

**WayTung**

WAYTUNG GLOBAL GROUP LIMITED  
滙通天下集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)  
股份代號：00021

同一夢想  
共創未來  
二零一一年年報



# 目錄

- 2 公司資料
- 3 董事及高級管理層簡歷
- 5 主席報告
- 7 管理層討論及分析
- 11 企業管治報告
- 16 董事會報告
- 22 獨立核數師報告
- 24 綜合全面收益報表
- 25 綜合財務狀況報表
- 26 財務狀況報表
- 27 綜合權益變動表
- 28 綜合現金流量表
- 29 財務報表附註
- 71 五年財務摘要
- 72 主要投資物業



# 公司資料

## 董事

### 執行董事

黃文稀女士(行政總裁)

### 非執行董事

黃世再先生(主席)

### 獨立非執行董事

鄭康棋先生

梁坤先生

林栢森先生

### 審核委員會

鄭康棋先生(主席)

梁坤先生

林栢森先生

### 薪酬委員會

鄭康棋先生(主席)

黃世再先生

梁坤先生

林栢森先生

### 提名委員會

黃世再先生(主席)

鄭康棋先生

林栢森先生

## 公司秘書

吳玲玲女士

## 核數師

國衛會計師事務所

## 股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港灣仔

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

## 法律顧問

禮德齊伯禮律師行

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

## 註冊辦事處

香港灣仔

港灣道18號

中環廣場

63樓6308室

## 網站

[www.waytung.com](http://www.waytung.com)

# 董事及高級管理層簡歷

## 執行董事

**黃文稀女士**，27歲，自二零零七年六月二十九日起出任執行董事，並兼任本公司行政總裁。黃女士持有美國Wisconsin-Madison大學工商管理學士學位。彼為滙通天下基金有限公司董事，於二零零五年至二零零八年曾任中國深圳福田喜來登酒店副總經理。彼具有建立及營運中國深圳中心商業區其中一間五星級國際酒店的經驗。黃女士為本集團非執行董事兼主席黃世再先生的女兒。

## 非執行董事

**黃世再先生**，60歲，自二零零七年六月二十九日起出任非執行董事。彼為本集團主席兼本公司提名委員會主席及本公司薪酬委員會成員。黃先生為大中華國際投資集團有限公司(「大中華集團」)創辦人兼董事會主席，目前該集團涉足房地產開發、財務顧問、基金管理、貿易、百貨、港口、物流等行業，大中華集團之業務輻射全國重點城市。黃先生亦為滙通天下基金有限公司董事。

黃先生在龍珠花園項目中首創「購房入戶」概念而被譽為農村城市化第一人；彼在滙展閣項目中發展「深港一體化」概念及發展口岸物業，被稱為「外銷概念」第一人和酒店式公寓第一人；彼憑藉大中華國際交易廣場，被稱為「進軍深圳中心商業區第一人」。黃先生為深圳改革開放建設做出重大貢獻。

黃先生曾作為唯一的華人企業傑出代表參加聯合國60周年慶典，任世界華人協會常務副會長、中國企業家協會(深圳)常務副會長、廣東省文化學會副會長、深圳工業總會(前稱「深圳市工業經濟聯合會」)副會長、世界傑出華人基金會常務理事以及炎黃海峽兩岸三地企業家交流協會會長。

黃先生為黃文稀女士的父親。

# 董事及高級管理層簡歷

## 獨立非執行董事

**鄭康祺先生**，57歲，自二零零六年六月八日起出任獨立非執行董事，並為本公司審核委員會及薪酬委員會主席，以及本公司提名委員會成員。鄭先生於香港理工學院(現稱香港理工大學)修讀會計學。彼為香港會計師公會資深執業會計師，並為英國特許公認會計師公會及香港稅務學會的資深會員。彼為鄭鄭會計師事務所有限公司的合夥創辦董事，並曾任香港稅務局評稅主任達十二年。彼於會計業界及稅務業界已積逾三十年經驗。鄭先生亦為南華集團有限公司的獨立非執行董事，該公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

**梁坤先生**，50歲，自二零零六年六月八日起出任獨立非執行董事，並為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。梁先生持有香港大學社會科學學士學位。彼為香港特別行政區律師，並為張岱樞律師事務所合夥人。彼亦為中國委托公証人。梁先生於民事訴訟、商業訴訟、版權及業權轉移方面的法律工作已累積約十七年經驗。

**林栢森先生**，50歲，自二零零七年八月二十一日起出任獨立非執行董事，並為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。林先生持有英國華威大學工商管理碩士學位及英國Wolverhampton大學法律榮譽學位。他為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。林先生於財經界、貨幣市場及資本市場擁有超過20年豐富經驗。彼現亦為亞洲資源控股有限公司、百威國際控股有限公司、泰盛實業集團有限公司及萊福資本投資有限公司(該等公司均為香港上市公司)的獨立非執行董事，以及為在美國場外交易議價板交易之公司Aisa Green Agriculture Corporation的獨立董事。

## 公司秘書

**吳玲玲女士**，39歲，自二零一零年六月一日起獲委任為本公司公司秘書。吳女士持有香港理工大學專業會計碩士學位。彼為香港會計師公會會員，並為英國特許公認會計師公會資深會員。吳女士擁有多於香港聯合交易所有限公司上市公司之核數、會計、財務報告及公司秘書實務的經驗。

# 主席報告

各位股東：

本人欣然呈報滙通天下集團有限公司(「本公司」或「滙通天下」)連同其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年業績。

## 財務回顧摘要

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入約15,671,000港元(二零一零年：15,524,000港元)，較去年增加約0.9%。本年度股東應佔虧損為約23,191,000港元(二零一零年：5,182,000港元)。董事會並不建議派發任何股息(二零一零年：無)。

## 業務回顧

本集團於中國廣東省汕尾市海豐縣鮎門鎮百安半島擁有一所度假村(「金麗灣度假村」)，於二零零九年出租予獨立第三方，租期將於二零一二年三月三十一日屆滿。於二零一二年三月二十九日，本集團訂立一份協議，以將金麗灣度假村的租期由二零一二年四月一日起延長兩年，此舉有助確保本集團取得經常性收入。

本公司於二零一零年十二月十三日召開的股東特別大會上，獲本公司股東批准收購唐海中泰信和房地產開發有限公司(「唐海中泰信和」)，總代價為人民幣104,500,000元。唐海中泰信和的主要資產包括位於中國河北省唐山市唐海縣七農場通港水庫內側2號島及3號島之使用權。是次收購仍在進行中，預計將於二零一二年第二季度完成。收購完成後，相信可為本集團進一步加強其於中國之物業投資及發展業務之良機。

本公司於二零一一年九月十二日與本人訂立意向書，內容有關收購由本人直接或間接全資擁有之公司(「目標公司」)，目標公司之主要業務包括物業發展及投資。本公司現正對目標公司之財務、法律及其他事務進行盡職審查，本公司與本人均有意於完成盡職審查後盡早簽訂正式協議。

## 市場回顧

二零一一年，在歐洲債務危機的陰霾下，全球經濟增長普遍放緩，中國經濟在此情況下卻仍然能在平穩中取得較快的發展，二零一一年國內生產總值增長達到百分之九點二。然而，由於中央政府決心遏制房價不健康上漲，國家嚴格地執行各種抑制投資投機性需求的政策措施，二零一一年對於中國物業投資者及發展商而言可謂是充滿挑戰的一年。作為「十二五」規劃開局之年，調控成為中國樓市的主基調，隨著一系列調控政策陸續出台，於二零一一年下半年，整體房地產市場呈現明顯下滑趨勢，市場觀望氣氛更加濃厚。踏入二零一二年，房地產市場仍是充滿著種種不明朗因素，預期今年上半年，房地產市場仍會延續去年的調整趨勢，但政策有機會根據市場變化進行微調，因此市場仍存在回暖的可能。

# 主席報告

## 業務展望

由於本集團目前之主要收入來源乃來自物業項目之租金收入，因此雖然現時房地產市場不穩定，本公司業務暫時不會受到影響。管理層預期，由於宏觀經濟因素，市場疲弱狀況或需待二零一二年下半年才有望逐步消除。審時度勢，我們認為在現時行業經歷變革的特殊時期，對本集團而言是機遇多於挑戰。縱然房地產市場於短期內仍然存在不穩定的因素，但長遠來看，中國房地產市場的前景仍然樂觀，我們相信中國急速的城市化進程以及財富增長將繼續帶動房地產市場的剛性需求，房地產行業仍有巨大的發展空間。

展望二零一二年，本集團將繼續在堅實的基礎上，全力發展旗下的兩個項目—金麗灣度假村及唐海縣的項目。本集團現正積極規劃兩個項目的未來發展，目標是要把這兩個項目打造成國際級的旅遊度假勝地，使本集團能成為國內旅遊地產業的翹楚。除現有的項目外，本集團亦積極謹慎地尋找其他投資機會，抓緊行業調整的新機遇，在確保本集團財務穩健的基礎上，把握房地產行業的低潮時期，以低成本取得高質素及有潛力的投資項目，提高回報水平。本集團將一如以往，加緊招攬及培養人才，完善成本控制，打造優質品牌效應，提高集團整體經營規模和經濟效益。

## 致謝

本人謹此向本公司全體董事以及員工致以衷心的謝意，感謝他們於過去一年所付出的努力以及對本集團的貢獻，為實現本集團的目標而努力不懈、全心投入。本人亦藉此機會感謝本公司股東及各位投資者對本公司的支持及信賴。本集團的目標是要把「滙通天下」的足跡延伸至全國各地，成為國內首屈一指、備受尊崇的房地產開發商。本人相信，在全體員工的團結努力之下，滙通天下必定能成功地邁進中國地產發展的新紀元，為本集團開創成功輝煌之道，以出色的業績為股東及投資者創造更大價值。

主席

黃世再

香港，二零一二年三月三十日

# 管理層討論及分析

## 業績

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約15,671,000港元，較去年營業額約15,524,000港元增加約0.9%。營業額主要源自根據租賃協議自二零零九年四月起開展之物業發展及投資業務。截至二零一一年十二月三十一日止年度之股東應佔虧損由去年約5,182,000港元增加約3.5倍至約23,191,000港元。虧損增加之主要原因為(i)商譽之已確認減值虧損約14,118,000港元；(ii)投資物業公平價值減少約1,715,000港元(二零一零年：增加約2,161,000港元)；及(iii)本公司一家中國附屬公司因興建一項未授權保護壩而向汕尾市海洋與漁業局支付巨額款項約2,534,000港元。

## 供股

於二零一一年五月二十六日，本公司建議以每股供股股份0.40港元之認購價，按於二零一一年六月二十日每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之基準供股發行386,522,400股供股股份，集資約154,600,000港元(扣除開支前)(「供股」)。本公司主要股東智華集團有限公司(由本公司執行董事黃文稀女士全資擁有)為供股之包銷商。

載於包銷協議之全部先決條件已獲達成，包銷協議及供股亦於二零一一年七月八日成為無條件。由於供股股份獲超額認購，包銷商於包銷協議項下有關包銷股份之責任已悉數解除。

於二零一一年七月十八日，已根據供股發行386,522,400股供股股份。供股股份於各方面與本公司現有股份享有同等權益。繳足股款供股股份已於二零一一年七月二十日開始買賣。

## 購股權計劃

載有本公司日期為二零一一年四月十八日之新購股權計劃(「新計劃」)主要條款概要之通函已寄交本公司股東。新計劃於二零一一年五月二十三日舉行之本公司股東週年大會上獲股東批准及採納。

新計劃旨在獎勵對本集團有所貢獻的參與人士，並鼓勵參與人士為本公司及其股東整體利益，致力提升本公司及其股份價值。本公司之董事會可全權酌情邀請董事及本集團僱員以及本集團任何成員公司之任何顧問、諮詢顧問、分銷商、承辦商、供應商、代理、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人或服務供應商承購購股權以認購本公司股份。參與人士須支付1港元作為獲授購股權之代價。

已採納之新計劃由二零一一年五月二十三日起為期十年。購股權期限自購股權授出日期起計不得超過十年。於可行使購股權之前，並無持有該購股權之最短期限。

根據新計劃可發行之股份數目上限，合共不得超過新計劃採納日期或股東於股東大會批准新限額當日已發行股份之10%。行使於截至授出日期(包括該日)起任何12個月期間，向各個別人士已授出及將授出購股權時已經發行及將發行股份之數目上限，不得超過授出當日已發行股份之1%，惟已取得本公司股東批准者除外。向主要股東或本公司獨立非執行董事授出購股權超過已發行股份總數的0.1%或價值超過5,000,000港元均須獲本公司股東事先批准。



# 管理層討論及分析

購股權可於指定購股權期限內隨時行使。行使價須由本公司董事會釐定，及至少須為以下三者之最高者：(i)授出日期本公司股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。因行使根據新計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之購股權而可發行之最高股份數目，不得超過本公司不時已發行股份的30%。

