



Great China Properties Holdings Limited 大中華地產控股有限公司

(前稱匯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

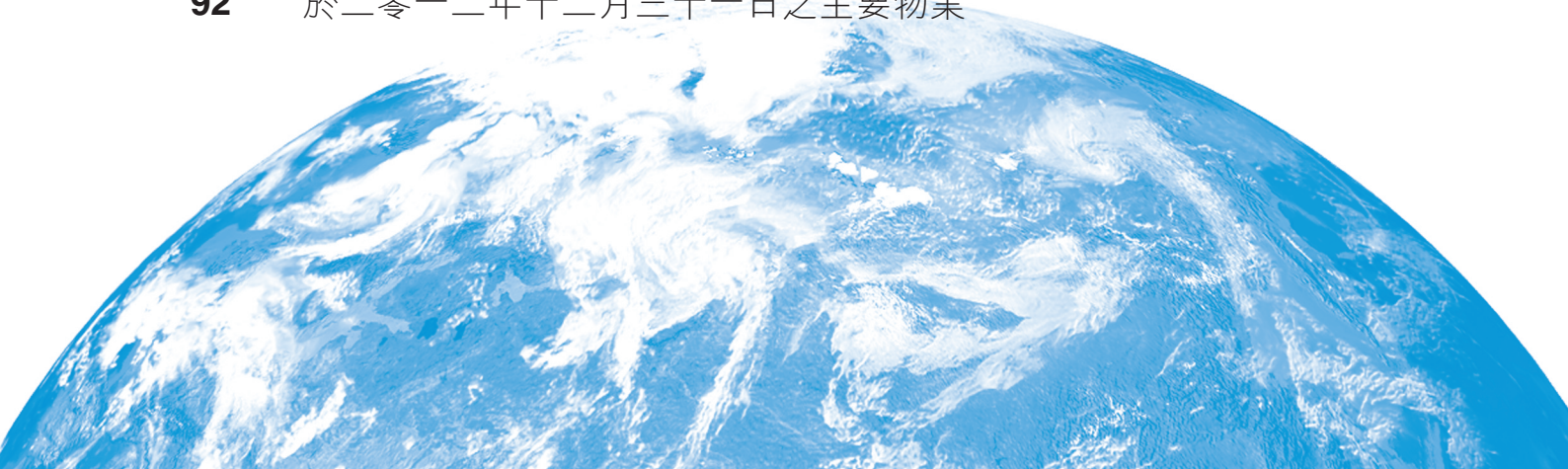


2012
年報



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
- 12 企業管治報告
- 20 董事會報告
- 26 獨立核數師報告
- 28 綜合全面收益報表
- 29 綜合財務狀況報表
- 30 財務狀況報表
- 31 綜合權益變動表
- 32 綜合現金流量表
- 33 財務報表附註
- 91 五年財務摘要
- 92 於二零一二年十二月三十一日之主要物業



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

國衛會計師事務所有限公司

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.greatchinaproperties.com

董事及高級管理層簡歷

執行董事

黃文稀女士，28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Wisconsin-Madison大學工商管理學士學位及紐約大學環球金融碩士學位。彼亦為滙通天下基金有限公司董事及大中華國際集團(中國)有限公司執行董事。彼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，61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，58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，51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。彼亦為中國委託公証人。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，51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。彼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二十年豐富經驗。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 Asia Green Agriculture Corporation 的獨立董事。林先生為能源國際投資控股有限公司之獨立非執行董事，該公司股份直至二零一一年七月一日於聯交所上市。

公司秘書

吳玲玲女士，40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：

本人欣然呈報大中華地產控股有限公司(「本公司」或「大中華地產」，連同其附屬公司「本集團」，原名「滙通天下集團有限公司」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績。

財務回顧摘要

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約13,008,000港元(二零一一年：15,671,000港元)，較去年減少約17%。本年度股東應佔虧損為約10,065,000港元(二零一一年：23,191,000港元)。董事會並不建議派發任何股息(二零一一年：無)。

業務回顧

於二零一二年十二月十四日，本集團完成收購國榮有限公司，總代價為人民幣230,000,000元(可予下調，如有)。是項收購的主要資產為位於廣東省惠州市之東方新天地大廈。完成收購後，本集團將出售該物業之住宅部分及出租該物業之商廈部分，為集團帶來持續而穩定之現金流。

金麗灣度假村的租期已由二零一二年四月一日起延長兩年，此舉有助確保經常性收入的獲取。本集團預期金麗灣度假村所在的海豐縣政府將積極推廣海豐縣旅遊業，為海豐縣建立富吸引力的形象。預料在各個度假村項目相繼落成後，可吸引更多遊客到訪，而金麗灣度假村亦可從中得益。

本集團亦於二零一三年一月二十五日完成了對唐海中泰信和房地產開發有限公司的收購事項，進一步加強本集團於中國之物業投資及發展業務之良機。

市場回顧

二零一二年，房地產市場在歷經三年嚴厲調控後逐步回暖。各地方政府為支持合理自住需求，通過調整公積金制度，提高購置首套房貸款額度，令信貸環境整體趨好，為房地產市場的發展帶來利好；另一方面，中央嚴格執行差異化信貸政策和限購政策，抑制投資投機性需求，並通過督查等方式確保政策落實到位。此外，中央繼續推進土地市場管理和改革，加大土地供應，特別是加大保障房土地供應量及相應資金支持力度，以增加市場有效供給。國家對於房地產行業的一系列調控既有效刺激了合理的住房需求，保證了房地產市場正常運轉，又嚴厲打擊了市場的投資投機行為，使住房屬性從投資品向居住品轉變。

主席報告

業務展望

踏入二零一三年，圍繞中央政府提出的完善穩定房價工作責任制、堅決抑制投機投資性購房、增加普通商品住房及用地供應、加快保障性安居工程規劃建設及加強市場監管在內的五大房地產政策措施，預計市場在短期內仍將存在不明朗因素。但宏觀經濟的溫和回升、城鎮化的發展推進及中國人均財富增加帶來龐大的剛性需求，將繼續為房地產市場的發展提供有利支援。

為了在名稱和定位上能更加準確地反映本集團主營業務和未來發展的方向，本集團已於二零一三年三月初正式更名為「大中華地產控股有限公司」，未來將以物業發展及投資、商業地產投資及管理及旅遊地產為主營業務，以全新的形象，積極把握中國房地產市場增長帶來的商機。

本集團的商住項目惠州市的東方新天地大廈預計將於今年第二季開盤銷售。同時本集團亦將繼續大力發展旗下的金麗灣度假村及唐海縣的項目，目標是要把這兩個項目打造成國際級的旅遊度假勝地。

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，以低成本取得高質素及有潛力的投資項目，提高回報水平。未來本集團將逐步調整投資物業與開發性物業收入的比例，由目前單一的依靠度假村租金收入，逐步增加持有性物業的管理及租金收入。本集團將一如以往，完善成本控制，加緊人才儲備，打造優質品牌，提高本集團整體經營規模和經濟效益。

致謝

本人謹此向本集團全體董事以及員工致以衷心的謝意，感謝他們於過去一年為大中華地產的發展所付出的努力。本人亦藉此機會感謝各位股東及投資者對本集團的支持及信賴。改名后的大中華地產將堅守「建立大中華華人世界：框架亞洲，建設世界，建立美好的家園」的願景，致力把大中華地產發展成為國內領先的商住及旅遊項目地產發展商，以出色的業績為股東及投資者創造持續的投資回報。

主席

黃世再先生

香港，二零一三年三月二十八日

管理層討論及分析

業績

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約13,008,000港元，較去年營業額約15,671,000港元減少約17%。營業額下降主要歸因於根據自二零一二年四月一日起開展之經延長租賃協議，物業發展及投資業務所產生每月租金收入由人民幣1,083,333元減至人民幣800,000元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之股東應佔虧損約為10,065,000港元，較去年之股東應佔虧損約23,191,000港元減少約56.6%。虧損減少之主要原因為於去年確認商譽減值虧損約14,118,000港元所致。

業務回顧

物業發展及投資業務

金麗灣項目

本公司透過其間接全資中國附屬公司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」)。

當本集團與一名獨立第三方所訂立日期為二零零八年十月十日之租賃協議以及日期為二零零八年十二月二十九日及二零零九年三月九日之兩份補充租賃協議到期後，本集團已訂立日期為二零一二年三月二十九日之協議，延長金麗灣度假村租賃期，自二零一二年四月一日起為期兩年，固定每月租金收入為人民幣800,000元。

於二零一二年八月十六日，海豐金麗灣度假村有限公司(「中國金麗灣」)接獲確認書，確認在海豐縣土地交易所(「土地交易所」)於二零一二年七月二十七日至二零一二年八月十五日期間就兩幅位於中國廣東省汕尾市海豐縣鮎門鎮百安村委的地塊，總面積為約97,069平方米(「地塊」，當中包括兩個地盤，面積為約55,130平方米之地盤「A」及面積為約41,939平方米之地盤「B」)之土地使用權進行之公開投標中，成功以人民幣54,359,000元(約相當於68,269,000港元)之總代價投得地塊之土地使用權。

繼成功投得地塊之土地使用權後，中國金麗灣於二零一二年八月十六日與土地交易所訂立兩份確認書，落實成功投得地塊及轉讓地塊之土地使用權之相關付款條款。

中國金麗灣亦於二零一二年八月十六日與海豐縣國土資源局訂立兩份土地使用權轉讓合同(「土地使用權轉讓合同」)，規定中國金麗灣須確保地塊根據中國相關規則及法規發展，而有關發展工程須由土地使用權轉讓合同日期起計2年內展開。倘由土地使用權轉讓合同日期起計2年之期屆滿後地塊仍未動工發展，地塊之土地使用權將被收回。

中國金麗灣亦於二零一二年八月二十七日與海豐縣國土資源局訂立兩份國有建設用地使用權出讓合同，確認獲授地塊作商業用途之土地使用權期限為40年，而作住宅用途之土地使用權期限為70年。

管理層討論及分析

地塊鄰近金麗灣度假村。本集團擬在地塊上擴充金麗灣度假村之發展。

為應付金麗灣度假村位處之鮎門鎮地區之供水及缺水問題，中國金麗灣於二零一零年三月完成建設連接鮎門鎮與梅隴鎮平安洞之供水管道，總成本約為6,837,000港元。本集團將於出現業務機會之時考慮擴展供水管道業務，為金麗灣度假村鄰近之當地村鎮供應食水。

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，並分別於二零一零年十二月十日及二零一一年一月十三日簽訂兩份補充協議，合約金額為人民幣55,000,000元(約相當於69,075,000港元)。截至本報告日期，中國金麗灣已向承建商支付約人民幣30,976,000元(約相當於38,903,000港元)作為合約金額之預付款項。由於金麗灣度假村之建築及裝修設計仍在修訂中，故未能落實裝修動工日期。

唐海縣項目

本集團於二零一零年九月二十七日與一名獨立第三方訂立一份買賣協議(「唐海收購協議」)，內容有關收購於唐海中泰信和房地產開發有限公司(「唐海中泰信和」)之99.99%股權(「唐海收購事項」)，有關唐海收購事項進一步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。

唐海收購事項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。於唐海收購協議之全部先決條件獲達成後，唐海收購事項於二零一三年一月二十五日完成。完成後，唐海中泰信和成為本公司之間接附屬公司，而唐海中泰信和之財務業績將於本集團之綜合財務報表內綜合入賬。

本集團已支付合共約人民幣92,500,000元(約相當於116,171,000港元)作為唐海收購事項之代價。唐海中泰信和之賣方須支付因轉讓唐海中泰信和股權而產生之中國個人所得稅。於唐海收購事項完成日期，有關中國個人所得稅尚未繳納。賣方同意於彼等繳清有關尚未繳納之中國個人所得稅前，彼等將不會要求本公司支付代價餘額人民幣11,989,550元(約相當於15,058,000港元)。

