



北京建設 BPHL

BEIJING PROPERTIES (HOLDINGS) LTD

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號 : 925

年報
2012



目錄

公司資料	2
集團架構	3
董事及高級管理層	4
主席報告	8
管理層討論及分析	10
企業管治報告	15
董事會報告	24
獨立核數師報告	36
綜合收益表	38
綜合全面收益表	39
綜合財務狀況表	40
綜合權益變動表	42
綜合現金流量表	43
財務狀況表	45
財務報表附註	46
物業詳情	121
五年財務概要	122

公司資料

董事會

執行董事

周 思先生(主席)
于 力先生(副主席)
錢 旭先生(總裁)
蕭健偉先生(財務總監)
徐太炎先生
姜新浩先生
孟 芳女士
遇魯寧先生
劉學恒先生
洪任毅先生(於二零一二年十二月十九日獲委任)
洪敬南先生(副主席)
(於二零一二年十二月十九日辭任)

非執行董事

林春癸先生(於二零一二年六月二十七日辭任)

獨立非執行董事

葛根祥先生
馬照祥先生
吳騰輝先生
朱武祥先生
陳進思先生

審核委員會

馬照祥先生(主席)
葛根祥先生
吳騰輝先生
朱武祥先生
陳進思先生

投資及風險管理委員會(於二零一一年

五月四日成立)

錢 旭先生
姜新浩先生
孟 芳女士
蕭健偉先生
遇魯寧先生
劉學恒先生
朱武祥先生
洪敬南先生(主席)(於二零一二年十二月十九日辭任)

提名委員會

吳騰輝先生(主席)
葛根祥先生
馬照祥先生
錢 旭先生
孟 芳女士
遇魯寧先生
陳進思先生

薪酬委員會

葛根祥先生(主席)
馬照祥先生
吳騰輝先生
遇魯寧先生
陳進思先生

公司秘書

蕭健偉先生

股份代號

925

法定代表

錢 旭先生
蕭健偉先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
66樓
電話：(852) 2511 6016
傳真：(852) 2598 6905

主要股份過戶登記處

HSBC Securities Services (Bermuda) Limited
6 Front Street, Hamilton HM11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

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

核數師

安永會計師事務所

網站

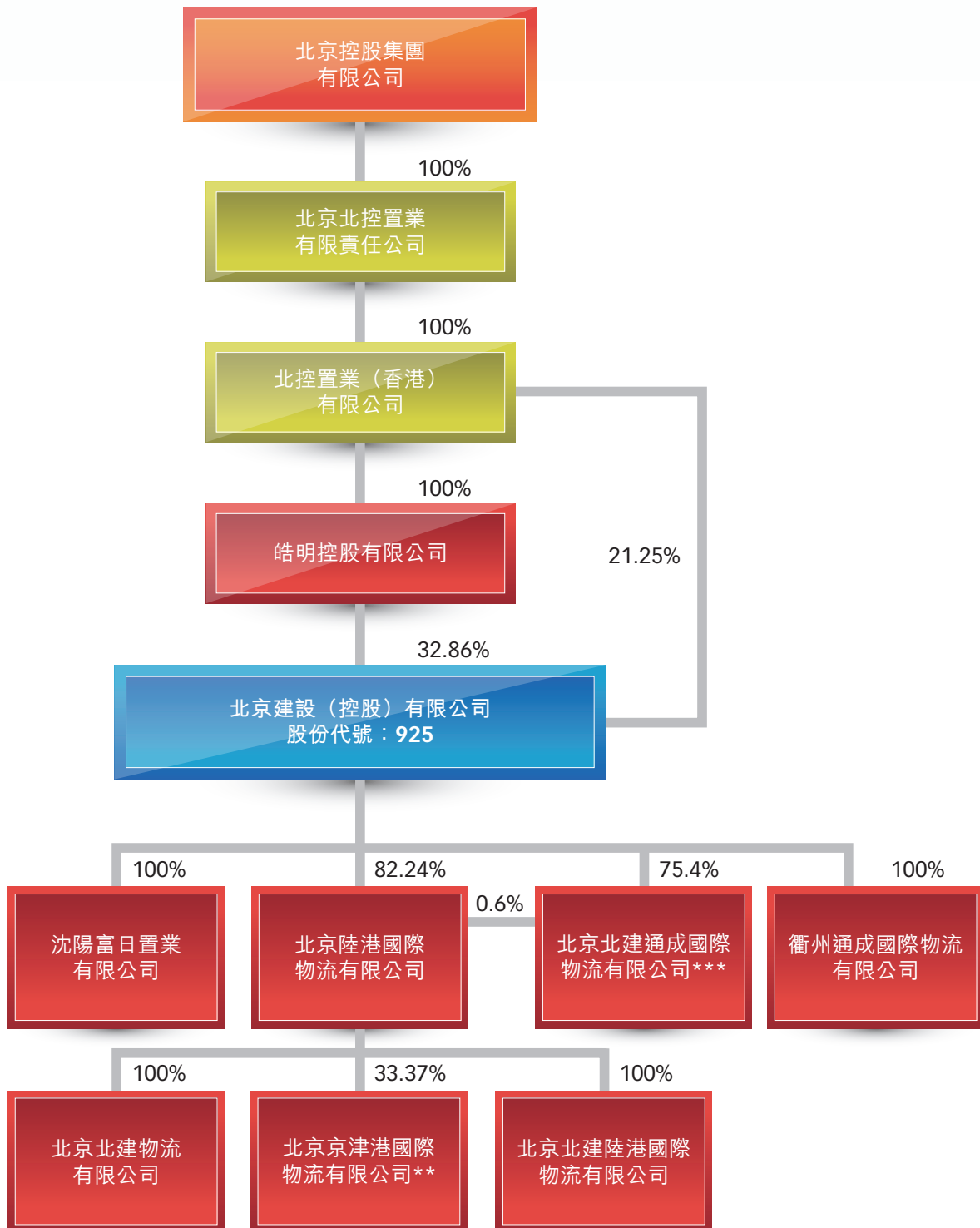
www.bphl.com.hk

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司
交通銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
北京朝陽支行
北京銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
華夏銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司

集團架構

於二零一三年三月三十一日



* 僅供識別

** 聯營公司

*** 合營公司

董事及高級管理層

董事(「董事」)會(「董事會」)現時由十五名董事組成，包括十名執行董事及五名獨立非執行董事。

主席

周思先生

56歲，主席。為本公司控股股東北京控股集團有限公司(「北控集團」)之副主席、北京控股有限公司(「北京控股」)(一家於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市的公司)(聯交所股份代號：392)之副主席、執行董事兼行政總裁、北京北控置業有限責任公司(「北京北控置業」)之董事長及北京市燃氣集團有限責任公司董事長，上述公司均為北控集團之附屬公司。周先生於一九八二年獲頒首都師範大學物理系理學學士學位，於一九九八年獲頒清華大學經濟管理學院工商管理碩士學位，並具有高級經濟師名銜。自一九八四年至二零零三年期間，周先生歷任北京市市政管委綜合計劃處主任科員、副處長、處長及北京市市政管委副主任。彼於經濟、財務及企業管理方面擁有豐富經驗。周先生於二零一一年一月加入本集團。

執行董事

于力先生

49歲，副主席。于先生為北京北控置業之總經理兼執行董事。于先生獲頒北京大學高級管理人員工商管理碩士學位。于先生於企業管理方面擁有豐富經驗。于先生於二零一一年一月加入本集團。

錢旭先生

49歲，總裁。錢先生為北京北控置業之執行董事。錢先生畢業於北京工業大學經濟管理學院，取得經濟學學士學位，並持有清華大學行政工商管理碩士學位。錢先生在併購、企業重組及財務管理方面擁有豐富經驗。錢先生為本公司之控股股東皓明控股有限公司(「皓明」)之董事。錢先生於二零零九年七月加入本集團。

蕭健偉先生

44歲，財務總監及公司秘書。蕭先生畢業於香港城市大學，取得會計學士學位，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及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。蕭先生在財務管理及企業顧問和審核方面擁有豐富經驗。蕭先生為本公司控股股東皓明之董事，並為皓明之控股公司京泰實業(集團)有限公司(「京泰集團」)之財務總監。蕭先生自二零一零年八月起亦為鴻寶資源有限公司(聯交所股份代號：1131)之獨立非執行董事。蕭先生於二零零九年七月加入本集團。

徐太炎先生

59歲，為北控集團之副總裁兼公司秘書及北京北控置業之執行董事。徐先生獲頒中國人民大學經濟學學士學位。徐先生於二零一一年一月加入本集團。

董事及高級管理層

姜新浩先生

48歲，為北控集團之副總經理、北京北控置業之執行董事、北京控股(聯交所股份代號：392)之執行董事兼副總裁以及北控水務集團有限公司(「北控水務」)(聯交所股份代號：371)之執行董事。北京控股及北控水務分別為北控集團之附屬公司及聯營公司。姜先生於一九八七年畢業於復旦大學，獲頒法學學士學位，並於一九九二年獲頒法學碩士學位。姜先生於一九九二年至一九九四年期間於北京大學執教。自二零零零年至二零零五年，姜先生為京泰集團之投資發展部經理並兼任該公司之全資附屬公司——北京京泰投資管理中心之總經理。他曾於一九八七年至一九八九年在國家經濟體制改革委員會從事政策分析。姜先生在企業融資及企業管理方面擁有豐富經驗。姜先生於二零一一年一月加入本集團。

