

中國農產品交易
CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE

以誠強農 以信惠農

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股票代號：0149

二零一二年年報





目錄

中國農產品交易有限公司

P 1

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	7
董事會及高級管理層	18
企業管治報告	20
董事會報告	26
財務報表：	
獨立核數師報告	33
綜合全面收益表	35
綜合財務狀況表	37
財務狀況表	38
綜合權益變動表	39
綜合現金流動表	40
綜合財務報表附註	42
五年財務概要	112

公司資料

董事會

執行董事

陳振康先生

主席

王冠駒先生

行政總裁

梁瑞華先生

游育城先生

獨立非執行董事

吳日章先生，*太平紳士*

李春豪先生

林家禎女士

審核委員會

林家禎女士，*主席*

吳日章先生，*太平紳士*

李春豪先生

薪酬委員會

吳日章先生，*太平紳士*，*主席*

李春豪先生

林家禎女士

陳振康先生

王冠駒先生

提名委員會

李春豪先生，*主席*

吳日章先生，*太平紳士*

林家禎女士

陳振康先生

梁瑞華先生

公司秘書

張展華先生

主要往來銀行

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

香港法律：歐華律師事務所

中國法律：中倫律師事務所

核數師

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



中國農產品交易有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要 營業地點

香港
九龍
九龍灣
宏光道9號
位元堂藥業大廈5樓

股份過戶及轉讓登記總處

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

香港股份過戶及轉讓 登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
灣仔皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

股份代號

0149

網址

<http://www.cnagri-products.com>

主席報告

本人謹代表中國農產品交易有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然向各股東提呈截至二零一二年十二月三十一日止年度之本年報。儘管外圍經濟環境充滿挑戰，本公司於回顧年度內仍維持增長勢頭。本集團錄得營業額約287,500,000港元，較上一財政年度錄得約211,800,000港元按年增加約35.7%。毛利自上一財政年度約93,400,000港元增加至約160,600,000港元，即較上一財政年度增加約72.0%，本公司擁有人應佔溢利約為145,700,000港元，而去年約為117,700,000港元，乃主要由於中華人民共和國(「中國」)湖北省武漢市武漢白沙洲農副產品大市場(「武漢白沙洲市場」)之出色業績以及增加確認出售中國廣西壯族自治區(「廣西」)玉林市宏進農副產品批發市場(「玉林市場」)之店舖銷售額所致。

交 易

業務環境及農產品交易市場

於回顧年度內，中國經濟保持適度增長。中國政府實施「菜籃子工程」繼續為農產品之現代化、集中化及系統化分銷提供有利措施，而第十二個五年計劃提出將重點發展農業。該等中國政府政策為中國農業及相關業務提供良好的經營環境。為把握從該等中國政府政策中所產生之機遇，本集團於回顧年度內大力擴展其農產品交易網絡，成功於財政年度及截至本報告之日期間於中國成功透過公開拍賣投得若干幅土地，當中包括洛陽市約133,000平方米的土地、玉林市約73,000平方米的土地、開封市約408,000平方米的土地及淮安市約53,000平方米的土地。該等收購不僅加強本集團於農產品交易行業的領導地位，並擴大其農產品交易業務之地理覆蓋面。本集團之土地儲備合共增加約667,000平方米，提高了我們未來的可持續發展潛力。本集團計劃開發新收購的土地，以擴大玉林市之現有農產品交易市場，並於洛陽市、開封市及淮安市建造若干現代化及系統化的農產品交易市場。

於回顧年度內，本集團獲得令人鼓舞的業績帶動，由商譽良好的農產品交易市場錄得顯著銷量及租金收入。武漢白沙洲市場之營業額比二零一一年增加約58.0%，對本集團作出巨大貢獻。武漢白沙洲市場位於湖北省省會武漢，享有得天獨厚的地理優勢，建立並茁壯發展成為華中地區農產品買賣雙方之主要匯集平台。出售玉林市場若干店舖為回顧年度內本集團之營業額增長作出貢獻。玉林市場內設有多種市場舖位及多層貨倉，加上正在興建的第二期發展擴建部分，將成為本集團新的收入來源。於回顧年度內，中國江蘇省徐州市的徐州農副產品交易市場（「徐州市場」）繼續為本集團提供穩定收入。徐州市場包括多種市場舖位及一個多層貨倉，乃一個一體化市場，為長江三角洲及泛珠江三角洲地區供應蔬果及海鮮。

我們的農產品批發市場不單業績驕人，亦獲得同業高度認可。於回顧年度內，武漢白沙洲市場被全國城市農貿中心聯合會評為全國農產品批發市場50強，而徐州市場則獲全國城市農貿中心聯合會頒授首批信用評價五大農產品批發市場之一。

企業策略

展望未來，隨著中國內需激增，本集團對中國經濟仍持樂觀態度。於武漢白沙洲市場、玉林市場及徐州市場成功實施我們的業務項目後，我們有信心可克服挑戰並將繼續保持業務增長。我們相信，洛陽市、開封市及淮南市的新項目將令本集團能夠向其他城市戰略性擴展其農




產品交易業務，以增加其市場佔有率，並為本集團業務帶來穩定及可持續的增長。一方面，憑藉菜籃子工程、第十二個五年計劃及中國國務院頒佈的二零一三年第一號文件產生的大量商機，本集團將透過擴大其現有的農產品交易市場，以加強對農產品批發市場的投資。另一方面，我們將繼續謹慎識別業務機會，透過以穩健但積極主動的方式複製我們的業務模式，擴大我們在中國的業務覆蓋面，使我們的股東得到最大利益。

鳴謝

最後，本人謹此衷心感謝全體股東、客戶和業務夥伴過去一年的不斷信任及支持。本人亦謹此對董事會各成員、管理團隊及全體員工竭誠盡力為本集團增長作出卓越貢獻表示謝意。

陳振康
主席

香港，二零一三年三月二十日

A vibrant display of fresh vegetables, including pumpkins, tomatoes, cucumbers, and carrots, arranged in neat piles. The background is a soft-focus view of these vegetables, while the foreground shows a sharp, close-up view of the same produce. A semi-transparent dark grey box is overlaid on the top half of the image, containing white text. A yellow horizontal bar is visible at the bottom right of the image.

「武漢白沙洲市場被全國城市農貿中心聯合會評為全國農產品批發市場50強，而徐州市場乃全國城市農貿中心聯合會頒授首批信用評價五大農產品批發市場之一。」

管理層討論及分析

財務業績概要

營業額及毛利

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287,500,000港元，較上一財政年度約211,800,000港元大幅增加約75,700,000港元或約35.7%。該增加乃主要由於農產品交易市場項目的營業額增加及銷售玉林市場的若干物業所致。

本集團之毛利由上一財政年度約93,400,000港元，上升約72.0%至約160,600,000港元。於本財政年度，本集團之毛利率約為55.9%，而上一財政年度則約為44.1%。

中國農產品交易有限公司

投資物業公平值淨收益

投資公平值淨收益上升約538,300,000港元(二零一一年：約553,400,000港元)，乃主要由於中國物業價格市值及本集團項目租金收入增加所致。

行政開支、銷售開支及融資成本

一般及行政開支約為236,200,000港元(二零一一年：約259,300,000港元)。其輕微減少主要是由於嚴控各個市場之經營開支以及審慎控制各個項目的業務發展成本所致。銷售開支約為12,700,000港元(二零一一年：約53,600,000港元)，較去年大幅減少乃由於本集團於二零一一年中期於武漢白沙洲之農產品交易市場產生之宣傳開支並未於二零一二年發生所致。融資成本約為103,300,000港元(二零一一年：約89,900,000港元)，有關增加超逾於二零一一年乃主要由於在回顧年度內取得新計息債務所致。

本公司擁有人應佔溢利

年內本公司擁有人應佔溢利約為145,700,000港元，而去年約為117,700,000港元。變動主要是由於確認玉林市場店舖銷售額增加以及武漢白沙洲市場之出色業績。

股息

董事不建議派付截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一一年：無)。本公司於回顧年度內並無向股東派發中期股息(二零一一年：無)。

業務回顧

於回顧年度，本集團主要在中國從事農產品交易市場業務。





武漢 白沙洲農副產品 交易市場



武漢白沙洲市場位於湖北省省會，乃全中國最大的農產品交易市場營運者之一。武漢白沙洲市場位於武漢洪山區，佔地面積約為270,000平方米，總建築面積約為160,000平方米。於二零一二年，武漢白沙洲市場獲全國城市農貿中心聯合會評為全國城市農貿中心50強。

於回顧年度內，武漢白沙洲市場的營業額與二零一一年相比上升約58%，為本集團作出巨大貢獻。經營業績好轉乃由於二零一二年開展一系列有效市場推廣活動所致。





玉林 農副產品 交易市場



玉林市場是廣西最大的農產品交易市場之一，設有多種市場鋪位及多層貨倉。本集團分別於二零一一年二月及二零一二年十二月成功收購面積約160,000平方米及73,000平方米之兩幅土地，令玉林市場之土地儲備增加至超過470,000平方米。於二零一二年，本集團已完成部份玉林市場第二期之擴建工程，於二零一二年為本集團帶來新的收入來源。

於回顧年度，出售若干店舖增加本集團於二零一二年的營業額。





徐州 農副產品 交易市場



徐州市場位於華東地區的江蘇省北部，佔地約200,000平方米，設有多種鋪位及一個多層貨倉。徐州市場是徐州市及江蘇省北部蔬果及海鮮供應之主要市集，於蔬菜分銷方面表現迅速提升。徐州市場於二零一二年的收入比上年度增加約19%，經營表現穩定且令人滿意。徐州市場於二零一二年獲全國城市農貿中心聯合會頒授首批信用評價五大農產品批發市場之一。

重大收購

收購土地

河南 洛陽市

於二零一二年八月三十一日，本集團成功投得中國河南省（「河南」）洛陽市的一幅土地，該土地面積約為**133,000**平方米，代價約為**人民幣46,000,000元**。本集團擬於該土地開發新的農產品交易項目。



廣西 玉林市

於二零一二年十二月二十四日，本集團成功收購廣西玉林市一幅約**73,000**平方米的土地，代價為**人民幣90,600,000元**，擬將用於擴大現有之玉林市場。該土地毗連本集團現有之玉林市場，有助於擴展廣西現有業務。



報告期後事項

收購土地

河南 開封市

於二零一三年一月十日，本集團成功收購河南開封市五幅合共約**408,000**平方米的土地，總代價約為**人民幣116,300,000元**，並計劃用於在河南開發新農產品交易項目。



江蘇 淮安市

於二零一三年一月十五日，本集團成功投得中國江蘇省（「江蘇」）淮安市的一幅土地，該土地面積約為**53,000**平方米，代價為**人民幣42,000,000元**，並計劃用於在江蘇開發新的農產品交易項目。



流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團之現金及現金等額總額約為394,000,000港元(二零一一年：約533,200,000港元)，而資產總值及資產淨值分別約為4,331,900,000港元(二零一一年：約2,927,900,000港元)及約1,267,500,000港元(二零一一年：約1,035,400,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，本集團之負債比率約為1.0(二零一一年：約0.6)(即銀行及其他借貸以及承兌票據總額約1,620,800,000港元(二零一一年：約

1,122,300,000港元)扣除現金及現金等額約394,000,000港元(二零一一年：約533,200,000港元))除以股東資金約1,267,500,000港元(二零一一年：約1,035,400,000港元)。

資本承擔及或然負債

於二零一二年十二月三十一日，尚未履行之資本承擔(已訂約但未撥備)為約441,700,000港元(二零一一年：約161,300,000港元)，乃關於購買物業、廠房及設備以及建築合約之承擔。於二零一二年十二月三十一日，本集團已抵押賬面值分別約1,313,400,000港元及約20,800,000港元(二零一一年：分別約1,039,000,000港元及約21,000,000港元)之投資物業及銀行存款，作為銀行融資之抵押。於二零一二年十二月三十一日，本集團並無重大之或然負債(二零一一年：無)。

中國農產品交易有限公司

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何未完結之外匯合約、利率或貨幣掉期或其他金融衍生工具。本集團之收益、經營成本及銀行存款主要為人民幣及港元。因此，本集團並無任何重大外匯風險。

前景

展望二零一三年，本集團將繼續利用其在行業內的領導地位、可複製的業務模式、完善的管理系統及優質客戶服務，建立全國性的農產品交易市場網絡。洛陽項目預期於二零一三年開始營運，本集團相信河南的新旗艦項目將成為其他新項目的良好業務及營運模範。

本集團將繼續增強對中國農副產品批發市場的投資，以進一步實踐其對於支持針對連續十年內農業問題之國務院二零一三年一號文件之承諾。利用其於一級農產品市場取得之戰略性定位，本集團將會致力透過於中國多個省份建立合作關係或投資，以磋商及擴建具規模之批發市場網絡。

憑藉中央政府對農業物流業務的有利支持及本集團的領先專業經驗，再加上土地儲備大幅提升，本集團相信，此策略及業務模式將為本公司股東帶來長遠利益。

僱員人數及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團共聘用942名(二零一一年：820名)僱員，其中約95.8%為中國員工。本集團定期檢討薪酬政策，並依據市場條款、公司表現及僱員個別資歷和表現釐定薪酬。



「本集團將繼續加強於中國農副產品交易市場之投資，以進一步實踐其對於支持針對連續十年內農業問題之國務院二零一三年一號文件之承諾。」

董事會及高級管理層

董事會

執行董事

陳振康先生，現年49歲，於二零零九年二月加入本集團，獲委任為本公司主席及法定代表。陳先生亦為本公司執行委員會主席、薪酬委員會及提名委員會的成員。彼於策略規劃及日常運作管理方面擁有豐富經驗。陳先生為香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市公司

宏安集團有限公司、位元堂藥業控股有限公司及PNG資源控股有限公司之執行董事，以及上海集優機械股份有限公司之獨立非執行董事。陳先生畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。



王冠駒先生，現年49歲，於二零一一年五月加入本集團並於二零一二年十二月獲委任為本集團董事及董事總經理，並於二零一三年三月二十日調任為本公司行政總裁。王先生為本公司執行委員會及薪酬委員會成員。王先生持有工商管理碩士學位，同時亦為英國皇家特許測量師學會會員及英國特許市場學會會員。彼於房地產領域累積超過25年豐富經驗。於加入本集團前，他曾出任多間國際知名的房地產專業機構及知名的香港上市房地產發展公司的高級管理職位。期間曾全面管理多個大型綜合性房地產項目，包括甲級寫字樓、購物中心、酒店及高檔住宅小區等。

梁瑞華先生，現年45歲，於二零一零年六月加入本集團擔任執行董事及首席財務官。梁先生於二零一二年二月獲委任為本公司法定代表。彼為本公司執行委員會及提

名委員會成員。梁先生於香港及中國之企業融資、會計及公司秘書事宜擁有逾21年經驗。彼分別持有香港大學及香港城市大學之工商管理碩士及文學碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會之資深會員、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。彼亦為英國特許採購及供應公會之會員及國際信息系統審計協會之信息安全經理。

游育城先生，現年48歲，於二零一二年四月加入本集團並於二零一二年十二月獲委任為本集團執行董事。游先生為本公司執行委員會成員。彼於物業發展、工程及建築業務累積超過20年管理經驗。於加入本集團前，他曾出任若干公司且於房地產業務及項目管理方面具有廣泛之經驗。

獨立非執行董事

吳日章先生，太平紳士，現年57歲，於二零零九年二月加入本公司，出任獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。於二零一二年三月十六日，吳先生亦獲委任為本公司薪酬委員會主席。彼持有美國 Chabot College 頒授之副文學士學位，主修商業數據處理。彼於若干私營機構擔任董事職位，該等機構主要從事科技、物業發展、保險、金融及物業控股。吳先生為聯交所主板上市公司偉仕控股有限公司及稻香控股有限公司之獨立非執行董事。彼於二零零九年三月一日辭任香港上市公司寰亞礦業有限公司(前稱智庫媒體集團(控股)有限公司)之獨立非執行董事職位。

李春豪先生，現年69歲，於二零零九年二月加入本公司，出任獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。於二零一二年三月十六日，李先生亦獲委任為本公司提名委員會主席。彼於一九六三年十月一日加入市政總署，擔任見習衛生督察。彼其後於一九六五年五月一日加入房屋署，擔任房屋事務助理及於一九九九年六月十九日退休，當時職位為助理署長(商業樓宇科-管理房署轄下非住宅物業)。李先生於房地產及房屋管理擁有逾30年經驗，目前為若干私營機構的顧問。

林家禎女士，現年47歲，於二零零九年二月加入本公司，出任獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。於二零零九年九月，林女士獲委任為本公司審核委員會主席。彼於金融及投資銀行業擁有逾九年經驗。林女士曾於一間國際執業會計師事務所工作逾七年，並且為加拿大合資格會計師及香港會計師公會會員。

高級管理層

伍焯榮先生，現年44歲，於二零零九年四月加入本集團。彼為助理總經理，亦為本集團旗下廣西玉林宏進農副產品批發市場有限公司及湖北武漢白沙洲農副產品大市場有限公司(「武漢白沙洲」)之董事。伍先生現時正積極處理武漢白沙洲之對外事務。

伍先生畢業於香港城市大學並持有建築測量學(榮譽)理學士學位。彼為英國皇家特許測量師學會會員及英國皇家特許建造學會副會員。於加入本集團前，伍先生於香港和中國之樓宇及建築行業積逾18年項目管理經驗。

黃家傑先生，現年40歲，於二零零九年八月加入本集團。彼為助理總經理，並為本集團於廣西之附屬公司玉林宏進農副產品批發市場有限公司之董事。彼負責廣西之業務營運。

黃先生持有香港浸會大學之工商管理碩士學位及香港理工大學會計學學士(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之會員。於加入本集團前，黃先生於香港和中國之日常管理及財務方面積逾10年經驗。



伍子岱先生，現年49歲，於二零一一年五月加入本集團，出任助理總經理。彼負責中國華中地區(包括河南省、山西省及陝西省)之項目管理及項目拓展工作。彼持有香港樹仁大學之法律與商業學深造文憑及香港城市大學之仲裁及爭議解決學碩士學位，並獲頒授法律專業共同試證書。於加入本集團前，伍先生於香港和中國之法律、市場推廣、人力資源及物業管理行業積逾15年經驗。

張展華先生，現年35歲，於二零一二年五月加入本公司出任公司秘書。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。彼持有專業會計學碩士學位、企業管治碩士學位、法律學士學位及翻譯文學士學位。於加入本集團前，張先生曾出任若干香港上市公司之公司秘書或高級公司秘書職位。

企業管治報告

本公司致力達致及維持高水平之企業管治。董事會明白，要維護問責性及透明度，並達致股東、客戶、債權人、僱員以及其他權益持有人之間的利益平衡，上述承諾至為重要。

企業管治常規

除以下偏離外，於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（有效期至二零一二年三月三十一日，「舊守則」）之守則條文，該守則隨後修訂為企業管治守則（於二零一二年四月一日生效，「經修訂守則」）：