於回顧期內，概無根據新計劃授出任何購股權及概無購股權於二零一一年十二月三十一日尚未行使。

## 業務回顧

### 物業發展及投資業務

#### 金麗灣項目

於二零零九年完成收購金麗灣旅遊發展有限公司(「金麗灣」)後，本集團逐步調整策略，將本公司由物業投資者轉型為物業投資者及／或物業發展商。本集團亦透過金麗灣項目從事旅遊物業發展業務。

金麗灣透過其中國全資附屬公司海豐金麗灣度假村有限公司(「中國金麗灣」)擁有一所位於中國廣東省汕尾市海豐縣鮎門鎮百安半島之度假村(「金麗灣度假村」)。

本集團與一名獨立第三方於二零零八年十月十日訂立一份租賃協議及分別於二零零八年十二月二十九日及二零零九年三月九日訂立兩份補充租賃協議，內容有關出租金麗灣度假村，自二零零九年四月起每月最低租金收入約為人民幣1,083,333元，固定租期初步為期三年。

於二零一二年三月二十九日，本集團訂立一份協議，以將金麗灣度假村的租期由二零一二年四月一日起延長兩年，固定每月租金收入為人民幣800,000元。此協議確保本集團取得經常性收入。

為應付金麗灣度假村位處之中國鮎門鎮地區之缺水問題，中國金麗灣於二零一零年三月完成建設連接中國廣東省汕尾市海豐縣鮎門鎮與梅隴鎮平安洞之供水管道，總成本約為6,786,000港元。本集團正評估業務機會以擴展供水管道業務，為金麗灣度假村鄰近之當地村落供應食水。

於二零一零年六月十六日，中國金麗灣就金麗灣度假村之建築及裝修事宜與獨立第三方深圳市焯楠建築裝飾工程有限公司(「承建商」)訂立建築合約，合約金額為人民幣55,000,000元(約相當於68,558,000港元)。於二零一零年期間，中國金麗灣已支付人民幣22,500,000元(約相當於28,046,000港元)作為合約金額之預付款項。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團已再支付承建商預付款項約人民幣8,476,000元(約相當於10,566,000港元)。

#### 收購一家附屬公司(「唐海項目」)

有關本公司根據日期為二零一零年九月二十七日之買賣協議收購唐海中泰信和房地產開發有限公司(「目標公司」)全部股權(「收購」)之通函已於二零一零年十一月二十五日寄交本公司股東。收購已於二零一零年十二月十三日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准。於二零一零年期間，目標公司之相關證書、牌照、公司資料、土地業權文件及公司印章已轉交本集團，而本集團已就此向賣方支付訂金人民幣10,000,000元(約相當於12,465,000港元)。

# 管理層討論及分析

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團已支付賣方第二期款項人民幣50,000,000元(約相當於62,325,000港元)。第二期款項須於本集團接獲有關證明文件以確認目標公司的股權持有人變動(本集團及獨立第三方分別登記為目標公司99.99%及0.01%股權之合法擁有人)以及變更目標公司之公司性質的相關正式登記手續已完成後結清。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團已再次支付賣方人民幣5,000,000元(約相當於6,232,500港元)，作為支付賣方另一筆款項人民幣44,500,000元(約相當於55,469,000港元)的其中部分。當完成更改土地使用權之正式手續並取得相關證書以獲准動工發展相關土地時，目標公司股權結構變動之手續隨即完成，本集團將於12個月內支付該筆款項。

收購尚在進行，並預期於二零一二年第二季完成。

## 建議收購

於二零一一年九月十二日，本公司與本公司非執行董事兼主席黃世再先生(「賣方」)就收購賣方(直接或間接)全資擁有的多間公司(「該等目標公司」)全部已發行股本訂立意向書(「意向書」)。該等目標公司之主要業務為(i)為一家位於中國深圳的著名國際酒店提供酒店業務之管理服務及營運酒店；及(ii)擁有兩個位於中國廣東省惠州市之住宅／商業物業之公司。

根據意向書，本公司對該等目標公司的財務、法律及其他事務進行盡職審查的期間(「盡職審查期間」)於二零一一年十二月十一日完結。由於本公司需要更多時間完成盡職審查，本公司與賣方(「訂約方」)於二零一一年十二月八日同意訂立補充意向書，及於二零一二年三月十三日同意訂立第二份補充意向書，以將盡職審查期間延長至二零一二年四月十三日(或各訂約方可能協定的較後日期)。訂約方有意於完成盡職審查後盡早簽訂正式協議。本公司將就其是否信納有關該等目標公司之盡職審查結果以書面通知賣方。

## 業務展望

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，透過經營金麗灣項目及收購唐海項目，本集團已逐步由物業投資者轉型為物業投資者及／或物業發展商。

本公司可能於出現商機時考慮投資新業務。

## 流動資金及財務資源

於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金合共約為85,000,000港元(二零一零年十二月三十一日：28,573,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，本集團之流動資產總值約為90,877,000港元，當中包括其他應收款項、持作買賣投資以及銀行結餘及現金。於二零一一年十二月三十一日，本集團之流動負債總額約為20,917,000港元，主要包括(i)收購金麗灣之應付代價餘額約11,328,000港元，僅於中國金麗灣在賣方協助下就其他物業取得國有土地使用權證後，方會於七日內發放；及(ii)就本集團一家中國附屬公司之物業而提取土地使用權稅項撥備約人民幣3,594,000元(約相當於4,480,000港元)。

# 管理層討論及分析

## 資本承擔

於二零一一年十二月三十一日，本集團之資本承擔總額約為105,531,000港元，其中包括已簽約但未於財務報表撥備之(i)購買廠房及設備約23,000港元；(ii)發展中投資物業約56,284,000港元；及(iii)收購一家附屬公司約49,224,000港元。

## 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無抵押其任何資產。

## 僱員

於二零一一年十二月三十一日，本集團聘用22名僱員(二零一零年十二月三十一日：39名僱員)且相關員工成本約為5,543,000港元(二零一零年十二月三十一日：約6,059,000港元)。每年檢討之員工薪酬福利包括薪金／工資以及如醫療保險、公積金及購股權等其他福利。

# 企業管治報告

## 企業管治常規

滙通天下集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)致力於本公司及其附屬公司(「本集團」)內維持高水平之企業管治，以提高披露重要資料之透明度。董事會認為此舉對內部管理、財務管理及保障股東權益實屬必要，並相信維持高水平之企業管治對全體股東、投資者及整體業務有利。本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度一直應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)之原則及遵守其規定。

## 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出具體查詢後，彼等確認已於截至二零一一年十二月三十一日止年度遵守標準守則規定之準則。

## 董事會

董事會負責審閱、評估及落實本公司之策略及政策、年度預算案、業務計劃及表現，並可全面取得有關本集團之足夠而可靠之最新資料，以便彼等作出適時決策。董事會亦透過對本集團事務作出指示及監督，共同負責領導及監控本集團，並促進本集團之成功。

董事會其中一項角色為保障及提升股東價值。董事會秉承忠誠謹慎之態度，並以本公司及股東最佳利益為依歸。董事會以盡責之態度和有效之方式領導本集團，採納正式職權範圍並細列其職能及責任。其職能及責任包括但不限於確保管理層有足夠能力進行管理以審批目標、策略及業務計劃，並監察本公司道德操守之事宜。管理層有責任不時向董事會提供足夠資料，以便成員作出知情決定以及履行其職務及職責。各董事可個別地及獨立地與本集團之高級管理層人員接觸，以於有需要時取得更多資料及作出進一步查詢。

董事會目前包括一名執行董事黃文稀女士(彼亦為本公司行政總裁)；一名非執行董事黃世再先生(彼亦為本集團主席)；及三名獨立非執行董事鄭康棋先生、梁坤先生及林栢森先生。黃世再先生為黃文稀女士之父親。本公司正物色合適人選出任執行董事，致使董事會內執行、非執行及獨立非執行董事之比例達致平衡，以便董事會能有效行使獨立判斷。

各董事具備不同專業及行業經驗，可為本集團業務及發展帶來寶貴貢獻及提供不同意見與指引。本公司之董事背景及資歷詳情載於本年報第3至第4頁。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性作出之年度確認。本公司認為，所有獨立非執行董事均有足夠獨立性。

獲提名為董事之候選人為經驗豐富及能幹之人才。根據本公司之公司章程細則，任何由董事會委任以填補臨時空缺之董事任期僅至其獲委任後之首次股東週年大會為止，並須獲股東重選方可連任。除此之外，所有董事(包括非執行董事)必須每三年至少輪席告退一次。

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，董事會曾舉行合共9次董事會會議，包括根據企業管治守則舉行之每季常規會議。各董事之出席率載於第15頁。

# 企業管治報告

## 主席及行政總裁

於二零零七年八月二十三日，黃文稀女士調任本公司行政總裁，而黃世再先生於二零零七年六月二十九日獲委任為本公司主席。黃世再先生為黃文稀女士之父親。由二零零七年八月二十三日起，主席及行政總裁之職責有清晰劃分。主席之主要角色為肩負領導董事會之責任以及確保其有效履行職責。行政總裁則負責本集團業務之日常管理。

## 非執行董事

本公司非執行董事之任期由獲委任當日起直至下一屆股東週年大會為止，並須最少每三年於本公司股東週年大會輪席告退及重選連任一次。

## 問責性及審核

董事會負責確保根據有關法定規定及適用會計準則編製本公司及本集團之財務報表，並確保適時刊發財務報表，且就本集團業務及財務資料提供真實公平之意見。在編製財務報表時，董事會採納香港會計師公會發出與其業務有關之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋以及香港公認會計準則及香港公司條例披露規定。

董事會並不知悉有任何重大不明朗因素，乃有關於對本集團按持續基準經營之能力上可能產生之重大疑問之事件或狀況。董事會已按持續經營基準編製財務報表。

外聘核數師對財務申報之責任載於本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表隨附之獨立核數師報告。

董事會已遵照企業管治守則之條文，檢討本集團內部監控制度之效益，以保障股東之投資及本公司之資產。該項檢討旨在為重大錯誤陳述、錯誤、損失或欺詐提供合理但非絕對之保障，並在實現本集團之業務目標時控制而非撇除失敗之風險。

## 核數師酬金

截至二零一一年十二月三十一日止年度，就彼等服務本公司已付及應付核數師酬金如下：

千港元

### 所提供服務

有關核數服務	430
有關非核數服務	156

非核數服務主要包括審閱服務及按供股通函內的未經審核備考財務資料編製會計師報告。

# 企業管治報告

## 核數師

本年度之賬目經由國衛會計師事務所審核，彼於即將舉行之股東週年大會上任滿。國衛會計師事務所於二零一二年三月重組為國衛會計師事務所有限公司。審核委員會建議董事會於即將舉行之股東週年大會上提名委任國衛會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

## 內部監控

於二零一二年二月二十七日，本公司委任獨立專業公司檢討本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度內有關支薪、工程合約及工程付款週期之運作。審核委員會已討論及審閱獨立專業公司發出之檢討報告。檢討報告並無顯示本集團支薪、工程合約及工程付款週期之運作有任何重大不足之處。

董事會已透過審核委員會檢討本集團內部監控制度之成效，範圍涵蓋所有重要監控，包括財務、營運及合規之監控和風險管理職能。

## 董事會之授權

董事會負責釐定整體策略和企業發展方向，確保業務營運妥為受到監察。董事會保留關於本集團所有政策事宜及重要交易之決策權。董事會將日常營運事宜委以負責本集團營運不同方面之高級職員。

## 與股東之溝通

本公司相信定期和及時與股東溝通，有助股東更了解本公司業務及本公司之經營方式。為促進與公眾之有效溝通，本公司設立網站(<http://www.waytung.com>)，提供有關本公司主要業務之全面資訊，並刊載財務資料及公佈、年報及中期報告以及股東通函。

董事會致力維持與股東持續對話。董事會主席及審核委員會成員須出席股東週年大會，以回答股東提問。

## 董事會委員會

董事會已根據企業管治守則設立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。委員會會獲提供充足資源以履行彼等之職責，並可於適當時及按要求而尋求獨立專業意見。有關該等董事會委員會之詳情(包括其組成、主要職責及職能以及其於截至二零一一年十二月三十一日止年度履行之職務)載列如下：

### 薪酬委員會

薪酬委員會目前由一名非執行董事黃世再先生及三名獨立非執行董事鄭康棋先生(薪酬委員會主席)、梁坤先生及林栢森先生組成。薪酬委員會負責審閱並釐定本公司董事及高級管理層之薪酬政策。

薪酬委員會主要負責：

- (i) 定期審閱本集團董事及高級管理層之薪酬政策；

# 企業管治報告

- (ii) 就本公司所有董事及高級管理層之政策及架構以及就發展薪酬政策制訂正規及透明程序向董事會提出建議；
- (iii) 就本公司董事之薪酬福利向董事會提出建議；
- (iv) 釐定由本公司董事提呈可吸引、激勵及留聘能幹員工之高級管理層薪酬方案；
- (v) 參照董事會不時議決之公司指標及目標，審閱及批准與業績掛鈎之薪酬；
- (vi) 審閱及批准有關執行董事及高級管理層免職或離職或獲委任時應付予彼等之酬金，或有關董事失責被罷免或撤職的任何賠償安排；及
- (vii) 就執行董事及若干高級管理層之長期激勵計劃之架構向董事會提出建議。