本集團已委託多家外部公司進行勘查並且開始設計工作。截至本報告日期，本集團處於規劃及設計生態悠閒區或度假村的初步階段。

大亞灣項目

於二零一二年六月八日，本公司之全資附屬公司Asiatic Talent Limited(「Asiatic」)與本公司之非執行董事兼主席黃世再先生(「黃先生」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，Asiatic有條件同意收購而黃先生有條件同意出售國榮有限公司(「國榮」)全部已發行股本，代價為人民幣230,000,000元(可予下調，如有)(相當於約282,900,000港元，並可予相應下調，如有)(「大亞灣收購事項」)。

管理層討論及分析

大亞灣收購事項下之主要資產為東方新天地大廈(「該物業」)，為一個綜合物業開發項目，總建築面積約為69,171.7平方米，位於中國廣東省惠州市大亞灣澳頭中興中路一號。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，大亞灣收購事項構成本公司之非常重大收購事項及關連交易。因此，大亞灣收購事項須遵守上市規則所載申報、公佈及獨立股東批准之規定。大亞灣收購事項已於本公司在二零一二年八月二十日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。買賣協議之全部先決條件已獲達成，大亞灣收購事項已於二零一二年十二月十四日完成。完成後，國榮成為本公司之間接附屬公司，而國榮及其附屬公司之財務業績已於本集團之綜合財務報表內綜合入賬。

簽訂買賣協議時，本集團已向黃先生支付現金合共5,000,000港元作為可退還訂金。於大亞灣收購事項完成後，已按發行價每股0.20港元(於發行日期其公平價值為每股0.28港元)向黃先生發行403,203,504股代價股份作為部分代價(即為數80,640,701港元)。

根據買賣協議，代價可予下調，有關詳情載於本公司日期為二零一二年七月二十五日之通函。下調產生約6,276,000港元，而黃先生將於收到Asiatic發出之調整通知後30日內以現金償還有關款項(不計利息)。

預期來自該物業之收益包括(i)出租商業部分；(ii)出租地庫停車場範圍；及(iii)出售住宅部分。有關該物業住宅部分預期將於二零一三年第二季開售。

更改公司名稱

於二零一三年一月十四日，董事會建議將本公司之英文名稱由「Waytung Global Group Limited」更改為「Great China Properties Holdings Limited」，而本公司之中文名稱由「滙通天下集團有限公司」更改為「大中華地產控股有限公司」(「更改公司名稱」)。董事會認為，更改公司名稱能更準確地反映本集團之主要業務，並為本公司提供全新企業形象與身分。更改公司名稱已在本公司於二零一三年二月七日舉行之股東特別大會上獲股東批准。香港公司註冊處處長已於二零一三年三月五日發出公司更改名稱證書，確認更改公司名稱已生效。

更改公司名稱生效後，本公司之標誌已相應更改。自二零一三年三月六日起，本公司網址已變更為www.greatchinaproperties.com。本公司股份於聯交所買賣之英文股份簡稱由「WAYTUNG GLOBAL」變更為「GREAT CHI PPT」，而中文股份簡稱則由「滙通天下」變更為「大中華地產控股」，自二零一三年三月十二日起生效。本公司於聯交所之股份代號仍為「21」。有關詳情載於本公司日期為二零一三年三月七日之公佈。

管理層討論及分析

修訂公司章程大綱及細則(「章程大綱及細則」)

章程大綱及細則於本公司削減資本及增加法定股本生效後已予修訂，並於更改公司名稱生效後再度修訂。

章程大綱及細則之修訂詳情載於本公司日期分別為二零一二年七月二十五日及二零一三年一月十六日之通函內。

持續關連交易 — 物業租約

於二零一三年一月三十一日，本公司之全資附屬公司滙通天下控股(中國)有限公司(「滙通中國」)與大中華國際集團(中國)有限公司(「大中華」)訂立物業租約，內容有關向大中華租賃一間辦公室，自二零一三年二月一日起為期兩年。滙通中國須每月支付租金人民幣180,000元及每月管理費、空調運行費及維護費人民幣36,480元。免租期自二零一三年二月一日起至二零一三年四月三十日止，為期三個月。大中華由本公司主要股東、主席兼非執行董事黃世再先生間接全資擁有。本公司主要股東、行政總裁兼執行董事黃文稀女士亦為大中華的法定代表人及董事長，故大中華為本公司關連人士。因此，交易構成本公司之持續關連交易。

授出購股權

本公司於二零一一年五月二十三日採納購股權計劃(「新計劃」)，據此，合資格參與者可獲邀按新計劃所訂明條款及條件接納購股權以認購本公司股份。根據新計劃可予授出之股份數目上限，合共不得超過新計劃採納日期或股東於股東大會批准更新限額當日已發行股份之10%。

於二零一二年十二月三十一日，概無根據新計劃授出任何購股權。

於二零一三年一月二十三日，本公司根據新計劃向若干合資格參與者授出購股權，以認購本公司股本中每股面值0.01港元之股份10,000,000股，認購價為每股0.44港元。所授出全部購股權將於二零一五年一月二十三日歸屬。合共10,000,000份購股權中，5,000,000份購股權乃授予本公司董事。詳情請參閱本公司日期為二零一三年一月二十三日之公佈。

業務展望

儘管近期中國物業市場佈滿陰霾，惟本集團相信，宏觀經濟溫和復甦、持續城市化及中國財富不斷增加等正面因素仍然存在，並將鞏固物業市場之未來發展基礎。

為配合其業務及未來策略集中於中級至高級商業及旅遊物業發展及投資，本集團正式更改名稱為「大中華地產控股有限公司」，憑藉其全新公司形象，致力把握中國物業市場商機。

展望二零一三年，在本年度第二季廣東省惠州市東方新天地大廈正式開售的同時，本集團將繼續發展金麗灣渡假村及唐海項目成為世界級旅遊點。有賴現有項目的穩固基礎，本集團將繼續致力尋求高質素及符合成本效益的投資機會，以提高投資回報，並逐步分散其收入來源。本集團將繼續注重建立優質品牌及優化成本控制，從而鞏固其整體規模經濟效益及經濟效率，以成為中國具領導地位的商業物業發展商。

管理層討論及分析

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金合共約為22,955,000港元(二零一一年十二月三十一日：85,000,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，本集團之流動資產總值約為253,663,000港元，當中包括持作出售已落成物業、應收貿易賬款、其他應收款項、持作買賣投資、銀行結餘及現金。於二零一二年十二月三十一日，本集團之流動負債總額約為207,023,000港元，包括應付貿易賬款、預收款項、其他應付款項、已收訂金、應計費用、應付關連公司款項及應付一名董事款項。

根據日期為二零一二年十二月五日之香港高等法院令狀判決，(i)本公司已發行股本由463,826,880港元，分為1,159,567,200股每股面值0.40港元之股份，削減至11,595,672港元，分為1,159,567,200股每股面值0.01港元之股份，削減方式為註銷每股已發行股份之已繳足股本0.39港元；及(ii)本公司之法定但未發行股本由536,173,120港元，分為1,340,432,800股每股面值0.40港元之股份，削減至13,404,328港元，分為1,340,432,800股每股面值0.01港元之股份，削減方式為削減每股法定但未發行股份之面值0.39港元(「股本削減」)。

股本削減完成後，於二零一二年十二月十日，本公司透過增設額外17,500,000,000股每股面值0.01港元之新股份，將本公司法定股本由25,000,000港元，分為2,500,000,000股股份，增至200,000,000港元，分為20,000,000,000股股份。

於二零一二年十二月十四日，本公司以發行價每股0.20港元(於發行日期之公平價值為每股0.28港元)發行403,203,504股普通股，作為收購附屬公司之部分代價。

資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團有已簽約但未於財務報表撥備之資本承擔總額約86,721,000港元，其中包括(i)購買廠房及設備約23,000港元；(ii)興建及發展投資物業約62,221,000港元；及(iii)收購一家附屬公司約24,477,000港元。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無抵押其任何資產。

僱員

於二零一二年十二月三十一日，不計及董事，本集團聘用49名僱員(二零一一年十二月三十一日：22名僱員)，相關員工成本約為4,380,000港元(二零一一年十二月三十一日：約5,543,000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

大中華地產控股有限公司(「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。本公司於截至二零一二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，彼等確認已於截至二零一二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。

董事會亦負責履行本公司之企業管治職責。董事會之企業管治職責包括發展及檢討本集團之企業管治政策及慣例，檢討及監察董事及高級管理層成員之培訓及持續專業發展，審查本集團之企業管治守則合規情況及本企業管治報告內之披露事項。

董事會目前包括一名執行董事黃文稀女士；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、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。

企業管治報告

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。

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，董事會曾舉行合共5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16頁。

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。

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二零一二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。薪酬委員會負責檢討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) 定期檢討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薪酬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方案向董事會提出建議；
- (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，檢討及批准與業績掛鈎之薪酬；
- (vi) 檢討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。

截至二零一二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，及本公司高級管理層之酌情獎金。各委員會成員之出席率載於第16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)、梁坤先生及林栢森先生。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以及中期及年度報告。

審核委員會主要負責：

- (i) 向董事會作出委任、續聘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及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告的法律規定之詳情；
- (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

企業管治報告

- (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。

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，審核委員會曾舉行四次會議，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（即鄭康祺先生及林栢森先生）組成。提名委員會主要負責：

- (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；及
- (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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，提名委員會曾舉行一次會議，以就重選董事向董事會作出建議。

企業管治報告

董事出席董事會及委員會會議之情況

下表列示截至二零一二年十二月三十一日止年度董事出席股東大會、董事會及委員會會議之情況：

	股東大會	董事會會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議
執行董事					
黃文稀	2/2	5/5	不適用	不適用	不適用
非執行董事					
黃世再	2/2	5/5	不適用	2/2	1/1
獨立非執行董事					
鄭康祺	2/2	5/5	4/4	2/2	1/1
梁坤	2/2	5/5	3/4	2/2	不適用
林栢森	2/2	5/5	4/4	2/2	1/1

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。

董事及高級職員之責任

本公司已遵照企業管治守則就對董事提呈之法律行動投購適當保險。保險保障範圍會每年檢討。

對董事之培訓及支持

每名新董事最初獲委任時均獲發就職指引，以確保彼充分瞭解本公司業務及營運。本公司亦將安排培訓及提供培訓資助，適當地著重董事的角色、職能及責任。

企業管治報告

本集團鼓勵全體董事參與持續專業發展以發展及更新其知識及技能。本公司以研討會及提供培訓教材之形式為董事安排適當培訓。根據董事所提供的記錄，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概述如下：

董事姓名	企業管治，內幕消息及其他相關题目的培訓
執行董事	
黃文稀女士	✓
非執行董事	
黃世再先生	✓
獨立非執行董事	
鄭康祺先生	✓
梁坤先生	✓
林栢森先生	✓

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頒佈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二零一二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。

企業管治報告

核數師酬金

截至二零一二年十二月三十一日止年度，就核數師服務本公司已付及應付核數師酬金如下：

所提供服務	千港元
有關核數服務	530
有關非核數服務	794

非核數服務主要包括審閱服務及就非常重大收購、關連交易、削減股本及重大交易通函所載未經審核備考財務資料編製會計師報告。

核數師

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已由國衛會計師事務所有限公司審核，其於二零一二年一月二十日以國衛會計師事務所名義獲委任為本公司核數師，以填補富誠會計師事務所有限公司於二零一二年一月十八日辭任產生之臨時空缺。

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，並於二零一二年五月二十九日舉行之股東週年大會獲股東委任為本公司之核數師。

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。

除上文披露者外，過往三年內核數師並無任何其他變動。

本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案，以續聘國衛會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

內部監控

於二零一三年一月十日，本公司委任獨立專業公司檢討本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度內有關人力資源、銷售及合約管理週期之運作。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人力資源、銷售及合約管理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、營運及合規之監控及風險管理職能。

公司秘書

本公司之公司秘書吳玲玲女士之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層簡歷」一節，彼確認已於截至二零一二年十二月三十一日止年度內接受不少於十五小時之相關專業培訓。