孟芳女士

49歲，為北京北控置業之副總經理。孟女士畢業於中國社會科學院。孟女士於企業管理方面擁有豐富經驗。孟女士於二零一一年一月加入本集團。

遇魯寧先生

51歲，北京京泰投資諮詢有限公司(「北京京泰投資諮詢」)(為本公司之附屬公司)之董事。遇先生畢業於北京工業大學經濟管理學院，取得經濟學學士學位。遇先生於物業發展、企業重組及財務管理方面擁有豐富經驗。遇先生於二零一一年一月加入本集團。

劉學恒先生

39歲，獲頒英國劍橋大學工商管理碩士學位。劉先生於股本投資、企業融資、首次公開發售上市及併購方面擁有豐富經驗。劉先生為博大資本國際有限公司及睿智金融集團有限公司之共同創辦人，而目前為睿智金融集團有限公司之執行董事及睿智主動投資有限公司之行政總裁。劉先生於二零一一年一月加入本集團。

洪任毅先生

27歲，持有哈佛大學環境工程學文學士學位。於加入董事會前，洪任毅先生曾任摩根大通亞太區能源及天然資源組別之分析員。彼於銀行業及資本市場方面具有豐富經驗。洪先生自二零一二年十二月十九日起獲委任為本集團執行董事。

董事及高級管理層

獨立非執行董事

葛根祥先生

66歲，葛先生自一九九七年十一月起獲委任為本集團之獨立非執行董事。彼於司庫、財務及銀行業方面積累逾30年經驗。葛先生為英國銀行學會會員，並獲頒澳門東亞大學工商管理碩士學位。葛先生亦擔任CEC國際控股有限公司(聯交所股份代號：759)及成謙聲匯控股有限公司(聯交所股份代號：2728)之獨立非執行董事。

馬照祥先生

71歲，馬先生自二零零四年九月起獲委任為本集團之獨立非執行董事。馬先生為安馬會計師事務所有限公司(前稱馬照祥會計師樓有限公司)之創辦人及前董事，現為美義商理有限公司董事。馬先生於會計、審核及財務方面累積逾30多年經驗。彼取得英國倫敦大學倫敦經濟及政治學院經濟學學士學位。馬先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、香港會計師公會、香港董事學會及香港稅務學會等資深會員。馬先生亦為亞洲金融集團(控股)有限公司(聯交所股份代號：662)、敦沛金融控股有限公司(聯交所股份代號：812)、卜蜂國際有限公司(聯交所股份代號：43)、華潤電力控股有限公司(聯交所股份代號：836)及創興銀行有限公司(聯交所股份代號：1111)之獨立非執行董事。馬先生亦為亞洲果業控股有限公司(一間同時於倫敦證券交易所另類投資市場(另類投資市場股份代號：ACHL)及聯交所(聯交所股份代號：73))上市之公司之非執行董事。

吳騰輝先生

69歲，吳先生自二零零七年五月起獲委任為本集團之獨立非執行董事。彼於企業管治、銀行及資本市場方面擁有豐富經驗。彼現為亞洲金融集團(控股)有限公司(聯交所股份代號：662)之執行副總裁。

朱武祥先生

47歲，朱先生現為清華大學經濟管理學院金融系教授。朱先生於二零零二年畢業於清華大學數量經濟學專業並獲頒博士學位。彼自一九八二年起至今一直在清華大學學習及工作。朱先生同時擔任歌爾聲學股份有限公司(深圳A股股份代號：002241)之獨立非執行董事。朱先生於二零一一年一月加入本集團。

陳進思先生

59歲，陳先生於投資物業組合之設計、規劃及土地事務、設計開發及建築管理積累逾30年經驗。陳先生為香港大學建築學文學士、蘇格蘭鄧地大學建築學位學士以及清華大學高級管理人員工商管理學位碩士。陳先生亦為盈科大衍地產發展有限公司執行董事兼項目總監。陳先生於二零一一年六月加入本集團。

董事及高級管理層

本集團之高級管理層團隊包括：

董麒麟

48歲，北京京泰投資諮詢之執行副總裁。董先生畢業於北京科技大學，取得公共管理學碩士(MPA)學位，並獲得中國高級會計師及註冊會計師之專業技術資格。董先生在企業管理及財務運作方面擁有豐富經驗。彼於二零零九年十一月獲委任為北京京泰投資諮詢之執行副總裁。

李長鋒

40歲，北京京泰投資諮詢之副總裁。李先生畢業於北方交通大學，取得交通運輸管理學碩士學歷，並獲得中國工程師之專業技術資格。李先生在企業管理及物流地產投資開發方面擁有豐富經驗。彼於二零零九年十一月獲委任為北京京泰投資諮詢之副總裁。

田躍

50歲，北京京泰投資諮詢之副總裁。田先生畢業於西北工業大學，取得工業電氣化專業學士學位，田先生在企業管理、商業地產經營及物業出租管理方面擁有豐富經驗。彼於二零一零年六月獲委任為北京京泰投資諮詢之副總裁。

顧善超

49歲，北京京泰投資諮詢之副總裁，顧先生畢業於清華大學，取得房地產專業碩士學位，顧先生在房地產投資、策劃與經營銷售管理方面擁有豐富經驗。彼於二零一零年六月獲委任為北京京泰投資諮詢之副總裁。

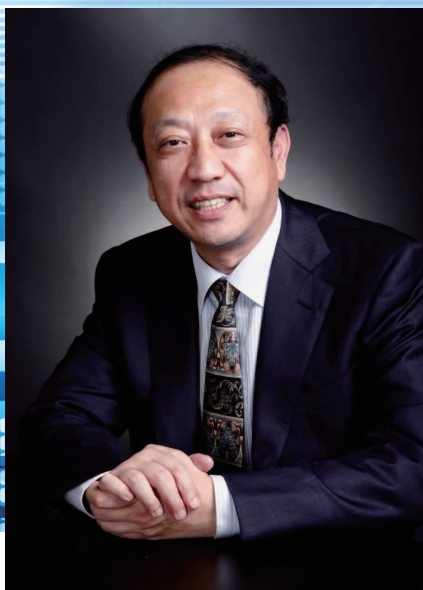
祝仕興

43歲，北京京泰投資諮詢之副總裁，祝先生畢業於北京體育大學及中央財經大學，分別取得管理專業及金融專業學士學位，並獲得中國助理經濟師之專業技術資格。祝先生在房地產工程建設管理方面擁有豐富經驗。彼於二零一零年六月獲委任為北京京泰投資諮詢之副總裁。

肖黎

60歲，北京京泰投資諮詢之副總裁，肖先生畢業於北京朝陽職工大學，取得房地產專業大專學歷，並獲得中國經濟師之專業技術資格。肖先生在企業管理方面擁有豐富經驗。彼於二零一一年十二月獲委任為北京京泰投資諮詢之副總裁。

主席報告



主席
周思

致全體股東：

本人謹代表北京建設(控股)有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱為「本集團」)董事會(「董事會」)呈報截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報。

二零一二年重大事件回顧

業務

年內，本集團順利完成核心業務之轉變，由庭園業務改為物業業務。

本集團遵循已制定的發展思路，繼續為本集團的核心業務 — 物流、住宅及商業地產之投資、發展及營運搭建平臺。於十二五期內，本集團立志發展為於中國投資、開發及經營物流基礎設施之首兩位企業之一。以此為目標，公司於二零一二財政年度內，組成了一支能幹的物流業務團隊。該分部之專案亦同時通過投資及收購潛在的專案而獲持續確認。本集團自二零一二年初起至本報告刊登日期止已完成以下交易：

- 收購中國浙江省衢州市柯城區57,041平方米之土地使用權；
- 向和黃集團完成收購合營公司之24%股權，以將本集團擁有的合資公司股權比例由52%進一步提高至76%；及
- 正在收購濱海國際機場內海關監管庫。

主席報告

此外，目前本集團亦在天津、上海、廣東及海南等地考察具潛力及與本集團發展目標一致的專案，在時機成熟時會適當公佈。

股權重組

年內，本集團的控股股東北控集團進行了內部重組，本集團的股權及換股債已由原來的不同持有單位統一轉移到北控集團旗下的地產業旗艦——北京北控置業名下，這標誌著北控集團對業務的專業化管理，從而亦可間接證明北控集團在今後會加強對本集團的支持，包括但不限於：注入優質資產、進一步換股及聯合開發項目（儘管目前並未有明確方案）。本年針對本集團股權已由北控集團完成的工作包括：

- 完成可換股債券轉移至到北控置業（香港）有限公司（「北控置業香港」，北京北控置業全資附屬公司）名下；
- 完成皓明全部股權轉移至北控置業香港名下；及
- 完成部分可轉換債券的換股，以擴大大公司之股本。

展望

本集團其中一項業務目標為建立全國性物流地產網路以享有穩定之租金回報率。我們的目標是於未來五年擁有至少四百萬平方米之物流地產之可租賃面積。如這一目標得以成功實行，本集團將成為中國物流地產業排名前幾位之企業之一，並將為本集團帶來穩定之現金回報。為實現這一目標，本集團將借力十二五期間的經濟及政策發展趨勢，依託上市公司的融資優勢，加快推進在口岸（內陸港）、電子商務及冷鏈倉儲三大方向的物流地產投資、開發及經營業務。利用物流行業階段性發展機遇，整合內外資源，與行業龍頭企業、資源壟斷企業合作，在全國重要物流樞紐與客戶需求旺盛的地區進行戰略佈局，在確定有客戶承租並有意向或協議的前提下，以「為客戶提供定制式大型倉儲設施」的模式積極開展物流倉儲及相關配套設施的開發建設。同時，與有經驗的合作夥伴精誠合作，進一步延伸物流產業鏈，為客戶提供高附加值的增值服務，形成長期可持續發展的商業模式，增強本集團的盈利能力，實現股東權益的價值最大化。