守則條文第A.2.1條

守則條文第A.2.1條規定主席及行政總裁之職責應予區分，且不應由同一人履行。

董事會主席陳振康先生（「陳先生」）自二零一零年八月起兼任本公司行政總裁職位。董事會認為陳先生擁有豐富的行政及財務管理經驗，陳先生完全勝任此職位，且對提升本公司應對競爭激烈且充滿挑戰的商業環境的效率而言具有極大價值，並且董事會之運作令權力及權限得到平衡，成員具備豐富經驗，且擁有本集團持續發展所需之均衡技能及經驗。

然而，本集團已不時審核區分主席及行政總裁職責之必要性，自二零一三年三月二十日起，陳先生退任本公司

行政總裁但仍為董事會主席，以遵守經修訂守則之守則條文第A.2.1條，而王冠駒先生調任為本公司之行政總裁。

於二零一二年，本公司定期審閱其企業管治常規，以確保其持續符合舊守則及經修訂守則之規定。本公司之主要企業管治原則及常規概述於本報告內。

董事之證券交易

本公司已就董事進行證券交易採納其內部行為守則，其條款不遜於《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》」）所載之規定標準。經向全體董事進行具體查詢後，本公司確認於整個回顧財政年度內全體董事均已遵守《標準守則》所載之標準規定。

董事會

組成

於本年報日期，董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。年內及截至本報告日期之董事為：

執行董事：

陳振康先生

主席

王冠駒先生

(於二零一二年十二月一日獲委任)

行政總裁

梁瑞華先生

游育城先生

(於二零一二年十二月一日獲委任)

梁永健先生

(於二零一二年十二月一日辭任)

獨立非執行董事：

吳日章先生

李春豪先生

林家禎女士

各董事之詳細簡歷載於本年報第18至19頁。

職責

董事會之主要職能為製訂本集團之企業政策及整體策略，以及有效監督本集團之業務及事務之管理。除法定責任外，董事會亦負責批准本集團之策略計劃、主要營運措施、投資及貸款、審閱本集團之財務表現及評估高層管理人員之表現及薪酬。此等職能由董事會直接執行或透過董事會成立之委員會間接執行，其職權範圍已於二零一二年三月根據經修訂守則進行檢討及更新。

董事會具備經營本公司業務所需之各種技能及經驗。獨立非執行董事於董事會會議上提出之意見有助維持良好之公司管治常規。最少一名獨立非執行董事擁有《上市規則》第3.10(1)及(2)條規定之適當專業資格及／或會計及核數經驗及／或專長。執行董事及非執行董事之均衡分配比例亦確保董事會之獨立性，可有效發揮獨立判斷及客觀地為本公司之最佳利益制訂決策。本公司將定期檢討董事會之組成，確保董事會擁有適當及所需之專長、技能及經驗，以滿足本集團之業務需求。

全體獨立非執行董事均以特定任期獲委任，且全體董事（包括執行及非執行）須按本公司公司細則之規定於本公司股東週年大會上輪值退任。

所有獨立非執行董事均並無參與本公司之任何業務，與本公司亦不存在其他關係。本公司已接獲各現任獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立身份而發出之年度確認聲明，本公司繼續認為三名獨立非執行董事確屬獨立人士。

董事會每年最少舉行四次會議，若有需要則會額外安排會議，並已擬備一份保留予董事會審閱及批准之事務清單。董事會保留之特定責任包括下列有關事項（其中包括）：製訂本集團之策略及目標；監控本集團整體管理及運作；審閱資金、企業及監控架構；確保財務申報及內部監控措施；釐訂主要資金項目及合約（包括主要收購、出售及其他重大潛在投資）；與股東之溝通；釐訂董事會之組成與公司秘書及核數師之委任；評估內部監控的有效性，檢討資源是否充裕，員工之資歷及經驗；向各委員會授予權力及審閱本集團之整體企業管治安排。除此以外，董事會亦將負責履行企業管治職務及根據經修訂守則於二零一二年三月採納特定企業管治政策。每次舉

行例會前，全體董事均會於最少14日前獲發通知，而議程隨附有關董事會文件於董事會會議舉行日期前3天寄予全體董事，以確保董事有充份時間審閱。董事會會議及委員會會議之所有會議記錄均由本公司之公司秘書保管，並可供任何董事在發出合理通知後於任何合理時間查閱。

董事會會議及股東大會

於回顧年度內所舉行之四次董事會會議及二零一二年股東週年大會（「二零一二年股東週年大會」）以及各董事之出席情況載列如下：

董事	年內委任/ 辭任日期	出席/會議次數	
		董事會會議	二零一二年 股東週年大會
執行董事			
陳振康先生		4/4	1/1
王冠駒先生	(於二零一二年 十二月一日獲委任)	1/1	不適用
梁瑞華先生		4/4	1/1
游育城先生	(於二零一二年 十二月一日獲委任)	1/1	不適用
梁永健先生	(於二零一二年 十二月一日辭任)	3/3	1/1
獨立非執行董事			
吳日章先生		4/4	1/1
李春豪先生		1/4	1/1
林家禎女士		4/4	1/1

除上述事項外，董事會已將一般權力轉授予管理層，並於行政總裁、董事總經理及董事會轄下各委員會包括常務委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之監察下處理本集團之日常業務。

主席及行政總裁之角色

董事會主席陳先生自二零一零年八月二日起兼任本公司行政總裁職位，以填補因應日民先生於二零一零年八月二日退任產生之空缺。陳先生自二零一三年三月二十日辭任本公司行政總裁但仍為董事會主席，以遵守經修訂守則之守則條文第A.2.1條，而董事總經理王冠駒先生擔任本公司之行政總裁。此後，主席及行政總裁之職責分開，以加強各自之獨立性及問責性。陳先生為董事會主席，主要負責本集團之整體企業規劃以及領導董事會，確保所有董事及時準確獲得資料。王冠駒先生為本公司行政總裁，負責本集團之日常營運管理。

董事培訓及專業發展

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，發展並更新彼等之知識及技能。本公司向每名新委任的董事提供全面的就任資料文件，涵蓋香港上市公司董事之職責概要，以及香港公司註冊處發出的董事責任指引，並提供關於董事職責及責任的監管規定專業知識研討會。確保其充份知悉其於上市規則及其他監管規定下的職責及責任。

於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日止期間，陳振康先生、王冠駒先生、梁瑞華先生、游育城先生、吳日章先生、李春豪先生、林家禎女士及梁永健先生收到關於企業管治事宜或新頒布法例及規定或法例及規定變動之定期更新資料。王冠駒先生、吳日章先生及林家禎女士出席有關主題的簡介會或研討會。所有董事均須向本公司提供其收到的培訓資料之記錄。

董事委員會

薪酬委員會

年內，梁永健先生自二零一二年十二月一日起辭任執行董事，隨後不再擔任本公司薪酬委員會「薪酬委員會」成員，王冠駒先生獲委任為薪酬委員會成員，自二零一二年十二月一日起生效，以填補梁先生辭任產生的空缺。

現有薪酬委員會由兩名執行董事陳先生及王冠駒先生，以及三名獨立非執行董事吳日章先生、李春豪先生及林家禎女士組成。吳日章先生擔任薪酬委員會主席。

為遵守經修訂守則，董事會於二零一二年三月十五日採納薪酬委員會經修訂職權範圍。薪酬委員會之經修訂職權範圍載於聯交所及本公司網址。

薪酬委員會之職責、角色及職能如下：一

1. 就本公司董事及高級管理人員之整體薪酬政策及架構，及就制訂此等薪酬政策而設立正規兼具透明度之政策程序，向董事會提出建議；
2. 透過參照董事會訂立之企業目的和目標，檢討及批准管理層之薪酬建議；
3. 就釐定個別執行董事及高級管理人員之薪酬方案（包括但不限於非金錢利益、退休金權利及賠償金額（包括因喪失或被終止職務或委任之賠償））向董事會提出建議；
4. 就非執行董事之薪酬向董事會提出建議；
5. 考慮同類公司支付之薪酬、須付出之時間及職責以及本集團內其他職位之僱用條件；
6. 檢討及批准向本公司執行董事及高級管理人員就其喪失或被終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平，不致過多；

7. 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
8. 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定其本身之薪酬。

年內，薪酬委員會已舉行一次會議，薪酬委員會各成員之出席情況載列如下：

薪酬委員會成員	年內委任／辭任日期	出席情況
吳日章先生		1/1
李春豪先生		0/1
林家禎女士		1/1
陳振康先生		1/1
王冠駒先生	(於二零一二年十二月一日獲委任)	1/1
梁永健先生	(於二零一二年十二月一日辭任)	不適用

於回顧年度內，薪酬委員會釐定薪酬政策、評估執行董事的表現、審核本公司執行董事的現有薪酬方案、架構及本公司高級管理人員的僱用架構以及批准執行董事服務合約之條款。

薪酬委員會就本公司個別執行董事及高級管理人員之薪酬方案向董事會提出建議（如有）。

應付董事之薪酬將按有關董事各自之僱傭合約或服務合約內之合約條款釐定，而有關條款乃經薪酬委員會檢討。董事薪酬之詳情載於財務報表附註9。

提名委員會

目前，本公司之提名委員會（「提名委員會」）由兩名執行董事，即陳先生及梁瑞華先生，及三名獨立非執行董事，即吳日章先生、李春豪先生及林家禎女士組成。李春豪先生擔任提名委員會主席。

為遵守經修訂守則，董事會於二零一二年三月十五日採納提名委員會經修訂職權範圍。提名委員會之經修訂職權範圍載於聯交所及本公司網址。

提名委員會之職責、角色及職能如下：一

1. 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)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
2. 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提出建議；
3. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；
4. 評核獨立非執行董事的獨立性；及
5. 若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某人士為獨立非執行董事，提名委員會應在有關股東大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中，解釋認為應選任該名人士的理由以及他們認為該名人士屬獨立人士的原因。

年內，提名委員會已舉行一次會議，提名委員會各成員之出席情況載列如下：

提名委員會成員

出席情況

李春豪先生	0/1
吳日章先生	1/1
林家禎女士	1/1
陳振康先生	1/1
梁瑞華先生	1/1

於回顧年度內，提名委員會釐定董事提名政策。年內，提名委員會採納提名程序、流程及選擇標準並推薦董事候選人。

審核委員會

本公司之審核委員會(「**審核委員會**」)由全體獨立非執行董事組成，並已訂立職權範圍。於回顧年度內，根據《上市規則》第3.21條，審核委員會由獨立非執行董事，即吳日章先生、林家禎女士及李春豪先生組成。林家禎女士同時擔任審核委員會主席。

為遵守經修訂守則，董事會於二零一二年三月十五日採納審核委員會經修訂職權範圍。審核委員會之經修訂職權範圍載於聯交所及本公司網址。

審核委員會主要負責(其中包括)審閱中期及年度財務報表並向董事會提出建議、審閱委聘條款及就委任本公司核數師向董事會提出建議，監察及評估外聘核數師之獨立性與內部監控制度之效率，以及與外聘核數師及本公司管理層審閱財務資料及監督本公司之財務申報、監控、會計政策及慣例。

年內，審核委員會已舉行兩次會議，審核委員會各成員之出席情況載列如下：

審核委員會成員

出席情況

林家禎女士	2/2
吳日章先生	2/2
李春豪先生	1/2

年內，審核委員會已審閱並與管理層及核數師商討本公司所採納之會計原則及慣例。此外，審核委員會亦與本公司高級管理層及／或核數師審閱內部監控措施、風險管理、本集團資源的充足性、截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度業績以及截至二零一二年六月三十日止六個月之中期業績。

問責及審核

董事確認彼等須負責適時編製及刊發財務報表，並確保按法定規定及適用會計準則編製。於編製截至二零一二年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已採用適用於本集團業務及與財務報表有關之合適會計政策，並已呈列合理評估之本集團狀況及前景。

董事確認經一切合理查詢後，除淨綜合流動負債(詳情載於獨立核數師報告內)之事項外，據彼等所深知、盡悉及確信，彼等並不知悉有關事件或條件之任何重大不確定性或會對本公司持續經營基準之能力產生重大疑問。董事將與潛在投資者繼續探討其他機會，透過再融資、延長借貸及／或集資方式以增強本集團之財務狀況和推動本集團業務發展。

內部監控

董事會全面負責維持本集團內部監控制度，並透過定期審閱及嚴格監督其成效以確保本集團財務申報之可靠性及保障本集團資產。

於二零一二年財政年度，本公司委任專業顧問衛信風險諮詢服務有限公司（「衛信」）對本集團之內部監控制度進行持續監督。衛信報告於評估過程中並無發現重大內部監控弱點。經考慮衛信提出之建議後，董事會於回顧年度內繼續不時舉行會議，以檢討本集團內部監控制度的有效性，通過加強制度以保障本公司資產及確保並無重大財務錯誤陳述。董事會確定本集團有關財務、營運、合規、風險管理及資源充足性的內部監控制度為有效及足夠。

核數師酬金

於回顧年度內，就有關截至二零一二年十二月三十一日止年度核數服務及非核數服務已付／應付本公司外聘核數師國衛會計師事務所有限公司之酬金（審核委員會已根據其工作範圍檢討及批准有關酬金）載列如下：

提供服務類別	已付／應付費用 千港元
核數服務	950
非核數服務	250
總計	1,200

股東權利

於股東大會提出動議

任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於有權於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一的股東，有權隨時透過向董事會或本公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會（「股東特別大會」）處理相關要求中列明的任何事宜，該等會議須於相關要求遞呈後兩個月內召開。

召開股東特別大會

根據公司細則第62條，股東特別大會須按百慕達一九八一年公司法（「公司法」）規定應要求召開，如沒有按請求召開股東特別大會，則可由請求人召開股東特別大會。

根據公司細則第63條，股東特別大會可以不少於十四個完整日及不少於十個完整營業日書面通告召開。

根據公司法第74條，收到有效要求後，本公司將採取適當措施及作出必要安排，有關股東將承擔因此產生的開支。

投資者關係

股東可通過郵寄、傳真或電郵之方式連同其聯繫方式詳情（如郵寄地址、電郵或傳真）提出書面查詢，收件地址為下列本公司之總辦事處地址或傳真號碼或電郵：

地址：中國農產品交易有限公司
香港
九龍
九龍灣
宏光道9號
位元堂藥業大廈5樓

電話：852 3527 3621

傳真：852 3527 3620

電郵：pr@cnagri-products.com

本公司鼓勵股東參與本公司股東週年大會及／或其他股東大會，董事於會上親自解答股東對本公司業務運作之提問。

組織章程及公司細則之修訂

本公司之組織章程及公司細則於年內概無變動。組織章程及公司細則之最新綜合版副本於聯交所及本公司網站可供查閱。

董事會報告

董事會謹此提呈本公司及本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務詳情載於綜合財務報表附註20。其附屬公司主要從事中國農產品交易市場之物業租賃及物業銷售。

業績及股息

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績以及本公司和本集團之業績狀況載於第35至111頁之綜合財務報表。

董事不建議派付截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一一年：無)。本公司於回顧年度內並無向本公司股東派發中期股息(二零一一年：無)。



五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產和負債摘要載於第112頁。

儲備

本公司及本集團儲備於年內變動之詳情，分別載於綜合財務報表附註30及綜合權益變動表內。

可供分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，董事認為本公司並無可供分派儲備。

承兌票據及股本

承兌票據及本公司股本變動之詳情，分別載於綜合財務報表附註28及30。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內變動之詳情載於綜合財務報表附註17。

投資物業

本集團投資物業於年內變動之詳情載於綜合財務報表附註18。

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內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。



董事

年內及截至本年報日期之董事如下：

執行董事：

陳振康先生
主席

王冠駒先生 (於二零一二年十二月一日獲委任)
行政總裁

梁瑞華先生 (於二零一二年十二月一日獲委任)
游育城先生 (於二零一二年十二月一日獲委任)
梁永健先生 (於二零一二年十二月一日辭任)

獨立非執行董事：

吳日章先生
李春豪先生
林家禎女士

按照本公司之公司細則第 99 條，梁瑞華先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，並且符合資格及願意膺選連任及李春豪先生將於應屆股東週年大會結束後退任且將不會膺選連任。按照本公司之公司細則第 102(B) 條，王冠駒先生及游育城先生將任職至應屆股東週年大會結束止，並合資格膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第 3.13 條就其獨立身份而發出之年度確認聲明，本公司認為所有現任獨立非執行董事確屬獨立人士。

董事服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司訂立不可於一年內由本公司終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之任何服務合約。

董事資料變更

根據上市規則第 13.51B(1) 條，自二零一二年中期報告刊發以來之董事資料變更於下文載述：

董事酬金

自二零一三年一月一日起，就審核委員會各成員(即林家禎女士、吳日章先生及李春豪先生)出席本公司之各次審核委員會例會而向彼等支付 10,000 港元之審核委員會費用。

自二零一二年十二月一日起，支付予梁瑞華先生之基本年薪增加 120,000 港元。

董事於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

於二零一二年十二月三十一日，概無董事、本公司主要行政人員或彼等各自的任何聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第 XV 部)之任何股份、相關股份或債權證中，擁有記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第 352 條存置之登記冊，或已根據《證券及期貨條例》第 XV 部第 7 及 8 分部或根據《上市規則》所載的《標準守則》而通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

於二零一二年五月三日，本公司終止於二零零二年六月四日採納之舊購股權計劃，並採納一個新購股權計劃(「該計劃」)，主要目的是就選定之合資格人士(「參與者」)為本集團所作貢獻而向彼等提供接納購股權之獎勵。根據該計劃，董事會可向參與者授出購股權認購本公司之股份(「股份」)，以就每次獲授予之購股權按代價 1 港元接納該購股權。行使價將由董事會決定，及不得低於以下各項之最高者：(i) 股份於購股權授出當日(須為營業日)在聯交所每日報價表所列之正式收市價；(ii) 股份於緊接授出購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列之正式收市價平均數；及(iii) 股份面值。於任何授出日期(包括該日)前十二個月期間內，倘未獲本公司股東事先批准，則向參與者授出之購股權涉及之股份數目，於任何時候不得超過已發行股份之 1%。倘授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過已發行股份之 0.1%，或其價值合計超過 5,000,000 港元，則須經本公司股東事先批准。該計劃於二零一二年五月三日生效，生效期十年。概無明文規定購股權須持有任何最短期限方可行使，惟董事會有權酌情於授出任何個別購股權時施加任何最短期限。董事會可全權酌情釐定可行使購股權之期間，惟購股權概不可於授出日期起計 10 年以後行使。

待寄發通函及本公司股東於股東大會上批准後，董事會可隨時更新上限至本公司股東於股東大會批准當日已發行股份總數之10%。儘管有上文之規定，惟任何時候因行使所有已根據該計劃及本公司之任何其他購股權計劃授出但尚未行使之未行使購股權而發行之股份，均不可超過不時已發行股份之30%。該計劃之其他詳情，載於綜合財務報表附註31。

於二零一二年十二月三十一日，該計劃下概無尚未行使之購股權。截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無購股權獲行使、授出、失效及註銷。於本年報日期，根據該計劃可發行之本公司股份總數為246,098,413股，佔本公司現有已發行股本之10%。