股東權利

股東召開股東特別大會及於股東大會上提呈建議程序

任何一名或多名於提交要求當日持有不少於附帶權利於本公司股東大會上投票之本公司實繳股本二十分之一之股東，可隨時致函本公司董事會，地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場63樓6308室，提出書面要求就處理該要求內指明之任何事務由董事會召開股東特別大會。倘董事會未能於送達要求後二十一天內召開有關大會(大會日期為發出召開大會通知當日起計不超過二十八天)，則提出要求之股東可以以同樣方式自行召開大會，而因董事會未能召開會議致使提出要求股東就此產生之所有合理費用將由本公司支付。

向董事會提問程序

股東可致函本公司之公司秘書，地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場63樓6308室，向董事會提問及表達意見。本公司之公司秘書負責將屬於其直接職責範圍內事宜之通訊轉交董事會，並將有關一般業務事宜之通訊(例如建議及查詢)轉交本公司之行政總裁。

投資者關係

組織章程文件

本公司透過註銷其當時已發行現有股份之實繳股本每股0.39港元，將本公司股本由每股0.40港元削減至0.01港元，並削減每股法定但尚未發行之現有股份面值每股0.39港元，將股份面值由0.40港元削減至0.01港元(「股本削減」)。股本削減已於二零一二年十二月十日生效。股本削減生效後，本公司透過增設額外17,500,000,000股每股面值0.01港元之股份，將法定股本增至200,000,000港元，分為20,000,000,000股每股面值0.01港元之股份(「增加法定股本」)。增加法定股本已於二零一二年十二月十日生效。

鑒於完成股本削減及增加法定股本所導致變動，本公司之組織章程大綱及細則(「大綱及細則」)已作出相應修訂。組織章程大綱及細則之修訂詳情載於本公司日期為二零一二年七月二十五日之通函。最新大綱及細則已於聯交所及本公司網站登載。

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(www.greatchinaproperties.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。董事會主席及董事會委員會成員須出席股東週年大會，以回答股東提問。

董事會報告

董事會欣然提呈其報告連同截至二零一二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44。

業績

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年報第28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91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32。

儲備

本集團儲備於年內之變動詳情載於第31頁之綜合權益變動表。

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

董事會報告

根據本公司之公司章程細則第103(A)條，黃世再先生、鄭康棋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

於二零一二年十二月三十一日，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的標準守則（「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)	40.68
黃世再先生	實益(附註2)	453,203,504 (L)	29.00

(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. 所披露權益指由(i)黃世再先生（「黃先生」）持有之416,203,504股股份；及(ii)根據黃先生與建銀國際資產管理有限公司所訂立日期為二零零九年八月三十一日之期權契約（「期權契約」）項下之37,000,000股相關股份之權益。

上述所有權益指於二零一二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二零一二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或淡倉。

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

於二零一二年十二月三十一日，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」一段披露之董事權益外，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)	18.05

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，黃文稀女士被視為為智華集團有限公司所持282,133,413股本公司股份擁有權益。

除上文披露者外，於二零一二年十二月三十一日，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。提名委員會亦已評估獨立非執行董事之獨立性，並信納彼等具有足夠獨立性。因此，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42披露。

競爭及利益衝突

於年內及至本報告日期，除附註42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)，概無於足以或可能對本集團業務構成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，彼等確認已於截至二零一二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

於截至二零一二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

本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度內已採納並全面遵守上市規則附錄14所載企業管治守則之守則條文。本公司企業管治報告詳情載於第12至19頁。

購股權計劃

本公司之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的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二零一二年十二月三十一日尚未行使。

董事會報告

於二零一三年一月二十三日，本公司根據新計劃以每股認購價0.44港元向若干合資格參與人士授出認購本公司股本中之10,000,000股每股面值0.01港元之股份之購股權。截至本報告日期，本公司根據新計劃已授出的購股權之變動詳情如下：

身份	授出日期	認購價 港元	行使期間	授出之 購股權數目	截至本報告 日期尚未行使	
董事						
黃文稀女士	執行董事及行政總裁	23/1/2013	0.44	23/1/2015至 22/1/2023	1,000,000	1,000,000
黃世再先生	非執行董事及主席	23/1/2013	0.44	23/1/2015至 22/1/2023	1,000,000	1,000,000
鄭康祺先生	獨立非執行董事	23/1/2013	0.44	23/1/2015至 22/1/2023	1,000,000	1,000,000
梁坤先生	獨立非執行董事	23/1/2013	0.44	23/1/2015至 22/1/2023	1,000,000	1,000,000
林栢森先生	獨立非執行董事	23/1/2013	0.44	23/1/2015至 22/1/2023	1,000,000	1,000,000
小計				5,000,000	5,000,000	
僱員		23/1/2013	0.44	23/1/2015至 22/1/2023	5,000,000	5,000,000
總計					10,000,000	

薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策乃根據彼等之表現、資歷及工作能力釐定。管理層之薪酬建議經薪酬委員會參考董事會之企業目標及宗旨檢討及批准。

本公司董事及高級管理層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。董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度之薪酬詳情載於財務報表附註11。

於二零一二年十二月三十一日，不計及董事，本集團聘用49名僱員（二零一一年十二月三十一日：22名僱員），相關員工成本約為4,380,000港元（二零一一年十二月三十一日：約5,543,000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。

退休福利計劃

本集團退休福利計劃於截至二零一二年十二月三十一日止年度之詳情載於財務報表附註37。

董事會報告

主要客戶及供應商

於二零一二年，本集團營業額來自一名(二零一一年：一名)主要客戶之租金收入，乃佔其營業額99%。

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二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績。

核數師

本集團截至二零一二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有限公司審核，其於二零一二年一月二十日以國衛會計師事務所名義獲委任為本公司核數師，以填補富誠會計師事務所有限公司於二零一二年一月十八日辭任產生之臨時空缺。

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，並於二零一二年五月二十九日舉行之股東週年大會獲股東委任為本公司之核數師。

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。

除上文披露者外，過往三年內核數師概無其他變動。

本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案，以續聘國衛會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

代表董事會

主席
黃世再

香港，二零一三年三月二十八日

獨立核數師報告



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

Chartered Accountants
Certified Public Accountants

致大中華地產控股有限公司(前稱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28至90頁大中華地產控股有限公司(前稱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,其中包括於二零一二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,包括評估有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,以設計有關情況下適當之審核程序,但並非對實體之內部監控效能發表意見。審核亦包括評價 貴公司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(續)

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 貴集團於二零一二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。

國衛會計師事務所有限公司

英國特許會計師

香港執業會計師

余智發

執業證書號碼：P05467

香港，二零一三年三月二十八日

綜合全面收益報表

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
營業額	7	13,008	15,671
持作買賣投資之公平價值變動		108	(173)
投資物業之公平價值變動		(4,598)	(1,715)
商譽之已確認減值虧損		-	(14,118)
出售持作買賣投資之虧損淨額		(3)	-
業務合併之議價購買收益		803	-
其他經營收入		45	94
銷售及分銷開支		(136)	-
行政及經營開支		(19,309)	(21,791)
除稅前虧損	9	(10,082)	(22,032)
稅項	10	17	(1,160)
年內虧損		(10,065)	(23,192)
下列應佔：			
本公司擁有人		(10,065)	(23,191)
非控股權益		-	(1)
		(10,065)	(23,192)
			(重列)
每股虧損 — 基本及攤薄	14	(0.85) 港仙	(2.34) 港仙
年內虧損		(10,065)	(23,192)
其他全面收益：			
因換算海外附屬公司而產生之匯兌差額		3,215	9,858
年內全面虧損總額		(6,850)	(13,334)
下列應佔：			
本公司擁有人		(6,850)	(13,333)
非控股權益		-	(1)
		(6,850)	(13,334)

隨附附註構成該等綜合財務報表一部分。

綜合財務狀況報表

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	3,305	3,369
投資物業	16	231,822	104,280
商譽	17	–	–
發展中物業	18	73,826	–
收購廠房及設備之預付款項		662	656
發展中投資物業之預付款項	19	38,903	38,612
收購一家附屬公司之預付款項	20	108,641	82,898
預付租金款項	21	84	198
		457,243	230,013
流動資產			
持作出售之已落成物業	22	195,544	–
應收貿易賬款	23	2,009	–
其他應收款項	24	32,387	5,209
持作買賣投資	25	768	668
銀行結餘及現金	26	22,955	85,000
		253,663	90,877
流動負債			
應付貿易賬款	27	31,908	–
其他應付款項、已收按金及應計費用	28	57,973	20,867
應付關連公司款項	30	65,905	–
應付一名董事款項	31	51,237	–
稅項負債		–	50
		207,023	20,917
流動資產淨值		46,640	69,960
總資產減流動負債		503,883	299,973
資本及儲備			
股本	32	15,628	463,827
股份溢價及儲備		375,457	(178,781)
本公司擁有人應佔總權益		391,085	285,046
非控股權益		(1)	(1)
		391,084	285,045
非流動負債			
應付關連公司款項	30	56,515	–
遞延稅項負債	33	56,284	14,928
		112,799	14,928
		503,883	299,973

董事會已於二零一三年三月二十八日批准及授權刊發綜合財務報表，並由下列董事代表簽署核實：

黃世再
董事

黃文稀
董事

隨附附註構成該等綜合財務報表一部分。

財務狀況報表

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	5	34
於附屬公司之權益	34	450,690	231,588
		450,695	231,622
流動資產			
其他應收款項	24	273	234
持作買賣投資	25	768	668
銀行結餘及現金	26	6,156	59,762
		7,197	60,664
流動負債			
其他應付款項、已收按金及應計費用	28	1,728	2,086
應付一家附屬公司款項	29	9,586	9,605
應付一名董事款項	31	57,513	–
		68,827	11,691
流動(負債)資產淨值		(61,630)	48,973
總資產減流動負債		389,065	280,595
資本及儲備			
股本	32	15,628	463,827
股份溢價及儲備	35	373,437	(183,232)
		389,065	280,595

董事會已於二零一三年三月二十八日批准及授權刊發財務報表，並由下列董事代表簽署核實：

黃世再
董事

黃文稀
董事

隨附附註構成該等財務報表一部分。

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							
	股本 千港元	股份溢價 千港元	股本削減儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
於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
年內虧損	-	-	-	-	(23,191)	(23,191)	(1)	(23,192)
年內全面虧損總額	-	-	-	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 及二零一二年一月一日	463,827	35,767	-	15,607	(230,155)	285,046	(1)	285,045
因換算海外附屬公司 而產生之匯兌差額	-	-	-	3,215	-	3,215	-	3,215
年內虧損	-	-	-	-	(10,065)	(10,065)	-	(10,065)
年內全面虧損總額	-	-	-	3,215	(10,065)	(6,850)	-	(6,850)
股本削減 (附註32(iii)(b)、35(i)、(ii) 及(iii))	(452,231)	(35,767)	265,505	-	222,493	-	-	-
就收購附屬公司發行股份	4,032	108,865	-	-	-	112,897	-	112,897
就收購附屬公司發行股份之 成本	-	(8)	-	-	-	(8)	-	(8)
於二零一二年十二月三十一日	15,628	108,857	265,505	18,822	(17,727)	391,085	(1)	391,084