同時，我們亦將專注物色住宅及商業地產之機會，以增強本集團之盈利能力，而該專注將不會動搖。

致謝

本人謹代表董事會，藉此機會向管理團隊及全體員工在過去一年之不懈努力、竭誠奉獻、忠實誠信以及彼等對本集團之卓越貢獻致以衷心感謝。此外，本人亦謹此向各客戶、供應商、業務夥伴及股東之耐性、信賴及支持深表謝意。

主席

周思

香港，二零一三年三月二十八日

管理層討論及分析

截至二零一二年十二月三十一日止年度(「二零一二年財政年度」)，本集團錄得本公司擁有人應佔綜合虧損約港幣97,769,000元，而於截至二零一一年十二月三十一日止年度(「二零一一年財政年度」)則錄得綜合溢利約港幣114,594,000元。本年度之溢利大幅減少乃主要由於二零一一年財政年度已確認住宅物業項目自主城(「住宅項目」)之大部分收入，而其他項目仍在發展階段，即使所有該等項目按預定時間表進行，但於二零一二年財政年度仍未有收入貢獻。

業務回顧

於二零一二年財政年度內，本集團完成轉變核心業務，由庭園業務改為物業業務。

誠如本集團先前之報告所述，本集團本著「一專」、「多能」及「雙驅動」之思路，以於十二五規劃內將其發展為於中國投資、開發及經營物流基礎設施之首兩位之企業之一。於二零一二年財政年度內，物流業務組成了一隊能幹之團隊。該分部之項目亦同時通過投資及收購潛在的項目而獲持續確認。

業務前景

進行內部重組後，本公司經重新安排，受控於北控集團旗下之北京北控置業。北京北控置業由北控集團全資擁有，現時為北控集團物業業務之旗艦公司。重新分配控制權表示著北京北控置業及北控集團將提供額外支持，以提升本集團物業業務之發展；而近期透過行使部份可轉換債券轉換本公司股份以及持續在公開市場購買本公司股份，皆為此有力明證。

展望未來，即使具體計劃至今仍未落實，北京北控置業也將透過優質資產及持續的資金支持，致力於全力協助本公司發展。

此外，本公司持續建立為本公司股東貢獻未來盈利能力及價值之可靠平台。投資、開發及經營物流物業屬本集團之核心業務，就算其為資本密集性質、耗時甚長，且回報較住宅物業緩慢，然而，其回報極為可靠、穩定及因於中國之現代物流基礎設施需求日益增加而不斷增長。本集團相信此業務將來貢獻之溢利及現金流可確保本集團其他業務如商用物業及住宅物業之健康發展。

為符合物流物業，本集團之下一重心將為投資及發展商用物業。其主要目標亦為本公司及股東之價值提供穩定的回報及現金流量。

與此同時，本集團並未放棄住宅物業。本集團將審慎投標、收購及開發住宅物業並維持較高之建造標準，以進一步提升本公司商譽及確保項目的盈利能力。

繼於物流及商業業務取得穩定回報後，我們相信開發住宅物業項目所產生之巨額但一次性之溢利及現金流量可令本集團於未來向股東分派更大部份之溢利。

財務回顧

由於出售 New Radiant，故庭園業務之經營業績已於綜合財務報表呈列為已終止經營業務。截至二零一一年財政年度庭園業務之經營業績亦已追溯重列。

收入及毛利分析

二零一二年財政年度來自持續經營業務之收入(扣除營業稅)約為港幣11,007,000元，較二零一一年財政年度之約港幣1,540,538,000元減少約港幣1,529,531,000元(或99.29%)。

此減少主要由於住宅項目於二零一二年財政年度確認之收入大幅減少所致。於二零一一年財政年度就住宅項目確認之收入約港幣1,539,835,000元，而於二零一二年財政年度就住宅項目確認之收入約港幣2,867,000元，收入大幅下跌主要由於大部分物業的交接工作已於二零一一年財政年度完成所致。於二零一一年財政年度，該住宅項目之毛利率約為39.31%，而於二零一二年財政年度，該住宅項目之毛利率約為34.95%。毛利率輕微下跌乃由於二零一二年財政年度確認住宅項目之物業的毛利率較低所致。

就物流業務而言，物流業務之收入金額約為港幣8,140,000元，其於二零一一年財政年度之毛利率為67.28%，而於二零一二年財政年度之毛利率約為77.10%，毛利率上升乃由於直接成本減少所致。儘管毛利率較高，然而，由於現有設施陳舊且狀況欠佳，故其收入有限。按照北京市人民政府所作的安排，朝陽內陸港所有現有職能和業務將轉移至馬駒橋物流基地。現有設施將於馬駒橋物流基地工程完成後進一步發展成為朝陽內陸港之現代化市內配送中心。

出售於附屬公司權益收益

於二零一二年財政年度內，本公司以現金代價人民幣251,710,000元(相等於約港幣310,136,000元)向獨立第三方出售其於本公司一間全資附屬公司Zenna Investments Limited(「Zenna」)之全部權益。Zenna間接持有北京京泰同成置業有限公司(「同成」)，其擁有自主城。出售Zenna之收益約為港幣35,272,000元。該交易已於二零一二年三月十六日完成。

其他收入及收益淨額

於二零一二年財政年度，持續經營業務之其他收入及收益淨額約為港幣77,603,000元，較二零一一年財政年度約港幣46,036,000元增加約港幣31,567,000元(或68.57%)。增加主要由於本集團錄得銀行及其他利息收入增加及投資物業公平值變動之收益所致。

銷售開支

於二零一二年財政年度，來自持續經營業務之銷售開支由二零一一年財政年度之約港幣11,125,000元減少約港幣10,275,000元(或92.36%)至約港幣850,000元。其開支減少乃主要由於二零一二年三月出售Zenna後，二零一二年財政年度住宅項目產生之薪金及津貼開支減少所致。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

行政開支

於二零一二年財政年度，來自持續經營業務之行政開支由二零一一年財政年度之約港幣55,307,000元增加約港幣30,594,000元(或55.32%)至約港幣85,901,000元。北京陸港國際物流有限公司(「陸港」)之收購於二零一一年十一月二十一日完成，因此於二零一一年財政年度只確認了約一個月的陸港行政開支。其增加主要由於陸港物流業務的行政開支在二零一二年財政年度貫穿確認所致。

訴訟撥備

二零一二年財政年度，訴訟撥備為相關利息及逾期罰款約港幣16,489,000元。有關訴訟撥備的進一步詳情載於財務報表附註32。

其他開支

二零一二年財政年度，持續經營業務之其他開支約為港幣23,955,000元，較二零一一年財政年度約港幣28,623,000元減少約港幣4,668,000元(或16.31%)。其他開支主要包括顧問服務涉及的以權益結算之購股權開支約港幣21,881,000元。

財務費用

於二零一二年財政年度，來自持續經營業務之財務費用由二零一一年財政年度之約港幣46,483,000元增加約港幣44,686,000元(或96.13%)至約港幣91,169,000元。有關費用大幅增加主要由於提早贖回可換股債券之虧損及其他逾期借貸之罰款所致。

分佔一間共同控制實體虧損

北京北建通成國際物流有限公司(「BIPL」)為本集團唯一共同控制實體(「共同控制實體」)。於二零一二年財政年度期間，本集團分佔共同控制實體虧損約港幣10,351,000元，此乃因成立馬駒橋物流基地時之財務費用及註冊成本所致。

分佔聯營公司虧損

於二零一二年財政年度期間，本集團分佔聯營公司之虧損約港幣4,833,000元，此乃因聯營公司撤銷長期拖欠的其他應收款項所致。

資產總值

本集團資產總值由港幣4,212,155,000元減少約港幣1,119,886,000元(或26.59%)至於二零一二年十二月三十一日約港幣3,092,269,000元。減少主要由於(i)出售附屬公司；(ii)提早贖回可換股債券的付款；(iii)分佔共同控制實體及聯營公司虧損；及(iv)土地使用權之攤銷開支所致。

負債總額

本集團負債總額由港幣2,786,838,000元減少約港幣835,981,000元(或30.00%)至於二零一二年十二月三十一日約港幣1,950,857,000元。減少乃由於(i)出售附屬公司；(ii)債券持有人提前贖回可換股債券及(iii)本集團代表陸港償還計息銀行借款及其他借款。

財務回顧(續)

流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團之借款總額約為港幣1,504,561,000元(二零一一年：約港幣1,887,051,000元)。本集團之資本負債比率(即借款總額佔資產總值之百分比)約為48.66%(二零一一年：約44.80%)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣1,769,367,000元(二零一一年：港幣2,873,409,000元)，乃以美元(「美元」)、港幣及人民幣計值。現金結餘，連同未動用之銀行融資額度將可令本集團為目前兩項業務提供資金。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之流動比率及速動比率分別約為115.83%(二零一一年：約129.15%)及約115.83%(二零一一年：約124.34%)。

資本開支

於二零一二年財政年度內，本集團已動用約港幣954,000元(二零一一年：約港幣438,562,000元)作為資本開支，包括為本集團購買傢俬及裝置、辦公設備、車輛、廠房及機器及在建工程之開支。

資本承擔

二零一二年十二月三十一日，本集團就BIPL已投資人民幣260,000,000元，未作出之合同資本承擔為人民幣780,000,000元(相等於約港幣960,625,000元)，該金額為本集團將注入BIPL之資本，按於BIPL人民幣2,000,000,000元之總投資額為基準計算，當中52%為本公司之投資；及(ii)就向和記港口北京有限公司購買BIPL的24%股權作出合同資本承擔，金額約為港幣47,156,000元。