主要股東於證券之權益

於二零一二年十二月三十一日，據董事所知，本公司根據《證券及期貨條例》第336條存備之主要股東名冊顯示，下列股東（董事或本公司行政總裁除外）曾就其於本公司股份及相關股份（須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊）之相關權益或淡倉知會本公司：

本公司股份的好倉

股東姓名／名稱	身份	所持股份總數	佔本公司已發行股本總額之概約百分比 (附註a) %
PNG資源控股有限公司 (「PNG資源」)(附註b)	一間受控制法團之權益	694,612,174	28.22
位元堂藥業控股有限公司 (「位元堂」)(附註c)	一間受控制法團之權益	694,612,174	28.22
天行國際控股有限公司	實益擁有人	240,000,000	9.75

附註：

- (a) 該等百分比指股份數目佔本公司於二零一二年十二月三十一日已發行股本總數2,460,984,135股股份之百分比。
- (b) PNG資源透過其間接全資附屬公司Onger Investments Limited被認為持有該等股份。
- (c) 位元堂透過其間接全資附屬公司Gain Better Investments Limited(其持有PNG資源的34.63%股權)被認為持有該等股份。

除上文披露者外，於二零一二年十二月三十一日，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉而須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部向本公司披露，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊。

董事於重大合約之權益

於年終或年內任何時間，本公司、其控股公司、其任何同系附屬公司或附屬公司並無達成董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

企業管治

有關本公司採納之企業管治常規的資料，載於本年報第20至25頁之企業管治報告。

審核委員會

本公司已按照《上市規則》第 3.21 條之規定成立審核委員會，以檢討和監督本集團之財務申報程序及內部監控。審核委員會成員包括全體獨立非執行董事，即林家禎女士、吳日章先生及李春豪先生。審核委員會與管理層及核數師已審閱本公司及本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。林家禎女士擔任審核委員會主席。

薪酬政策

本集團僱員及董事之薪酬政策乃由薪酬委員會根據該等人士之功過、資歷及勝任程度而檢討。

本公司已採納該計劃，鼓勵董事及合資格僱員。該計劃之詳情載於本年報「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註 31。



主要客戶及供應商

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團五大客戶及五大供應商之銷售額及採購額所佔百分比均少於 30%。

於本年度任何時間，董事或任何彼等之聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本之 5% 以上之任何本公司股東，概無擁有本集團之五大客戶及供應商任何一方之實益權益。

捐贈

年內，本集團作出慈善捐贈約 1,200,000 港元（二零一一年：400,000 港元）。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例概無任何有關本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股之優先購買權條文。

充足之公眾持股量

按照本公司所得之公眾資料及據董事所知，於截至二零一二年十二月三十一日止整個年度內及直至本年報日期為止，本公司已根據《上市規則》之規定，保持不低於本公司已發行股本總額25%的足夠公眾持股量。

報告期後事項

本集團於報告期間後發生之重大事項詳情載於綜合財務報表附註39。

核數師

國衛會計師事務所於二零零九年十二月二十四日獲委任為本公司核數師，以填補因陳葉馮會計師事務所有限公司辭任而產生之臨時空缺。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。因此，國衛會計師事務所於二零一二年五月三日退任本公司核數師，而國衛會計師事務所有限公司於同日獲委任為本公司核數師。


截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表經由國衛會計師事務所有限公司審核，彼於應屆股東週年大會上任滿。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案續聘其為本公司來年之核數師。

代表董事會

主席
陳振康

二零一三年三月二十日





「本集團計劃開發新收購的土地，以擴大玉林市之現有農產品交易市場，並於洛陽市、開封市及淮安市建造若干現代化及系統化農產品交易市場。」

獨立核數師報告



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

英國特許會計師
香港執業會計師

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

獨立核數師報告
致中國農產品交易有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第35至111頁中國農產品交易有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表及貴公司之財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，編製及真實而公平地列報綜合財務報表，並負責董事認為屬必須之內部監控，以令綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等綜合財務報表提出意見；並按照百慕達《公司法》第90條之規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不會就本報告的內容，向任何其他人士負責或承擔責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並計劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

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

我們相信，我們已取得充分恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供了基礎。

獨立核數師報告

意見

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一二年十二月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

有關持續經營會計基準之重大不明朗因素

在不作出保留意見之情況下，本核數師謹請 閣下垂注綜合財務報表附註**2(b)**載列 貴集團之綜合流動負債超出其綜合流動資產約**858,882,000**港元。儘管如此，綜合財務報表乃以持續經營基準編製，其有效性乃取決於 貴集團於到期日延長短期借貸、獲得長期貸款融資再融資短期借貸、自其現有業務產生足夠經營現金流之能力，使 貴集團於到期時符合其財務承擔及就未來營運資本及融資要求進行融資而定。此等條件連同附註**2(b)**所載其他事宜，顯示目前存在重大不明朗因素，可能會對 貴集團能否繼續持續經營能力產生重大疑問。

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

韓冠輝

執行證書編號：P05029

香港，二零一三年三月二十日

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持續經營業務			
營業額	5	287,482	211,845
經營成本		(126,900)	(118,462)
毛利		160,582	93,383
其他收益及其他淨收入	6	5,328	31,518
投資物業公平值淨收益		538,287	553,440
一般及行政開支		(236,234)	(259,276)
銷售開支		(12,654)	(53,556)
經營溢利		455,309	365,509
融資成本	7(a)	(103,337)	(89,906)
除稅前溢利	7	351,972	275,603
所得稅	8	(135,488)	(64,865)
持續經營業務之本年度溢利		216,484	210,738
已終止經營業務			
已終止經營業務之本年度溢利		—	4,699
本年度溢利		216,484	215,437
其他全面收益 (扣除所得稅)			
換算境外業務引致之匯兌差額		18,684	50,803
本年度全面收入總額		235,168	266,240
以下人士應佔溢利：			
本公司擁有人		145,678	117,717
非控股權益		70,806	97,720
		216,484	215,437
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		161,923	157,807
非控股權益		73,245	108,433
		235,168	266,240

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
每股盈利			
持續及已終止經營業務			
— 基本	15(a)	0.06 港元	0.14 港元
— 攤薄	15(b)	0.06 港元	0.14 港元
持續經營業務			
— 基本	15(a)	0.06 港元	0.13 港元
— 攤薄	15(b)	0.06 港元	0.13 港元

第 42 頁至第 111 頁之附註構成此等綜合財務報表之組成部份。

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	30,575	30,444
投資物業	18	3,408,915	2,009,755
商譽	19	6,444	6,444
		3,445,934	2,046,643
流動資產			
物業存貨	21	168,149	245,730
貿易及其他應收款項	22	313,930	97,730
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產	23	5,410	4,646
應收稅項	29(a)	4,521	—
現金及現金等額	24	393,954	533,194
		885,964	881,300
流動負債			
按金及其他應付款項	25	947,899	409,832
預收按金票據		135,054	130,244
銀行及其他借貸	26	275,452	583,179
政府補助金	27	2,860	2,838
承兌票據	28	376,000	353,387
應付所得稅	29(a)	7,581	1,728
		1,744,846	1,481,208
流動負債淨額		(858,882)	(599,908)
總資產減流動負債		2,587,052	1,446,735
非流動負債			
銀行及其他借貸	26	969,358	185,717
遞延稅項負債	29(b)	350,188	225,667
		1,319,546	411,384
淨資產		1,267,506	1,035,351
資本及儲備			
股本	30(c)	24,610	24,610
儲備		893,070	731,147
本公司擁有人應佔權益總額		917,680	755,757
非控股權益		349,826	279,594
權益總額		1,267,506	1,035,351

於二零一三年三月二十日獲董事會批准及授權刊發。

陳振康
董事

梁瑞華
董事

第 42 頁至第 111 頁之附註構成此等綜合財務報表之組成部份。

財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	20	271,080	271,080
流動資產			
其他應收款項	22	1,311,545	587,399
現金及現金等額	24	175,397	325,760
		1,486,942	913,159
流動負債			
其他應付款項	25	135,076	123,183
其他借貸	26	—	305,000
承兌票據	28	376,000	353,387
		511,076	781,570
流動資產淨值		975,866	131,589
總資產減流動負債		1,246,946	402,669
非流動負債			
其他借貸	26	845,000	—
資產淨值		401,946	402,669
資本及儲備			
股本	30(c)	24,610	24,610
儲備	30	377,336	378,059
權益總額		401,946	402,669

於二零一三年三月二十日獲董事會批准及授權刊發。

陳振康
董事

梁瑞華
董事

第 42 頁至第 111 頁之附註構成此等綜合財務報表之組成部份。

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	股份溢價	資本贖回	實繳盈餘	股東出資	其他儲備	匯兌儲備	累計虧損	總額	非控股權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一一年一月一日	49,387	1,080,247	945	2,215,409	664	—	82,143	(3,340,878)	87,917	187,354	275,271
換算為呈報貨幣之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	40,090	—	40,090	10,713	50,803
年度其他全面收入	—	—	—	—	—	—	40,090	—	40,090	10,713	50,803
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	117,717	117,717	97,720	215,437
年度全面收入總額	—	—	—	—	—	—	40,090	117,717	157,807	108,433	266,240
股份配售	30,000	45,000	—	—	—	—	—	—	75,000	—	75,000
有關配售股份之交易成本	—	(1,974)	—	—	—	—	—	—	(1,974)	—	(1,974)
供股，扣除交易成本	23,816	429,721	—	—	—	—	—	—	453,537	—	453,537
股本重組	(78,593)	—	—	—	—	—	—	78,593	—	—	—
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	(1,509)	—	(1,509)	(13,810)	(15,319)
附屬公司之擁有權改變	—	—	—	—	—	(15,021)	—	—	(15,021)	(2,383)	(17,404)
於二零一一年十二月三十一日	24,610	1,552,994	945	2,215,409	664	(15,021)	120,724	(3,144,568)	755,757	279,594	1,035,351
於二零一二年一月一日	24,610	1,552,994	945	2,215,409	664	(15,021)	120,724	(3,144,568)	755,757	279,594	1,035,351
換算為呈報貨幣之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	16,245	—	16,245	2,439	18,684
年度其他全面收入	—	—	—	—	—	—	16,245	—	16,245	2,439	18,684
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	145,678	145,678	70,806	216,484
年度全面收入總額	—	—	—	—	—	—	16,245	145,678	161,923	73,245	235,168
向非控股權益支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,013)	(3,013)
於二零一二年十二月三十一日	24,610	1,552,994	945	2,215,409	664	(15,021)	136,969	(2,998,890)	917,680	349,826	1,267,506

綜合現金流動表

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
經營業務			
本年度溢利			
持續經營業務		216,484	210,738
已終止經營業務		—	4,699
		216,484	215,437
就以下各項之調整：			
於綜合全面收益表確認之所得稅開支		135,488	64,867
折舊	7(c)	5,106	6,188
在損益表處理金融資產之未變現虧損	7(c)	335	4,800
出售在損益表處理金融資產之已變現虧損	7(c)	893	340
其他應付款撥回	6	—	(20,024)
投資物業之公平值收益淨額		(538,287)	(553,440)
融資成本	7(a)	103,337	89,906
利息收入	6	(2,684)	(752)
上市證券之股息收入	6	—	(69)
出售物業、廠房及設備之虧損	7(c)	220	360
出售附屬公司之收益	34	—	(6,484)
營運資金變動前之經營虧損		(79,108)	(198,871)
存貨增加		—	(468)
貿易及其他應收款項增加		(215,795)	(65,886)
物業存貨減少		78,620	57,569
預收按金票據增加		4,810	120,275
按金及其他應付款項增加		34,782	19,412
經營業務所用之現金		(176,691)	(67,969)
已付稅項			
已付中國企業所得稅		(12,714)	(13,039)
經營業務所用之現金淨額		(189,405)	(81,008)

綜合現金流動表

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
投資業務			
出售在損益表處理金融資產之所得款項		297	2,385
購買按公平值列賬及在損益表處理之金融資產		(2,304)	(158)
購買物業、廠房及設備之付款	17	(5,222)	(16,185)
投資物業之付款		(350,353)	(153,696)
已收股息		—	69
已收銀行利息		2,279	752
收購附屬公司股份之淨現金流出		—	(22,756)
出售附屬公司之淨現金流出		—	(1,631)
投資業務所用之現金淨額		(355,303)	(191,220)
融資業務			
新造銀行借款之所得款項		153,750	38,254
其他新造借款之所得款項		845,000	330,000
償還銀行借款		(112,539)	(63,891)
償還其他借款		(413,449)	(75,000)
發行股份之所得款項淨額		—	73,026
供股之所得款項淨額		—	453,537
已付利息		(57,217)	(23,740)
向非控股權益支付股息		(3,013)	—
融資業務所得之現金淨額		412,532	732,186
現金及現金等額(減少)/增加淨額		(132,176)	459,958
於一月一日之現金及現金等額	24	533,194	81,539
匯率變動影響		(7,064)	(8,303)
於十二月三十一日之現金及現金等額	24	393,954	533,194

第 42 頁至第 111 頁之附註構成此等綜合財務報表之組成部份。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

中國農產品交易有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已於年報之公司資料內披露。

本公司乃一間投資控股公司，其附屬公司主要在中華人民共和國(「中國」)從事農產品交易市場的物業租賃及物業銷售業務。

2. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露而編製。

(b) 綜合財務報表編製基準

(i) 持續經營基準

於編製綜合財務報表時，儘管有下列各情況，惟董事已審慎考慮本集團之未來流動資金：

- 本集團於二零一二年十二月三十一日之綜合流動負債淨額約為858,882,000港元；
- 本集團之未償還銀行及其他借貸約為1,244,810,000港元(附註26)，當中合共約275,452,000港元於二零一二年十二月三十一日起計未來十二個月內到期償還；及
- 本集團擁有約376,000,000港元之承兌票據及應付利息約94,000,000港元，於二零一二年十二月三十一日尚未償還，此應付利息列於按金及其他應付款之中。

董事採納持續經營基準編製綜合財務報表，並實施下列措施以改善本集團之營運資金、流動資金及現金流量狀況：

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(b) 綜合財務報表編製基準 (續)

(i) 持續經營基準 (續)

(1) 其他外部資金的來源

於二零一二年十二月三十一日後，本集團與PNG資源控股有限公司之間接全資附屬公司Peony Finance Limited (「Peony Finance」) 訂立日期為二零一三年二月四日之貸款協議，Peony Finance 據此向本公司提供循環信貸融資合計金額最高為60,000,000港元。

於二零一三年三月六日，本集團就提供Peony Finance 授予之金額上限合共為140,000,000港元之循環信貸融資而與Peony Finance 訂立貸款協議。

(2) 營運可獲利並錄得正現金流量

本集團正就多項成本及開支採取措施以緊縮成本控制，並尋求新投資及業務機會，旨在營運可獲利並錄得正現金流量。

(3) 所須融資額度

本集團正與其往來銀行磋商，以獲得所須融資額度以應付本集團於短期內之營運資金及財務需要。

(4) 本公司對王女士及天九發出之令狀

於二零一二年九月二十一日，香港特別行政區高等法院原訟法庭 (「法院」) 授出一項禁制令 (「禁制令」)，有效期直至進一步法院令狀及或於二零一二年十月五日聆訊本公司當事人之傳票為止。禁制令限制王秀群女士 (「王女士」) 及武漢天九工貿發展有限公司 (「天九」) 向任何第三方對兩份文據 (據稱是本公司分別與王女士及天九訂立之買賣協議之承兌票據) (該兩份文據統稱「文據」) 作出背書、分配、轉讓或磋商。

於二零一二年十月五日，本公司接獲法院之法院令狀，令王女士及天九給予之承諾 (「承諾」) 生效，彼等向本公司承諾不對文據背書、分配、轉讓或磋商及於出具文據時須強制付款，本公司於二零一一年十月開始對王女士及天九提出訴訟，各情況直至法院作出最終判決為止。法院進一步傳令，於授出進一步令狀前，禁制令將繼續有效。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(b) 綜合財務報表編製基準 (續)

(i) 持續經營基準 (續)

(4) 本公司對王女士及天九發出之令狀 (續)

於二零一三年三月，本公司、王女士及天九共同向法院申請，在不影響承諾繼續生效之情況下解除禁制令。有關申請由法院受理。根據本公司之法律顧問，承諾與禁制令具有相同法律效力。

根據本公司現時取得之承諾，本公司不再於二零一二年十二月五日之文據到期時付款。

董事認為，鑑於報告期末後所實施之多項措施或安排，以及其他措施之預期效果，本集團將擁有充裕營運資金應付其目前需要，並可合理地預期本集團得以維持一個可行營商模式。因此，董事信納按持續經營基準編製財務報表乃恰當之舉。

倘本集團未能按持續經營基準繼續經營，則要為撇減資產價值至其可收回金額而作出調整，以提撥日後可能產生之任何負債，以及將非流動資產和負債分別重列為流動資產和負債。綜合財務報表未有反映該等調整之影響。

(ii) 計量基準

綜合財務報表乃以歷史成本為編製基準，於下文載列之會計政策內闡述，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量。歷史成本一般乃根據交換資產所付代價之公平值。

(iii) 功能及呈報貨幣

本集團各附屬公司之綜合財務報表所包含項目乃使用實體主要經營之經濟環境的貨幣「功能貨幣」計量。本公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。就綜合財務報表呈列而言，為方便閱覽者，本集團採用港元（「港元」）作為呈報貨幣。董事認為港元（為一種國際認可貨幣）能為本公司投資者提供更具意義之資料。

除另有說明外，所有數值均四捨五入約整至千數。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(b) 綜合財務報表編製基準 (續)

(iv) 估計及判斷之使用

管理層編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表須作出可影響政策採用及資產、負債、收入及開支呈報金額之判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及多個在有關情況下相信為合理之其他因素作出，其結果成為判斷其他來源並不顯然易見之資產與負債賬面值之基準。實際結果可能與有關估計不同。

有關估計及相關假設乃按持續基準進行檢討。倘會計估計修訂只影響修訂有關估計之期間，則有關修訂於該期間確認；倘有關修訂影響當期及日後期間，則於修訂期間及日後期間確認。

管理層採用對綜合財務報表有重大影響之香港財務報告準則所作出之判斷及對下一年度之重大調整有重大風險之估計於附註4討論。

(c) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司控制實體(其附屬公司)的財務報表。當本公司有權支配實體的財務及經營政策並從其業務中獲益時，即視為擁有該實體的控制權。

於年內收購或出售的附屬公司業績自收購生效日期起或截至出售生效日期止(視情況而定)在綜合全面損益表入賬。

附屬公司的財務報表於必要時會作出調整，致令所採用的會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內公司間的交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時對銷。

於附屬公司的非控股權益與本集團的權益獨立呈列。

將全面收入總額分配至非控股權益

倘若附屬公司的全面收入及開支總額歸屬於本公司的擁有人及非控股權益會導致非控股權益產生虧絀餘額，全面收入及開支總額仍然必須歸屬於本公司的擁有人及非控股權益。於二零一零年一月一日之前，倘非控股權益所適用的虧損超越於該附屬公司權益中的非控股權益，除該非控股權益須承擔約束性責任及有能力支付額外投資以彌補虧損外，否則該虧損餘額應由本集團的權益分配。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(c) 綜合基準 (續)