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
來自經營業務現金流量		
除稅前虧損	(10,082)	(22,032)
經以下調整：		
利息收入	(16)	(10)
持作買賣投資之公平價值變動	(108)	173
物業、廠房及設備之折舊	1,117	1,417
投資物業之公平價值變動	4,598	1,715
商譽之已確認減值虧損	-	14,118
出售持作買賣投資之虧損淨額	3	-
業務合併之議價購買收益	(803)	-
出售物業、廠房及設備之虧損	-	6
未計營運資金變動前之經營現金流量	(5,291)	(4,613)
持作買賣投資減少	5	-
應收貿易賬款減少	15	-
其他應付款項、已付按金及預付款項增加	(16,032)	(2,965)
應付貿易賬款減少	(468)	-
應付關連公司款項增加	439	-
其他應付款項、已收按金及應計費用增加	515	1,513
經營所用現金	(20,817)	(6,065)
已收利息	16	10
稅項	(1,626)	(4,558)
經營業務所用現金淨額	(22,427)	(10,613)
來自投資業務現金流量		
出售物業、廠房及設備所得款項	-	26
購買物業、廠房及設備	(903)	(274)
購買發展中物業	(73,050)	-
收購廠房及設備之預付款項	-	(110)
發展中投資物業之付款	(780)	(7,106)
發展中投資物業之預付款項	-	(10,566)
收購一家附屬公司之預付款項	(24,434)	(69,056)
收購附屬公司，扣除所收購現金	2,025	-
投資業務所用現金淨額	(97,142)	(87,086)
來自融資活動現金流量		
發行供股股份之所得款項	-	154,609
供股股份發行開支	-	(2,211)
股份發行開支	(8)	-
來自董事之墊支	80,379	37,023
償還董事之款項	(22,902)	(38,115)
融資活動所得現金淨額	57,469	151,306
年內現金及現金等價物(減少)增加淨額	(62,100)	53,607
年初之現金及現金等價物	85,000	28,573
匯率變動之影響	55	2,820
年末之現金及現金等價物	22,955	85,000
銀行結餘及現金		

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

大中華地產控股有限公司(前稱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、投資控股及證券投資。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣港元列值。

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」)，並於二零一二年一月一日開始之本集團財政年度生效。本集團採納之新訂及經修訂香港財務報告準則摘要載於下文。

香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項 — 收回相關資產
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
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 財務資產轉讓

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。

香港會計準則第12號(修訂本)遞延稅項 — 收回相關資產

香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項 — 收回相關資產」引入有關按公平價值計量之投資物業所產生遞延稅項資產或負債之計量原則之例外情況。香港會計準則第12號規定，實體須按其預期是否透過使用或出售資產收回資產賬面值以計量有關資產之相關遞延稅項。該修訂引入按公平價值計量之投資物業均透過出售收回之可推翻假定。該修訂對於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間追溯應用，並准許提前採納。此項修訂對本集團財務報表並無重大影響。

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

香港財務報告準則第1號(修訂本)引入一項有關受嚴重高通脹影響之實體之新視作成本豁免，據此，該等實體可於其首份香港財務報告準則財務報表選擇以公平價值作為受嚴重高通脹影響之資產及負債之視作成本。該修訂亦剔除香港財務報告準則第1號有關終止確認及首日收益或虧損交易之舊有固定日期。由於本集團並非首次採納香港財務報告準則，有關修訂對本集團並無財務影響。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第7號(修訂本)披露 – 財務資產轉讓

香港財務報告準則第7號(修訂本)「披露 – 財務資產轉讓」引入有關財務資產轉讓之新披露規定，規定須按資產性質類別、賬面值及已轉讓至另一方但仍保留於實體資產負債表之財務資產之風險及回報說明作出披露，並須提供已轉讓資產之收益或虧損及該等資產之任何保留權益。此外，其他披露必須可讓閱讀披露之人士能明白任何相關負債之金額以及財務資產與相關負債之關係。披露必須按持續參與類別呈列。該修訂適用於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間，並准許提前採納。該修訂對本集團財務報表並無重大影響。

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香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ¹
香港會計準則第19號(於二零一一年修訂)	員工福利 ²
香港會計準則第27號(於二零一一年修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(於二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債 ³
香港財務報告準則(修訂本)	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周期之年度改進 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 ²
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 ²
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)	香港財務報告準則第9號之強性生效日期及過渡披露 ⁴
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年) (修訂本)	綜合財務報表、其他實體權益披露、獨立財務報表：投資實體 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、聯合安排及於其他實體權益披露：過渡指引 ²
香港財務報告準則第12號	其他實體權益披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²

¹ 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 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。

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)

香港會計準則第1號(修訂本)其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號之修訂本釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間之差異。一般而言，最低規定比較期間為上一個期間。當實體自願提供上一個期間以外之比較資料時，其須於財務報表之相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含整套財務報表。

此外，修訂本釐清當實體更改其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而該變動對財務狀況報表構成重大影響時，須呈列上一個期間開始時之期初財務狀況報表。然而，上一個期間開始時之期初財務狀況報表之相關附註毋須呈列。

香港會計準則第19號員工福利

香港會計準則第19號之修訂本包括基本改變以至簡單闡明及重述。經修訂準則對定額福利退休金計劃之會計處理引入重大變動，包括取消遞延確認精算收益及虧損之選擇。其他變動包括修改確認離職福利之時間、短期員工福利之分類及定額福利計劃之披露。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港會計準則第19號。應用此新訂準則不大可能對本集團造成任何重大財務影響。

香港會計準則第32號(修訂本)及香港財務報告準則第7號(修訂本)抵銷財務資產及財務負債以及相關披露

香港會計準則第32號之修訂本釐清有關抵銷財務資產及財務負債規定之現有應用問題。尤其是，修訂本釐清了「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。預期修訂本於二零一四年一月一日採納後將不會對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。

香港財務報告準則第7號之修訂本規定實體披露與具有可強制執行之統一淨額結算協議或類似安排下之金融工具抵銷權及相關安排(如抵押品過賬規定)有關之資料。本集團預期自二零一三年一月一日起採納修訂本。應用修訂本不大可能對本集團造成任何重大財務影響。

香港財務報告準則(修訂本)香港財務報告準則二零零九年至二零一一年周期之年度改進(除香港會計準則第1號之修訂本外)

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年周期之年度改進包括對不同香港財務報告準則之多項修訂。修訂本於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。香港財務報告準則之修訂本包括：

香港會計準則第16號(修訂本)物業、廠房及設備

香港會計準則第16號之修訂本釐清零部件、備用設備及維修設備一旦符合香港會計準則第16號物業、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。董事預期香港會計準則第16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。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則(修訂本)香港財務報告準則二零零九年至二零一一年周期之年度改進(除香港會計準則第1號之修訂本外)(續)

香港會計準則第32號(修訂本)金融工具：呈列

香港會計準則第32號之修訂本釐清向權益工具持有人作出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。此修訂本取消香港會計準則第32號之現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生之任何所得稅應用香港會計準則第12號之規定。

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號引入有關財務資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號於二零一零年作出修訂，載有財務負債分類及計量以及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 所有屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇內之已確認財務資產，其後須按攤銷成本或公平價值計量。尤其是，以商業模式持有而目的為收取合約現金流量之債務投資，以及僅為支付本金及未償還本金利息之合約現金流量之債務投資，一般均於其後報告期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結束時按公平價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可不可撤回地選擇於其他全面收益內呈列其後股本投資(非持作買賣用途)出現之公平價值變動，僅股息收入一般會於損益確認。
- 就計量指定為透過損益按公平價值計算之財務負債而言，香港財務報告準則第9號規定因財務負債信貸風險有變而導致其公平價值變動之款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信貸風險變動之影響會產生或擴大損益之會計錯配，則作別論。因財務負債信貸風險而導致之公平價值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為透過損益按公平價值計算之財務負債之全部公平價值變動款額均於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效，並獲准提早應用。應用香港財務報告準則第9號可能對本集團財務資產及財務負債之分類、計量及呈列造成影響。

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）

綜合入賬、聯合安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

一系列有關綜合入賬、聯合安排、聯營公司及披露之五項準則於二零一一年六月頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（經修訂）及香港會計準則第28號（經修訂）。

該五項準則之主要規定說明如下：

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中關於綜合財務報表之部分。香港（常設詮釋委員會）—詮釋第12號「綜合入賬 — 特殊目的實體」將自香港財務報告準則第10號生效日期起撤銷。根據香港財務報告準則第10號，綜合入賬只有控制權一項基準。此外，香港財務報告準則第10號包括控制權之新定義，其中包括三個元素：(a) 對投資對象可行使之權力，(b) 參與投資對象營運所得浮動回報之承擔及權利，及(c) 運用其對投資對象之權力以影響投資者回報數額之能力。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訂約方擁有共同控制權之合營安排應如何分類。香港（常設詮釋委員會）—詮釋第13號「共同控制實體 — 合營方之非貨幣出資」將自香港財務報告準則第11號生效日期起撤銷。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分類為合營業務或合營企業，視乎該等安排訂約方之權利及責任而定。相反，根據香港會計準則第31號，合營安排分為三類：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。此外，香港財務報告準則第11號項下之合營企業須採用權益會計法入賬，而香港會計準則第31號項下之共同控制實體則可採用權益會計法或比例綜合法入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或未經綜合結構性實體中擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較現行準則更為廣泛。

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號之修訂本已頒佈，以釐清香港財務報告準則第10號有關首次應用該五項香港財務報告準則之若干過渡指引。

於二零一二年十二月頒佈之香港財務報告準則第10號之修訂本包括一家投資實體之定義，並豁免符合投資實體定義之實體綜合入賬。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須將附屬公司按公平價值計入損益，而非綜合入賬。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已作出相應修訂。香港財務報告準則第12號之修訂本亦載列投資實體之披露規定。

因頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號亦作出相應修訂。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（經修訂）及香港會計準則第28號（經修訂），連同其後於二零一二年七月及十二月就該等準則頒佈之修訂本。

董事預期該等修訂本將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第13號公平價值計量

香港財務報告準則第13號確立有關公平價值計量及其披露之唯一指引。該準則界定公平價值，確立計量公平價值之框架，並規定公平價值計量之披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，除若干特定情況外，適用於其他香港財務報告準則規定或准許進行公平價值計量及作出公平價值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目。整體而言，香港財務報告準則第13號之披露規定較現行準則更為廣泛。例如，根據香港財務報告準則第7號，只有金融工具始須按三層公平價值等級作出定量及定性披露，將透過香港財務報告準則第13號推展至適用該準則範圍內所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。應用該新訂準則不大可能對本集團造成任何重大財務影響。

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

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號適用於礦場生產階段之露天開採活動產生之廢物清理成本(生產剝採成本)。根據該詮釋，為改善通達礦場而進行廢物清理活動(剝採)之成本於符合若干條件時確認為非流動資產(剝採活動資產)，而一般持續營運剝採活動成本則按照香港會計準則第2號「存貨」入賬。剝採活動資產列為現有資產之增添或提升，並根據其組成一部分之現有資產性質分類為有形或無形。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。首次應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號之實體已獲提供特定過渡條文。由於本集團並無參與有關活動，故應用此項新訂準則不會對本集團之財務報表造成影響。

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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策

編製財務報表應用之主要會計政策載列如下。除另有列明者外，該等政策一直貫徹應用於所呈列的所有年度。

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」）及香港公認會計原則。此外，綜合財務報表載有聯交所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闡述以公平價值計量之若干投資物業及若干金融工具外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

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收入及開支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。附屬公司之全面收益總額劃分至本公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益出現虧絀結餘亦然。

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。

於附屬公司之非控股權益與本集團之權益獨立呈列。

就分部資料而言，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。

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

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業務合併之議價購買收益。

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計量基準計量。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，則或然代價按其收購日期公平價值計量，並視為於業務合併中所轉撥代價之一部分。或然代價之公平價值變動(符合計量期間調整資格者)可追溯調整，並於商譽作出相應調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過自收購日期起計一年)就於收購日期存在之事實及情況獲得之其他資料而作出之調整。

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(按適用者)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)。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

商譽

收購業務產生之商譽乃按於收購業務日期釐定之成本減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值檢測而言，商譽乃分配至預期可自合併之協同效應中受益之本集團各現金產生單位(或一組現金產生單位)。

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。當現金產生單位之可收回款額少於該單位之賬面值，則首先削減任何分配至該單位商譽之賬面值以分配減值虧損，其後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損益確認。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。

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。

物業出售於物業之風險及回報轉移至買方時(即與客戶之銷售合約完成)、相關物業落成、銷售合約已向地方機關辦妥登記及物業已交付買方時確認。於確認收益日期前就已售物業所收之訂金及分期付款項會計入綜合財務狀況報表，作為預收客戶款項，並歸入流動負債。