匯率波動風險

本集團並無就外幣進行任何對沖交易。於二零一二年財政年度，本集團之住宅物業業務產生之主要收入及成本以人民幣計值。預期人民幣之持續升值將對本集團之財務狀況構成正面影響。本集團會密切評估和監測人民幣匯率之變動，並於有需要時考慮對沖相關風險。

重大投資及收購

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團並無重大投資及收購附屬公司及聯屬公司。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。詳情載於財務報表附註40。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團有本金額為人民幣28,000,000元(約相等於港幣34,484,000元)(二零一一年：港幣77,624,000元)之委託貸款，該等貸款乃以合共賬面值約為人民幣115,579,000元(約相等於港幣142,343,000元)(二零一一年：港幣409,591,000元)之本公司一間附屬公司之投資物業、樓宇及預付土地租金之浮動押記作抵押。於二零一一年十二月三十一日，賬面值約為港幣16,255,000元之本公司一間從事庭園業務的附屬公司之若干資產已抵押作為已獲提取之金額約為港幣2,477,000元之一般銀行融資之抵押。惟此已連同庭園業務於二零一二年財政年度一併出售。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

訴訟

於二零一二年十二月三十一日，由於陸港之法律訴訟，陸港相關土地面積7,427.54平方米，總樓面面積約11,585.25平方米之兩幢大廈遭北京市朝陽區人民法院扣押。法律訴訟詳情載於財務報表附註32。

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團共聘用108名(二零一一年：133名)員工。於二零一二年財政年度，持續經營業務產生之總員工成本(包括計入銷售成本內之員工成本、董事薪酬及以權益結算之購股權開支)約為港幣49,427,000元(二零一一年：約港幣49,532,000元)。

僱員薪酬乃根據工作表現、專業經驗及現行市場慣例而釐訂，管理層亦定期檢討本集團之僱員薪酬政策及待遇。除退休金外，亦會根據個別僱員表現評估給予酌情花紅及購股權。

企業管治報告

本公司致力維持優良的企業管治，以能確保本公司之更佳透明度、保障股東及持份者權益及提升股東價值。

董事會認為，本公司於年內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載之企業管治守則（「企業管治守則」）所載之所有守則條文，惟下列若干偏離事項除外。

董事會

組成及職責

董事會現由十五名董事組成：包括十名執行董事，分別為周思先生、于力先生、錢旭先生、蕭健偉先生、徐太炎先生、姜新浩先生、孟芳女士、馮魯寧先生、劉學恒先生及洪任毅先生；及五名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），分別為葛根祥先生、吳騰輝先生、馬照祥先生、朱武祥先生及陳進思先生。其中一名獨立非執行董事馬照祥先生具備上市規則所規定之專業及會計資格。董事會之主要職能為制定公司策略及業務發展，以及確保高水平之企業管治。董事會於年內定期舉行會議，以批准本集團之收購及出售、關連交易、配售股份及監控財務表現，以達致其策略性目標。本公司總裁及管理層獲授權負責本公司之監控及日常營運。董事會成員之間概無財務、業務、家族方面之關連或其他重大／相關關係。新委任的董事會收到一份全面之入職資料，涵蓋上市公司董事的法定及監管責任。本公司持續更新董事有關上市規則及其他適用監管要求的最新發展，確保彼等遵守良好的企業管治常規及提高彼等對良好企業管治常規的意識。本公司鼓勵全體董事參與持續專業發展，以發展及更新彼等知識及技能。本公司已透過舉行研討會及向董事提供培訓資料，為董事安排培訓。適當情況下會向董事發出指引及備忘，確保董事了解最佳的企業管治常規。

企業管治報告

董事會(續)

董事持續專業發展

根據本公司保存的記錄，現任董事已於截至二零一二年十二月三十一日止年度期間接受遵照載於上市規則附錄十四之企業管治守則有關持續專業發展的新規定而提供的下列有關上市公司董事職責、職能及職務之培訓。

董事姓名	讀物	參與座談會／簡報會
執行董事		
周 思先生	✓	✓
洪敬南先生(於二零一二年十二月十九日辭任)	✓	✓
于 力先生	✓	
錢 旭先生	✓	
徐太炎先生	✓	
姜新浩先生	✓	✓
孟 芳女士	✓	
蕭健偉先生	✓	✓
遇魯寧先生	✓	✓
劉學恒先生	✓	
洪任毅先生(於二零一二年十二月十九日獲委任)	✓	
非執行董事		
林春癸先生(於二零一二年六月二十七日辭任)	✓	
獨立非執行董事		
葛根祥先生	✓	✓
馬照祥先生	✓	✓
吳騰輝先生	✓	✓
朱武祥先生	✓	
陳進思先生	✓	✓

企業管治報告

董事會(續)

會議

截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事會、各委員會會議及本公司股東大會之出席記錄如下：

	董事會 會議	審核委員會 會議	投資及風險 管理委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東大會
已舉行會議次數	8	3	1	2	2	3
董事姓名	已出席會議次數					
執行董事						
周 思先生	8/8	不適用	不適用	不適用	不適用	0/3
洪敬南先生(於二零一二年 十二月十九日辭任)	7/7	不適用	1/1	不適用	不適用	0/3
于 力先生	8/8	不適用	不適用	不適用	不適用	0/3
錢 旭先生	8/8	不適用	1/1	不適用	1/2	0/3
蕭健偉先生	8/8	不適用	1/1	不適用	不適用	3/3
徐太炎先生	7/8	不適用	不適用	不適用	不適用	0/3
姜新浩先生	8/8	不適用	1/1	不適用	不適用	0/3
孟 芳女士	7/8	不適用	1/1	不適用	2/2	0/3
遇魯寧先生	7/8	不適用	0/1	2/2	2/2	0/3
劉學恒先生	8/8	不適用	0/1	不適用	不適用	0/3
洪任毅先生(於二零一二年 十二月十九日獲委任)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
非執行董事						
林春癸先生(於二零一二年 六月二十七日辭任)	0/3	不適用	不適用	不適用	不適用	0/2
獨立非執行董事						
葛根祥先生	8/8	3/3	不適用	2/2	2/2	3/3
馬照祥先生	7/8	3/3	不適用	2/2	2/2	3/3
吳騰輝先生	8/8	3/3	不適用	2/2	2/2	3/3
朱武祥先生	8/8	3/3	1/1	不適用	不適用	1/3
陳進思先生	8/8	3/3	不適用	2/2	2/2	1/3

主席及總裁

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度期間，本公司主席及總裁的職位由不同人士擔任。本公司主席為周思先生，本公司總裁則為錢旭先生。主席及總裁之職務須分開，確保主席領導董事會及總裁管理本公司業務的職責得以清楚區分。

獨立非執行董事

董事會認為獨立非執行董事可為本公司之業務策略、業績及管理提供獨立的建議，以保障本公司及其股東之利益。

企業管治守則守則條文第A.4.1條規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。於二零一零年五月一日前，本公司之兩位獨立非執行董事並無按指定任期獲委任，惟彼等均須根據本公司之公司細則於股東週年大會上輪席退任及重選。由二零一零年五月一日起，隨著本公司與所有獨立非執行董事簽訂服務協議，所有獨立非執行董事均已按三年期獲委任，惟須按照本公司之公司細則（「公司細則」）輪席退任及重選。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定而發出確認其獨立性之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認，全體董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度均已遵守標準守則及其有關董事進行證券交易之操守守則所載之規定，惟除一名董事以外（如下文所述）。執行董事遇魯寧先生因一時大意，在無意中於二零一二年二月二十一日購入本公司2,476,000股股份，並不完全合乎上市規則附錄十第A.3.(a)(i)條及B.8條。於二零一二年九月五日，本公司接獲香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）查詢遇先生於禁售期間購入2,476,000股本公司股份一事。本公司已提供相關資料並回覆聯交所的查詢。於二零一二年十月十七日，聯交所向遇先生發出警告信，內容乃有關其於禁售期間購入2,476,000股本公司股份，有違標準守則第A.3(a)(i)條及B.8條的規定。有鑑於此，本公司已向全體董事解釋證券交易時務須遵守的準則及規定，確保同樣情況日後不會再次發生。此外，本公司會定期舉行專業培訓，並提供相關資料以使董事對相關規例的認知時刻緊貼最新情況。

企業管治常規

於截至二零一二年十二月三十一日止年度整年，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四中所載的企業管治常規守則（有效期直至二零一二年三月三十一日）（「舊守則」）及企業管治守則（由二零一二年四月一日起生效）（「企業管治守則」），惟以下披露者除外：

- (i) 根據經修訂守則條文第E.1.2條，董事會主席須出席股東週年大會，並邀請審核、薪酬、提名及任何其他委員會（如適用）主席出席。然而，在二零一二年六月二十九日舉行的股東週年大會上（「二零一二年股東週年大會」），本公司主席因其他事務未能出席會議，並委託本公司執行董事及公司秘書蕭健偉先生代其主持會議，而審核、薪酬及提名委員會的主席亦有出席二零一二年股東週年大會。
- (ii) 根據經修訂守則條文第A.2.7條，主席應與非執行董事（包括獨立非執行董事）至少每年舉行一次會議，當中與會者不包括執行董事。該次會議已於二零一二年十月三十日安排於北京舉行。然而，主席因本公司最終控股公司有重要業務責任而未能抽身出席。儘管如此，本公司的獨立非執行董事亦能不時向主席表達其意見。本公司會確保獨立非執行董事與主席間有足夠溝通。

本公司不時審閱其企業管治常規，確保符合企業管治守則。

董事會轄下委員會

為加強其職能及企業管治常規，董事會已成立四個董事委員會，分別為審核委員會、投資及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會。所有委員會根據各自之書面職權範圍履行其特定職責及責任。