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，薪酬委員會曾舉行兩次會議，以審閱及批准本公司董事之委任及薪酬。各委員會成員之出席率載於第15頁。

## 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為鄭康祺先生(審核委員會主席)、梁坤先生和林栢森先生。審核委員會定期與本集團高級管理人員開會，檢討本集團內部監控制度之成效和中期及年度報告。

審核委員會主要負責：

- (i) 向董事會作出委任、再度委任及罷免外聘核數師之建議，以及批准外聘核數師之薪酬和委任條款，並處理任何有關該核數師辭任或辭退該核數師之事宜；
- (ii) 檢討及監督外聘核數師之獨立性及是否客觀，並根據適用的準則檢討核數程序之成效；
- (iii) 與董事會、高級管理層及核數師聯繫，以監察財務報表、中期及年度報告之真確性，特別是其會計政策與慣例及遵守會計準則、上市規則與其他有關財務報表的法律規定之詳情；
- (iv) 檢討財務監控、內部監控及風險管理制度，以確保本公司管理層履行其職務，建立有效之內部監控制度；及
- (v) 審閱外聘核數師呈交之報告及管理函件；及考慮董事會委派或其自發進行之內部監控事務任何重要調查結果，以及管理層之回應。

# 企業管治報告

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，審核委員會曾舉行三次會議，以審閱本集團本年度之財務業績和所採納之會計原則及慣例；有關本公司更換外聘核數師之事宜；亦已檢討由獨立專業公司發出有關檢討本集團財務系統及內部監控程序之報告。

## 提名委員會

本集團於二零一二年三月六日設立提名委員會，其由一名非執行董事(即黃世再先生，提名委員會主席)及兩名獨立非執行董事(即鄭康棋先生及林柏森先生)組成。

提名委員會之主要職責包括：

- (a) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並按本公司的企業策略向董事會提出任何修改建議；
- (b) 物色及提名合資格成為董事會新增成員或填補董事會空缺的人選，供董事會批准；
- (c) 就股東根據本公司組織章程細則的有關條文重選任何董事向董事會作出推薦建議；
- (d) 如屬獨立非執行董事的委任及重新委任，參考上市規則不時生效的有關指引或規定評核候選人的獨立性；
- (e) 經參考上市規則不時生效的有關指引或規定每年評核獨立非執行董事的獨立性。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，提名委員會並無召開任何會議。

## 董事出席董事會及委員會會議之情況

下表列示截至二零一一年十二月三十一日止年度董事出席董事會及委員會之情況：

	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議
<b>執行董事</b>			
黃文稀	9/9	不適用	不適用
<b>非執行董事</b>			
黃世再	9/9	不適用	2/2
<b>獨立非執行董事</b>			
鄭康棋	9/9	3/3	2/2
梁坤	9/9	3/3	2/2
林柏森	9/9	3/3	2/2



# 董事會報告

董事會欣然提呈其報告連同截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要業務載於財務報表附註36。

## 業績

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度業績載於本年報第24頁之綜合全面收益報表。

## 股息

董事會不建議就本年度派發任何股息。

## 財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載於本年報第72頁。

## 固定資產

本集團物業、廠房及設備以及投資物業於年內之變動詳情分別載於財務報表附註15及16。

## 股本

本公司股本於年內之變動詳情載於財務報表附註27。

## 儲備

本集團儲備於年內之變動詳情載於第27頁之綜合權益變動表內。

## 董事

本公司於年內及截至本報告日期之董事如下：

### 執行董事

黃文稀

### 非執行董事

黃世再

### 獨立非執行董事

鄭康棋

梁坤

林栢森

根據本公司之公司章程細則第103(A)條及經參考提名委員會的推薦建議，黃文稀女士、梁坤先生及林栢森先生將於應屆股東週年大會輪席告退，均會膺選連任。

除上市規則及相關服務合約規定者外，各獨立非執行董事的任期均為委任日期起直至下屆股東週年大會，屆時須按照本公司之公司章程細則輪席告退。

# 董事會報告

## 董事之服務合約

概無建議於應屆股東週年大會膺選連任之董事與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不得於一年內毋須支付法定賠償以外賠償終止之未屆滿服務合約。

## 董事及主要行政人員於證券中之權益

於二零一一年十二月三十一日，董事、主要行政人員及彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及可換股票據中擁有根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)已知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	權益種類	所持股份總數	所佔股份概約
			百分比 %
黃文稀女士	公司及實益(附註1)	635,801,409 (L)	54.83
黃世再先生	實益(附註2)	50,000,000 (L)	4.31
(L)	好倉		

附註：

1. 所披露權益指由黃文稀女士持有之353,667,996股股份，以及智華集團有限公司持有之282,133,413股股份，智華集團有限公司由黃文稀女士持有100%股權。
2. 根據黃世再先生(「黃先生」)與建銀國際資產管理有限公司(「建銀國際」)所訂立日期為二零零九年八月三十一日之期權契約，黃先生向建銀國際授出期權，而建銀國際可要求黃先生於三年及四個月期間(經延長)內按每股期權股份0.78港元(經修訂)之代價，購買全部或部分建銀國際所擁有之50,000,000股本公司股份(「期權股份」)。因此，根據證券及期貨條例，黃先生被視為於建銀國際持有之50,000,000股期權股份擁有權益。

上述所有權益指於二零一一年十二月三十一日於本公司股份中之好倉，並無根據證券及期貨條例第336條須存置於登記冊之淡倉。

除披露者外，概無董事、主要行政人員及彼等各自之聯繫人士於二零一一年十二月三十一日於本公司及其相聯法團之任何股份、相關股份及可換股票據中擁有任何權益。

# 董事會報告

## 董事購買股份之權利

本公司或其附屬公司或共同控制實體於年內任何時間，並無訂立任何安排，致使任何本公司董事能夠以收購本公司或任何其他法人團體股份之方式獲取利益。

概無董事或彼等之配偶或未滿18歲之子女擁有任何權利，於年內認購本公司證券或行使任何該等權利。

## 董事於重大合約之權益

本公司或其任何附屬公司於本年度結算日或本年度內任何時間，概無訂立本公司或其任何附屬公司之董事直接或間接擁有重大權益之任何重要合約。

## 主要股東

於二零一一年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置之主要股東登記冊所示，除上文「董事及主要行政人員於證券中之權益」披露之董事權益外，以下股東已知會本公司於本公司已發行股本之有關權益：

股東名稱	權益種類	所持股份總數	所佔 已發行股份總數 概約百分比 %
智華集團有限公司	公司(附註)	282,133,413 (L)	24.33

附註：智華集團有限公司由本公司執行董事黃文稀女士擁有100%股權。根據證券及期貨條例，黃文稀女士被視為於智華集團有限公司所持本公司282,133,413股股份擁有權益。

除上文披露者外，於二零一一年十二月三十一日，本公司未獲知會於本公司已發行股本之任何其他有關權益或淡倉。

## 獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均有足夠獨立性。

## 關連人士交易

關連人士交易之詳情於財務報表附註35披露。

## 競爭及利益衝突

於年內及至本報告日期，除附註35披露者外，本公司董事或控股股東或主要股東或彼等任何各自之聯繫人士(定義見上市規則)，概無於與或可能與本集團業務競爭之業務擁有任何重大權益。

# 董事會報告

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出具體查詢後，彼等確認已於截至二零一一年十二月三十一日止年度遵守標準守則規定之準則。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度內已應用有關原則及遵守上市規則附錄14載列之企業管治常規守則之規定。本公司企業管治報告詳情載於第11頁至15頁。

## 購股權計劃

本公司現行購股權計劃於二零一一年五月二十三日獲採納(「新計劃」)。

新計劃旨在獎勵對本集團有所貢獻的參與人士，並鼓勵參與人士為本公司及其股東整體利益，致力提升本公司及其股份價值。本公司之董事會可全權酌情邀請董事及本集團僱員以及本集團任何成員公司之任何顧問、諮詢顧問、分銷商、承辦商、供應商、代理、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人或服務供應商承購購股權以認購本公司股份。參與人士須支付1港元作為獲授購股權之代價。

已採納之新計劃由二零一一年五月二十三日起為期十年。購股權期限自購股權授出日期起計不得超過十年。於可行使購股權之前，並無持有該購股權之最短期限。

根據新計劃可發行之股份數目上限，合共不得超過新計劃採納日期或股東於股東大會批准新限額當日已發行股份之10%。行使於截至授出日期(包括該日)起任何12個月期間，向各個別人士已授出及將授出購股權時已經發行及將發行股份之數目上限，不得超過授出當日已發行股份之1%，惟已取得本公司股東批准者除外。向主要股東或本公司獨立非執行董事授出購股權超過已發行股份總數的0.1%或價值超過5,000,000港元均須獲本公司股東事先批准。

購股權可於指定購股權期限內隨時行使。行使價須由本公司董事會釐定，及至少須為以下三者之最高者：(i)授出日期本公司股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。因行使根據新計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之購股權而可發行之最高股份數目，不得超過本公司不時已發行股份之30%。

於回顧期內，概無根據新計劃授出任何購股權及概無購股權於二零一一年十二月三十一日尚未行使。

# 董事會報告

## 薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策乃由本公司薪酬委員會根據彼等之表現、資歷及工作能力釐定。管理層之薪酬建議由薪酬委員會經參考公司目的及目標後審議及批准。

本公司董事之薪酬乃由本公司薪酬委員會經參考本公司之經營業績、個人表現及可資比較市場統計後釐定。董事於截至二零一一年十二月三十一日止年度之薪酬詳載於財務報表附註11。

## 退休福利計劃

本集團退休福利計劃於截至二零一一年十二月三十一日止年度之詳情載於財務報表附註32。

## 主要客戶及供應商

於二零一一年，本集團營業額完全來自一名客戶之租金收入，乃佔其營業額100%（二零一零年：100%）。

本集團並無主要供應商（定義見上市規則）。

於年內任何時間，概無董事、董事之聯繫人士或據董事所知擁有本公司股本5%以上之本公司股東，擁有本集團任何主要客戶的權益。

## 優先購股權

本公司之公司章程細則並無關於優先購股權的規定，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

## 充足公眾持股量

根據本公司所得公開資料及據董事所知，於本報告日期，本公司已維持足夠公眾持股量，符合上市規則不少於本公司已發行股份25%之規定。

## 審核委員會

本公司已根據上市規則附錄14載列之規定成立審核委員會，以審閱及監管本集團財務匯報過程及內部監控。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，分別為鄭康棋先生（審核委員會主席）、梁坤先生和林栢森先生。審核委員會已審閱本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年業績。

## 核數師

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由國衛會計師事務所審核，其於二零一二年一月二十日獲委任為本公司核數師，以填補京都天華（香港）會計師事務所於二零一二年一月十七日辭任產生之臨時空缺。

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由富誠會計師事務所有限公司審核，其於二零一零年十一月十五日獲委任為本公司核數師，以填補信永中和（香港）會計師事務所有限公司於二零一零年十一月五日辭任產生之臨時空缺。於二零一一年四月一日，富誠會計師事務所有限公司加盟京都天華（香港）會計師事務所。該合併事務所繼續以京都天華（香港）會計師事務所的名義執業及向本集團提供核數服務。

# 董事會報告

本年度之賬目經由國衛會計師事務所審核，彼於即將舉行之股東週年大會上任滿。國衛會計師事務所於二零一二年三月重組為國衛會計師事務所有限公司。於本公司即將舉行之股東週年大會上將提呈有關提名委任國衛會計師事務所有限公司為本公司下年度核數師之決議案。

除上文披露者外，過往三年內概無更換其他核數師。

承董事會命

主席  
黃世再

香港，二零一二年三月三十日

# 獨立核數師報告



Chartered Accountants  
Certified Public Accountants

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

## 致滙通天下集團有限公司全體股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第24至70頁滙通天下集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一一年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況報表、截至該日止年度之綜合全面收益報表、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解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製真實而公平之綜合財務報表，以及維持本公司董事認為必要之有關內部監控，以確保編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

## 核數師之責任

我們之責任為根據我們之審核對該等綜合財務報表發表意見，並根據香港公司條例第141條僅向整體股東報告，而不作其他用途。我們不會就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，藉此合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估是否由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製真實而公平之綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當之審核程序，但並非對實體之內部監控效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策是否恰當及所作出會計估計是否合理，以及評估綜合財務報表之整體呈列方式。

我們相信，我們獲得之審核憑證乃充足及適當地為我們之審核意見提供基礎。

# 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 貴公司及 貴集團於二零一一年十二月三十一日之事務狀況，以及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 其他事宜

貴公司及 貴集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃由另一名核數師審核，該核數師已於二零一一年三月二十五日對該等報表發表未經修訂意見。