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確立股東獲得收取付款之權利時確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況報表列賬。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備之折舊乃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)之成本減估計殘值確認。估計可使用年期、殘值及折舊方法會於各報告期間結算日檢討，並按往後基準計入任何估計變動之影響。所用主要年率如下：

傢具及裝置	20%
電腦設備	33.33%
汽車	20%-30%
機器	10%
租賃裝修	20%

物業、廠房及設備項目於出售時或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時終止確認。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。

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及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。

本集團按經營租賃持有以賺取租金之物業權益按公平價值模式計量，並按投資物業分類及列賬。

投資物業於出售或當永久停止使用，及預期出售該投資物業不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認物業產生之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，於終止確認物業之期間計入損益。

發展中物業

發展中物業指於土地上發展物業之權利，乃按成本減任何已辨別減值虧損列賬。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

持作出售之已落成物業

於報告期間結算日仍未售出之已落成物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。

成本包括未出售物業應佔之開發成本。

可變現淨值乃參考於日常業務中出售物業之銷售所得款項減適用之浮動銷售開支，或以管理層按當前市況之估計釐定。

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按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之稅前折現率折現至其現值。

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，則會調減資產或現金產生單位之賬面值至其可收回金額。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會增加至經修訂之估計可收回金額，惟增加後之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

截至二零一二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，除非有另一種有系統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，除非有另一種有系統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確認。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。

結算貨幣項目及換算貨幣項目產生之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，有關匯兌差額於綜合財務報表內之其他全面收益中確認，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中，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。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

就綜合財務報表之呈列而言，本集團海外業務之資產及負債會按各報告期間結算日之匯率換算為本集團列賬貨幣(即港元)。收入及開支項目會按期內平均匯率換算，除非期內匯率大幅波動，則按交易日期之匯率換算。所產生匯兌差額(如有)於其他全面收益確認，並於權益之匯兌儲備累計(按適用情況劃分至非控股權益)。

出售海外業務時(即出售本集團於海外業務之全部權益，或涉及失去對附屬公司(包括海外業務)之控制權之出售，或涉及失去對共同控制實體(包括海外業務)之共同控制權之出售，或涉及失去對聯營公司(包括海外業務)之重大影響力之出售)，於權益中本公司擁有人應佔就該業務累計之所有匯兌差額，會重新分類至損益。

就不會導致本集團失去對附屬公司之控制權之附屬公司部分出售而言，累計匯兌差額之應佔比例會重新歸屬於非控股權益，及不會於損益確認。就所有其他部分出售(即不會導致本集團失去重大影響力或共同控制之聯營公司或共同控制實體部分出售)而言，累計匯兌差額之應佔比例會重新分類至損益。

就收購海外業務產生之已收購可識別資產之商譽及公平價值調整，會視作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換算。所產生匯兌差額於權益之匯兌儲備確認。

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「除稅前溢利」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。

遞延稅項會就綜合財務狀況報表項下資產及負債賬面值與計算應課稅溢利或虧損所用相應稅基間之臨時差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產一般於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)某項交易中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，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項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不會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調減。

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。

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。

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，則該等款額會按現值呈列。

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

向定額供款退休福利計劃，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確認為開支。

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。(有關政府代理機構負責對該等已退休僱員之退休金責任。)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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文訂約方，則會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計量。購入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(按適用情況)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。

財務資產

財務資產分類為以下類別：「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終止確認。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債務工具預期使用年期或較短年期(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。

透過損益按公平價值計算之財務資產

倘財務資產為持作買賣或指定為透過損益按公平價值計算之財務資產，則分類為透過損益按公平價值計算之財務資產。

財務資產在以下情況下分類為持作買賣：

- 購入之主要目的為於短期內出售；或
- 於初步確認時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，並有實際之短期獲利趨勢；或
- 並非指定為或有效作對沖工具之衍生工具。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

透過損益按公平價值計算之財務資產(續)

持作買賣之財務資產以外之財務資產在以下情況可於初步確認時指定為透過損益按公平價值計算：

- 有關指定消除或大幅減少可能產生之計量或確認偏差；或
- 按照本集團之已記錄風險管理或投資策略，該財務資產為按公平價值基準管理及評估表現之財務資產或財務負債組別(或兩者同時)之一部分，而有關組別之資料已按該基準內部提供；或
- 其為包含一或多項內含衍生工具之合約之一部分，及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量准許整份合併合約(資產或負債)指定為透過損益按公平價值計算。

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收益或虧損乃於損益內確認。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「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

貸款及應收款項指並無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。貸款及應收款項(包括應收賬款、其他應收款項、銀行結餘及現金)使用實際利率法按攤銷成本減任何減值列賬。

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減值計量(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透過損益按公平價值計算之財務資產、貸款及應收款項或持至到期投資之非衍生工具。

本集團所持有分類為可供出售財務資產並於活躍市場買賣之股本及債務證券，於各報告期間結算日計量。可供出售貨幣財務資產有關利息收入之賬面值變動按實際利率法計算，而可供出售股本投資之股息會於損益中確認。

可供出售財務資產賬面值之其他變動會於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備累計。當投資出售或確定為已減值時，早前於投資重估儲備累計之累積收益或虧損會重新分類至損益(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

可供出售財務資產(續)

就並無於活躍市場報價而公平價值無法可靠計量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

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，該財務資產即被視為已減值。

就可供出售之股本投資而言，有關證券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，例如個別評估為並無減值之應收貿易賬款、資產另行以集體基準評估減值。應收款項組合減值之客觀證據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與其他應收款項之拖欠有關連之明顯改變。

就按攤銷成本列賬的財務資產而言，已確認減值虧損金額為按該資產之賬面值與按其原本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(見下文之會計政策)。

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，惟應收貿易賬款除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。倘應收貿易賬款被視為不可收回，則會於撥備賬撇銷。過往已撇銷的款項如其後收回，則會計入撥備賬。撥備賬中之賬面值變動會於損益確認。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值(續)

當可供出售財務資產被視為已減值，早前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倘無確認減值情況下之攤銷成本。

早前於損益確認之可供出售股本投資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

分類為債務或股本

由集團實體發行之債務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

股本工具指證明本集團之資產經扣除所有負債後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確認。

本公司購回本身之股本工具於股本直接確認及扣除。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。

其他財務負債

其他財務負債(包括應付貿易賬款、其他應付款項、已收按金及應計費用、應付一名董事款項以及應付關連公司款項)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

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年期或於較短年期(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。

除分類為透過損益按公平價值計算之財務負債外，利息開支按實際利率基準確認。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

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終止確認財務資產。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按繼續參與之部分繼續確認資產及確認相關負債。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。

於全面終止確認財務資產時，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。

除完全終止確認以外，於終止確認財務資產時，本集團或本公司將財務資產早前之賬面值按該等部分於轉讓日期之相對公平價值為基準，分配為其持續確認之部分及不再確認之部分。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金額之差額，以及其獲分配並之前於其他全面收益確認之任何累計收益及虧損，會於損益確認。之前於其他全面收益確認之累計收益及虧損會按該等部分之相對公平價值為基準分配為持續確認之部分及不再確認之部分。

財務負債及股本工具

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。

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履行責任，則會確認撥備。倘貨幣時間價值重大，撥備按預期履行責任之開支現值呈列。

凡不可能需要流出經濟利益以履行責任，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責任，亦按或然負債披露，除非經濟利益流出之機會甚微。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

關連人士交易

下列各方被視為與本集團有關連：

以下人士或該人士之近親為與本集團有關連：

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

倘實體符合下列任何條件，即為與本集團有關連：

- i. 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)所指定人士控制或共同控制。
- vii. 於(a)(i)所指定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。

分部報告

經營分部、於此等綜合財務報表呈報之個別分部項目款額，乃按地理位置分配資源及評估表現定期向本集團高級行政人員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、客戶種類或類別、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同時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確定因素之主要來源

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，有關會計估計修訂於該期間確認，或倘修訂影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

估計不確定因素之主要來源

以下為存在重大風險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確定因素。

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大量判斷，包括各債務人之當前信譽及過往收款歷史記錄。倘本集團應收貿易賬款之財務狀況惡化，導致付款能力減弱，則可能須計提額外撥備。

物業、廠房及設備之可使用年期

本集團根據香港會計準則第16號估計物業、廠房及設備之可使用年期，從而釐定所記錄折舊支出金額。本集團於購入資產之時，根據以往經驗、資產之預期使用量、損耗程度，以及因市場需求或資產營運功率有變而造成技術過時，從而估計其可用年限。本集團亦會每年作出檢討，以判斷為資產可使用年期所作出之假設是否仍然有效。

估計投資物業公平價值

投資物業乃根據附註16所述於報告期間結算日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，而該等假設涉及不確定因素，可能與實際結果有重大差別。在評估有關估值時，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。

持作出售之已落成物業可變現淨值之估計

本集團根據持作出售之已落成物業之可變現程度按其可變現淨值評估該等物業之賬面值。持作出售之已落成物業之可變現淨值乃經參考管理層根據現行市況對售價之估計（扣除適用浮動銷售開支）後釐定。根據管理層之最佳估計，於二零一二年十二月三十一日，持作出售之已落成物業並無重大減值。

4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源(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現率，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。計算減值虧損之詳情於附註17披露。

所得稅

本集團在多個司法權區須繳納所得稅。於釐定稅項撥備時，須作出重大判斷。於日常業務過程中，有大量交易及計算無法確定最終之稅務決定。本集團根據是否將有額外之稅項到期而確認所預計稅務審核事宜之責任。倘該等事宜之最終稅務結果有別於初步記錄之金額，該等差額將影響作出有關決定之年度之所得稅及遞延稅項撥備。

資產減值

資產在情況或環境變化顯示其賬面值超出其可收回數額時檢討減值。資產或現金產生單位之可收回金額乃根據該資產之使用價值釐定。有關評估需要運用估計。

使用價值主要按根據獲管理層批准之財務預算及於本期間末之估計最終價值得出之現金流量預期計算。編製經批准預算涵蓋期間之現金流量預期及估計最終價值涉及大量假設及估計。主要假設包括預期收益及經營利潤增長、實際稅率、增長率及貼現率選擇，以反映估計最終價值所涉及之風險及可實現之盈利倍數。

管理層編製反映實際及／或去年表現及市場發展預期之財務預算。釐定現金流量預期採納之主要假設須運用判斷，而主要假設之變動可大幅影響有關現金流量預期，進而影響減值檢討結果。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團旗下實體將可持續經營，並透過優化債務與權益之均衡分配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)。於二零一二年十二月三十一日，本集團根據本集團總借貸(包括所有計息貸款，如銀行貸款)對權益(包括所有資本及儲備)計算之資產負債比率為0%(二零一一年：0%)。本集團及本公司並不受任何外部資本要求限制。

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

截至二零一二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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
財務資產		
透過損益按公平價值計算之財務資產		
持作買賣投資	768	668
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	56,175	89,604
	56,943	90,272
財務負債		
攤銷成本	232,746	20,867

本公司

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
財務資產		
透過損益按公平價值計算之財務資產		
持作買賣投資	768	668
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	331,160	59,763
	331,928	60,431
財務負債		
攤銷成本	11,314	11,691

財務報表附註

截至二零一二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

本集團及本公司之主要金融工具包括應收貿易賬款、其他應收款項、持作買賣投資、銀行結餘及現金、應付貿易賬款、其他應付款項、已收按金及應計費用、應付一家附屬公司款項、應付關連公司款項以及應付一名董事款項。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。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。

貨幣風險

本集團所面對由匯率變動引起之風險主要源自本集團旗下實體持有以相關功能貨幣以外之貨幣計值之財務資產和負債。

本集團

於報告期間結算日，本集團以主要外幣計值之貨幣資產和貨幣負債之賬面值載列如下：

	資產		負債	
	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
美元	22	4,647	-	-

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，以及本集團旗下海外業務以貸款方或借款方貨幣以外貨幣計值之貸款。在下表中，正數反映若港元兌美元升值5%，溢利或權益將會增加。若港元兌美元貶值5%，溢利或權益將產生相等但相反的影響，結餘將為負數。

