



**中國農業生態有限公司**  
**China Eco-Farming Limited**

(於百慕達存續之有限公司)  
(股份代號: 8166)



年報

**2012**

## 香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板（「創業板」）之特色

創業板之定位，乃為相比起其他在聯交所上市之公司帶有較高投資風險之公司提供上市之市場。有意投資之人士應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。創業板之較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他經驗豐富投資者。

由於創業板上市之公司屬於新興性質，在創業板買賣之證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受更大之市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣之證券會有高流通量之市場。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本報告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本報告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

中國農業生態有限公司（「本公司」）董事（「董事」）願就本報告共同及個別承擔全部責任，本報告乃遵照聯交所創業板證券上市規則（「創業板上市規則」）之規定而提供有關本公司之資料。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本報告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，及並無遺漏任何其他事實致使本報告所載任何內容產生誤導。

本報告將自登載日期起計在本公司網站<http://www.aplushk.com/clients/8166chinaeco-farming/index.html>及創業板網站「最新公司公告」頁內保留最少七日。

# 目錄

公司資料	2
董事與高級管理層履歷	3
管理層討論及分析	6
董事會報告	11
企業管治報告	19
獨立核數師報告	27
綜合全面收益表	29
綜合財務狀況表	30
綜合權益變動表	31
綜合現金流量表	32
綜合財務報表附註	33
財務概要	89
投資物業	91

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

曾志謙先生 (行政總裁)  
朱裕民先生

### 獨立非執行董事

鄒志明先生  
張德深先生  
劉天祥先生

## 法定代表

曾志謙先生  
朱裕民先生

## 審核委員會

鄒志明先生 (主席)  
張德深先生  
劉天祥先生

## 提名委員會

曾志謙先生 (主席)  
鄒志明先生  
張德深先生  
劉天祥先生

## 薪酬委員會

張德深先生 (主席)  
鄒志明先生  
劉天祥先生

## 監察主任

曾志謙先生

## 公司秘書

盧愛蘭女士

## 核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司  
香港  
銅羅灣希慎道33號利園43樓

## 總辦事處及主要營業地點

香港  
皇后大道中287-299號  
永傑中心13樓1301室

## 註冊辦事處

Clarendon House,  
2 Church Street,  
Hamilton HM 11,  
Bermuda

## 股份過戶登記總處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited  
26 Burnaby Street, Hamilton HM11,  
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

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

## 創業板股份代號

8166

## 網址

[www.aplushk.com/clients/8166chinaeco-farming/index.html](http://www.aplushk.com/clients/8166chinaeco-farming/index.html)

## 董事與高級管理層履歷

### 執行董事

**曾志謙先生**（「曾先生」），54歲，於二零零八年九月三十日獲委任為執行董事，並於二零零八年十月十三日獲委任為本公司行政總裁。曾先生亦為本公司提名委員會主席，並為本公司若干附屬公司的董事。曾先生持有經濟學學士學位及電子工程學高級證書。彼於電訊及電子行業累積超過二十五年經驗。曾先生於一九八四年開始其市場推廣事業，並於一九八七年加盟香港電訊並擔任顧問，負責數據通訊服務之市場推廣，彼於香港電訊之最後職位是客戶總監。

除上文披露者外，曾先生與任何董事、本公司之高級管理層、主要股東或控股股東概無關連。於本報告日期前三年內，曾先生並無於本公司或其附屬公司擔任任何其他職位，亦無於任何其他於聯交所或其他證券交易所上市之上市公司出任任何董事職務。於本報告日期，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部，曾先生於本公司任何股份或相關股份並無擁有或被視作擁有任何權益。

**朱裕民先生**（「朱先生」），55歲，於二零零八年九月三十日獲委任為執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司董事。朱先生於電子及電訊產品之銷售及發展累積超過二十八年經驗。朱先生曾於一所以美利堅合眾國為基地且當時與美利堅合眾國、歐洲及中華人民共和國有業務往來之公司擔任銷售及市場推廣總監。

除上文披露者外，朱先生與任何董事、本公司之高級管理層、主要股東或控股股東概無關連。於本報告日期前三年內，朱先生並無於本公司或其附屬公司擔任任何其他職位，亦無於任何其他於聯交所或其他證券交易所上市之上市公司出任任何董事職務。於本報告日期，根據證券及期貨條例第XV部，朱先生於本公司任何股份或相關股份並無擁有或被視作擁有任何權益。

### 獨立非執行董事

**鄒志明先生**（「鄒先生」），49歲，於二零一零年五月十二日獲委任為獨立非執行董事。鄒先生亦為本公司審核委員會之主席，並為薪酬委員會及提名委員會之成員。鄒先生持有工商管理學士學位，主修財務，並為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會之資深會員。鄒先生現為裕元工業（集團）有限公司（「裕元」）之財務及司庫總監，負責日常財務及司庫管理運作。鄒先生於一九九三年加入裕元前，已擁有十年企業銀行服務經驗。

除上文披露者外，鄒先生與任何董事、本公司之高級管理層、主要股東或控股股東概無關連。於本報告日期前三年內，鄒先生並無於本公司或其附屬公司擔任任何其他職位，亦無於任何其他於聯交所或其他證券交易所上市之上市公司出任任何董事職務。於本報告日期，根據證券及期貨條例第XV部，鄒先生於本公司任何股份或相關股份並無擁有或被視作擁有任何權益。

## 董事與高級管理層履歷

張德深先生（「張先生」），55歲，於二零零八年九月三十日獲委任為獨立非執行董事。張先生亦為本公司薪酬委員會之主席，並為審核委員會及提名委員會之成員。張先生持有社會學文憑，並於中華人民共和國之工程及相關化學產品貿易擁有超過二十三年經驗。

除上文披露者外，張先生與任何董事、本公司之高級管理層、主要股東或控股股東概無關連。於本報告日期前三年內，張先生並無於本公司或其附屬公司擔任任何其他職位，亦無於任何其他於聯交所或其他證券交易所上市之上市公司出任任何董事職務。於本報告日期，根據證券及期貨條例第XV部，張先生於本公司任何股份或相關股份並無擁有或被視作擁有任何權益。

劉天祥先生（「劉先生」），49歲，於二零零八年十二月三十日獲委任為獨立非執行董事。劉先生亦為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員。彼於香港及英國接受教育及工作。彼持有The University of Nottingham（諾丁漢大學）之工程學學士學位及The University of Manchester Institute of Science and Technology（曼徹斯特科技大學）結構工程學碩士學位。劉先生於香港及中國公營及私營公司之投資及項目管理方面擁有超過二十二年之經驗。彼曾為天津發展控股有限公司（一間於聯交所主板上市的公司）之投資總監。

除上文披露者外，劉先生與任何董事、本公司之高級管理層、主要股東或控股股東概無關連。於本報告日期前三年內，劉先生並無於本公司或其附屬公司擔任任何其他職位，亦無於任何其他於聯交所或其他證券交易所上市之上市公司出任任何董事職務。於本報告日期，根據證券及期貨條例第XV部，劉先生於本公司任何股份或相關股份並無擁有或被視作擁有任何權益。

### 高級管理層

林兆昌先生（「林先生」），本公司的副行政總裁，47歲，畢業於澳洲The Victoria of Melbourne（墨爾本維多利亞大學），取得商業學學士學位，主修銀行與金融。彼亦已從澳洲The Macquarie University of Australia（麥覺理大學）取得應用金融學碩士學位。林先生於業務發展及企業融資方面擁有二十一年豐富經驗。彼從企業銀行開展其事業，然後加盟美國最大油公司之一，專門從事業務發展範疇。林先生目前擔任華人飲食集團有限公司（股份代號：8272）及中國融保金融集團有限公司（股份代號：8090）（以上公司均於聯交所創業板上市）之獨立非執行董事。彼亦為香港建屋貸款有限公司（股份代號：145）（一間於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事。林先生於二零零八年一月至二零一零年九月期間擔任中國東方文化集團有限公司（股份代號：2371）（一間於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事。



# 管理層討論及分析

## 業務概覽

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事提供醫療保健服務、陶瓷產品貿易、物業投資及一站式價值鏈服務。

在環球經濟不明朗因素，當中包括歐元地區的主權債務危機及美國經濟前景不明朗；以及香港及中華人民共和國（「中國」）市場競爭激烈之中，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得收益約20,798,000港元（二零一一年：27,223,000港元），較去年下跌約23.60%。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本年度虧損及本年度綜合開支總額約21,046,000港元（二零一一年：12,658,000港元），較去年增加約66.27%。本公司每股基本虧損約為0.79港仙（二零一一年：0.52港仙）。本集團已採納積極審慎之方式評估香港及中國之業務機遇，誠如所見，其對保持本集團的競爭優勢及減緩市場波動及經濟不確定性所帶來之不利影響至關重要。

### 醫療保健服務

就截至二零一二年十二月三十一日止年度的保健服務業務之管理而言，本業務分類錄得收益約17,834,000港元（二零一一年：18,644,000港元）及分類虧損約4,835,000港元（二零一一年：分類溢利約3,309,000港元）。虧損增加乃由於租金開支增加以及經濟環境不穩定影響了消費者的支出所致。董事會正投放更多資源於市場推廣及宣傳，並拓展美容、面部及皮膚護理服務，以擴闊客戶基礎，從而增加收入及提高利潤率。

### 陶瓷產品貿易

於二零一一年第四季度，本集團開始於澳門經營陶瓷產品貿易。此新業務分類於本年度錄得收益約2,745,000港元（二零一一年：5,776,000港元）及分類虧損約308,000港元（二零一一年：分類溢利約722,000港元）。

本集團目前的策略及業務計劃乃投放更多資源，以加強現有銷售及市場推廣團隊，並與尊貴客戶保持良好及密切的關係。此外，本集團致力促進與多名供應商的長遠協調，以確保獲得穩定供應並就其提供的產品獲得更佳品質監控。憑藉上述策略及過往的實力及經驗，本集團會繼續把握機遇，以應付市場需要、開拓新市場並提高利潤率。

### 物業投資

於二零一二年十二月三十一日，本集團於香港持作投資用途的物業之賬面值約為7,420,000港元（二零一一年：11,500,000港元）。

年內，本業務分類錄得租金收入約219,000港元（二零一一年：402,000港元），有關減少乃由於拖欠租金所致。因於二零一二年年底由獨立專業估值師進行物業重估產生的投資物業公平值增加淨額約1,320,000港元（二零一一年：730,000港元）。本年度錄得分類溢利約1,509,000港元（二零一一年：1,058,000港元）。由於近期租賃協議於二零一三年三月初屆滿，故本集團已積極物色可靠租戶，以加強租金收入來源。基於香港物業市場需求上升，董事有信心，租金收入將繼續受惠於增長趨勢。

## 管理層討論及分析

### 一站式價值鏈服務

本集團的資訊科技及通信業務於本年度並無產生任何收入（二零一一年：2,401,000港元）。此分類於年內錄得約1,095,000港元（二零一一年：1,323,000港元）之虧損。有關虧損主要由於全球經濟下滑、行業技術變化迅速及中國同業間的激烈競爭所致。

香港及中國的製造業市場競爭激烈，往往導致利潤率偏低，加上經營成本上漲及資本開支的需求上升，嚴重損對現有業務的盈利能力及前景。因此，本業務分類於截至二零一二年十二月三十一日止年度並無產生任何收益。本集團將繼續採取合適步驟探求本業務分類的商機。

### 財務回顧

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入約為20,798,000港元（二零一一年：27,223,000港元），較去年下跌約23.60%。該下跌乃主要由於二零一二年一站式價值鏈服務並無收益及陶瓷產品貿易的收益下跌所致。

回顧年度之銷售成本約為18,012,000港元（二零一一年：22,112,000港元），較去年減少約18.54%。該減少與本年度收入有所減少一致。

回顧年度之行政開支約為21,465,000港元（二零一一年：16,749,000港元），較去年增加約28.16%。該增加乃主要由於專業費用及租金開支上升所致。

回顧年度內融資成本約為3,462,000港元（二零一一年：1,739,000港元），較去年增加約99.08%。該增加主要由於截至二零一二年十二月三十一日止年度可換股債券所產生實際利息開支，加上銀行貸款及其他貸款所產生的利息開支增加所致。

本集團錄得本公司所有人應佔虧損金額約為21,046,000港元（二零一一年：12,658,000港元），較去年增加約66.27%。因此，本公司每股基本虧損由截至二零一一年十二月三十一日止年度之0.52港仙增加至截至二零一二年十二月三十一日止年度之0.79港仙。

### 流動資金及財務資源

於回顧年內，本集團主要以內部資源為其業務經營提供資金。於二零一二年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金約為79,000港元（二零一一年：約662,000港元）。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之負債淨額約為17,398,000港元（二零一一年：17,427,000港元）及流動負債淨額約為25,292,000港元（二零一一年：28,174,000港元）。



## 管理層討論及分析

### 資產負債比率

於二零一二年十二月三十一日，本集團之負債總額約為31,098,000港元（二零一一年：38,019,000港元），主要包括其他應付款項以及應計費用、應付股東及前同系附屬公司款項、來自股東與前同系附屬公司的貸款以及借貸。所有該等借貸以港元計值。本集團的銀行融資乃以本集團於二零一二年十二月三十一日所持有之賬面值約為7,420,000港元（二零一一年：11,500,000港元）的投資物業作抵押。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之總資產約為13,700,000港元（二零一一年：20,592,000港元）。於二零一二年十二月三十一日，本集團之資產負債比率（以總負債與總資產比率表示）上升至2.27（二零一一年：1.85）。

### 分類資料

年內，本集團按業務分類劃分之業務表現分析載於綜合財務報表附註8。

### 僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團於香港擁有16名全職僱員（二零一一年：13名）。本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之員工成本（包括董事酬金）合共約6,315,000港元（二零一一年：5,738,000港元）。本集團主要根據僱員之個別表現及專才釐定薪金及報酬。除基本薪金外，可根據本集團之業績以及個別僱員之貢獻向合資格僱員授予購股權。其他福利包括退休計劃。

### 股本架構

於二零一二年十二月三十一日，本公司已發行普通股本為29,317,301.20港元，分為2,931,730,120股每股面值0.01港元之股份（「股份」）（二零一一年：24,245,996.90港元，分為2,424,599,690股股份）。

### 可換股優先股

截至二零一二年十二月三十一日止年度，已根據按每股股份0.0115之換股價兌換可換股優先股，227,130,430股每股為0.01港元之普通股已獲發行，而其後所有可換股優先股已悉數兌換。

### 可換股債券

謹此提述本公司日期為二零一二年一月三十一日、二零一二年二月二十一日、二零一二年三月五日、二零一二年三月二十日、二零一二年四月三日、二零一二年四月二十三日、二零一二年五月七日、二零一二年五月十四日、二零一二年五月二十一日、二零一二年六月二十日及二零一二年七月九日之公告，以及日期為二零一二年五月二十八日之通函（「該通函」），內容有關（其中包括）認購本金額為18百萬港元之可轉換債券。

謹此提述本公司日期為二零一二年十一月一日、二零一二年十一月十六日及二零一三年一月八日之公佈（「該等公佈」），內容有關（其中包括）非常重大收購事項失效。除文義另有所述者外，上文及本報告所用詞彙與該等公佈及該通函所界定者須具有相同涵義。

根據可換股債券文據，倘(i)認購方尚未行使經修訂購股權或經修訂購股權已失效；或(ii)發行人贖回可轉換債券，則本公司須贖回可換股債券。於二零一二年十二月二十八日，經修訂購股權已失效。其後，本公司已提早贖回可換股債券。

## 管理層討論及分析

### 集資活動

#### 配售現有股份及認購新股份

於二零一二年三月十二日，Top Status International Limited（作為「賣方」）、本公司及富通證券有限公司（作為配售代理）訂立一份配售協議，內容有關按配售價每股股份0.068港元配售賣方所擁有的最高為280,000,000股現有股份（統稱為「配售事項」）。賣方（作為認購方）與本公司（作為發行人）亦於同日訂立一份認購協議，內容有關按認購價每股0.068港元認購與賣方根據配售事項所實際配售之股份數目相等的新股份（統稱為「認購事項」）。配售事項及認購事項均於二零一二年三月十九日完成，而280,000,000股現有股份已悉數配售予不少於六名承配人且280,000,000股新股份已發行予賣方。所得款項淨額約為18.4百萬港元，其中5百萬港元用作償還貸款，而餘額約13.4百萬港元則用作本集團一般營運資金。有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零一二年三月十三日及二零一二年三月十九日之公佈。

#### 配售可換股債券

於二零一二年三月十二日，本公司（作為發行人）與富通證券有限公司（作為配售代理）訂立一份有條件配售協議，內容有關配售於二零一五年十二月三十一日到期的本金額最高為20,000,000港元的可換股債券。假設可換股債券獲悉數配售及其換股權利獲悉數行使，則會按每股股份0.10港元之初步換股價發行最多200,000,000股新股份，最高所得款項總額及淨額將分別約為20百萬港元及19.4百萬港元。本公司擬將所得款項用作本集團一般營運資金。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一二年三月十三日及二零一二年五月十一日之公佈。於二零一二年十一月三十日，本公司自配售代理獲悉，配售事項於二零一二年十一月三十日（即就達成有條件配售協議條件的配售期屆滿日期）或之前尚未成功完成。因此，有條件配售協議已失效。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一二年十一月三十日的公佈。

### 重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

#### 有關認購本金額為18百萬港元的可轉換債券的重大交易

於二零一二年一月二十日，本公司、Prima Target Limited（「認購人」，本公司的全資附屬公司）及Lion Legend Holdings Limited（「發行人」）訂立認購協議（分別經日期為二零一二年三月二十日、二零一二年四月二十日、二零一二年五月二十一日及二零一二年六月二十日的補充協議修訂及補充）（統稱為「認購協議」），內容有關認購本金額為18,000,000港元的可轉換債券。認購價須由本公司透過發行以換股價每股股份0.0375港元發行本金額為18,000,000港元可轉換為480,000,000股新股份的可換股債券的方式支付（統稱為「認購事項」）。