審核委員會

審核委員會於一九九九年成立，全體成員均為獨立非執行董事。審核委員會成員為馬照祥先生、葛根祥先生、吳騰輝先生、朱武祥先生及陳進思先生。審核委員會主席為馬照祥先生，彼為馬照祥會計師樓有限公司之創辦人及前董事，並於企業顧問、審核及財務方面累積逾30年經驗。委員會全體成員均擁有相關行業及財務方面之所需經驗，以就董事會策略及其他有關事宜提供意見。董事會自二零一二年三月三十日起採納一系列經修訂的審核委員會職權範圍，包括配合根據上市規則之規定須作出之變更。審核委員會成員按照本公司根據上市規則不時之規定所制定之書面職權範圍履行其職責。

審核委員會主要負責審議本公司與核數師事務所之一切關係(包括提供非審計服務)、監察本公司財務報表之完整性及審計時出現之議題，以及檢討本集團之內部監控及風險管理。

此外，審核委員會獲授權負責企業管治職責，包括：

1. 發展及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
4. 發展、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
5. 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

審核委員會每年與本集團之獨立核數師開會，以討論年度審核計劃。委員會成員及獨立核數師(如需要)將出席審核委員會會議。獨立核數師向審核委員會簡報引入新香港會計準則及其審核方法之影響。審核委員會隨後向董事會彙報其建議，以供其作進一步審閱及批准。審核委員會亦被委託就獨立核數師之獨立性及客觀性以及審核過程之有效性作出監察及評估。所有獨立核數師合夥人須定期輪席退任，而在有需要之情況下，非審核服務與審核服務之年度費用比率須受審核委員會密切審查。

總括本年度工作，審核委員會已審閱中期及全年業績之財務報表、審議及批准核數師的核數工作以及審閱本公司業務和財務表現以及內部監控系統及風險管理，並就企業管治制定政策。

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報已經審核委員會審閱。

有關審核委員會職權範圍的詳情，請參閱本公司網站(www.bphl.com.hk)內題為「企業管治」一節，亦可向本公司投資者關係組索閱。

董事會轄下委員會(續)

投資及風險管理委員會

投資及風險管理委員會乃於二零一一年五月四日成立，其主要負責：(i) 評估及向董事會推薦由高級管理層提出之所有可能投資建議；(ii) 分析全球經濟環境之潛在不利影響並向董事會推薦措施及解決方案；及(iii) 評估本公司及其附屬公司之經營風險並向董事會推薦解決方案。

投資及風險管理委員會之成員為錢旭先生、姜新浩先生、孟芳女士、蕭健偉先生、馮魯寧先生、劉學恒先生及朱武祥先生。由於委員會將主要參與本公司之經營事項，故所有成員(朱武祥先生除外)均為本公司之執行董事。朱武祥先生乃作為獨立非執行董事之代表加入委員會以提供獨立專業意見。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年成立。薪酬委員會大部分成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會成員為葛根祥先生(主席)、馬照祥先生、吳騰輝先生、陳進思先生及馮魯寧先生。董事會自二零一二年三月三十日起採納一系列經修訂薪酬委員會職權範圍，包括配合根據上市規則之規定須作出之變更。薪酬委員會成員按照本公司根據上市規則不時之規定所制定之書面職權範圍履行其職責。薪酬委員會採納作為董事會顧問角色之運作模式，並就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇向董事會提出推薦建議，而董事會保留最終權力批准執行董事及高級管理層之薪酬待遇。本公司之政策為提供具競爭力及足以挽留該等個別人士之薪酬組合，且概無董事參與釐定本身之薪酬。

總括本年度工作，薪酬委員會已檢討薪酬政策，並在經考慮可比較公司支付執行董事及高級管理人員之薪金、付出的時間及職責等因素，監督執行董事及高級管理人員之薪酬待遇。

有關薪酬委員會職權範圍的詳情，請參閱本公司網站(www.bphl.com.hk)內題為「企業管治」一節，亦可向本公司投資者關係組索閱。

提名委員會

提名委員會於二零零五年成立。提名委員會大部分成員均為獨立非執行董事。提名委員會成員為吳騰輝先生(主席)、葛根祥先生、馬照祥先生、陳進思先生、錢旭先生、孟芳女士及馮魯寧先生。董事會自二零一二年三月三十日起採納一系列提名委員會職權範圍，包括配合根據上市規則之規定須作出之變更。提名委員會成員已根據上市規則不時之規定履行彼等於本公司所制定書面職權範圍內之職責。提名委員會主要負責制定有關提名、委任及重新委任董事及董事會繼任之政策並向董事會提出推薦建議。

總括本年度工作，提名委員會根據上市規則的規定檢討董事會的人數、架構及組成以配合本集團之公司策略，審議建議新任執行董事並向董事會提供意見。

有關提名委員會職權範圍的詳情，請參閱本公司網站(www.bphl.com.hk)內題為「企業管治」一節，亦可向本公司投資者關係組索閱。

核數師酬金

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，就本集團獨立核數師提供之服務已付／應付之費用如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
審核服務	985	700
非審核服務	819	1,103

審核委員會總結其信納對審核及非審核服務之費用、過程以及有效性、獨立性及客觀性進行檢討之結果。

內部監控

董事會須全權負責本公司之內部監控制度及檢討其成效。董事會致力實施有效而鞏固之內部監控制度，以保障股東利益及本集團之資產。董事會已授權管理層實施內部監控制度及在指定框架內檢討財務、營運、合規監控及風險管理職能。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事會審閱了管理層提供的營運及財務報告、預算及業務計劃。

董事會已檢討本公司內部監控制度之成效。為鞏固內部監控制度以配合本公司企業及業務之持續發展，董事會將定期進行一項全公司內部研究，以檢討及改善內部監控制度。

公司秘書

本公司的公司秘書為蕭健偉先生，其身兼本公司財務總監及執行董事。蕭先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。蕭先生已遵從上市規則第3.29條，年內參加了不少於15小時的相關專業培訓。

董事之責任聲明

董事須負責編製各財政年度之賬目，以真實及公平地反映本集團事務狀況及年內之業績及現金流量。在編製截至二零一二年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已選用並貫徹採用合適之會計政策；採納合適之香港財務報告準則及香港會計準則；審慎而合理地作出調整及估計；及按持續經營基準編製賬目。董事亦須負責妥善保存會計記錄，該等記錄乃合理準確地披露本公司於任何時候之財務狀況。

本公司外部核數師安永的責任載於本年報第36頁「獨立核數師報告」內。

股東權利

股東可召開股東特別大會(「股東特別大會」)

董事會須按於發出書面要求當日持有本公司已繳足股本合共不少於十分之一，並有權於股東特別大會投票的股東之要求(「該要求」)，即時正式進行程序，召開股東特別大會。該要求(可能包括若干形式相同的文件，並各由一名或多名提出要求者簽署)須列明召開股東特別大會的目的，並送交本公司於香港的總辦事處及主要營業地點。

倘董事會未能於發出該要求當日起計二十一日內正式召開股東特別大會，要求者自身或代表彼等全體投票權一半以上之彼等任何人士均可盡可能以董事會召開該等大會之方式召開股東特別大會，惟召開之任何會議不應於上述發出該要求日期三個月後舉行。

要求人因董事會未能召開該股東特別大會而產生之所有合理開支，均須由本公司補償彼等。

股東向董事會查詢之程序

股東可隨時電郵至本公司秘書(「公司秘書」)(ir@bphl.com.hk)或直接發信到本公司位於香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓之香港總辦事處及主要營業地點向董事會查詢。股東亦可於本公司之任何股東大會上向董事會查詢。

於股東大會上提案之程序

本公司的股東，如欲在股東週年大會(「股東週年大會」)/股東特別大會上提案，該符合資格出席並於該股東大會上投票的股東，須按照本公司細則(「公司細則」)及上市規則規定遵循下述的程序。

1. 股東應有效送達致本公司之公司秘書其已簽署之擬於股東週年大會/股東特別大會上提案的意向通知書。
2. 上述文件應遞交致下列本公司於香港的總辦事處及主要營業地點，地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓。
3. 根據公司細則的規定，遞交上述通知的期限自有關股東週年大會/股東特別大會通告之翌日開始，及不遲於該股東週年大會/股東特別大會舉行日期前7日結束，該期限應至少為7日。
4. 倘於該股東週年大會/股東特別大會舉行日期前少於10個營業日收到上述通知，為了讓本公司股東就有關提案獲14日通知(該通知期須包括10個營業日)，本公司需考慮舉行該股東週年大會/股東特別大會之續會。
5. 上述提案意向之通知書將由本公司之香港股份過戶登記分處(「股份過戶登記分處」)核實。於獲得股份過戶登記分處確認後，公司秘書將提呈董事會批准其提案列入股東週年大會/股東特別大會上。

投資者關係

與股東溝通

董事會相信有效而恰當的投資者關係於創造股東價值、提升公司透明度及建立市場信心方面均擔當重要角色。

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度內，本公司積極採取以下措施確保與股東有效溝通及提高本公司之透明度：

1. 透過若干渠道如會議、電話及電郵與機構股東及投資者經常維持聯繫；及
2. 定期通過本公司網頁內「投資者關係」一節更新本公司之消息及發展概況。

上述措施將為彼等提供本集團及住宅、商業及物流物業行業的最新發展。

憲章文件

有關修訂公司細則之特別決議案已由本公司股東於二零一二年六月二十九日舉行之股東特別大會上通過。

更新及綜合版本之組織章程大綱及細則載於本公司及聯交所之網頁內。

董事會報告

董事會謹此提呈報告，以及本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務載於財務報表附註19。本集團主要從事發展物流、商業及住宅物業業務。於二零一二年五月十日，董事會宣佈其決定出售本集團的庭園業務、New Radiant及其附屬公司。因此，本集團的庭園業務已於二零一二年五月三十一日終止營運。除此等業務外，本集團之主要業務性質於年內並無其他重大變動。