	美元之影響	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
敏感度比率	5%	5%
對除稅後虧損及累計虧損的影響	1	174

財務報表附註

截至二零一二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)

本公司

本公司並無面對由匯率變動引起之重大風險。

利率風險

由於本集團及本公司並無任何短／長期計息財務負債，故本集團及本公司面對之利率風險極低。

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，本集團及本公司已委派團隊以監察價格風險，並將於有需要時考慮對沖風險。由於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%，截至二零一二年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將減少／增加約33,000港元(二零一一年：減少／增加約28,000港元)，主要歸因於持作買賣投資公平價值轉變。

信貸風險

於二零一二年十二月三十一日，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，源自綜合財務狀況報表／財務狀況報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，本集團及本公司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。

就現金及銀行結餘而言，本集團及本公司透過與經批准、聲譽卓著且具有高信貸評級之銀行進行交易來限制彼等之信貸風險承擔。該等銀行之破產或無力償債或會導致本集團及本公司於該等所持資產之權利遭到延誤或限制。本集團及本公司會持續監察該等銀行之信貸評級，並認為於二零一二年及二零一一年十二月三十一日本集團及本公司之信貸風險甚微。

本集團及本公司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。

財務報表附註

截至二零一二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

就管理流動資金風險，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，以就本集團業務提供資金，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到期款項，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。

本集團

下表分析按報告期間結束時離合約到期日之剩餘期間劃分為有關到期組別之本集團財務負債。表內所披露金額根據未貼現合約款項呈列如下：

	加權平均 實際利率	於二零一二年十二月三十一日			未貼現現金 流量總額 千港元	賬面總值 千港元
		一年內 千港元	兩至五年 千港元	五年以上 千港元		
非衍生財務負債						
應付貿易賬款	-	31,908	-	-	31,908	31,908
其他應付款項、已收按金 及應計費用	-	27,181	-	-	27,181	27,181
應付關連公司款項	-	65,905	56,515	-	122,420	122,420
應付一名董事款項	-	51,237	-	-	51,237	51,237
總計	-	176,231	56,515	-	232,746	232,746

	加權平均 實際利率	於二零一一年十二月三十一日			未貼現現金 流量總額 千港元	賬面總值 千港元
		一年內 千港元	兩至五年 千港元	五年以上 千港元		
非衍生財務負債						
其他應付款項、已收按金 及應計費用	-	20,867	-	-	20,867	20,867

財務報表附註

截至二零一二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)

本公司

下表分析按報告期間結束時離合約到期日之剩餘期間劃分為有關到期組別之本公司財務負債。表內所披露金額根據未貼現合約款項呈列如下：

	加權平均 實際利率	於二零一二年十二月三十一日			未貼現 現金流量總額 千港元	賬面總值 千港元
		一年內 千港元	兩至五年 千港元	五年以上 千港元		
非衍生財務負債						
其他應付款項、已收按金及 應計費用	-	1,728	-	-	1,728	1,728
應付一家附屬公司款項	-	9,586	-	-	9,586	9,586
應付一名董事款項	-	57,513	-	-	57,513	57,513
總計	-	68,827	-	-	68,827	68,827

	加權平均 實際利率	於二零一一年十二月三十一日			未貼現 現金流量總額 千港元	賬面總值 千港元
		一年內 千港元	兩至五年 千港元	五年以上 千港元		
非衍生財務負債						
其他應付款項、已收按金及 應計費用	-	2,086	-	-	2,086	2,086
應付一家附屬公司款項	-	9,605	-	-	9,605	9,605
總計	-	11,691	-	-	11,691	11,691

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

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，其公平價值乃分別參考市場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)之公平價值乃使用類似工具之可觀察現行市場交易及交易商報價所得價格之折現現金流分析，根據一般公認定價模式釐定。

由於屬即時或短期到期，於本集團之綜合財務狀況報表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。

於綜合財務狀況報表／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。概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，兩個年度內均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或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
於二零一二年十二月三十一日	
財務資產	
持作買賣投資 — 上市股本證券	768
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

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

7. 營業額

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
租金收入	13,008	15,671

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)報告之資料著眼於業務性質。

可呈報分部之會計政策與本集團會計政策一致。分部表現以可呈報分部溢利/(虧損)基準評估。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銀行利息收入、持作買賣投資公平價值變動、出售持作買賣投資虧損淨額、未分配公司支出項下包括董事薪金在內之中央行政開支及其他經營收入。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。

在管理方面，本集團之可呈報分部如下：

物業發展及投資：

發展物業作出售或投資物業以賺取租金收入。

分部收入及業績

以下為本集團收入及業績按可呈報分部之分析：

截至二零一二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	13,008
分部虧損	(981)
未分配其他經營收入	153
未分配支出	(9,254)
除稅前虧損	(10,082)

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

分部收入及業績(續)

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	(13,482)
未分配其他經營收入	25
未分配支出	(8,575)
除稅前虧損	(22,032)

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(二零一一年：無)。

分部資產及負債

以下為本集團資產及負債按可呈報分部之分析：

分部資產

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業發展及投資	684,636	233,942
總分部資產	684,636	233,942
未分配資產	26,270	86,948
綜合資產	710,906	320,890

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續) 分部資產及負債(續) 分部負債

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業發展及投資	260,349	17,814
總分部負債	260,349	17,814
未分配負債	59,473	18,031
綜合負債	319,822	35,845

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其他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，惟包括所得稅負債、遞延稅項負債以及若干總部及其他公司負債之未分配負債除外。

其他分部資料

截至二零一二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	229,833	853	230,686
物業、廠房及設備之折舊	866	251	1,117
業務合併之議價購買收益	803	-	803
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	16
稅項	(17)	-	(17)

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

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	–	10	10
稅項	1,160	–	1,160

地區資料

本集團於中華人民共和國(「中國」，不包括香港)及香港兩個主要地區經營。

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

	來自外部客戶收入		非流動資產	
	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
中國	13,008	15,671	456,781	229,153
香港	–	–	462	860
	13,008	15,671	457,243	230,013

主要客戶資料

物業發展及投資分部應佔收入約12,890,000港元(二零一一年：15,671,000港元)來自一名單一外部客戶。

若干比較數字已重列，以配合本年度資源分配變動。

財務報表附註

截至二零一二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：

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
董事酬金	11	1,192	1,172
其他員工成本		3,981	5,157
退休福利計劃供款(董事除外)		399	386
員工成本總額		5,572	6,715
核數師酬金		551	457
物業、廠房及設備之折舊	15	1,117	1,417
商譽之已確認減值虧損	17	–	14,118
出售物業、廠房及設備之虧損		–	6
業務合併之議價購買收益	38	(803)	–
租用物業之最低租金		2,746	2,274
匯兌(收益)虧損淨額		(6)	566
持作買賣投資之股息收入		(23)	(21)
利息收入		(16)	(10)
來自投資物業之租金收入總額		(13,008)	(15,671)
年內賺取租金收入之投資物業之直接經營支出		1,974	2,267
		(11,034)	(13,404)

10. 稅項

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期稅項：			
香港利得稅			
— 本年度撥備		1,144	1,589
— 過往年度超額撥備		(12)	–
遞延稅項	33	1,132	1,589
		(1,149)	(429)
		(17)	1,160

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率 16.5% (二零一一年：16.5%) 計算。

中國附屬公司按 25% (二零一一年：25%) 稅率繳付中國企業所得稅。

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)

本年度稅項與綜合全面收益報表之除稅前虧損之對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前虧損	(10,082)	(22,032)
除稅前虧損之名義稅項	(2,744)	(6,053)
在稅務上不能扣除開支之稅項影響	1,491	248
在稅務上不能應課收入之稅項影響	(899)	(255)
去年(超額撥備)/撥備不足	(12)	56
未被確認之稅項虧損之稅項影響	2,147	7,164
本年度稅項	(17)	1,160

11. 董事酬金

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
董事袍金：		
執行董事	150	150
非執行董事	150	150
獨立非執行董事	450	450
其他酬金：		
薪金及其他福利	428	410
退休福利計劃供款	14	12
酬金總額	1,192	1,172

截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一一年十二月三十一日止年度，並無任何董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。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

截至二零一二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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
執行董事之董事袍金：		
黃文稀	150	150
	150	150
非執行董事之董事袍金：		
黃世再	150	150
	150	150
獨立非執行董事之董事袍金：		
鄭康棋	150	150
梁坤	150	150
林栢森	150	150
	450	450
執行董事薪金及其他福利：		
黃文稀	428	410
	428	410
執行董事退休福利計劃供款：		
黃文稀	14	12
	14	12
	1,192	1,172

財務報表附註

截至二零一二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(二零一一年：一名)為本公司董事，彼之酬金已載列於附註11。

餘下四名(二零一一年：四名)最高薪人士之酬金如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金、津貼及福利	1,822	2,036
退休福利計劃供款	87	78
	1,909	2,114

彼等之酬金屬於以下範圍：

	二零一二年 僱員數目	二零一一年 僱員數目
零至1,000,000港元	4	4
1,000,001港元至1,500,000港元	-	-

兩年內均無支付酬金予僱員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。

13. 股息

截至二零一二年十二月三十一日止年度內並無派付或擬派股息，而自報告期間結束以來亦無任何擬派股息(二零一一年：無)。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

14. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
計算每股基本虧損所用之本公司擁有人應佔年內虧損	(10,065)	(23,191)

	千股	千股 (重列)
計算每股基本虧損所用之普通股加權平均數	1,179,397	992,678

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。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，計算每股基本及攤薄虧損所用普通股加權平均數已重列為約992,678,000股，以反映於二零一一年七月十八日進行供股之影響。（原先就計算每股基本及攤薄虧損所用普通股加權平均數約為949,892,000股。）

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備 本集團

	傢具及裝置 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
成本值						
於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 三十一日及二零一二年 一月一日						
	1,371	1,629	621	1,411	950	5,982
添置	200	8	–	695	–	903
收購附屬公司時購入	26	8	–	95	–	129
兌換調整	12	11	7	14	–	44
出售	(189)	(1)	–	–	–	(190)
於二零一二年十二月 三十一日						
	1,420	1,655	628	2,215	950	6,868
累計折舊						
於二零一一年一月一日	519	131	129	405	61	1,245
本年度支出	309	469	69	344	226	1,417
兌換調整	54	12	17	15	–	98
出售時對銷	(35)	(14)	(1)	(97)	–	(147)
於二零一一年十二月 三十一日及二零一二年 一月一日						
	847	598	214	667	287	2,613
本年度支出	224	290	71	342	190	1,117
兌換調整	8	7	5	3	–	23
出售時對銷	(189)	(1)	–	–	–	(190)
於二零一二年十二月三十一日						
	890	894	290	1,012	477	3,563
賬面值						
於二零一二年十二月三十一日	530	761	338	1,203	473	3,305
於二零一一年十二月三十一日	524	1,031	407	744	663	3,369

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備(續) 本公司

	傢具及裝置 千港元	電腦設備 千港元	總計 千港元
成本值			
於二零一一年一月一日	116	61	177
出售	(3)	-	(3)
於二零一一年十二月三十一日、二零一二年一月一日 及二零一二年十二月三十一日	113	61	174
累計折舊			
於二零一一年一月一日	66	43	109
本年度支出	23	10	33
出售時對銷	(2)	-	(2)
於二零一一年十二月三十一日及於二零一二年一月一日 本年度支出	87	53	140
於二零一二年十二月三十一日	109	60	169
賬面值			
於二零一二年十二月三十一日	4	1	5
於二零一一年十二月三十一日	26	8	34