## 國衛會計師事務所

特許會計師

執業會計師

二零一二年三月三十日



# 綜合全面收益報表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	7	15,671	15,524
持作買賣投資之公平價值變動		(173)	130
投資物業之公平價值變動		(1,715)	2,161
商譽之已確認減值虧損		(14,118)	–
出售一家附屬公司之收益		–	1,101
其他經營收入		94	76
行政及經營開支		(21,791)	(21,402)
除稅前虧損	9	(22,032)	(2,410)
稅項	10	(1,160)	(2,772)
年內虧損		(23,192)	(5,182)
下列應佔：			
本公司擁有人		(23,191)	(5,182)
非控股權益		(1)	–
		(23,192)	(5,182)
每股虧損－基本及攤薄	14	(2.44) 港仙	(0.67) 港仙
年內虧損		(23,192)	(5,182)
其他全面收益：			
因換算海外附屬公司而產生之匯兌差額		9,858	5,605
年內全面(虧損)收入總額		(13,334)	423
下列應佔：			
本公司擁有人		(13,333)	423
非控股權益		(1)	–
		(13,334)	423

# 綜合財務狀況報表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	3,369	3,135
投資物業	16	104,280	93,770
商譽	17	–	13,434
收購廠房及設備之預付款項		656	1,793
發展中投資物業之預付款項	18	38,612	26,687
收購一家附屬公司之預付款項	19	82,898	13,171
預付租金款項	20	198	187
		<b>230,013</b>	152,177
<b>流動資產</b>			
其他應收款項	21	5,209	2,237
持作買賣投資	22	668	841
銀行結餘及現金	23	85,000	28,573
		<b>90,877</b>	31,651
<b>流動負債</b>			
其他應付款項、已收按金及應計費用	24	20,867	19,138
應付一名董事款項	26	–	1,067
稅項負債		50	3,019
		<b>20,917</b>	23,224
流動資產淨值		<b>69,960</b>	8,427
總資產減流動負債		<b>299,973</b>	160,604
<b>資本及儲備</b>			
股本	27	463,827	309,218
股份溢價及儲備		(178,781)	(163,237)
本公司擁有人應佔總權益		<b>285,046</b>	145,981
非控股權益		(1)	–
總權益		<b>285,045</b>	145,981
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	28	14,928	14,623
		<b>299,973</b>	160,604

董事會於二零一二年三月三十日批准及授權刊發載於第24至70頁之綜合財務報表，並由下列董事代表簽署核實：

黃世再  
董事

黃文稀  
董事

# 財務狀況報表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	34	68
於附屬公司之權益	29	231,588	137,347
		<b>231,622</b>	137,415
流動資產			
其他應收款項	21	234	381
持作買賣投資	22	668	841
銀行結餘及現金	23	59,762	3,111
		<b>60,664</b>	4,333
流動負債			
其他應付款項、已收按金及應計費用	24	2,086	909
應付一家附屬公司款項	25	9,605	9,611
		<b>11,691</b>	10,520
流動資產(負債)淨值		<b>48,973</b>	(6,187)
總資產減流動負債		<b>280,595</b>	131,228
資本及儲備			
股本	27	463,827	309,218
股份溢價及儲備	30	(183,232)	(177,990)
		<b>280,595</b>	131,228

董事會於二零一二年三月三十日批准及授權刊發載於第24至70頁之財務報表，並由下列董事代表簽署核實：

黃世再  
董事

黃文稀  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日	309,218	37,978	144	(201,782)	145,558	–	145,558
因換算海外附屬公司而產生之 匯兌差額	–	–	5,605	–	5,605	–	5,605
本年度虧損	–	–	–	(5,182)	(5,182)	–	(5,182)
年內全面收益(虧損)總額	–	–	5,605	(5,182)	423	–	423
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	309,218	37,978	5,749	(206,964)	145,981	–	145,981
因換算海外附屬公司而產生之 匯兌差額	–	–	9,858	–	9,858	–	9,858
本年度虧損	–	–	–	(23,191)	(23,191)	(1)	(23,192)
年內全面收益(虧損)總額	–	–	9,858	(23,191)	(13,333)	(1)	(13,334)
已發行供股股份	154,609	–	–	–	154,609	–	154,609
發行供股股份成本	–	(2,211)	–	–	(2,211)	–	(2,211)
於二零一一年十二月三十一日	463,827	35,767	15,607	(230,155)	285,046	(1)	285,045

二零一零年十二月三十一日之非控股權益為(113)港元，對綜合權益變動表概無重大影響。

# 綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前虧損	(22,032)	(2,410)
經以下調整：		
利息收入	(10)	(57)
持作買賣投資之公平價值變動	173	(130)
物業、廠房及設備之折舊	1,417	796
投資物業之公平價值變動	1,715	(2,161)
商譽之已確認減值虧損	14,118	–
出售一家附屬公司之收益	–	(1,101)
出售物業、廠房及設備之虧損	6	271
出售投資物業之虧損	–	39
未計營運資金變動前之經營現金流量	(4,613)	(4,753)
其他應收款項(增加)減少	(2,965)	1,457
其他應付款項、已收按金及應計費用增加	1,513	4,785
經營(所用)所得現金	(6,065)	1,489
已收利息	10	57
稅項	(4,558)	–
<b>經營業務(所用)所得現金淨額</b>	<b>(10,613)</b>	<b>1,546</b>
<b>投資業務</b>		
出售物業、廠房及設備所得款項	26	–
出售一家附屬公司所得款項	–	10
購買物業、廠房及設備	(274)	(2,132)
收購廠房及設備之預付款項	(110)	(1,793)
發展中投資物業之付款	(7,106)	(7,422)
發展中投資物業之預付款項	(10,566)	(26,687)
收購一家附屬公司之預付款項	(69,056)	(13,171)
初步為期超過三個月之定期存款減少	–	30,000
<b>投資業務所用現金淨額</b>	<b>(87,086)</b>	<b>(21,195)</b>
<b>融資活動</b>		
發行供股股份之所得款項	154,609	–
供股開支	(2,211)	–
來自董事之墊支	37,023	1,067
償還董事之款項	(38,115)	–
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>151,306</b>	<b>1,067</b>
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>	<b>53,607</b>	<b>(18,582)</b>
於一月一日之現金及現金等價物	28,573	44,506
<b>匯率變動之影響</b>	<b>2,820</b>	<b>2,649</b>
於十二月三十一日之現金及現金等價物 相等於銀行存款及現金	<b>85,000</b>	<b>28,573</b>

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

滙通天下集團有限公司(「本公司」)為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已於本年報「公司資料」一節披露。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為物業發展及投資以及投資控股。

財務報表以本公司之功能貨幣港元列值。本集團之主要附屬公司於中華人民共和國(「中國」)經營，其功能貨幣為人民幣。

## 2. 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24號(於二零零九年經修訂)	關連方披露
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者就可比較香港財務報告準則第7號披露之有限度豁免
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團及本公司目前或過往會計期間之財務報表所呈報金額並無重大影響，惟以下由本集團採納之會計政策之變動除外：

### 香港會計準則第24號「關連方披露」(於二零零九年經修訂)

香港會計準則第24號(於二零零九年經修訂)已就以下兩方面作出修訂：(a)香港會計準則第24號(於二零零九年經修訂)更改關連方之定義及(b)香港會計準則第24號(於二零零九年經修訂)就政府相關實體之披露規定引入部分豁免。

本公司及其附屬公司並非政府相關實體。於本年度應用香港會計準則第24號(於二零零九年經修訂)所載關連方之經修訂定義，致使於過往準則並無識別為關連方之關連方獲識別。具體而言，根據經修訂準則，本公司最終控股公司之聯營公司被視為本集團之關連方，而該等實體根據過往準則並不被視為本集團之關連方。載於綜合財務報表附註35的關連方披露資料已作變更以反映該經修訂準則之應用。此變更已被追溯應用。

### 二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進

香港財務報告準則之改進(二零一零年)綜合準則對國際財務報告準則第7號「金融工具：披露」的披露規定引入多項修訂。有關修訂對本年度及過往年度於財務報表已確認金額之分類、確認及計量並無任何重大影響。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 2. 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(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號「以股本工具抵銷財務負債」

該等詮釋提供有關透過發行股本工具抵銷財務負債的會計處理指引。迄今為止，本公司並無訂立屬於該性質的交易。然而，倘本公司日後訂立任何有關交易，則香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號將會影響會計處理規定。尤其是，根據香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號，根據有關安排發行的股本工具將按其公平價值計量，而所抵銷財務負債的賬面值與所發行股本工具公平價值的任何差額將於損益表中確認。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項－收回相關資產 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號(經修訂)	員工福利 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第28號(經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及就首次採納者剔除固定日期 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－財務資產轉讓 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷財務資產及財務負債 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂本)	強性制生效日期及過渡性披露 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第11號	聯合安排 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 <sup>4</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剝採成本 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效

本公司董事已開始評估上述新訂及經修訂準則、修訂及詮釋之影響，但尚未就該等新訂及經修訂準則、修訂及詮釋是否會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響得出結論。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策

編製該等綜合財務報表所應用之主要會計政策載列如下。該等政策一直貫徹應用於所呈列的所有年度，惟另有列明者除外。

主要會計政策載列如下。

綜合財務報表已根據所有適用香港財務報告準則編製，該準則總體包括香港會計師公會頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）及香港公認的會計原則。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

除下文所載會計政策所述以公平價值計量之若干投資物業及金融工具外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司控制之實體（其附屬公司）之財務報表。當本公司有權支配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。

本年度所收購或出售之附屬公司之業績乃由收購生效日期起至出售生效日期止（按適用情況而定）計入綜合全面收益報表。

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

所有集團內公司間交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時全面對銷。

於附屬公司的非控股權益與本集團之權益獨立呈列。

過往年度之若干比較性資料已重新呈列以配合本年度之呈列方式。

### 業務合併

業務收購乃採用收購法入賬。於業務合併轉撥之代價按公平價值計量，該代價按本集團轉撥之資產與本集團對收購對象前擁有人產生之負債及本集團為換取收購對象控制權而發行之股本權益於收購日期之公平價值總和計算。與收購事項有關之成本一般於產生時在損益確認。

商譽按已轉讓代價、任何非控股權益於收購對象中所佔金額以及收購方過往持有收購對象股本權益（如有）之公平價值之總和，減所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額後，所超出之差額計算。倘於評估後，所收購之可識別淨資產與所承擔負債於收購日期之淨額高於已轉讓代價、任何非控股權益於收購對象所佔金額以及收購方過往於收購對象所持權益之公平價值（如有）之總和，則超出金額即時於損益確認為議價購買收益。



# 財務報表附註

截至二零一一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讓持有人有權按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按公平價值或非控股權益應佔收購對象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。其他類別之非控股權益乃按其公平價值或另一項香港財務報告準則規定之另一項計量基準計量。

不合資格作為計量期間調整之或然代價公平價值變動之其後會計處理方式，取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並不會於其後報告日期重新計量，而其後之結算乃於權益內列賬。分類為資產或負債之或然代價乃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(取其適用者)於其後報告日期重新計量，而相應收益或虧損乃於損益中確認。

當業務合併以分階段達成，本集團過往於收購對象持有之股本權益乃於收購日期(即當本集團取得控制權之日)重新計量至公平價值，而就產生之收益或虧損(如有)則於損益中確認。於收購日期前因於收購對象之權益產生且以往已於其他全面收益確認之金額乃重新分類至損益(如出售該權益時有關處理方式屬適當)。

倘業務合併之初步會計處理於合併產生之報告期末仍未完成，則本集團會就仍未完成會計處理之項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期間(見上文)內作出調整，或確認額外資產或負債，以反映所獲取有關於收購日期已存在且將會影響於當日確認之金額的事實及情況之新資料(倘知悉)。

分階段完成的業務合併按獨立步驟入賬。商譽於各步驟中釐訂。任何其他收購並未影響之前已確認的商譽。

### 商譽

收購業務產生之商譽乃按成本減累計減值虧損(如有)列賬，並於綜合財務狀況報表內獨立呈列。

就減值檢測而言，商譽乃分配至本集團各現金產生單位(或一組現金產生單位)，而預期該等現金產生單位可自合併之協同效應中受益。

已獲分配商譽之現金產生單位每年於有跡象顯示該單位可能減值時進行減值檢測。至於報告期間因收購產生之商譽，已獲分配商譽之現金產生單位會於該報告期間結束前進行減值檢測。當現金產生單位之可收回款額少於該單位之賬面值，則分配減值虧損，以首先削減任何分配至該單位商譽之賬面值，其後減值虧損以單位各資產之賬面值為基準按比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於綜合全面收益報表之損益內確認。商譽之減值虧損不會於往後期間撥回。

於出售有關現金產生單位時，商譽之應佔款額計入釐定出售損益之款額內。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 於附屬公司之權益

於本公司財務狀況報表內，於附屬公司之投資乃按成本減減值虧損列賬。

### 收益確認

收益按已收或應收代價之公平價值計算，並已扣除估計客戶退貨、回扣及其他類似扣減。

投資物業經營租賃之租金收入乃按直線法於其租賃年期內確認。

財務資產之利息收入於經濟利益可能流向本集團且收益金額能可靠計量時確認。利息收入乃根據未償還本金額及適用實際利率(即於初步確認時將財務資產預計有效年期內估計未來現金收款確切貼現至該資產之賬面淨值之比率)，並以時間基準累計。