本集團於現有附屬公司的擁有權出現變動

如本集團於附屬公司擁有權的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，會作為股本交易入賬。本集團的權益及非控股權益的賬面值經調整以反映彼等於附屬公司的有關權益變動。非控股權益的經調整金額與已付或已收代價的公平值間任何差額直接於權益中確認並歸屬於本公司的擁有人。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，其將 (i) 於控制權失去當日按賬面值取消確認附屬公司的資產 (包括商譽) 及負債，(ii) 於控制權失去當日取消確認前附屬公司的任何非控股權益 (包括其應佔之其他全面收入之任何部分) 之賬面值及 (iii) 已收代價的公平值與任何保留權益的公平值的總和，而產生之任何差額即確認為本集團應佔損益之盈虧。倘附屬公司的資產按重估額或公平值計量，而相關累計盈虧已於其他全面收益表確認及於權益累計，先前於其他全面收益表確認及於權益累計的金額予以入賬，猶如本集團已直接出售相關資產 (按適用香港財務報告準則重新劃分為利潤或虧損或直接轉撥至保留盈利)。於控制權失去當日於前附屬公司保留的任何投資公平值，會根據香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」於往後的會計處理中被視為初步確認於聯營公司或共同控制實體的投資的公平值，或 (如適用) 其初步確認時的成本。

(i) 業務合併

業務收購乃採用收購法入帳。於業務合併轉撥的代價按公平值計量，而計算方式為本集團轉撥的資產、本集團對被收購方的前擁有人產生的負債及本集團於交換被收購方的控制權所發行的股權於收購日期的公平值總和。與收購事項有關的成本一般於產生時在損益賬中確認。

於收購日期，所獲得的可識別資產及所承擔的負債按彼等於收購日期的公平值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的資產或負債分別根據香港會計準則第 12 號「所得稅」及香港會計準則第 19 號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方以股份支付之安排有關或以本集團訂立之股份支付之安排取代被收購方之股份支付之安排有關之負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第 2 號「以股份支付之付款」計量 (見下文會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第 5 號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售的資產 (或出售組合) 根據該準則計量。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(c) 綜合基準 (續)

本集團於現有附屬公司的擁有權出現變動 (續)

(i) 業務合併 (續)

所轉撥的代價、於被收購方的任何非控股權益及收購方之前持有被收購方的股權的(如有)公平值的總和超出所收購的可識別資產及承擔的負債於收購日期的淨額的部分確認為商譽。倘(評估過後)所收購的可識別資產及承擔的負債之收購日期金額的淨值超出所轉撥的代價、於被收購方任何非控股權益及收購方之前持有被收購方的股權的(如有)公平值的金額的總和，超出部分即時於損益賬中確認溢價收購收益。

為現有所有權權益，賦予其持有者於清盤時可按比例分佔公司淨資產之權利的非控股權益，初始可按公平值或該非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類型的非控股權益按其公平值或其他香港財務報告準則規定的計量基準(如適用)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，或然代價按其收購日期公平值計量並納入業務合併中所轉撥代價之一部份。或然代價之公平值變動如適用計量期間調整則回顧調整，並根據商譽作出相應調整。計量期間調整為於「計量期間」(自收購日期起計不超過一年)就於收購日期存在之事實及情況獲得之其他資料產生之調整。

或然代價之公平值變動之隨後入賬如不適用計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並無於隨後申報日期重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)於隨後申報日期重新計量，而相應之收益或虧損於損益賬中確認。

倘業務合併為分階段完成，本集團先前於被收購方持有之股權重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)的公平值，而所產生的收益或虧損(如有)於損益賬中確認。過往於收購日期前於其他綜合收益確認之被收購方權益所產生款額重新分類至損益(倘有關處理方法適用於出售權益)。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期間結算日尚未完成，則本集團報告未完成會計處理之項目臨時數額。該等臨時數額會於計量期間(見上文)予以調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額之事實與情況所取得之新資料。

上文所述政策應用於二零一零年一月一日或之後的所有業務合併。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(c) 綜合基準 (續)

本集團於現有附屬公司的擁有權出現變動 (續)

(ii) 商譽

收購業務所產生商譽，乃按收購業務當日(見上文會計政策)之成本減累計減值虧損(如有)列賬。

為進行減值測試，商譽會被分配至預期因合併之協同效應而得益之各個現金產生單位(或現金產生單位組別)。

獲分配商譽之現金產生單位會每年及於出現可能減值之跡象時進行減值測試。就於報告期間因收購而產生之商譽，獲分配商譽之現金產生單位於該報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額少於其賬面值，則減值虧損會先分配以扣減獲分配至該單位任何商譽之賬面值，其後按單位內各項資產之賬面值之比例扣減該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於綜合全面收入報表之損益確認。已確認之商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

處置現金產生單位之任何應佔商譽均計入處置項目之損益內。

(d) 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或待資產增值之物業。於初次確認時，投資物業按成本計值，包括任何直接應佔支出。初次確認以後，投資物業按公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益及虧損計入其產生期間內之損益中。

自二零零九年一月一日起，在建投資物業按已落成投資物業相同方式入賬。具體上，在建投資物業產生之興建成本資本化為在建投資物業賬面值一部份。在建投資物業於報告期末按公平值計量。在建投資物業公平值與其賬面值之任何差額於產生期內確認於損益。於二零零九年一月一日前，在建物業之租賃土地及樓宇元素獨立呈列，租賃土地元素計入經營租賃而樓宇元素按成本減減值虧損(如有)計量。

投資物業於出售或當投資物業被永久棄置及預期出售該投資物業不會帶來未來經濟利益時被取消確認。取消確認物業所產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於取消確認期間內計入損益。

如一項投資物業由於其用途改變(開始發展以作銷售)而成為物業存貨，於轉移日賬面值與公平值之差價於損益確認。於改變後，物業以視作成本(相當於轉移日公平值)及可變現淨值中的較低者列值。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目在綜合財務狀況表中按成本減累積折舊及減值虧損列賬 (請參看附註 2(h))。

自建物業、廠房及設備成本包括物料成本、直接勞工成本、拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌之成本之初步估計 (倘有關) 及適當比例之經常費用及借貸成本 (請參看附註 2(u))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之損益是以資產之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額釐定，並在報廢或出售當日在損益內確認。

物業、廠房及設備之折舊乃按下列預計可使用年限，在扣除其殘值 (如有) 後，以直線法撇銷其成本計算：

- 位於租賃土地上樓宇按租約未屆滿年期與其估計可使用年期之較短者，由完成日期起不超過 30 年折舊。
- 租賃裝修按未屆滿租賃期與其估計可使用年期 (不超過 5 年) 之較短者折舊。
- 傢俱、設備及汽車 5 至 10 年

倘物業、廠房及設備項目各部份之可使用年期不同，該項目之成本按合理基準於各部份之間分配，每部份分開折舊。資產之可使用年期及其殘值 (如有) 每年審閱。

在建工程包括在建造和裝置期內之直接建築成本。在資產實質上已可作擬定用時，該等成本便會停止資本化，在建工程亦會轉入物業、廠房及設備之相關類別。並未為在建工程計提折舊準備，直至其完成及實質上可作擬定用途時為止。

(f) 無形資產 (商譽除外)

本集團購入之無形資產於綜合財務狀況表按成本減累計攤銷 (倘估計可使用年期為有限者) 及累計減值虧損列賬 (請參看附註 2(h))。內部產生商譽及品牌之支出於產生期間確認為開支。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(f) 無形資產 (商譽除外) (續)

可使用年期有限之無形資產之攤銷於資產之估計可使用年內自損益扣除。下列可使用年期有限之無形資產乃由彼等可供使用之日起開始攤銷，而彼等之估計可使用年期載列如下：

— 經營權 30年

攤銷期及攤銷方法均每年進行檢討。

倘無形資產獲評估為具有無限可使用年期，則不進行攤銷。倘無形資產被評定具有無限可使用年期，則會每年檢討有關評估，以釐定有關事項及情況是否繼續支持該資產可獲評估為具有無限可使用年期。倘不繼續支持，則可使用年期評估由無限期變為有限期，並自變化之日起根據上述有確定年期之無形資產攤銷政策作出前瞻性記賬。

(g) 租賃資產

如本集團認為，一項安排賦予於一段協定期間內使用某一指定資產之權利，並以付款或連串付款作為交換，該項安排 (包括交易或連串交易) 為或包涵一項租賃。本集團經評估該項安排之實際內容後，釐定上述決定，並不會考慮該項安排是否屬租賃之法定形式。

(i) 租賃予本集團資產之分類

就本集團根據租賃而持有之資產，如有關租賃將所有權之絕大部份風險及回報轉移至本集團，則有關資產會分類為根據融資租賃持有。並無將所有權之絕大部份風險及回報轉移至本集團之租賃乃分類為經營租賃。

(ii) 經營租約費用

倘若本集團以經營租約持有資產使用權，以租約作出之支付將於租期之會計期間按相同數額分期計入損益，惟若有另一種更能反映租賃資產衍生之利益模式之基準除外。所獲租賃減免在損益中確認為已付淨租金總額一部份。或然租金將於所產生之會計期間計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(h) 資產減值

(i) 應收款項減值

按成本或攤銷成本列賬之流動及非流動應收款項將於各報告期末進行檢討，以確定有否出現減值之客觀證據。客觀減值證據包括本集團注意到之有關下列一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，如拖欠或無法如期償還本息；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變而對債務人有不利影響。

若存在任何該等證據，則按下列方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就以攤銷成本列賬之貿易及其他應收款項及其他金融資產而言，當折現之影響為重大時，減值虧損是以資產之賬面值與以其初始實際利率（即在初步確認有關資產時計算之實際利率）折現之預計未來現金流量現值之間之差額計量。倘按攤銷成本列賬之金融資產具備類似風險特徵（例如類似逾期情況）及並未個別評估為減值，則有關評估會共同進行。金融資產之未來現金流量會根據與該類資產具有類似信貸風險特徵資產之過往虧損情況一同評估減值。

若於其後期間減值虧損減少，而有關減少可客觀地與減值虧損確認後發生之事項相關，減值虧損將從損益撥回。減值虧損之撥回不應使資產之賬面值超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定之數額。

減值虧損會直接沖減相關資產，惟包含在貿易及其他應收款項中之應收賬款之減值虧損除外，其收回之機會存疑而非完全不可能。在此情況下，呆賬之減值虧損以撥備賬記錄。當本集團認為沒有機會可收回時，被視為不會收回之金額將會直接沖減應收賬款，而撥備賬中有關該賬款之任何餘額將會撥回。倘之前計入撥備賬之款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬目內之其他變動及以後收回之過往直接撇銷金額應於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(h) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產減值

於各報告期末均會審核內部及外部資料，以識別下列資產是否可能出現減值跡象或(商譽除外)之前已確認之減值虧損是否不再存在或已減少：

- 物業、廠房及設備；
- 分類為根據經營租約持有之預付租賃款項；
- 無形資產；
- 於附屬公司之投資(分類為待售或列入分類為待售之出售組合之投資除外)；及
- 商譽。

倘出現任何減值跡象，則將估算資產之可收回金額。此外，就尚不可使用之商譽及無形資產以及可使年期為無限期之無形資產而言，每年評估可收回金額是否有任何減值跡象。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額乃公平值減出售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，估計日後現金流量以除稅前折現率折現至現值，以反映現時市場對金錢時間值及該項資產之特定風險之評估。倘資產未能以大致獨立於其他資產之方式產生現金流入，則以可獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

— 減值虧損確認

當資產或其所屬之現金產生單位賬面值高於其可收回金額時，則於損益確認減值虧損。現金產生單位之已確認減值虧損會首先分配，以扣減該現金產生單位或一組單位所獲分配任何商譽之賬面值，然後再按比例扣減該單位或一組單位內其他資產之賬面值，惟資產之賬面值不得減至低於其個別公平值減出售成本或使用價值(如可釐定)。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(h) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產減值 (續)

— 減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘用以釐定可收回金額之估計出現有利轉變，則撥回減值虧損。商譽減值虧損概不撥回。

減值虧損撥回不得高於該資產於過往年度末計減值虧損前之賬面值。減值虧損撥回將於撥回確認年度計入損益。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須根據香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期間結束時，本集團應用與其將在財政年度結束時使用之相同減值測試、確認及撥回標準（請參看附註2(h)(i)及(ii)）。

於中期期間就按成本列賬之商譽、可供出售股本證券及非上市股本證券確認之減值虧損，不會於其後期間撥回。即使假若有關中期期間之減值評估於財政年度末進行，而並無虧損，或虧損輕微，有關減值虧損仍不會撥回。

(i) 物業存貨

持作買賣之物業存貨以成本及可變現淨值較低者表列。可變現淨值根據報告期末收取之銷售收益減銷售開支，或根據現行市況由管理層估計而釐定。

(j) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認入賬，其後則按攤銷成本減呆賬減值撥備列賬（請參看附註2(h)(i)），惟倘應收款項為向關連人士提供並無任何固定還款期之免息貸款或折現之影響並不之情況則例外。在此情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(k) 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之一方時於綜合財務狀況表中確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債 (按公平值列賬及於損益表處理之金融資產及金融負債除外) 直接應佔之交易成本乃於初步確認時計入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除 (視合適情況而定)。因收購於損益賬按公平值處理之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時於綜合全面收益表確認。

(i) 金融資產

本集團之金融資產分類歸入以三個類別內其中一個類別，按公平值列賬及於損益表處理之金融資產以及貸款及應收款項。所有透過正規途徑購買或銷售金融資產乃按買賣日期基準確認及撇除確認。正規途徑購買或銷售金融資產乃要求於市場法規或慣例所設立之時間框架內交付資產之購買或銷售金融資產事宜。就各類別金融資產所採納之會計政策載列如下。

按公平值列賬及於損益表處理之金融資產

按公平值列賬及於損益表處理之金融資產包括持作買賣金融資產及並非指定為實際對沖工具之衍生金融工具。於初步確認後各報告期末按公平值列賬及於損益表處理之金融資產按公平價計算，而公平值之變動則於產生之期間內直接於綜合全面收益表確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場上並無報價之固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之各報告期末，貸款及應收款項乃使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬 (見附註 2(h))。當有客觀證據證明資產出現減值時，於綜合全面收益表中確認減值虧損，並按資產之賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值之差額計量。當資產之可收回金額增加客觀與確認減值後發生之事件有關，則減值虧損於其後期間撥回，惟資產於撥回減值日期之賬面值不得超過於並無確認減值之情況下所釐定之攤銷成本。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(k) 金融工具 (續)

(ii) 金融負債及權益

集團實體發行之金融負債及股本工具根據已訂立之合約安排之實質內容及金融負債及股本工具之定義分類。股本工具為證明本集團資產於削減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團之金融負債一般分類為按公平值列賬及於損益表處理之金融負債及其他金融負債。就金融負債及股本工具所採納之會計政策載於下文。

金融負債

金融負債包括按金及其他應付款項、銀行及其他借貸以及承兌票據，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。本集團發行之股本工具按收取之所得款項減直接發行成本列賬。

財務擔保合約

財務擔保是指那些規定發行人(即擔保人)根據債務工具的條款支付指定款項，以補償有關擔保的受益人(「持有人」)因某一特定債務人不能償付到期債務而產生損失之合約。

如果本集團發行財務擔保，擔保之公平值(即交易價，除非公平值可以其他方式可靠計量)在貿易及其他應付款項中初始確認為遞延收入。倘就發行擔保已收或應收之代價，該代價則根據本集團適用於資產類別之政策確認代價。如並無收取或應收代價，則即時開支於初始確認任何遞延收入時於損益確認。

初始確認為遞延收入之擔保金額會在擔保期內於損益中攤銷為已發行財務擔保收入。此外，如果(i)擔保持有人可能根據這項擔保向本集團提出申索，以及(ii)向本集團提出之申索金額預計高於貿易及其他應付款項中現時就這項擔保入賬金額(即初始確認金額減累計攤銷)，撥備便會根據附註2(r)(ii)確認。

(iii) 取消確認

當從資產收取現金流量之權利到期，或轉讓金融資產，或本集團已轉讓金融資產所有權之絕大部份風險及回報，則取消確認金融資產。取消確認金融資產時，資產賬面值與已收取代價加上已在股本中直接確認之累計損益總和之差額於綜合全面收益表內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(k) 金融工具 (續)

(iii) 取消確認 (續)

就金融負債而言，倘於有關合約訂明之特定責任獲解除、取消或屆滿，則於本集團綜合財務狀況表中移除解除。解除確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於綜合全面收益表內確認。

(l) 計息借款

計息借款初步按公平值減應佔交易成本確認。其後按攤銷成本連同於貸款期間於損益確認之最初確認金額與贖回價值之任何差額，連同按實際利率法計算之任何利息及應付費用入賬。

(m) 按金及其他應付款項

按金及其他應付款項初步按攤銷成本確認，其後按攤銷成本列賬，惟倘折現之影響並不大之情況則例外，於該情況下，按成本列賬。

(n) 現金及現金等額

現金及現金等額包括銀行結餘及現金、存放於銀行和其他金融機構之活期存款，以及易於變現作可知數額現金而價值變動風險不大，並在購入後三個月內到期之短期高流動性投資。就編製綜合財務狀況表而言，現金及現金等額也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部份之銀行透支。

(o) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款

薪金、年度花紅、有薪年假、對界定供款退休計劃之供款及各項非貨幣福利產生之成本，均在僱員提供相關服務之年度內累計。如延遲付款或清償會產生重大影響，有關數額則按現值列賬。

(ii) 以股份為基礎之付款

授予僱員之購股權之公平值確認為僱員成本，而權益中之購股權儲備亦會相應增加。公平值於購股權授出日期採用二項模式計量，並計及購股權之授出條款及條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件享有購股權之權利，經考慮購股權歸屬之可能性後，購股權之估計公平值總額則會在整個歸屬期內分攤。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(o) 僱員福利 (續)

(ii) 以股份為基礎之付款 (續)

於歸屬期間，本集團會審閱預期歸屬之購股權數目。除非原有僱員開支符合資格確認為資產，否則於過往年度確認之任何累積公平值調整會在回顧年度扣除／計入損益，而購股權儲備亦會作相應調整。於歸屬日期，確認為開支之數額會作出調整，以反映歸屬購股權之實際數目（而購股權儲備亦會作相應調整），惟倘沒收僅因未能達成與本公司股份市價有關之歸屬條件則作別論。權益金額乃於購股權儲備中確認，直至購股權獲行使（屆時有關金額將轉撥至股份溢價賬）或購股權屆滿（屆時有關金額直接撥入累計虧損）為止。

(iii) 終止福利

終止福利僅於本集團具備正式而詳細之計劃及不可能撤回計劃之情況下，明確顯示終止聘用或因採取自願離職措施而提供福利時，方予確認。

(p) 授予顧問之購股權

為換取貨品或服務而發行之購股權乃按所收取貨品或服務之公平值計量，除非公平值無法可靠計量，在此情況下，所收取貨品或服務之公平值乃參照已授出購股權之公平值計量。除非所收取之貨品或服務合資格確認為資產，否則該等貨品或服務之公平值即時確認為開支，並對權益（購股權儲備）作相應調整。