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虧損，以及本公司及本集團於該日之業務狀況載於財務報表第38頁至120頁。董事會不建議就本年度派發任何股息。

財務資料概要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績及資產、負債及股權之概要乃摘錄自本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度經審核財務報表及年報。財務資料摘要之進一步詳情載於第122頁。此摘要並不構成經審核財務報表之一部分。

物業、廠房及設備及投資物業

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。有關本集團投資物業的進一步詳情載於第121頁。

股本、購股權及可換股債券

本公司購股權及可換股債券於年內之變動詳情載於財務報表附註35及31。

年內，本公司法定股本或已發行股本並無變動。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法律並無有關優先購買權規定，規定本公司須按比例向現有股東發行新股份。

購買、贖回或出售本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司之上市證券。

儲備

本公司及本集團儲備於年內之變動詳情分別載於經審核財務報表附註36(b)及綜合權益變動表。

本公司可供分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備為港幣506,918,000元。

根據一九八一年百慕達公司法(經修訂)，本公司之繳入盈餘賬可供分派予本公司股東。然而，倘發生以下情況，則本公司不得宣派或派發股息，或自該等儲備中作出分派：

- (a) 本公司現時或在分派後將無法償還其到期負債；或
- (b) 本公司資產之可變現價值在分派後將會少於其負債及其已發行股本以及股份溢價賬之總和。

主要客戶及供應商

回顧年度期間，本集團向五大客戶所作出的銷售額佔本集團年內收入48.89%，來自最大客戶的收入佔本集團年內收入20.75%。本集團向五大供應商所作的採購佔本年度本集團總採購額不足30%。

本公司概無董事、彼等之任何聯繫人士或(就董事所深知)擁有本公司已發行股本5%以上之股東擁有本集團五大客戶及供應商之任何實益權益。

董事

年內及直至本報告日期，本公司之董事如下：

執行董事：

周 思先生(主席)
于 力先生(副主席)
錢 旭先生(總裁)
蕭健偉先生(財務總監兼公司秘書)
徐太炎先生
姜新浩先生
孟 芳女士
遇魯寧先生
劉學恒先生
洪任毅先生(於二零一二年十二月十九日獲委任)
洪敬南先生(副主席)(於二零一二年十二月十九日辭任)

非執行董事：

林春癸先生(於二零一二年六月二十七日辭任)

獨立非執行董事：

葛根祥先生
馬照祥先生
吳騰輝先生
朱武祥先生
陳進思先生

董事會報告

董事(續)

根據本公司之公司細則第 111(A) 條及第 114 條，徐太炎先生、姜新浩先生、孟芳女士、遇魯寧先生、劉學恒先生及洪任毅先生將輪席告退，惟彼等符合資格，並願意於應屆股東週年大會上重選連任。

本公司已收到本公司所有獨立非執行董事之獨立性年度確認書，而於本報告日期，彼等全部仍被視為獨立人士。

董事及高級管理層履歷

本公司董事及高級管理層之履歷詳情載於本年報第 4 頁至 7 頁。

董事之服務合約

本公司獨立非執行董事馬照祥先生、葛根祥先生、吳騰輝先生、朱武祥先生及陳進思先生已與本公司訂立分別於二零一零年五月一日、二零一零年五月一日、二零一零年五月一日、二零一零年一月一日及二零一一年六月三日起計為期三年之服務合約，直至任何一方向另一方發出不少於三個月之書面通知予以終止為止。

除上文所述者外，有意於應屆股東週年大會上重選連任之董事概無與本公司訂立任何本集團不可於一年內免付賠償予以終止之服務合約(法定補償除外)。

董事酬金

董事袍金須於股東大會經股東批准，其他酬金由董事會根據個別董事之職務、責任及表現、本集團業績以及薪酬委員會之建議而釐訂。

有關本公司薪酬委員會之進一步詳情載於本年報企業管治報告第 20 頁。

薪酬政策

本集團各董事及僱員之薪酬按彼等之表現、資歷、於該行業之工作能力及經驗、本集團之盈利能力、其他本地及國際公司之薪酬基準，以及目前市況而制定。董事及僱員亦參與按本集團及其個別表現釐定之獎金安排。

本公司已採納一項購股權計劃，作為對董事及合資格僱員之獎勵。該計劃詳情載於財務報表附註 35。

董事之重大合約利益

本公司或其任何控股公司、附屬公司及同系附屬公司概無訂立任何本公司董事直接或間接擁有重大利益且於年末持續有效之重大合約。

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一二年十二月三十一日，董事及本公司之主要行政人員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）之股份及相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉：

董事名稱	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本之百分比 (%)
遇魯寧先生	實益擁有人	2,476,000	0.06

於本公司相關股份之好倉

董事及主要行政人員於本公司購股權之權益已於下文「購股權計劃」一節內獨立披露。

除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，概無董事或主要行政人員已於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份或債券中記入根據證券及期貨條例第352條須予以記錄之權益或淡倉，或是根據標準守則或證券及期貨條例須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權計劃

於二零一零年三月十八日，本公司已採納新購股權計劃（「計劃」），以取代於二零零二年六月十八日採納之舊購股權計劃，除非被取消或修訂，否則計劃自當日起計十年內持續有效。計劃之目的乃為本集團吸引及挽留最優秀之人才，以發展本集團之業務；提供額外獎勵予對本集團作出貢獻之僱員、管理人員和董事、承辦商、供應商、顧問及諮詢者；以及透過將購股權持有人與本公司股東之利益保持一致，以促使本公司達致長遠財務成功。本公司董事可酌情決定邀請本公司及其任何附屬公司僱員（包括執行董事）及非執行董事，按每次授出購股權支付港幣1元接納購股權以認購本公司之普通股。

於計劃下，現時獲准授出之未獲行使購股權之最多數目相等於任何時間該等購股權獲行使時本公司已發行普通股總數之30%。於任何12個月期間，本公司因行使授予任何一名人士之購股權（不論已行使或尚未行使）而發行及將予發行之普通股總數不得超過本公司已發行普通股總數之1%。

根據計劃授出之購股權由承授人個人擁有，不得轉付或轉讓。

董事會將酌情決定根據計劃授出之購股權之行使期，惟任何購股權均不得於授出日期後十年後行使。計劃批准日期十年後，不可再授出購股權。

董事會報告

購股權計劃(續)

購股權之行使價由董事會釐定，但不得低於下列最高者：(i)於授出日期(必須為交易日)本公司普通股在聯交所之收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個交易日，本公司普通股在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司普通股之面值。

本公司設立一個購股權計劃(「計劃」)，藉以給予對本集團業務成就有所貢獻之合資格參與者鼓勵及獎賞。有關計劃之進一步詳情載於財務報表附註35。

下表披露本公司於二零一二年內尚未行使之購股權之變動：

參與者姓名或類別	購股權數目					於二零一二年十二月三十一日	購股權授出日期***	購股權行使期間	購股權行使價每股港幣
	於二零一二年一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內註銷	於年內沒收				
董事：									
周 思先生	5,000,000	-	-	5,000,000	-	-	二零一零年四月八日	二零一零年四月八日至二零一零年四月七日	0.820
	7,000,000	-	-	-	-	7,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	-	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十一日	0.410
	12,000,000	5,000,000	-	5,000,000	-	12,000,000			
于 力先生	4,250,000	-	-	4,250,000	-	-	二零一零年四月八日	二零一零年四月八日至二零一零年四月七日	0.820
	6,000,000	-	-	-	-	6,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	-	4,250,000	-	-	-	4,250,000	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十一日	0.410
	10,250,000	4,250,000	-	4,250,000	-	10,250,000			
錢 旭先生	6,000,000	-	-	6,000,000	-	-	二零一零年四月八日	二零一零年四月八日至二零一零年四月七日	0.820
	6,000,000	-	-	-	-	6,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	-	6,000,000	-	-	-	6,000,000	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十一日	0.410
	12,000,000	6,000,000	-	6,000,000	-	12,000,000			
徐太炎先生	5,000,000	-	-	5,000,000	-	-	二零一零年四月八日	二零一零年四月八日至二零一零年四月七日	0.820
	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	-	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十一日	0.410
	10,000,000	5,000,000	-	5,000,000	-	10,000,000			
姜新浩先生	3,300,000	-	-	3,300,000	-	-	二零一零年四月八日	二零一零年四月八日至二零一零年四月七日	0.820
	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	-	3,300,000	-	-	-	3,300,000	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十一日	0.410
	8,300,000	3,300,000	-	3,300,000	-	8,300,000			

董事會報告

購股權計劃(續)

