631,000元，而相應調整在累計虧損及匯兌儲備中確認。同樣，於二零一一年十二月三十一日之遞延稅項負債增加港幣14,947,000元。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

香港會計準則第12號遞延稅項之修訂：收回相關資產^(續)

於本年度，並無就本集團位於香港之投資物業公平值變動作出遞延稅項撥備。至於位於中國之投資物業，已就有關該等投資物業公平值變動之土地增值稅確認額外遞延稅項。會計政策之變動，導致本集團於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度之所得稅支出及虧損分別減少港幣3,546,000元及增加港幣8,932,000元。

香港會計準則第1號財務報表之呈列之修訂

（作為於二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年周期之香港財務報告準則年度改進之一部份）

於二零一二年六月頒佈了多項對香港財務報告準則之修訂，標題是香港財務報告準則之年度改進（二零零九年至二零一一年周期）。該等修訂之生效日期為二零一三年一月一日或之後開始之年度期間。

於本年度，本集團於生效日期（二零一三年一月一日或其後開始之會計期間）前提前首次採用香港會計準則第1號之修訂。

香港會計準則第1號規定追溯應用會計政策變動或追溯重列賬目或追溯重新分類之實體，須呈列上一個期間開始時之財務狀況表（第三財務狀況表）。香港會計準則第1號之修訂澄清，只有當追溯應用、重列賬目或重新分類對第三財務狀況表有重大影響時，實體才須要呈列第三財務狀況表，而且第三財務狀況表無須隨附相關附註。

於本年度，本集團已首次採用香港會計準則第12號遞延稅項之修訂：收回相關資產，導致對二零一一年一月一日之綜合財務狀況表之資料造成重大影響。因此，本集團已根據香港會計準則第1號之修訂，呈列於二零一一年一月一日之第三財務狀況表，而並無隨附相關附註。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

以上會計政策變動之影響概要

上述會計政策變動對本集團於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表之影響如下：

	於二零一一年 一月一日 (原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零一一年 一月一日 (重列) 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 (原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 (重列) 港幣千元
遞延稅項負債	(8,055)	(5,631)	(13,686)	(8,831)	(14,947)	(23,778)
資產淨值	1,134,562	(5,631)	1,128,931	859,184	(14,947)	844,237
累計虧損						
保留盈利	1,764,883	5,538	1,770,421	2,093,067	14,470	2,107,537
匯兌換算儲備	(5,993)	93	(5,900)	(13,840)	477	(13,363)
本公司擁有人應佔權益	1,117,360	(5,631)	1,111,729	838,865	(14,947)	823,918
非控股權益	17,202	-	17,202	20,319	-	20,319
權益總額	1,134,562	(5,631)	1,128,931	859,184	(14,947)	844,237

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

以上會計政策變動之影響概要^(續)

會計政策變動對本集團於二零一二年十二月三十一日之財務狀況之影響如下：

	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
遞延稅項負債減少	3,743
對資產淨值之合計影響	3,743
累計虧損減少	3,546
換算儲備增加	197
對權益之合計影響	3,743

會計政策變動對本集團於本年度及過往年度的每股基本及攤薄虧損之影響如下：

對每股基本及攤薄虧損之影響

	對每股基本及 攤薄虧損之影響	
	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 港仙	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 港仙
調整前之數字	(8.88)	(51.48)
本集團就投資物業的遞延稅項應用香港會計準則第12號之修訂而導致 會計政策變動所產生之調整	0.52	(1.40)
調整後之數字	(8.36)	(52.88)

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

本集團並無提早應用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則之修訂	二零零九年至二零一一年周期之年度改進， 香港會計準則第1號之修訂除外 ²
香港財務報告準則第1號之修訂	政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－財務資產與財務負債之抵銷 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效 日期及過渡性披露 ⁴
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	過渡性指引 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號之修訂 (二零一一年經修訂)	投資實體 ³
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	共同安排 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13號	公平值計量 ²
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合資公司之投資 ²
香港會計準則第1號之修訂	呈列其他全面收入項目 ¹
香港會計準則第32號之修訂	財務資產與財務負債之抵銷 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

香港財務報告準則第9號財務工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進財務資產之分類及計量。香港財務報告準則第9號於二零一零年修訂，加入有關財務負債分類及計量以及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定如下：

- 屬於香港會計準則第39號財務工具：確認及計量範圍內的所有已確認財務資產其後按攤銷成本或公平值計量，特別是就以業務模式持有以收取合約現金流為目的之債務投資，及純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流之債務投資，則一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後報告期間結束時按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收入中呈列權益性投資（並非持作買賣）公平值之其後變動，惟只有股息收入通常於損益中確認。
- 就指定為按公平值透過損益列賬之財務負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，因該負債信貸風險變動而產生之財務負債公平值變動金額於其他全面收入中呈列，除非在其他全面收入中確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。因財務負債信貸風險變動而產生之財務負債公平值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值透過損益列賬之財務負債公平值變動全部金額於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號或會影響可供出售投資之分類及計量，且或會對本集團其他財務資產及財務負債呈報之金額造成影響。然而，直至完成詳細審閱之前，提供該影響之合理估計並不可行。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

有關綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

一系列有關綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之五項準則於二零一一年六月頒佈，包括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（二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）。

該五項準則之主要規定概述如下。

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中，關於綜合財務報表之部份。於香港財務報告準則第10號之生效日期，香港詮釋常務委員會詮釋第12號綜合入賬一特殊目的實體將會撤銷。根據香港財務報告準則第10號，只根據一個基準綜合入賬，即控制權。此外，香港財務報告準則第10號包括控制權之新定義，其包含三個元素：(a)對被投資者之權力，(b)參與被投資者之運作所得或有權獲得之浮動回報，及(c)運用其對被投資者之權力，以影響投資者回報數額之能力。關於複雜情況之廣泛指引已列入香港財務報告準則第10號。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合資公司之權益。香港財務報告準則第11號乃關於兩方或多於兩方均有共同控制權之共同安排該如何分類。於香港財務報告準則第11號之生效日期，香港詮釋常務委員會詮釋第13號共同控制實體一企業之非貨幣出資將會撤銷。根據香港財務報告準則第11號，共同安排分類為合作營運或合資經營，視乎各方於安排下之權利及責任而定。相反，根據香港會計準則第31號，共同安排分為三類：共同控制實體、共同控制資產及共同控制營運。此外，香港財務報告準則第11號項下之合資公司須以權益會計法入賬，而香港會計準則第31號項下之共同控制實體則可以權益會計法或比例綜合法入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未經綜合結構性實體中擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。

於二零一二年七月，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，以釐清首次應用該五項香港財務報告準則之若干過渡性指引。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

有關綜合入賬、共同安排、聯繫公司及披露之新訂及經修訂準則^(續)

該五項準則，連同有關過渡性指引之修訂，於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用，惟須同時應用全部五項準則。

董事預計，本集團之綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始之年度期間採納該五項準則。董事預計，在現行集團架構下，應用該五項準則應不會對綜合財務報表內呈報之金額構成重大影響。

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號設立有關公平值計量及公平值計量之披露之單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值之框架以及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之財務工具項目及非財務工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號財務工具：披露項下之財務工具之三級公平值等級之量化及定性披露，將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。董事預計，應用該新準則可能對綜合財務報表所呈報之若干金額構成影響，並使綜合財務報表之披露更為全面。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

香港會計準則第1號呈列其他全面收入項目之修訂

香港會計準則第1號其他全面收入項目之呈列之修訂引入有關全面收益表及收益表之新術語。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」易名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」易名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂保留以單一報表或兩個分開但連續之報表之方式以呈列損益及其他全面收入之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂要求其他全面收入項目歸類為兩個類別：(a)不會於其後重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時可能於其後重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按相同基準分配。該等修訂不會改變在其他全面收入內呈列除稅前或除稅後項目之選擇權。

香港會計準則第1號之修訂於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。當於未來會計期間應用該等修訂時，其他全面收入項目之呈列將予相應修訂。

本公司董事預期應用該等新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

綜合財務報表已按照歷史成本基準編列，但根據公平值列值之投資物業及若干財務工具則除外，詳情在下列之會計政策作出解釋。歷史成本一般根據交換貨品所支付代價的公平值計算。

3. 主要會計政策 (續)

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司控制之實體（其附屬公司）之財務報表。當本公司有權監管該實體之財務及經營政策，以便從其業務中獲取利益，即屬擁有控制權。

於本年度收購或出售之附屬公司，其收入及開支自收購生效日期起或截至出售生效日期止（若適用）計入綜合全面收益表。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使彼等之會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於綜合賬目時對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於其中的權益分開呈列。

全面收入總額分配至非控股權益

附屬公司之全面收入及開支總額乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益之結餘為負數。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動(如本集團並無失去對附屬公司之控制權)當作股本交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值均予以調整,以反映於附屬公司的相對權益之變動。非控股權益之調整額與已經支付或收取之代價之公平值之間的任何差額,均直接於權益中確認,並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去對附屬公司之控制權,則會(i)解除確認失去控制權當日附屬公司之資產(包括任何商譽)及負債之賬面值,(ii)解除確認失去控制權當日該前附屬公司之任何控股權益之賬面值(包括控股權益應佔之全面收入之任何部份),及(iii)確認所收取代價之公平值與任何保留權益之公平值之總額,而所產生之任何差額在損益賬中確認為本集團應佔之收益或虧損。倘附屬公司之資產乃按重估值或公平值列賬,而相關累計收益或虧損已在其他全面收入中確認並在權益中累計,則先前在其他全面收入中確認並在權益中累計之數額乃假設本公司已直接出售相關資產而入賬(即按適用香港財務報告準則之規定重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。保留於前附屬公司之任何投資於失去控制權當日之公平值,乃被視為隨後根據香港會計準則第39號財務工具:確認及計量作會計處理時初步確認之公平值,或在適用情況下被視為於聯營公司或共同控制實體之投資初步確認時之成本。

3. 主要會計政策 (續)

業務合併

收購業務按會計收購法入賬。於業務合併中之代價轉讓以公平值計量，公平值則按本集團所轉讓資產、由本集團向被收購方之前擁有人所產生之負債以及本集團為換取被收購方之控制權而發行之股權之收購日公平值總和計算。與收購有關之成本會於產生時在損益中確認。

於收購日，已收購之可識別資產及須承擔之負債按其公平值予以確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債，或有關僱員福利安排之負債或資產，分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 有關被收購方以股份付款安排或由本集團所訂立以取代被收購方以股份付款安排之以股份付款安排之債務或股本工具，根據香港財務報告準則第2號以股份為基礎付款於收購日進行計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作銷售非流動資產及已終止經營業務分類為持作銷售之資產（或出售組別），根據該準則進行計量。

商譽為已轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及收購方之前於被收購方所持股權（如有）之公平值總和超出已收購可識別資產及須承擔負債之收購日金額淨額部份計量。倘（經重新評估過後）已收購可識別資產及須承擔負債之收購日金額淨額超出已轉讓代價、於被收購方任何非控股權益之金額及收購方之前於被收購方所持股權（如有）之公平值總和，超出部份即時於損益中確認為議價購買收益。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予持有人權利按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按公平值或按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類之非控股權益按其公平值或（如適用）按其他準則所指定的基準計量。

當本集團轉讓之代價於業務合併中包括或然代價安排所產生之資產或負債時，或然代價按其於收購當日之公平值計量，並視為於業務合併中所轉讓代價之一部份。或然代價之公平值變動如合資格作出計量期調整，則會追溯調整，亦會對商譽作出相應調整。計量期調整為於「計量期」內（計量期自收購日起計不超過一年）就於收購當日存在之事實及情況獲得之其他資料產生之調整。

或然代價之公平值變動的隨後會計處理如不合資格作出計量期調整，則會取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價不會於隨後報告日期重新計量，而隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產（如適用）於隨後報告日期重新計量，而相應之收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併分階段完成，則本集團過往所持被收購方之股本權益會重新計量至收購當日（即本集團獲得控制權當日）之公平值，而所產生之收益或虧損（如有）於損益中確認。過往於收購日之前於其他全面收入中確認被收購方權益所產生款額會重新分類至損益內（倘有關處理方法適用於出售權益）。

3. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期間完結前尚未完成，則本集團報告未完成會計處理之項目之臨時數額。該等臨時數額會於計量期（見上文）內調整，並確認額外資產或負債，以反映於收購日已存在而據知可能影響該日已確認款額之事實與情況所取得之新資訊。

商譽

收購業務所產生之商譽以成本減去任何累計減值虧損（如有），分開記入綜合財務狀況表。

就減值測試而言，本集團向預期將受益於合併效益之各現金產生單位（或現金產生單位組別）分配商譽。

商譽所分配之現金產生單位將於每年或於有跡象顯示該單位可能已經減值時更頻密地進行減值測試。就於報告期內因收購產生之商譽而言，商譽所分配之現金產生單位於該報告期完結前進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額少於其賬面值時，減值虧損首先分配用作減低該單位獲分配之任何商譽之賬面值，然後根據該單位中各項資產賬面值之比例分配予該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接在損益中確認。就商譽而確認之減值虧損不會於隨後期間撥回。

於出售相關現金產生單位時，計算出售損益時須計入應佔資本化商譽之金額。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司之投資

聯營公司指本集團對其發揮重大影響力之實體，並非附屬公司或合資企業。重大影響力是指有權力參與被投資者之財務及營運政策之決定，但並非控制或與他方共同控制有關政策。

聯營公司的業績、資產及負債採用權益會計法併入該等綜合財務報表。用作權益會計處理之聯營公司財務報表，就類似情況下的同類交易及事件而言，乃使用與本集團所使用者一致之會計政策編製。根據權益會計法，於聯營公司之權益乃按成本就本集團於收購後分佔聯營公司淨資產變動作出調整，並減去任何可識別減值虧損在綜合財務狀況表中列賬。倘若本集團分佔聯營公司虧損等於或超出其於該聯營公司所佔的權益（包括任何實際屬於本集團對聯營公司投資淨額一部份的長期權益），本集團將不再確認其額外分佔的虧損。本集團只會在本身承受法律或推定責任或代表該聯營公司付款時，方會就額外應佔的虧損計提撥備，並確認負債。

倘收購成本超出收購日期本集團應佔聯營公司之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額，有關差額則確認為商譽，並計入投資之賬面值。

於重新評估後，本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額超出收購成本的任何數額，即時於損益中確認。

本集團應用香港會計準則第39號之規定，以釐定是否有必要確認有關本集團於聯營公司的投資之任何減值虧損。如有必要，有關投資的全部賬面值（包括商譽）根據香港會計準則第36號當作單一資產進行減值測試，方法是將其可收回金額（價值所耗與公平值減出售成本兩者的較高者）與其賬面值進行比較。任何減值虧損之確認為投資賬面值之部份。倘減值虧損之任何撥回，將根據香港會計準則第36號投資的可收回金額隨後增加。

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司之投資 (續)

倘出售聯營公司會導致本集團失去對該聯營公司的重大影響力，則任何保留投資會按當日之公平值計量，並以其根據香港會計準則第39號初步確認為財務資產之公平值作其公平值。先前已保留權益應佔聯營公司賬面值與其公平值之間的差額，乃於釐定出售該聯營公司之收益或虧損時計入。此外，本集團將先前於其他全面收入中就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與倘該聯營公司直接出售相關資產或負債時所規定之基準相同。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收入中確認收益或虧損，則將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，當本集團失去對該聯營公司之重大影響力時，本集團將收益或虧損由權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