可轉換債券可交換為1股Kingbridge Investment Limited（「KBI」）股份，佔KBI現時已發行股本的10%。KBI的主要資產為其於兆峰陶瓷（北京）潔具有限公司（「兆峰」）（一間於中國註冊成立的有限公司，主要在中國從事製造及銷售陶瓷潔具及配件）的67.11%權益。此外，認購事項完成後，發行人須向認購人授出一項名義代價1.00港元的購股權，以自發行人收購於KBI餘下90%之股本權益及Hillmond International Holdings Limited（兆峰10.89%之權益之合法實益擁有人）的全部已發行股本。該購股權之行使價須由本公司透過發行可換股債券的方式支付，根據認購協議所載列的經訂明已擴大之基準，可轉換為不超過9,000,000,000股新股份，惟不少於本公司全部已發行股本的71%。

## 管理層討論及分析

認購事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守本公司股東批准之規定。於二零一二年六月十三日，本公司召開股東特別大會（「股東特別大會」）及於股東特別大會上，追認、確認及批准認購協議及其項下擬進行交易，及授權本公司董事進行一切對使認購協議及其項下擬進行交易生效屬必要的所有該等行為及事宜並簽立一切必要文件之普通決議案已獲本公司股東以投票表決方式正式通過。隨著認購協議的所有條件均已獲達成，認購事項已於二零一二年七月九日完成。於完成時，發行人已向認購人發行本金額為18,000,000港元的可轉換債券，並向認購人授出購股權，以自發行人收購所有（但非部分）餘下資產。

於二零一二年十月三十一日（交易時段後），本公司、發行人及認購人訂立第五份補充協議（經日期為二零一二年十一月二十日的第六份補充協議所補充）（統稱為「補充協議」），以更改授予認購人之購股權（「經修訂購股權」）的若干條款，內容有關（其中包括）下列主要修訂：(i)行使經修訂購股權後，認購人須以192百萬港元（「購股權行使價」）向發行人收購5股KBI股份；(ii)購股權行使價合共應為192百萬港元，並應由認購人及本公司支付，其中(a)本公司將以行使價0.04港元發行及配發800,000,000股新股份，以支付購股權行使價中的32百萬港元；及(b)本公司將以發行本金額為160百萬港元並可以換股價0.04港元轉換為4,000,000,000股新股份的可換股債券，以支付購股權行使價中的160百萬港元；(iii)行使經修訂購股權的完成前事項；及(iv)本公司之承諾。董事會決議於同日行使經修訂購股權。行使經修訂購股權將構成本公司一項非常重大收購，並須本公司股東批准。由於若干先決條件（（其中包括）監管者根據聯交所創業板證券上市規則（「創業板上市規則」）作出一切必要的同意及批准）於二零一二年十二月二十八日或之前尚未獲達成或豁免，故補充協議已於二零一二年十二月二十八日失效。於二零一二年十二月二十八日，經修訂購股權已失效。其後，本公司已提早贖回可換股債券。

於二零一三年一月十一日，本公司根據向發行人發出之贖回通知，已完成贖回本金總額為18,000,000港元的可換股債券。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零一二年一月三十一日、二零一二年二月二十一日、二零一二年三月五日、二零一二年三月二十日、二零一二年四月三日、二零一二年四月二十三日、二零一二年五月七日、二零一二年五月十四日、二零一二年五月二十一日、二零一二年六月二十日、二零一二年七月九日、二零一三年一月八日及二零一三年一月十一日之公佈以及日期為二零一二年五月二十八日之通函。

### **有關被視作出售於華生遠東有限公司之股本權益之須予披露交易**

於二零一二年十二月十九日，本公司、Grand Protection Holdings Limited、華生遠東有限公司（「發行人」）及添美企業（集團）有限公司（「認購方」）訂立股份認購協議，據此，認購方同意認購而發行人同意配發及發行發行人之股份，認購價為2,680,999元（「認購事項」）。認購價合共為2,680,999港元（包括(a) 999港元（即認購方將支付予發行人之代價）；及(b) 2,680,000港元（即認購方就發行人股份將支付之溢價））。認購價已由認購方以現金支付。認購事項已於二零一二年十二月二十一日完成，故此發行人已不再為本公司之附屬公司。

除上述披露者外，本集團於回顧年度並無其他重大收購或出售任何其附屬公司或聯屬公司。

## 管理層討論及分析

### 重大投資

除本報告所披露者外，截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團概無任何重大投資（二零一一年：無）。

### 本集團資產抵押

賬面值約為7,420,000港元（二零一一年：11,500,000港元）之投資物業已抵押作授予本集團銀行信貸之擔保。

### 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）。

### 資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔（二零一一年：無）。

### 匯率波動風險

本集團所有資產、負債及交易乃主要以港元或人民幣計算。董事認為本集團並無面對任何重大外匯風險。因此，並無採取對沖或其他措施。

### 展望及前景

就保健服務業務而言，董事會正投放更多資源於市場推廣及宣傳，並拓展美容、面部及皮膚護理服務，以擴闊客戶基礎。加上中國個人遊旅客數目上升，故董事會相信，來自本業務分類的收入將繼續受惠於增長趨勢。

本集團相信，儘管市場環境艱難及競爭激烈，惟資訊科技及電訊市場的規模及中國監管框架於本年度越趨放寬，故仍會出現潛在機遇。本集團將繼續採取合適步驟以達致投資目標，並於有需要時檢討業務組合，以提高股東價值。

本集團致力物色投資機遇，並專注於長遠業務發展，且旨在透過探求拓展至其他業務範疇的可能性，令業務範圍更多元化。儘管誠如上文所述，非常重大收購事項失效，本集團未來繼續經營其主要業務：醫療保健服務、陶瓷產品貿易、物業投資以及向電訊、資訊科技及先進製造業提供一站式價值鏈服務。本集團亦將保持評估獲取新業務的機會，旨在於業務分類及地理位置方面令其收益來源多元化。

董事會將繼續採納正面及審慎的投資策略，並將繼續尋求其他投資機遇及透過令本集團業務組合更多元化，以探求可能業務發展。董事會將積極探索擴充至其他業務分類的可行性，旨在將本集團的盈利能力及股東的長期價值最大化。



# 董事會報告

董事謹此提呈截至二零一二年十二月三十一日止年度年報及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為一家投資控股公司。各附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註37。

## 業績及股息

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度業績載於本報告第29頁之綜合全面收益表。

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

## 股東週年大會

本公司二零一二年股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零一三年五月十六日（星期四）舉行。有關股東週年大會之詳情，股東可參閱本公司於二零一三年三月二十八日刊發之通函及股東週年大會通告，以及隨附之代表委任表格。

## 財務概要

本集團於最近五個財政年度之已公佈業績與資產及負債概要載於本報告第89及90頁。

## 廠房及設備

本集團年內廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註16。

## 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，本集團最大客戶之銷售額佔本集團營業額約13%（二零一一年：21%），而最大供應商之採購額佔本集團銷售成本約18%（二零一一年：23%）。就董事所盡悉，年內概無董事、其聯繫人士或擁有本公司已發行股本5%以上之股東於上文披露之客戶或供應商擁有任何權益。

## 股本

本公司之股本於年內變動詳情載於綜合財務報表附註28。

## 可贖回可換股優先股

本公司可贖回可換股優先股於年內的變動詳情載於綜合財務報表附註25。



# 董事會報告

## 儲備

本集團儲備之變動詳情已於本報告第31頁之綜合權益變動表內呈列。

## 可供分派儲備

於報告期末，本公司概無現金／可用作特別股息分派予本公司股東之任何儲備。

## 購股權計劃

本公司二零一一年五月六日採納一個新購股權計劃（「購股權計劃」）。於截至二零一二年十二月三十一日止年度（「本年度」）內，概無根據購股權計劃授出、行使、註銷任何購股權或令其失效，並根據購股權計劃於年初及年末概無任何尚未行使的購股權。

購股權計劃將自二零一一年五月六日至二零一一年五月五日之十年期間維持有效，惟根據購股權計劃之規定以其他方式終止者除外。購股權計劃旨在使本集團向董事可能全權決定推選出之合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作出貢獻的獎勵或回報。合資格參與者包括本公司、其任何附屬公司或本集團持有股權之任何實體（「投資實體」）之任何僱員（不論全職或兼職與否，並包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）、股東、客戶、供應商；提供研究、開發或其他技術支援之任何人士或實體；本集團或任何投資實體之任何業務範疇或業務發展之任何顧問（專業人士或其他專業人士）或顧問；及已經或可能藉合資經營、業務聯盟或其他業務安排而對本集團的發展及增長作出貢獻的任何其他組別或類別參與者。

已發行股份總數及因行使根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃所授出之購股權（包括已獲行使或尚未行使之購股權）而可能於任何十二個月期間內向各名參與者發行的股份總數，不得超逾本公司現時已發行股本之1%（「個人限額」）。倘在截至進一步授出購股權當日（包括該日）止的任何十二個月內，任何進一步授出超逾個人限額之購股權，須於本公司之股東大會取得股東批准。根據購股權計劃向董事、行政總裁或本公司主要股東或彼等各自之任何聯繫人士（創業板上市規則所界定者）授出購股權，必須取得本公司獨立非執行董事（不包括身為購股權承授人之獨立非執行董事）之批准。倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授予任何購股權，則可能導致有關股份會因行使於截至有關人士獲授購股權當日（包括該日）止十二個月期間內已授予及將授予該人士之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）而獲發行及將獲發行：(i)合共佔已發行股份0.1%以上；及(ii)按每次授出購股權當日有關股份收市價計算之合共價值超逾5百萬港元；則進一步授出該等購股權須於股東大會上獲股東批准。

# 董事會報告

## 購股權計劃(續)

購股權可於董事所決定並知會各承授人之期間內任何時間獲行使，該期間可始於接納授出購股權之提呈日期，惟在任何情況下將不遲於確定提呈要約授出購股權之日起計十年結束（根據載於購股權計劃之提早條款終止購股權者除外）。除非董事另有決定及在提呈授予承授人購股權之要約中列明，新計劃並無規定持有至可行使購股權之最短期間。

名義代價1港元須於授出購股權獲接納時支付。根據購股權計劃之股份認購價為由董事釐定之價格，惟不得少於以下三者之最高者：(i)本公司股份於授予購股權日期（須為交易日）在聯交所每日報價表所列之收市價；(ii)本公司股份於授予購股權日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

於股東週年大會，本公司待根據本集團之購股權計劃及任何其他購股權計劃行使授出之全部購股權後，亦獲授權發行最多270,459,969股股份（包括，就此而言，根據本集團之購股權計劃及任何其他購股權計劃條款已終止之購股權），於二零一二年六月二十二日已發行股份之10%（「一般授權」）。本公司於股東大會上亦可尋求股東另行批准，向本公司在尋求該批准前已特別指定之參與者授出超過一般計劃上限之購股權。儘管如上所述，待根據本集團之購股權計劃及任何其他購股權計劃授出的所有尚未行使的購股權及已行使的購股權獲行使後，將予發行股份總數最多不得超過本公司不時已發行股本的30%。

於本報告日期，根據一般授權概無授出購股權，據此，根據購股權計劃可供發行最多170,459,969股股份。

## 董事及董事服務合約

於年內任職的董事為：

### 執行董事

曾志謙先生（行政總裁）  
朱裕民先生

### 獨立非執行董事

戴志明先生  
張德深先生  
劉天祥先生

# 董事會報告

## 董事及董事服務合約（續）

各獨立非執行董事已與本公司簽署一份委任書，固定任期為兩年，而其中一方可根據彼等各自委任書載有之條文向另一方發出不少於三個月之事先書面通知予以終止。

每位執行董事已於二零零八年十月六日與本公司簽訂服務協議，由二零零八年九月三十日起，初步固定任期為兩年，並將於其後繼續，直至任何一方根據各自的服務協議所載條文向另一方發出不少於六個月的書面通知予以終止為止。各執行董事或可酌情收取花紅，有關金額將由董事會全權酌情按本公司之經營業績及董事的表現而釐定。

本公司概無與任何於股東週年大會上擬膺選連任的董事訂立任何不可於一年內由本公司終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的服務合約。

## 確認獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事（即鄒志明先生、張德深先生及劉天祥先生）按照創業板上市規則第5.09條發出之獨立性年度確認書，而本公司認為全體獨立非執行董事屬獨立人士。

## 董事於合約之權益

本公司或其任何附屬公司概無訂立於截至二零一二年十二月三十一日止年度內或年底時仍有效及本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

## 董事、行政總裁及五位最高薪人士酬金

董事及本集團行政總裁及五位最高薪人士的酬金詳情分別載於綜合財務報表附註12及13。

## 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益或淡倉

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擁有根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被視為或當作擁有之權益或淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司存置之股東登記冊之本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券之權益或淡倉，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。

# 董事會報告

## 董事及主要行政人員購買公司股份或債券的權利

除上文「董事及主要行政人員於本公司或相聯法團之股份、相關股份及債券之權益或淡倉」及「購股權計劃」各節所披露者外，本公司或其任何附屬公司或其任何同系附屬公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度內任何時間概無參與訂立任何安排，任何目的為或其中目的為旨在讓董事或本公司主要行政人員或彼等各自之聯繫人士（定義見創業板上市規則）藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。

## 主要股東

就董事所知並經作出適當查詢，於二零一二年十二月三十一日，以下人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份擁有以下須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊的直接或間接權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份之好倉及淡倉：

名稱	身份	股份		相關股份	
		股份數目	已發行股本 概約百分比 (附註1)	相關股份數目	已發行股本 概約百分比 (附註1)
中國鐵路貨運有限公司	受控法團之權益	737,906,430 (L) (附註2)	25.17%	-	-
Top Status International Limited	實益擁有人	737,906,430 (L) (附註2)	25.17%	-	-
Lion Legend Holdings Limited	實益擁有人	-	-	480,000,000 (L) (附註3)	16.37%

\* 字母「L」表示於股份或相關股份中的好倉。

附註：

- 於二零一二年十二月三十一日，本公司已發行普通股股本為29,317,301.20港元，分為2,931,130,690股每股0.01港元之股份。
- 根據Top Status International Limited（「Top Status」）與中國鐵路貨運有限公司（「中國鐵路」）（股份代號：8089）提交的法團主要股東通知書，該等股份由Top Status及中國鐵路持有。Top Status為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Rich Best Asia Limited（「Rich Best」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司）全資擁有。而Rich Best由中國鐵路（一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所創業板上市）全資擁有。因此，Rich Best及中國鐵路各自被視為於該等股份中擁有權益。
- 根據於二零一二年一月二十日就認購本金額為18,000,000港元之可轉換債券而訂立之認購協議，本公司已發行本金額為18,000,000港元之可換股債券，以按每股股份0.0375港元之兌換價兌換為480,000,000股新股份。詳情載於「管理層討論及分析」中「重大收購及出售附屬公司及聯屬公司」一節。

隨著補充協議於二零一二年十二月二十八日失效後，經修訂購股權已告失效，本公司透過轉讓或分派可轉換債券予Lion Legend Holdings Limited提早贖回可換股債券。根據Lion Legend Holdings Limited於二零一三年一月十五日存檔的公司主要股東通告，該等相關股份已終止。

除上文披露者外，於二零一二年十二月三十一日，本公司並不知悉有任何其他人士（除本公司董事或行政總裁外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司存置之登記冊內的權益或淡倉。

# 董事會報告

## 購回、贖回或出售上市證券

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 關連人士交易

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內於報告期後之關連人士交易詳情載於綜合財務報表附註35，其中若干構成根據創業板上市規則第20章獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定的關連交易。

## 競爭權益

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司之董事、控股股東或彼等各自之聯繫人士（定義見創業板上市規則）概無在與本集團業務出現或可能存在任何競爭之業務或權益或可能與本集團有任何其他利益衝突之業務擁有任何權益。

## 退休福利計劃

退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註33。

## 優先購買權

儘管百慕達法例並無有關優先購買權之限制，惟本公司之公司細則亦無任何優先購買權規定。

## 企業管治

有關本公司採納之企業管治常規之資料載於本報告「企業管治報告」一節。

## 薪酬政策

本集團僱員及高級管理層的薪酬政策乃由本公司薪酬委員會根據其長處、資歷及能力訂立。

本公司董事的薪酬由本公司薪酬委員會於考慮到市場競爭力、個人表現及成績後釐定。

本公司已採納購股權計劃，作為對董事及合資格僱員的激勵，有關該計劃的詳情載於上文「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註32。



# 董事會報告

## 足夠公眾持股量

根據本公司循公開途徑取得的資料並據董事所知，本公司於本年度內及直至本報告日期，維持創業板上市規則要求的足夠公眾持股量。

## 報告期後事項

### 發行可換股債券

於二零一三年二月二十二日，(i)本公司與Top Status International Limited (「Top Status」)訂立具法律約束力的認購協議(「可換股債券認購協議」)，以按可換股債券認購協議所載之條款及條件由本公司向Top Status發行本金總額為34.5百萬港元之可換股債券(「可換股債券」)。於二零一三年二月二十二日，Top Status為中國鐵路貨運有限公司(本公司之主要股東)之全資附屬公司，因此為本公司之關連人士，及可換股債券認購協議根據創業板上市規則構成一項關連交易。按每股換股股份0.01港元之換股價(「換股價」)悉數轉換可換股債券後，須發行最多3,450,000,000股新換股股份(「換股股份」)，佔本公司現有已發行股本的約117.68%及佔經按換股價發行換股股份擴大後之本公司已發行股本的約54.06%。

根據可換股債券認購協議認購可換股債券(「認購事項」)之估計所得款項淨額將約為33.72百萬港元(經扣除全部相關開支後)，相當於每股換股股份之淨換股價約0.0098港元。董事會擬動用認購事項之所得款項淨額作以下用途：(i)其中11百萬港元用於抵銷到期及本公司結欠Top Status之部分尚未償還債務；及(ii)結餘用作本公司一般營運資金。

於二零一三年二月二十二日，本公司之法定股本為50,000,000港元，包括(i) 32,608,695.70港元(分為3,260,869,570股股份，其中2,931,730,120股為已發行及配發之繳足或入賬列為繳足之股份)；及(ii) 17,391,304.30港元，即本公司可換股優先股之面值。

為促成換股股份之可能發行及籌備本公司股本之日後擴大，董事建議藉增設額外5,000,000,000股本公司之新普通股將本公司之法定股本由50,000,000港元增至100,000,000港元(分為8,260,869,570股及173,913,043股每股面值分別為0.01港元及0.10港元之本公司可換股優先股)。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一三年二月二十二日之公佈。就此項涉及發行可換股債券及增加法定股本之關連交易，預期相關之通函及特別股東大會通告將在可行情況下儘快向本公司股東寄發。