(q) 所得稅

本年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產和負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動將於損益確認，惟若相關項目直接於權益確認時，則會於權益確認。

即期稅項是按本年度應課稅收入根據已執行或在報告期末實質上已執行之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產和負債就財務報告目的之賬面值與這些資產和負債之稅基之差異。遞延稅項資產亦產生自未動用稅項虧損及未動用稅收抵免。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(q) 所得稅 (續)

除了某些例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣之未來應課稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括因撥回目前存在之應課稅暫時差異而產生之數額；但這些撥回之差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可結轉之期間內撥回。在決定目前存在之應課稅暫時差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即如該等差異與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可以使用稅務虧損或抵免之同一期間或多個期間撥回，將計及該等差異。

確認遞延稅項資產和負債之例外情況包括因不可作扣稅之用之商譽而產生之暫時差異、初步確認不會影響會計或應課稅溢利之資產或負債(倘並非業務合併之一部份)，以及與投資附屬公司有關之暫時差異，如本集團能控制撥回之時間及可能不會於可預見未來撥回，則屬於應課稅差異；除非差異可能於未來撥回，否則屬於可抵扣差異。

所確認之遞延稅項金額是按照資產和負債賬面值之預期實現或清償方式，根據已執行或在報告期末實質上已執行之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不折現計算。

本集團會在每個報告期末評估遞延稅項資產之賬面值。如不再可能獲得足夠應課稅溢利以利用相關之稅務利益，該遞延稅項資產之賬面值便會調減；但倘若日後可能獲得足夠之應課稅溢利，有關減額便會撥回。

因分派股息而產生之額外所得稅，於確認支付有關股息之負債時確認入賬。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘和其變動額會分開列示，並且不予抵銷。若本公司或本集團可合法將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷及符合以下其他條件時，則可將即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債分別互相抵銷：

- 即期稅項資產和負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 遞延稅項資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體。這些實體計劃在預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可以收回之每個未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產和清償即期負債，或同時變現該資產和清償該負債。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(r) 撥備及或然負債

(i) 於業務合併取得之或然負債

於業務合併當中取得的或然負債，按公平值初步確認，惟公平值須可靠計量。按公平值初步確認後，該等或然負債按初步確認數額減累計攤銷(如適用)與根據附註2(r)(ii)所釐定的數額兩者的較高者確認。在業務合併中取得而公平值不能可靠計算之或然負債，則按附註2(r)(ii)所述披露。

(ii) 其他撥備及或然負債

倘若本集團或本公司須就過往事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟利益外流，並可作出可靠估計，則須就未能確定時間或數額的負債確認撥備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

倘若不大可能涉及經濟利益外流，或無法可靠估計有關數額作出可靠估計，則會將責任披露為或然負債，經濟利益外流的可能性極低則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，經濟利益外流的可能性極低則除外。

(s) 收益確認

若經濟利益可能流入本集團，而其收益及成本(如適用)可準確計量，收益將按以下方式於綜合全面收益表確認：

(i) 經營租賃租金收入

經營租賃應收租金收入將於租賃期間分期以相同數額於損益確認，或按其他更能反映使用租賃資產所衍生利益模式之方式予以確認。獲授予之租賃激勵在綜合全面收益表中確認為租賃淨收款總額之組成部份。或然租金乃於賺取此等租金之會計期間確認為收入。

(ii) 物業銷售收益

物業銷售收益於行使具約束力協議時或當相關建造機關發出相關職業許可證或合規證書中時確認(以較後者為準)。

(iii) 物業配套服務之收益

物業配套服務之收益於提供服務時確認。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(s) 收益確認 (續)

(iv) 農產品交易市場之佣金收入

農產品交易市場之佣金收入按照所簽訂協議之條款而確認。

(v) 出售貨物及飲料

出售貨物及飲料於出售予客戶時確認。

(vi) 利息收入

利息收入按實際利率方法於應計時確認。

(vii) 政府補助金

就本集團產生之開支而給予補償之政府補助金於有關開支產生之同一期間內按系統性基準於綜合全面收益表確認為收益。

(viii) 股息收入

來自投資項目之股息收入於確立收取股息支付之股東權利時確認。

(t) 外幣換算

年內之外幣交易乃按交易日匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債均按報告期末之匯率換算。匯兌盈虧於綜合全面收益表確認。

以外幣歷史成本計算之非貨幣資產及負債採用交易日之匯率換算。以外幣為單位及按公平值入賬之非貨幣資產及負債採用公平值釐定當日之匯率換算。

就綜合財務報表之呈報而言，本集團並非以港元計值之經營業績按本年度之平均匯率換算為港元（即本集團之呈報貨幣）。綜合財務狀況表項目（包括綜合於二零零五年一月一日或之後收購之海外業務所產生之商譽）按報告期末之外匯率換算成港元。所產生之匯兌差額直接確認為個別權益項目。綜合於二零零五年一月一日前收購之海外業務產生之商譽，按收購海外業務當日適用之匯率換算。

出售海外業務時，與該海外業務有關並於權益中確認之累計匯兌差額，會在計算出售損益時包括在內。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(u) 借貸成本

借貸成本將於產生期間列入綜合全面收益表作支出，惟若有關資產須花費相當長之時間方可作擬定用途或出售，則與收購、興建或生產該資產直接有關之貸款成本將以資本化處理。

當產生有關資產之開支、借貸成本，且進行將資產達致擬定用途或出售所必需之活動時，則開始將借貸成本作為合資格資產之一部份以資本化處理。當令資產可達致其擬定用途或出售之所須活動絕大部份中止或完成時，借貸成本將暫停或終止以資本化處理。

(v) 已終止經營業務

已終止經營業務為本集團業務之部分，其業務及現金流可與集團其餘部分清楚分開，並屬獨立及主要商業或地理業務範圍部分，或屬於出售獨立及主要商業或地理業務範圍部分之單獨協調計劃之一部分，或屬於僅為重新出售而購置之附屬公司。

業務於出售時或(如更早)當業務符合持作出售之標準時分類為已終止經營業務。此情況亦會於業務被廢止時出現。

當業務被分類為已終止經營，單一數額會於綜合全面收益表上呈列，包括：

- 已終止經營業務除稅後盈利或虧損；及
- 公平值計量確認之除稅後收益或虧損減出售成本，或出售組成已終止經營業務之資產或出售集團。

(w) 關連人士

倘出現下列情況，則一方被視為與本集團有關連：

- (1) 該人士或實體編製本集團之綜合財務報表；
- (2) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與日本集團有關連：
 - (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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(w) 關連人士 (續)

(3) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

- (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。倘本集團本身是該計劃，則提供資助的僱主亦與本集團有關連。
- (vi) 實體受(2)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(2)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

倘關連人士之間存在資源或責任轉讓(不論是否收取價格)，則有關交易被視為關連人士交易。

(x) 分部報告

分部為本集團可分割部份，乃從事提供產品與服務(業務分部)，或於特定經濟環境提供產品或服務(地區分部)，且面對之風險及回報有別於其他分部。

根據本集團內部財務報告系統，本集團已就本綜合財務報表選擇業務分部為主要呈報形式，而地區分部則為次要呈報形式。

分部收益、開支、業績、資產及負債包括直接源自分部，且能按合理基準分配至該分部之項目。例如，分部資產可包括存貨、應收貿易賬款及物業、廠房及設備。分部收益、開支、資產及負債於對銷集團內公司間結餘及集團內公司間交易前釐定，作為綜合賬目其中一環，惟本集團旗下企業於單一分部之集團內公司間結餘及交易除外。分部間定價乃按向其他外部人士提供之類似條款釐定。

分部資本開支為期內產生用以購入有形及無形分部資產，且預期將於一段期間以上動用之成本總額。

未分配項目主要包括金融及企業資產、企業負債及融資開支。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(v) 政府補助金

政府補助金在本集團將相關成本(政府補助金有意補償)確認為開支的期間時以系統基準於綜合全面收益表確認。與可折舊資產相關的政府補助金在綜合財務狀況表確認為延遞收益，並在相關資產有用期內轉移至綜合全面收益表。其他政府補助金在需要將其與成本(政府補助金有意補償)配對之期間時以系統基準確認為收益。應收為補償已招致之開支或虧損或為沒有未來相關成本之本集團提供即時財政支援之政府補助金於其成為應收期間內於綜合全面收益表確認。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本公司已首次應用香港會計師公會所頒佈於本公司自二零一二年一月一日開始之財政年度生效之新訂準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)。新香港財務報告準則之概要載列如下：

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)	首次採納香港財務報告準則 — 嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓金融資產

採納該經新訂及修訂香港財務報告準則對該等綜合財務報表並無重大財務影響。

本集團並未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	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 金融資產與金融負債之抵銷 ²
香港財務報告準則第9號(修訂本)及香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性披露 ⁴
香港財務報告準則第10號(修訂本)、香港財務報告準則第11號(修訂本)及香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體的權益：過渡性指引 ²
香港財務報告準則第10號(修訂本)、香港財務報告準則第12號(修訂本)及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ³
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合資公司之投資 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收益項目 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產與金融負債之抵銷 ³
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週期之年度改進 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。

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新要求。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號加入對金融負債之分類及計量及終止確認之規定。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）(續)

香港財務報告準則第9號之主要規定概述如下：

屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是目的為收取合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款之債項投資，一般於其後報告期末按攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均於其後會計期末按公平值計量。此外，在香港財務報告準則第9號項下，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益中呈列權益性投資（並非持作買賣）公平值之其後變動，惟只有股息收入通常於損益表中確認。

根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值列賬及在損益表處理之金融負債而言，除非於其他全面收益中確認負債之信貸風險改變之影響，將會於損益表中產生或擴大會計錯配，否則因負債之信貸風險改變而引致金融負債公平值金額之變動乃於其他全面收益中呈列。金融負債之信貸風險變動引致之金融負債公平值變動其後不會於損益表中重新分類。先前根據香港會計準則第39號，指定按公平值列賬及在損益表處理之金融負債之公平值變動，乃全數於損益表中呈列。

香港財務報告準則第9號自二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，本集團之綜合財務報表於二零一五年一月一日年度期間開始將會採納香港財務報告準則第9號，且應用新準則或會對本集團金融資產所呈報金額造成重大影響。然而，於完成詳情審閱前，呈報該影響之合理估計並不切合實際。

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

該五項準則之主要規定概述如下：

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表中關於綜合財務報表之部分及香港詮釋常務委員會詮釋第12號綜合入賬——特殊目的實體。香港財務報告準則第10號包括控制權之新定義，其包含三個元素：(a) 對投資對象之權力，(b) 參與投資對象之運作所得之或有權獲得之浮動回報，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。關於複雜情況之廣泛指引已加入香港財務報告準則第10號。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合資公司之權益及香港詮釋常務委員會詮釋第13號共同控制實體——企業之非貨幣出資。香港財務報告準則第11號乃關於兩方或多於兩方均有共同控制權之共同安排該如何分類。根據香港財務報告準則第11號，共同安排分為合營公司或合資公司，視乎各方於安排下之權利及責任而定。相反，根據香港會計準則第31號，共同安排分為三類：共同控制實體、共同控制資產及共同控制營運。

此外，香港財務報告準則第11號項下之合資公司須以權益會計法入賬，而香港會計準則第31號項下之共同控制實體則可以權益會計法或比例會計法入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

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

於二零一二年七月，頒佈香港財務報告準則第10號（修訂本）、香港財務報告準則第11號（修訂本）及香港財務報告準則第12號（修訂本），澄清首次應用該五項香港財務報告準則之若干過渡性指引。

董事並無預期該等修訂本將會對本集團之綜合財務報表造成任何重大影響。

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

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事並無預期該等修訂本將會對本集團之綜合財務報表造成任何重大影響。

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

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

香港財務報告準則第7號之修訂本於二零一三年一月一日或之後開始之全年期間以及有關全年期間內之中期期間生效，亦須就所有比較期間作出追溯披露。然而，香港會計準則第32號之修訂本於二零一四年一月一日或之後開始之全年期間方始生效，並追溯應用。

董事預期，應用該等香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號修訂本或會導致就未來抵銷金融資產及金融負債作出更多披露。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）(續)

香港會計準則第1號(修訂本)於全面收益表及收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號(修訂本)，全面收益表更名為損益及其他全面收益表，而收益表則更名為損益表。香港會計準則第1號(修訂本)保留以單一報表或兩個分開但連續之報表之方式以呈列損益表及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號(修訂本)要求於其他全面收益部分中作出額外披露，以使其他全面收益內之項目分為兩類：(a)不會於其後重新分類至損益表之項目；及(b)於符合特定條件時可能於其後重新分類至損益表之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配。修訂本並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目之選擇權。

香港會計準則第1號(修訂本)於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。當於未來會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目之呈列將予相應修訂。

香港會計準則第19號(修訂本)改變定額福利計劃及終止福利之會計處理。最重大之轉變與定額福利責任及計劃資產之會計處理有關。該修訂規定於定額福利責任以及計劃資產之公平值出現轉變時予以確認，及因此取消香港會計準則第19號過往版本允許之「緩衝區法」。該等修訂規定所有精算估值盈虧須即時透過其他全面收益確認，以令於綜合財務狀況表確認之淨退休金資產或負債可反映計劃虧絀或盈餘之全面價值。

香港會計準則第19號(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，除若干例外情況外須追溯應用。董事預計，香港會計準則第19號(修訂本)將於本集團於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採納，而應用香港會計準則第19號(修訂本)可能影響就本集團之定額福利計劃呈報之金額。然而，董事並未就應用該等修訂之影響進行詳細分析，故未能量化影響之程度。

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期年度改進包括對多項香港財務報告準則之多項修訂。該等修訂於二零一三年一月一日或之後開始之全年期間生效。香港財務報告準則修訂本包括：

香港會計準則第1號(修訂本)規定曾追溯應用會計政策變動，或曾作出追溯重列或重新分類之實體，須呈列上一個期間開始時之財務狀況表(第三份財務狀況表)。香港會計準則第1號(修訂本)澄清實體僅為追溯應用、重列或重新分類對第三份財務狀況表有重大影響時呈列第三份財務狀況表，且第三份財務狀況表毋須隨附相關附註。

香港會計準則第16號之修訂本澄清，零部件、後備設備及使用中設備一旦符合香港會計準則第16號項下物業、廠房及設備之定義，則應分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨，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。

香港會計準則第32號修訂本澄清，向權益工具持有人所作分派之所得稅以及股權交易之交易成本應根據香港會計準則第12號「所得稅」入賬，董事預期該等對香港會計準則第32號之修訂將不會對本集團之綜合財務報表造成影響，乃因本集團已採納該處理法。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 會計估計及判斷

於應用本集團之會計政策時，本公司董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素作為基準。實際業績可能與該等估計有異。

估計及相關假設會不斷進行檢討。倘對會計估計之修訂僅影響對估計進行修訂之期間，則於該期間確認，或倘修訂影響目前及未來期間，則於修訂及未來期間確認。

(a) 估計不確定性之主要來源

於應用本集團之會計政策時，管理層已對未來及報告期末之其他估計不確定性主要來源作出若干主要假設，該等假設可能對須大幅調整下一財政年度內資產及負債賬面值具有重大風險，詳情見下文之討論：

(i) 物業、廠房及設備及無形資產之減值

資產之可收回金額為其公平值減去出售成本或使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按除稅前折現率折算至其現值，該除稅前折現率反映目前市場對金錢時間值和資產特定風險之評估，並須對收益水平和經營成本金額作出重大判斷。本集團於決定可收回金額之合理近似值時，使用一切可隨時查閱之資料，包括根據合理和具支持力之假設及對收益和經營成本之預測所作估計。倘該等估計變動，可能對資產賬面值產生重大影響，並可能導致未來期間之額外減值支出或撥回減值。

(ii) 投資物業之估值

投資物業按其公平值列入綜合財務狀況表內，有關公平值每年由獨立合資格估值師經考慮一切可隨時查閱之資料及目前市場環境後作出評估。

物業估值中採納之方法及假設於附註18(a)披露。

(iii) 商譽之減值

本集團於每個報告期末檢討內部和外部資料來源，以評估是否有任何商譽減值之跡象。倘存在任何該等跡象，則估計商譽之可收回金額。倘事實和情況有所改變，可能導致須修訂是否存在減值跡象之結論及修訂可收回金額之估計，此等變動將影響未來年度之溢利或虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 會計估計及判斷 (續)

(a) 估計不確定性之主要來源 (續)

(iv) 貿易及其他應收款項之減值

本集團估計因債務人未能作出所須付款而對貿易及其他應收款項導致之減值虧損。本集團根據貿易及其他應收款項結餘、債務人信譽及過往撇銷經驗而估計貿易及其他應收款項結餘之賬齡。倘債務人之財政狀況惡化，實際撇銷金額可能高於所估計者。

(v) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納所得稅。釐定所得稅撥備時，須作出重大判斷。於日常業務過程中，多項交易及計算均難以確定最終稅項。本集團按會否繳納額外稅項之估計，確認預期稅務之負債。倘該等事宜之最終稅務結果與最初記錄之金額不同，有關差額將影響釐定稅項期間之所得稅及遞延稅項撥備。

有關若干暫時差異及若干稅項虧損之遞延稅項資產，乃於管理層認為日後可能有可動用應課稅溢利抵銷暫時差異或稅項虧損之情況下予以確認。倘該項預期有別於原來估計，該等差額將影響更改有關估計期間所確認之遞延稅項資產及稅項。

(vi) 無形資產減值

釐定無形資產有否出現減值時，需要估計現金產生單位之使用價值。計算使用價值需要管理層估計預期由現金產生單位帶來之未來現金流量，並採用適合之折現率以計算現值。

(b) 應用本集團會計政策時所作重要判斷

在釐定部份資產及負債之賬面值時，本集團就不確定未來事件對報告期末之資產及負債所具影響作出假設。有關估計涉及有關現金流量及所用折現率等項目之假設。本集團根據過往經驗及對未來事件之預期作出估計和假設，並定期加以檢討。除對未來事件的假設及估計外，本集團在應用會計政策時亦作出判斷。

持續經營

誠如附註 2(b)(i) 所披露，董事以持續經營基準編製綜合財務報表，原因是彼等認為本集團將能夠自其業務產生足夠現金流量，及能夠於未來十二個月內從銀行獲取所需融資額度，以使本集團能夠持續經營。此結論乃參照管理層編製之現金流量預測，並且假設本集團與其往來銀行磋商後將獲提供融資額度而達致。倘管理層於編製本集團現金流量預測時採納之假設有任何重大偏離，或銀行不再提供融資額度，將影響本集團能夠持續經營之結論。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