當集團實體與本集團的聯營公司進行交易時，因與聯營公司進行交易所產生之溢利及虧損在本集團的綜合財務報表中確認，惟僅以與本集團無關連的聯營公司權益為限。

共同控制實體

共同控制實體指涉及成立一個獨立實體而各合營方均對該實體之經濟活動擁有共同控制之合營安排。

共同控制實體之業績及資產負債乃使用權益會計法納入綜合財務報表內。用作權益會計處理之共同控制實體財務報表，就類似情況下的同類交易及事件而言，乃使用與本集團所使用者一致之會計政策編製。根據權益法，於共同控制實體之投資最初在綜合財務狀況表內確認，而其後作出調整以確認本集團應佔共同控制實體之損益及其他全面收入。當本集團應佔共同控制實體之虧損等於或超過其於該共同控制實體之權益（包括實質上構成本集團於共同控制實體之投資淨額一部份之任何長期權益），本集團不再確認其應佔之進一步虧損。確認額外虧損僅以本集團已招致之法定或推定義務或代表該共同控制實體支付之款項為限。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

共同控制實體 (續)

任何收購成本超出本集團應佔於收購日期確認之共同控制實體可識別資產、負債及或然負債公平淨值之差額確認為商譽，並計入投資之賬面值。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之任何餘額，經重新評估後即時在損益中確認。

本集團應用香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於共同控制實體之投資確認任何減值虧損。如有需要，會根據香港會計準則第36號資產減值，對該投資（包括商譽）之全部賬面值如同單一資產般進行減值測試，方法是比較其可收回金額（使用價值與公平值減出售成本兩者之較高者）與其賬面值。任何已確認減值虧損組成該投資賬面值的一部份。該減值虧損須根據香港會計準則第36號按隨後投資的可收回數額增加程度來確認撥回。

當出售共同控制實體而導致本集團失去對該共同控制實體之控制權時，任何保留投資按該日的公平值計量，而該公平值被視為最初根據香港會計準則第39號確認為財務資產之公平值。在釐定出售共同控制實體之收益或虧損時，保留權益所佔共同控制實體之前的賬面值與其公平值之間的差額將會計算在內。此外，倘若該共同控制實體已直接出售有關資產或負債，則視乎需要，本集團會按相同基準就有關該共同控制實體的先前在其他全面收入內確認之所有金額入賬。因此，倘於出售有關資產或負債時，該共同控制實體先前在其他全面收入內確認之收益或虧損重新分類至損益，則本集團當失去對該共同控制實體之控制權時，將收益或虧損由權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

當一間集團實體與其共同控制實體交易時，與該共同控制實體交易所產生之損益在本集團之綜合財務報表中確認，惟僅以與本集團無關之共同控制實體權益為限。

3. 主要會計政策 (續)

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，代表日常業務提供貨品及服務之應收款項，扣除折扣及銷售相關稅項。

出售貨品的收益於該等貨品已交付及所有權已轉移時予以確認。

來自投資物業之租金收入於各自租賃期間根據直線法進行確認。

服務收入於提供服務時予以確認。

來自財務資產之利息收入於經濟利益有可能流入本集團而收益金額能可靠地計量時確認。利息收入按時間基準，並根據未償還本金及適用的實際利率而累計，而該利率為於財務資產的預計有效期內，將估計未來收取的現金準確貼現至該資產的初始確認賬面淨值所使用之利率。

來自投資（包括按公平值透過損益列賬之財務資產）之股息收入於股東收取款項之權利確定時確認。

機器及設備

機器及設備乃按成本值減隨後之累積折舊及隨後之累積減值虧損（如有），在綜合財務狀況表中列賬。

機器及設備之折舊乃使用直線法確認，於其估計可用年期內撇銷其成本減剩餘價值。估計可用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末作檢討，任何估計的變動影響按往後基準入賬。

機器及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時撤銷確認。機器及設備項目出售或報廢時產生之任何收益或虧損釐定為出售所得款項與資產賬面值之差額，並在損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業指為收取租金及／或資本增值而持有之物業。

投資物業最初按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初次確認後，投資物業按公平值計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間內計入損益。

投資物業於出售時，或永遠不再使用或預期不會從出售中取得日後經濟利益時解除確認。物業解除確認所產生之收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於物業解除確認之期間內計入損益中。

無形資產

分開購入之無形資產

分開購入而具有不確定年期之無形資產(包括會籍)按成本減任何隨後之累計減值虧損列賬(請參閱以下有關有形及無形資產減值虧損之會計政策)。

無形資產於出售時或當預期日後不會藉使用或出售取得經濟利益時解除確認。解除確認無形資產所產生之收益或虧損，按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計量，並於解除確認資產的期間內在損益中確認。

3. 主要會計政策 (續)

租約

當合約之條款實質上將所有權所產生之絕大部份風險及回報轉移至承租人，該等合約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

本集團作為出租人

來自經營租約之租金收入於有關租期內以直線法在損益中確認。

本集團作為承租人

經營租約之付款於有關租約期間按直線法確認為開支，惟倘有另一系統化基準更能代表耗用從租賃資產所得經濟利益的時間模式則作別論。

優惠的利益總額以直線法確認為租金開支之扣減，惟倘有另一系統化基準更能代表耗用從租賃資產所得經濟利益的時間模式則作別論。

外幣

於編製各獨立集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃按交易當日之適用匯率折算為其功能貨幣（即該實體於主要經濟環境經營所使用之貨幣）記錄。於報告期期末，以外幣列值之貨幣項目按該日之適用匯率重新換算。按公平值入賬及以外幣列值之非貨幣項目按公平值釐定當日之適用匯率換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行重新換算。

清償貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額於該等差額產生期間內在損益中確認。重新換算按公平值列賬的非貨幣項目所產生之匯兌差額計入期內之損益中。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團之海外業務資產及負債乃按報告期末通行之匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港幣）。收入及開支按該年度之平均匯率換算。產生之匯兌差額（如有）於其他全面收入內確認並在權益內換算儲備一欄中累計（按適用情況歸屬予非控股權益）。

於出售海外業務時（即出售本集團於該海外業務之全部權益，或出售涉及失去包含海外業務的附屬公司之控制權，或出售涉及失去包含海外業務的共同控制實體之控制權，或出售涉及失去包含海外業務的聯營公司之控制權），就本公司擁有人應佔之業務於權益累計之所有匯兌差額重新列入損益。此外，倘部份出售一間附屬公司並未導致本集團失去對附屬公司之控制權，則按比例將累積外匯差額重新歸類為非控股權益，而並不於損益中確認。對於所有其他部份出售（即本集團於聯營公司或共同控制實體的擁有權權益被削減，而並無造成本集團失去重大影響力或共同控制權），按此比例將累積外匯差額重新歸類為損益。

於二零零五年一月一日或之後，由收購一項海外業務所產生之已收購可識別資產之商譽及公平值調整，當作該海外業務之資產及負債處理並按報告期末通行之匯率重新換算。所產生之匯兌差額乃於換算儲備欄目下的權益中確認。

借貸成本

直接因收購、興建或生產合資格資產（即需要一段相當時間方可用作擬定用途或出售之資產）而產生之借貸成本，加至該等資產之成本，直至該等資產大致上可作擬定用途或出售為止。特定借款未供合資格資產支用前作短暫投資所賺取之投資收入，從合資格作資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生的期間內在損益中確認。

3. 主要會計政策 (續)

退休福利成本

國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃的付款於僱員提供可使彼等享有供款的服務時確認為開支。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本乃使用先入先出法計算。可變現淨值指存貨的估計售價減所有估計完成成本及進行銷售所需的成本。

稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表中所報「除稅前溢利」不同，此乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括從未課稅或可扣稅之項目。本集團之即期稅項負債採用於報告期期末之前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項根據綜合財務報表資產及負債賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產乃按很可能出現可利用該等臨時差額扣稅之應課稅溢利時，就所有可扣稅臨時差額確認。倘於一項交易中，因商譽或因企業合併以外原因首次確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司及聯營公司之投資及於合營企業之權益有關之應課稅臨時差額而確認，惟若本集團可控制臨時差額之撥回及臨時差額有很可能不會於可見將來撥回之情況除外。與該等投資及權益相關之可扣減臨時差額所產生之遞延稅項資產，只在將來可能有足夠應課稅溢利以利用臨時差額之利益作抵銷並預計於可見將來可撥回之情況下確認。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項資產之賬面值於報告期期末時檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利以供收回全部或部份資產的情況下被削減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產獲變現期間適用之稅率（以報告期期末時已生效或實質上已生效之稅率（及稅法）為基準）計算。

遞延稅項負債及資產之計算，反映了本集團於報告期期末時所預期對收回或償還其資產及負債之賬面值的方式所產生之稅務結果。

為了就使用公平值模式計量的投資物業計算遞延稅項負債或遞延稅項資產，假設該等物業之賬面值可全部透過銷售收回，除非該假設被推翻。倘投資物業可予折舊並在一個商業模式下持有，而該商業模式之目的是隨時間耗用該投資物業所包含之絕大部份經濟利益，而非透過銷售取得經濟利益，則會推翻該假設。如該假設被推翻，有關該等投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產乃根據香港會計準則第12號所載的上述一般原則計量（即基於預期應如何收回物業之方式）。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟關於在其他全面收入內或直接在權益中確認的項目有關之遞延稅項除外，在此情況下即期及遞延稅項亦於其他全面收入內或直接在權益中確認。當業務合併的最初會計處理產生即期或遞延稅項時，稅務影響將計入業務合併的會計處理中。

現金及現金等值物

於綜合財務報表中之銀行結餘及現金包括銀行及手頭現金以及於三個月內到期之短期存款。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括上文界定的現金及短期存款。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方，則財務資產及財務負債於綜合財務狀況表內確認。

財務資產及財務負債初步按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債（不包括按公平值透過損益列賬之財務資產及財務負債）而直接產生之交易成本，於初次確認時加入財務資產或財務負債（如適用）之公平值，或自財務資產或財務負債（如適用）之公平值扣除。收購按公平值透過損益列賬之財務資產或財務負債時，直接產生之交易成本即時於損益確認。

(i) 財務資產

本集團之財務資產劃分為以下類別中之一類，包括按公平值透過損益列賬之財務資產、貸款及應收賬款、及可供出售財務資產。該分類取決於財務資產之性質及用途，並於初始確認時釐定。所有一般性購買或出售之財務資產均按交易日期基準確認或解除確認。一般性購買或出售指按於市場規管或慣例確立之時限內交付資產之財務資產購買或出售。

實際利率法

實際利率法乃計算財務資產之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率指按財務資產之預期可使用年期或較短期間內（如適用）實際折現估計未來現金收入（包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折價主要部份之已付或收到之全部費用）至初始確認時的賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利率基準確認。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

(i) 財務資產 (續)

按公平值透過損益列賬之財務資產

按公平值透過損益列賬之財務資產可細分為兩類，包括持作交易財務資產及於首次確認時指定為按公平值透過損益列賬之財務資產。

若符合下列情況之一，財務資產將歸類為持作交易財務資產：

- 收購財務資產之目的主要為於近期內出售；或
- 該財務資產為由本集團共同管理之已識別財務工具投資組合之一部份，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 該財務資產並非被指定為有效對沖工具之衍生工具。

若符合下列情況之一，持作交易財務資產以外之財務資產可於首次確認時指定為按公平值透過損益列賬之財務資產：

- 該指定撤銷或大幅減低可能出現之計量或確認不一致之情況；或
- 財務資產組成一組財務資產或財務負債各部份或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 財務資產組成包含一種或以上隱含衍生工具之合約部份，而香港會計準則第39號允許整份合併合約（資產或負債）指定為透過損益按公平值列賬。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

(i) 財務資產 (續)

按公平值透過損益列賬之財務資產 (續)

按公平值透過損益列賬之財務資產按公平值計量，因重新計量而產生之公平值變動於變動產生期間直接於損益中確認。於損益中確認之收益或虧損淨額不包括財務資產所賺取之股息或利息，並計入綜合全面收益表。

本集團收購之可換股工具（包括相關內含衍生工具）於初次確認時指定按公平值透過損益列賬之財務資產。於初次確認後，整個可換股債券按公平值計量，公平值變動於產生期間內直接在損益中確認。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為有固定或可釐定付款款額但並無於活躍市場內報價之非衍生財務資產。於初次確認後，貸款及應收賬款（包括應收貸款、應收貿易賬款、按金及其他應付款項及銀行結餘及現金）採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量（見下文有關財務資產減值虧損之會計政策）。

利息收入乃應用實際利率確認，惟確認利息並不重要之短期應收款項除外。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

(i) 財務資產 (續)

可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，而無論是否被指定或劃分為按公平值透過損益列賬之財務資產或貸款及應收賬款。

由本集團持有分類為可供出售並在活躍市場內買賣之股本及債務證券，於每個報告期期末按公平值計量。有關使用實際利率法計算的利息收入之可供出售貨幣財務資產以及可供出售股本投資的股息之賬面值在損益中確認。可供出售財務資產之賬面值的其他變動於其他全面收入內確認並於投資重估儲備欄目下累計。當投資被出售或確認出現減值時，過往於投資重估儲備中累計之累積收益或虧損會重新分類至損益（見下文有關財務資產減值虧損之會計政策）。

當本集團收取有關股息之權利確定時，可供出售股本工具之股息在損益中確認。

就可供出售股本投資而言，倘沒有於活躍市場內報價，而其公平值亦未能可靠計量，以及就衍生工具而言，倘與該等無報價股本工具掛鉤及必須透過交付該等工具進行結算，則於每個報告期期末時按成本值減任何已識別減值虧損計量（見下文有關財務資產減值虧損之會計政策）。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

(i) 財務資產 (續)

財務資產減值

財務資產（不包括按公平值透過損益列賬之財務資產）乃於各報告期期末評估減值跡象。若財務資產於初次確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明財務資產之估計未來現金流量受到影響，則被認為出現減值。

就可供出售之股本投資而言，該投資之公平值嚴重或持續低於其成本被視為有客觀證據證明出現減值。

就其他所有財務資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財務困難；或
- 違反合約，例如逾期或拖欠利息或本金支付；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 因財務困難而導致該財務資產之活躍市場消失。

就若干類別的財務資產（例如應收貸款及其他應收款項）而言，被評估為不會單獨作出減值的資產會匯集一起評估減值。應收賬款組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合內超過平均信貸期之拖欠賬款增加，以及國家或地區經濟狀況出現與應收賬款未能償還的情況相吻合的變動。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

(i) 財務資產 (續)

財務資產減值 (續)

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，所確認之減值虧損金額為資產賬面值與根據財務資產的原實際利率計算之估計未來現金流量之現值之差額。

就以成本列賬之財務資產而言，減值虧損數額乃按該資產之賬面值與按類似財務資產之現行市場回報率折現之估計日後現金流量現值之差額計量。此等減值虧損於往後期間不會撥回。

就所有財務資產而言，財務資產之賬面值乃根據減值虧損直接扣減，惟應收貸款及其他應收款項除外，其賬面值乃利用撥備賬扣減。撥備賬賬面值之變動乃於損益確認。倘應收貸款及其他應收款項被視為無法收回，則從撥備賬撇銷。此前被撇銷的款項於隨後收回後會計入損益。

當可供出售財務資產被認為出現減值時，先前在其他全面收入中確認之累計收益或虧損重新分類至期內的溢利或虧損。

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，倘於其後之期間，減值虧損之金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則此前確認之減值虧損於其後之期間於損益撥回，惟於撥回減值日期當日之資產賬面值沒有超出倘沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行撥回。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

(i) 財務資產 (續)

財務資產減值 (續)

可供出售股本投資的減值虧損其後將不會於損益撥回。於減值虧損後錄得之任何公平值增加乃於全面收益表內確認並於投資重估儲備中累計。就可供出售債權投資而言，倘投資的公平值增加可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則減值虧損於隨後損益撥回。

(ii) 財務負債及股本工具

由集團實體發行之財務負債及股本工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及股本工具之定義而分類。

股本工具

股本工具為證明集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。本集團之財務負債一般劃分為按公平值透過損益列賬之財務負債及其他財務負債。