此外，Top Status於二零一三年三月十八日簽訂貸款融資確認函，據此，倘認購事項不會或未能完成，則Top Status已向本公司授出為數31,000,000港元之不可撤回備用貸款融資。

有關報告期後事項的更多詳情載於綜合財務報表附註39。

# 董事會報告

## 審核委員會

本公司於二零零一年七月三十一日成立審核委員會（「審核委員會」）並遵守創業板上市規則訂立書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團之財務申報程序及內部監控系統。審核委員會目前由三名獨立非執行董事鄒志明先生（審核委員會主席）、張德深先生及劉天祥先生組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核財務業績。

## 核數師

於二零零八年十二月十八日，信永中和（香港）會計師事務所有限公司（「信永中和」）獲委任為本公司核數師，其後二零一零年五月七日、二零一一年五月六日及二零一二年六月二十二日舉行之本公司上三屆股東週年大會上獲續聘為本公司核數師。本公司截至二零零九年、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乃由信永中和審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，以續聘信永中和為本公司之核數師。

承董事會命  
行政總裁兼執行董事  
曾志謙

香港，二零一三年三月十九日

# 企業管治報告

## 引言

本公司董事會（「董事會」）及管理層致力維持高水準之企業管治常規及程序。

本公司之企業管治原則著重董事會質量、良好之內部監控以及針對所有本公司股東之透明度和問責性。

本公司於回顧年度內一直遵守創業板上市規則附錄十五所載之企業管治守則及企業管治報告（「守則」）之適用守則條文，惟下文所述之偏離行為除外：

守則條文A.2.1規定（其中包括），主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於整個年度，本公司並無委任主席。

董事會將繼續不時檢討董事會架構。若發現具備適當知識、技能及經驗的人選，本公司將於適當時間作出委任以填補主席之空缺。

守則之守則條文第A.2.7條規定，董事會主席須在執行董事沒有出席的情況下，最少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行會議。由於本公司並無主席，截至二零一二年十二月三十一日止年度內並無舉行有關會議。

董事會已批准採納自二零一二年四月一日起生效的經修訂守則。

## 董事進行證券交易

本公司已採納創業板上市規則第5.48至5.67條所載之規則作為董事進行證券交易之守則。經向所有董事作出具體查詢之後，據本公司所知，截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事一直遵守有關董事進行證券交易之操守準則所載之規定標準。

## 董事會

董事會現時由五名董事組成，兩名為執行董事及三名為獨立非執行董事。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度及直至本報告日期之董事會成員為：

### 執行董事

曾志謙先生（行政總裁）  
朱裕民先生

### 獨立非執行董事

鄒志明先生  
張德深先生  
劉天祥先生

## 企業管治報告

董事履歷詳情載於本報告第3至第4頁。所有執行董事均就本集團事務付出充足時間及心力。每名執行董事均具有其職位所需之足夠經驗，以有效執行彼之職務。董事會成員之間並無關係。

於截至二零一二年十二月三十一日止整個年度，董事會由三名獨立非執行董事組成，彼等皆具備合適資格及充足經驗以執行職務，以保障本公司股東利益。其中一名獨立非執行董事具備創業板上市規則第50.5(2)條所規定的合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識。各獨立非執行董事已與本公司簽署一份委任書，初步固定任期為兩年，而其中一方可向另一方發出不少於三個月之事先書面通知或根據彼等各自委任書載有之條文予以終止。

董事會認為所有獨立非執行董事均為獨立人士，並如創業板上市規則第5.09條所規定，接獲彼等各自之獨立性年度確認書。

董事會負責批准及監察本集團之整體策略及政策；批准業務計劃；檢討本集團之表現及監督管理層。董事會著重整體策略及政策，特別關注本集團之增長及財務表現。

董事會授權執行董事及高級管理層進行本集團之日常經營，但保留若干重要事務予董事會批准。董事會透過出席董事會會議之執行董事，傳達董事會之決定予管理層。

本公司已為董事及行政人員購買責任保險，保障彼等因履行其職責或相關事宜時可能要承擔的訴訟責任。

### 董事會會議及董事出席率

董事會至少每年定期舉行四次會議，以審閱本集團財務及營運表現。

各董事於本公司董事會會議及股東大會之出席記錄如下：

	出席 董事會會議	股東大會
<b>執行董事</b>		
曾志謙先生 (行政總裁)	20/20	2/2
朱裕民先生	20/20	2/2
<b>獨立非執行董事</b>		
鄒志明先生	19/20	2/2
張德深先生	20/20	2/2
劉天祥先生	19/20	2/2

# 企業管治報告

## 董事會常規

除上述截至二零一二年十二月三十一日止年度的定期董事會會議外，董事會將於特定事宜需要董事會決定時舉行會議。董事於每次董事會會議前均會獲發待決議之議程項目。董事將於董事會會議舉行前獲得詳細資料文件，以確保董事適時獲得準確及清楚之資料，以便在知情情況下就會議上討論事項作出決定。所有董事均可自專業人士獲得有關管治及監管事宜的意見及條例更新資料。

公司秘書及公司秘書團隊負責撰寫及保存所有董事會會議及委員會會議之紀錄，並負責本公司董事會會議及股東大會程序的合規性。會議紀錄草稿一般會於每次會議後的合理時間內供董事傳閱及批閱，而最終稿則可供董事查詢。

## 董事培訓

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下的責任有適當程度的了解。

本公司於董事會會議上就有關本集團業務以及立法及監管環境的變動及發展為董事提供定期更新及簡報。董事已獲得專業服務供應商所提供的上市規則企業管治更新之培訓，以確保達致高水平的企業管治且董事掌握最新資料以履行職務。

董事致力遵守企業管治常規內有關董事培訓的守則修文第A.6.5條（其於二零一二年四月一日生效）。全體董事已參與持續專業發展，以發展及更新知識及技能，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所接受培訓的紀錄。

各董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度所接受培訓的個別紀錄概述如下：

董事	持續專業發展計劃的種類
<b>執行董事</b>	
曾志謙先生	A
朱裕民先生	A
<b>獨立非執行董事</b>	
鄧志明先生	A
張德深先生	A
劉天祥先生	A

附註：

- A: 出席關於業務或董事職責的研討會／論壇／工作坊／會議
- B: 閱覽監管條例更新資料



# 企業管治報告

## 主席及行政總裁

董事會主席及本公司行政總裁此等職位應由兩名人士分別擔任，確保彼等各自之獨立性、問責性及負責制。行政總裁曾志謙先生負責本集團業務之日常管理。年內，本公司並無委任主席。

董事會將繼續不時檢討目前的架構。若發現具備適當知識、技能及經驗的人選，本公司將於適當時間作出委任以填補以上職位之空缺。

## 董事薪酬

本公司之薪酬委員會（「薪酬委員會」）於二零零五年根據董事會通過的決議案成立。隨著本公司於二零零七年十月從開曼群島遷冊往百慕達後，薪酬委員會已根據董事會於二零零八年二月十五日通過的決議案重新成立，並採納明確職權範圍書。於本報告日期，薪酬委員會由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，包括皺志明先生、張德深先生及劉天祥先生。張德深先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會書面職權範圍所載的角色及功能不遜於守則之條款。薪酬委員會就本公司董事及高級管理層所有薪酬之政策及架構以及為發展薪酬政策而成立正式及具透明度的程序向董事會提出建議。薪酬委員會亦就其有關執行董事薪酬（經參考董事會的企業方針及目的）的計劃書作出檢討及向董事會提出建議。概無董事或任何其聯繫人可參與決定其本身薪酬。薪酬委員會考慮可資比較公司支付的薪金、董事投放的時間及職責、本集團其他僱用條件及與表現掛鈎薪酬的成效等因素，從而釐定個別執行董事的薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額（包括喪失或終止職務或委任的賠償）；或關於因行為失當而解僱或罷免的賠償，以確保該等安排與合約條款一致，若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理及合適，不致過多。

# 企業管治報告

## 會議次數及出席率

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司薪酬委員會共召開一次會議，以檢討所有董事及高級管理層的薪酬待遇，並根據經修訂守則更新薪酬委員會的職權範圍。會議之出席詳情如下：

成員名稱	出席次數
張德深先生(主席)	1/1
鄒志明先生	1/1
劉天祥先生	1/1

## 董事之提名

本公司之提名委員會(「提名委員會」)於二零零五年根據本公司董事會通過的決議案成立。隨著本公司於二零零七年十月從開曼群島遷冊往百慕達後，提名委員會已根據董事會於二零零八年二月十五日通過的決議案重新成立，並採納明確職權範圍書。於本報告日期，提名委員會由四名成員組成，當中大部份為獨立非執行董事，包括曾志謙先生、鄒志明先生、張德深先生及劉天祥先生。曾志謙先生為提名委員會主席。

提名委員會之功能為檢討及監督董事會之架構、規模及組成；物色合資格人士出任董事會成員；評估獨立非執行董事之獨立性，以及向董事會就委任及重選董事作出推薦建議。

倘董事會出現空缺，提名委員會將因應有關人選之技能、經驗、專業知識、個人誠信及所能付出之時間及其獨立性(倘為獨立非執行董事)，以及本公司之需要及其他相關法定規定及規例，以進行甄選程序。

## 會議次數及出席率

截至二零一二年十二月三十一日止年度，提名委員會共召開一次會議，以檢討董事會的組成、規模及架構，評估獨立非執行董事的獨立性，並根據經修訂守則更新提名委員會的職權範圍。會議之出席詳情如下：

成員名稱	出席次數
曾志謙先生(主席)	1/1
鄒志明先生	1/1
張德深先生	1/1
劉天祥先生	1/1

## 審核委員會

本公司於二零零一年七月三十一日成立審核委員會，其擁有遵照守則之守則條文的書面職責範圍。審核委員會現由本公司獨立非執行董事鄒志明先生、張德深先生及劉天祥先生組成。審核委員會之主席為鄒志明先生。

## 企業管治報告

審核委員會負責就外聘核數師之委聘、續聘及罷免向董事會作出建議，並審批外聘核數師之酬金及聘任條款，以及與該等核數師之辭任或罷免有關之任何事宜；審閱季度報告、中期報告、年報及本集團賬目；以及監察財務申報程序及本集團內部監控系統是否有效。審核委員會已於本年度履行其職責並審閱截至二零一二年十二月三十一日止年度內之未經審核季度及中期業績及經審核年度業績。

### 會議次數及出席率

截至二零一二年十二月三十一日，本公司審核委員會已召開四次會議，以檢討及監察財務報告過程及內部監控檢討工作，就續聘外聘核數師向董事會提出建議及更新審核委員會的職權範圍。彼等連同本公司外聘核數師已審閱本集團的季度、中期及全年業績，並向董事會提出建議以供考慮及批准。本公司審核委員會認為，該等業績之編製乃符合適用會計準則及規定，且已作出足夠披露。

本公司審核委員會會議的出席詳情如下：

成員名稱	出席次數
鄒志明先生 (主席)	4/4
張德深先生	4/4
劉天祥先生	4/4

### 企業管治職能

董事會亦負責履行企業管治職能，其書面職權範圍載列如下：

- 制訂及檢討本公司有關企業管治的政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司就法律及監管要求之合規性的政策及常規；
- 制訂、檢討及監察僱員及董事適用的操守守則及合規手冊（如有）；及
- 檢討本公司就企業管治常規及企業管治報告中的披露事項之合規性。

### 核數師酬金

約420,000港元（二零一一年：約395,000港元）列入本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之全面收益表。核數師於本年度內並無進行重大非審核服務。

# 企業管治報告

## 董事及核數師對綜合財務報表之責任

董事會肩負於每個財政期間編製本集團賬目之職責，該等賬目可真實公平地反映本集團業務狀況及該期間之業績及現金流量。編製截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表時，董事會已揀選及貫徹應用合適會計政策；作出審慎、公平及合理之判斷及估計。董事會負責採取一切合理所需步驟保障本集團資產，並且防止及偵查欺詐及其他不正常情況。

本公司之核數師於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之獨立核數師報告內確認彼等所承擔之責任。

## 公司秘書

截至二零一二年十二月三十一日止年度，何詠欣女士（「何女士」）已辭任本公司之公司秘書（「公司秘書」），而盧愛蘭女士（「盧女士」）已獲委任為公司秘書，自二零一二年八月十日起生效。根據創業板上市規則第5.15條，何女士及盧女士於截至二零一二年十二月三十一日止年度，各自均已接受不少於15小時的相關專業訓練。

盧女士為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。彼曾任職於多家香港的上市公司及佔領導地位的國際會計及律師事務所，並於公司秘書實務方面擁有豐富的專業經驗。

## 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，而有關股東於遞交要求當日持有不少於十分之一之本公司繳足股本（其附帶於本公司股東大會上投票之權利），則董事有權於任何時間以書面向董事會或公司秘書要求董事會就有關請求書所載明的任何事項召開股東特別大會。

請求書必須闡明會議目的，且必須由請求人簽署及送交本公司位於百慕達之註冊辦事處及香港主要營業地點，並註明收件人為公司秘書。

如董事在遞交請求書日期起計21天內未有正式召開會議，則該等請求人可自行召開會議，惟按此召開之會議不得於上述日期起計兩個月屆滿後舉行。

### 向董事會作出查詢的權利

股東有權向董事會作出查詢。所有查詢必需以書面作出，並郵寄至本公司於香港的總辦事處或於百慕達的註冊辦事處，或發送電子郵件至info@chinaeco-farming.com，並註明收件人為公司秘書。

## 企業管治報告

### 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(而有關費用將由請求人承擔):(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;(b)向有權接收任何股東大會通告之股東傳閱任何不超過一千字之陳述書,以告知該大會上任何提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。

有關要求必須由請求人簽署,並送達本公司之總辦事處及於香港的主要營業地點,並註明收件人為公司秘書。

### 投資者及股東關係

董事會認同與本公司股東及投資者保持清楚、及時及有效溝通的重要性。本公司已遵守創業板上市規則,向其股東及投資者披露所有必要資料。此外,董事會透過多種正式溝通渠道(包括(i)通過其年度、中期及季度報告、通告、公佈及通函刊發本公司最新業務發展及財務表現;(ii)舉行股東大會,為本公司股東提供機會向董事會提問及交換意見;及(iii)本公司網站,為本公司及其投資者提供有效的溝通平台),與本公司股東及投資者保持密切的溝通。

截至二零一二年十二月三十一日止年度,本公司的憲章文件並無重大變動。

### 內部監控

董事會及審核委員會已檢討本集團內部監控系統之成效。內部監控系統乃為迎合本集團特別需要及其所面對風險而設,基於其性質,僅可就並無錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

本公司已制定程序,保障資產不會在未經授權下使用或處置、控制資本開支、保存完善會計記錄及確保用作業務及刊發之財務資料之可靠性。本集團合資格管理人員按持續基準維持及監察內部監控系統。

董事會認為,本集團內部監控系統屬有效,而審核委員會並無發現內部監控系統有任何重大乏善之處



# 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

## 致中國農業生態有限公司各股東

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

我們已審核列載於第29至第88頁中國農業生態有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，當中包括於二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表，與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明附註。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定真實而公平地呈列該等綜合財務報表，以及對貴公司董事釐定就編製並無重大錯誤陳述(無論因欺詐或錯誤)的綜合財務報表而言屬必要的有關內部監控負責。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並根據百慕達公司法第90條僅向整體股東報告我們的意見，不應作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地呈列綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控的成效發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

# 獨立核數師報告

## 意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一二年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團於截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

## 注意事項

然而，在不作保留意見之情況下，我們敬希垂注綜合財務報表附註2，顯示 貴集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度內產生約21,046,000港元之虧損，以及 貴集團於二零一二年十二月三十一日之流動負債淨額及資本虧絀分別約為25,292,000港元及17,398,000港元。該等條件連同附註2所載其他事項顯示存在重大不確定性，可能導致對 貴集團持續經營之能力的重大懷疑。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

**Chan Wing Kit**

執業證書號碼：P03224

香港，二零一三年三月十九日

# 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益	6	20,798	27,223
銷售成本		<u>(18,012)</u>	<u>(22,112)</u>
毛利		2,786	5,111
其他收益	7	14	11
於提早贖回可換股債券時就計入損益之 累計收益之重新分類調整	19	790	-
投資物業之公平值增加淨額	17	1,320	730
提早贖回可換股債券之收益	26	272	-
行政開支		(21,465)	(16,749)
融資成本	9	(3,462)	(1,739)
出售於附屬公司之部份權益虧損	34	(688)	-
可供出售投資之減值虧損	19	(500)	-
於聯營公司之投資之減值虧損	18	(1)	-
可轉換債券之內含兌換選擇權之公平值變動	19	<u>(112)</u>	<u>-</u>
除稅前虧損		(21,046)	(12,636)
稅項	10	<u>-</u>	<u>(22)</u>
本年度虧損	11	<u>(21,046)</u>	<u>(12,658)</u>
本年度其他全面開支：			
可供出售投資之公平值變動	19	790	-
於提早贖回可換股債券時就計入損益之 累計收益之重新分類調整	19	<u>(790)</u>	<u>-</u>
本年度其他全面開支		<u>-</u>	<u>-</u>
本年度全面開支總額		<u>(21,046)</u>	<u>(12,658)</u>
每股虧損	15		
基本及攤薄(港仙)		<u>(0.79)</u>	<u>(0.52)</u>

# 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 千港元	二零一一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備	16	470	1,946
投資物業	17	7,420	11,500
於聯營公司之投資	18	-	1
可供出售投資	19	4	500
		<u>7,894</u>	<u>13,947</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	20	4,527	4,783
已付經營權按金		1,200	1,200
銀行結餘及現金	21	79	662
		<u>5,806</u>	<u>6,645</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		4,820	2,292
應付前同系附屬公司款項	22	600	660
應付股東款項	22	306	518
應付所得稅		22	22
借款	23	9,050	8,850
前同系附屬公司貸款	24	12,000	12,000
股東貸款	24	4,300	8,000
可換股優先股	25	-	2,477
		<u>31,098</u>	<u>34,819</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(25,292)</u>	<u>(28,174)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>(17,398)</u>	<u>(14,227)</u>
<b>非流動負債</b>			
借款	23	-	3,200
		<u>-</u>	<u>3,200</u>
		<u>(17,398)</u>	<u>(17,427)</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	28	29,317	24,246
儲備		(46,715)	(41,673)
		<u>(17,398)</u>	<u>(17,427)</u>