投資之股息收入乃於股東獲得收取付款之權益時確認。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減累計物業、廠房及設備之折舊及減值虧損(如有)於綜合財務狀況報表列賬。

資產成本包括其購買價及一切使其達至其所擬定用途之運作水平及地點之直接應佔成本。有關物業、廠房及設備投入運作後，有關支出包括保養維修，一般於產生期間列入綜合收入表內。倘若有明確證明顯示使用有關物業、廠房及設備所產生的開支，將預期帶來未來經濟利益，則有關開支可撥充資本，作為該項資產之額外成本值。

確認物業、廠房及設備之折舊旨在於估計可使用年期內以直線法撇銷物業、廠房及設備項目(在建物業除外)之成本減估計殘值。

傢俱及裝置	20%
電腦設備	33.33%
汽車	20%–30%
機器	10%
租賃裝修	20%

於物業、廠房及設備項目出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項物業、廠房及設備須終止確認。因出售或停用物業、廠房及設備項目而產生之任何收益或虧損按銷售所得款項與資產賬面值間之差額釐定，並於損益確認。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或用作資本增值用途之物業，包括就所持有尚未確定日後用途之土地，以及興建或發展中以於日後用作投資物業之物業。除非投資物業於報告期間結算日仍在興建或發展，而於當時未能可靠計量其公平價值，否則投資物業按公平價值列賬。因投資物業公平價值變動而產生之收益及虧損均於產生期間計入損益。

投資物業出售后，或當永久停止使用該投資物業，及預期出售該投資物業不會產生未來經濟利益時，須終止確認。終止確認物業所產生任何收益或虧損按出售所得款項淨額與該資產之賬面值間差額計算，於物業終止確認之期間計入損益。

### 有形資產(財務資產除外)減值

於各報告期間末，本集團均會審閱其有形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示資產已出現減值虧損。如出現任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。如不可能估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。在可得出合理一貫分配基準之情況下，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至可得出合理一貫分配基準之最小現金產生單位組別。

可收回金額為公平價值減去出售成本後與使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前折現率折現至其現值，折現率反映目前資金時間值之市場估量及並未調整其估計未來現金流量之資產相關特定風險。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計將低於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，資產或現金產生單位之賬面值乃增加至經修訂之估計可收回金額，惟已增加賬面值不得超過如過往年度並無就資產或現金產生單位確認減值虧損而原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 租賃

凡擁有權之絕大部分風險及回報由出租人保留之租賃，均列為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

經營租賃租金收入乃按有關租賃之年期以直線法於損益確認。就經營租賃進行磋商及安排時產生之初步直接成本，乃加入租賃資產之賬面值並按租賃年期以直線法確認為開支。

#### 本集團作為承租人

經營租賃付款於租賃期間按直線法確認為開支，除非有另一種系統化基準能更清晰呈列消耗租賃資產所產生經濟利益之時間規律。經營租賃產生之或然租金於產生期間確認為開支。

倘訂立經營租賃時享有租金優惠，有關優惠確認為負債。利益優惠總額以直線法確認為租金開支減少，除非有另一種系統化基準能更清晰呈列消耗租賃資產所產生經濟利益之時間規律。

### 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以各功能貨幣(即實體主要經營所在經濟環境之貨幣)入賬。於報告期間結算日，以外幣列值之貨幣項目按當日之適用匯率重新換算。按公平價值入賬及以外幣列值之非貨幣項目按釐定公平價值當日之現行匯率重新換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目均不予重新換算。

交收貨幣項目及重新換算貨幣項目產生的匯兌差額於產生期間在損益中確認，惟構成本公司海外業務投資淨額一部份之貨幣項目產生之匯兌差額除外，在該情況下，有關匯兌差額於其他全面收益中確認及於權益累計，並自出售海外業務時從權益重新分類至損益中。重新換算按公平價值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期內之損益，惟有關收益及虧損直接於其他全面收益確認之非貨幣項目重新換算產生之差額除外，在該情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收益確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債乃按於各報告期間結算日之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)。收入及開支項目乃按該年內平均匯率進行換算，惟期內匯率大幅波動則另作別論，在該情況下，則採用交易日之匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益中確認並於匯兌儲備下的權益中累計，並歸屬於非控股權益(如適用)。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 外幣(續)

於出售海外業務時(即本集團於海外業務之全部權益之出售、涉及失去包含海外業務之附屬公司之控制權之出售、涉及失去包含海外業務之共同控制實體之共同控制權之出售或涉及失去包含海外業務之聯營公司之重大影響之出售)，所有於有關本公司擁有人應佔該業務權益累計之匯兌差額乃重新分類至損益。此外，倘部分出售並未導致本集團失去對附屬公司之控制權，則按此比例將累計匯兌差額重新歸類為非控股權益，且不會於損益內確認。對於所有其他部分出售(即部分出售聯營公司或共同控制實體而並無導致本集團失去重大影響力或共同控制權)，則按比例將累計匯兌差額重新歸類為損益。

於二零零五年一月一日或之後收購海外業務所產生之已收購可識別資產之商譽及公平價值調整乃作為該海外業務之資產及負債處理，並按各報告期間結算日之匯率重新換算。所產生匯兌差額乃於匯兌儲備中的權益確認。

### 稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。由於不包括其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支項目，且不包括毋須課稅及不可扣稅的項目，應課稅溢利因此與綜合全面收益報表中所報溢利不同。本集團及本公司之即期所得稅負債乃按報告期間結算日已實行或大致上已實行之稅率計算。

遞延稅項指就財務報表項下資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間臨時差額而確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產一般就應課稅溢利可抵銷可扣稅臨時差額之情況下就所有可扣稅臨時差額確認。若於一項交易中，因商譽或初步確認(業務合併除外)其他資產及負債而引致的臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司的投資而引致的應課稅臨時差額確認，惟若本集團或本公司可控制臨時差額撥回且臨時差額有可能未必於可見將來撥回的情況除外。與該等投資及權益相關的可扣減臨時差額產生的遞延稅項資產僅於可能將有足夠應課稅溢利以應用臨時差額且預期將可見將來撥回時方始確認。

遞延稅項資產賬面值於各報告期間結算日均會作出檢討，並在預期不再有足夠應課稅溢利以抵銷全部或部分資產時作出相應減值。

遞延稅項資產及負債按預期清付負債或變現資產期間適用的稅率，按於報告期間結算日已實施或大致實施稅率(及稅法)計量。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 稅項(續)

遞延稅項負債及資產的計量反映於報告期間結算日本集團及本公司預計收回或清付其資產及負債賬面值的方式而引致的稅務後果。

即期或遞延稅項於損益確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關，則即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益確認。就業務合併初步會計所產生即期及遞延稅項之稅務影響已計入業務合併之會計賬目。

### 員工福利

薪金、年終花紅、有薪年假、定額供款退休計劃供款及非現金福利成本於僱員提供相關服務年度累計。倘付款或結算遞延處理，且影響重大，則款額按現值呈列。

倘本集團制定詳細正式計劃明確終止僱用或就自願離職提供福利且並無撤回可能性，則及僅於該情況下確認終止福利。

### 退休福利計劃

向指定供款退休福利計劃，包括香港強制性公積金計劃及中國國家管理退休福利計劃所支付供款，於員工提供服務令彼等合資格獲得供款時列作開支扣除。

本集團於中國之全職僱員受到國家管理退休福利計劃所保障，據此，僱員享有根據若干公式計算之每月退休金。(有關政府代理機構對該等已退休僱員之退休金責任負責。)本集團每月向該等退休金計劃供款。根據該等計劃，本集團並無責任作出供款以外之退休後福利。

### 金融工具

倘集團實體成為工具合約條文訂約方，則於綜合財務狀況報表內確認財務資產及財務負債。

財務資產及財務負債初步以公平價值釐定。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔之交易成本(透過損益按公平價值計算之財務資產或財務負債除外)乃於初步確認時在財務資產或財務負債(視乎情況而定)之公平價值加入或扣除。收購透過損益按公平價值計算之財務資產及財務負債應佔之交易成本即時於損益中確認。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 財務資產

財務資產分類為以下四類之其中一類，包括「透過損益按公平價值計算之財務資產」、「貸款及應收款項」、「持至到期投資」以及「可供出售財務資產」。財務資產乃按性質及目的於初步確認時分類。所有以一般方式購買或銷售之財務資產按交易日之基準確認或取消確認。以一般方式購買或銷售指須按照市場規定或慣例於一段期限內交付資產之財務資產買賣。

#### 實際利率法

實際利率法為計算於相關期間債務工具攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率為初始確認時將於財務資產預期使用期或較短年期(倘適用)之估計未來現金收入確切貼現至賬面淨值之利率(包括構成整體實際利率之所有已付或已收費用及基點、交易成本及其他溢價或折讓)。

債務工具之利息收入乃按實際利率基準確認，惟分類為透過損益按公平價值計算之財務資產則除外，其利息收入計入收益或虧損淨額內。

#### 透過損益按公平價值計算之財務資產

財務資產如分類為透過損益按公平價值計算之財務資產，會再細分為兩類別，包括就買賣持有之財務資產或於初步確認時指定為透過損益按公平價值計算之財務資產。

在以下情況下，財務資產乃分類為持作買賣：

- 購入之主要目的為於短期內將之出售；或
- 其屬本集團及本公司共同管理之已識別金融工具組合之一部分，並於近期有實際之短期獲利趨勢；或
- 其並非指定為及實際為對沖工具之衍生工具。

透過損益按公平價值計算之財務資產按公平價值計量，由於重新計量而產生之任何公平價值變動乃於其產生之期間內在損益內直接確認。於損益內確認之收益或虧損淨額包括該項財務資產賺取之任何股息及利息，列入綜合全面收益報表內「其他收益及虧損」項下。公平價值乃按附註6所述方式釐定。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指未於活躍市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生財務資產。初步確認後，貸款及應收款項(包括其他應收款項、應收關連公司款項以及銀行結餘及現金)使用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文財務資產減值虧損之會計政策)。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 財務資產(續)

##### 持至到期投資

持至到期投資為有固定或可釐定付款以及固定到期日之非衍生財務資產，而本集團或本公司管理層有明確意向及能力持有至到期日。於初步確認後，持至到期投資按實際利率法按攤銷成本減任何可確認減值虧損計量(見下文財務資產減值虧損之會計政策)。

##### 可供出售財務資產

可供出售之財務資產為指定為可供出售類別或並無歸類為透過損益按公平價值計算之財務資產、貸款及應收款項及持至到期投資之非衍生工具。

於各報告期間結算日，可供出售之財務資產乃以公平價值計量。公平價值變動在其他全面收益中確認，並於投資重估儲備項下累計，直至財務資產出售或釐定為減值，屆時，先前在投資重估儲備中確認之累積損益乃重新分類為損益(見下文財務資產減值虧損之會計政策)。

就於活躍市場無報價而公平價值無法可靠釐定之可供出售股本投資與該等無報價股本權益工具有關並須以交付該等工具結算之衍生工具而言，於各報告期間結算日按成本減任何可確認減值虧損釐定(見下文財務資產減值虧損之會計政策)。

##### 財務資產減值虧損

透過損益按公平價值計算以外之財務資產於各報告期間結算日評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示財務資產之預期未來現金流量因於初步確認該財務資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，即對該財務資產確認減值。

就可供出售之權益性投資而言，有關投資的公平價值大幅或長期下跌低於其成本即被視為出現減值的客觀證據。

就所有其他財務資產而言，減值的客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違反合約，如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 該項財務資產因出現財政困難而失去活躍市場。

就財務資產之若干分類而言，例如並未被個別評估為減值之其他應收款項、資產以集合基準被評估減值。此外應收款項組合減值之客觀證明包括本集團及本公司過往收取付款之經驗及國家或當地經濟條件之明顯改變而影響其他應收款項之拖欠。



# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 財務資產(續)

##### 財務資產減值虧損(續)

就按攤銷成本列賬的財務資產而言，減值虧損金額為按該資產之賬面值與按其原先實際利率折讓之估計未來現金流量之現值間的差額計量。

就按成本列賬的財務資產而言，減值虧損金額乃按資產之賬面值與按相類財務資產的現行市場回報折讓之估計未來現金流量之現值間的差額計量。有關減值虧損將不會於往後期間撥回。

所有財務資產之減值虧損會直接於財務資產之賬面值中作出扣減，惟應收款項除外，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。當其他應收款項被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。過往已撇銷的款項如其後收回，則計入損益內。

當可供出售財務資產被釐定為已減值，先於其他全面收益確認之累計收益或虧損乃於減值出現之期間內重新分類至損益。

就按攤銷成本計量的財務資產而言，倘減值虧損額於往後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該投資於減值被撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

可供出售股本投資之減值虧損不會透過損益撥回。確認減值虧損後公平價值的任何增加乃於其他全面收益內確認，並於投資重估儲備中累計。就可供出售之債務投資而言，其後倘投資公平價值之增加客觀上可能與確認減值虧損之後發生之事項有聯繫，減值虧損則會透過損益轉回。