實際利率法

實際利率法乃計算財務負債之攤銷成本及於相關期間分攤利息成本之方法。實際利率指按財務負債之預期可使用年期或較短期間內（如適用）實際折現估計未來現金付款（包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓的不可缺少部份之所有費用）至初始確認時的賬面淨值之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

(ii) 財務負債及股本工具 (續)

按公平值透過損益列賬之財務負債

按公平值透過損益列賬之財務負債可細分為兩類，包括持作交易財務負債及於首次確認時指定為按公平值透過損益列賬之財務負債。

若符合下列情況之一，財務負債將歸類為持作交易財務負債：

- 產生負債之目的主要為於近期內購回；或
- 於最初確認時，該財務負債為由本集團共同管理之已識別財務工具投資組合之一部份，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 該財務負債並非被指定為有效對沖工具之衍生工具。

若符合下列情況之一，持作交易財務負債以外之財務負債可於首次確認時指定為按公平值透過損益列賬之財務負債：

- 該指定撤銷或大幅減低可能出現之計量或確認不一致之情況；或
- 財務負債組成一組財務資產或財務負債各部份或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 財務負債組成包含一種或以上隱含衍生工具之合約部份，而香港會計準則第39號允許整份合併合約（資產或負債）指定為按公平值透過損益列賬。

於最初確認後每個結算日，按公平值透過損益列賬之財務負債按公平值計量，而公平值變動於變動產生期間直接於損益中確認。於損益中確認之收益或虧損淨額不包括就財務負債支付之任何利息。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

(ii) 財務負債及股本工具 (續)

其他財務負債

其他財務負債（包括應付貿易賬款、預提費用及其他應付款項、銀行借款及應付債券）乃隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

本公司發行之股本工具按已收取的所得款項扣除直接發行費用而記錄。

衍生財務工具

衍生工具最初按訂立衍生工具合約日期之公平值確認，隨後按報告期期末之公平值重新計量。所產生之收益或虧損即時在損益中確認，惟該衍生工具被指定為有效對沖工具則除外，在此情況下，在損益中確認的時間性視乎對沖關係的性質而定。

本集團的衍生工具並不合資格作對沖會計處理，因此被視為衍生財務負債。該等衍生工具之公平值變動直接在損益中確認。

認股權證

本公司發行之認股權證（將以既定現金交換本公司本身既定數目之股本工具）被分類為股本工具。

對於已發行予本公司股份之認購人之認股權證而言，認股權證於發行日期之公平值於權益（認股權證儲備）確認。認股權證儲備將於認股權證獲行使時轉撥至股本及股份溢價。倘認股權證於到期日仍未獲行使，之前已於認股權證儲備確認之金額將轉撥至累計虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

(iii) 解除確認

只有當從財務資產收取現金流量的權利到期，或本集團轉讓財務資產，而財務資產所有權的絕大部份風險及回報已轉移至另一實體時，本集團才會解除確認財務資產。倘本集團並無轉移或保留所有權的絕大部份風險及回報並繼續控制所轉讓資產，則本集團按持續參與之程度確認資產，並確認相關負債。倘本集團保留所轉讓財務資產所有權的絕大部份風險及回報，則本集團繼續確認該財務資產，亦就已收取的款項確認有抵押借貸。

解除確認全部財務資產時，資產賬面值與已收取及應收代價加上已在其他全面收入內確認並在權益中累積之累計損益總和的差額，須於損益中確認。

除全面解除確認外，於解除確認財務資產時，本集團會將財務資產之過往賬面值，根據於其確認為繼續參與之部份及不再確認之部份於轉讓日期之相對公平值在兩者間作出分配，而不再確認部份已於其他全面收入確認之已收代價及獲分配之任何累計收益或虧損之總和，乃於損益中確認。已於其他全面收入確認之累計收益或虧損，將按繼續確認之部份及不再確認之部份之相對公平值間作出分配。

當及僅當本集團之責任獲解除、取消或屆滿時，本集團才會解除確認財務負債。解除確認之財務負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

3. 主要會計政策 (續)

撥備

因過去事項而使本集團承擔現時債務（法律或推定），並且有可能需要償付債務及能可靠地估計債務金額時，本集團會確認有關撥備。撥備乃按於報告期期末償付現時債務所需代價之最佳估計，並考慮到債務所涉及之風險及不確定因素而進行計量。當使用估計可償付現時債務之現金流量來計量撥備時，賬面值乃該等現金流量之現值（倘金額時間值屬重大影響）。

當解決撥備所需之經濟利益預期可從第三方收回時，而若幾乎肯定將會收回賠償且應收金額能可靠地計量時，則會確認應收款項為一項資產。

以股份支付

本公司在以股權結算以股份支付的安排中授予本集團僱員之購股權

參考於授出日期所授出購股權之公平值而釐定的已接獲服務之公平值，以直線法於歸屬期支銷，並對股本權益（購股權儲備）作相應增加。

於報告期期末，本集團均會修正其對於預計最終歸屬的購股權數目的估計。歸屬期內對原先估計作修訂之（如有）影響乃於損益中確認，使累積開支反映經修訂之估計，並對購股權儲備作相應調整。

於購股權獲行使時，以往於購股權儲備確認之款項，將撥入股份溢價。當購股權於屆滿日被沒收或尚未行使時，以往於購股權儲備確認之款項，將轉撥至累計虧損。

授予顧問之購股權

就交換貨品或服務而發行之購股權乃以所收取貨品或服務之公平值計量。當本集團取得貨品或當對方提供服務時，所收取貨品或服務之公平值確認為開支，連同股本（購股權儲備）相應增加，除非該等貨品或服務合資格確認為資產。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

有形及無形資產之減值虧損 (商譽除外 (見有關商譽之會計政策))

在報告期期末，本集團檢查其有形及無形資產之賬面值以決定是否有任何跡象顯示該等資產受到減值虧損。如出現有關跡象，會估計資產的可收回金額以釐定減值虧損之程度。

當不可能估計個別資產之可收回金額時，本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理及穩定的分配基準，則企業資產亦分配至個別現金產生單位，或分配至可識別合理及穩定的分配基準之最小組別之現金產生單位。

具有不確定使用年期之無形資產及未可供使用之無形資產會最少每年一次並於有跡象顯示可能出現減值時進行減值檢測。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，乃使用可反映現時市場對時間值的評估及該資產特有之風險 (未來現金流量之估計並無就此作調整) 之稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。

若某資產 (或現金產生單位) 之可收回金額估計少於其賬面值，該資產 (或現金產生單位) 的賬面值將被減至其可收回金額。減值虧損隨即於損益中確認為開支，惟相關資產根據另一準則按重估金額列賬除外，在此情況下減值虧損根據該準則當作重估減值處理。

當減值虧損其後撥回，該資產 (或現金產生單位) 之賬面值增至其可收回金額之修訂估計值，然而，賬面值之增加，不超過假若該資產 (或現金產生單位) 往年度並無減值虧損確認所應釐定之賬面值。減值虧損之撥回數額隨即於損益中確認為收入，惟相關資產根據另一準則按重估金額列賬除外，在此情況下減值虧損撥回根據該準則當作重估增值處理。

4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註3所述本集團的會計政策時，本公司董事須作出有關資產及負債賬面值而目前未能從其他來源得出之判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃建基於過往經驗及被認為相關之其他因素。實際結果可能與該等估計有出入。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。對會計估計進行修訂乃於估計修訂期間（倘修訂只影響該期間）或於修訂期間及未來期間（倘修訂同時影響本期間及未來期間）確認。

應用會計政策之關鍵判斷

以下為董事在應用本集團會計政策之過程中作出，而對在綜合財務報表中確認之金額有最重大影響之關鍵判斷（不包括涉及估計之判斷（見下文））。

投資物業之遞延稅項

為了計算使用公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項負債，董事已審閱本集團之投資物業組合，並斷定本集團之投資物業並非根據商業模式持有，該商業模式之目的是隨時間耗用該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益，而不是透過出售收回。因此，在計算本集團的投資物業遞延稅項時，董事斷定使用公平值模式計量之投資物業的賬面值全部透過銷售收回這個假設未被駁回。因此，本集團並無就位於香港之投資物業的公平值變動確認任何遞延稅項，因為本集團毋須就出售位於香港之投資物業繳付任何所得稅。

本集團就位於中國之投資物業確認額外遞延稅項，該等投資物業並非根據商業模式持有，該商業模式之目的是隨時間耗用該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益，並須就出售該等投資物業繳付土地增值稅。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源 (續)

估計的不確定性之主要來源

以下為有關未來之主要假設以及於報告期期末時所作估計的不確定性之其他主要來源，而該等假設及不確定性大有可能導致須於下一個財政年度內對資產及負債賬面值作重大調整。

應收貸款之估計減值虧損

當發生事件或情況轉變顯示應收貸款之賬面值不能收回時，管理層須就減值進行檢討。本公司董事作出判斷該等事件或情況轉變是否已經發生，並就釐定可收回金額作出估計。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，應收貸款之賬面值為港幣133,952,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣233,802,000元）（經扣除累計減值虧損港幣384,527,000元）（二零一一年十二月三十一日：港幣354,983,000元）。

可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值

可換股工具之公平值涉及對發行人之信貸差、貼現率、預期信貸評級及未來現金流量之假設。若此等假設出現變動，將可對公平值造成重大轉變。可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產於二零一二年十二月三十一日之賬面值為港幣41,441,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣107,599,000元）。

4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源 (續)

估計的不確定性之主要來源 (續)

收購潛在投資所付按金之估計減值

每當事件發生或情況有變而顯示賬面值未必可收回時，收購潛在投資所付按金由管理層檢討是否有所減值。本公司董事作出判斷是否發生有關事件或情況有變，並在決定可收回金額時作出估計。

於二零一二年十二月三十一日，收購潛在投資所付按金之賬面值為港幣52,000,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣82,509,000元），已扣除累計減值虧損港幣20,000,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣26,286,000元）。

衍生財務工具之公平值

誠如附註31所述，本公司董事運用其判斷，就並無活躍市場報價的衍生財務工具選用合適之估值技巧。採用之估值技巧仍市場專業人士一般使用者。就衍生財務工具而言，乃根據市場所報利率並就工具特性作調整後作出假設。於二零一二年十二月三十一日，衍生財務工具按公平值計量之賬面值為港幣4,567,000元（二零一一年十二月三十一日：無）。

投資物業之公平值

於報告期末，投資物業乃根據獨立專業估值師所作之估值按公平值列賬。於釐定公平值時，估值師乃基於涉及若干對市場狀況所作估計之估值方法。在依賴估值報告時，本公司董事已作出判斷，信納估值所使用之假設已反映現時市場狀況。該等假設之變化會導致本集團在損益中確認之投資物業公平值變動。按公平值計量之投資物業於二零一二年十二月三十一日之公平值約為港幣209,157,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣148,716,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源 (續)

估計的不確定性之主要來源 (續)

於共同控制實體之權益之估計減值虧損

釐定於共同控制實體之權益是否出現減值時，須對預期日後從共同控制實體產生之現金流量及預期股息收益作出估計，並選用適合的折現率以計算現值。當實際未來現金流量少於預期時，或會出現重大減值。本集團之共同控制實體於二零一二年十二月三十一日之賬面值約港幣135,942,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣123,213,000元）。

5. 資本風險管理

本集團對其資本進行管理，以確保其可繼續按持續經營基準經營，同時透過優化債務及股本結餘，為股東創造最大回報。本集團之整體策略和去年並無不同。

本集團於二零一二年十二月三十一日之資本結構由債務組成，其中包括現金及現金等值物、附註30所披露之銀行借款、附註32所披露之應付債券及本公司擁有人應佔權益（其中包括已發行股本、各項儲備及累計虧損）。

本公司董事將每年檢討資本結構。董事會考慮資本成本及由各資產類別所產生之相關風險，並作為檢討之一部份。基於董事之建議，本集團將透過支付股息、發行新股以及股份購回等方式平衡其整體資本結構。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 財務工具

(a) 財務工具分類

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<i>財務資產</i>		
可供出售財務資產		
按成本	2,110	2,260
按公平值	20,811	16,798
	22,921	19,058
按公平值透過損益列賬		
持作買賣投資	117,399	91,739
可換股工具指定按公平值		
透過損益列賬之財務資產	41,441	107,599
	158,840	199,338
貸款及應收賬款 (包括銀行結餘及現金)	291,290	384,524
<i>財務負債</i>		
按公平值透過損益列賬之財務負債		
衍生財務負債	4,567	–
按攤銷成本計量之其他財務負債	54,400	15,690

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 財務工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括應收貸款、應收貿易賬款、按金及其他應收款項、銀行結餘及現金、按公平值透過損益列賬之財務資產（包括持作買賣之投資及指定按公平值透過損益列賬之可換股工具）、可供出售財務資產、衍生財務負債、應付貿易賬款、預提費用其他應付賬款、應付債券及銀行借款。該等財務工具之詳情於各附註內披露。與該等財務工具相關之風險包括市場風險（貨幣風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險之政策載列如下。管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能夠以及時和有效之方式實施合適的措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

若干於中國成立之附屬公司之功能貨幣為人民幣。人民幣不能自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。本集團於報告日期以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值主要以美元列值。

	資產	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
美元	7,504	2,769
人民幣	798	1,129
總計	8,302	3,898

除上文所述者外，本集團並無因外幣匯率變動而導致面臨重大風險。本集團現時並無任何用作對沖其貨幣風險之政策。

6. 財務工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

由於港元與美元掛鈎，因此並無就美元進行敏感度分析，亦無對人民幣進行敏感度分析，有關波動及影響僅屬輕微。

(ii) 利率風險

本集團所面對的利率變動風險主要來自以浮動利率計息之銀行結餘及銀行借款，該等銀行結餘令本集團面對現金流利率風險，而以固定利率計息之應收貸款、應付債券及可換股債券令本集團面對公平值利率風險。本集團並無制定用以管理利率風險之政策。本集團並無使用任何衍生工具合約或制定任何政策，以對沖其利率風險，因為所面對之風險不大。

敏感度分析

倘若利率上升／下降100個基點，並假設於報告期期末仍未結算之財務工具於整個年度內仍未結算，則在所有其他變數保持不變之情況下，本集團年內除稅後虧損及累計虧損應會減少／增加約港幣182,000元（二零一一年：年內虧損及累計虧損將減少／增加約港幣358,000元）。該假定變動對本集團權益之其他組成部份並無影響。此乃主要因本集團在浮息銀行結餘及借款利率方面之風險所致。上升或下降100個基點指管理層對利率合理潛在變動之評估。

(iii) 其他價格風險

本集團就其上市股本證券投資、非上市基金投資、可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產及衍生財務負債之投資面對股價風險。管理層透過維持包括具不同風險之投資的投資組合，控制風險。本集團的其他價格風險主要集中於聯交所所報之股本工具及金融機構所報之基金投資。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 財務工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(iii) 其他價格風險 (續)

敏感度分析

以下敏感性分析乃根據本集團於報告日期所面對之股價風險予以釐定。

倘列入持作買賣投資的各股本證券價格上升(下降)10%(二零一一年:10%)，截至二零一二年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將減少(增加)約港幣9,802,000元(二零一一年:年內除稅後虧損減少(增加)約港幣7,659,000元)，乃因按公平值透過損益列賬之財務資產之變動所致。

就列入可供出售財務資產之非上市基金投資而言，倘有關股本工具之價格上升(下跌)10%，則於二零一二年十二月三十一日之投資重估儲備應會增加(減少)約港幣2,081,000元(二零一一年十二月三十一日:港幣1,680,000元)。

就可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產而言，倘個別可換股工具的價格上升(下降)10%，則截至二零一二年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將減少約港幣339,000元(二零一一年:年內除稅後虧損減少約港幣6,201,000元)或增加約港幣392,000元(二零一一年:年內除稅後虧損增加約港幣6,084,000元)，乃因可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值變動所致。