第29至88頁的綜合財務報表由董事會於二零一三年三月十九日批准及授權發行，並經下列人士簽署：

曾志謙  
董事

朱裕民  
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 千港元 (附註28)	股份溢價 千港元	可換股 優先股 權益部分 千港元 (附註25)	可換股 債券 權益部分 千港元 (附註26)	投資 重估儲備 千港元	特別儲備 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
於二零一一年一月一日	24,246	11,066	538	-	-	6,026	(46,645)	(4,769)
本年度虧損(即本年度全面開支總額)	-	-	-	-	-	-	(12,658)	(12,658)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	24,246	11,066	538	-	-	6,026	(59,303)	(17,427)
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(21,046)	(21,046)
其他全面收入								
—可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-	790	-	-	790
—於提早贖回可換股債券時 就計入損益之累計收益之 重新分類調整	-	-	-	-	(790)	-	-	(790)
本年度全面收入(開支)總額	-	-	-	-	-	-	(21,046)	(21,046)
配售新股份(附註28)	2,800	16,240	-	-	-	-	-	19,040
有關配售新股份之交易成本	-	(592)	-	-	-	-	-	(592)
確認可換股債券權益部分(附註26)	-	-	-	986	-	-	-	986
提早贖回可換股債券(附註26)	-	-	-	(971)	-	-	-	(971)
於提早贖回可換股債券時轉讓至累計虧損 (附註26)	-	-	-	(15)	-	-	15	-
於兌換可換股優先股時發行股份(附註28)	2,271	879	(538)	-	-	-	-	2,612
於二零一二年十二月三十一日	29,317	27,593	-	-	-	6,026	(80,334)	(17,398)



# 綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前虧損：	(21,046)	(12,636)
就下列項目作出調整：		
廠房及設備折舊	1,440	1,606
出售廠房及設備之虧損	4	—
融資成本	3,462	1,739
利息收入	(1)	—
出售於附屬公司之部份權益虧損	688	—
提早贖回可換股債券之收益	(272)	—
於提早贖回可換股債券時就計入損益之累計收益之重新分類調整	(790)	—
可轉換債券之內含兌換選擇權之公平值變動	112	—
廠房及設備之減值虧損	160	—
於聯營公司投資之減值虧損	1	—
可供出售投資之減值虧損	500	—
應收賬款之減值虧損	328	—
投資物業之公平值增加淨額	(1,320)	(730)
計及營運資金變動前之經營現金流量	(16,734)	(10,021)
應收賬款及其他應收款項增加	(127)	(2,528)
其他應付款項及應計費用增加	2,611	1,138
<b>經營業務所用現金淨額</b>	<b>(14,250)</b>	<b>(11,411)</b>
<b>投資活動</b>		
購買可供出售投資	—	(500)
購買廠房及設備	(128)	(79)
出售於附屬公司部份權益的現金流入淨額(附註34)	2,680	—
已收利息	1	—
<b>投資活動所得(所用)現金淨額</b>	<b>2,553</b>	<b>(579)</b>
<b>融資活動</b>		
新籌措借款	5,600	9,650
已付利息	(2,333)	(402)
向股東償還貸款	(3,700)	—
償還借款	(6,600)	—
發行新股份之所得款項	19,040	—
發行可換股債券之交易成本	(301)	—
發行新股份之開支	(592)	—
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>11,114</b>	<b>9,248</b>
<b>現金及現金等值減少淨額</b>	<b>(583)</b>	<b>(2,742)</b>
於一月一日之現金及現金等值	662	3,404
於十二月三十一日之現金及現金等值， 以銀行結餘及現金列示	79	662

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 1. 一般事項

中國農業生態有限公司(「本公司」)於二零零零年十一月三十日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。

本公司股份已於二零零二年二月五日在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地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda, 而主要營業地點則為香港皇后大道中287-299號永傑中心13樓1301室。本公司董事並無考慮任何公司將成為本公司的最終控股公司及母公司。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度,本公司透過於開曼群島取消註冊及根據百慕達法例作為獲豁免公司存續,自開曼群島遷冊至百慕達。遷冊已獲本公司股東於二零零七年十月十五日批准,而本公司已自二零零七年十月二十九日起作為有限公司於百慕達存續。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事一站式價值鏈服務、醫療保健服務、物業投資及陶瓷產品貿易。

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列,其亦作為本公司及其附屬公司的功能貨幣。

## 2. 編製基準

於二零一二年十二月三十一日,本集團分別有約25,292,000港元及17,398,000港元之流動負債淨額及資本虧絀,而本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度產生虧損約21,046,000港元。該等條件表明,重大不明朗因素的存在或會對本集團繼續進行持續經營之能力產生重大疑慮。儘管如此,本集團的該等綜合財務報表已按持續經營基礎編製。

經考慮以下因素後,本公司董事認為,本集團來年有能力持續經營:

- (i) 於二零一三年一月三十一日,本公司就一筆600,000港元之新貸款與The Building And Loan Agency (Asia) Limited訂立協議。貸款固定以年利率9%計息,到期日為二零一四年九月三十日。
- (ii) 於二零一三年二月二十二日,本公司與中國鐵路貨運有限公司(「中國鐵路」)之全資附屬公司Luck Bloom International Limited(「Luck Bloom」)及Top Status International Limited(「Top Status」),為本公司股東及中國鐵路之全資附屬公司)訂立協議,以延長約6,300,000港元之應付予Luck Bloom及Top Status之貸款及任何應計利息,而到期日將延至二零一四年九月三十日。

# 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. 編製基準 (續)

- (iii) 於二零一三年二月二十二日，本公司與Top Status訂立一份具法律約束力之認購協議，以透過發行可換股債券籌集約34,500,000港元之金額，Top Status將為唯一認購方，並會兌換最多3,450,000,000股換股股份。到期日將為二零一六年十二月三十一日。
- (iv) 於二零一三年二月二十二日，本集團就一筆4,200,000港元之新擔保貸款與The Building And Loan Agency (Asia) Limited訂立協議。貸款固定以年利率10%計息，到期日為二零一四年九月三十日。本金額須分兩期提取。第一期700,000港元已於二零一三年二月二十二日提取，而第二期3,500,000港元則須於二零一三年五月二十日至六月五日期間提取（首尾兩天包括在內）。該筆貸款由本集團一項投資物業所擔保。
- (v) 於二零一三年二月二十三日，本公司與The Building And Loan Agency (Asia) Limited訂立協議，以延長總額為5,600,000港元之其他貸款及任何應計利息至二零一四年九月三十日。貸款利息其後須調整至每年10%。
- (vi) Top Status已向本集團授出一項不可撤回的備用貸款融資31,000,000港元（倘未能於二零一三年五月三十日或之前簽訂上文第(iii)項所載的認購協議）。根據於二零一三年三月十八日簽訂的貸款融資確認函，提取期為二零一三年三月三十一日至二零一四年十二月三十一日（首尾兩天包括在內）。貸款按固定年利率8%計息，到期日為二零一五年三月三十一日。

本公司董事認為，本集團將有足夠營運資金應付其自二零一二年十二月三十一日起計不少於未來十二個月之營運及到期的財務責任。因此，本公司董事認為，按持續經營基準編製截至二零一二年十二月三十一日止年度的該等綜合財務報表乃屬合適。綜合財務報表並無包括因本集團未能取得充足未來資金而作出任何調整。倘本集團未能持續經營，則可能需要將本集團資產的賬面值調低至其可收回金額，從而對可能產生的任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第1號之修訂本	嚴重高通脹及剔除首次採用者的固定日期
香港財務報告準則第7號之修訂本	金融工具：披露—金融資產的轉讓；及
香港會計準則第1號之修訂本	作為於二零一二年頒佈之香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進之一部分

於本年度採納香港財務報告準則之修訂本不會對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露事項構成重大影響。

# 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

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號之修訂本	首次採納香港財務報告準則—政府貸款 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露—抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號之修訂本	香港財務報告準則第9號的強制生效日期及過渡披露 <sup>3</sup>
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號之修訂本	綜合財務報表、聯合安排及披露於其他實體的權益：過渡指引 <sup>1</sup>
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號之修訂本	投資實體 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	聯合安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號 （於二零一一年修訂）	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號 （於二零一一年修訂）	獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號 （於二零一一年修訂）	於聯營公司及合營公司的投資 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	其他全面收入項目的呈報 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及負債 <sup>2</sup>
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開採成本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效。

### 於二零一二年六月頒佈之香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進包括對多項香港財務報告準則之多項修訂。該等修訂本於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。香港財務報告準則之修訂本包括對香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」之修訂本及香港會計準則第32號「金融工具：呈報」之修訂本。

香港會計準則第1號之修訂本釐清，實體僅須於追溯期應用、重列或重新分類對第三份財務狀況表造成重大影響時，呈列第三份財務狀況表，而第三份財務狀況表並不須附帶相關附註。



# 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

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

於二零一二年六月頒佈之香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進（續）

香港會計準則第16號之修訂本釐清，零部件、後備設備及使用中設備一旦符合香港會計準則第16號項下物業、廠房及設備之定義，則應分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨。本公司董事預期應用此等修訂本將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第32號之修訂本釐清，向權益工具持有人所作分派之所得稅以及股權交易之交易成本應根據香港會計準則第12號「所得稅」入賬。本公司董事預期香港會計準則第32號之修訂本將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響，此乃由於本集團並未向權益工具持有人作出任何分派及股權交易之成本已根據香港會計準則第12號「所得稅」入賬。

### 香港會計準則第32號－抵銷金融資產及金融負債之修訂本及香港財務報告準則第7號披露－抵銷金融資產及金融負債之修訂本

香港會計準則第32號之修訂本釐清，與抵銷金融資產及金融負債規定有關之現有應用問題。尤其為修訂澄清「現時擁有於法律上可強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

香港財務報告準則第7號之修訂本規定實體就具有可強制性執行之統一淨額結算協議或類似安排項下之金融工具而披露與抵銷權及相關安排（如抵押品過賬規定）有關之資料。

香港財務報告準則第7號之修訂本於二零一三年一月一日起或之後開始之年度期間及該等年度期間之中期期間生效。披露亦應就所有可比較期間具有可追溯效力。然而，香港會計準則第32號之修訂本於二零一四年一月一日或之後開始年度期間方才生效，且需要可追溯應用。

本公司董事預期應用香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號之修訂本可能導致日後作出較多有關抵銷金融資產及金融負債之披露。

### 香港財務報告準則第9號－金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括分類及計量金融負債以及終止確認之規定。



# 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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

### 香港財務報告準則第9號－金融工具（續）

香港財務報告準則第9號之主要規定概述如下：

- 屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產其後應按攤銷成本或公平值計量。特別是，目的是收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資及合約現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，一般按其後會計期間結算日之攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均按其後會計期間結算日之公平值計量。所有其他債務投資及股本投資均按其後報告期間結算日之公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可能不可撤回地選擇在其他全面收益中呈列股本投資（並非持作交易）之其後公平值變動，並只在損益中確認股息收入。
- 就指定透過損益按公平值計算之金融負債而言，根據香港財務報告準則第9號，因該負債之信貸風險有所轉變而產生之公平值變動金額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認該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。金融負債信貸風險變動應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益。此前，根據香港會計準則第39號，指定透過損益按公平值計算之金融負債之公平值變動全數於損益內呈列。

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的年度期間生效，並容許提早應用。

本公司董事預期未來應用香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產及金融負債所呈報的金額造成重大影響。然而，於完成詳盡檢討前，提供該影響的合理估計並不可行。

### 有關綜合、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，有關綜合、共同安排、聯營公司以及披露之五項準則組合頒佈，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（於二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）。

該等五項準則之主要規定說明如下。

# 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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

### 有關綜合、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則（續）

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及個別財務報表內有關與綜合財務報表之部分。香港（常設詮釋委員會）－詮釋第12號綜合－特殊目的實體將於香港財務報告準則第10號之生效日期失效。根據香港財務報告準則第10號，僅存在一個綜合基準，即控制權。此外，香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，其中包括三個元素：(a)有權控制投資對象；(b)自參與投資對象營運所得浮動回報之承擔或權利；及(c)能夠運用其對投資對象之權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入詳細指引。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上團體擁有共同控制權之聯合安排應如何分類。香港（常設詮釋委員會）－詮釋第13號共同控制實體－合營企業之非貨幣性投入將於香港財務報告準則第11號之生效日期失效。根據香港財務報告準則第11號，聯合安排歸類為合營業務或合營企業，具體視乎各方於該等安排下之權利及責任而釐定。相反，根據香港會計準則第31號，聯合安排分為三個不同類別：共同控制個體、共同控制資產及共同控制業務。此外，根據香港財務報告準則第11號，合營公司須採用權益法記賬，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採用權益法或比例法記賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於於附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益之實體。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，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號之修訂本已刊發，以澄清若干有關首次應用該五項香港財務報告準則之過渡指引。

該五項準則連同有關過渡指引的修訂本於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並容許提早應用，惟須所有該五項準則須同時提早應用。

香港財務報告準則第10號建立適用於所有實體（包括特殊目的實體或結構性實體）之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於釐定需要綜合的實體。與香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」之規定相比，香港財務報告準則第10號引入的變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以釐定哪些實體受到控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號指引綜合財務報表之入賬，亦包括香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號提出之問題。根據已進行的初步分析，並不預期香港財務報告準則第10號對本集團目前持有的投資並無任何影響。

本公司董事預期應用該五項準則可能不會對綜合財務報表根據集團結構所呈報的金額造成重大影響。

# 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

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

### 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號「投資實體」之修訂本

香港財務報告準則第10號之修訂本引入為投資實體合併附屬公司屬例外之情況，惟倘附屬公司提供與該投資實體之投資活動有關之服務則除外。

根據香港財務報告準則第10號之修訂本，一間投資實體須計量其持有之附屬公司權益，並按公平值於損益中列賬。

須達成若干條件方可符合投資實體之資格。具體而言，一間實體需要：

- 向一名或以上投資者取得資金，藉以向彼等提供專業投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其以資金作出投資之業務宗旨，純粹為資本增值、投資收入或結合兩者之回報；及
- 其大部分投資之表現均按公平值基準計量及評估。

已對香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號作出相應修訂，以引入對投資實體之新披露規定。

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號於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。本公司董事預期，應用該等修訂本將不會對本集團構成影響，此乃由於本公司並非投資實體。

### 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的披露的單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值的框架以及有關公平值計量的披露規定。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，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的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載的披露規定較現行目前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號金融工具：披露項下的金融工具的三級公平值等級的量化及定性披露將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內的所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號乃於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

本公司董事預期，應用新準則可能對綜合財務報表的披露構成影響，此乃由於將計及投資物業公平值計量的更深入披露。

# 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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

### 香港會計準則第1號之修訂本其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」之修訂本引入全面收益表及收益表之新專門用語。根據香港會計準則第1號之修訂本，「全面收益表」改稱為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則改稱為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂本保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續之報表內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號之修訂本規定須將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)日後在符合特定條件時可重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配—修訂本並不會改變其他全面收益（不論除稅前或扣除稅項後）項目之呈報的選擇權。

香港會計準則第1號之修訂本於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。於未來會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目之呈列將作出相應修改。

本公司董事預期，應用其他新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況將無重大影響。

## 4. 重大會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所創業板證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

綜合財務報表乃根據過往成本基準編製，惟投資物業及若干按公平值計量之財務工具乃按公平值計量（如下文會計政策所闡釋）。歷史成本一般按交換貨品之代價之公平值計算。

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本公司控制之實體（即其附屬公司）之財務報表。倘本公司有權規管一個實體之財務及經營政策，以從該實體之業務獲取利益時，則屬擁有控制權。

本年度收購或出售之附屬公司之業績收入及開支，由收購生效日期起直至出售生效日期止（如適用）計入綜合全面收益表。

倘有需要，則會對附屬公司之財務報表作出調整，以令該等附屬公司所使用的會計政策與本集團其他成員公司所用者一致。

所有集團內部交易、結餘、收入及開支乃於綜合賬目時全數予以抵銷。



# 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. 重大會計政策 (續)

### 本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

倘本集團失去對一家附屬公司之控制權，則其(i)於失去控制權當日取消按賬面值確認該附屬公司之資產(包括任何商譽)及負債，(ii)於失去控制權當日取消確認前附屬公司任何非控股權益(包括彼等應佔之其他全面收益之任何組成部分)之賬面值，及(iii)確認所收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額，所產生之差額於損益內確認為本集團應佔之收益或虧損。倘該附屬公司之資產按重估金額或公平值列賬，而相關累計收益或虧損已於其他全面收益內確認並累計入權益，則先前於其他全面收益確認並累計入權益之款額，將按猶如本集團已直接出售相關資產入賬(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)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)於初步確認時之於聯營公司或共同控制實體之投資成本。

### 於附屬公司之投資

附屬公司指本公司控制之實體。當本公司有權監控某實體之財務及經營決策，從而透過其業務獲益，即存在控制權。在評估控制權時，會考慮目前可行使之潛在投票權。

於本公司之財務狀況表中，於附屬公司之投資乃以成本減累計減值虧損列示。附屬公司之業績乃由本公司按所收及應收利息之基準入賬。

### 於聯營公司之投資

聯營公司乃本集團對其擁有重大影響力之實體，惟並不屬於附屬公司或於合營公司之權益。重大影響力乃參與被投資方之財務及經營政策決策之權力，但並非對該等政策之控制或共同控制。

聯營公司之業績及資產與負債乃按權益會計法納入綜合財務報表內。作權益會計法之用的聯營公司之財務報表乃採用與本集團在類似情況下就類似交易及事件所採用的一致會計政策而編製。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本，於本集團之綜合財務狀況表中初步確認，並將於確認本集團分佔聯營公司之損益及其他全面收益後作出調整。當本集團分佔聯營公司之虧損等於或超過其於該聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於聯營公司之投資淨額之一部分之任何長期權益)，本集團不再確認其分佔之進一步虧損。獲確認之額外虧損僅以本集團已招致之法定或推定責任或代表該聯營公司支付之款項為限。



# 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

## 4. 重大會計政策（續）

### 於聯營公司之投資（續）

香港會計準則第39號的規定適用於釐定有否必要確認本集團於共同聯營公司投資之任何減值虧損，如有必要，則將投資的全部賬面值作為單一資產根據香港會計準則第36號資產減值透過比較其可收回金額（使用價值與公平值減銷售成本之較高者）與賬面值測試有否減值。任何確認之減值虧損屬投資賬面值的一部分。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