5. 營業額

營業額指 (i) 物業租金收入、(ii) 物業輔屬服務、(iii) 經營農業交易市場之佣金收入，及 (iv) 物業銷售所得之收益。本年度確認之每個重大收益類別之金額 (扣除折扣及有關營業稅) 分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持續經營業務：		
租金收入總額	95,723	78,454
物業輔屬服務之收益	34,607	26,807
經營農業交易市場之佣金收入	59,260	36,362
物業銷售之收益	97,892	70,222
	287,482	211,845
已終止經營業務：		
銷售食物及飲料	—	32,315
	287,482	244,160

6. 其他收益及其他淨收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持續經營業務：		
其他收益		
利息收入	2,684	752
股息收入	—	69
中國政府補貼 (附註 6(a))	428	6,999
其他應付款項撥回	—	20,024
其他	2,216	3,674
	5,328	31,518
已終止經營業務：		
利息收入	—	6
	5,328	31,524

(a) 中國政府補貼

中國政府補貼指中國地方政府部門向本集團發放之多種補貼，以補償本集團所產生之開支。該等補助金一般是為扶持業務發展而提供，並按酌情基準發放給企業。由於本集團在中國投資農產品交易市場，故獲得該等政府補助金。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

7. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除：

(a) 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持續經營業務：		
須於五年內悉數償還之銀行墊款及其他借貸之利息	63,315	49,348
承兌票據之利息	40,022	40,558
	103,337	89,906
已終止經營業務：	—	—
	103,337	89,906

(b) 員工成本(包括董事酬金)

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持續經營業務：		
向定額供款退休計劃供款	515	389
薪金、工資及其他福利	71,660	55,477
	72,175	55,866
已終止經營業務：		
薪金、工資及其他福利	—	4,795
	72,175	60,661

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

7. 除稅前溢利 (續)

(c) 其他項目

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持續經營業務：		
折舊	5,106	5,367
出售物業、廠房及設備之虧損	220	360
核數師酬金		
— 審核服務	950	900
— 其他服務	250	250
經營租賃支出：最低租賃付款		
— 物業租金	2,826	1,275
在損益表處理之金融資產之未變現虧損	335	4,800
出售在損益表處理之金融資產已變現虧損	893	340
物業存貨成本	78,620	57,886
已終止經營業務：		
折舊	—	821
經營租賃支出：最低租賃付款		
— 物業租金	—	3,773
存貨成本	—	20,753

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

8. 綜合全面收益表之所得稅

(a) 持續經營業務

(i) 綜合全面收益表內稅項即：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期稅項		
— 中國企業所得稅	14,059	9,037
	14,059	9,037
過往年度之過度撥備		
— 中國企業所得稅	—	(72,770)
	—	(72,770)
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回(附註29)	121,429	128,598
	135,488	64,865

由於本集團於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度均無於香港產生估計應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。年內之中國企業所得稅乃根據相關法例詮釋及慣例計算。中國企業所得稅之稅率為25%（二零一一年：25%）。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

8. 綜合全面收益表之所得稅 (續)

(a) 持續經營業務 (續)

(ii) 稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利之對賬：

	二零一二年 千港元	%	二零一一年 千港元	%
除稅前溢利	351,972		275,603	
除稅前溢利之名義稅項，按有關 司法權區溢利之適用稅率計算	87,993	25.0	68,901	25.0
其他稅務司法權區不同稅率之影響	17,588	5.0	19,571	7.1
不可扣稅開支之稅務影響	29,592	8.4	55,982	20.3
非應課稅收入之稅務影響	(208)	—	(6,819)	(2.5)
未確認之稅項虧損	523	0.1	—	—
過往年度之過度撥備	—	—	(72,770)	(26.4)
本年度所得稅開支 (有關持續經營業務)	135,488	38.5	64,865	23.5

(b) 已終止經營業務

(i) 綜合全面收益表內稅項即：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期稅項		
— 中國企業所得稅	—	2
遞延稅項	—	—
	—	2

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

8. 綜合全面收益表之所得稅 (續)

(b) 已終止經營業務 (續)

(ii) 稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利之對賬：

	二零一二年 千港元	%	二零一一年 千港元	%
除稅前溢利	—		4,701	
除稅前虧損之名義稅項，按有關 司法權區溢利之適用稅率計算	—	—	1,175	25.0
其他稅務司法權區不同稅率之影響	—	—	(506)	(10.8)
不可扣稅開支之稅務影響	—	—	404	8.6
非應課稅收入之稅務影響	—	—	(1,071)	(22.8)
所得稅開支 (有關已終止經營業務)	—	—	2	—

9. 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休 計劃供款 千港元	總計 二零一二年 千港元
執行董事：				
陳振康 (主席及行政總裁)	980	1,257	14	2,251
梁永健 (附註9(a))	124	102	8	234
梁瑞華	1,237	635	14	1,886
王冠駒 (附註9(b))	143	—	1	144
游育城 (附註9(b))	64	—	3	67
獨立非執行董事：				
吳日章	120	—	—	120
李春豪	120	—	—	120
林家禎	120	—	—	120
	2,908	1,994	40	4,942

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

9. 董事酬金 (續)

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休 計劃供款 千港元	總計 二零一一年 千港元
執行董事：				
陳振康(主席及行政總裁)	714	51	12	777
梁永健	127	10	7	144
梁瑞華	1,067	83	12	1,162
獨立非執行董事：				
吳日章	120	—	—	120
李春豪	120	—	—	120
林家禎	120	—	—	120
	2,268	144	31	2,443

在截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團概無向本公司董事支付任何酬金，作為招攬加盟或加盟本集團時之獎勵或作為離職補償。年內，概無任何本公司董事放棄或同意放棄任何薪酬。

附註：

- (a) 董事已於二零一二年十二月一日辭任
- (b) 董事已於二零一二年十二月一日獲委任

10. 最高薪酬人士及高級管理層

五名最高薪酬人士其中兩名(二零一一年：兩名)為董事，彼等之酬金詳情在上文附註9披露。其餘三名(二零一一年：三名)人士之酬金總額如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金及其他福利	3,479	3,941
退休計劃供款	38	24
	3,517	3,965

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

10. 最高薪酬人士及高級管理層 (續)

三名(二零一一年：三名)最高薪酬人士之酬金介乎以下範圍：

	二零一二年 人數	二零一一年 人數
零至1,000,000 港元	1	1
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	1
超過 1,500,000 港元	1	1

已付或應付予高級管理層成員之酬金(不包括附註9所披露之董事)介乎以下範圍：

	二零一二年 高級管理層 數目	二零一一年 高級管理層 數目
零至1,000,000 港元	4	5
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	—	1
超過 1,500,000 港元	—	—

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團並無向任何最高薪酬人士及高級管理層支付任何酬金，作為招攬加盟本集團或於加盟本集團時之獎勵或作為離職補償。

11. 僱員退休福利

本集團參與由相關地方政府機關管理之界定供款退休計劃(「該等計劃」)。據此，本集團須根據中國相關勞動規則及法規向該等計劃作出供款，供款額為合資格僱員薪金之若干百分比。地方政府機關須負責支付退休僱員之全數退休金。

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為受香港僱傭條例管轄之受僱員工提供強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃乃由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃之規定，僱主及僱員均須向計劃作出供款，供款額為僱員相關收入之5%，而每月相關收入上限為25,000港元(每月收入上限自二零一二年六月起由20,000港元增加至25,000港元)。向計劃作出供款後即予歸屬。

除上文所述之供款外，本集團並無其他支付僱員退休後福利之責任。

12. 已終止經營業務

於二零一一年十二月十六日，本公司直接全資附屬公司行富投資有限公司訂立有條件買賣協議，於出售本公司之間接全資附屬公司All Know Investments Limited及其附屬公司(統稱為「All Know集團」)(其經營(其中包括)本集團之所有酒樓業務)後，酒樓業務已終止經營。出售酒樓業務符合本集團專注於其物業租賃業務之長遠政策。出售事項已於二零一一年十二月二十八日完成，於同日，酒樓業務之控制權已轉讓予收購方。有關所出售資產及負債以及出售事項之溢利計算詳情於附註34中披露。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

12. 已終止經營業務 (續)

已終止經營業務之本年度溢利分析：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已終止經營業務之本年度溢利：		
營業額	—	32,315
經營成本	—	(20,753)
毛利	—	11,562
其他收益及其他淨收入	—	6
一般及行政開支	—	(13,351)
除稅前虧損	—	(1,783)
所得稅	—	(2)
出售業務收益(附註34)	—	(1,785)
出售業務收益(附註34)	—	6,484
已終止經營業務之本年度溢利	—	4,699
以下人士應佔已終止經營業務之本年度溢利：		
本公司擁有人	—	4,707
非控股權益	—	(8)
	—	4,699
已終止經營業務之本年度溢利包括下列各項：		
折舊	—	821
核數師酬金	—	12
已終止經營業務之現金流量		
經營業務之現金流出淨額	—	(1,041)
投資業務之現金流入淨額	—	6
融資業務之現金流入淨額	—	—
現金流出淨額	—	(1,035)

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

13. 本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人應佔綜合虧損包括已於本公司財務報表處理之虧損約 723,000 港元 (二零一一年：約 209,908,000 港元)。

14. 向本公司擁有人分派之實繳資本盈餘

董事不建議派付截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度之股息。

15. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

持續及已終止經營業務

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔本年度盈利約 145,678,000 港元 (二零一一年：約 117,717,000 港元) 及加權平均數目 2,460,984,135 股普通股 (二零一一年：840,390,812 股) 計算。

持續經營業務

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔本年度盈利約 145,678,000 港元 (二零一一年：約 113,018,000 港元) 及加權平均數目 2,460,984,135 股普通股 (二零一一年：840,390,812 股) 計算。

已終止經營業務

截至二零一一年止年度，每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔本年度盈利約 4,699,000 港元及年內已發行普通股就股份合併及供股之影響作出調整後之加權平均數目 840,390,812 股普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

由於年內並無發生攤薄事件，截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

16. 分部呈報

根據香港財務報告準則第8號，本集團擁有兩項呈報分部：(i) 物業租賃及(ii) 物業銷售。上述分部乃基於管理層用於作出決策，以及由本集團行政總裁定期檢討，以就將予分配至分部的資源作出決定並評估其表現之本集團經營資料。

分部收益及業績

本集團當前及過往年度按呈報分部劃分之收益及業績分析如下：

	持續經營業務				已終止經營業務		綜合	
	物業租賃		物業銷售		酒樓業務			
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額								
外部銷售	189,590	141,623	97,892	70,222	—	32,315	287,482	244,160
業績								
分部業績	531,946	435,564	7,548	(10,372)	—	(1,240)	539,494	423,952
未分配企業開支							(84,185)	(60,228)
出售附屬公司之收益							—	6,484
經營溢利							455,309	370,208
融資成本							(103,337)	(89,906)
除稅前溢利							351,972	280,302
所得稅							(135,488)	(64,865)
本年度溢利							216,484	215,437

呈報分部之會計政策與綜合財務報表附註2所述之本集團會計政策相同，業務分部指未分配中央行政成本、董事薪酬、出售附屬公司溢利、融資成本及所得稅開支前各個分部之溢利／(虧損)。此為報告予本集團行政總裁，以就資源分配作出決定並評估分部表現之計量。

上表呈報收益顯示外界客戶產生之收益。年內並無分部間銷售(二零一一年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

16. 分部呈報 (續)

分部資產及負債

本集團按呈報分部劃分之資產及負債呈列如下：

	持續經營業務				已終止經營業務		綜合	
	物業租賃		物業銷售		酒樓業務			
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產								
分部資產	3,940,816	2,222,943	178,122	245,730	—	—	4,118,938	2,468,673
未分配企業資產							212,960	459,270
綜合資產總額							4,331,898	2,927,943
負債								
分部負債	1,602,100	945,402	85,453	89,394	—	—	1,687,553	1,034,796
未分配企業負債							1,376,839	857,796
綜合負債總額							3,064,392	1,892,592

就監察分部之分部表現及分配資源而言：

- 除企業資產之外，所有資產均分配予呈報分部。如附註19所述，商譽乃分配予呈報分部；及
- 除企業負債及遞延稅項負債之外，所有負債均分配予呈報分部。

其他分部資料

本集團其他分部資料分析如下：

	持續經營業務				已終止經營業務				綜合	
	物業租賃		物業銷售		酒樓業務		未分配			
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資本開支										
— 其他	834,902	164,554	—	—	—	5,327	451	—	835,353	169,881
折舊及攤銷	4,664	5,205	—	—	—	821	442	162	5,106	6,188

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

16. 分部呈報 (續)

有關主要客戶之資料

截至二零一二年及二零一一年止年度，並無單一客戶貢獻本集團10%或以上之收益。

地區資料

於報告期末，逾90%之本集團收益乃產生自位於中國之外部客戶，及本集團逾90%非流動資產位於中國。因此，無須呈列就分部資產賬面值或物業、廠房及設備添置進行地區分部分析。

主要產品及服務之收入

本集團來自主要產品及服務之持續經營業務之收入於綜合財務報表附註5載列。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 千港元	傢俬、設備 及汽車 千港元	租賃物業 裝修 千港元	總額 千港元
成本：				
於二零一一年一月一日	2,224	28,411	6,963	37,598
匯兌調整	114	1,930	1,204	3,248
添置	—	9,605	6,580	16,185
於出售時撇銷	—	(644)	—	(644)
出售附屬公司	—	(4,323)	(13,495)	(17,818)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	2,338	34,979	1,252	38,569
匯兌調整	18	323	10	351
添置	—	5,196	26	5,222
於出售時撇銷	—	(553)	—	(553)
於二零一二年十二月三十一日	2,356	39,945	1,288	43,589
累計折舊：				
於二零一一年一月一日	416	4,425	5,423	10,264
匯兌調整	39	863	788	1,690
本年度扣除	59	5,366	763	6,188
於出售時撇銷	—	(284)	—	(284)
出售附屬公司	—	(3,137)	(6,596)	(9,733)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	514	7,233	378	8,125
匯兌調整	5	101	10	116
本年度扣除	59	4,422	625	5,106
於出售時撇銷	—	(333)	—	(333)
於二零一二年十二月三十一日	578	11,423	1,013	13,014
賬面值：				
於二零一二年十二月三十一日	1,778	28,522	275	30,575
於二零一一年十二月三十一日	1,824	27,746	874	30,444

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無就所擁有之樓宇約1,778,000港元(二零一一年：1,824,000港元)申請相關房產證。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

18. 投資物業

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已落成投資物業	3,367,877	1,834,527
興建中投資物業	41,038	175,228
	3,408,915	2,009,755

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	2,009,755	1,523,227
添置	830,131	153,696
轉撥至物業存貨	—	(303,299)
公平值收益	538,287	553,440
匯兌調整	30,742	82,691
於十二月三十一日	3,408,915	2,009,755

(a) 投資物業之估值

於二零一二年十二月三十一日，本集團約3,408,915,000港元之投資物業按公平值列賬。公平值乃根據職員包括香港測量師學會會員並且最近曾對獲估值物業之位置和類別具估值經驗之獨立合資格專業估值師利駿行測量師有限公司（「利駿行」）所進行之估值而達致。有關估值符合香港測量師學會出版之物業估值準則（二零零五年第一版）。已落成投資物業使用投資法進行估值，興建中投資物業使用直接比較法進行估值。

(b) 投資物業之賬面值分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
中國		
— 中期租約	3,408,915	2,009,755

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

18. 投資物業 (續)

(c) 根據經營租賃出租之投資物業

本集團所有物業權益根據經營租賃持有，以賺取按公平值模型計量之租金，並計入投資物業。

本集團向多名租戶出租其投資物業，即一個農產品交易市場。租約一般初步為期一至五年，期滿時重新磋商所有條款。租約概不附帶或然租金。應收投資物業之租金(減去直接開支約4,233,000港元(二零一一年：約4,528,000港元))約為91,490,000港元(二零一一年：約73,926,000港元)。

本集團根據不可註銷經營租賃未來最低應收租金總額如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	34,899	32,019
一年後但五年內	31,467	21,539
五年以上	499	469
	66,865	54,027

此外，本集團與租戶和彼等之供應商已作出安排，使本集團按於農業交易市場交付給租戶之農產品交易價的若干百分比徵收佣金。

(d) 投資物業之抵押

於二零一二年十二月三十一日，投資物業總賬面值約為1,313,386,000港元(二零一一年：約1,039,219,000港元)之土地使用權已就本集團之銀行借款而抵押予銀行，詳情載於附註26。

(e) 於二零一二年十二月三十一日，本集團正在就包括於本集團所擁有投資物業內之土地上興建的樓宇申請相關證書。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

19. 商譽

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
成本：		
於一月一日及十二月三十一日	25,017	25,017
累計減值虧損：		
於一月一日及十二月三十一日	18,573	18,573
賬面值：		
於十二月三十一日	6,444	6,444

附註：

於報告期末，本集團評估商譽之可收回金額，並決定毋須就截至二零一二年十二月三十一日止年度與若干本集團物業租賃活動有關之商譽作出減值撥備（二零一一年：無）。物業租賃活動之可收回金額經參考相關現金產生單位之使用價值評估。使用價值模型中已應用每年折現因素 14%。

商譽減值測試之詳情披露如下。

商譽減值測試

商譽減值測試商譽已分配至以下現金產生單位作減值測試之用：

一 物業租金

商譽之賬面值（已扣除累計減值虧損）已分配至現金產生單位如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業租金	6,444	6,444

物業租金

現金產生單位之可收回金額已根據使用價值計算法，採用預測現金流量釐定，而預測現金流量乃以董事所批准之五年期財政預算及 14% 之折現率作為基準。涵蓋五年期之現金流量已使用穩定之 3% 增長率推算。該增長率不會超過市場長期平均增長率。董事認為，可收回金額之主要假設之任何其他合理可能變動，不會導致單位之賬面值超過其可收回金額。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

19. 商譽 (續)

物業租金 (續)

物業租金現產生單位之使用價值計算法所用之主要假設如下：

預算市場份額 緊接預算期前之期間之平均市場份額。假設所指定之價值反映過往經驗。

預算毛利率 緊接預算期前之期間可反映過往經驗之平均毛利率。

20. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市，按成本	1,005,433	1,005,433
減：減值虧損 (附註 20(a))	(734,353)	(734,353)
	271,080	271,080

附註：

- (a) 由於附屬公司表現欠佳，附屬公司投資賬面值減少至可收回金額，乃經參考預期附屬公司各自產生之預計未來現金流量而釐訂。

公司名稱	註冊成立/ 登記及 經營地區	以發行及繳足 普通股股本/ 註冊資本詳情	擁有權及投票權比例			主要業務
			本集團之 投票權	由本公司 持有	由一間 附屬公司 持有	
龍群有限公司	香港	1 港元	100%	—	100%	投資控股
中國農產品企業管理服務 有限公司	香港	1 港元	100%	—	100%	提供企業管理服務
冠集有限公司	香港	1 港元	100%	—	100%	投資控股
昇盈投資有限公司	香港	1 港元	100%	—	100%	投資控股
卓利投資有限公司	香港	1 港元	100%	—	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