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

16. 投資物業 本集團

	投資物業			總計 千港元
	已落成 (按公平價值) 千港元	發展中 (按成本值) 千港元		
於二零一一年一月一日	86,348	7,422		93,770
添置	–	7,106		7,106
匯兌調整	4,741	378		5,119
於損益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	89,374	14,906		104,280
於二零一二年一月一日	89,374	14,906		104,280
添置	–	780		780
匯兌調整	625	121		746
收購附屬公司時取得	38	130,614	–	130,614
於損益中確認之公平價值減少淨額	(4,598)	–		(4,598)
於二零一二年十二月三十一日	216,015	15,807		231,822

- (a) 投資物業指於中國以中期租賃持有之土地權益以及其上已建設或建設中之建築物。
- (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釐定。
- (c) 本集團按經營租賃持有以賺取租金之物業權益乃按公平價值模式計量，並按投資物業分類及列賬。
- (d) 由於本公司管理層認為部分建築項目於二零一二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，故發展中投資物業乃按成本值列賬。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

17. 商譽 本集團

	千港元
成本值	
於二零一一年一月一日	13,434
兌換調整	684
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	14,118
兌換調整	107
於二零一二年十二月三十一日	14,225
減值	
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	(14,118)
兌換調整	(107)
於二零一二年十二月三十一日	(14,225)
賬面值	
於二零一二年十二月三十一日	-
於二零一一年十二月三十一日	-

截至二零一一年十二月三十一日止年度

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金額乃根據使用價值釐定。該計算方法使用以本公司董事所批准為期五年之財務預算以及每年5%折讓率計算之現金流量預測。五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約14,118,000港元。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

18. 發展中物業

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
賬面值 於十二月三十一日	73,826	-

發展中物業乃位於中國，預期於一年後落成及按中期租約持有。

19. 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69.07百萬港元)，首期款項為人民幣22,500,000元(約相當於28,258,000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10,645,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，建設及發展投資物業之預付款項合共約人民幣30,976,000元(約相當於38,903,000港元)(二零一一年：38,612,000港元)。

20. 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104,489,550元(約相當於131,228,000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款項人民幣85,000,000元(約相當於106,752,000港元)及其他資本開支約1,889,000港元(二零一一年：82,898,000港元)，該項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(「收購」)。

收購已於二零一三年一月二十五日完成。有關收購之詳情載於本公司日期分別為二零一零年十一月二十五日及二零一三年一月二十五日之通函及公佈內。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

21. 預付租賃款項

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
就中國土地預付之經營租賃付款	197	310
就報告分析如下：		
非流動資產	84	198
流動資產(計入其他應收款項)	113	112
	197	310

本集團預付土地租賃款項指香港境外以中期租約持有之土地使用權之付款。

22. 持作出售之已落成物業

本集團

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持作出售之已落成物業，按成本值	38	195,544	-

持作出售之已落成物業乃位於中國。

23. 應收貿易賬款

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收貿易賬款(見下文附註)	2,009	-

應收貿易賬款來自(i)出售物業，代價乃按買賣協議之條款支付；及(ii)租賃物業，租金乃按租賃協議之條款支付。基本上，銷售物業及租賃物業業務並無信貸條款。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

23. 應收貿易賬款(續)

本集團

應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0至30天	9	-
31至60天	9	-
61至90天	9	-
超過90天	1,982	-
	2,009	-

逾期但並無減值之應收貿易賬款金額與上述應收貿易賬款之賬齡分析相同。

逾期但並無減值之應收貿易賬款與多名獨立客戶有關。本公司董事認為毋須就該等賬款作出減值撥備，原因為並無減值跡象及賬款仍被視為可全數收回。本集團並無就該等賬款持有任何抵押品。

當出現顯示賬款可能未能收回或情況有變時，將就應收賬款作出撥備。本公司董事將持續密切檢討應收貿易賬款結餘及任何逾期賬款，並就能否收回逾期款項作出評估。

24. 其他應收款項

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已付按金(附註(i))	15,201	485
其他應收款項(附註(ii))	16,010	4,119
其他預付款項	1,176	605
呆壞賬撥備	-	-
	32,387	5,209
呆壞賬撥備之變動：		
於一月一日	-	7
年內收回金額	-	(7)
於十二月三十一日	-	-

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

24. 其他應收款項(續)

本公司

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他應收款項	273	234
呆壞賬撥備	-	-
	273	234
呆壞賬撥備之變動：		
於一月一日	-	7
年內收回金額	-	(7)
於十二月三十一日	-	-

附註：

- (i) 已付按金主要來自就本集團建築工程已付金額合共約14,387,000港元。
- (ii) 其他應收款項指應收獨立第三方款項，有關款項為免息及無抵押。
- (iii) 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。

25. 持作買賣投資

本集團及本公司

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
在香港上市之股本證券，按公平價值	768	668

於報告期間結束時，所有透過損益按公平價值計算之財務資產乃按公平價值列賬。上市證券之公平價值乃參考市場所報買入價而釐定。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

26. 銀行結餘及現金 本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
現金及現金等價物	22,955	85,000

本公司

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
現金及現金等價物	6,156	59,762

於二零一二年十二月三十一日，本集團約6,603,000港元(二零一一年：154,000港元)之銀行結餘及現金乃以人民幣計值。本公司及其附屬公司於動用上述資金時，一般須受外匯管制及其他限制所規限。本集團有約22,000港元(二零一一年：4,647,000港元)之銀行結餘及現金以美元列值。

銀行結餘按每日銀行存款息率之浮動息率計息，並由本集團及本公司存放於信譽可靠且最近並無拖欠記錄的銀行。短期定期存款乃視乎本集團及本公司即時現金需要而按介乎一天至三個月之不同期間作出。

27. 應付貿易賬款 本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付貿易賬款	31,908	-

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0至30天	-	-
31至60天	-	-
61至90天	-	-
超過90天	31,908	-
	31,908	-

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

28. 其他應付款項、已收按金及應計費用

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已收按金	1,222	1,141
預收款項(附註(i))	30,792	–
其他應付款項及應計費用(附註(ii))	25,959	19,726
	57,973	20,867

附註：

- (i) 預收款項來自出售物業，本集團已完成收購國榮有限公司之全部股本權益，詳情載於附註38。
- (ii) 計入其他應付款項及應計費用約1,015,000港元與撥備有關，詳情載於附註43。

本公司

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他應付款項及應計費用	1,728	2,086
	1,728	2,086

29. 應付一家附屬公司款項

本公司

此款項乃無抵押、免息及須應要求償還。

30. 應付關連公司款項

本集團

於二零一二年十二月三十一日，合共約65,905,000港元(二零一一年：無)之款項為無抵押、免息及須應要求償還，而約56,515,000港元(二零一一年：無)之款項則為無抵押、免息及須於一年後償還。關連公司指黃先生擁有股份權益及／或出任董事且黃先生能夠行使控制權之公司。

31. 應付一名董事款項

本集團及本公司

此款項乃無抵押、免息及須應要求償還。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

32. 股本

本集團及本公司

	股數		股本	
	二零一二年 千股	二零一一年 千股	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
每股0.01港元(二零一一年： 每股0.4港元)之普通股				
法定				
於年初	2,500,000	2,500,000	1,000,000	1,000,000
股本削減(附註(ii)(a))	—	—	(975,000)	—
股本增加(附註(iii))	17,500,000	—	175,000	—
於年末	20,000,000	2,500,000	200,000	1,000,000
已發行及繳足				
於年初	1,159,567	773,045	463,827	309,218
已發行供股股份(附註(i))	—	386,522	—	154,609
股本削減(附註(ii)(b))	—	—	(452,231)	—
就收購附屬公司發行股份(附註(iv))	403,203	—	4,032	—
於年末	1,562,770	1,159,567	15,628	463,827

附註：

- (i) 於二零一一年七月十八日，本公司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，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供股章程內。
- (ii) 根據本公司於二零一二年八月二十日舉行之股東特別大會通過之特別決議案並獲高等法院日期為二零一二年十二月五日之頒令批准(「股本削減」)：
- (a) 根據股本削減，本公司法定股本由1,000,000,000港元，分為2,500,000,000股每股面值0.40港元之股份，削減至25,000,000港元，分為2,500,000,000股每股面值0.01港元之股份。
- (b) 根據股本削減，本公司已發行股本由約463,827,000港元，分為1,159,567,200股每股面值0.40港元之股份，削減至約11,596,000港元，分為1,159,567,200股每股面值0.01港元之股份。
- (iii) 股本削減完成時，本公司之法定股本於二零一二年十二月十日透過增設額外17,500,000,000股每股面值0.01港元之新股份，由25,000,000港元，分為2,500,000,000股股份，增加至200,000,000港元，分為20,000,000,000股股份。
- (iv) 於二零一二年十二月十四日，403,203,504股代價股份因完成收購國榮集團而發行及配發，並按公平價值確認。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

33. 遞延稅項負債

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：

	附註	重估投資物業 千港元
於二零一一年一月一日		14,623
計入全面收益		(429)
兌換調整		734
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日		14,928
收購附屬公司		42,405
計入全面收益	10	(1,149)
兌換調整		100
於二零一二年十二月三十一日		56,284

於報告期間結束時，本集團有尚未動用之稅務虧損約33,759,000港元(二零一一年：26,840,000港元)可用以抵銷未來溢利。因未能預見未來溢利流量，故並無就該等稅項虧損確認任何遞延稅項資產。該等稅項虧損中，24,325,000港元(二零一一年：18,434,000港元)未確認稅項虧損將於五年內到期，餘下未確認稅項虧損結餘可無限期結轉。

34. 於附屬公司之權益

本公司

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市股份，按成本值	68,446	68,446
應收附屬公司款項	382,317	163,195
	450,763	231,641
已確認減值虧損	(73)	(53)
	450,690	231,588

應收附屬公司款項為無抵押及免息。董事認為，應收附屬公司款項將不會於報告期間結束起計未來十二個月內要求償還。因此，有關款項分類為非流動。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

34. 於附屬公司之權益(續)

本公司

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，管理層於考慮附屬公司之盈利能力、現金流量狀況、財務狀況、預測業務發展及日後前景後評估應收附屬公司款項之可收回金額。根據此項評估，本公司董事認為應收附屬公司款項之賬面值扣除已確認減值虧損後與其可收回金額相若。

本公司於二零一二年十二月三十一日之附屬公司詳情載於附註44。

35. 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31頁之綜合權益變動表內。

本公司

	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	股本削減儲備 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日	37,978	(215,968)	–	(177,990)
年內虧損	–	(3,031)	–	(3,031)
發行供股股份之成本	(2,211)	–	–	(2,211)
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	35,767	(218,999)	–	(183,232)
股本削減(附註i、ii及iii)	(35,767)	222,493	265,505	452,231
就收購附屬公司發行股份	108,865	–	–	108,865
年內虧損	–	(4,419)	–	(4,419)
就收購附屬公司發行股份之成本	(8)	–	–	(8)
於二零一二年十二月三十一日	108,857	(925)	265,505	373,437

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條規管。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

35. 股份溢價及儲備(續)

本公司(續)

附註：

就附註32(ii)所述股本削減而言：

- i. 本公司股份溢價賬已減至零。
- ii. 本公司累計虧損賬已撇減約222,493,000港元。
- iii. 於計及(i)及(ii)後，股本削減產生之任何盈餘進賬(約265,505,000港元)會撥入股本削減儲備賬。
- iv. 本公司股本削減儲備賬指股本削減，股本削減儲備不得分派，直至及除非全數償還於批准削減股本當日的債務予本公司債權人。

36. 本公司權益擁有人應佔虧損

本公司擁有人應佔綜合虧損包括虧損約4,346,000港元(二零一一年：2,978,000港元)，已計入本公司財務報表。

本公司

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
計入本公司財務報表之擁有人應佔綜合虧損金額	(4,346)	(2,978)
年內確認應收一間附屬公司款項減值虧損	(73)	(53)
本公司年內虧損	(4,419)	(3,031)