當集團實體與本集團之聯營公司進行交易，則與聯營公司進行交易所產生之損益會於本集團之綜合財務報表內確認，惟僅以與本集團無關連之聯營公司之權益為限。

### 廠房及設備

廠房及設備按成本減去隨後之累計折舊及累計減值虧損（倘有）後於綜合財務狀況表入賬。

折舊於其估計可使用年期內以直線法撇銷廠房及設備之成本確認。估計可使用年期及折舊法於報告期末檢討，估計變動之影響按預先計提之基準入賬。

廠房及設備於出售時或預期持續使用該資產不再帶來未來經濟利益時取消確認。廠房及設備項目之出售或停用產生之任何收益或虧損根據銷售所得款項與資產賬面值之差額釐定並於損益賬中確認。

### 投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或作資本增值之物業。

於初步確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業以其公平值計算。投資物業公平值變動產生之損益，已計入其產生期間之損益賬內。

投資物業於出售投資物業或投資物業永久不能使用並預期出售不會產生日後經濟利益時取消確認。取消確認物業所產生的任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算）乃於物業取消確認期間計入損益。

### 現金及現金等值

綜合財務狀況表中的銀行結餘及現金包括存放於銀行的現金及手頭現金以及存款期為三個月或低於三個月的短期存款。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括現金及上文所界定之短期存款。

# 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

## 4. 重大會計政策 (續)

### 金融工具

金融資產及金融負債乃當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，在綜合財務狀況表中確認。

金融資產及金融負債乃按公平值作初始計算。因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本於首次確認時新增至金融資產或金融負債之公平值或自公平值扣除（如適用）。

#### (i) 金融資產

本集團將其金融資產劃分為兩類，分別為貸款及應收款項以及可供出售金融資產。有關分類乃按金融資產的性質及目的，並於初始確認時釐定。所有從正常渠道買賣之金融資產均以交易日為基準確認及解除確認。從正常渠道買賣乃買賣須於市場規例或慣例設立之期間內交付資產之金融資產。

#### 實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率指按債務工具之預計可使用年期或較短期間（如適用）內將估計未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部分已付及已收之一切開支、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至初次確認時之賬面淨值之利率。

利息收入乃就債務工具（該等分類為按公平值計入損益之金融資產除外，其利息收入計入淨收益或虧損中）按實際利率基準確認。

#### 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產即於首次確認時指定為按公平值計入損益之金融資產。

於首次確認時指定按公平值計入損益之金融資產：

- 有關指定撇除或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融資產構成金融資產或金融負債類別之一部分或兩者，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
- 金融資產組成包含一種或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約（資產或負債）將指定按公平值計入損益。

# 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

## 4. 重大會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### (i) 金融資產 (續)

##### 按公平值計入損益之金融資產 (續)

按公平值計入損益之金融資產乃按公平值計量，而因重新計量所產生之公平值變動則於產生期內直接於損益確認。於損益確認之淨收入或虧損計入綜合全面收益表中的「可轉換債券之內含兌換選擇權之公平值淨變動」。釐定公平值之方式於附註30(c)闡述。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無於活躍市場報價而具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。初次確認後，貸款及應收款項（包括應收賬款及其他應收款項、已付經營權按金以及銀行結餘及現金）均採用實際利率法按攤銷成本減去任何已識別減值虧損入賬（請參閱下文有關金融資產減值之會計政策）。

##### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或未分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資之非衍生工具。本集團於初次確認金融資產時指定可轉換債券之債務部分為可供出售投資。

由本集團持有並分類為可供售之可轉換債券之債券部分乃於各報告期末按公平值計量。任何於可供出售資產之公平值變動已於其他全面收益確認。當出售資產時或釐定為已減值時，先前已於投資重估儲備中累計之累計收益或虧損乃重新分類至損益（見下文金融資產之減值虧損的會計政策）。

並無活躍市場報價且其公平值不能可靠地計量之可供出售權益投資乃於報告期期末按成本減任何已識別減值虧損計量（見下文有關金融資產減值之會計政策）。

本集團收取股息之權益出現時，可供出售權益工具之股息會於損益確認。

##### 金融資產減值

金融資產於報告期末評估是否有減值跡象。倘有客觀證據顯示金融資產因於初步確認金融資產後發生之一項或多項事件而可能出現減值，金融資產之估計未來現金流量已受到影響時即表示金融資產被視為出現減值。

# 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. 重大會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### (i) 金融資產 (續)

##### 金融資產減值 (續)

就可供出售權益投資而言，該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值被視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違反合約，如未能繳付或拖欠支付利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 由於財務困難導致金融資產失去交投活躍市場。

就若干類別之金融資產（如應收賬款及其他應收款項）而言，評定為並無個別出現減值之資產亦會彙集一併評估減值。應收款項組合之客觀減值證據可包括本集團過往之收款記錄、組合內超逾平均信貸期之拖欠付款的數目增加，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變化導致未能償還應收款項。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，已確認減值虧損金額乃資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值間之差額。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額以資產賬面值與估計未來現金流按類似金融資產目前市場回報率貼現之現值兩者的差額計算。有關減值虧損將不會於往後期間撥回。

與所有金融資產有關之減值虧損會直接於金融資產的賬面值中作出扣減，惟貿易及其他應收款項，以及已付經營權按金除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當應收賬款或其他應收款項被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後重新收回之先前已撇銷款項將計入損益。

倘認為可供出售金融資產已減值，先生於其他全面收益確認之累計收益或虧損乃於進行減值期間重新分類為損益。

# 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

## 4. 重大會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### (i) 金融資產 (續)

##### 金融資產減值 (續)

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少且能客觀地證明與確認減值虧損後所發生之事件有關，則先前確認之減值虧損會透過損益撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時的攤銷成本。

可供出售股權投資之減值虧損將不會於可供出售權益投資之減值虧損不會於損益撥回。於減值虧損後增加之公平值直接於其他全面收益中確認。就可供出售債務投資而言，倘投資的公平值增加可客觀地與減值虧損確認後出現事件聯繫，則減值虧損其後會於損益撥回。

#### (ii) 金融負債及權益工具

金融負債及集團實體發行之權益工具，乃根據所訂立合約安排之實際內容及金融負債與權益工具之定義分類為金融負債或權益。

##### 實際利率法

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本及於有關期間分配利息支出之方法。實際利率法為可準確透過金融負債之預計年期或在較短期間（倘適用）內對估計未來現金付款（包括所有構成實際利率不可或缺部分的一切即場已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）進行貼現之利率。

利息開支按實際利率法確認。

##### 其他金融負債

其他金融負債包括其他應付款項以及應計費用、應付前同系附屬公司及股東款項、借款，以及來自前同系附屬公司及股東的貸款，有關項目其後以實際利率法按攤銷成本計量。



# 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. 重大會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### (ii) 金融負債及權益工具 (續)

##### 可換股優先股

本公司發行之可換股優先股包括負債及可換股期權兩部分，根據合約安排之實際內容及金融負債及權益工具於初步確認時分別獨立予以分類為相關項目。可換股期權（將以固定金額現金或其他金融資產換取固定數目的本公司本身股權工具付款）分類為股權工具。

於初次確認時，負債部分的公平值乃按類似非可換股債項的現行市場反應釐定。發行可換股優先股之所得款項總額與分配予負債部分之公平值兩者之間之差額（即可讓持有人將優先股兌換為股本之可換股期權）將計入權益內（可換股優先股權益部分）。

於往後期間，可換股優先股之負債部分使用實際利率法以攤銷成本列賬。股本部分指可將負債部分兌換成本公司普通股之期權，將保留於可換股優先股的權益部分，直至附設之期權獲行使為止（在此情況下，可換股優先股權益部分之結餘將轉撥至股份溢價）。倘期權於到期日尚未獲行使，可換股優先股權益部分之結餘將撥至累計虧損。期權兌換或到期時將不會於損益中確認任何盈虧。

與發行可換股優先股相關之交易成本乃按所得款項總額之劃分比例分配至負債及股本部分。與股本部分相關之交易成本乃直接計入股本內。與負債部分相關之交易成本乃計入負債部分之賬面值，並按可換股優先股之期限採用實際利率法攤銷。

##### 權益工具

權益工具為帶有集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。本公司發行之權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本記錄。

##### 可換股債券包括負債及權益部分

本公司所發行包括負債及可換股期權部分之可換股債券，乃於初步確認時根據合約安排的實質事項及金融負債及權益工具之定義，被分別分類為相關之項目。以兌換固定金額現金或以固定數目之本公司本身權益工具之其他財務資產結算之可換股期權為股本工具。

# 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. 重大會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### (ii) 金融負債及權益工具 (續)

##### 可換股債券包括負債及權益部分 (續)

於初步確認時，負債部分之公平值乃按類似不可轉換債務之現行市場利率釐定。發行可換股債券之所得款項與轉往負債部分之公平值之差額，即代表可讓持有人將債券兌換為股本權益之認購期權應列入股本（可換股債券權益儲備）。

於往後期間，可換股債券之負債部分乃使用實際利率法按攤銷成本列賬。股本部分（即可將負債部分兌換為本公司普通股之期權）將保留於可換股債券權益儲備，直至嵌入式期權獲行使為止（在此情況下，可換股債券權益儲備之結餘將轉移至股份溢價）。倘期權於到期日尚未獲行使，可換股債券權益儲備之結餘將撥至累計虧損。期權兌換或到期時將不會於損益中確認任何盈虧。

發行可換股債券有關之交易成本，按所得款項之分配比例撥往負債及股本部分。股本部分有關之交易成本會直接於股本內扣除。負債部分有關之交易成本計入負債部分之賬面金額，並利用實際利率法於可換股債券期限內予以攤銷。

#### (iii) 取消確認

本集團僅會於從資產收取現金流量之合約權利屆滿，或本集團已將金融資產及其對該資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至其他實體時，方取消確認金融資產。

於整體地取消確認金融資產時，該項資產賬面值，與已收及應收代價及已於其他全面收益及累計權益中確認之累計盈虧之總和間之差額於損益中確認。

本集團僅會於本集團之責任獲解除、註銷或屆滿時，方取消確認金融負債。獲取消確認之金融負債之賬面值與已付或應付代價間之差額於損益中確認。

# 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

## 4. 重大會計政策 (續)

### 衍生金融工具

衍生工具以其於合約簽訂日期之公平值作初次確認，其後以報告期末之公平值重新計量。所產生之盈虧即時於損益確認。

### 嵌入式衍生工具

倘非衍生主合約包含之衍生工具符合衍生工具之定義，且其風險及特性與主合約並無密切關係，而主合約按公平值與於其他全面收入確認之公平值變動計量，則該等衍生工具被視為獨立衍生工具處理。

### 收益確認

收益乃根據已收或應收代價之公平值計算，並指於一般業務過程中售出貨品及提供服務之應收款項，且已扣除折扣。

銷售貨品所得收益於貨品送達且所有權已轉移時確認。

來自經營租約之租金收入於有關租約年期內以直線法確認。

服務之收益於提供服務時確認。

金融資產產生之利息收入於經濟利益可能將流向本集團及收入金額能可靠地計量時予以確認。金融資產產生之利息收入是參考未償還之本金，按時間及適用之實際利率計算。有關利率乃將金融資產於估計年期預計收取之未來現金準確貼現至該等資產於初步確認時之賬面淨值之利率。

### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期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呈報之除稅前虧損不同，此乃由於前者不計及其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支，亦不計及毋須課稅或不能扣稅之項目。本集團之即期稅項乃用於報告期末之前已頒佈或大致頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時差額而確認。遞延稅項負債一般會按所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般會就所有應扣減暫時差額確認，且限於可能出現可動用應扣減暫時差額可對銷應課稅溢利時確認。若因商譽或因業務合併以外原因初步確認其他資產及負債而引致之暫時差額不影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

# 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. 重大會計政策 (續)

### 稅項 (續)

與附屬公司及聯營公司的投資相關之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟若本集團可控制暫時差額之撥回而暫時差額於可見將來應不會撥回之情況除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之益處且預計於可見將來可以撥回時確認。

於負債可結算或資產可變現之期間內，遞延稅項資產及負債按預期於該期間內可應用之稅率以於報告期末已施行或實質上已施行之稅率（及稅法）為基準計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映稅務影響，可由本集團於報告期期末預期之方式以收回或結算其資產及負債之賬面值。

就計量利用公平值模型計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻。當投資物業可予折舊及於業務模式（其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益）內持有時，有關假設會被推翻。倘有關假設被推翻，則上述投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產根據香港會計準則第12號所載之上述一般原則計量（即根據將如何收回有關物業的預期方式）。

即期及遞延稅項於損益中確認，倘其與其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關則除外，而在此情況下，即期及遞延稅項資產亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

### 租約

倘租約條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉歸承租人所有時，有關租約分類為融資租約。所有其他租約列作經營租約。

#### 本集團作為出租人

來自經營租約之租金收入於有關租約年期內以直線法於損益內確認。

#### 本集團作為承租人

經營租約付款於有關租約年期內按直線法被確認開支。

### 退休福利計劃供款

強制性公積金計劃（「強制性公積金」）之付款於僱員提供有權收取供款之服務時確認為開支。

# 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. 重大會計政策（續）

### 借貸成本

所有借貸成本於產生期間內在損益中確認。

### 有形資產減值虧損

於報告期末，本集團審閱其有形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，則估算資產之可收回款項以釐定減值虧損（如有）之程度。倘不能估計單一資產之可收回金額，則本集團會估計其資產所屬現金產生單位之可收回金額。於可識別合理及一貫分配基準之情況下，企業資產亦會被分配至個別的現金產生單位，否則或會被分配到可合理地及按一貫分配基準而識別的最小的現金產生單位中。

可收回金額乃公平值減銷售成本和在用價值兩者中較高者。評估在用價值時，採用除稅前折現率將估計未來現金流量折現至現值。該折現率應能反映市場當時所評估的貨幣時間價值和該資產的獨有風險，且估計未來現金流並無作出調整。

倘估計資產（或現金產生單位）之可收回金額少於其賬面值時，則該資產（或現金產生單位）之賬面值會扣減至其可收回金額。任何減值虧損即時確認於損益。

倘其後撥回減值虧損，則資產之賬面值或現金產生單位會增加至其可收回金額之經修訂估計，惟所增加之賬面值不可超過倘過往年度並無就該資產（或現金產生單位）確認減值虧損而已釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

## 5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註4所述的本集團會計政策時，本公司董事須就並非可從其他資料來源輕易獲取之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為屬相關之其他因素。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。對會計估計進行修訂乃於估計修訂期間（倘修訂僅影響該期間）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。

### 應用實體之會計政策之重大判斷

除涉及估計之判斷以外（見下文），以下為本公司董事於應用實體之會計政策時已作出且對綜合財務報表中確認之金額產生最大影響之重大判斷。



# 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

## 5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源 (續)

### 持續經營及流動資金

誠如附註2所闡釋，本集團之綜合財務狀況表明，重大不確定因素的存在或會對本集團繼續進行持續經營之能力產生疑慮。對持續經營假設之評估，涉及本公司董事於特定時間就本質上不確定之事件或狀況之未來結果作出判斷。本公司董事認為，本集團有能力持續經營，而可能對持續經營假設產生重大疑慮之重大狀況載於附註2。

### 估計不確定因素之主要來源

下文討論於報告期期末極可能導致資產與負債賬面值於下一財政年度需要作出重大調整之未來相關重要假設及估計不確定因素之其他主要來源。

### 呆賬撥備

呆賬撥備乃按貿易應收賬款及其他應收賬款的可收回程度評估作出。本公司董事於辨識呆賬時需作出判斷及估計。若實際情況或對未來之預測有別於原有估計，則有關差額將對估計改變期間之貿易應收賬款及其他應收賬款之賬面值以及呆賬開支／回撥構成影響。於二零一二年十二月三十一日，貿易應收賬款及其他應收賬款之賬面值分別約為128,000港元（扣除呆賬撥備約328,000港元）及2,356,000港元（扣除零呆賬撥備）（二零一一年：貿易應收賬款賬面值為3,279,000港元（扣除零呆賬撥備）及其他應收賬款賬面值為282,000港元（扣除零呆賬撥備））。截至二零一二年十二月三十一日止年度，已確認貿易應收賬款減值虧損為約328,000港元（二零一一年：零）。

### 物業投資之公平值

物業投資乃以其公平值約7,420,000港元（二零一一年：11,500,000港元）計入於二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表。公平值乃基於一間獨立公司之專業估值人士應用物業估值方法（包括若干市場情況）對該等物業所進行的估值而作出。該等假設之有利或不利變動或會對本集團的物業投資之公平值及於綜合全面收益表中呈報之損益賬之相應調整造成變動。

### 估計可供出售投資之減值虧損

本集團會遵循香港會計準則第39號之指引釐定可供出售投資是否減值。該項確定須作出重大判斷。於作出判斷時，本集團會評估（其中包括）投資對象之財務穩健程度及近期業務前景，包括如行業及界別表現以及經營及融資現金流量等因素。

# 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

## 5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

### 可供出售債務投資及內含兌換選擇權之估值

並無於活躍市場進行買賣之可供出售債務投資及內含兌換選擇權之公平值由管理層根據獨立估值師進行的估值進行估計。可供出售債務投資及內含兌換選擇權之公平值分別使用貼現現金流分析及二項式模型，根據假設(倘適合)按可觀察市場價值或利率進行估值。可供出售債務投資於發行日期(即二零一二年七月九日)及提早贖回日期(即二零一二年十二月二十八日)之公平值分別為16,790,000港元及17,580,000港元。內含兌換選擇權於發行日期(即二零一二年七月九日)及提早贖回日期(即二零一二年十二月二十八日)之公平值則分別為506,000港元及394,000港元。進一步詳情載於附註19。

## 6. 收益

收益指一站式價值鏈及醫療保健服務所得收入、租賃收入及陶瓷產品之銷售。

本集團年內收益分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益：		
一站式價值鏈服務	-	2,401
醫療保健服務	17,834	18,644
租金收入(附註)	219	402
陶瓷產品貿易	2,745	5,776
	<b>20,798</b>	<b>27,223</b>

附註：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
租金收入總額	219	402
減：支出(計入銷售成本)	(31)	(17)
租金收入淨額	<b>188</b>	<b>385</b>

## 7. 其他收益

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他租金收入	10	11
利息收入	1	-
雜項收入	3	-
	<b>14</b>	<b>11</b>