參與者姓名或類別	購股權數目					於二零一二年 十二月三十一日	購股權 授出日期***	購股權行使期間	購股權 行使價 每股港幣
	於二零一二年 一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內註銷	於年內沒收				
孟 芳女士	5,000,000	-	-	5,000,000	-	-	二零一零年四月八日	二零一零年四月八日至二零一零年四月七日	0.820
	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	-	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十一日	0.410
	10,000,000	5,000,000	-	5,000,000	-	10,000,000			
蕭健偉先生	5,000,000	-	-	5,000,000	-	-	二零一零年四月八日	二零一零年四月八日至二零一零年四月七日	0.820
	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	-	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十一日	0.410
	10,000,000	5,000,000	-	5,000,000	-	10,000,000			
馮魯寧先生	5,000,000	-	-	5,000,000	-	-	二零一零年四月八日	二零一零年四月八日至二零一零年四月七日	0.820
	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	-	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十一日	0.410
	10,000,000	5,000,000	-	5,000,000	-	10,000,000			
劉學恒先生	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
葛根祥先生	2,000,000	-	-	2,000,000	-	-	二零一零年四月二十七日	二零一零年四月二十七日至二零一零年四月二十六日	0.808
	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	-	1,837,700	-	-	-	1,837,700	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十一日	0.410
	4,000,000	1,837,700	-	2,000,000	-	3,837,700			
馬照祥先生	2,000,000	-	-	2,000,000	-	-	二零一零年四月二十七日	二零一零年四月二十七日至二零一零年四月二十六日	0.808
	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	-	1,837,700	-	-	-	1,837,700	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十一日	0.410
	4,000,000	1,837,700	-	2,000,000	-	3,837,700			
吳騰輝先生	2,000,000	-	-	2,000,000	-	-	二零一零年四月二十七日	二零一零年四月二十七日至二零一零年四月二十六日	0.808
	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000	二零一一年十月二十八日	二零一一年十月二十八日至二零一一年十月二十七日	0.465
	-	1,837,700	-	-	-	1,837,700	二零一二年六月一日	二零一二年六月一日至二零一二年五月三十一日	0.410
	4,000,000	1,837,700	-	2,000,000	-	3,837,700			

購股權計劃(續)

參與者姓名或類別	購股權數目					於二零一二年十二月三十一日	購股權授出日期***	購股權行使期間	購股權行使價每股港幣
	於二零一二年一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內註銷	於年內沒收				
朱武祥先生	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000	一一年十月二十八日	一一年十月二十八日至二一年十月二十七日	0.465
陳進思先生	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000	一一年十月二十八日	一一年十月二十八日至二一年十月二十七日	0.465
其他僱員及顧問合共：	245,050,000*	-	-	245,050,000	-	-	一零年四月八日	一零年四月八日至二零年四月七日	0.820
	11,400,000**	-	-	10,600,000	800,000	-	一零年五月十一日	一零年五月十一日至二零年五月十日	0.820
	2,400,000	-	-	2,400,000	-	-	一零年六月十七日	一零年六月十七日至二零年六月十六日	0.820
	141,000,000*	-	-	-	-	141,000,000	一一年十月二十八日	一一年十月二十八日至二一年十月二十七日	0.465
	-	258,850,000*	-	-	-	258,850,000	一二年六月一日	一二年六月一日至二二年五月三十一日	0.410
	399,850,000	258,850,000	-	258,050,000	800,000	399,850,000			
	503,400,000	302,913,100	-	302,600,000	800,000	502,913,100			

附註：

* 洪敬南先生於二零一零年四月八日、二零一一年十月二十八日及二零一二年六月一日分別獲授5,000,000份、6,000,000份及5,000,000份購股權，於二零一二年十二月十九日辭任執行董事後已調任為本公司顧問。

** 林春癸先生於二零一零年五月十一日及二零一二年六月一日分別獲授5,000,000份及5,000,000份購股權，於二零一二年六月二十七日辭任非執行董事後已調任為本公司顧問。

*** 購股權概無歸屬期。

董事會報告

購股權計劃(續)

董事已按照二項式期權定價模式估計於年內授出之購股權於購股權授出日期之價值：

承授人	於年內授出之 購股權數目	購股權之 理論價值 (港幣千元)
周 思先生	5,000,000	1,052
洪敬南先生(於二零一二年十二月十九日辭任，並調任為本公司顧問)	5,000,000	1,052
于 力先生	4,250,000	894
錢 旭先生	6,000,000	1,262
徐太炎先生	5,000,000	1,052
姜新浩先生	3,300,000	694
孟 芳女士	5,000,000	1,052
蕭健偉先生	5,000,000	1,052
遇魯寧先生	5,000,000	1,052
林春癸先生(於二零一二年六月二十七日辭任，並調任為本公司顧問)	5,000,000	1,052
葛根祥先生	1,837,700	386
馬照祥先生	1,837,700	386
吳騰輝先生	1,837,700	386
其他僱員及顧問	248,850,000	31,701
	302,913,100	43,073

購股權之公平值，乃基於獨立合資格專業估值師漢華評值有限公司於授出日期進行之估值採用二項式模型計算。計算購股權公平值之變數及假設乃以董事會之最佳估計為基礎。變數及假設之變動可能導致購股權之公平值改變。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團確認有關本公司授出購股權之開支總額港幣43,073,000元(二零一一年：港幣35,462,000元)。

預期波幅乃使用彭博社所報之於估值日期主要業務為物業發展之可資比較公司之股價回報之持續複合利率之平均年度化標準偏離法釐定。

董事購買股份或債券之權利

除於「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉」及「購股權計劃」章節所披露者外，本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度內並無向任何董事、彼等各自之配偶或其未滿18歲子女授出權利，以透過購買本公司之股份或債券而獲益，而彼等亦無行使任何該等權利；且本公司或其任何附屬公司亦無參與可令董事於任何其他法團獲得該等權利之任何安排。

董事會報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一二年十二月三十一日，下列佔本公司5%或以上已發行股本及相關股份之權益及淡倉已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊內：

於本公司股份及相關股份之好倉：

名稱	附註	所持股份數目、身份及 權益性質		所持相關股份數目、身份及 權益性質		合計	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (%)
		直接實益擁有	透過一間 受控制法團	直接實益擁有	透過一間 受控制法團		
皓明控股有限公司	(a)	1,557,792,500	-	-	-	1,557,792,500	40.59%
京泰實業(集團)有限公司	(b)	-	1,557,792,500	-	-	1,557,792,500	40.59%
北控置業(香港)有限公司	(c)	31,500,000	-	-	-	31,500,000	0.82%
北京北控置業有限責任公司	(d)	-	31,500,000	-	-	31,500,000	0.82%
北京控股集團(BVI)有限公司	(e)	-	-	2,307,692,307	-	2,307,692,307	60.13%
北京控股集團有限公司	(f)	-	1,589,292,500	-	2,307,692,307	3,896,984,807	101.54%
Thular Limited	(g)	354,400,000	-	-	-	354,400,000	9.23%
嘉里控股有限公司	(g)	-	354,400,000	-	-	354,400,000	9.23%
Kerry Group Limited	(g)	-	354,400,000	-	-	354,400,000	9.23%

附註：

- (a) 皓明控股有限公司(「皓明」)持有1,557,792,500股股份。
- (b) 京泰實業(集團)有限公司(「京泰集團」)因其於其全資附屬公司皓明之控股權益而被視為於1,557,792,500股股份中擁有權益。
- (c) 北控置業(香港)有限公司(「北控置業香港」)持有31,500,000股股份。
- (d) 北京北控置業有限責任公司(「北京北控置業」)因其於其全資附屬公司北控置業香港的控股權益而被視為擁有31,500,000股股份的權益。
- (e) 北京控股集團(BVI)有限公司(「北控集團BVI」)透過其於本公司之港幣1,500,000,000元之可換股債券(可按每股港幣0.65元予以兌換)之所有權而持有2,307,692,307股相關股份。
- (f) 所披露之權益指京泰集團擁有之股份(如附註(b)所詳述)；北控集團BVI擁有之相關股份(如附註(e)所詳述)；及北京北控置業擁有之股份(如附註(d)所詳述)。京泰集團、北控集團BVI及北京北控置業由北京控股集團有限公司(「北控集團」)直接擁有100%權益。因此，北控集團被視為於上述股份及相關股份中擁有權益。
- (g) Thular Limited(「Thular」)(前稱為「Timekey Limited」)為354,400,000股股份之實益擁有人。由於Thular由嘉里控股有限公司(「嘉里控股」)全資擁有，而嘉里控股則由Kerry Group Limited(「KGL」)全資擁有，故嘉里控股及KGL亦被視為於上述股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，概無人士已於本公司任何股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條須予以記錄之權益或淡倉。

關連交易及持續關連交易

年內，本公司及本集團有以下關連交易及持續關連交易，當中的若干詳情已遵照聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14A章之規定披露。

關連交易

本集團年內並無任何關連交易。

持續關連交易

本集團年內進行了以下持續關連交易（不包括按上市規則第14A.33條獲豁免的持續關連交易）：

- (a) 於二零一二年四月十七日，本公司全資附屬公司北京京泰投資諮詢有限公司（「京泰諮詢」）與本公司控股股東京泰實業（集團）有限公司（「京泰實業」）達成租賃協議，內容有關租用位於中國北京市建國門外大街丙24號京泰大廈10樓的辦公室（「辦公室物業」）。有關租賃協議的進一步詳情載於本公司於二零一二年四月十七日的公佈。截至二零一二年十二月三十一日止年度，上述辦公室物業的租金費用為人民幣1,441,224元（相當於港幣1,771,416元）。
- (b) 於二零一二年十二月三十一日，本公司非全資附屬公司北京陸港國際物流有限公司（「陸港」）與京泰實業聯營公司北京和記京泰物流有限公司達成租賃協議，內容有關租用位於中國北京市朝陽區東四環南路甲1號A區的倉庫（「A區物業」），面積約3,100平方米；及租用中國北京市朝陽區東四環南路甲1號B區倉庫約8,023平方米、平台辦公室約194.40平方米及辦公室約260平方米（「B區物業」）。有關租賃協議的進一步詳情載於本公司於二零一二年十二月三十一日的公佈。截至二零一二年十二月三十一日止年度，上述A區物業的租金收入為人民幣65,100元（相當於約港幣80,015元），上述B區物業之租金收入為人民幣1,864,040元（相當於約港幣2,291,102元），其中包括以本公司於二零一二年十二月三十一日刊發公告披露的協議取代三份前協議涵蓋截至二零一二年十一月三十日止十一個月的人民幣1,706,514元。本公司就B區物業的持續關連交易於二零一二年十二月三十一日刊發的公告所載之年度上限適用於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止財政年度的之年度上限。