倘本公司股價上升(下跌)10%，而所有衍生工具部份按照過往與本公司股價的相互關係變動，則截至二零一二年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將分別增加約港幣1,810,000元(二零一一年:無)或減少約港幣1,492,000元(二零一一年:無)，乃因衍生財務負債之公平值變動所致。

6. 財務工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

於二零一二年十二月三十一日，本集團因對方未能履行其責任而使本集團蒙受金融虧損而產生之最大信貸風險承擔，為綜合財務狀況表內所轉載之相關已確認財務資產之賬面值。

為盡可能減低信貸風險，本集團管理層已成立一支隊伍，專責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保已就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團會於報告期期末時審閱各個個別債項之可收回數額，以確保已就不可收回數額作出充份減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

就應收貸款（指根據本集團之貸款融資業務向客戶提供之融資墊款）而言，均會對所有客戶作個別信貸評估。該等評估針對客戶之財務背景及目前還款能力，並考慮到客戶特定的賬戶資料以及關於客戶營業所在經濟環境之資料。

本集團面對之信貸風險主要受每個客戶之個人特色所影響。於客戶經營之行業之拖欠風險亦會對信貸風險構成影響，但影響相對較少。於二零一一年十二月三十一日，由於本集團電腦電話業務之最大客戶及五大客戶分別結欠佔應收貿易賬款總額21%及49%之款項，故本集團有若干信貸集中風險。於二零一二年四月三十日出售附屬公司時，該等應收貿易賬款已被出售。

就源自本集團之貸款融資業務之應收貸款而言，於二零一二年十二月三十一日之應收貸款總額其中30%（二零一一年：26%）應收自本集團最大客戶的應收貸款，而於二零一二年十二月三十一日之應收貸款總額的67%（二零一一年：60%）應收自本集團貸款融資業務的五大客戶。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 財務工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

由於本公司董事已適當審慎地批授信貸並定期查核有關客戶之財務背景，故董事認為信貸風險已受到控制。

流動資金的信貸風險有限，因交易對手乃為獲國際信貸評級機構給予高評級的銀行。

本集團因地區分佈所涉及之信貸集中風險主要在香港，佔二零一一年十二月三十一日之應收貿易賬款以及二零一二年及二零一一年十二月三十一日之應收貸款之100%。

流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控及保持管理層認為足夠的現金及現金等值數額，以為本集團的業務營運提供資金並減輕現金流量波動的影響。管理層監察銀行借款的使用，確保遵守貸款契約。

下表列載利息及主要現金流量資料。在利息流動及浮動利率情況下，未折現金額乃從報告期末的利率曲線計算。

若浮動利率之變動與報告期末所釐定之利率估計水平出現差異，則下文就非衍生財務負債的利率工具載列的金額或會有變。

6. 財務工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

於二零一二年十二月三十一日

	按要求或 一年內 港幣千元	超過一年 但兩年內 港幣千元	超過兩年 但五年內 港幣千元	超過五年 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	於 二零一二年 十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元
非衍生財務工具						
預提費用及其他應付賬款	14,190	-	-	-	14,190	14,190
應付債券	600	600	600	12,700	14,500	10,000
銀行借款	30,918	-	-	-	30,918	30,210
	45,708	600	600	12,700	59,608	54,400

於二零一一年十二月三十一日 (重列)

	按要求或 一年內 港幣千元	超過一年 但兩年內 港幣千元	超過兩年 但五年內 港幣千元	超過五年 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	於 二零一一年 十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元
非衍生財務工具						
應付貿易賬款	1,205	-	-	-	1,205	1,205
預提費用及其他應付賬款	6,760	-	-	-	6,760	6,760
銀行借款	7,881	-	-	-	7,881	7,725
	15,846	-	-	-	15,846	15,690

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 財務工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

附有要求償還條款之銀行貸款在以上到期日分析中列入「按要求或一個月內」時間範圍內。於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，該等銀行貸款之未折現本金額合共分別為港幣30,210,000元及港幣7,725,000元。考慮到本集團之財務狀況，董事相信銀行不大可能會行使酌情權要求即時還款。董事相信，該等銀行貸款將於報告期期末後根據貸款協議所載之預定還款日期，於未來19年（二零一一年：18年）每月分期償還。屆時，本金總額為利息的現金流出量將為港幣37,739,000元（二零一一年：港幣9,281,000元）。

倘浮動利率的變動與在報告期期末所釐定之估計利率有所不同，則上文就非衍生財務負債之浮動利率工具載列之數額須予更改。

(c) 公平值

財務資產及財務負債之公平值按以下方式釐定：

- 附帶標準條款及條件並於高度流通市場買賣之財務資產之公平值乃分別參考所報市場買入價及賣出價釐定；
- 其他財務資產及財務負債之公平值乃按公認訂價模式，根據折現現金流量分析釐定；及
- 衍生工具之公平值乃參考由專業估值師使用二項基權定價模式並考慮到按5.85%的利率折現的現金流現值所作出之估值而計算。

本公司董事認為，由於在短期內到期或按市場利率計息，在綜合財務狀況表內按攤銷成本記錄之財務資產及財務負債的賬面值與其公平值相若。

6. 財務工具 (續)

(c) 公平值 (續)

在財務狀況表中確認之公平值計量

下表提供初次確認後按公平值計量之財務工具分析，並根據可觀察公平值之程度歸類為第一至三層。

- 第一層公平值計量乃根據相同資產或負債在活躍市場之報價（未經調整）計算所得。
- 第二層公平值計量乃根據除第1級別所包括報價以外而就資產或負債而言屬可觀察之輸入資料，直接（即作為價格）或間接（即來自價格）計算所得。
- 第三層公平值計量乃使用估值技巧而其中輸入並非基於可觀察市場數據之資料（非觀察輸入資料）所得。

	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
二零一二年十二月三十一日				
按公平值透過損益列賬之財務資產				
持作買賣上市股本證券	117,399	-	-	117,399
指定按公平值透過損益列賬 之可換股工具	-	34,475	6,966	41,441
可供出售財務資產	-	20,811	-	20,811
非上市基金投資	-	-	-	-
	117,399	55,286	6,966	179,651
按公平值透過損益列賬之財務負債				
衍生財務負債	-	4,567	-	4,567

	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
二零一一年十二月三十一日				
按公平值透過損益列賬之財務資產				
持作買賣上市股本證券	88,124	-	-	88,124
持作買賣非上市基金投資	-	3,615	-	3,615
指定按公平值透過損益列賬 之可換股工具	-	24,195	83,404	107,599
可供出售財務資產	-	16,798	-	16,798
非上市基金投資	-	-	-	-
	88,124	44,608	83,404	216,136

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 財務工具 (續)

(c) 公平值 (續)

在財務狀況表中確認之公平值計量 (續)

於兩個報告期內，第一層與第二層之間並無轉撥。

財務資產第三層公平值計量之對賬

	按公平值透過 損益列賬之 可換股工具 港幣千元
於二零一一年一月一日	—
計入損益的收益總額	25,404
購買	58,000
於二零一一年十二月三十一日	83,404
計入損益的虧損總額	(19,995)
購買 (附註23(e))	5,087
重新分類至其他應收款項 (附註23(f)及(g))	(61,530)
於二零一二年十二月三十一日	6,966

對於計入損益之年度虧損總額而言，其中港幣1,879,000元乃關於於報告期末持有之按公平值透過損益列賬之可換股工具（二零一一年：港幣25,404,000元）。按公平值透過損益列賬之可換股工具之公平值收益或虧損計入綜合全面收益表。

7. 營業額及收入及分類資料

營業額指本年度內租金收入；出售持作買賣投資所得款項淨額；以及提供貸款融資之利息收入總和。以下為本集團來自持續經營業務之營業額分析：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
營業額		
物業投資	1,830	1,455
證券買賣	140,804	46,168
貸款融資	12,701	41,877
	155,335	89,500

分類資料

就資源分配及評估分類表現而向執行董事（為首席營運決策者）匯報的資料，主要關於已交付或已提供的貨物或服務種類。在達致本集團的呈報分類時，並無總體呈列首席營運決策者識別之經營分類。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號來自持續經營業務之呈報及經營分類如下：

1. 物業投資 – 投資於物業以賺取租金收入為目的
2. 證券買賣 – 證券買賣及來自持作買賣投資之股息收入
3. 貸款融資 – 提供融資服務

有關電腦電話業務（包括租賃電訊設備和電腦電話系統設備，並提供諮詢及維修服務）之經營分類已於本年度終止。下文呈報之分類資料並不包括該等已終止經營業務之任何金額，而有關金額在附註12內詳細說明。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

7. 營業額及收入及分類資料 (續)

分類收入及業績

以下為本集團按呈報及經營分類劃分來自持續經營業務之收入及業績分析：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
分類收入		
物業投資	1,830	1,455
貸款融資	12,701	41,877
來自持作買賣之股息收入	85	668
	14,616	44,000
分類業績		
物業投資	8,111	20,350
證券買賣	5,925	(123,824)
貸款融資	(28,373)	(168,183)
	(14,337)	(271,657)
未分配企業開支	(28,506)	(33,231)
未分配企業收入	6,378	3,108
可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產 之公平值變動／出售之(虧損)收益淨額	(14,192)	3,433
出售附屬公司收益	2,749	–
衍生財務負債公平值變動所產生虧損	(3,217)	–
於聯營公司之權益減值虧損	(1,475)	–
已付投資按金減值虧損	–	(26,286)
融資成本	(2,664)	(224)
除稅前虧損	(55,264)	(324,857)

7. 營業額及收入及分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

經營分類之會計政策與附註3所述本集團之會計政策相同。分類虧損指每個分類應佔之虧損，而並無獲分配中央行政費用、董事薪酬、可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產的公平值變動及出售之虧損、出售附屬公司收益、可供出售投資之減值虧損、於聯營公司之權益減值虧損、已付投資按金減值虧損、衍生財務負債公平值變動所產生虧損及融資成本。此乃向首席營運決策者報告以進行資源分配及業績評估之方法。

分類資產及負債

以下為按呈報及經營分類劃分之本集團資產及負債分析：

	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 (重列)
分類資產		
物業投資	371,798	296,418
證券買賣	159,539	115,457
貸款融資	119,738	213,465
分類資產總值	651,075	625,340
有關已終止經營業務之資產	–	1,461
未分配企業資產	232,037	270,323
綜合資產	883,112	897,124
分類負債		
物業投資	3,924	303
證券買賣	2,192	1,828
貸款融資	835	111
分類負債總額	6,951	2,242
有關已終止經營業務之負債	–	2,738
未分配企業負債	81,762	47,907
綜合負債	88,713	52,887

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

7. 營業額及收入及分類資料 (續)

分類資產及負債 (續)

為了監察分類業績及在分類之間分配資源：

- 所有資產分配至經營分類，惟可供出售財務資產、若干機器及設備、會所債券、就收購潛在投資已付按金、可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產、可收回稅項及銀行結餘及現金、若干存貨及若干其他應收賬款除外；及
- 所有負債分配至經營分類，惟若干其他應付賬款及預提費用、應付債券、銀行借款、衍生財務負債、遞延稅項及稅項除外。

其他分類資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	證券買賣 港幣千元	貸款融資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
機器及設備折舊	94	-	147	2,357	2,598
添置機器及設備及投資物業	59,844	-	-	425	60,269
撤銷機器及設備虧損	-	-	-	598	598
應收貸款減值虧損	-	-	29,544	-	29,544
出售附屬公司收益	-	-	-	(2,749)	(2,749)
應佔共同控制實體溢利 公平值虧損(收益)	(12,706)	-	-	-	(12,706)
投資物業	107	-	-	-	107
持作買賣投資	-	(7,255)	-	-	(7,255)
出售持作買賣投資之收益	-	(85)	-	-	(85)

在計算來自持續經營業務之分類溢利或虧損或分類資產中計入之金額

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

7. 營業額及收入及分類資料 (續)

其他分類資料 (續)

	物業投資 港幣千元	證券買賣 港幣千元	貸款融資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
定期向首席營運決策者提供但在計算來自持續經營業務之分類溢利或虧損或分類資產時並無包括在內之金額：					
可換股工具指定按公平值 透過損益列賬之財務資產的 公平值收益	-	(4,742)	-	-	(4,742)
衍生財務負債公平值變動 所產生虧損	-	-	-	3,217	3,217
出售可換股工具指定 按公平值透過損益列賬之 財務資產之虧損	-	18,934	-	-	18,934
利息收入	(3)	(15)	(82)	(5,918)	(6,018)
融資成本	-	434	-	2,230	2,664
所得稅抵免	(646)	-	-	-	(646)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	證券買賣 港幣千元	貸款融資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
在計算來自持續經營業務之分類溢利或虧損或分類資產中計入之金額					
機器及設備折舊	34	-	60	2,558	2,652
添置機器及設備及投資物業	40,381	-	571	1,432	42,384
撥回存貨撇減	-	-	-	(2,300)	(2,300)
應佔共同控制實體溢利 公平值虧損 (收益)	(13,614)	-	-	-	(13,614)
投資物業	(5,695)	-	-	-	(5,695)
持作買賣投資	-	100,151	-	-	100,151
減值虧損					
應收貸款	-	-	199,180	-	199,180
已付投資按金	-	-	-	26,286	26,286
出售之虧損 (收益)					
投資物業	(880)	-	-	-	(880)
持作買賣投資	-	23,709	-	-	23,709

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

7. 營業額及收入及分類資料 (續)

其他分類資料 (續)

	物業投資 港幣千元	證券買賣 港幣千元	貸款融資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
定期向首席營運決策者提供但在計算分類溢利或虧損或分類資產時並無包括在內之金額：					
可換股工具指定按公平值 透過損益列賬之財務資產的 公平值收益	-	(5,302)	-	-	(5,302)
出售可換股工具指定 按公平值透過損益列賬之 財務資產之虧損	-	1,869	-	-	1,869
利息收入	(86)	(79)	(13)	(13)	(191)
融資成本	-	224	-	-	224
所得稅支出	9,535	-	-	-	9,535

地區資料

本集團之營運位於中國及香港。

有關本集團來自外部客戶之持續經營業務收入之資料按經營所在地區呈列。有關本集團非流動資產之資料按資產所在地呈列：

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)	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
香港	13,978	43,908	139,934	37,281
中國	638	92	268,971	253,593
	14,616	44,000	408,905	290,874

附註：非流動資產不包括有關已終止經營業務之非流動資產及財務工具。

7. 營業額及收入及分類資料 (續)

有關主要客戶之資料

於相應年度來自對本集團總收入貢獻超過10%的客戶之收入如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
客戶甲 ¹	3,071	—
客戶乙 ¹	2,022	—
客戶丙 ¹	1,586	—
客戶丁 ¹	—	8,100
	6,679	8,100

1 來自貸款融資之收入

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

8. 其他收入及收益

本集團之其他收入及收益分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
持續經營業務		
銀行利息收入	30	191
應收承兌票據之利息	5,030	—
其他利息收入	958	—
撥回存貨撇減	—	2,300
其他	360	617
	6,378	3,108

9. 融資成本

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
持續經營業務		
利息：		
毋須於五年內償還之銀行貸款	434	224
應付承兌票據(附註)	1,887	—
應付債券	343	—
	2,664	224

附註：應付承兌票據乃就與若干有關人士(詳情見附註39(a))所進行之交易(詳情見附註40(d))發行，按年利率6%計息，並已於年內透過出售附屬公司出售。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

10. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除下列項目：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
持續經營業務		
員工成本，包括董事酬金：		
薪酬及津貼	19,144	19,499
退休福利計劃供款	490	557
	19,634	20,056
核數師酬金	730	730
機器及設備折舊	2,598	2,652
撇銷機器及設備虧損	598	—
應佔共同控制實體稅項	—	465
根據經營租約之最低租金付款	4,365	2,662
可供出售財務資產減值	150	240
於聯營公司之權益減值	1,475	—
租金收入總額	(1,830)	(1,455)
減：開支（已計入銷售成本）	135	941
租金收入淨額	(1,695)	(514)

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

11. 所得稅（抵免）支出

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
持續經營業務		
本年度稅項：		
香港	1,717	106
遞延稅項(附註33)	(2,363)	9,429
	(646)	9,535

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及《企業所得稅法實施條例》，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司之稅率為25%。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

11. 所得稅（抵免）支出（續）

本年度稅項支出與綜合全面收益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
持續經營業務		
除稅前虧損	(55,264)	(324,857)
按本地所得稅率16.5%（二零一一年：16.5%）計算之稅項	(9,119)	(53,601)
應佔共同控制實體業績之稅務影響	(2,097)	(2,246)
不可扣稅開支之稅務影響	20,783	1,187
毋須課稅收入之稅務影響	(6,263)	(8,334)
於不同司法管轄區域經營之附屬公司之不同稅率之影響	346	547
有關遞延稅項之投資物業之稅務影響	(2,561)	9,927
未確認稅項虧損之稅務影響	198	26,402
未確認可扣稅暫時差異之稅務影響	181	36,822
動用過往年度未確認之稅項虧損	(2,114)	(608)
動用之前未確認之可扣稅暫時差異	-	(561)
本年度稅項（抵免）支出	(646)	9,535

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

11. 所得稅（抵免）支出（續）

本集團的遞延稅項資產之主要部份未作撥備，於報告期期末根據累計暫時差額計算如下：

	其他暫時差額 港幣千元	估計稅務虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一一年一月一日	883	8,968	9,851
年內變動	36,261	25,794	62,055
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	37,144	34,762	71,906
年內變動	181	(1,916)	(1,735)
於二零一二年十二月三十一日	37,325	32,846	70,171

由於未能確定將來的溢利來源，故本集團於兩個年度均無確認因其他暫時差額及稅項虧損而產生的遞延稅項資產。於報告期期末，本集團可用於抵銷未來應課稅溢利之未屆滿估計稅項虧損以及其他可扣稅暫時差額分別約為港幣174,856,000元（二零一一年：港幣173,656,000元）及港幣143,033,000元（二零一一年：港幣141,936,000元）。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，已動用過往年度未確認遞延稅項資產之稅項虧損及其他可扣稅暫時差額分別約港幣12,813,000元（二零一一年：港幣3,689,000元）及無（二零一一年：港幣3,400,000元）。

12. 已終止經營業務

於二零一二年四月三十日，本集團訂立一項買賣協議，按現金代價港幣300,000元向一名獨立第三方出售附屬公司CentreWorld Holding Ltd.（「CentreWorld」），該公司從事本集團所有電腦電話銷售業務。出售業務已於二零一二年四月三十日完成，當日CentreWorld之控制權已轉交予收購方。

年內來自己終止經營業務之溢利（虧損）分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
期間／年度電腦電話業務之虧損	(102)	(214)
出售電腦電話業務之收益（附註43）	566	-
	464	(214)

已計入綜合全面收益表之電腦電話業務於二零一二年一月一日至二零一二年四月三十日期間之業績如下：

	截至 二零一二年 四月 三十日 止期間 港幣千元	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元
收入	2,413	6,032
銷售成本	(1,156)	(3,126)
毛利	1,257	2,906
銷售及分銷費用	(4)	(18)
行政費用	(1,355)	(3,102)
期間／年度虧損	(102)	(214)

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

12. 已終止經營業務 (續)

期間／年度來自已終止經營業務之虧損已扣除下列各項：

	截至 二零一二年 四月 三十日 止期間 港幣千元	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元
機器及設備折舊	15	67
根據經營租約之最低租金付款	128	307
確認為開支之存貨成本	1,156	3,126
應收貿易賬款減值虧損	-	117
應收貿易賬款減值虧損撥回	-	(112)

年內，CentreWorld向本集團貢獻經營現金流量淨額港幣323,000元(二零一一年：港幣705,000元)，而並無就投資活動支付任何款項(二零一一年：港幣31,000元)，亦無就融資活動支付任何款項(二零一一年：港幣1,000,000元)。

CentreWorld於出售日期之資產及負債賬面值在附註43披露。

13. 董事酬金

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
執行董事：		
袍金	-	-
薪酬及其他福利(附註)	3,496	2,152
退休福利計劃供款	28	24
	3,524	2,176
獨立非執行董事：		
袍金	968	738
	4,492	2,914

附註：其他福利包括房屋津貼。

13. 董事酬金 (續)

本集團於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止兩年度並無委任行政總裁。

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止各年度，概無董事放棄收取其酬金。截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度，並無向本公司董事支付酬金，作為邀請其加入或加入本集團時之獎勵或作為失去職位之補償。

各董事於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度收取之董事酬金詳情如下：

截至二零一二年十二月三十一日止年度

董事姓名	董事袍金 港幣千元	董事薪酬 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
楊秀嫻	—	1,748	14	1,762
陳瑞常	—	1,748	14	1,762
袁慧敏 (附註)	276	—	—	276
林家威 (附註) ¹	242	—	—	242
王展望 (附註)	276	—	—	276
周傅傑 (附註) ²	174	—	—	174
	968	3,496	28	4,492

附註：獨立非執行董事。

1 於二零一二年四月二十七日辭任。

2 於二零一二年五月十四日獲委任。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

13. 董事酬金 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

董事姓名	董事袍金 港幣千元	董事薪酬 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
楊秀嫻	–	1,076	12	1,088
陳瑞常	–	1,076	12	1,088
袁慧敏 (附註)	246	–	–	246
林家威 (附註)	246	–	–	246
王展望 (附註)	246	–	–	246
	738	2,152	24	2,914

附註：獨立非執行董事。

14. 僱員酬金

於本年度內，本公司五名最高薪人士包括兩名董事（二零一一年：兩名董事），其酬金載於上文附註13。餘下三名人士（二零一一年：三名人士）於截至二零一二年十二月三十一日止年度收取之酬金如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
薪酬及津貼	2,940	2,904
退休福利計劃供款	42	55
	2,982	2,959

14. 僱員酬金 (續)

彼等之酬金介乎以下範圍之內：

	二零一二年 僱員人數	二零一一年 僱員人數
港幣1,000,000元以下	2	1
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	2

15. 股息

年內並無支付或建議派發任何股息，自報告期期末以來亦無建議派發任何股息（二零一一年：無）。

16. 每股虧損

持續經營及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
虧損		
本公司擁有人應佔本年度虧損	56,512	337,116
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	675,814,000	637,457,836

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

16. 每股虧損 (續)

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

虧損數字計算如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
本公司擁有人應佔本年度虧損	56,512	337,116
減： 本年度來自已終止經營業務溢利(虧損)	464	(214)
用以計算來自持續經營業務之每股基本及攤薄虧損之虧損	56,976	336,902

所使用之分母與上文所詳述用以計算每股基本及攤薄盈利之分母相同。

來自已終止經營業務

已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利為每股港幣0.07仙(二零一一年：每股基本及攤薄虧損港幣0.03仙)，乃根據本年度來自已終止經營業務之溢利港幣464,000元(二零一一年：虧損港幣214,000元)及上文所詳述用以計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之分母計算。

由於本公司購股權及非上市認股權證之行使價高於本公司股份於二零一二年及二零一一年之平均市價，以及可認購可換股債券之本公司期權之個別行使價高於本公司股份於二零一二年之平均市價，因此計算每股攤薄盈利時，並無假設本公司購股權、非上市認股權證及可認購可換股債券之期權獲行使。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

17. 機器及設備

	租賃裝修 港幣千元	傢俬、 固定裝置 及辦公室 設備 港幣千元	電腦設備 港幣千元	租予客戶 之設備 港幣千元	開發設備 港幣千元	汽車 港幣千元	船舶 港幣千元	總計 港幣千元
成本								
於二零一一年一月一日	378	2,437	2,577	83	420	1,749	14,010	21,654
匯兌調整	-	5	13	-	-	-	-	18
添置	13	985	65	-	32	730	451	2,276
撤銷	-	-	-	(40)	-	-	-	(40)
轉撥至存貨	-	-	-	-	(10)	-	-	(10)
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	391	3,427	2,655	43	442	2,479	14,461	23,898
匯兌調整	-	2	8	-	-	-	-	10
添置	212	38	175	-	-	-	-	425
出售附屬公司	-	(966)	(1,776)	(43)	(442)	-	-	(3,227)
撤銷	(391)	(774)	(131)	-	-	-	-	(1,296)
於二零一二年十二月三十一日	212	1,727	931	-	-	2,479	14,461	19,810
折舊								
於二零一一年一月一日	98	1,375	1,930	69	358	719	2,867	7,416
匯兌調整	-	1	10	-	-	-	-	11
本年度扣除	114	376	218	5	40	543	1,423	2,719
撤銷時抵銷	-	-	-	(40)	-	-	-	(40)
轉撥至存貨	-	-	-	-	(3)	-	-	(3)
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	212	1,752	2,158	34	395	1,262	4,290	10,103
匯兌調整	-	1	5	-	-	-	-	6
本年度扣除	226	326	127	-	1	497	1,436	2,613
出售附屬公司	-	(964)	(1,758)	(34)	(396)	-	-	(3,152)
撤銷時抵銷	(388)	(209)	(101)	-	-	-	-	(698)
於二零一二年十二月三十一日	50	906	431	-	-	1,759	5,726	8,872
賬面淨值								
於二零一二年十二月三十一日	162	821	500	-	-	720	8,735	10,938
於二零一一年十二月三十一日	179	1,675	497	9	47	1,217	10,171	13,795

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

17. 機器及設備 (續)

以上機器及設備項目以直線法按下列年率計算折舊：

租賃物業裝修	20%
傢私、固定裝置及辦公室設備	20%
電腦設備	30%
租予客戶之設備	30%
用作開發之設備	30%
汽車	30%
船舶	10%

18. 投資物業

	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
於一月一日	148,716	118,887
添置	59,844	40,108
出售	-	(19,000)
公平值(減少)增加	(107)	5,695
匯兌調整	704	3,026
於十二月三十一日	209,157	148,716
根據中期租約持有之投資物業		
香港	76,300	18,600
中國	132,857	130,116
	209,157	148,716

本集團位於香港之投資物業於二零一二年十二月三十一日之公平值，乃根據與本集團並無關連之獨立專業物業估值師行Jointgoal Surveyors Limited (「Jointgoal Surveyors」) 及Avista Group (「Avista」) 於當日所作估值而釐定。就位於中國之投資物業而言，估值是由與本集團並無關連之獨立專業物業估值師行Avista進行。

就位於香港及中國之物業而言，估值乃參考在類似地區及狀況下同類物業成交價格之市場數據而釐定。

於二零一二年十二月三十一日，港幣70,300,000元(二零一一年：港幣18,600,000元)及港幣6,000,000元(二零一一年：無)之本集團投資物業已分別抵押予銀行(作為本集團獲授銀行信貸之擔保)(附註30)及一名可換股債券發行人(附註23(e))。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司之權益

	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
於下列項目之投資成本：		
中國一間非上市聯營公司	-	377
香港一間上市聯營公司	51,653	-
攤分收購後虧損	-	(377)
	51,653	-
減：本年度確認之減值虧損	(1,475)	-
	50,178	-
上市投資之公平值	50,178	-

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團於下列聯營公司佔有權益：

名稱	業務架構形式	註冊成立 及營業地點	已發行/ 已繳資本詳情	本集團應佔 股權百分比		主要業務
				二零一二年	二零一一年	
北京市電信系統集成 有限公司 (「北京電信通」) (附註1)	有限責任公司	中國	實繳股本	-	40%	並無活動
中國農業生態有限公司 (「中國農業生態」)(附註2)	於聯交所上市的公司	香港	已發行股本	25.17%	21.07%	投資控股

附註：

- 該聯營公司已於截至二零一二年十二月三十一日止年度透過出售附屬公司而出售。
- 於二零一一年十一月三十一日，本集團有意出售中國農業生態全部股本權益，並積極尋找買家。因此，本集團所持有中國農業生態之保留股本權益於二零一一年十二月三十一日分類為持作買賣投資。於二零一二年，本集團並無出售中國農業生態之股本權益，並將22,713,043股中國農業生態的可換股優先股兌換，而兌換可換股優先股後持有中國農業生態已發行股本之25.17%。於二零一二年十二月三十一日，中國農業生態當作聯營公司入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司之權益 (續)

於二零一二年十二月三十一日，於香港一間上市聯營公司之投資成本包括因收購聯營公司而產生之商譽港幣50,178,000元（二零一一年：無）。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度確認之聯營公司權益港幣1,475,000元，乃根據使用價值計算，而該價值為預期從該投資收取的股息及從最終出售所產生之估計未來現金流之現值。

有關本集團聯營公司中國農業生態及北京電信通於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之財務資料概述如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
總資產	13,700	204
總負債	(31,098)	(2,668)
負債淨額	(17,398)	(2,464)
本集團應佔聯營公司之負債淨額	—	—
收益	20,798	—
本年度虧損	(21,046)	(46)
本集團應佔聯營公司年內虧損	—	—

19. 於聯營公司之權益 (續)

由於本集團應佔中國農業生態及北京電信通之虧損超過其分別於二零一二年及二零一一年於中國農業生態及北京電信通之投資，故本集團已經終止確認其於該等聯營公司之虧損。摘錄自本集團之聯營公司財務資料概要的應佔聯營公司之未確認數額如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應佔本年度虧損之未確認部份	3,814	18
應佔虧損之累計未確認部份	3,814	803

20. 於共同控制實體之權益

	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
於中國一間非上市共同控制實體之投資之成本	96,719	96,719
攤分收購後溢利	32,812	20,106
攤分收購後其他全面收入	6,411	6,388
	135,942	123,213

於二零一二年十二月三十一日，本集團於下列共同控制實體佔有權益：

名稱	業務架構形式	註冊成立 及營業地點	已繳資本詳情	本集團 應佔股權 百分比	主要業務
長沙賽格發展有限公司 (「長沙賽格」)	有限責任公司	中國	實繳股本 人民幣 35,000,000元	54%	資訊科技、數碼及 電子產品及零件 之批發及零售、 提供餐飲娛樂服務、 租賃辦公室物業 及物業管理

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

20. 於共同控制實體之權益 (續)

於二零一二年十二月三十一日，於共同控制實體之投資成本包括因收購產生之商譽為港幣17,909,000元（二零一一年：港幣17,909,000元）。於報告期內商譽並無變動。

有關本集團於共同控制實體之經審核財務資料（使用權益法列賬）概要如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非流動資產	312,564	282,577
流動資產	5,511	10,009
流動負債	(93,694)	(97,580)
資產淨值	224,381	195,006
本集團應佔共同控制實體之資產淨值	121,166	105,304
收入	22,108	18,161
本年度溢利	23,529	25,209
其他全面收入	42	6,069
本年度本集團應佔溢利及其他全面收入	12,729	16,891

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

21. 可供出售財務資產

可供出售財務資產包括：

	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
非上市基金投資，按公平值	20,811	16,798
在香港之非上市股本投資按成本 減：已確認減值虧損	2,500 (390)	2,500 (240)
	2,110	2,260
	22,921	19,058

本集團之非上市股本投資指(i)在香港從事鐘錶零售之一間香港私人有限公司之2.99%（二零一一年：12.5%）股本權益；及(ii)本集團於二零一一年二月十四日收購，一間從事投資控股業務的香港私人公司之5%（二零一一年：5%）股本權益。由於合理公平值估計之範圍非常大，以致本公司董事認為不能可靠地計量公平值，因此該投資於報告期末按成本扣除減值而計量。截至二零一二年十二月三十一日止年度，減值虧損港幣150,000元（二零一一年：港幣240,000元）已在損益中確認。