# 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. 分類資料

根據向本公司董事會（即主要經營決策者）報告的資料，本集團為進行資源分配及分類表現評估劃分的經營分類著重於所交付或提供的貨品或服務的類別。於達致本集團的可呈報分類時，主要營運決策者並無將所識別的經營分類加總。

尤其是，本集團根據香港財務報告準則第8號劃分的可呈報及經營分類如下：

- |             |                              |
|-------------|------------------------------|
| 1. 一站式價值鏈服務 | — 提供全套解決方案（包括貿易、包裝及物流解決方案）服務 |
| 2. 醫療保健服務   | — 提供醫療保健服務                   |
| 3. 物業投資     | — 本集團物業投資經營租賃產生的一般租金收入       |
| 4. 陶瓷產品貿易   | — 陶瓷潔具產品貿易                   |

陶瓷產品貿易乃本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的新增可呈報分類。

### 分類收益及業績

以下為本集團按可呈報及經營分類劃分之收益及業績分析：

#### 截至十二月三十一日止年度

	一站式價值鏈服務		醫療保健服務		物業投資		陶瓷產品貿易		總計	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益										
對外銷售	-	2,401	17,834	18,644	219	402	2,745	5,776	20,798	27,223
分類（虧損）溢利	(1,095)	(1,323)	(4,835)	3,309	1,509	1,058	(308)	722	(4,729)	3,766
未分配公司收益									1,076	11
未分配公司開支									(13,931)	(14,674)
融資成本									(3,462)	(1,739)
除稅前虧損									(21,046)	(12,636)

經營分類之會計政策與於附註4所述之本集團會計政策一致。分類（虧損）溢利指各分類所（產生的虧損）賺取的溢利，不包括分配中央行政成本、董事酬金、其他收益、可供出售投資之公平值變動收益、可供出售投資之減值虧損、提早贖回可換股債券之收益、融資成本及可轉換債券之內含兌換選擇權之公平值變動。此乃向主要營運決策者呈報之方法，以進行資源分配及表現評估。

# 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. 分類資料(續)

### 分類資產及負債

以下為本集團按可呈報及經營分類劃分之資與負債分析：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>分類資產</b>		
一站式價值鏈服務	15	279
醫療保健服務	3,255	3,875
物業投資	7,437	11,696
陶瓷產品貿易	500	3,034
分類資產總值	11,207	18,884
未分配公司資產	2,493	1,708
綜合資產	13,700	20,592
<b>分類負債</b>		
一站式價值鏈服務	120	108
醫療保健服務	2,318	970
物業投資	—	55
陶瓷產品貿易	23	—
分類負債總額	2,461	1,133
未分配公司負債	28,637	36,886
綜合負債	31,098	38,019

就監控各分類表現及向各分類分配資源而言：

- 所有資產均分配至經營分類(於若干廠房及設備、可供出售投資、若干其他應收賬款及銀行結餘及現金除外)；及
- 所有負債已分配至經營分類(若干其他應付款項及應計費用、應付前同系附屬公司及股東款項、應付所得稅、前同系附屬公司及股東貸款、借款及可換股優先股之負債部分除外)。

# 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

## 8. 分類資料 (續)

### 其他分類資料

	一站式價值鏈服務		醫療保健服務		物業投資		陶瓷產品貿易		未分配		總額	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於計量分類溢利或虧損或分類資產時已計入的金額：												
非流動資產添置 (附註)	-	-	100	79	-	-	-	-	28	-	128	79
投資物業公平值增加淨額	-	-	-	-	1,320	730	-	-	-	-	1,320	730
廠房及設備折舊	120	120	1,161	1,355	9	10	-	-	150	121	1,440	1,606
貿易應收賬款減值虧損	-	-	-	-	328	-	-	-	-	-	328	-

定期提供予最高經營決策者但不計入分類損益或分類資產之計量的金額：

	一站式價值鏈服務		醫療保健服務		物業投資		陶瓷產品貿易		未分配		總額	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一間聯營公司之投資	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
利息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-
於提早贖回可換股債券時就計入損益之 累計收益之重新分類調整	-	-	-	-	-	-	-	-	790	-	790	-
提早贖回可換股債券之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	272	-	272	-
出售於一間附屬公司之部分權益的虧損	-	-	-	-	(688)	-	-	-	-	-	(688)	-
廠房及設備之減值虧損	(160)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(160)	-
可供出售投資之減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(500)	-	(500)	-
於一間聯營公司之投資之減值虧損	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-
出售廠房及設備之虧損	-	-	-	-	(4)	-	-	-	-	-	(4)	-
可轉換債券之內含兌換選擇權之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(112)	-	(112)	-
利息開支	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,462)	(1,739)	(3,462)	(1,739)
稅項	-	-	-	-	-	-	-	22	-	-	-	22

附註：非流動資產不包括可供出售投資。

### 地區資料

本集團自外部客戶所得收益的資料乃按客戶地區呈列。本集團非流動資產 (可供出售投資除外) 乃按資產所在地區呈列。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	截至十二月三十一日止年度			
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	18,053	21,447	7,890	13,447
澳門	2,745	5,776	-	-
	<b>20,798</b>	<b>27,223</b>	<b>7,890</b>	<b>13,447</b>



## 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. 分類資料(續)

有關主要客戶的資料

相應年度來自客戶之收入佔本集團總銷售額超過13%之情況如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
客戶A <sup>1</sup>	<b>2,745</b>	5,776

<sup>1</sup> 來自陶瓷產品貿易之收益

### 9. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行貸款利息(須於五年內悉數償還)	743	210
其他貸款利息	212	92
可換股優先股之實際利息費用(附註25)	213	237
可換股債券之實際利息費用(附註26)	1,266	-
來自前同系附屬公司的貸款利息(附註24)	720	720
來自股東的貸款利息(附註24)	308	480
	<b>3,462</b>	1,739

### 10. 稅項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港利得稅—即期	-	22

由於本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度並無任何應課稅溢利，故於財務報表內並無就香港利得稅作出撥備，於截至二零一一年十二月三十一日止年度，香港利得稅根據估計應課稅溢利按16.5%之稅率計算。

根據開曼群島及英屬處女群島法規及條例，本集團在開曼群島及英屬處女群島毋須繳納任何所得稅。

# 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

## 10. 稅項 (續)

年內稅項支出可與綜合全面收益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前虧損	<b>(21,046)</b>	(12,636)
按國內所得稅率16.5%繳付之稅項(二零一一年:16.5%)	<b>(3,473)</b>	(2,085)
不可扣減開支之稅務影響	<b>1,653</b>	806
不可扣稅收入之稅務影響	<b>(348)</b>	(120)
未確認暫時差額之稅務影響	<b>15</b>	-
動用先前未確認之暫時差額	-	(12)
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>2,153</b>	1,433
本年度稅項支出	<b>-</b>	22

遞延稅項詳情載於附註27。

## 11. 本年度虧損

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度虧損於扣除以下各項後列賬：		
董事薪酬(附註12)	<b>2,578</b>	2,574
其他員工成本(不包括董事薪酬)	<b>3,630</b>	3,069
退休福利計劃供款(不包括董事)	<b>107</b>	95
	<b>6,315</b>	5,738
核數師酬金	<b>420</b>	395
廠房及設備折舊	<b>1,440</b>	1,606
出售廠房及設備虧損	<b>4</b>	-
廠房及設備之減值虧損	<b>160</b>	-
應收賬款之減值虧損	<b>328</b>	-
有關辦公室物業的經營租賃的已付最低租賃款	<b>6,348</b>	4,380

# 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. 董事及行政總裁之酬金

向本公司五位董事（二零一一年：五位）及行政總裁各自己付或應付酬金如下：

	二零一二年			總計 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
<b>執行董事</b>				
曾志謙	-	1,066	14	1,080
朱裕民	-	884	14	898
<b>獨立非執行董事</b>				
張德深	240	-	-	240
劉天祥	180	-	-	180
鄒志明	180	-	-	180
<b>合計</b>	<b>600</b>	<b>1,950</b>	<b>28</b>	<b>2,578</b>
	二零一一年			
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事：</b>				
曾志謙	-	1,066	12	1,078
朱裕民	-	884	12	896
<b>獨立非執行董事：</b>				
張德深	240	-	-	240
劉天祥	180	-	-	180
鄒志明	180	-	-	180
<b>合計</b>	<b>600</b>	<b>1,950</b>	<b>24</b>	<b>2,574</b>

曾志謙先生亦為本公司行政總裁，其所披露的酬金包括彼作為行政總裁提供服務之酬金。

概無董事放棄或同意放棄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個年度支付的任何酬金。

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，本集團並無向本公司董事支付任何酬金，作為加入本集團或於加入時之獎勵，或作為離職賠償。

## 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. 僱員酬金

本集團五位最高薪酬人士中，兩位（二零一一年：兩位）為本公司董事，彼等酬金已於上文附註12中披露。其餘三位（二零一一年：三位）個別人士之酬金如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
基本薪金及津貼	1,515	1,755
退休福利計劃供款	32	36
	<u>1,547</u>	<u>1,791</u>

上述每位僱員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的薪金均低於1,000,000港元。

於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團並無向最高薪酬人士（包括本公司董事和僱員）支付任何酬金，作為加入本集團或於加入時之獎勵，或作為離職賠償。

### 14. 股息

於二零一二年概無派付或建議支付任何股息，且自報告期末起亦無建議支付任何股息（二零一一年：無）。

### 15. 每股虧損

每股基本虧損乃基於以下數據計算：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>虧損</b>		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(21,046)</u>	<u>(12,658)</u>
	<b>二零一二年</b>	<b>二零一一年</b>
<b>股份數目</b>		
普通股加權平均數（就每股基本虧損而言）	<u>2,680,300,331</u>	<u>2,424,599,690</u>

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。截至二零一二年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損之計算並無假設轉換，此乃由於於二零一二年十二月三十一日並無可換股優先股。截至二零一一年十二月三十一日止年度並無假設轉換本公司尚未轉換可換股優先股，此乃由於行使該等轉換會導致每股虧損減少。

# 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. 廠房及設備

	租賃 物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	電腦、網絡及 相關設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
<b>成本</b>						
於二零一一年一月一日	2,593	598	508	112	352	4,163
添置	-	-	79	-	-	79
於二零一一年十二月三十一日	2,593	598	587	112	352	4,242
添置	-	-	105	23	-	128
出售	-	-	(28)	-	-	(28)
於二零一二年十二月三十一日	<b>2,593</b>	<b>598</b>	<b>664</b>	<b>135</b>	<b>352</b>	<b>4,342</b>
<b>折舊及減值虧損</b>						
於二零一一年一月一日	249	199	47	43	152	690
年內撥備	1,275	120	115	26	70	1,606
於二零一一年十二月三十一日	1,524	319	162	69	222	2,296
年內撥備	1,069	119	153	27	72	1,440
於出售時撥回	-	-	(24)	-	-	(24)
於損益確認之減值虧損	-	160	-	-	-	160
於二零一二年十二月三十一日	<b>2,593</b>	<b>598</b>	<b>291</b>	<b>96</b>	<b>294</b>	<b>3,872</b>
<b>賬面值</b>						
於二零一二年十二月三十一日	-	-	<b>373</b>	<b>39</b>	<b>58</b>	<b>470</b>
於二零一一年十二月三十一日	1,069	279	425	43	130	1,946

上文所述之廠房及設備項目於其估計可使用年期採用直線法按以下年率折舊：

租賃物業裝修	於租賃期內
廠房及機器	20%
傢俬、裝置及設備	20%
電腦、網絡及相關設備	20%
汽車	20%



# 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. 投資物業

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
公平值		
於一月一日	11,500	10,770
終止確認出售於附屬公司的部分權益 (附註34)	(5,400)	-
於綜合全面收益表所確認公平值增加淨額	1,320	730
於十二月三十一日	7,420	11,500

- (a) 本集團於二零一二年及二零一一年十二月三十一日以及於出售附屬公司日期之投資物業之公平值乃根據J.R. West (Hong Kong) Limited (二零一一年：艾華迪評估諮詢有限公司(「艾華迪」)) (與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師)於該日所進行之估值達致。估值乃經參考現時租賃產生的物業租金收入淨額及/或在現時市場上可收取的租金收入，且已就該等租賃的復歸收入潛力作適當估量而達致。
- (b) 本集團之全部物業權益按經營租約持有以賺取租金或作資本升值之用，並按公平值模式計量，並分類為投資物業入賬。
- (c) 上述投資物業位於香港，並根據長期租賃持有。
- (d) 於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面值約7,420,000港元(二零一一年：11,500,000港元)之投資物業已進行抵押作為授予本集團銀行融資之抵押(附註23)。

## 18. 於聯營公司之投資

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於聯營公司之非上市投資成本	1	1
減：減值虧損撥備	(1)	-
	-	1

# 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

## 18. 於聯營公司之投資（續）

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中擁有權益：

實體名稱	實體形式	註冊成立及 經營地址	所持股份之 類別	本集團所持之已發行 股本面值之比例		主要業務
				二零一二年	二零一一年	
FDC Limited	有限公司	薩摩亞	普通股	49%	49%	無業務

下表載列有關本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
流動資產，即資產淨額	<u>-</u>	<u>1</u>
本集團分佔聯營公司之資產淨額	<u>-</u>	<u>1</u>

由於未錄得收入亦未產生支出，故並未呈列聯營公司截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度之業績。因此，並無本年度應佔聯營公司之損益列賬。

## 19. 可供出售投資

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市股本投資—成本（附註a）	500	500
減：減值虧損撥備	<u>(500)</u>	<u>-</u>
非上市股本投資—成本（附註b）	4	-
非上市債務投資—公平值（附註c）	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>4</u>	<u>500</u>

附註：

- (a) 上述非上市股本投資指於一間於香港註冊成立的私營實體發行的非上市股本證券之投資，其按成本值減報告期末的累計減值虧損計量，此乃由於合理公平值估計的範圍非常大，故本公司董事認為其公平值未能可靠計量。

# 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. 可供出售投資 (續)

附註：(續)

- (b) 於二零一二年十二月十九日，本集團全資附屬公司Grand Protection Holdings Limited與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，藉此以現金代價2,680,000港元出售於華生遠東有限公司之99.9%權益。華生遠東有限公司餘下0.1%權益自此獲分類為本集團之可供出售投資。
- (c) 於二零一二年七月九日，本公司全資附屬公司Prima Target Limited (「Prima Target」)已認購由獨立第三方Lion Legend Holdings Limited (「Lion Legend」)所發行之本金額為18,000,000港元之可轉換債券 (「可轉換債券」)。Lion Legend乃一間於英屬處女群島註冊成立之非上市有限公司。認購事項由本公司以發行本金額為18,000,000港元的可換股債券之方式達成 (附註26)。可轉換債券將於二零一三年四月一日 (「到期日」)到期。Prima Target有權於發行日期起及直至到期日前第五個營業日 (包括當日)之任何營業日及不時按初步轉換價每股18,000,000港元將所有可轉換債券轉換為一股Kingbridge Investment Limited (「KBI」)之普通股，佔KBI之10%權益。有關詳情載於本公司日期為二零一二年一月三十一日的公佈及日期為二零一二年五月二十八日的通函。

可轉換債券已轉讓予Lion Legend以悉數滿足於二零一二年十二月二十八日提早贖回可換股債券。可轉換債券包含以下須獨立入賬之部分：

- (i) 可轉換債券的債務部分 (其指定為初始確認的可供出售債務投資)於二零一二年七月九日及二零一二年十二月二十八日分別按經公平估值的金額約16,790,000港元及17,580,000港元列賬。可轉換債券之債務部分的公平值變動約790,000港元已於截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表中確認，其後於終止確認可供出售債務投資時重新分類至損益；及
- (ii) 可轉換債券之內含換股權 (其指定為按公平值計入損益的金融資產)於二零一二年七月九日及二零一二年十二月二十八日分別按經公平估值的金額約506,000港元及394,000港元列賬。截至二零一二年十二月三十一日止年度，可轉換債券之內含換股權的公平值變動約112,000港元已於損益中確認。

可轉換債券的債務部分及內含換股權之公平值乃由艾華迪 (與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師)按貼現現金分析及二項式模式進行估值。於二零一二年七月九日及二零一二年十二月二十八日，向可轉換債券模式所輸入的數據如下：

	於二零一二年 七月九日	於二零一二年 十二月二十八日
無風險利率	0.13%	0.04%
預期波動	47.30%	50.41%
貼現率	9.76%	9.45%

# 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. 可供出售投資(續)

附註：(續)

此外，Prima Target Limited於二零一二年七月九日獲授購股權(「購股權」)，以收購Lion Legend的進一步可換股債券(「進一步可換股債券」)。購股權可轉換為五股KBI普通股。購股權行使代價須由本公司於二零一二年十二月二十八日以發行及配發以下各項的方式償付：

- (i) 800,000,000股本公司普通股，價格為0.04港元，合共為32,000,000港元；及
- (ii) 本金額為160,000,000港元之進一步可換股債券，可轉換為4,000,000,000股本公司新換股股份，換股價為每股0.04港元。

KBI為一間於英屬處女群島註冊成立的公司。基於購股權已不具價值，故本集團不適宜行使購股權。本公司董事認為購股權的公平值乃微不足道，且作出披露並無意義。

倘可轉換債券未獲轉換或倘購股權失效，則可贖回相當於本金額100%的贖回款項。根據認購協議，可轉換債券須轉讓予Lion Legend，以於購股權屆滿後全面達成可換股債券之贖回條件(附註26)。隨著於二零一二年十月三十一日修訂認購協議後，購股權行使完成日期已修訂為二零一二年十二月二十八日。直至二零一二年十二月二十八日概無購股權獲行使，而購股權已失效，可轉換債券已轉讓予Lion Legend，因而全面達成可換股債券之提早贖回條件。

年內有關可轉換債券部分之變動載列如下：

	負債部分 千港元	內含換股權 千港元	總計 千港元
於發行日期之公平值	16,790	506	17,296
可供出售投資之公平值變動於			
其他全面收益	790	-	790
公平值變動-於損益	-	(112)	(112)
於提早贖回可換股債券時終止確認	(17,580)	(394)	(17,974)
於二零一二年十二月三十一日	-	-	-

## 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. 應收賬款及其他應收款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收賬款	456	3,279
減：呆賬撥備	(328)	—
	<u>128</u>	<u>3,279</u>
按金及其他應收款項	3,844	429
預付款項	555	1,075
	<u>4,527</u>	<u>4,783</u>