20. 於附屬公司之投資 (續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及 經營地區	以發行及繳足 普通股股本/ 註冊資本詳情	擁有權及投票權比例			主要業務
			本集團之 投票權	由本公司 持有	由一間 附屬公司 持有	
世宏集團有限公司	香港	100 港元	100%	—	100%	投資控股
立新投資有限公司	香港	100 港元	100%	—	100%	投資控股
Novel Talent Limited	英屬處女群島/ 香港	1 美元	100%	100%	—	投資控股
信美投資有限公司	香港	1 港元	100%	—	100%	投資控股
Shiney Day Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	1 美元	100%	—	100%	投資控股
Upper Speed Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	1 美元	100%	—	100%	證券交易
徐州源洋商貿發展有限公司 (附註(i))	中國	人民幣 61,220,000 元	51%	—	51%	物業租賃
武漢白沙洲農副產品大市場 有限公司(附註(i))	中國	人民幣 50,000,000 元	100%	90%	10%	物業租賃
玉林宏進農副產品批發市場 有限公司(附註(i))	中國	人民幣 76,230,000 元	65%	—	65%	物業租賃 及物業銷售
玉林宏進物流發展有限公司 (附註(ii))	中國	人民幣 80,000,000 元	100%	—	100%	物業租賃
欽州宏進農副產品批發市場 有限公司(附註(ii))	中國	人民幣 47,814,480 元	100%	—	100%	物業租賃
開封宏進農副產品批發市場 有限公司(附註(ii))	中國	10,984,500 美元	100%	—	100%	物業租賃
洛陽宏進農副產品批發市場 有限公司(附註(ii))	中國	168,500,000 港元	100%	—	100%	物業租賃

附註：

(i) 根據中國法律登記為中外合資合營公司。

(ii) 根據中國法律登記為外商獨資企業。

概無任何附屬公司於年終或年內任何時間擁有任何債務證券。

上表列出董事認為主要影響本集團業績或資產之本集團附屬公司。董事認為如呈報其他附屬公司詳情將使詳情過份繁複。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

21. 物業存貨

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已落成物業	168,149	245,730

22. 物業存貨

	本集團		本公司	
	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
應收貿易款項淨額	521	417	—	—
應收附屬公司款項(附註22(c))	—	—	1,311,126	586,977
貸款及應收款項	521	417	1,311,126	586,977
土地拍賣按金	29,846	—	—	—
土地收購按金	239,987	76,039	—	—
其他按金	3,819	1,131	—	—
預付款項	8,609	3,803	419	422
應收非控股權益比例	12,709	11,131	—	—
其他應收款項	18,439	5,209	—	—
貿易及其他應收款項淨額	313,930	97,730	1,311,545	587,399

(a) 賬齡分析

貿易及其他應收款項所包括之應收貿易款項於報告期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
90日以內	485	311
超過90日但180日以內	18	81
180日以上	18	25
	521	417

本集團一般給予其貿易客戶30天之信貸期。本集團可因應個別情況及經過評估與其客戶之業務關係和商譽後，應客戶要求而延長賬期。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

22. 物業存貨 (續)

(b) 已逾期但未減值之賬齡

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
逾期不足三個月	18	81
逾期超過三個月	18	25
	36	106

已逾期但未減值之應收款項乃關於多名在本集團紀錄良好之獨立客戶／租戶。根據過往經驗，由於信貸質素並無大幅改變及相信仍可收回全部應收款項，故管理層相信毋須就該等結欠作出減值撥備。本集團並無就該等結欠持有任何抵押品。

(c) 應收附屬公司款項

應收附屬公司款項之分析呈列如下：

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收附屬公司款項	1,658,201	2,067,658
減：減值撥備	(347,075)	(1,480,681)
	1,311,126	586,977

應收附屬公司款項為無抵押、免息及按要求收回。就應收附屬公司款項計提減值虧損，乃由於該等附屬公司長期處於淨負債狀況。該等虧損事項對應收附屬公司款項之預計未來現金流量構成影響。

年內，減值撥備變動如下：

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	1,480,681	1,282,792
已確認減值虧損	—	197,889
註銷附屬公司時解除	(1,056,402)	—
回撥減值虧損	(77,204)	—
於十二月三十一日	347,075	1,480,681

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

23. 按公平值列賬及在損益表處理之金融資產

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
上市投資：		
— 於香港上市之股本證券	5,410	4,646
公平值	5,410	4,646

所有按公平值列賬及在損益表處理之金融資產按公平值列賬。上市投資之公平值經參考從相關股票交易所所得市場買入價而釐訂。

24. 現金及現金等額

	本集團		本公司	
	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
銀行結餘及現金(附註24(a))	373,187	511,744	175,397	325,760
抵押銀行存款(附註24(b))	20,767	21,450	—	—
	393,954	533,194	175,397	325,760

附註：

- (a) 銀行結餘及現金包括本集團持有之現金，以及按每年介乎0.1%至3.1%(二零一一年：0.5%至2.1%)之現行市場利率計息且原到期日為三個月或以下之銀行結餘。

於二零一二年十二月三十一日，銀行結餘及現金包括以一項以人民幣計值之金額人民幣99,663,000元(相當於約123,911,000港元)(二零一一年：人民幣122,051,000元，相當於約150,611,000港元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。

- (b) 抵押銀行存款指向銀行抵押之存款，以獲取授予本集團之銀行融資。存款已作抵押以獲取短期銀行貸款，因而分類為流動資產。抵押銀行存款將於相關銀行借貸支付後解除。

25. 按金及其他應付款項

	本集團		本公司	
	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
應付附屬公司款項(附註25(a))	—	—	19,481	30,272
應計費用	23,000	11,712	1,328	—
應付建築款項	516,376	37,909	—	—
應付利息	114,468	90,874	114,254	90,787
其他應付稅項	39,893	36,233	—	—
按金及其他應付款項	254,162	233,104	13	2,124
	947,899	409,832	135,076	123,183

- (a) 應付附屬公司之款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

26. 銀行及其他借款

	本集團		本公司	
	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
有抵押銀行借款	399,810	355,386	—	—
無抵押其他借款	845,000	413,510	845,000	305,000
	1,244,810	768,896	845,000	305,000
	本集團		本公司	
	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
須償還賬面值：				
一年內	275,452	583,179	—	305,000
一年以上但不超過五年	969,358	185,717	845,000	—
	1,244,810	768,896	845,000	305,000
減：流動負債項下所列一年內到期款項	(275,452)	(583,179)	—	(305,000)
	969,358	185,717	845,000	—

(a) 上述結餘包括浮息銀行借款約399,810,000港元(二零一一年：約355,386,000港元)，該筆借款之利息按中國人民銀行(「中國人民銀行」)提供之借貸利率變動而調整。年內，銀行徵收之平均年利率介乎約5.8%至7.9%(二零一一年：每年5.4%至8%)計息。利息每隔三十日重新定價一次。由二名(二零一一年：三名)獨立第三方提供之其他借款約845,000,000港元(二零一一年：約413,510,000港元)按約10%(二零一一年：每年6%至8%)之固定年利率計息。

(b) 本集團借款之實際利率(相等於合約利率)範圍如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
實際利率：		
定息借款	10%	6% to 8%
浮息借款	5.8%至7.9%	5.4% to 8%

(c) 有抵押銀行借款由附註18及附註24所載包括在投資物業之土地使用權及抵押銀行存款內賬面值為約1,334,153,000港元(二零一一年：1,060,669,000港元)擔保。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

27. 政府補助金

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團並無確認任何政府補助金(二零一一年：4,529,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，本集團就建設合資格資產有未動用之政府補助金約2,860,000港元(二零一一年：約2,838,000港元)。政府補助金將於建成合資格資產後收取。政府補助金乃毋須歸還。

28. 承兌票據

本集團及本公司

於二零零七年十二月五日，本公司發行兩項總金額為376,000,000港元之承兌票據，作為收購武漢白沙洲之部份代價(「承兌票據」)。承兌票據按年息5厘計息，須由發行日期起計五年內償還。本公司可全權酌情支付承兌票據之全部或任何部份未償還本金額及利息。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，承兌票據之賬面值變動載列如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	353,387	331,629
已扣除利息	40,022	40,558
應付利息	(17,409)	(18,800)
於十二月三十一日	376,000	353,387

承兌票據之實際年利率為12.23%。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團就承兌票據提起一項訴訟。詳情請參閱附註36(C)。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

29. 綜合財務狀況表之所得稅

(a) 綜合財務狀況表之應收稅項及應付所得稅指中國企業所得稅撥備。

(b) 已確認遞延稅項：

本集團

截至二零一二年十二月三十一日止年度，已於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債之組成部份及其變動如下：

	投資物業及 物業存貨之 公平值調整 千港元
遞延稅項產生自：	
於二零一一年一月一日	90,347
匯兌調整	6,722
投資物業公平值變動	138,360
於銷售物業存貨時解除	(9,762)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	225,667
匯兌調整	3,092
投資物業公平值變動	134,572
於銷售物業存貨時解除	(13,143)
於二零一二年十二月三十一日	350,188
	二零一二年 千港元
在綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨額	—
在綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	350,188
	350,188

(c) 未確認之遞延稅項

於報告期末，本集團及本公司可供抵銷未來應課稅溢利之預計稅項虧損約為5,039,000港元(二零一一年：15,047,000港元)。根據現行稅項法例，預計稅項虧損並無期限。因難以預測未來溢利來源，故並無確認遞延稅項資產。於報告期末，本集團及本公司並無其他重大未確認之遞延稅項資產／負債。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

30. 資本及儲備

(a) 本集團

本集團資本及儲備之變動詳情載於第39頁之綜合權益變動表。

(b) 本公司

	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	股東出資 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日	49,387	1,080,247	945	588,812	664	(1,634,041)	86,014
股份配售	30,000	45,000	—	—	—	—	75,000
有關股份配售之交易成本	—	(1,974)	—	—	—	—	(1,974)
供股，扣除交易成本	23,816	429,721	—	—	—	—	453,537
股本重組	(78,593)	—	—	—	—	78,593	—
年度虧損	—	—	—	—	—	(209,908)	(209,908)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	24,610	1,552,994	945	588,812	664	(1,765,356)	402,669
年度虧損	—	—	—	—	—	(723)	(723)
於二零一二年十二月三十一日	24,610	1,552,994	945	588,812	664	(1,766,079)	401,946

(c) 法定及已發行股本

附註	二零一二年 股份數目	面值 千港元	二零一一年 股份數目	面值 千港元
法定：				
每股面值0.01港元 (二零一一年：0.01港元)之普通股	30,000,000,000	300,000	30,000,000,000	300,000
普通股，已發行及繳足：				
於一月一日	2,460,984,135	24,610	493,865,859	49,387
因配售而發行股份	(i) —	—	300,000,000	30,000
資本重組	(ii) —	—	(714,479,274)	(78,593)
供股時發行股份	(iii) —	—	2,381,597,550	23,816
於十二月三十一日	2,460,984,135	24,610	2,460,984,135	24,610

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

30. 資本及儲備 (續)

(c) 法定及已發行股本 (續)

普通股持有人有權收取不時宣派之股息及有權於本公司之會議上就每股投一票。所有普通股對本公司剩餘資產均享有同等權益。

- (i) 於二零一零年十一月九日，本公司訂立配售協議，據此，本公司同意根據本公司於二零一零年十二月二十一日舉行之股東特別大會上董事尋求及獲得股東授予之特別授權，透過配售代理向獨立第三方按全面包銷基準配售最多 300,000,000 股股份，配售價格為每股 0.25 港元。全部 300,000,000 股全面包銷股份已於二零一一年一月五日完成配售，籌集所得款項淨額約為 73,026,000 港元，用於償還貸款、降低本集團之債務水平及負債比率，以及用於擴展及進一步發展本集團之農產品交易市場。
- (ii) 根據於二零一一年八月一日通過之特別決議案，股本重組(「股本重組」)經已生效，其中涉及：(i) 合併本公司已發行股本股份，據此，本公司已發行股本中每十股每股面值 0.10 港元之股份將合併為一股面值 1.00 港元之合併股份(「合併股份」)；(ii) 削減本公司已發行股本，據此，(a) 所有已發行合併股份之面值將由每股 1.00 港元減至每股 0.01 港元(「經調整股份」)，本公司已發行股本將相應減少每股已發行合併股份 0.99 港元；及 (b) 本公司已發行股本中因股份合併而產生之任何零碎合併股份總數目將予註銷；(iii) 股份拆細，據此，每一股面值 0.10 港元之法定但未發行本公司股份將拆細為十股每股面值 0.01 港元之經調整股份；及 (iv) 將股本削減所獲得之進賬額用於抵銷本公司之累計虧損。
- (iii) 待股本重組於二零一一年八月一日生效後，本公司建議以供股方式籌集所得款項總額約 464,400,000 港元(扣除費用前)。根據供股，本公司按於記錄日期每持有一(1)股經調整股份獲發三十(30)股供股股份之基準，按認購價(即每股供股股份 0.195 港元)配發及發行 2,381,597,550 股供股股份。供股股份已於二零一一年九月七日開始買賣。籌集所得款項淨額用於擴展本集團之農產品交易市場、償還計息債務及用作本集團之一般營運資金。

(d) 儲備之性質及目的

(i) 股份溢價

股份溢價賬之應用方式須符合百慕達之一九八一年百慕達公司法第 40 條規定。

(ii) 資本贖回儲備

資本贖回儲備指本公司已購回股份之面值，乃從本公司之可分派儲備中撥支。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

30. 資本及儲備 (續)

(d) 儲備之性質及目的 (續)

(iii) 實繳盈餘

實繳盈餘指 (i) 所收購附屬公司之相關資產淨值高於一九九五年根據集團重組所發行本公司股份的面值之間差額，及 (ii) 二零零三年及二零零九年股本重組所產生之出資。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，實繳盈餘可分派予股東。然而，本公司於下列情況下不得宣派或派付股息，或從實繳盈餘作出分派：

- 目前或於作出分派後未能償還到期之債務；或
- 將導致資產可變現淨值低於其負債及其已發行股本和股份溢價賬之總和。

(iv) 股東出資

股東出資指最終控股公司於二零零五年提供非即期免息貸款之估算利息開支。

(v) 匯兌儲備

匯兌儲備包括所有產生自將財務報表換算為本集團呈報貨幣之匯兌差額，有關換算按照附註 2(t) 所載之會計政策處理。

(vi) 其他儲備

本集團之其他儲備為本集團於其附屬公司之擁有權權益變動(不會導致失去控制權)。

(e) 儲備之可分派能力

於二零一二年十二月三十一日，可向本公司權益股東分派儲備之總金額為零(二零一一年：無)。

(f) 資本管理

本集團管理資本之首要目標為保障本集團持續經營業務之能力，透過將產品和服務的價格訂於與風險相稱之水平及按合理成本籌措融資，致使其能夠繼續為股東提供回報及為其他利益相關者提供利益。

本集團積極及定期檢討及管理資本結構，以嚴格控制債務水平。本集團維持之政策是只會於得以短期內展開時方會購入土地作物業發展，藉以盡量縮短收購和發展已購入土地之間相隔的日子，使本集團能有效地運用資本。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

30. 資本及儲備(續)

(f) 資本管理(續)

本集團以負債比率為基準，以監控其資本結構。就此而言，本集團將債務淨額界定為債務總額(包括銀行及其他借款以及承兌票據)減去現金及現金等額。資本包括本公司權益股東應佔之總權益。本集團之整體策略與去年相同。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之負債比率如下：

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
流動負債			
— 銀行及其他借款	26	275,452	583,179
— 承兌票據	28	376,000	353,387
非流動負債			
— 銀行及其他借款	26	969,358	185,717
債務總額		1,620,810	1,122,283
減：現金及現金等額	24	(393,954)	(533,194)
債務淨額		1,226,856	589,089
總權益		1,267,506	1,035,351
負債比率		96.8%	56.9%

本公司及其附屬公司均毋須遵守外部施加之資本規定。

31. 以權益結算以股份為基礎之交易

根據本公司於二零一二年五月三日採納之購股權計劃(「計劃」)，本公司董事獲授權可酌情邀合資格人士(「參與者」)就彼等對本集團之貢獻而接納購股權。計劃將維持十年有效。根據計劃，董事會(「董事會」)可向參與者授出購股權，每手獲授予認購本公司股份之購股權之代價為1港元。行使價將由董事會決定，並不得低於以下各項之最高者：

- 股份於購股權授出當日(須為營業日，且就此而言，須作為董事會建議授出購股權之董事會會議當日)在聯交所每日報價表所列之正式收市價；
- 股份於緊接授出購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列之正式收市價平均數；及
- 股份面值。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

31. 以權益結算以股份為基礎之交易 (續)

根據計劃，連同本公司任何其他購股權計劃可授出之購股權所涉及之本公司股份總數不得超過**246,098,413**股，即本公司於計劃採納當日已發行股本之**10%**。根據刊發通函、本公司股東於股東大會上批准及／或上市規則不時訂明之其他規定，董事會可隨時將限額重新釐定為於本公司股東於股東大會上批准當日已發行股份總數之**10%**。儘管有上述規定，因行使計劃及本公司任何其他購股權計劃所有已授出但未行使之購股權而可予發行之股份，於任何時候均不得超過不時已發行股份之**30%**。

倘於授出日期(包括該日)前任何十二個月期間內，有關可能向參與者授出之購股權之股份數目不得超出授出日期已發行股份總數之**1%**。授出超出該**1%**限額之購股權，須待股東於股東大會上批准(參與者及其聯繫人士(定義見上市規則)須放棄投票)及／或遵守上市規則不時訂明之其他規定。倘授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本之**0.1%**，或其價值超過**5,000,000**港元，則須經本公司股東事先批准。

概無明文規定購股權須持有任何最短期限方可行使，惟董事會有權酌情於授出任何個別購股權時施加任何最短期限。董事會可全權酌情釐定可行使購股權之期間，惟購股權概不可於授出日期起計十年以後行使。

於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度並無任何購股權被授出、行使、註銷或失效。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

32. 財務風險管理目標及政策

本集團於正常業務過程中產生信貸、流動資金及市場風險(包括利率、貨幣風險及股價風險)。

本集團根據下述財務管理政策和慣例限制該等風險。

(a) 信貸風險

信貸風險為本集團因客戶或金融工具對手方未能履行其合約責任而導致財務損失之風險，主要產生自綜合財務狀況表內相關金融資產扣除任何減值撥備後之賬面值。

為盡量減低有關綜合財務報表內各類已確認金融資產之信貸風險，本集團管理層已委派一支團隊負責決定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，確保採取跟進行動追討逾期債項。此外，本集團檢討每項個別應收貿易款項及非貿易債項於各報告期之可收回金額，確保對不可收回金額作出足夠之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大為減低。

本集團面對若干個別客戶之集中信貸風險。於各報告期末，五大應收款項結餘約佔應收貿易款項之38%(二零一一年：約36.2%)，而最大應收貿易款項佔本集團應收貿易款項總額約15%(二零一一年：約11%)。本集團透過與信貸記錄良好之客戶交易以減低其風險。大部份既未逾期亦無減值之應收貿易款項過往並無拖欠付款記錄。