本集團之非上市基金投資按公平值計量，並分類為第二層公平值計量（見附註6(c)）。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，已在其他全面收入中確認公平值收益港幣4,013,000元（二零一一年：公平值虧損港幣5,118,000元）。以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之非上市基金投資如下：

	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
美元	2,685	2,163

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

22. 應收貸款

	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
源自貸款融資業務之應收貸款：		
有抵押應收貸款	205,593	204,484
無抵押應收貸款	125,154	207,398
減：已確認減值虧損	(228,724)	(199,180)
	102,023	212,702
其他應收貸款：		
應收承兌票據	14,801	—
應收前附屬公司款項	151,980	151,980
向中國農業生態墊款	17,128	21,100
其他無抵押應收貸款	3,823	3,823
	187,732	176,903
減：已確認減值虧損	(155,803)	(155,803)
	31,929	21,100
	133,952	233,802
分析為：		
非流動資產	—	—
流動資產	133,952	233,802
	133,952	233,802

22. 應收貸款 (續)

源自貸款融資業務之應收有抵押貸款以上市股票、由上市公司發行之可換股債券、非上市股份及位於香港之物業作為抵押，並按固定年利率8%至14%（二零一一年：8%至14%）計息。

源自貸款融資業務之應收無抵押貸款按5%至14%不等之年利率（二零一一年：10%至14%）計息。應收無抵押貸款中所包括之港幣51,416,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣133,670,000元）獲獨立第三方作擔保。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，已透過出售附屬公司出售應收貸款港幣51,914,000元。

承兌票據為無抵押、按本金額以年利率2%計息，須於二零一三年九月三十日償還。

應收一間前附屬公司款項及其他無抵押應收貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。

向本公司一間聯營公司－中國農業生態之墊款為無抵押、按年利率6%計息，須於二零一二年七月三十一日償還，於截至二零一二年十二月三十一日止年度，該墊款延遲至二零一三年七月三十一日償還。

下表列示於報告期期末時根據支用貸款日期劃分之應收貸款餘額（經扣除累計減值虧損）之賬齡分析：

	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
3個月內	-	-
超過3個月但少於6個月	-	13,453
超過6個月但少於12個月	23,970	64,325
超過12個月	109,982	156,024
	133,952	233,802

應收貸款中所包括的本集團向客戶及承兌票據持有人提供之貸款融資於有關貸款協議所列明之到期日到期償還。有關本集團信貸政策之詳情載於附註6。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

22. 應收貸款 (續)

已逾期但無減值之應收貸款之賬齡分析如下：

	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
3個月以內	–	39,983
超過3個月但少於6個月	14,096	13,577
	14,096	53,560

於二零一二年十二月三十一日已確認之減值虧損中包括個別減值之應收貸款，其未減值前之賬面值為港幣384,527,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣354,983,000元）。本集團之應收貸款結餘包括賬面總值為港幣14,096,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣53,560,000元），於二零一二年十二月三十一日經已逾期但無減值，故本集團並無作減值撥備。本集團持有證券或物業質押作為該等結餘之抵押品，並獲一間在聯交所上市之公司作出公司擔保。管理層相信，由於信貸質素並無重大改變，而且結餘被認為可全數收回，因此毋須作進一步減值。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，在綜合全面收益表中確認應收貸款減值虧損港幣29,544,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣199,180,000元）。該應收貸款減值與已逾期之應收貸款有關，在管理層採取行動與借款人談判以出售相關抵押品，並就該等逾期結欠款項發出令狀提出起訴後，評估全數相關應收款項均不可收回（附註41(ii)）。

於報告期內應收貸款之累計減值虧損變動如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日	354,983	155,803
已確認減值虧損	29,544	199,180
於十二月三十一日	384,527	354,983

本集團持有若干在聯交所上市之股本證券，於二零一二年十二月三十一日之公平值為港幣51,672,000元（二零一一年：港幣79,584,000元），作為有抵押應收貸款之抵押品。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

23. 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產

附註	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
香港上市公司發行之非上市工具		
浩倫農業科技集團有限公司可換 股債券（「浩倫農業」）	(a) -	-
新環保能源控股有限公司 （「新環保能源」）可換股債券	(b) 13,475	11,612
中國農業生態可換股優先股	(c) -	12,583
百齡國際（控股）有限公司（「百齡」） 可換股債券	(d) 21,000	-
	34,475	24,195
香港私人公司發行之非上市工具		
添美企業（集團）有限公司（「添美」） 可換股債券	(e) 6,966	-
高登投資有限公司（「高登」）可換股票據	(f) -	37,921
富通金融（控股）有限公司（「富通金融」）可換股債券	(g) -	45,483
	6,966	83,404
	41,441	107,599

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

23. 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產 (續)

附註：

- (a) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團購入由聯交所主板上市公司浩倫農業發行本金額為港幣21,600,000元兩年期票面息率為3厘之可換股債券。可換股債券可於發行日期後兩年內之期間隨時按不少於本金額港幣3,000,000元以每股港幣0.90元之換股價轉換為浩倫農業之新普通股。於二零一零年十二月三十一日，本集團持有投資本金額為港幣21,600,000元之浩倫農業可換股債券。於二零一零年十二月三十一日，浩倫農業可換股債券之公平值為港幣23,469,000元。該等債券於二零一一年七月二十五日按換股價港幣22,248,000元贖回，而該換股價包括債券利息港幣648,000元。
- (b) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，由聯交所主板上市公司新環保能源控股有限公司（「新環保能源」）發行之本金額為港幣39,000,000元之五年期零票息可換股債券（「新環保能源可換股債券」）已轉讓予本集團，以結算本集團已付港幣70,000,000元之按金。新環保能源可換股債券於轉讓日期之公平值約為港幣70,000,000元。新環保能源可換股債券可由發行日期起計五年內，隨時按不少於港幣1,000,000元之金額，以每股港幣1.18元之換股價轉換為新環保能源之新普通股。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本金額為港幣11,000,000元及港幣12,000,000元之新環保能源可換股債券，已分別按現金代價港幣20,400,000元（已扣除相關交易成本）出售，及按每股港幣1.18元之換股價轉換為10,168,000股新環保能源股份。於二零一一年五月二十三日，新環保能源可換股債券之換股價由每股港幣1.18元改為港幣1.13元。於出售及轉換日期，有關批次的環保能源可換股債券之賬面值分別為港幣19,838,000元及港幣8,196,000元。於二零一二年十二月三十一日，餘下新環保能源可換股債券（本金額為港幣16,000,000元）之公平值為港幣13,475,000元（二零一一年：港幣11,612,000元）。新環保能源可換股債券公平值變動所產生之收益港幣1,863,000元，已計入截至二零一二年十二月三十一日止年度之損益。
- (c) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，當本集團失去對中國農業生態之控制權後，本集團於23,913,043股中國農業生態五年期3%票息可換股優先股（「可換股優先股」）之投資已分類為可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產。可換股優先股可於到期日二零一二年十一月五日前隨時轉換為10股中國農業生態之新普通股。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團失去對中國農業生態之控制權後，賬面值約為港幣5,341,000元之1,200,000股可換股優先股已轉換為12,000,000股中國農業生態普通股。截至二零一二年十二月三十一日止年度，賬面值約為港幣12,583,000元之22,713,043股可換股優先股已全數轉換為227,130,430股新中國農業生態普通股。本集團於二零一二年十二月三十一日並無持有任何可換股優先股（二零一一年：22,713,043股）。於二零一一年十二月三十一日及可換股優先股之兌換日期，可換股優先股之公平值分別為港幣12,583,000元及港幣15,523,000元。由於二零一二年十一月五日全數兌換可換股優先股時，連同本集團所持有持作買賣之投資，本集團擁有中國農業生態25.17%權益，因此本集團於當日對中國農業生態有重大影響力及於中國農業生態之投資已於二零一二年十一月五日當作聯營公司入賬（附註19）。

23. 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產 (續)

附註：(續)

(d) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司全資附屬公司First Champion Worldwide Limited (「First Champion」，作為認購方) 同意認購百齡所發行本金額為港幣20,000,000元之可換股債券。假設可換股債券所附兌換權按每股兌換股份港幣0.08元之初步換股價獲全面行使，將會配發及發行合共250,000,000股百齡兌換股份。於二零一二年十二月三十一日，百齡可換股債券之公平值為港幣21,000,000元。於報告期期末後，First Champion按現金代價港幣21,000,000元向買方LIN Jiantuan (為獨立第三方) 出售該等本金額為港幣20,000,000元之可換股債券。當LIN Jiantuan與First Champion於二零一三年一月十一日簽訂轉讓文件時已完成出售。百齡可換股債券公平值變動所產生之收益港幣1,000,000元，已計入截至二零一二年十二月三十一日止年度之損益。

(e) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司之間接全資附屬公司Miracle Stand Limited (「Miracle Stand」，作為認購方)、添美(為一間投資控股公司)及其附屬公司(合稱為「添美集團」)，從而電子產品製造及貿易業務)與黃志濤先生(擔保人)及添美股東訂立認購協議，據此Miracle Stand同意透過促使銀行向添美及/或添美國際有限公司授出及提供港幣5,050,000元及人民幣30,000元(合共約港幣5,087,000元)之信貸融資，以認購添美所發行本金額為港幣5,900,000元之可換股債券。假設可換股債券所附兌換權按每股兌換股份港幣8元之換股價獲全面行使，將會配發及發行最多737,500股添美兌換股份。於二零一二年十二月三十一日，本集團金額為港幣6,000,000元之投資物業已作抵押，作為添美獲授銀行信貸之擔保(附註18)。

於信貸融資可支取期屆滿時，或信貸融資一旦被削減、撤回、撤銷或因其他理由不再可供添美集團於信貸可支取期屆滿前動用(統稱為「信貸融資屆滿」)，則Miracle Stand須償還最多港幣5,087,000元(「結欠款項」)，但倘若添美集團於信貸融資屆滿時所欠銀行的總數少於結欠款項，則Miracle Stand須以現金向添美集團支付相等於Miracle Stand向銀行實際支付的金額，與最終清償代價或其中任何未償還部份之間的差額。金額港幣5,087,000元已於二零一二年十二月三十一日計入其他應付款項。於二零一二年十二月三十一日，添美可換股債券之公平值為港幣6,966,000元(二零一一年：無)。添美可換股債券公平值變動產生之收益港幣1,879,000元已記錄入截至二零一二年十二月三十一日止年度之損益中。

(f) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團收購高登所發行本金額為港幣30,000,000元之可換股票據。高登為在香港註冊成立之有限公司，為一間私人公司，主要從事豪宅的投資控股。每股高登股份之換股價為港幣300,000元。於二零一一年十二月三十一日，高登可換股票據之公平值為港幣37,921,000元。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，高登以代價港幣25,010,000元，提早贖回本金額港幣20,800,000元之部份可換股票據。可換股票據已於二零一二年十月二十四日到期。本集團已要求高登償還未有兌換或贖回之可換股票據金額港幣6,000,000元。根據律師之法律意見，於可換股票據到期日後並無附帶換股權。應收款項金額港幣6,000,000元已於二零一二年十二月三十一日列作其他應收賬款。

(g) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團收購由富通金融發行之本金額為港幣28,000,000元之可換股債券。富通金融為在香港註冊成立之有限公司，為一間私人公司，主要從事金融服務。每股富通金融股份之換股價為港幣0.65元。於二零一一年十二月三十一日，富通金融可換股債券之公平值為港幣45,483,000元。可換股債券已於二零一二年十月三十一日到期。本集團已要求富通金融償還未有兌換或贖回之金額港幣30,520,000元。根據律師之法律意見，於可換股債券到期日後並無附帶換股權。應收款項金額港幣30,520,000元已於二零一二年十二月三十一日列作其他應收賬款。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

23. 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度，該等可換股債券（指定為按公平值透過損益列賬之財務資產）合共錄得公平值收益約港幣4,742,000元（二零一一年：收益港幣5,302,000元）。經考慮兌換可換股債券後之收益（附註23(c)）及贖回可換股債券之虧損（附註23(f)及(g)）後，截至二零一二年十二月三十一日止年度之虧損總額為港幣18,934,000元。

可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值，是由Grant Sherman Appraisal Limited（「Grant Sherman」）使用二項式期權定價模式作估值。於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，每份可換股債券之輸入數據如下：

	二零一二年	二零一一年
<u>新環保能源</u>		
股價	港幣 0.35元	港幣0.38元
換股價	港幣 1.13元	港幣1.13元
波幅	71.57%	39.23%
股息率	0%	0%
期權年期(年)	1.94	2.94
無風險利率	0.116%	0.394%
<u>中國農業生態</u>		
股價	不適用	港幣0.55元
換股價	不適用	港幣0.0115元
波幅	不適用	92.91%
股息率	不適用	0%
期權年期(年)	不適用	0.85
無風險利率	不適用	0.145%
<u>添美</u>		
股價*	港幣 5.249元	不適用
換股價	港幣 8元	不適用
波幅	55.421%	不適用
股息率	0%	不適用
期權年期(年)	4	不適用
無風險利率	0.268%	不適用

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

23. 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產 (續)

	二零一二年	二零一一年
<u>高登</u>		
股價*	不適用	港幣609,646元
換股價	不適用	港幣300,000元
波幅	不適用	10.4%
股息率	不適用	0%
期權年期(年)	不適用	0.81
無風險利率	不適用	0.245%
<u>富通金融</u>		
股價*	不適用	港幣0.8583元
換股價	不適用	港幣0.65元
波幅	不適用	66.52%
股息率	不適用	0%
期權年期(年)	不適用	0.83
無風險利率	不適用	0.245%

* 資料摘錄自中證評估有限公司(與本集團無關連之獨立合資格專業估值師)所作之估值報告。

24. 存貨

	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
存貨包括：		
商品	-	-
電訊及電腦電話硬件產品	-	646
	-	646

於二零一一年十二月三十一日，本集團之商品按其可變現淨值列賬。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，以往年度撇減至可變現淨值之存貨經已向一名獨立第三方出售。因此，已確認存貨撥備撥回約港幣2,300,000元(二零一二年：無)已於損益中確認並計入其他收入。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

25. 應收貿易賬款

	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
應收賬款	-	1,115
應收保留款項	-	149
	-	1,264
減：已確認減值虧損	-	(790)
	-	474

本集團一般給予客戶30日至180日信貸期。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。按發票日期劃分之應收賬款（經扣除累計減值虧損）於報告日期之賬齡分析如下：

	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
90日內	-	474
91至180日	-	-
181至365日	-	-
	-	474

於二零一一年十二月三十一日並無逾期之應收貿易賬款結餘。

25. 應收貿易賬款 (續)

已逾期但未減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	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
逾期1至3個月	-	-
逾期3個月以上	-	-
總計	-	-

於二零一一年十二月三十一日，本集團未逾期及未減值之應收貿易款項主要是與過往並無違約記錄之信譽良好客戶進行之銷售。

應收賬款之減值虧損撥備變動如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日	790	785
年內撥備	-	117
於過往年度減值虧損撥回	-	(112)
出售附屬公司	(790)	-
於十二月三十一日	-	790

於各報告期期末，本集團之應收貿易賬款乃按個別決定作出減值。個別減值之應收賬款乃根據其客戶之信貸歷史（如財政困難或付款違約）及現有市況而予以確認。因此確認個別減值虧損。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