#### 財務負債及股本工具

由集團發行之財務負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及財務負債與股本工具之定義分類為財務負債或股本。

##### 股本工具

股本工具指證明實體之資產經扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團發行之股本工具按已收取款項減直接發行成本入賬。

本公司購回本身之股本工具於權益直接確認及扣除。購買、出售、發行或註銷本公司本身之股本工具概不會於損益確認收益或虧損。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 財務負債及股本工具(續)

##### 實際利率法

實際利率法為計算財務負債攤銷成本及於相關期間分配利息收入之方法。實際利率為於初步確認時確切貼現財務負債預期使用期或於較短年期(倘適用)之估計未來現金收入(包括構成整體實際利率之所有已付或已收費用及基點、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

##### 其他財務負債

其他財務負債(包括其他應付款項、已收訂金、應計費用、應付一家附屬公司款項及應付董事款項)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

##### 終止確認

只有當從資產收取現金流量之合約權利已到期，或當財務資產已轉讓且於資產擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予其他實體，本集團及本公司方會取消確認財務資產。倘本集團或本公司並無轉讓亦無保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團及本公司會繼續確認資產為繼續參與之部分及確認相關負債金額。倘本集團及本公司保留已轉讓財務資產擁有權之絕大部分風險及回報，則本集團及本公司將繼續確認財務資產，同時亦就已收取之所得款項確認有抵押借貸。

於全面取消確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收益確認並於權益累計之累計損益之總和之差額，將於損益中確認。

除全面終止確認外，於終止確認財務資產時，本集團或本公司會將財務資產之過往賬面值，按於轉讓日期之相對公平價值於其繼續確之部分及不再確認之部分兩者間作出分配，而分配至不再確認部分之賬面值與就不再確認部分所收代價及已於其他全面收益確認之所獲分配任何累計收益或虧損之總和間差額，乃於損益內確認。已於其他全面收益確認之累計收益或虧損，將按繼續確認之部分及不再確認之部分之相對公平價值在兩者間作出分配。

當本集團或本公司之責任獲解除、取消或到期，本集團或本公司方會終止確認財務負債。終止確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益中確認。

##### 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、銀行及其他財務機構之定期存款以及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大而於獲取後三個月內到期之短期高度流通投資。須按要求償還構成本集團現金管理其中部分之銀行透支，亦計入綜合現金流量表內現金及現金等價物項目。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而負有現時責任且可能引致可以可靠估計之經濟利益流出以結算承擔，則會確認撥備。倘貨幣時間價值重大，撥備按預期結清承擔開支之現值呈列。

凡不可能需要流出經濟利益以結清承擔，或承擔數額不可能充份可靠估計，則現時責任按或然負債披露。過往事件引起且僅能透過日後一項或多項事件出現或不出現始能確定之可能承擔，亦按或然負債披露，除非經濟利益流出之機會甚微。

#### 關連人士交易

在下列情況下，一方被視為與本集團有關連：

倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：

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

倘符合下列任何條件，即實體與本集團(報告實體)有關連：

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

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

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 分部報告

經營分部、於此等財務報表呈報之個別分部項目款額，按就對本集團各項業務及地理位置分配資源及評估表現定期向本集團最高主要管理人員定期提供的財務資料識別。

個別屬重大之經營分部不會就財務報告合併計算，除非該等分部具有類似經濟特性且於產品及服務、生產過程性質、客戶種類及類別、分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面類近。並非個別重大經營分部如符合大部分此等條件，則可能合併計算。

## 4. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用附註3所述本集團之會計政策時，本公司董事須就目前不能從其他來源得出之資產與負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及相關之其他因素而作出。實際數字或會有別於該等估計數字。

本集團持續就所作估計及相關假設作出評估。會計估計之修訂如僅影響當期，則有關會計估計修訂於該期間確認。如該項會計估計之修訂影響當期及往後期間，則有關修訂於當期及往後期間確認。

以下為存在重大風險之未來主要假設及於報告期間結算日存在之其他主要估計不明朗因素，可能導致須對下一個財政年度資產及負債賬面值作出重大調整。

### 呆壞賬撥備

本集團呆壞賬撥備政策以可收回性評估、賬齡分析及管理層判斷為基礎。評估該等應收賬款之最終變現能力需要作出高水平判斷，包括客戶之當前信譽及過往收款歷史記錄。倘本集團客戶之財務狀況日趨惡化，導致付款能力減弱，則可能須計提額外撥備。

### 估計投資物業公平價值

投資物業乃於報告期間結算日根據附註16所述由獨立合資格估值師所作出並獲本公司董事採納之估值按公平價值列賬。該等估值以若干假設為基礎，而該等假設涉及不明朗因素，可能與實際結果有重大差別。在作出估值時，本集團考慮活躍市場內類似物業之現行價格，並使用主要基於報告期間未存在之市況之假設。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

### 估計商譽減值

在釐定商譽是否減值時須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。使用價值之計算需要本集團估計預期該現金產生單位產生之未來現金流以及適用之折讓率，以計算其現值。倘若實際之未來現金流少於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一一年十二月三十一日，商譽已悉數減值(二零一零年：13,434,000港元)。計算減值虧損之詳情於附註17披露。

### 所得稅

遞延稅項負債以負債法就資產及負債之稅基與財務報告所用賬面值於報告日期之所有應課稅暫時差額撥備。

倘基於所有可得憑證可能產生日後應課稅溢利以抵銷可扣減暫時差額，則就可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。確認大致上涉及評估已就其確認遞延稅項資產之特定法律實體或稅務組別之日後表現。考慮有否可信憑證顯示部分或全部遞延稅項資產將可最終動用時，亦會評估其他多項因素，例如應課稅暫時差額是否存在、稅務規劃策略以及可動用估計稅項虧損期間。遞延稅項資產賬面值及相關融資模式及預算於各報告日期評估，倘無充份可信憑證顯示將於動用期間具備充足應課稅溢利以動用可扣減暫時差額，則資產結餘將調低，於盈虧扣除。

## 5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團之整體策略與去年維持不變。

本集團之資本結構包括債務淨額(即借貸減現金及現金等價物)及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事每半年檢討資本架構，並考慮資本成本以及與各類資本相關之風險。根據董事之建議，本集團將透過發行新股及新債務以平衡其整體資本架構。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 6. 金融工具

### 6a. 金融工具類別

#### 本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>財務資產</b>		
透過損益按公平價值計算之財務資產		
持作買賣投資	668	841
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	89,604	29,272
	<b>90,272</b>	30,113
<b>財務負債</b>		
攤銷成本	20,867	18,902

#### 本公司

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>財務資產</b>		
透過損益按公平價值計算之財務資產		
持作買賣投資	668	841
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	59,763	3,237
	<b>60,431</b>	4,078
<b>財務負債</b>		
攤銷成本	11,691	10,520

### 6b. 財務風險管理目標及政策

本集團及本公司之主要金融工具包括其他應收款項、持作買賣投資、銀行結餘及現金、其他應付款項、已收按金、應計費用、應付附屬公司款項以及應付董事款項。該等金融工具之詳情已於有關附註披露。該等金融工具之相關風險包括市場風險(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。如何降低該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，以確保及時而有效實施適當措施。

本集團就金融工具所面對風險之種類以及其管理及量度風險的方法並無變動。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 6. 金融工具(續)

### 6b. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 貨幣風險

本集團及本公司所面對由外匯兌換率變動引起之風險主要源自本集團旗下實體持有之財務資產和負債，以相關功能貨幣以外之貨幣計值。

於報告期間結束時本集團以主要外幣計值之貨幣資產和貨幣負債載列如下：

	資產		負債	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
美元	4,647	10,149	-	-

#### 外幣敏感度分析

下表詳述港元兌美元升值或貶值5%對本集團的影響。5%敏感度比率用作向主要管理人員內部呈報外幣風險，代表管理層對外幣匯率合理可能變動之評估。敏感度分析包括以外幣計值的結算貨幣項目，以及本集團對旗下海外業務之貸款，而貸款是以貸款方或借款方貨幣以外貨幣計值。在下表中，負數反映若港元兌美元升值5%，溢利或權益將會減少。若港元兌美元貶值5%，溢利及權益將產生相等但相反的影響，結餘將為正數。

	美元之影響	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
敏感度比率	5%	5%
對除稅溢利及保留溢利 的影響	174	381

#### 利率風險

由於本集團及本公司並無任何長期計息財務資產及負債，故本集團及本公司面對之利率風險極低。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 6. 金融工具(續)

### 6b. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 其他價格風險

本集團及本公司因其投資於上市股本證券而面對股本價格風險。管理層透過維持具備不同風險之投資組合以管理此項風險。本集團及本公司之股本價格風險主要集中於聯交所上市之股本證券。此外，本集團已指派團隊以監察價格風險，並將於有需要時考慮對沖風險。本集團及本公司並無任何於上市股本證券擁有重大投資，故本集團及本公司面對之股本價格風險極低。

#### 股本價格敏感度分析

下列敏感度分析根據於報告期間結束時面對之股本價格風險而定，該敏感度比率為5%。

若股本價格上升/下降5%，截至二零一一年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加/減少約28,000港元(二零一零年：增加/減少約35,000港元)，主要歸因於持作買賣投資公平值轉變。

#### 信貸風險

於二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司由於交易對手未能履行責任而面對會導致本集團及本公司蒙受財務虧損之最大信貸風險，源自財務狀況表載列之各項已確認財務資產之賬面值。

為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委派團隊專責釐定信貸批核及其他監管程序，以確保已採取行動跟進追討逾期債務。因此，本公司董事認為本集團及本公司之信貸風險已大幅減少。

本公司之信貸風險集中於存於8間(二零一零年：7間)銀行的流動資金，約佔本集團於報告期間結束時貨幣資產總額97%(二零一零年：95%)。由於訂約各方均為具備國際信貸評級機構高信貸評級之銀行，故信貸風險有限。

本集團並無持有任何抵押品或其他信貸提升措施以覆蓋其有關財務資產的信貸風險。

#### 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團及本公司監控及保持管理層認為足夠之現金及現金等價物水平，以提供營運資金予本集團，並減輕現金流量波動之影響。

本集團及本公司財務負債於報告期間結束時之期限，乃基於本集團及本公司被要求償還財務負債之最早日期之財務負債已訂約未貼現現金流量釐定。



# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 6. 金融工具(續)

### 6b. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

下表分析按報告期末離合約到期日之剩餘期間劃分於有關到期組別之本集團財務負債。表內所披露根據已訂約未貼現現金流量釐定之金額如下：

	於二零一一年十二月三十一日					
	加權平均 實際利率	一年內 千港元	兩年至 五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面總值 千港元
<b>非衍生財務負債</b>						
其他應付款項、已收按金及應計費用	-	20,867	-	-	20,867	20,867

  

	於二零一零年十二月三十一日					
	加權平均 實際利率	一年內 千港元	兩年至 五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面總值 千港元
<b>非衍生財務負債</b>						
其他應付款項、已收按金及應計費用	-	19,138	-	-	19,138	19,138
應付一名董事之款項	-	1,067	-	-	1,067	1,067
總計		20,205	-	-	20,205	20,205

### 6c. 公平價值

財務資產及財務負債之公平價值以下列方式釐定：

- 附帶標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之財務資產及財務負債，其公平價值乃參考市場分別所報買入及賣出價而釐定；及
- 其他財務資產及財務負債(不包括衍生工具)之公平價值乃使用可觀察現行市場交易及交易商報價所得類似工具之價格之折讓現金流分析，根據一般公認定價模型釐定。

由於屬即時或短期到期，於本集團及本公司之財務狀況報表中報告之財務資產及財務負債賬面值與其公平價值相若。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 6. 金融工具(續)

### 6c. 公平價值(續)

#### 於財務狀況報表中確認之公平價值計量

下表提供於初始確認後按公平價值計量之金融工具分析，並根據其公平價值可觀察程度歸類為第一級別。於報告期間結束時，並無於初始確認後按公平價值計量之金融工具歸類為第二及三級別(二零一零年：無)，兩個年度內並無在第一及二級別間的轉移。

第一級別的公平價值計量乃活躍市場內相同資產及負債之未經調整市場報價。

第二級別的公平價值計量乃計入第一級別之報價以外可直接(即其價格)或間接(即由價格)就資產或負債觀察的輸入資料。

第三級別的公平價值計量源自並非以可觀察市場數據為基礎之資產或負債輸入資料(不可觀察的資料)的估值方法。

#### 本集團及本公司

	千港元
於二零一一年十二月三十一日	
財務資產	
持作買賣投資－上市股本證券	668
於二零一零年十二月三十一日	
財務資產	
持作買賣投資－上市股本證券	841

## 7. 營業額

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
租金收入	15,671	15,524

## 8. 分部資料

就分配分部資源及評估其表現向本公司董事會(即首席經營決策者)報告著眼於業務性質之資料。

可呈報分部會計政策與附註3所述之本集團會計政策相同。分部表現以可呈報分部溢利/(虧損)基準計估，其為分部溢利/(虧損)之計量方法。分部溢利/(虧損)的計量方法與本集團溢利/(虧損)一致，惟有關計算中並未計入未分配其他經營收入及未分配支出項下之行政及經營開支、持作買賣投資之股息收入、持作買賣投資之公平值變動及董事薪酬除外。此乃就分配資源及評估分部表現向首席經營決策者報告之方式。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