本集團按地區位置之信貸風險集中情況主要位於中國。

就本集團存放於銀行之存款而言，本集團透過將存款存放於具高信貸評級及近期並無違約紀錄之金融機構，藉以減低所承擔之信貸風險。董事認為，本集團銀行存款之信貸風險偏低。董事會繼續監察有關狀況，並會於彼等之評級有變時採取適當行動。於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團並無有關銀行存款之高度集中信貸風險。

本集團面對貿易及其他應收款項產生之信貸風險之進一步計量披露載於附註22。

(b) 流動資金風險

流動資金風險為本集團於財務債務到期時未能履行債務之風險。本集團旗下之獨立營運實體須自行負責現金管理工作，包括現金盈餘之短期投資及籌措貸款以應付預期現金需求；惟如借款超出預定授權金額則須獲得母公司董事會批准後，方可進行。本集團之政策是定期監察目前和預期流動資金需要及其是否已遵守借貸契約之規定，確保其維持充裕的現金儲備及從主要金融機構取得足夠的承諾信貸融資，以應付其短期及長期流動資金需求。於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，並無可動用之銀行融資額度。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

32. 財務風險管理目標及政策 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

下表詳列本集團及本公司於報告期末以訂約未折現現金流量為基礎之非衍生金融負債(包括按合約利率或(如屬浮息)根據報告期末通行之利率計算之利息)之剩餘訂約還款期,以及本集團及本公司須償還有關款項之最早日期:

本集團

	二零一二年				
	賬面值 千港元	訂約 未折現現金 流量總額 千港元	一年內 或應要求 千港元	一年後 但兩年內 千港元	兩年後 但五年內 千港元
按金及其他應付款項	924,899	924,899	924,899	—	—
銀行及其他借款	1,244,810	1,328,187	273,068	862,050	193,069
承兌票據	376,000	376,000	376,000	—	—
	2,545,709	2,629,086	1,573,967	862,050	193,069

	二零一一年				
	賬面值 千港元	訂約 未折現現金 流量總額 千港元	一年內 或應要求 千港元	一年後 但兩年內 千港元	兩年後 但五年內 千港元
按金及其他應付款項	409,832	409,832	409,832	—	—
銀行及其他借款	768,896	768,896	583,179	135,717	50,000
承兌票據	353,387	376,000	376,000	—	—
	1,532,115	1,554,728	1,369,011	135,717	50,000

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

32. 財務風險管理目標及政策 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

本公司

	二零一二年				
	賬面值 千港元	訂約 未折現現金 流量總額 千港元	一年內 或應要求 千港元	一年後 但兩年內 千港元	兩年後 但五年內 千港元
其他應付款項	133,748	133,748	133,748	—	—
其他借款	845,000	1,005,375	84,500	810,875	110,000
承兌票據	376,000	376,000	376,000	—	—
	1,354,748	1,515,123	594,248	810,875	110,000
	二零一一年				
	賬面值 千港元	訂約 未折現現金 流量總額 千港元	一年內 或應要求 千港元	一年後 但兩年內 千港元	兩年後 但五年內 千港元
其他應付款項	123,183	123,183	123,183	—	—
其他借款	305,000	305,000	305,000	—	—
承兌票據	353,387	376,000	376,000	—	—
	781,570	804,183	804,183	—	—

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

32. 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 利率風險

本集團面對之利率風險主要來自銀行及其他借款、承兌票據以及現金及現金等額。

現金及現金等額主要包括銀行結餘及現金，於二零一二年十二月三十一日其年利率介乎約0.1%至3.1% (二零一一年：約0.5%至2.1%)。

本集團銀行及其他借款及承兌票據之利率分別於附註26及28披露。

本集團面對其他計息借款及承兌票據之公平值利率風險 (詳情請參看附註26及28)。

利率變動令本集團就其浮息銀行及其他借款 (請參看附註26) 以及銀行結餘 (請參看附註24) 面對現金流量利率風險。本集團目前之政策為維持浮息借款以減低公平值利率風險。本集團目前並無任何利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並考慮在出現有關需要時對沖巨額定息銀行及其他借款。

敏感度分析

於二零一二年十二月三十一日，估計若利率整體上調／下調一百基點，而所有其他不定因素維持不變，本集團之除稅後溢利及累計虧損將會減少／增加約8,509,000港元 (二零一一年：約2,357,000港元)。整體利率上調／下調不會影響權益之其他組成部份 (二零一一年：無)。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於結算日發生及已應用於該日存在之非衍生金融工具之利率風險。增加或減少一百點子代表管理層對利率於直至下一個年度報告期止期間合理潛在變動之估計。二零一一年之分析乃根據相同基準進行。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

32. 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 貨幣風險

本集團所面臨之貨幣風險微乎其微，乃因本集團大部分交易乃以交易所涉經營業務之功能貨幣計值及結付。本集團大部分貨幣資產及負債亦乃按本集團功能貨幣計值。因此，本集團並無面臨任何重大貨幣風險，乃因彼等以與該等交易所涉及集團實體功能貨幣相同貨幣列值所致。

(e) 股價風險

本集團主要於上市股本證券之投資令其承受股價風險。管理層透過維持不同風險及回報狀況之投資組合以管理此類風險。本集團承受按公平值列賬及於損益表處理之金融資產變動所產生之股價風險。

敏感度分析

下文之敏感度分析乃基於在報告日期所承受之股價風險而作出。倘股價上升／下跌5%，本集團本年度之純利將會增加／減少約271,000港元(二零一一年：約232,000港元)。此變動主要來自按公平值列賬及於損益表處理之金融資產之變動。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

32. 財務風險管理目標及政策 (續)

(f) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值由以下各項釐定：

- i) 附有標準條款及條件並於活躍並容易套現之市場交易之金融資產及金融負債之公平值參考市場報價釐定；及
- ii) 其他金融資產及金融負債之公平值按照公認定價模型根據折現現金流量分析釐定。

由於該等金融工具之相對短期性質，其他金融資產及金融負債之賬面值按攤銷成本列賬，約相當於其各自之公平值。

於綜合財務狀況表確認的公平值計量

下表提供於初步確認後按公平值計量之金融工具之分析，並根據於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之公平值之可觀察程度分以第一至三層分類。

- 第一層公平值計量是指由活躍市場上相同資產或負債之報價(不作任何調整)得出之公平值計量。
- 第二層公平值計量是指在第一層內之報價以外之可直接(即價格)或間接(即由價格得出)觀察之與資產或負債相關之輸入數據得出之公平值計量。
- 第三層公平值計量是指由包括並非基於可觀察市場數據之資產或負債相關輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術得出之公平值計量。

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
金融資產				
於二零一二年十二月三十一日				
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產	5,410	—	—	5,410
	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
於二零一一年十二月三十一日				
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產	4,646	—	—	4,646

於兩個年度，第一層與第二層之間並無任何轉移。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

33. 於附屬公司之擁有權權益變動

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團收購其於世宏集團有限公司（「世宏」）及其附屬公司（「世宏集團」）之部份權益，間接持有武漢白沙洲10%權益。

本集團收購世宏50%權益，當中於本年度應付一名股東款項約為5,352,000港元，現金代價為22,756,000港元，對世宏之擁有權從50%增加至100%。本集團確認非控股權益減少約2,383,000港元及其他儲備減少約15,021,000港元。

完成收購後，本集團於武漢白沙洲之權益增加5%。

34. 出售附屬公司

於二零一一年十二月十六日，本集團訂立一份有條件買賣協議，以代價2港元出售All Know集團之全部已發行股本及轉讓本集團向All Know集團墊付之款項（「銷售貸款」）。All Know集團從事（其他包括）酒樓業務。有關交易於二零一一年十二月二十八日完成。

於二零一一年十二月二十八日對其失去控制權之資產及負債分析

	千港元
流動資產	
存貨	1,852
貿易及其他應收款項	8,134
現金及現金等額	1,631
非流動資產	
物業、廠房及設備	8,085
流動負債	
貿易及其他應付款項	(10,839)
應付所得稅	(28)
應付本集團款項	(1,056,396)
出售負債淨額	(1,047,561)

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

34. 出售附屬公司 (續)

出售附屬公司之收益

	千港元
已收及應收代價	—
銷售貸款	(1,056,396)
出售負債淨額	1,047,561
非控股權益	13,810
就失去控制權之附屬公司的淨資產 之累計匯兌差額自權益重新分類至損益表	1,509
出售時收益	6,484

出售收益列入綜合全面收益表之已終止經營業務之年度溢利(附註12)。

出售附屬公司之淨現金流出

	千港元
已收之現金及現金等額代價	—
減：出售之現金及現金等額餘額	(1,631)
出售附屬公司之現金流出	(1,631)

35. 承擔

(a) 於二零一二年十二月三十一日，並無於綜合財務報表撥備之未履行資本承擔如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已就以下項目授權及訂約之資本開支：		
— 購入投資物業	441,653	161,282

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

35. 承擔 (續)

(b) 於二零一二年十二月三十一日，根據不可註銷經營租賃未來應付之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	863	385
一年後但五年內	11	846
	874	1,231

本集團為多項根據經營租賃持有之物業之承租方。有關租約一般初步為期兩至五年。租約並無包含延期選擇權。租約概不包含或然租金。

36. 訴訟

(A) 王秀群女士及武漢天九工貿發展有限公司向本公司發出之令狀

(a) 於二零一一年一月七日，本公司接獲王女士及天九(作為原告)針對本公司(作為被告)向中國湖北省高級人民法院提交之令狀(「令狀」)，連同日期為二零一一年一月四日之相關法院傳票(「傳票」)。令狀亦令武漢白沙洲農副產品大市場有限公司(「白沙洲農副產品」)作為第三方牽涉入該等民事法律程序。

王女士與天九於令狀內所載之主要指控如下：

- (1) 指控白沙洲農副產品偽造有關收購白沙洲農副產品(「收購事項」)之股份轉讓協議(「爭議協議」)，此協議內收購之代價被低報，且對代價支付方式之描述亦不準確；
- (2) 指控白沙洲農副產品偽造於中國商務部及湖北省工商行政管理局(「湖北工商局」)存檔之相關文件，並指控有關文件及爭議協議涉及偽造簽名；及
- (3) 指控中國商務部與湖北工商局根據上述偽造文件批准收購事項及處理相關文檔。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

36. 訴訟 (續)

(A) 王秀群女士及武漢天九工貿發展有限公司向本公司發出之令狀 (續)

(a) (續)

根據令狀，王女士及天九正向法院尋求法令，勒令爭議協議從一開始即失效及無效，且應當終止，並向本公司及白沙洲農副產品索償王女士及天九應佔白沙洲農副產品之所有相關溢利連同法律訴訟費用。

董事會現有成員於爭議協議簽署及收購事項完成時並非本公司董事，亦無參與本集團之管理。然而，根據經董事會審閱之文件及本公司自香港及中國法律顧問獲得之法律意見，董事會謹此知會本公司股東以下結果：

- (1) 董事會曾於二零一零年十一月二十五日及二零一零年十二月十四日分別接獲王女士及天九透過彼等於中國及香港之法律代表發出之函件（「該等函件」）。該等函件內所載指控與令狀內所載者大致相同。
- (2) 董事會於接獲該等函件後已尋求並於接獲令狀後再次尋求其中國及香港法律顧問之法律意見。本公司法律顧問認為：
 - (a) 本公司先前就收購事項聘請之中國法律顧問已於日期為二零零七年十一月三十日之法律意見內確認，收購事項已根據中國法律及法規取得中國有關政府部門之批准。
 - (b) 白沙洲農副產品之股權變動已取得正式批准並在中國有關政府部門登記。
 - (c) 於登記上述股權變動後，白沙洲農副產品已自中國有關政府部門取得所需之新營業牌照。
 - (d) 因此，收購事項屬合法有效。

本公司將對令狀進行全力抗辯，並會根據中國法律顧問之意見在中國提起其他必要之有關法庭訴訟。根據董事會所知悉之事實及情況並根據進一步法律意見及對業務及財務影響之詳細評估，經考慮白沙洲農副產品本身之管理層已恢復對白沙洲交易中心之營運及管理，董事會認為令狀不會對白沙洲農副產品或本集團整體之現有營運產生重大影響。

法院聆訊於二零一一年七月十八日及二零一一年八月十八日在武漢湖北省高級人民法院召開。於二零一二年六月五日，有關本案件之進一步法院聽證聆訊召開及本公司現正等待武漢湖北省高級人民法院之進一步指示及決定。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

36. 訴訟 (續)

(A) 王秀群女士及武漢天九工貿發展有限公司向本公司發出之令狀 (續)

- (b) 本公司及白沙洲農副產品已向其中國法律顧問尋求法律意見，且彼等建議於中國湖北省高級人民法院對王女士及天九就非法及不當挪用白沙洲農副產品之資產及經營溢利等開始進行訴訟程序。
- (c) 於二零一一年十一月十八日或前後，中國湖北省高級人民法院作出臨時命令，本公司所持有白沙洲農副產品的8%股權須凍結，以待確定令狀。經考慮本公司中國法律顧問之初步法律意見後，董事會認為該凍結令並無影響白沙洲交易中心日常營運及管理或白沙洲農副產品的營運，故不會對本集團整體產生重大影響。

(B) 武漢龍祥經貿發展有限公司及湖北中安實業投資有限公司發出之令狀

- (1) 於二零一一年七月一日，白沙洲農副產品接獲武漢龍祥經貿發展有限公司(「龍祥」)(作為原告)針對白沙洲農副產品(作為被告)向中國湖北省武漢市中級人民法院提交之令狀(「龍祥令狀」)，連同日期為二零一一年六月二十日之相關法院傳票(「龍祥傳票」)。
- (2) 指控白沙洲農副產品有義務根據由龍祥、白沙洲農副產品及名為湖北中安實業投資有限公司(「中安」)的另一方分別於二零一零年八月十六日及二零一零年八月十九日訂立之和解協議及補充和解協議(「和解協議」)付款。
- (3) 於二零一二年四月二十日，武漢中級人民法院(中國原訟法庭)授出判決，據此，白沙洲農副產品有責任向龍祥償還人民幣20,659,176元連同借貸利息(按中國人民銀行於二零一零年八月十九日至二零一一年五月十六日期間頒佈之借貸利率計息)，作為遭受經濟損失的損害賠償。
- (4) 於武漢中級人民法院授出判決後，白沙洲農副產品向湖北省高級人民法院上訴。
- (5) 於二零一二年十二月，湖北省高級人民法院傳令，是次上訴暫停，並由武漢中級人民法院複審白沙洲農副產品(作為被告)及中安(作為原告)有關和解協議之案件。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

36. 訴訟 (續)

(C) 本公司向王女士及天九發出之令狀

- (1) 於二零一一年十月二十四日或前後，本公司於香港原訟法庭(「法庭」)向王女士及天九發出傳票令狀。由於王女士及天九(作為賣方)對收購事項違反買賣協議(「買賣協議」)多項條文(作為賣方)，本公司(作為買方)正向彼等尋求損害賠償。
- (2) 該兩份文據(於買賣協議中指稱為承兌票據)(「文據」)總金額為376,000,000港元，錄得賬面淨值約376,000,000港元，連同應付利息94,000,000港元納入其他應付款項，載於二零一二年年報中之綜合財務狀況表中作為流動負債。
- (3) 於二零一二年九月二十一日，高等法院授出一項禁制令，有效期直至進一步法院令狀及/或於二零一二年十月五日聆訊本公司當事人之傳票為止。禁制令限制王女士及天九向任何第三方對文據作出背書、分配、轉讓或磋商。
- (4) 於二零一二年十月五日，本公司接獲法院之法院令狀，令王女士及天九給予之承諾生效，彼等向本公司承諾不對文據背書、分配、轉讓或磋商及於出具文據時須強制付款，本公司於二零一一年十月開始對王女士及天九提出訴訟，各情況直至法院作出最終判決為止。法院進一步傳令，於授出進一步令狀前，禁制令將繼續有效。
- (5) 於二零一三年三月，本公司、王女士及天九共同向法院申請，在不影響承諾繼續生效之情況下解除禁制令。有關申請由法院受理。根據本公司之法律顧問，承諾與禁制令具有相同法律效力。
- (6) 根據本公司目前取得之承諾，本公司不再於二零一二年十二月五日之文據到期時付款。

37. 重大關連人士交易

除綜合財務報表另有披露者外，本集團已訂立以下重大關連人士交易：

(a) 與主要管理人員的交易

附註9披露之本集團主要管理人員(包括已支付予本公司董事之金額)及附註10披露之若干最高薪酬人士的薪酬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
短期僱員福利	8,381	6,353
離職後福利	78	55
	8,459	6,408

薪酬總額已列入「員工成本」(請參看附註7(b))。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

37. 重大關連人士交易 (續)

(b) 與關連人士之結餘

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日與關連人士之結餘的詳情載於附註 22。

38. 非現金交易

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團訂立以下非現金交易投資活動，其並無於綜合現金流量表內反映。於報告期末，本集團收購並未以現金支付的投資物業約 479,778,000 港元。

39. 報告期後事項

(a) 收購土地

於二零一三年一月十日，本集團成功收購河南開封市五幅合共約 408,000 平方米的土地，總代價約為人民幣 116,300,000 元 (相當於約 144,634,000 港元)，並計劃用於在河南開發新農產品交易項目。

於二零一三年一月十五日，本集團成功投得江蘇淮安市的一幅土地，該土地面積約為 53,000 平方米，代價為人民幣 42,000,000 元 (相當於約 52,232,000 港元)，並計劃用於在江蘇開發新的農產品交易項目。

(b) 外部資金

於二零一三年二月四日，本集團與 Peony Finance 訂立貸款協議，據此，Peony Finance 向本公司提供循環信貸融資合計金額最高為 60,000,000 港元。

於二零一三年三月六日，本集團就提供 Peony Finance 授予之金額上限合共為 140,000,000 港元之循環信貸融資而與 Peony Finance 訂立貸款協議。

40. 財務資料之比較數字

若干比較數據經已重列，以符合本年度之呈列方式。

41. 授權發行綜合財務報表

董事會已於二零一三年三月二十日批准及授權發行綜合財務報表。

五年財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
業績					
收益	287,482	211,845	99,349	104,117	168,050
除稅前溢利／(虧損)	351,972	280,302	(379,602)	(390,135)	(894,937)
所得稅(支出)／抵免	(135,488)	(64,865)	43,335	76,610	216,604
本年度溢利／(虧損)	216,484	215,437	(336,267)	(313,525)	(678,333)
應佔：					
本公司擁有人	145,678	117,717	(325,689)	(296,330)	(613,387)
非控股權益	70,806	97,720	(10,578)	(17,195)	(64,946)
	216,484	215,437	(336,267)	(313,525)	(678,333)
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					
總資產	4,331,898	2,927,943	1,691,882	1,860,327	1,459,231
總負債	(3,064,392)	(1,892,592)	(1,416,611)	(1,381,904)	(995,743)
	1,267,506	1,035,351	275,271	478,423	463,488
應佔：					
本公司擁有人	917,680	755,757	87,917	289,905	392,965
非控股權益	349,826	279,594	187,354	188,518	70,523
	1,267,506	1,035,351	275,271	478,423	463,488