26. 預付款項、按金及其他應收賬款

	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
就收購可能進行之投資支付之按金(附註a)	72,000	108,795
收購潛在投資所付按金之累計減值虧損	(20,000)	(26,286)
	52,000	82,509
預付款項	1,156	854
租賃及公共事業保證金	890	944
其他應收賬款(附註b)	59,006	23,473
存放於證券經紀之按金	2,079	1,049
	115,131	108,829

附註：

- (a) 於二零一二年十二月三十一日之就收購可能進行之投資支付之按金包括應收一名有關人士之金額港幣32,000,000元(詳情見附註39(a))。該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度已就該項潛在投資，支付港幣20,000,000元予獨立第三方。該交易尚未完成。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，已支付港幣20,000,000元予Peak Prosper Holdings Limited(「PPH」)(本集團之獨立第三方)以收購可換股債券，而於截至二零一一年十二月三十一日止年度已作出有關減值撥備港幣20,000,000元(附註41(i))。

- (b) 於二零一二年十二月三十一日之其他應收款項包括應收一名有關人士之金額港幣2,900,000元(詳情見附註39(a))。該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

於二零一二年十二月三十一日之其他應收款項包括於截至二零一二年十二月三十一日止年度內兩項可換股債券滿屆滿所轉撥之金額港幣36,500,000元。有關詳情載於附註23(f)及23(g)。該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團按代價港幣23,197,000元向賣方(為中國一間獨立第三方公司)出售一批存貨。於二零一二年十二月三十一日，所得款項結餘港幣19,586,000元(二零一一年：港幣23,197,000元)計入其他應收款項。該金額為無抵押、免息及須於要求時償還。

26. 預付款項、按金及其他應收賬款 (續)

收購潛在投資所付按金之減值虧損撥備變動如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日	26,286	—
年內撥備	—	26,286
出售附屬公司	(6,286)	—
於十二月三十一日	20,000	26,286

於各報告期末，本集團收購潛在投資所付按金已個別釐定為出現減值。於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，就收購潛在投資已支付並已出現減值的按金並無抵押品作為抵押。管理層認為不確定能否收回若干已付收購潛在投資按金，而已於截至二零一二年十二月三十一日止年度之損益中確認減值虧損為零（二零一一年：港幣26,286,000元）。本集團已就兩項已付按金港幣32,914,000元（計入截至二零一一年十二月三十一日止年度）及港幣20,000,000元（計入截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度）採取法律行動，有關詳情載於附註41(i)。

27. 持作買賣投資

持作買賣投資包括：

	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
持作買賣之已上市證券，按公平值 於香港上市的股本證券	117,399	88,124
非上市基金投資，按公平值	—	3,615
	117,399	91,739

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

27. 持作買賣投資 (續)

上述已上市證券及非上市基金之公平值根據相關交易所所報市場買價以及金融機構提供的報價分別釐定。

本集團以相關集團實體功能貨幣以外貨幣列值之非上市基金投資如下：

	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
美元	-	466

28. 銀行結餘及現金

銀行結餘按0.01厘（二零一一年：0.01厘）之市場年利率計息。

銀行結餘乃存放於最近沒有違約歷史之有信譽之銀行。

包括銀行結餘及現金已計入下列須遵照外匯管治條例或不能自由轉換的金額：

	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
按以下貨幣列值之金額： 人民幣	798	1,129

本集團以相關集團實體功能貨幣以外的貨幣列值之重大銀行結餘如下：

	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
美元	4,819	140

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

29. 應付貿易賬款

按發票日期劃分之應付貿易賬款於報告期期末之賬齡分析如下：

	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
60日內	-	383
61至120日	-	775
超過一年	-	47
	-	1,205

購買貨品之平均信貸期為60日。本集團設有財務風險管理政策，以確保所有應付賬款均於信貸時限內結算。

30. 銀行借款

	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 (重列)
有抵押貸款	30,210	7,725
應償還賬面金額：		
一年內	1,254	332
一年後但不超過兩年	1,285	703
兩年後但不超過五年	4,041	1,108
超過五年	23,630	5,582
毋須於報告期期末後一年內償還但 載有可要求償還條款並在流動 負債內列示之銀行貸款賬面值	30,210	7,725

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

30. 銀行借款 (續)

本集團之銀行借款全部以港元計值。於二零一二年十二月三十一日，銀行借款由本集團三項賬面值為港幣70,300,000元（二零一一年：港幣18,600,000元）之投資物業作抵押。銀行借款按香港銀行同業拆息加年利率1.75厘至2.5厘計息（二零一一年：香港銀行同業拆息加年利率1.75厘）。本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之實際利率範圍（亦相等於訂約利率）介乎1.75厘至2.5厘（二零一一年：1.75厘至1.97厘）。

31. 衍生財務負債

本集團之衍生財務負債並非作對沖用途。

於二零一二年五月三十日，本公司與配售代理訂立期權配售協議，據此本公司有條件同意配售，而配售代理有條件同意促成不少於六名獨立承配人認購最多27份期權，溢價為每份期權港幣50,000元。

以下為報告期內之已確認衍生財務負債及有關變動：

	二零一二年 港幣千元
於一月一日	-
添置	1,350
公平值增加	3,217
於十二月三十一日	4,567

於每份期權獲行使後，期權持有人有權按認購價港幣1,000,000元認購本金額為港幣1,000,000元之本公司可換股債券。假設27份期權獲悉數行使，則期權持有人有權按認購價港幣27,000,000元合共認購本金額為港幣27,000,000元之本公司可換股債券。可換股債券可按每股兌換股份港幣0.20元之換股價，兌換為135,000,000股本公司新股份。就該27份每份港幣50,000元的期權的溢價所收取之港幣1,350,000元，已於發行期權當日計入負債，而於二零一二年十二月三十一日之公平值已動用。於二零一二年十二月三十一日，衍生財務負債之公平值為港幣4,567,000元（二零一一年：無）。衍生財務負債公平值變動所產生之虧損港幣3,217,000元已計入截至二零一二年十二月三十一日止年度之損益中。

31. 衍生財務負債 (續)

可總體認購可換股債券之期權乃本集團於二零一二年六月二十一日連同發行本金額為港幣27,000,000元之可換股債券時授出。

可認購可換股債券之期權的公平值是由Grant Sherman (與本集團無關連之獨立合資格專業估值師) 作估值。估值是使用二項式期權定價模式作出，並已考慮按利率5.85%折現計算之未來現金流量之現值。

對該模式之輸入數據如下：

	二零一二年 十二月 三十一日
現貨價	港幣 0.215 元
行使價	港幣 0.2 元
可換股債券之無風險利率	0.118 %
可換股債券期權之無風險利率	0.05 %
預期年期	2.41 年
預期波幅	46.67 %
預期股息率	無

32. 應付債券

應付債券須於二零一二年十二月五日償還，為無抵押、可轉讓及附有年利率6厘之利息。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

33. 遞延稅項

以下為於報告期間內已確認之主要遞延稅項負債及有關變動：

	投資物業 之公平值變動 港幣千元
於二零一一年一月一日 (按原先呈列)	8,055
會計政策變動之影響 (附註2)	5,631
於二零一一年一月一日 (重列)	13,686
從年內溢利或虧損中扣除 (附註11)	9,429
匯兌調整	663
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日 (重列)	23,778
計入溢利或虧損中 (附註11)	(2,363)
匯兌調整	121
於二零一二年十二月三十一日	21,536

34. 非上市認股權證

於二零零九年六月十日，本公司與富強證券有限公司訂立配售協議，內容有關按每份認股權證港幣0.05元之價格向獨立投資者配售110,000,000份本公司認股權證。每份認股權證賦予權利可按認購價港幣1.40元認購一股本公司面值港幣0.001元之普通股。根據日期為二零零九年九月八日之補充協議，認股權證價格由每份認股權證港幣0.05元修訂至港幣0.03元，而行使價由每份認股權證港幣1.40元修訂至港幣0.80元。配售已於二零零九年十一月二十日完成，而認股權證將於二零一二年十一月十九日屆滿。有關詳情載於本公司日期為二零一一年六月十日、二零零九年九月八日、二零零九年十一月九日及二零零九年十一月二十日之公佈。

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度並無認股權證獲行使，並已於二零一二年十一月十九日屆滿。先前在認股權證儲備中確認之金額已轉撥至累計虧損。

35. 股本

	股份數目 千股	面值 港幣千元
法定：		
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日 及二零一二年十二月三十一日每股 面值港幣0.001元之普通股	100,000,000	100,000
每股面值港幣0.001元之已發行及繳足普通股		
於二零一一年一月一日	563,814	564
配售時發行股份(附註)	112,000	112
於二零一一年十二月三十一日、二零一二年一月一日 及二零一二年十二月三十一日	675,814	676

附註：

於二零一一年五月五日，根據本公司與現有股東訂立之配售及認購協議，本公司按每股港幣0.43元之價格配售112,000,000股每股面值港幣0.001元之新普通股。所得款項港幣48,160,000元扣除有關費用約港幣1,200,000元後之籌集所得款項淨額約為港幣46,960,000元，已用作本集團營運資金。該等股份在各方面與其他已發行股份享有同等地位。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

36. 購股權計劃

根據本公司股東於二零零二年十一月十三日舉行之股東特別大會通過之決議案，本公司已終止舊購股權計劃並採納一項新購股權計劃（「新購股權計劃」），以符合創業板上市規則第23章於二零零一年十月一日生效之新修訂。根據新購股權計劃之條款，本公司董事會可酌情向符合新購股權計劃所界定之合資格參與者（包括本公司或其附屬公司之僱員及非執行董事等）授出可按本公司董事會釐定之價格認購本公司股份之購股權。有關之認購價將不會低於以下三者之最高者：(i)股份面值；(ii)股份在緊接購股權授出日期前五個交易日在創業板所報的平均收市價；及(iii)股份在購股權授出當日在創業板所報的收市價；惟數量不可超逾本公司不時之已發行股本之10%。在任何一年內向任何一位人士授出之購股權涉及之股份數目，在尚未取得本公司之股東批准前，不得超逾本公司不時已發行股份之1%。向主要股東或獨立非執行董事授出超逾本公司已發行股本0.1%及總值（按股份於授出日期的收市價計算）超逾港幣5,000,000元之購股權，須事先取得本公司股東之批准。

新購股權計劃自二零零二年十一月十三日起有十年有效期。新購股權計劃已於二零一二年屆滿。在接納購股權時，獲授人須支付港幣1元之象徵式代價。

行使購股權

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度，並無根據新購股權計劃授出或行使任何購股權。

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度內尚未行使購股權之詳情如下：

	授出日期	行使期	每股認購價 港幣
僱員	二零零七年四月三日	二零零七年四月三日至二零一七年四月二日	7.35
顧問	二零零七年四月三日	二零零七年四月三日至二零一七年四月二日	7.35

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，有2,200,000份授予本集團僱員及顧問而尚未行使之購股權。於各報告期內，並無授出或失效之購股權。

37. 承擔

經營租約

本集團作為出租人

本集團就以下期間之日後最低租金付款與租戶訂立租約：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	2,821	1,085
第二至第五年（包括首尾兩年）	2,800	634
	5,621	1,719

經營租約收款指本集團就若干設備及投資物業應收之租金。每一至五年（二零一一年：一至五年）就租約進行磋商並確定租金。

本集團作為承租人

本集團根據多項不可撤銷經營租約就有關物業須履行之最低租金付款承擔還款期如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	2,610	2,580
第二至第五年（包括首尾兩年）	678	1,093
	3,288	3,673

經營租約付款指本集團就其若干辦公室物業及員工宿舍應付之租金。平均每三年就租約進行磋商並確定租金。

資本承擔

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
已訂約但未撥備之資本開支	—	288

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

38. 退休福利計劃

本集團為其僱員設立不同的退休福利計劃。本集團於中國之代表辦事處為其若干僱員參與一項由中國政府組織之強制性中央退休計劃，該計劃之資產與本集團之資產分開存放。根據該計劃之規則，供款乃按合資格僱員薪酬之百分比釐定，並於僱員提供令其可享受該等供款之服務時列作開支扣除。僱主供款一旦作出，便全歸僱員所有。本集團為香港僱員設立強積金計劃，由獨立受託人管理。本集團及其香港僱員每月均必須按其收入的5%作出供款，本集團及其香港僱員之每月供款上限均為港幣1,000元（截至二零一二年五月三十一日）及港幣1,250元（自二零一二年六月一日起）。

於本年度，本集團就退休計劃作出之供款合共約港幣490,000元（二零一一年：港幣557,000元）。於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度本集團沒有任何已沒收之重大供款可用作抵銷本集團之日後供款。

39. 有關人士交易

(a) 本集團訂有本綜合財務報表附註9及26所詳載的多項交易，並與附屬公司必美宜集團有限公司（「必美宜」）訂有以下有關人士交易。截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，本公司為必美宜的聯營公司。

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
向若干有關人士收購於聯交所上市的證券	52,128,000	—

39. 有關人士交易 (續)

(b) 董事及主要管理人員之薪酬

董事及主要管理層其他成員於本年度之薪酬如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
短期福利	7,404	7,389
退休後福利	70	79
	7,474	7,468

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按照個人表現及市場趨勢而釐定。

- (c) 除在本綜合財務報表其他部份披露者外，本集團於截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度並無訂立任何重大有關人士交易。

40. 主要非現金交易

截至二零一二年十二月三十一日止年度：

- (a) 按附註23(c)所披露，賬面值港幣15,523,000元之22,713,043股可換股優先股已全數轉換為227,130,430股中國農業生態之新普通股。於二零一二年十一月五日，本集團於中國農業生態之投資分類為於聯營公司之投資(附註19)。
- (b) 按附註23(e)所披露，已透過促使銀行向添美及／或添美國際有限公司授出及提供港幣5,050,000元及人民幣30,000元(合共約港幣5,087,000元)信貸融資之方式，購買添美發行之本金額為港幣5,900,000元之可換股債券，而該等可換股債券已確認為按公平值透過損益列賬之財務資產，並於可換股債券發行日期計入其他應付款項。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

40. 主要非現金交易 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度：(續)

- (c) 借款人以公平值港幣16,226,000元之若干上市股份(作為持作買賣投資入賬)，當作結算應收貸款港幣16,226,000元。
- (d) 於年內，本集團曾與必美宜之附屬公司進行數項交易。本集團發行合共港幣84,128,000元之承兌票據，以向必美宜之附屬公司收購價值港幣52,128,000元之若干香港上市證券，並考慮收購本金額為港幣32,000,000元之可換股債券，詳情載於附註26(a)及附註39(a)。

截至二零一一年十二月三十一日止年度：

- (a) 借款人以公平值港幣7,000,000元之若干上市股份，當作結算應收貸款港幣7,000,000元。

41. 訴訟

截至報告日期，與本集團有關之訴訟載列如下。

- (i) 於二零一一年九月七日，本公司之全資附屬公司King Perfection Limited (「King Perfection」) 與獨立第三方PPH訂立買賣協議，據此按總代價港幣220,000,000元有條件收購本金額為港幣110,040,000元、可兌換為PPH全資附屬公司Precise Billion Limited (「PBL」) 股本中70股股份之可換股債券。本集團已於二零一一年九月向PPH支付按金港幣20,000,000元。

然而，協議之條件於最後完成日期仍未達成，King Perfection須根據協議退回已付按金。

於二零一二年二月二日，King Perfection正式將來自PPH的支票交予本集團，但其後發覺該支票未能兌現。

41. 訴訟 (續)

向PPH發出有關上述未能兌能的通知並要求還款，但未接獲回覆。於二零一二年三月九日，King Perfection及本集團於香港高等法院原訟法庭發出傳訊令狀，向PPH申索退回按金合共港幣20,000,000元。管理層認為不確定能否收回已付按金，而已於二零一一年十二月三十一日就全數已付按金作出減值虧損。(附註26(a))