本集團授予貿易客戶之信貸期一般由0日至90日不等。下表為應收賬款於報告期末經扣除根據發票日期所呈報之呆賬撥備之賬齡分析。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0至30日	119	3,136
31至90日	9	125
91至180日	—	18
	<u>128</u>	<u>3,279</u>

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之應收賬款結餘包括賬面總值約9,000港元（二零一一年：3,214,000港元）之債權，有關債權將於報告期末逾期，本集團尚未就該等賬款作出減值虧損撥備。

已逾期但未減值的應收賬款賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已逾期但未減值：		
0至30日	9	3,071
31至90日	—	143
	<u>9</u>	<u>3,214</u>



## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 20. 應收賬款及其他應收款項(續)

逾期但未減值之應收賬款與多名在本集團內擁有良好往績記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗及該等客戶之財務狀況，本公司董事相信由於該等結餘並無令信貸質素產生重大變動及仍可悉數收回，故毋須就此作出減值撥備。

本集團並無逾期及並無減值之應收賬款主要指向近期並無拖欠記錄、信譽良好之客戶作出之銷售額。

應收賬款之減值虧損撥備變動如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	-	-
已於年內確認	328	-
於十二月三十一日	328	-

結餘總額約為328,000港元(二零一一年：零)之已減值應收賬款已計入應收賬款之減值虧損撥備。各項已減值應收賬款已根據客戶的信用歷史(例如財務困難或付款違約)及目前市況予以確認，故已確認具體減值虧損。

本集團以相關集團實體功能貨幣以外貨幣計值的應收賬款及其他應收款項載列如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
人民幣(「人民幣」)	-	3,034

### 21. 銀行結餘及現金

銀行結餘利率根據每日銀行活期存款利率而變動。銀行結餘乃存放於近期沒有不良拖欠、信譽良好之銀行。

於二零一二年十二月三十一日，本集團原以人民幣計值之銀行結餘及現金為零(二零一一年：10,000港元)。

### 22. 應付前同系附屬公司／股東款項

有關款項指應付Luck Bloom及Top Status的款項。有關款項乃無抵押、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

## 23. 借貸

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行貸款	3,450	5,850
其他貸款	5,600	6,200
	<b>9,050</b>	<b>12,050</b>
按以下項目作出分析：		
有抵押銀行貸款	3,450	5,850
有抵押其他貸款	—	3,200
無抵押其他貸款	5,600	3,000
	<b>9,050</b>	<b>12,050</b>
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應償還賬面值(附註)：		
按要求或於一年內	9,050	5,400
一年以上，但不超過兩年	—	6,650
	<b>9,050</b>	<b>12,050</b>
減：毋須於報告期末起一年內償還但具有按要求償還條款的 銀行貸款之賬面值(列示於流動負債)	—	(3,450)
減：於一年內到期並列示於流動負債的款項	(9,050)	(5,400)
列示於非流動負債的款項	—	3,200

附註：該等到期款項乃按貸款協議所載已訂立的還款日期而定。

## 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. 借貸(續)

本集團之貸款如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
固定利率貸款		
應要求或於一年內	5,600	3,000
一年以上，但不超過兩年	-	3,200
浮動利率貸款		
應要求或於一年內	3,450	2,400
一年以上，但不超過兩年	-	3,450
	<u>9,050</u>	<u>12,050</u>

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的有抵押銀行貸款乃按港元最優惠利率加息差（二零一一年：港元最優惠利率加或減息差），而其他貸款的利率為9%（二零一一年：8%至9%）。

本集團貸款的實際利率（亦相等於合約利率）的範圍如下：

	二零一二年	二零一一年
固定利率貸款	9%	8% to 9%
浮動利率貸款	<u>P+4%</u>	<u>P-1.75% to P+1%</u>

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團的有抵押銀行貸款及其他貸款乃以本集團投資物業作抵押（載於附註7）。

### 24. 來自前同系附屬公司／股東的貸款

來自前同系附屬公司的貸款指來自Luck Bloom的本金額為12,000,000港元（二零一一年：12,000,000港元）的貸款。該筆貸款乃按固定年利率6%（二零一一年：6%）計息。

來自股東的貸款指來自Top Status的本金額為4,300,000港元（二零一一年：8,000,000港元）的貸款。該筆貸款按固定年利率6%（二零一一年：6%）計息。

於二零一二年十二月三十一日，該兩筆貸款乃無抵押，須於二零一三年七月三十一日償還，並於綜合財務狀況表中分類為流動負債。

於二零一一年十二月三十一日，該兩筆貸款乃無抵押，須於二零一二年七月三十一日償還，並於綜合財務狀況表中分類為流動負債。

來自前同系附屬公司及股東的貸款以港元計值。

# 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. 可換股優先股

	股份數目	金額 千港元
<b>法定：</b>		
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0.10港元	173,913,043	17,391
<b>已發行及繳足：</b>		
於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日 可換股優先股之轉換	22,713,043 (22,713,043)	2,271 (2,271)
<b>於二零一二年十二月三十一日，每股面值0.01港元</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

於發行日期可換股優先股（「可換股優先股」）之主要條款包括以下各項：

(i) 股息

截至二零一二年十二月三十一日止年度，按可換股優先股面值3%計算之應計股息為78,000港元（二零一一年：78,000港元）。直至二零零七年十二月三十一日止並無就可換股優先股應計或派付之股息。

(ii) 股本

在清盤或其他情況（惟非因換股）下退還資本時，可換股優先股之持有人（「可換股優先股股東」）有權就本公司股本中任何其他類別股份較任何資產退還享有優先權利，最多以相等於總面值20,000,000港元之款項為限（等同約每股可換股優先股0.115港元（附註））。

(iii) 贖回

本公司須於可換股優先股配發及發行當日起計滿五年之到期日按面值連同應計及未付股息贖回所有可換股優先股。可換股優先股已於二零一二年十一月六日到期。

於二零一二年十一月二日，所有可換股優先股已轉換為普通股，於本年度並無贖回。

# 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. 可換股優先股 (續)

### (iv) 換股權

各可換股優先股股東有權隨時按每股0.115港元換股價(附註)，可按同類可換股證券之標準條文作出調整，把任何可換股優先股(被視為具有相等於其面值之價值)兌換為普通股。

各可換股優先股股東僅可於本公司以書面確認將向有關可換股優先股股東配發及發行普通股之情況下(本公司只會於有關發行不導致本公司違反創業板上市規則第11.23條項下所訂明最低公眾持股量不可少於25%之規定之情況下根據該換股權獲行使時才發行普通股)，方可行使可換股優先股所附帶之換股權。

### (v) 可轉讓性

可換股優先股可在本公司細則內關於轉讓股份及股票之條文的規限下自由轉讓，惟可換股優先股自有關可換股優先股發行日期起計六個月期間內不可進行轉讓。

### (vi) 投票

可換股優先股股東無權獲得本公司股東大會之通告或出席大會並於會上投票，除非將於本公司股東大會上就本公司清盤提呈一項決議案，或倘該決議案獲通過則會修訂或取消可換股優先股股東之權利或優先權。

附註：

隨著股份分拆於二零零九年十月十三日進行後，可換股優先股的換股價已由每股0.115港元調整至每股0.0115港元。

從發行可換股優先股之所得款項淨額包含兩個部分：

- (i) 負債部分指以合約釐定按實際年利率10.27%折現未來現金流量的現值。
- (ii) 權益部分指發行可換股優先股所得款項與歸屬負債部分之公平值之差異。



## 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. 可換股優先股(續)

可換股優先股於年內之變動如下：

	負債部分 千港元	權益部分 千港元	總額 千港元
於二零一一年一月一日	2,318	538	2,856
利息支出(附註9)	237	—	237
3%可換股優先股之股息	(78)	—	(78)
於二零一一年十二月三十一日	2,477	538	3,015
利息支出(附註9)	213	—	213
3%可換股優先股之股息	(78)	—	(78)
本年度轉換	(2,612)	(538)	(3,150)
於二零一二年十二月三十一日	—	—	—

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，根據可換股優先股之轉換，按換股價格每股0.0115港元發行每股面值0.01港元之普通股227,130,430股。

### 26. 可換股債券

本公司於二零一二年七月九日向Lion Legend發行本金額為18,000,000港元之零息可換股債券(「可換股債券」)，以認購由Lion Legend的可轉換債券(附註19)。可換股債券將於二零一三年四月一日(「到期日」)到期。倘購股權(誠如附註19所述)不獲行使或倘購股權失效，或倘Lion Legend贖回可轉換債券，則可換股債券將按面值贖回。可換股債券之贖回金額須以向Lion Legend轉讓或分配可轉換債券之方式獲悉數達成及解除。

Lion Legend有權於發行日期後直至到期日之前第五個營業日(包括當日)之任何營業日及不時按初步轉換價格每股0.0375港元將所有或部分可換股債券之本金額轉換為本公司普通股股本。隨著於二零一二年十月三十一日修訂認購協議後，購股權行使完成日期已修訂為二零一二年十二月二十八日。有關詳情披露於本公司日期為二零一二年一月三十一日的公佈及日期為二零一二年五月二十八日的通函。

本公司於到期日前任何時間內均無權提早贖回可換股債券。發行可換股債券的直接應佔交易成本約301,000港元乃於初始確認時分配至負債及權益部分。

可換股債券包含以下須獨立入賬之部分：

- 可換股債券之負債部分指按發行日之利率貼現之合約釐定未來現金流現值，當中經參考信貸狀況可資比較的工具之市場利率，並計及本公司之信貸風險以及並無換股權的可換股債券數目，再加上獲分配交易成本。負債部分之實際利率為17.52%。
- 權益部分指發行可換股債券所得款項總額及分配予負債部分之公平值之間的差額減獲分配交易成本。

## 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. 可換股債券(續)

於二零一二年十二月二十八日，購股權已失效而本公司已透過向Lion Legend轉讓或分配可轉換債券之方式提早贖回本金額為18,000,000港元之全部可換股債券。此令截至二零一二年十二月三十一日止年度產生債務抵消收益約272,000港元。

可換股債券之變動載列如下：

	負債部分 千港元	權益部分 千港元	總計 千港元
於二零一二年七月九日	16,009	986	16,995
實際利息開支(附註9)	1,266	-	1,266
提早贖回可換股債券之收益	(272)	-	(272)
提早贖回可換股債券	(17,003)	(971)	(17,974)
提早贖回可換股債券時轉撥至累計虧損	-	(15)	(15)
於二零一二年十二月三十一日	-	-	-

### 27. 遞延稅項

以下為本報告期間及過往報告期間主要已確認遞延稅項負債(資產)及有關變動：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日	-	-	-
年度綜合全面收益表支出(抵免)	133	(133)	-
於二零一一年十二月三十一日	133	(133)	-
年度綜合全面收益表支出(抵免)	(127)	127	-
於二零一二年十二月三十一日	6	(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

## 27. 遞延稅項(續)

於報告期末，本集團擁有可用作抵銷未來溢利的尚未動用稅項虧損約44,578,000港元(二零一一年：32,299,000港元)。遞延稅項已就該等虧損約37,000港元(二零一一年：808,000港元)予以確認。由於未能預測未來溢利流，故概無就剩餘稅項虧損約44,541,000港元(二零一一年：31,491,000港元)確認遞延稅項資產。虧損可無限期地結轉。

於報告期末，本集團的可扣減暫時差額約為833,000港元(二零一一年：741,000港元)。由於不大可能有應課稅溢利可動用與可扣減暫時差額抵銷，故並無就可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

## 28. 股本

	股份數目	金額 千港元
<b>每股面值0.01港元之普通股</b>		
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	3,260,869,570	32,609
已發行及已繳足：		
於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日， 每股面值0.01港元	2,424,599,690	24,246
配售新股(附註a)	280,000,000	2,800
可換股優先股之轉換(附註b)	227,130,430	2,271
<b>二零一二年十二月三十一日，每股面值0.01港元</b>	<b>2,931,730,120</b>	<b>29,317</b>

附註：

- (a) 於二零一二年三月十二日，本集團與Top Status訂立配售協議，據此，Top Status已同意配售以配售價每股0.068港元認購280,000,000股每股面值為0.010港元之本公司股份。280,000,000股每股面值0.010港元之本公司股份已於二零一二年三月十九日配發予Top Status。有關詳情披露於本公司日期為二零一二年三月十九日的公佈。

配售事項已於二零一二年三月十九日完成。所得款項總額及淨額(扣除所有相關開支後)分別約為19,040,000港元及18,448,000港元。所得款項淨額已用於償還尚未償還貸款總額及應付利息合共約3,700,000港元予Luck Bloom及Top Status。餘下的所得款項淨額約14,748,000港元已用於為本公司提供額外一般營運資金。該等新股已根據本公司於二零一一年五月六日舉行之股東週年大會上授予本公司董事之一般授權予以發行，且在所有方面均與其他已發行股份享有同等地位。

- (b) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，已根據可換股優先股之轉換發行227,130,430股每股面值0.01港元的普通股，轉換價為每股0.0115港元，且該等普通股於所有方面與其他股份具相同地位。有關詳情載於附註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

### 29. 資本風險管理

本集團管理其資本乃為確保本集團實體將可持續經營，並透過債務及權益之優化，為股東帶來最大回報。本集團之整體策略與去年相比仍維持不變。

本集團之資本架構分別由債務（包括借貸、來自前同系附屬公司的貸款、來自股東的貸款、可換股優先股及可換股債券的負債部分，分別於附註23至26披露）、並經扣除現金及現金等值以及本公司擁有人應佔權益，包括已發行股本及儲備。

本公司董事定期檢討其資本架構。是次檢討之其中一部分為本公司董事考慮資金成本及與各項資金類別相關之風險。根據本公司董事之推薦意見，本集團將透過發行新股發行及新增債務，或贖回現有債務而平衡其整體資本結構。

### 30. 金融工具

#### (a) 金融工具之類別

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項（包括現金及現金等值）	<u>5,251</u>	<u>5,570</u>
可供出售投資，按成本值列值	<u>4</u>	<u>500</u>
<b>按攤銷成本列值的金融負債</b>		
其他金融負債	<u>31,076</u>	<u>37,997</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 30. 金融工具 (續)

### (b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售投資、已付經營權按金、應收賬款及其他應收款項、銀行結餘及現金、其他應付款項以應計費用、應付前同系附屬公司及股東款項、來自前同系附屬公司及股東的貸款、可換股優先股及可換股債券的負債部分。金融工具之詳情於各附註內披露。與該等金融工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減輕該等風險之政策載於下文。本公司董事對該等風險進行管理及監控，以確保及時有效地實施適當之措施。

#### 市場風險

##### (i) 貨幣風險

本公司的一間附屬公司擁有外幣收益，令本集團面臨外幣風險。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團約100% (二零一一年：100%) 的銷售收益及本集團約100% (二零一一年：100%) 來自陶瓷產品貿易分類的採購均以集團實體功能貨幣以外的貨幣計值。

本集團於報告日期的以外幣訂值貨幣資產之賬面值如下：

	資產	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
人民幣	-	3,044

本集團目前並無外幣對沖政策。然而，管理層會監察外匯風險，並會於有需要時考慮對沖重大外幣風險。



# 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. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

##### (i) 貨幣風險(續)

#### 敏感度分析

本集團主要受人民幣的影響。

下表載列本集團對港元兌人民幣上升及下跌5%之敏感度詳情。5%乃向主要管理人員內部呈報外幣風險之敏感度比率，並代表管理層對外幣匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括以外幣計值之尚未支付貨幣項目，並於報告期末以外幣匯率增加5%作匯兌調整。下列之正數數字反映港元兌有關貨幣升值時，稅後虧損之增加。港元兌有關貨幣貶值5%時，對虧損將構成等值之相反影響，而下文結餘則會為負數。截至二零一一年十二月三十一日止年度，有關分析乃按相同基準進行。

	人民幣	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
對本年度虧損的影響	-	127

##### (ii) 利率風險

本集團就於附註23至25所載由其他貸款、來自前同系附屬公司及股東的貸款以及可換股優先股的負債部分產生之定息借貸面臨公平值利率風險。本集團亦就其分別於附註21及23詳述之浮息銀行結餘及銀行貸款面臨現金流利率風險。本集團政策乃維持其貸款以浮動利率計息，以將公平值利率風險降至最低。本集團以往概無動用任何金融工具對沖利率潛在波動。

本集團就金融負債之利率面臨之風險載於本附註流動資金風險管理一節。本集團之現金流利率風險主要集中於因本集團以港元計值之銀行貸款產生之港元最優惠利率波動。本集團面臨的現金流利率風險極微。

本集團的銀行結餘屬短期性質，故面臨的利率風險極微。

# 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. 金融工具 (續)

### (b) 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險

誠如綜合財務狀況表所述，於二零一二年十二月三十一日，本集團由於對手方未能履行責任而面臨將導致本集團財務虧損之最大風險乃由各已確認金融資產（主要為已付經營權按金、應收賬款及其他應收款項以及銀行結餘）之賬面值而產生。

為將信貸風險降至最低，本公司董事已授權一支團隊負責確定信貸限額、信貸審批及其他監管程序，以確保採取後續程序以收回逾期債務。此外，本集團於每一報告期期末審查每項個別貿易債務之可收回金額以確保就不可收回金額作出適當減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團信貸風險已大幅降低。

於二零一一年十二月三十一日，本集團按地區劃分的信貸風險主要集中於澳門，佔應收賬款總額的93%（二零一二年：零）。

於二零一一年十二月三十一日，由於本集團陶瓷產品貿易分類的最大客戶結欠應收賬款總額之93%（二零一二年：零），故本集團面臨集中信貸風險。

然而，本公司董事認為信貸風險乃受到控制，此乃由於本公司董事審慎授出信貸，並定期檢查該等債權人的財政背景。

由於對手方為國際信貸評級機構授予較高信貸評級之銀行，故流動資金信貸風險有限。

#### 流動資金風險

在流動資金風險管理方面，本集團監管及維持本公司董事認為屬適當之現金及現金等值水平，以為本集團營運提供資金，並減輕現金流波動之影響。本公司董事監管銀行借貸之利用。

由於本集團於二零一二年十二月三十一日錄得流動負債淨額約25,292,000港元且資金虧絀約17,398,000港元，故本集團面臨流動資金風險。本集團之流動資金主要取決於未來可動用資金及本集團履行其到期財政承擔之能力。有關詳情載於附註2。