在管理方面，本集團之可呈報分部如下：

### 物業發展及投資：

發展物業或投資物業賺取租金收入。

### 分部收入及業績

以下為按可呈報分部分析之本集團收入及業績：

截至二零一一年十二月三十一日止年度：

	物業發展及投資 千港元
分部收入	15,671
分部虧損	(13,478)
未分配其他經營收入	21
未分配支出	(8,575)
除稅前虧損	(22,032)

截至二零一零年十二月三十一日止年度：

	物業發展及投資 千港元
分部收入	15,524
分部溢利	6,905
未分配其他經營收入	1,291
未分配支出	(10,606)
除稅前虧損	(2,410)

分部收入指來自外部客戶之收入。本年度並無分部間之銷售(二零一零年：無)。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

### 分部資產及負債

以下為按可呈報分部分析之本集團資產及負債：

#### 分部資產

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
物業發展及投資	<b>233,942</b>	153,021
總分部資產	<b>233,942</b>	153,021
未分配資產	<b>86,948</b>	30,807
綜合資產	<b>320,890</b>	183,828

#### 分部負債

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
物業發展及投資	<b>17,814</b>	18,511
總分部負債	<b>17,814</b>	18,511
未分配負債	<b>18,031</b>	19,336
綜合負債	<b>35,845</b>	37,847

就監察分部表現及分部間之資源分配而言：

- 所有資產分配至可呈報分部，惟包括銀行結餘及現金以及若干未分配總部及公司資產之未分配資產除外；及
- 所有負債分配至可呈報分部，惟所得稅負債、遞延稅項負債及包括若干未分配總部及公司負債之未分配負債除外。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

### 其他分部資料

截至二零一一年十二月三十一日止年度：

	物業發展及投資 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計入分部損益或分部資產計量之款項：			
添置非流動資產	86,907	205	87,112
物業、廠房及設備之折舊	1,168	249	1,417
商譽之已確認減值虧損	14,118	–	14,118
出售物業、廠房及設備之虧損	5	1	6
定期向首席經營決策者提供但未計入 分部損益計量之款項：			
利息收入	4	6	10
稅項	1,160	–	1,160

截至二零一零年十二月三十一日止年度：

	物業發展及投資 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計入分部損益或分部資產計量之款項：			
添置非流動資產	50,359	846	51,205
物業、廠房及設備之折舊	658	138	796
出售物業、廠房及設備之虧損	54	217	271
出售投資物業之虧損	39	–	39
定期向首席經營決策者提供但未計入分部損益計量 之款項：			
利息收入	16	41	57
稅項	2,772	–	2,772

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

### 地區資料

本集團於兩個主要地區經營－中華人民共和國(「中國」，不包括香港)及香港。

本集團來自外部客戶收入資料是按經營業務地點劃分。本集團之非流動資產資料是按資產地點劃分。

	來自外部客戶收入		非流動資產	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
中國	<b>15,671</b>	15,524	<b>229,153</b>	150,895
香港	–	–	<b>860</b>	1,282
	<b>15,671</b>	15,524	<b>230,013</b>	152,177

### 主要客戶資料

物業發展及投資分部應佔收入約15,671,000港元(二零一零年：15,524,000港元)來自一名單一外部客戶。

若干比較數字已予重列，以配合本年度資源分配變動。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 9. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除(計入)下列項目：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
董事酬金(附註11)	1,172	1,688
其他員工成本	5,157	5,747
退休福利計劃供款(董事酬金除外)	386	312
員工成本總額	6,715	7,747
核數師酬金	457	443
物業、廠房及設備之折舊	1,417	796
商譽之已確認減值虧損	14,118	—
出售物業、廠房及設備之虧損	6	271
出售投資物業之虧損	—	39
租用物業之最低租金	2,274	1,866
匯兌虧損淨額	566	908
持作買賣投資股息收入	(21)	(19)
利息收入	(10)	(57)
來自投資物業之租金收入總額	(15,671)	(15,524)
年內賺取租金收入之投資物業之直接經營支出	2,267	2,966
	(13,404)	(12,558)

## 10. 稅項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期稅項：		
香港利得稅		
— 本年度撥備	1,589	1,539
— 過往年度撥備不足	—	1,481
	1,589	3,020
中國企業所得稅		
— 過往年度超額撥備	—	(1,645)
遞延稅項	1,589	1,375
	(429)	1,397
	1,160	2,772

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一零年：16.5%)計算。

中國附屬公司按25%(二零一零年：25%)稅率繳付中國企業所得稅。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 10. 稅項(續)

本年度稅項與綜合全面收益報表之除稅前虧損對賬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前虧損	<b>(22,032)</b>	(2,410)
除稅前虧損之名義稅項	<b>(6,053)</b>	(926)
在稅務上不能扣除開支之稅項影響	<b>248</b>	1,736
在稅務上不應課稅收入之稅項影響	<b>(255)</b>	(346)
去年撥備不足	<b>56</b>	703
利用之前未被確認之稅項虧損	<b>-</b>	(35)
未被確認之稅項虧損之稅項影響	<b>7,164</b>	1,640
本年度稅項	<b>1,160</b>	2,772

## 11. 董事酬金

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
董事袍金：		
執行董事	<b>150</b>	210
非執行董事	<b>150</b>	210
獨立非執行董事	<b>450</b>	450
其他酬金：		
薪金及其他福利	<b>410</b>	801
退休福利計劃供款	<b>12</b>	17
酬金總額	<b>1,172</b>	1,688

截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一零年十二月三十一日止年度，董事並無任何安排以放棄或同意放棄任何酬金。兩年內均無支付酬金予董事作為招攬加盟或加盟本集團之報酬或作為失去職位之補償。



# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 11. 董事酬金(續)

本公司年內各董事酬金載列如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>執行董事袍金：</b>		
黃文稀	150	150
張仲良	-	60
	<b>150</b>	210
<b>非執行董事袍金：</b>		
黃世再	150	150
陳苡筱	-	60
	<b>150</b>	210
<b>獨立非執行董事袍金：</b>		
鄭康棋	150	150
梁坤	150	150
林栢森	150	150
	<b>450</b>	450
<b>執行董事薪金及其他福利：</b>		
黃文稀	410	390
張仲良	-	411
	<b>410</b>	801
<b>執行董事退休福利計劃供款：</b>		
黃文稀	12	12
張仲良	-	5
	<b>12</b>	17
	<b>1,172</b>	1,688

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 12. 僱員酬金

本集團最高薪之五名人士中，一名(二零一零年：兩名)為董事，彼等之酬金已載列於附註11。

餘下四名(二零一零年：三名)最高薪人士之酬金如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,036	2,664
退休福利計劃供款	78	17
	<b>2,114</b>	2,681

彼等之酬金屬於以下範圍：

	二零一一年 僱員數目	二零一零年 僱員數目
零至1,000,000港元	4	2
1,000,001港元至1,500,000港元	-	1

兩年內均無支付酬金予僱員作為招攬加盟或加盟本公司之報酬或作為失去職位之補償。

## 13. 股息

截至二零一一年十二月三十一日止年度內並無派付或擬派股息，而自報告期間結束起亦無任何擬派股息(二零一零年：無)。

## 14. 每股虧損

根據以下數據計算每股基本虧損：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
就每股基本虧損本公司擁有人應佔年內虧損	<b>(23,191)</b>	(5,182)

  

	千股	千股
就每股基本虧損普通股之加權平均數	<b>949,892</b>	773,045

由於兩個年度均無具潛在攤薄效應的普通股發行在外，故每股攤薄虧損及每股基本虧損相同。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 15. 物業、廠房及設備 本集團

	傢俱及裝置 千港元	電腦設備 千港元	機器 千港元	汽車 千港元	租賃裝修 千港元	總計 千港元
<b>成本值</b>						
於二零一零年一月一日	790	97	543	832	399	2,661
添置	518	299	1	569	745	2,132
兌換調整	42	-	26	9	-	77
出售	(23)	-	-	(68)	(399)	(490)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	1,327	396	570	1,342	745	4,380
添置	29	63	15	128	39	274
轉撥自收購廠房及設備之預付款項	-	1,172	-	-	166	1,338
兌換調整	81	12	37	39	-	169
出售	(66)	(14)	(1)	(98)	-	(179)
於二零一一年十二月三十一日	<b>1,371</b>	<b>1,629</b>	<b>621</b>	<b>1,411</b>	<b>950</b>	<b>5,982</b>
<b>累計折舊</b>						
於二零一零年一月一日	227	67	55	115	153	617
本年度折舊	272	63	64	296	101	796
兌換調整	31	1	10	9	-	51
於出售時對銷	(11)	-	-	(15)	(193)	(219)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	519	131	129	405	61	1,245
本年度折舊	309	469	69	344	226	1,417
兌換調整	54	12	17	15	-	98
於出售時對銷	(35)	(14)	(1)	(97)	-	(147)
於二零一一年十二月三十一日	<b>847</b>	<b>598</b>	<b>214</b>	<b>667</b>	<b>287</b>	<b>2,613</b>
<b>賬面值</b>						
於二零一一年十二月三十一日	<b>524</b>	<b>1,031</b>	<b>407</b>	<b>744</b>	<b>663</b>	<b>3,369</b>
於二零一零年十二月三十一日	808	265	441	937	684	3,135

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 15. 物業、廠房及設備(續) 本公司

	傢俱及裝置 千港元	電腦設備 千港元	租賃裝修 千港元	總計 千港元
<b>成本值</b>				
於二零一零年一月一日	132	42	399	573
添置	5	19	–	24
出售	(21)	–	(399)	(420)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	116	61	–	177
出售	(3)	–	–	(3)
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>	<b>113</b>	<b>61</b>	<b>–</b>	<b>174</b>
<b>累計折舊</b>				
於二零一零年一月一日	50	23	153	226
本年度折舊	26	20	40	86
於出售時對銷	(10)	–	(193)	(203)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	66	43	–	109
本年度折舊	23	10	–	33
於出售時對銷	(2)	–	–	(2)
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>	<b>87</b>	<b>53</b>	<b>–</b>	<b>140</b>
<b>賬面值</b>				
於二零一一年十二月三十一日	<b>26</b>	<b>8</b>	<b>–</b>	<b>34</b>
於二零一零年十二月三十一日	50	18	–	68

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 16. 投資物業 本集團

	投資物業		
	已竣工 (按公平價值) 千港元	在建中 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日	81,189	–	81,189
添置	–	7,422	7,422
出售	(39)	–	(39)
兌換調整	3,037	–	3,037
於損益表中確認之公平價值增加淨額	2,161	–	2,161
於二零一零年十二月三十一日	86,348	7,422	93,770
於二零一一年一月一日	86,348	7,422	93,770
添置	–	7,106	7,106
兌換調整	4,741	378	5,119
於損益表中確認之公平價值減少淨額	(1,715)	–	(1,715)
於二零一一年十二月三十一日	<b>89,374</b>	<b>14,906</b>	<b>104,280</b>

- (a) 投資物業指於中國以中期租賃持有之土地權益以及已建設或建設中建築物。
- (b) 投資物業之公平價值乃以與本集團無關連之獨立合資格估值師美國評值有限公司進行之估值計算。美國評值有限公司是香港測量師學會之成員，且具備適當之專業資格及在相關地點的物業進行估值之近期估值經驗。估值乃根據面積、特徵及位置相若之可資比較物業實際銷售實現價格或市場價格資料比較。
- (c) 發展中投資物業按成本值列賬乃由於本公司管理層認為部份建築項目於二零一一年十二月三十一日根本尚未開始施工，因此無法可靠釐定發展中投資物業之公平價值。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 17. 商譽 本集團

	千港元
<b>成本值</b>	
於二零一零年一月一日	12,952
兌換調整	482
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	13,434
兌換調整	684
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>	<b>14,118</b>
<b>減值</b>	
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	-
已確認減值虧損	(14,118)
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>	<b>(14,118)</b>
<b>賬面值</b>	
於二零一一年十二月三十一日	-
於二零一零年十二月三十一日	13,434

商譽就減值檢測被分配至現金產生單位。現金產生單位包括物業發展及投資分部下之三間附屬公司，即大通資本有限公司、金麗灣旅遊發展有限公司及海豐金麗灣度假村有限公司。

現金產生單位之可收回款額乃根據使用價值釐定。該計算方法使用以本集團管理層所批准為期5年之財務預算以及每年5.4%(二零一零年：5%)折讓率計算之現金流量預測。5年期之現金流乃假設增長率按零水平維持不變。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司董事已估算現金產生單位之可收回金額，由於有關現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，故已確認減值虧損總額14,118,000港元(二零一零年：零)。現金產生單位之可收回金額按使用價值法釐定。有關計算方法的使用是經本公司董事所批准為期五年期之財政預算為基準之現金流量預測。超過五年之現金流量乃按照零增長率推斷而來。該增長率不會超過市場之長期平均增長率。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 18. 發展中投資物業之預付款項