37. 退休福利計劃

本集團及本公司

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為按照香港僱傭條例之司法管轄權下聘用之僱員推行強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃乃一項由獨立受託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員分別須按僱員有關收入之5%向強積金計劃作出供款，每月有關收入上限為25,000港元(二零一二年六月一日前為20,000港元)。

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413,000港元(二零一一年：398,000港元)指本集團按該等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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

38. 業務合併

本集團

於二零一二年十二月十四日，本集團完成收購國榮有限公司(「國榮」)及其全資附屬公司(「國榮集團」)全部股本權益。該收購之代價乃按以下方式支付：(i)現金5,000,000港元；(ii)發行及配發403,203,504股代價股份；及(iii)最遲於收購完成後滿一週年當日發行本金額197,259,299港元(下調前)之承兌票據。收購已按收購法列賬。

	千港元
所轉讓代價之公平價值	111,621

所轉讓總代價之公平價值約111,621,000港元，包括(i)現金總數5,000,000港元；(ii)按本公司股份於二零一二年十二月十四日之公開市價每股0.28港元釐定之本公司所發行403,203,504股普通股之公平價值(即合共約112,897,000港元)；及(iii)就收購國榮全部股本權益而言，收購國榮之代價可於發行承兌票據前予以下調，有關詳情載於本公司日期為二零一二年七月二十五日之通函，下調產生款項約6,276,000港元，而賣方將於接獲買方所發出調整通知後30日內以現金向買方償還有關款項(不計利息)，因此毋須發行承兌票據。

就收購國榮集團產生之議價購買收益確認約803,000港元，主要來自於由買賣協議日期至完成期間物業之公平價值收益。於綜合全面收益報表確認之金額乃(a)轉讓代價之公平價值約111,621,000港元；與(b)所收購可識別資產淨值於收購日期之公平價值約112,424,000港元兩者間之差額。收購事項詳情載於本公司日期為二零一二年六月十四日及二零一二年十二月十四日之公佈，以及日期為二零一二年七月二十五日之通函。

收購相關成本約3,639,000港元已自所轉讓代價剔除，並已於產生期間在綜合全面收益報表之行政及經營開支確認為開支。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

38. 業務合併(續)

本集團

於收購完成日期所收購資產及所確認負債如下：

	公平價值 千港元
物業、廠房及設備	129
投資物業	130,614
持作出售之已落成物業	195,544
應收貿易賬款	2,025
其他應收款項	10,501
銀行結餘及現金	7,025
應付貿易賬款	(32,382)
其他應付款項、已收按金及應計費用	(37,086)
應付關連公司款項	(121,541)
遞延稅項負債	(42,405)
	112,424

收購國榮集團產生之議價購買收益

	千港元
所收購資產淨值之公平價值	112,424
減：所轉讓代價	111,621
議價購買收益	803

於收購完成日期及於二零一二年十二月三十一日，國榮集團有或然負債分別約991,000港元及約1,015,000港元，詳情載於附註43。

自收購事項以來，國榮集團為本集團帶來收入貢獻約118,000港元，並為本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度業績帶來虧損約260,000港元。

倘收購事項已於年初(即二零一二年一月一日)進行，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之合計收入及溢利應分別約為24,136,000港元及8,974,000港元。

備考資料僅供說明用途，並不表示倘收購事項於二零一一年一月一日完成所實際產生之本集團收入及營運業績，亦非未來業績之推斷。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

39. 非現金交易

本集團

誠如附註38披露，本集團已收購國榮集團全部股本權益。該收購部分代價透過按公平價值發行及配發403,203,504股代價股份支付。本集團並無就代價股份交易收訖現金。

40. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於報告期間結束時，本集團就不可取消之經營租賃有須於下列期間支付未來最低租金承擔：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	2,857	2,617
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,254	3,563
五年後	7,027	7,098
	11,138	13,278

應付租金指若干土地、辦公室物業及宿舍之經營租賃款項。租賃議定為期一年至五十年，租金最初一年至五年固定不變，之後固定每一年至五年調整。本集團並無於租期屆滿時購買所租賃資產之選擇。

本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入約為13,008,000港元(二零一一年：15,671,000港元)。預期物業將持續產生租金收益14.2%(二零一一年：17.5%)。若干持有之物業已與租戶訂約超過五年。

於報告期間結束時，本集團已與租戶訂立下列未來最低租金付款：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	12,394	4,051
第二年至第五年(包括首尾兩年)	4,082	–
五年後	540	–
	17,016	4,051

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

41. 資本承擔 本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已簽約但未於綜合財務報表撥備之有關購買廠房及設備之資本開支	23	23
已簽約但未於綜合財務報表撥備之有關建設及發展投資物業之資本開支	62,221	56,284
已簽約但未於綜合財務報表撥備之有關收購一家附屬公司之資本開支	24,477	49,224

42. 關連人士交易

(a) 主要管理人員之酬金

董事及其他主要管理人員於截至二零一二年及二零一一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經考慮個人表現及市場趨勢後由薪酬委員會釐定。

(b) 應付一名董事款項

截至二零一二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」）向本公司提供免息無抵押貸款合共約80,379,000港元，以撥付附屬公司之營運資金需要（二零一一年：37,023,000港元）。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司已應黃先生要求向彼償還貸款額約22,866,000港元（二零一一年：38,090,000港元）。

(c) 其他關連人士交易

(i) 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。大中華由本公司一名主要股東、主席兼非執行董事黃先生間接全資擁有。本公司一名主要股東、行政總裁兼執行董事黃文稀女士為大中華之法定代表兼董事會主席。截至二零一二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431,000港元（二零一一年：432,000港元）。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

42. 關連人士交易 (續)

(c) 其他關連人士交易

- (ii) 本集團以每月租金人民幣1,300元向大中華租賃一個車位。截至二零一二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18,000港元(二零一一年：無)。
- (iii) 於二零一二年十二月三十一日，已付大中華之租賃按金約73,000港元(二零一一年：72,000港元)及租賃預付款項約2,000港元(二零一一年：無)，為無抵押及免息，並如附註24所披露入賬列作「其他應收款項」。
- (iv) 於二零一二年六月八日，黃先生作為賣方與本集團作為買方訂立買賣協議，據此收購國榮有限公司及其全資附屬公司全部股本權益。收購已於二零一二年十二月十四日公佈完成。根據上市規則，收購構成本公司之關連交易。有關非常重大收購及關連交易之詳情已載於本公司日期為二零一二年六月十四日之公佈。

(d) 應付關連公司款項

應付關連公司款項約122,420,000港元(二零一一年：無)中包括與黃先生擁有股份權益及／或出任董事並能夠對其行使控制權之公司之結餘。除上述者外，與關連公司之未償還結餘詳情載於附註30。

43. 或然負債

本集團附屬公司國榮集團(「該附屬公司」)與若干買家就出售物業訂立買賣協議。根據各份協議條款，倘未能於指定日期向買家交付物業，該附屬公司有責任向買家作出賠款，金額乃根據協議列明之條款計算。

於二零一二年十二月三十一日，由於該附屬公司未能交付物業，23名買家不同意該附屬公司所給予賠款金額，並已採取法律行動要求更高賠款金額合共約1,814,000港元，超出根據相關買賣協議計算之金額約1,015,000港元。

直至本報告日期，索償之結果仍未確定。然而，根據廣東晟典律師事務所向本公司提供之法律意見，有關賠款金額應約為1,015,000港元，此乃根據買賣協議之條款而計算。此外，本公司董事認為補償金額不可能高於該23名買家之要求。

本公司董事認為，就索償結果以及最終負債(如有)作出結論乃過早及不切實際，且預期對本集團財務狀況不會構成重大不利影響。因此，僅作出撥備為數約1,015,000港元(二零一一年：零)，並計入其他應付款項及應計費用內，而於二零一二年十二月三十一日後再無作出任何撥備。

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無其他重大或然負債。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

44. 附屬公司詳情

於二零一二年十二月三十一日之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 股本/繳足/註冊資本 面值之比例		主要業務
			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(附註(i))	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	—	暫無業務
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	暫無業務
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	暫無業務
滙通天下控股(中國) 有限公司(附註(i))	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(附註(ii))	中國	人民幣2,000,000元	—	99.9	暫無業務
# Asiatic Talent Limited	英屬處女群島 (「英屬處女 群島」)	1美元	100	—	投資控股
# 國榮有限公司	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
# 大中華地產集團有限公司	香港	10,000,000股每股 面值1港元之普通股	—	100	投資控股
# 大中華實業(惠州)有限公司 (附註(i))	中國	人民幣45,000,000元	—	100	物業發展、提供管理 服務及經營物業
# 本集團新附屬公司					

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

44. 附屬公司詳情(續)

附註：

- (i) 根據中國法例登記為外商獨資企業。
- (ii) 根據中國法例登記為本地企業。

45. 呈報期後續事件

- (a) 於二零一三年一月十六日，董事會建議將本公司名稱由「Waytung Global Group Limited 滙通天下集團有限公司」更改為「Great China Properties Holdings Limited 大中華地產控股有限公司」。建議更改公司名稱已於二零一三年二月七日舉行之股東特別大會上獲股東批准，並於二零一三年三月五日生效。
- (b) 於二零一三年一月二十三日，本公司根據新計劃以認購價0.44港元授出10,000,000股股份。所有已授出購股權將於二零一五年一月二十三日歸屬。合共10,000,000份購股權中，5,000,000份購股權乃授予本公司董事。
- (c) 於二零一零年九月二十七日，本公司全資附屬公司滙通天下控股(中國)有限公司(「滙通中國」)訂立買賣協議，據此收購唐海中泰信和房地產開發有限公司99.99%股本權益。收購事項已於二零一三年一月二十五日完成，並於同日公佈。主要交易之詳情載於本公司日期為二零一零年九月二十七日之公佈。本公司董事認為，該項交易為「資產收購」。
- (d) 於二零一三年一月三十一日，滙通中國與大中華國際集團(中國)有限公司(「大中華」)訂立物業租約，內容有關租用辦公室，租期自二零一三年二月一日起至二零一五年一月三十一日止為期兩年。滙通中國須每月支付租金人民幣180,000元以及每月管理費、空調運行費及維護費人民幣36,480元。免租期自二零一三年二月一日起至二零一三年四月三十日止為期三個月。大中華由本公司主要股東、主席兼非執行董事黃世再先生間接全資擁有。本公司主要股東、行政總裁兼執行董事黃文稀女士為大中華的法定代表人及董事長。因此，大中華為本公司關連人士。據此，該項交易構成本公司之持續關連交易。

46. 批准綜合財務報表

綜合財務報表已於二零一三年三月二十八日經董事會批准及授權刊發。

五年財務摘要

	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	二零零八年 千港元
業績					
營業額	13,008	15,671	15,524	10,596	11,874
年內虧損	(10,065)	(23,192)	(5,182)	(2,763)	(13,026)

	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
資產及負債					
資產總值	710,906	320,890	183,828	175,330	41,225
負債總值	(319,822)	(35,845)	(37,847)	(29,772)	(61,713)
資產(負債)淨值	391,084	285,045	145,981	145,558	(20,488)

於二零一二年十二月三十一日之主要物業

投資物業

地點	擬定用途	租期類別	本集團權益 (%)
中國 廣東省 汕尾市 海豐縣 鮎門鎮 百安半島 金麗灣度假村	商業用途	中期	100%
中國 廣東省 惠州市 大亞灣 澳頭 中興中路1號 東方新天地大廈	商業用途	中期	100%

持作出售物業

地點	擬定用途	租期類別	本集團權益 (%)
中國 廣東省 惠州市 大亞灣 澳頭 中興中路1號 東方新天地大廈 1棟及2棟住宅單位	住宅用途	中期	100%

發展中物業

地點	樓面面積 (平方米)	竣工階段	租賃期限	本集團權益	預計完成日期
位於中國 廣東省 汕尾市 海豐縣 鮎門鎮 百安半島之 金麗灣度假村外之 兩塊地塊	97,069	發展階段	直至二零五二年 作商業用途 直至二零八二年 作住宅用途	100%	二零一六年