有關詳情，請參閱本公司日期為二零一二年三月九日之公佈。

於二零一二年十二月十七日向高等法院提出中期裁決，並已於二零一三年二月二十二日將中期裁決定案，據此PPH須向King Perfection Limited支付(a)金額港幣20,000,000元；(b)待評估的賠償及(c)須課稅的費用。截至本報告日期尚未收到任何金額，而管理層認為未確定能否收回未償還金額港幣20,000,000元，故於截至二零一二年十二月三十一日止年度並無撥回有關撥備。

- (ii) 於二零一二年三月二十八日及二零一二年九月七日，本集團之全資附屬公司德榮財務有限公司(「德榮」)於香港高等法院向若干借款人發出傳訊令狀，申索償還截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日金額分別為港幣228,724,000元及港幣199,180,000元之應收貸款。管理層認為不確定能否收回該等應收貸款，並已於截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度之損益中分別確認減值虧損港幣29,544,000元及港幣199,180,000元。(附註22)

除二零一二年十一月二十三日及二零一三年二月十九日已獲法院裁決之訴訟外，德榮已於二零一二年十二月四日、二零一二年十二月二十四日及二零一二年十二月二十八日分別就以上應收貸款結餘於香港高等法院向若干借款人發出經修訂傳訊令狀。上述兩項判決均判本集團得直。被告人被頒令退回未償還的應收貸款金額總值港幣110,544,000元及有關利息以及本集團產生之訴訟費用。截至本報告日期，該訴訟仍在進行中。管理層認為未確定能否收回該未償還應收貸款，故於截至二零一二年十二月三十一日止年度並無撥回有關撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

42. 透過收購附屬公司收購資產

於二零一二年三月二十六日，本公司全資附屬公司Best Marvel Investment Limited (「Best Marvel」)、名朗投資有限公司(「名朗」，由一名獨立第三方全資擁有)與王實彬先生訂立認購協議，據此，名朗同意發行而Best Marvel同意按認購價港幣999元認購有關認購股份。於認購完成後，將向Best Marvel配發及發行999股認購股份，相等於名朗經擴大之已發行股本99.9%。認購股份之完成日期為二零一二年六月十三日。名朗主要持有為賺取租金收入而收購之投資物業之按金約港幣6,627,000元。收購已當作收購資產及負債入賬。收購之影響概述如下：

收購之資產及負債：

	港幣千元
收購投資物業已付按金	6,627
現金及銀行結餘	92
預提費用	(9)
其他借款	(6,709)
	1

總代價按以下方式支付：

	港幣千元
現金	—
認購新股份	1
	1

透過附屬公司收購資產所產生之現金流入淨額及現金等值物分析如下：

	港幣千元
收購之銀行結餘及現金	92
已付現金代價	—
	92

43. 出售附屬公司

於二零一二年四月三十日，本公司之全資附屬公司Rich Best Asia Limited與Best Access Investment Holdings Limited（本公司之獨立第三方）訂立買賣協議，以代價港幣300,000元出售CentreWorld全部股本權益。於出售當日，CentreWorld擁有聯營公司北京市電信通系統集成有限公司之40%股本權益；i) Netwin Worldwide Limited，ii) Interworth, Inc.，iii)寶訊科技有限公司及iv) 北京寶訊通科技發展有限公司之全資附屬公司。出售CentreWorld及其附屬公司觸發終止電腦電話業務分部（附註12）。

於二零一二年六月十二日，本公司之全資附屬公司Rich Best Asia Limited與Ultimate Skill Limited（本公司之獨立第三方）訂立買賣協議，按總代價港幣8,000元出售Plenty Fair Limited（「Plenty Fair」）之銷售股份及銷售貸款。

於二零一二年六月十二日，本公司之全資附屬公司Rich Best Asia Limited與Value Advantage Limited（本公司之獨立第三方）訂立買賣協議，按總代價港幣8,000元出售Wise Venture Enterprises Limited（「Wise Venture」）之銷售股份。

於二零一二年十二月二十七日，本公司之全資附屬公司Rich Best Asia Limited與Ultimate Skill Limited（本公司之獨立第三方）訂立買賣協議，按總代價港幣18,000元出售Base Express Investment Limited（「Base Express」）之銷售股份。

於二零一二年十二月二十八日，本公司之全資附屬公司Rich Best Asia Limited與Value Advantage Limited（本公司之獨立第三方）訂立買賣協議，按總代價港幣50,000元出售Oasis Choice Holdings Limited（「Oasis Choice」）之銷售股份。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

43. 出售附屬公司 (續)

電腦電話業務分部、Plenty Fair、Wise Venture、Base Express及Oasis Choice於出售日期之綜合負債淨額如下：

	CentreWorld 港幣千元	Plenty Fair 港幣千元	Wise Venture 港幣千元	Base Express 港幣千元	Oasis Choice 港幣千元	總計 港幣千元
出售之負債淨額：						
機器及設備	75	-	-	-	-	75
存貨	325	-	-	-	-	325
應收貿易賬款	884	-	-	-	-	884
應收貸款	-	25,307	26,607	-	-	51,914
預付款項、按金 及其他應收款項	423	-	-	18,309	3,786	22,518
銀行結餘及現金	1,062	-	-	-	-	1,062
應付貿易賬款	(679)	-	-	-	-	(679)
預提費用及其他應付款項	(1,864)	-	-	-	-	(1,864)
應付承兌票據	-	(25,617)	(26,814)	(19,628)	-	(72,059)
稅項	-	-	-	-	(4,615)	(4,615)
	226	(310)	(207)	(1,319)	(829)	(2,439)
解除外幣換算儲備	(492)	-	-	-	-	(492)
	(266)	(310)	(207)	(1,319)	(829)	(2,931)
出售之收益 (附註)	566	318	215	1,337	879	3,315
總代價	300	8	8	18	50	384
支付方式：						
現金	300	8	8	18	50	384
出售產生之現金流入淨額						
現金代價	300	8	8	18	50	384
出售之銀行結餘及現金	(1,062)	-	-	-	-	(1,062)
	(762)	8	8	18	50	(678)

附註：若不包括出售CentreWorld (從事電腦電話業務) 之收益港幣566,000元 (已計入來自已終止經營業務之溢利) (附註12)，則綜合全面收益表所列出售附屬公司之收益為港幣2,749,000元。

出售電腦電話業務分部對本集團本期間及過往期間之業績及現金流之影響在附註12披露。出售Plenty Fair、Wise Venture、Base Express及Oasis Choice對本集團截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度之現金流或經營業績並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

44. 本公司財務狀況表

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
非流動資產		
非上市附屬公司投資	8	4,502
流動資產		
預付款項、按金及其他應收賬款	576	462
應收附屬公司款項*	286,222	352,749
持作買賣投資	539	4,047
現金結餘及現金	31,334	9,813
	318,671	367,071
流動負債		
其他應付賬款及預提費用	652	1,019
應付附屬公司款項*	2,574	17,089
有抵押銀行借款	7,393	7,725
	10,619	25,833
流動資產淨值	308,052	341,238
非流動負債		
應付債券	10,000	—
淨資產	298,060	345,740
股本及儲備		
股本	676	676
儲備(附註a)	297,384	345,064
權益總額	298,060	345,740

* 無抵押、免息及須按要求償還

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

44. 本公司財務狀況表 (續)

附註a：股份溢價及儲備於年內之變動如下：

	股份溢價 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	認股 權證儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一一年一月一日	2,901,300	16,500	3,590	3,300	(1,840,110)	1,084,580
年內虧損	-	-	-	-	(739,516)	(739,516)
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	2,901,300	16,500	3,590	3,300	(2,579,626)	345,064
年內虧損	-	-	-	-	(47,680)	(47,680)
認股權證屆滿 (附註34)	-	-	-	(3,300)	-	(3,300)
於二零一二年十二月三十一日	2,901,300	16,500	3,590	-	(2,627,306)	294,084

45. 主要附屬公司詳情

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團之主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／ 營業地點	所持股份 類別	已發行及 繳足股本	本集團 應佔股權 百分比	主要業務
華亞管理有限公司	香港	普通股	港幣100元	100%	投資控股
Best Core Investment Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	100%	持有投資物業
德榮財務有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	提供融資服務
First Champion Worldwide Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	100%	證券買賣
永隆國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	提供管理服務
金弘集團有限公司	香港	普通股	港幣 160,000元	75%	投資控股
福隆國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	現金管理
Rich Best Asia Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	100%	投資控股
名朗投資有限公司	香港	普通股	港幣1,000元	99.99%	持有投資物業
Top Status Internaional Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	100%	投資控股
深圳市盛世富強科技有限公司*	中國	普通股	5,000,000 美元	100%	投資於物業以 賺取租金收入

上表所列本集團之附屬公司為董事認為主要影響本集團之業績或資產之附屬公司。董事認為，要提供其他附屬公司之詳情將導致資料過於冗長。

於年終或年內任何時間，以上附屬公司均無任何繼續持有之債務證券。

* 深圳市盛世富強科技有限公司為全外資擁有公司。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

46. 報告期後事項

除本財務報表其他部份披露者外，本集團於報告期後曾進行以下事項：

- (i) 於二零一二年一月二十日，本公司之全資附屬公司Sina Winner Investment Limited (「Sina Winner」)，與賣方吳蔚萱先生(為獨立第三方)訂立一項協議，據此Sina Winner同意收購，而賣方同意出售銷售股份(即Fortune Lead Holdings Limited (「Fortune Lead」)全部已發行股本之30%)，代價為港幣40,000,000元，將由Sina Winner向賣方發行承兌票據之方式支付。

收購Fortune Lead之30%股權之行動已於二零一三年一月八日透過簽署終止協議而終止，而償還承兌票據之先決條件於二零一二年十二月三十一日並無全部達成。這對截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表並無影響。

終止收購之詳情載於本公司日期為二零一三年一月八日之公佈。

- (ii) 於二零一三年一月十一日，本公司之全資附屬公司First Champion向LIN Jiantuan出售由百齡所發行本金額為港幣20,000,000元之可換股債券，現金代價為港幣21,000,000元(附註23(d))。

出售百齡可換股債券之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年一月十一日之公佈。

- (iii) 於二零一三年一月三十日，Miracle Stand、添美與黃志濤先生(作為擔保人)訂立第二份認購協議，據此Miracle Stand同意按添美企業及認購方接納之條款，透過促使銀行向添美企業及／或添美國際有限公司授出及提供港幣8,000,000元之信貸融資，進一步認購本金額為港幣8,000,000元之添美可換股債券。

於進一步認購之前，Miracle Stand持有添美所發行本金額達港幣5,900,000元之可換股債券，因此，於進一步認購完成後，Miracle Stand合共持有添美所發行本金額為港幣13,900,000元之可換股債券。

46. 報告期後事項 (續)

(iii) (續)

同樣，於二零一三年一月三十日，名朗投資有限公司（本公司之非全資附屬公司）、添美國際、一名獨立第三方及銀行簽訂一項物業按揭契據，作為添美國際獲授進一步信貸融資之擔保。按一名獨立估值師於二零一二年十二月三十一日所編製的估值報告所示，該物業之評估市值約為港幣48,800,000元。

進一步認購添美可換股債券之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年一月三十日之公佈。

(iv) 於二零一三年二月二十二日，本公司之全資附屬公司Top Status International Limited（「Top Status」）與本公司之聯營公司－中國農業生態訂立認購協議，以按現金認購本金額為港幣34,500,000元之可換股債券，而認購價當中的港幣11,000,000元須以與中國農業生態於二零一二年十二月三十一日結欠本集團之總額港幣17,128,000元抵償之方式結付（附註22）。

倘認購中國農業生態可換股債券並無或未能於二零一三年五月三十日或之前完成，Top Status建議向中國農業生態建議授出金額為港幣31,000,000元、按年利率8%計息之貸款融資。授出貸款融資之詳情載於本公司日期為二零一三年二月二十二日及二零一三年三月十九日之公佈。

(v) 於報告期期末後，部份訴訟案件已就之前發出的傳訊令狀收到法院頒令。有關詳情載於附註41(ii)。

47. 比較數字

綜合全面收益表之比較數字經已重列，以符合本年度因終止經營業務而根據香港財務報告準則第5號「持作銷售之非流動資產及已終止經營業務」所作之呈列方式，以及反映採納香港會計準則第12號之修訂之影響。有關詳情可參閱綜合財務報表附註12及附註2。

五年財務概要

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額	155,335	89,500	68,435	8,916	21,856
收入	14,616	44,000	36,766	8,916	21,856
銷售成本	(135)	(941)	(4,127)	(3,104)	(14,984)
毛利	14,481	43,059	32,639	5,812	6,872
其他收入及收益	6,378	3,108	2,203	4,685	28,625
分銷及銷售費用	-	-	(23)	(20)	(28)
行政費用	(47,719)	(45,096)	(33,406)	(36,424)	(61,961)
出售投資物業收益	-	880	14,610	15,123	-
投資物業公平值變動	(107)	5,695	12,840	27,432	-
持作買賣投資公平值變動 所產生收益(虧損)	7,255	(100,151)	(137,021)	(13,048)	-
出售持作買賣投資之收益(虧損)	85	(23,709)	(18,746)	-	-
出售可換股工具指定為 按公平值透過損益列賬之 財務資產(虧損)收益	(18,934)	(1,869)	562	-	-

五年財務概要

業績 (續)

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
可換股工具指定為按公平值 透過損益列賬之財務資產之 公平值變動所產生收益(虧損)	4,742	5,302	(103,253)	17,529	—
衍生財務負公平值變動所產生虧損	(3,217)	—	—	—	—
附屬公司不再綜合入賬收益	—	—	414,302	—	—
聯營公司權益減值虧損	(1,475)	—	—	—	—
商譽減值虧損	—	—	—	—	(103,001)
應收貸款減值虧損	(29,544)	(199,180)	—	—	(151,980)
已付投資按金減值虧損	—	(26,286)	—	—	—
出售附屬公司收益	2,749	—	—	205	—
出售聯營公司收益	—	—	—	94	—
其他開支	—	—	(2,300)	(3,823)	—
應佔聯營公司業績	—	—	—	(23)	—
應佔共同控制實體溢利(虧損)	12,706	13,614	10,520	(4,028)	—
融資成本	(2,664)	(224)	—	(3)	(22)
除稅前(虧損)溢利	(55,264)	(324,857)	192,927	13,511	(281,495)
所得稅抵免(開支)	646	(9,534)	(12,727)	(8,084)	(83)
本年度來自已終止經營業務之 虧損	464	(214)	—	(10,872)	—
本年度(虧損)溢利	(54,154)	(334,605)	180,200	(5,445)	(281,578)
下列應佔：					
本公司擁有人	(56,512)	(337,115)	178,252	(5,512)	(281,578)
非控股權益	2,358	2,510	1,948	67	—
	(54,154)	(334,605)	180,200	(5,445)	(281,578)

五年財務概要

資產及負債

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產總值	431,826	309,932	286,584	266,666	46,077
流動資產總額	451,286	587,192	875,315	695,135	875,724
流動負債總額	57,177	29,109	19,282	11,263	17,081
非流動負債總額	31,536	23,778	8,055	5,665	–
本公司擁有人應佔權益	771,718	823,918	1,117,360	927,538	904,720
非控股權益	22,681	20,319	17,202	17,335	–

投資物業概要

地址	地段編號	年期	現有用途
香港 香港 大坑道152號 嘉崙臺12樓A室 連第二層停車場 第11號車位	內地段2478號之10359份 之174份及A分段	中期租約	住宅及私人車位
中國 中國 廣東省 深圳市 福田區 時代財富大廈 33樓全層	—	中期租約 (年期五十年， 於二零五零年 六月二十五日屆滿)	商業辦公室
中國 深圳市 龍崗區 南澳鎮 水頭沙村G17102-16	—	中期租約 (年期五十年， 於二零四三年 一月一日屆滿)	住宅