# 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. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

下表詳列本集團非衍生金融負債之餘下合約期限。該表乃根據金融負債之非折現現金流基於本集團可能須予以支付之最早日期制訂。尤其是，不論銀行選擇行使其權利之可能性，具有可隨時要求償還條文之銀行貸款均計入最早時間範圍。其他非衍生金融負債之到期日乃按已協定還款日期而定。

該表包括利息及現金流量本金額兩者。倘利息流量按浮息計量，則未折現金額按報告期末之利率計算。

	非折現 現金流總額 千港元	一年內或 按要求償還 千港元		賬面值 千港元
<b>二零一二年</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
其他應付款項及應計費用	4,820	4,820		4,820
應付前同系附屬公司款項	600	600		600
應付股東款項	306	306		306
借貸	9,963	9,963		9,050
來自前同系附屬公司的貸款	12,420	12,420		12,000
來自股東的貸款	4,451	4,451		4,300
	<b>32,560</b>	<b>32,560</b>		<b>31,076</b>
	非折現 現金流總額 千港元	一年內或 按要求償還 千港元	超過一年但 少於兩年 千港元	賬面值 千港元
<b>二零一一年</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
其他應付款項及應計費用	2,292	2,292	–	2,292
應付前同系附屬公司款項	660	660	–	660
應付股東款項	518	518	–	518
借貸	13,126	9,766	3,360	12,050
來自前同系附屬公司的貸款	12,420	12,420	–	12,000
來自股東的貸款	8,280	8,280	–	8,000
可換股優先股	2,677	2,677	–	2,477
	<b>39,973</b>	<b>36,613</b>	<b>3,360</b>	<b>37,997</b>

# 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. 金融工具 (續)

### (b) 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

附有按要求償還條款之銀行貸款計入於上述到期分析中「一年內或按要求償還」時間類別中。於二零一一年十二月三十一日，該等銀行貸款之未變現本金總額為3,450,000港元(二零一二年：零)。經計及本集團之財務狀況，本公司董事相信銀行不會行使彼等之酌情權利要求立即償還該筆貸款。本公司董事認為，根據貸款協議所載協定還款日期，該等銀行貸款人民幣3,450,000港元(二零一二年：零)將於報告日期結束後一年內償還。屆時，本金及利息現金流出總額將為3,756,000港元(二零一二年：零)。

倘浮動利率變動與於報告期末所釐定的估計利率有所不同，則上文所載有關非衍生金融資產的浮動利率工具的金額會予以更改。

### (c) 公平值

其他金融資產及金融負債公平值乃根據折現現金流分析法按公認定價模式釐定。

- 衍生工具的公平值按所報價格計算。倘未能獲得有關價格，則非期權衍生工具按折讓現金流分析及適用收益率曲線釐定公平值，而期權衍生工具則按期權定價模式釐定公平值；及
- 其他金融資產及金融負債根據公認定價模式按折讓現金流分析釐定公平值。

本公司董事認為由於按已攤銷成本呈報之金融資產及金融負債於短期內到期，故其於綜合財務報表之賬面值與公平值相若。

由於貼現的影響並不重大，故本公司董事認為，來自前同系附屬公司的貸款及來自股東的貸款之公平值與其賬面值相若。

## 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

### 31. 經營租約

#### 經營租約承擔

##### 本集團作為承租人

於報告期末，本集團根據於以下期間到期之不可撤銷經營租約於未來之最低租金款項承擔如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	8,424	1,404
第二至第五年（包括首尾兩年）	9,873	58
	<u>18,297</u>	<u>1,462</u>

經營租約支付款項指本集團就其若干辦公室物業應付之租金。租約議定期限為一至兩年，而租金於租期內固定不變。

##### 本集團作為出租人

年內，所賺得之物業租賃收入約為219,000港元（二零一一年：402,000港元）。該等物業預期將持續貢獻3.0%（二零一一年：3.5%）之租賃回報率。

於報告期期末，本集團已就下列日後最低租金款項與租戶訂約：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	-	364
第二至第五年（包括首尾兩年）	-	36
	<u>-</u>	<u>400</u>



# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 32. 購股權

本公司於二零零二年一月二十四日採納購股權計劃（「二零零二年計劃」）。根據於本公司在二零一一年五月六日舉行股東週年大會上通過的普通決議案，二零零二年計劃已終止，而新購股權計劃（「二零一一年計劃」）已獲採納。

根據二零零二年計劃，本公司僅可向本集團成員公司或本集團持有權益的實體之本公司董事或任何僱員授出購股權。然而，二零一一年計劃為合資格參與提供更廣泛的基礎及範圍，使本集團可獎勵本公司僱員、董事及其他經選定參與者，以表揚彼等對本集團的貢獻。二零零二年計劃已於二零一二年一月二十三日屆滿，而本公司董事認為採納新計劃乃屬合適。

二零零二年計劃及二零一一年計劃旨在讓本公司授出可認購本公司股份之購股權予經甄選僱員，以作為彼等對本集團作出貢獻之獎勵或報酬。本公司董事會可酌情邀請本公司或本集團任何成員公司之任何全職或兼職僱員（包括任何本公司執行董事及非執行董事、本公司或本公司任何附屬公司之顧問、諮詢人）接納購股權，以認購本公司股份。本公司根據二零零二年計劃及二零一一年計劃可予發行之股份總數初步佔於採納購股權計劃當日之已發行股本10%。

根據二零零二年計劃及二零一一年計劃（包括已行使及尚未行使的購股權）而可予發行的本公司股份總數，於任何12個月期間不得超過本公司不時已發行股份1%。購股權可於董事會釐定並知會各參與者之期限內隨時行使。在接納購股權時，僱員須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權之代價。本公司股份之認購價將由董事會釐定，並將為：(i)股份於購股權授出當日在聯交所每日報價表上所列於創業板之收市價；(ii)股份於緊接購股權授出前五個交易日在聯交所每日報價表上所列於創業板之平均收市價；及(iii)股份面值三者中最高者。

本公司於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度內並無根據二零零二年計劃及二零一一年計劃授出任何購股權，亦無尚未行使購股權。

## 33. 退休福利計劃

本集團為所有於香港的合資格僱員經營強積金。該等計劃的資產乃由受託人控制的資金，與本集團資產分開持有。本公司按相關工資成本的5%供款予強積金，而僱員亦會作出相應供款。

於收入約135,000港元（二零一一年：119,000港元）支銷的總成本指本集團於本會計期間應付的強積金供款。

## 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

### 34. 出售於一間附屬公司的部分權益

截至二零一二年十二月三十一日止年度

於二零一二年十二月十九日，Grand Protection Holdings Limited（本集團的全資附屬公司）與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售於華生遠東有限公司99.9%的權益，現金代價為2,680,000港元。華生遠東有限公司餘下0.1%權益獲分類為本集團可供出售投資。

	千港元
已收代價	
已收現金	<u>2,680</u>
失去控制權之資產及負債分析：	
投資物業	5,400
其他應付款項	(28)
應付直屬控股公司款項	(4,082)
借款	<u>(2,000)</u>
所出售負債淨額	<u>(710)</u>
出售於一間附屬公司的部分權益的虧損：	
可供出售投資	4
已收代價	2,680
所出售負債淨額	710
豁免應收華生遠東有限公司款項	<u>(4,082)</u>
出售於一間附屬公司的部分權益的虧損	<u>(688)</u>
因出售產生的現金流入淨額：	
現金代價	<u>2,680</u>

於二零一二年一月一日起至十二月十八日止期間，華生遠東有限公司對本集團收益及虧損的貢獻分別約為111,000港元及248,000港元。

## 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

### 35. 關連人士交易

- (a) 除分別於綜合財務報表以及於附註22及24詳述的關連人士結餘外，本集團於年內與關連人士訂立以下重大交易：

公司名稱	交易性質	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
Top Status	可換股優先股之股息	78	78
	貸款利息支出	308	480
Luck Bloom	貸款利息支出	<u>720</u>	<u>720</u>

- (b) 主要管理人員薪酬

年內本公司董事及主要管理層其他成員之薪酬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
短期福利	4,065	4,305
僱用期後福利	<u>60</u>	<u>60</u>
	<u>4,125</u>	<u>4,365</u>

本公司董事及主要管理層之其他成員之薪酬乃由薪酬委員會根據個別人士的表現及市場趨勢而釐定。

# 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. 本公司財務狀況表

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>流動資產</b>			
其他應收款項		150	140
銀行結餘及現金		<u>43</u>	<u>146</u>
		<u>193</u>	<u>286</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		1,470	474
應付附屬公司款項	(a)	11,144	6,548
應付前同系附屬公司款項	(b)	600	660
應付股東款項	(b)	306	518
借貸		5,600	3,000
來自前同系附屬公司的貸款	(b)	12,000	12,000
來自股東的貸款	(b)	4,300	8,000
可換股優先股		—	2,477
		<u>35,420</u>	<u>33,677</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(35,227)</u>	<u>(33,391)</u>
		<u>(35,226)</u>	<u>(33,390)</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		29,317	24,246
儲備	(c)	<u>(64,543)</u>	<u>(57,636)</u>
		<u>(35,226)</u>	<u>(33,390)</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 36. 本公司財務狀況表 (續)

附註：

- (a) 應付附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。
- (b) 應付前同系附屬公司／股東款項及來自前同系附屬公司／股東的貸款已計入綜合財務狀況表。有關條款分別載於附註22及24。
- (c) 儲備

	股份溢價 千港元	可換股 優先股權益 部份 千港元 (附註25)	可換股 債券權益部份 千港元 (附註26)	實繳盈餘 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
於二零一一年一月一日	11,066	538	-	28,769	(87,567)	(47,194)
本年度虧損，即為本年度全面開支總額	-	-	-	-	(10,442)	(10,442)
於二零一一年十二月三十一日	11,066	538	-	28,769	(98,009)	(57,636)
本年度虧損，即為本年度全面開支總額	-	-	-	-	(22,911)	(22,911)
配售新股 (附註28)	16,240	-	-	-	-	16,240
配售新股之交易成本	(592)	-	-	-	-	(592)
確認可換股債券之權益部份 (附註26)	-	-	986	-	-	986
提早贖回可換股債券 (附註26)	-	-	(971)	-	-	(971)
於贖回可換股債券時轉撥至累計虧損 (附註26)	-	-	(15)	-	15	-
於轉換可換股優先股時發行股份 (附註25)	879	(538)	-	-	-	341
於二零一二年十二月三十一日	27,593	-	-	28,769	(120,905)	(64,543)

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本公司概無可分派儲備。



# 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

## 37. 附屬公司詳情

附屬公司名稱	實體法定形式	註冊成立/ 營業地點	已發行及 繳足股本	本公司持有所有權權益比例				主要業務
				直接		間接		
				二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	
Kama Business Holdings Limited	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之普通股	100%	100%	-	-	一站式價值鏈服務
英順發展有限公司	有限責任公司	香港	100港元之普通股	100%	100%	-	-	集團管理
Hoi Fan Investment Limited	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之普通股	-	-	100%	100%	投資控股
緯佳有限公司	有限責任公司	香港	1港元之普通股	-	-	100%	100%	暫無業務
Golden Jack Development Limited	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之普通股	100%	100%	-	-	投資控股
Grand Protection Holdings Limited	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之普通股	100%	100%	-	-	投資控股
Alapco Company Limited	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之普通股	-	-	100%	100%	持有物業
Kaley Development Limited	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之普通股	-	-	100%	100%	醫療保健業務
丰栢有限公司 <sup>1</sup>	有限責任公司	香港	100港元之普通股	-	100%	100%	-	陶瓷產品貿易
Elite Rising Holding Limited	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之普通股	100%	100%	-	-	暫無業務
Prima Target Limited	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之普通股	-	-	100%	100%	暫無業務
Jade Cedar Enterprises Limited	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之普通股	100%	-	-	-	暫無業務
Joyful Grace Trading Limited	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之普通股	-	-	100%	-	陶瓷產品貿易
Wide Graceful Holding Limited	有限責任公司	英屬處女群島	1美元之普通股	100%	-	-	-	陶瓷產品貿易
華生遠東有限公司 <sup>2</sup>	有限責任公司	香港	1港元之普通股	-	-	-	100%	持有物業

附註1：於年內本公司將丰栢有限公司的全部權益轉讓予Wide Graceful Holding Limited。

附註2：於年內出售華生遠東有限公司之99.9%權益，而餘下權益成為可供出售投資（披露於附註19）。

於各年度末，概無附屬公司已發行任何債務證券。

# 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. 主要非現金交易

- (a) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，可換股優先股之股息約78,000港元於二零一二年十二月三十一日仍尚未支付，並已計入應付股東款項。
- (b) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團收購Lion Legend所發行本金額為18,000,000港元的可轉換債券。代價乃通過本公司發行本金額為18,000,000港元的可換股債券而悉數償付。於二零一二年十二月二十八日，本公司已透過向Lion Legend轉讓或轉撥可轉換債券作為全部代價，以提早贖回全部可換股債券。

## 39. 報告期後事項

- (a) 於二零一三年二月一日，Joyful Grace Trading Limited（本集團全資附屬公司）被出售予一名獨立第三方，代價為30,000港元。
- (b) 於二零一三年一月三十一日，本公司與The Building And Loan Agency (Asia) Limited就600,000港元的新貸款訂立協議。該筆貸款按固定年利率9%計息，並於二零一四年九月三十日到期。
- (c) 於二零一三年二月二十二日，本公司與Luck Bloom及Top Status就延長應償還予Luck Bloom及Top Status的約6,300,000港元的應付貸款及任何有關應計利息訂立協議，貸款到期日獲延長至二零一四年九月三十日。
- (d) 於二零一三年二月二十二日，本公司與Top Status訂立具法律約束力的認購協議，藉此透過發行可換股債券之方式籌集約34,500,000港元的款項（Top Status將為唯一認購人，而有關可換股債券可轉換為最多3,450,000,000股換股股份。到期日將為二零一六年十二月三十一日。有關詳情披露於本公司日期為二零一三年二月二十二日的公佈。
- (e) 於二零一三年二月二十二日，本集團與The Building And Loan Agency (Asia) Limited就4,200,000港元的新抵押貸款訂立協議。該筆貸款按固定年利率10%計息，並於二零一四年九月三十日到期。本金額可分兩期提取。第一期700,000港元已於二零一三年二月二十二日提取，而第二期3,500,000港元則須於二零一三年五月二十日至六月五日（包括首尾兩日）期間提取。該筆貸款乃由本集團的投資物業作抵押。
- (f) 於二零一三年二月二十三日，本公司與The Building And Loan Agency (Asia) Limited就將合共為5,600,000港元的其他貸款及任何有關應計利息延期至二零一四年九月三十日而訂立協議。其後，該筆貸款的年利率須修訂為10%。
- (g) Top Status已向本集團授出一項不可撤回的備用貸款融資31,000,000港元（倘未能於二零一三年五月三十日或之前簽訂上文第2(iii)及(d)項所載的認購協議）。根據於二零一三年三月十八日簽訂的貸款融資確認函，提取期自二零一三年五月三十一日起至二零一四年十二月三十一日（包括首尾兩日）。該筆貸款按固定年利率8%計息，並於二零一五年三月三十一日到期。

## 財務概要

以下是本集團之綜合業績以及資產負債概要：

截至十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (附註1)	二零零八年 千港元
收益	20,798	27,223	23,271	35,844	10,832
銷售成本	(18,012)	(22,112)	(21,328)	(34,940)	(8,896)
毛利	2,786	5,111	1,943	904	1,936
其他收益	14	11	305	3	310
於提早贖回可換股債券時就計入損益之 累計收益之重新分類調整	790	-	-	-	-
投資物業的公平值增加淨額	1,320	730	2,666	-	-
提早贖回可換股債券之收益	272	-	-	-	-
出售於附屬公司之部份權益虧損	(688)	-	-	-	-
出售附屬公司收益	-	-	-	4,812	-
分銷成本	-	-	-	-	(6)
行政開支	(21,465)	(16,749)	(19,204)	(12,474)	(8,062)
附屬公司商譽之已確認減值虧損	-	-	-	-	(9,827)
可供出售投資之已確認減值虧損	(500)	-	-	-	(2,784)
於聯營公司之投資之減值虧損	(1)	-	-	-	-
融資成本	(3,462)	(1,739)	(911)	(2,083)	(1,505)
可轉換債券之內含兌換選擇權之 公平值變動	(112)	-	-	-	-
除稅前虧損	(21,046)	(12,636)	(15,201)	(8,838)	(19,938)
稅項	-	(22)	-	-	(83)
本年度虧損	(21,046)	(12,658)	(15,201)	(8,838)	(20,021)
本年度其他全面開支：					
可供出售投資之公平值變動	790	-	-	-	-
於提早贖回可換股債券時就計入損益之 累計收益之重新分類調整	(790)	-	-	-	-
本年度其他全面開支	-	-	-	-	-
本年度全面開支總額	(21,046)	(12,658)	-	-	-
下列人士應佔年度虧損：					
本公司擁有人	(21,046)	(12,658)	(15,201)	(8,838)	(20,021)
非控股股東權益	-	-	-	-	-
	(21,046)	(12,658)	(15,201)	(8,838)	(20,021)

附註1： 截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合業績包括持續及已終止經營業務之業績。

# 財務概要

## 資產與負債

於十二月三十一日

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產	<u>7,894</u>	<u>13,947</u>	<u>15,444</u>	<u>1,124</u>	<u>1,251</u>
流動資產	<u>5,806</u>	<u>6,645</u>	<u>5,659</u>	<u>27,320</u>	<u>19,968</u>
流動負債	<u>31,098</u>	<u>34,819</u>	<u>3,554</u>	<u>3,910</u>	<u>6,738</u>
流動資產(負債)淨值	<u>(25,292)</u>	<u>(28,174)</u>	<u>2,105</u>	<u>23,410</u>	<u>13,230</u>
非流動負債	<u>-</u>	<u>3,200</u>	<u>22,318</u>	<u>28,549</u>	<u>15,550</u>
(負債淨值)資產淨值	<u>(17,398)</u>	<u>(17,427)</u>	<u>(4,769)</u>	<u>(4,015)</u>	<u>(1,069)</u>

## 投資物業

於二零一二年十二月三十一日

地點	種類	租賃期	實際持有
香港九龍土瓜灣 宋皇臺道38號 傲雲峰3座29樓C室 連同位於該樓宇二樓的停車位 (編號R206)	住宅	長期	100%