### 本集團

深圳市焯楠建築裝飾工程有限公司(「承建商」)與本公司附屬公司就興建及翻新金麗灣度假村，訂立日期為二零一零年六月十六日之建築合約，合約款額為人民幣55百萬元(約相當於68.56百萬港元)，首期款項為人民幣22,500,000元(約相當於28,046,000港元)，本集團已於二零一零年支付。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團已再支付承建商預付款項約人民幣8,476,000元(約相當於10,566,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，發展中投資物業之預付款項合共約人民幣30,976,000元(約相當於38,612,000港元)(二零一零年：26,687,000港元)。

## 19. 收購一家附屬公司之預付款項

### 本集團

該款項包括有關本公司全資附屬公司滙通天下控股(中國)有限公司以總代價人民幣104,500,000元(約相當於130,259,000港元)收購唐海中泰信和房地產開發有限公司全部股權之預付訂金人民幣65,000,000元(約相當於81,023,000港元)及其他資本開支約1,875,000港元(二零一零年：13,171,000港元)，這收購已獲本公司股東於二零一零年十二月十三日舉行之股東特別大會批准。有關詳情載於本公司日期為二零一零年十一月二十五日之通函內。

## 20. 預付租賃款項

### 本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
就中國土地預付之經營租賃付款	310	270
就報告分析如下：		
非流動資產	198	187
流動資產(計入其他應收款項)	112	83
	310	270

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 21. 其他應收款項

### 本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他應收款項	<b>5,209</b>	2,244
呆壞賬撥備	-	(7)
	<b>5,209</b>	2,237
呆壞賬撥備變動：		
於一月一日	<b>7</b>	3,720
已確認減值虧損	-	7
出售一家附屬公司	-	(3,685)
不能收回之撇賬額	-	(35)
年內收回之款項	<b>(7)</b>	-
於十二月三十一日	-	7

### 本公司

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他應收款項	<b>234</b>	388
呆壞賬撥備	-	(7)
	<b>234</b>	381
呆壞賬撥備變動：		
於一月一日	<b>7</b>	35
已確認減值虧損	-	7
不能收回之撇賬額	-	(35)
年內收回之款項	<b>(7)</b>	-
於十二月三十一日	-	7

由於無關連實體出現財務困難，故本集團及本公司之呆壞賬撥備出現個別減值。本集團及本公司並無就此等結餘持有任何抵押品。



# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 22. 持作買賣投資

本集團及本公司

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
在香港上市之股本證券，按公平價值	668	841

於報告期末，所有透過損益按公平價值計算之財務資產按公平價值列賬。上市證券之公平價值乃參考市場分別所報買入及賣出價而釐定。

## 23. 銀行結餘及現金

本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行存款及現金	85,000	28,573

本公司

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行存款及現金	59,762	3,111

於二零一一年十二月三十一日，本集團約25,232,000港元(二零一零年：25,202,000港元)之現金及現金等價物乃由若干中國附屬公司持有。本公司及其他附屬公司於動用上述資金時，一般須受外匯監控及其他限制所規限。約4,647,000港元(二零一零年：10,149,000港元)之現金及現金等價物以美元列值。

銀行結餘按每日銀行存款息率之浮動息率計息，並存放於信譽可靠且最近並無拖欠記錄的銀行。現金及銀行結餘之賬面值與其公平價值相若。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 24. 其他應付款項、已收按金及應計費用

### 本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已收按金	1,141	1,141
其他應付款項及應計費用	19,726	17,997
	<b>20,867</b>	19,138

### 本公司

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他應付款項及應計費用	2,086	909
	<b>2,086</b>	909

## 25. 應付一家附屬公司款項

此款項乃無抵押、免息及須應要求償還。

## 26. 應付一名董事款項

此款項乃無抵押、免息及須應要求償還。

## 27. 股本

	股數		股本	
	二零一一年 千股	二零一零年 千股	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
每股0.4港元之普通股 法定 年初及年末	<b>2,500,000</b>	2,500,000	<b>1,000,000</b>	1,000,000
已發行及繳足 年初	<b>773,045</b>	773,045	<b>309,218</b>	309,218
已發行供股股份(附註(i))	<b>386,522</b>	—	<b>154,609</b>	—
年末	<b>1,159,567</b>	773,045	<b>463,827</b>	309,218

附註：

- (i) 於二零一一年七月十八日，按照於記錄日期每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之基準，本公司以認購價每股供股股份0.40港元向合資格股東發行386,522,400股供股股份。此等供股股份於各方面與本公司當時現有股份享有同等權利。有關詳情載於本公司日期為二零一一年六月二十一日之通函內。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 28. 遞延稅項負債

### 本集團

以下為本年度及過去年度已確認之主要遞延稅項負債及其變動：

	重估投資物業 千港元
於二零一零年一月一日	12,723
計入全面收益	1,397
兌換調整	503
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	14,623
於全面收益扣除	(429)
兌換調整	734
於二零一一年十二月三十一日	14,928

於報告期末，本集團尚未動用之稅務虧損約為26,840,000港元(二零一零年：17,644,000港元)可用以抵銷未來溢利。因未能預見未來溢利流量，故並無遞延稅項資產就該等稅項虧損獲確認。該等稅務虧損中，18,434,000港元(二零一零年：10,294,000港元)未確認稅項虧損將於五年內過期，餘下未確認稅務虧損結餘可無限期結轉。

## 29. 於附屬公司之權益

### 本公司

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股份，按成本值	<b>68,446</b>	44,036
應收附屬公司款項	<b>163,195</b>	93,311
	<b>231,641</b>	137,347
已確認減值虧損	<b>(53)</b>	—
	<b>231,588</b>	137,347

應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

鑑於若干附屬公司出現經營虧損，減值虧損參考其估計可收回金額後確認。

本公司於二零一一年十二月三十一日之附屬公司詳情載於附註36。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 30. 股份溢價及儲備

### 本集團

本集團本年度及過去年度之股份溢價及儲備變動呈列於綜合財務報表第27頁綜合權益變動表內。

### 本公司

	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日	37,978	(210,001)	(172,023)
本年度虧損	–	(5,967)	(5,967)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	37,978	(215,968)	(177,990)
本年度虧損	–	(3,031)	(3,031)
發行供股成本	(2,211)	–	(2,211)
於二零一一年十二月三十一日	<b>35,767</b>	<b>(218,999)</b>	<b>(183,232)</b>

本公司在兩個年度均無儲備可供分派。

股份溢價賬之應用受香港公司條例第48B條管限。

## 31. 本公司權益擁有人應佔虧損

本公司權益擁有人應佔綜合虧損約3,031,000港元(二零一零年：5,967,000港元)虧損，於本公司財務報表處理。

上述金額與本公司本年度虧損的對賬：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本公司財務報表處理之權益擁有人應佔綜合虧損	<b>(2,978)</b>	(5,889)
年內已確認應收附屬公司款項之減值虧損	<b>(53)</b>	(78)
本公司本年度虧損(附註30)	<b>(3,031)</b>	(5,967)

## 32. 退休福利計劃

本集團參與一項為香港所有合資格僱員設立的強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團及僱員分別須按僱員薪金之5%向強積金計劃作出供款。計劃資產與本集團資產獨立分開持有，基金由受託人控制。

本集團於中國之附屬公司遵守適用中國法規，參與有關地方政府機關推行之社會保障計劃。保費由本集團根據中國有關法律規定按僱員薪金之特定比例支付。

於綜合全面收益報表確認之總開支約398,000港元(二零一零年：329,000港元)指本集團按計劃規則訂明之比率或金額已付及支付予該等計劃之供款。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 33. 經營租賃承擔

### 本集團作為承租人

於報告期末，本集團就不可取消之經營租賃而須於下列期間支付未來最低租金承擔：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	<b>2,617</b>	2,124
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<b>3,563</b>	1,353
第五年後	<b>7,098</b>	4,613
	<b>13,278</b>	8,090

應付租金指若干土地及辦公室物業之經營租賃款項。經磋商之租賃為期兩年至五十年，租金最初訂為兩年至五年固定不變，之後固定每兩年至五年調整。

### 本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入約為15,671,000港元(二零一零年：15,524,000港元)。預期物業將持續產生租金收益17.5%(二零一零年：18%)。

於報告期末，本集團已與租戶訂立下列未來最低租金付款：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	<b>4,051</b>	15,419
第二年至第五年(包括首尾兩年)	-	3,855
	<b>4,051</b>	19,274

## 34. 資本承擔

### 本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已簽約但未於財務報表撥備之有關購買廠房及設備之資本開支	<b>23</b>	130
已簽約但未於財務報表撥備之有關發展中投資物業之資本開支	<b>56,284</b>	42,054
已簽約但未於財務報表撥備之有關收購一家附屬公司之資本開支	<b>49,224</b>	112,074

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 35. 關連人士交易

### 主要管理人員之酬金

董事及其他主要管理人員於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度之薪酬詳情，已分別於附註11及12披露。

董事及主要管理人員薪酬乃按本公司之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字由本公司薪酬委員會釐定。

### 應付一名董事款項

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司主席兼非執行董事黃世再先生（「黃先生」）向本公司附屬公司海豐金麗灣度假村有限公司及滙通天下控股（中國）有限公司提供免息貸款合共人民幣30,446,000元（約相當於37,023,000港元），撥付其營運資金需要（二零一零年：1,067,000港元）。有關於報告日期之貸款及尚未償還金額於附註26披露。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團已應黃先生要求向其償還貸款約人民幣31,346,000元（約相當於38,115,000港元）。

### 其他關連人士交易

自二零一零年二月一日起，本集團以每月租金人民幣28,913元向大中華國際集團（中國）有限公司（「大中華」）租賃辦公室物業，為期三年。大中華由大中華國際投資集團有限公司（「大中華集團」）全資擁有。本公司主席兼非執行董事黃世再先生於一九八零年代於香港創辦大中華集團，現時兼任大中華集團董事會主席。本公司執行董事黃文稀女士亦為大中華之副主席。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團向大中華繳付租金總額約422,000港元（二零一零年：368,000港元）。

自二零一零年七月一日起，本集團以每月租金人民幣1,300元向深圳市大中華第一太平戴維斯物業管理有限公司（「戴維斯」）租賃停車場。戴維斯由大中華集團間接全資擁有。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團向戴維斯繳付租金總額約19,000港元（二零一零年：18,000港元）。

於二零一一年十二月三十一日，已付大中華之租賃按金約72,000港元（二零一零年：69,000港元）為無抵押及免息，並如附註21所披露入賬列作「其他應收款項」。於二零一一年十二月三十一日，應付大中華之租金約432,000港元（二零一零年：無）並如附註24所披露入賬列作「其他應付款項」。

# 財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

## 36. 附屬公司詳情

於二零一一年十二月三十一日本公司附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營業務地點	已發行股本/ 繳足/註冊資本	本公司所持已發行		主要業務
			股本/繳足/註冊資本		
			面值之比例		
直接	間接				
			%	%	
大通資本有限公司	香港	1股每股面值1港元之普通股	100	-	物業投資
中國滙通集團有限公司	香港	1股每股面值1港元之普通股	100	-	投資控股
金麗灣旅遊發展有限公司	香港	10,000股每股面值1港元之普通股	-	100	投資控股
海豐金麗灣度假村有限公司	中國	9,549,929美元	-	100	經營度假村業務
滙通天下金融控股有限公司	香港	10,000,000股每股面值1港元之普通股	100	-	不活動
滙通基金有限公司	香港	10,000,000股每股面值1港元之普通股	-	100	不活動
中國滙通證券有限公司	香港	10,000,000股每股面值1港元之普通股	-	100	不活動
滙通天下控股(中國)有限公司	中國	人民幣50,000,000元	100	-	投資控股
滙通天下控股(天津)有限公司	中國	人民幣2,000,000元	-	99.9	不活動

於本年底或年內任何時間，概無附屬公司擁有任何債務證券。

## 37. 報告期間後發生之事項

於二零一二年三月二十九日，本公司之全資附屬公司大通資本有限公司訂立協議以延長一所度假村的租期，由二零一二年四月一日起為期兩年，固定每月租金為人民幣800,000元。此協議確保本集團取得經常性收入。

# 五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	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	二零零七年 千港元
業績					
營業額	<b>15,671</b>	15,524	10,596	11,874	–
本公司擁有人應佔虧損	<b>(23,191)</b>	(5,182)	(2,763)	(13,026)	(5,721)

	於十二月三十一日				
	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	二零零七年 千港元
資產及負債					
資產總值	<b>320,890</b>	183,828	175,330	41,225	6,097
負債總值	<b>(35,845)</b>	(37,847)	(29,772)	(61,713)	(13,559)
資產(負債)淨值	<b>285,045</b>	145,981	145,558	(20,488)	(7,462)



# 主要投資物業

於二零一一年十二月三十一日

地點	種類	租賃年期
中國 廣東省 汕尾市 海豐縣 鯨門鎮 百安半島 金麗灣度假村	度假村	中期