本公司董事確認本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

本公司獨立非執行董事已審閱有關持續關連交易，並確認達成有關持續關連交易乃(i)於本集團一般及日常業務過程中；(ii)以正常商業條款或相比起本集團向獨立第三方提出或從其接納的條款而言並無優待；及(iii)合乎規限該等交易的相關協議，條款公平合理，符合本公司股東整體利益。

本公司核數師安永已獲委聘，以按照香港會計師公會發出的香港審驗應聘服務準則3000歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘及參考實務說明第740號關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件，就本集團的持續關連交易作出匯報。安永已根據上市規則第14A.38條就此等持續關連交易的調查所得及結論發出無保留意見函件。本公司已將該函件副本呈交聯交所。

董事會報告

足夠之公眾持股量

按本公司所得之公開資料及據董事會所知，於本報告日期，本公司最少25%之全部已發行股本已由公眾人士持有。

報告期後事項

本集團於報告期後所發生之重大事項詳情載於財務報表附註46。

根據上市規則第13.20條之披露事項

誠如本公司日期為二零一二年九月十日的公告披露，和記港口北京有限公司(BIPL股東，「借方」)與新陽置業有限公司(本公司全資附屬公司，「貸方」)訂立協議，據此，貸方同意向借方提供循環貸款融資，貸款將由借方僅就增加BIPL之註冊資本而動用及使用。貸款融資為最多人民幣34,920,000元之港幣等值金額之無抵押循環貸款融資，自提取日期起計初步為期六個月。貸款將於每六個月自動續期一次，直至償還為止。貸款融資乃按香港銀行同業拆息一年期利率另加年息1.5%計息。在任何一項上述若干條件發生前，貸款及應計利息將不會於任何時間即時到期及須予償還。貸款將由本集團之內部資源撥付。於二零一二年十二月三十一日，給予借方貸款融資的總墊款金額為人民幣34,920,000元(相等於約港幣42,721,000元)。借方已於二零一三年二月二十二日還款。

根據上市規則第13.22條之披露事項

根據上市規則第13.22條之披露規定，載入以下有關給予聯屬公司的財務資助的披露事項。於最後實際可行日期(即二零一二年十二月三十一日)，本集團向聯屬公司提供財務資助合共人民幣262,000,000元(相等於約港幣322,672,000元)，超逾本公司8%資產比率(定義見上市規則第14.07(1)條)。有關該財務資助的進一步詳情於本公司日期為二零一一年七月七日、二零一一年九月二十三日及二零一二年九月十日的公告披露。聯屬公司於二零一二年十二月三十一日的合併財務狀況表及本集團應佔其中權益如下：

	合併財務狀況表 港幣千元	本集團應佔權益 港幣千元
非流動資產	10,725	5,577
流動資產	974,294	506,633
流動負債	(390,679)	(203,153)
資產淨值	594,340	309,057
已發行股本	614,559	
儲備	(20,219)	
權益	594,340	

董事會報告

企業管治

本公司致力維持優良的企業管治，以能確保本公司之更佳透明度、保障股東及持份者權利及提升股東價值。本公司董事會認為，於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度並直至本年報刊發日期止，本公司一直遵守上市規則附錄 14 所載之企業管治守則所載之所有守則條文，惟企業管治報告披露者除外。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄 10 所載之標準守則作為董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事於本年報涵蓋的會計期內任何時間均已遵守標準守則之規定標準，惟企業管治報告披露者除外。

核數師

截至二零一一年十二月三十一日止年度，德勤•關黃陳方會計師行(執業會計師)已辭任本公司之核數師，而安永已獲董事委任以填補所產生之臨時空缺。除上述者外，於過去三年並無更換其他核數師。安永將於應屆股東週年大會退任，本公司將於會上提呈決議案以續聘安永為本公司核數師。

批准財務報表

董事會於二零一三年三月二十八日批准本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的財務報表。

代表董事會

主席

周思

香港

二零一三年三月二十八日

獨立核數師報告



Ernst & Young
22/F CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue, Central
Hong Kong

Tel : +852 2846 9888
Fax : +852 2868 4432
www.ey.com

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

電話 : +852 2846 9888
傳真 : +852 2868 4432

致北京建設(控股)有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已審核載於第38頁至第120頁北京建設(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的綜合財務報表，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及公司財務狀況表及截至該日止年度的綜合收益表、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資料解釋。

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，編製真實而公平呈報的綜合財務報表，而董事所釐定之有關必要內部監控可使編製綜合財務報表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。我們的報告按照一九八一年百慕達《公司法》第90條之規定，僅為整體股東編製。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，核數師會考慮與實體編製真實而公平呈報的綜合財務報表相關的內部監控，以便設計適當的審核程序，但此並非為對實體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(續)

意見

我們認為，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的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零一三年三月二十八日

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務			
收入	5	11,007	1,540,538
銷售及服務成本		(3,729)	(934,762)
毛利		7,278	605,776
出售於附屬公司之權益之收益	6	35,272	–
其他收入及收益淨額	5	77,603	46,036
銷售開支		(850)	(11,125)
行政開支		(85,901)	(55,307)
訴訟撥備	32	(16,489)	–
其他開支		(23,955)	(28,623)
財務費用	7	(91,169)	(46,483)
分佔虧損：			
一間共同控制實體	20(a)	(10,351)	–
聯營公司	21(a)	(4,833)	(15)
來自持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)	8	(113,395)	510,259
所得稅開支	11	(632)	(250,785)
來自持續經營業務之年內溢利／(虧損)		(114,027)	259,474
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年內溢利／(虧損)	12	5,674	(1,384)
本年度溢利／(虧損)		(108,353)	258,090
以下人士應佔：			
本公司股東	13	(97,769)	114,594
非控股權益		(10,584)	143,496
		(108,353)	258,090
本公司股東應佔每股盈利／(虧損)	14		
基本：			
一年內溢利／(虧損)		(2.55) 港仙	3.11 港仙
一來自持續經營業務之溢利／(虧損)		(2.70) 港仙	3.15 港仙
攤薄：			
一年內溢利／(虧損)		(2.55) 港仙	2.40 港仙
一來自持續經營業務之溢利／(虧損)		(2.70) 港仙	2.42 港仙

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
本年度溢利／(虧損)		(108,353)	258,090
其他全面收益／(虧損)			
匯兌差額：			
— 換算海外業務		(7,605)	69,921
— 綜合收益表項下出售於附屬公司權益之 收益／(虧損)之重新分類調整	38	(9,653)	(21,251)
本年度除零所得稅後其他全面收益／(虧損)		(17,258)	48,670
本年度全面收益／(虧損)總額		(125,611)	306,760
以下人士應佔：			
本公司股東		(112,800)	155,918
非控股權益		(12,811)	150,842
		(125,611)	306,760

綜合財務狀況表

二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	16,194	18,911	4,496
投資物業	16	170,248	163,537	500
預付土地租金	17	239,043	246,006	–
商譽	18	149,881	149,881	–
於共同控制實體之投資	20	309,057	–	–
於聯營公司之投資	21	50,032	54,960	–
已付收購土地使用權按金	22	15,200	249,187	–
應收貸款		–	–	56,036
遞延稅項資產	33	17	40,809	–
非流動資產總值		949,672	923,291	61,032
流動資產				
存貨		–	–	3,515
在建物業		–	–	592,237
持作銷售物業	23	–	122,578	–
應收賬款	24	253	16,050	27,374
預付款項、按金及其他應收款項	25	50,161	68,466	123,239
應收貸款		–	–	11,797
應收一間共同控制實體款項	20	322,672	–	–
應收關連人士款項	26	144	208,361	11,207
現金及銀行結餘	27	1,769,367	2,873,409	3,303,855
流動資產總值		2,142,597	3,288,864	4,073,224
流動負債				
應付賬款	28	228	121,426	36,370
銷售物業之已收按金		–	34,502	1,382,383
其他應付款項及應計款項	29	30,170	84,845	31,936
應付一間共同控制實體之款項	20	3,198	–	–
應付關連人士款項	26	138,907	155,108	610
銀行及其他借款	30	32,294	49,281	–
可換股債券	31	1,437,555	1,682,602	1,747,876
應付所得稅		279	227,871	17
訴訟撥備	32	207,090	–	–
其他負債	37	–	190,867	–
流動負債總額		1,849,721	2,546,502	3,199,192
流動資產淨值		292,876	742,362	874,032

綜合財務狀況表(續)

二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元
資產總值減流動負債		1,242,548	1,665,653	935,064
非流動負債				
銀行及其他借款	30	34,712	155,168	—
遞延稅項負債	33	66,424	85,168	562
非流動負債總額		101,136	240,336	562
資產淨值		1,141,412	1,425,317	934,502
權益				
本公司股東應佔權益				
已發行股本	34	383,779	383,779	353,656
儲備	36(a)	773,088	842,810	529,213
		1,156,867	1,226,589	882,869
非控股權益		(15,455)	198,728	51,633
權益總額		1,141,412	1,425,317	934,502

錢旭
董事

蕭健偉
董事

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

附註	本公司股東應佔										非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
	已發行股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	滙入盈餘 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元 (附註36(a)(ii))	資本儲備 港幣千元	可換取債券 權益儲備 港幣千元	匯兌波動儲備 港幣千元	中國法定儲備 港幣千元 (附註36(a)(iii))	保留溢利/ (累計虧損) 港幣千元	合計 港幣千元		
於二零一一年一月一日	353,656	554,070	18,528	86,533	-	233,752	39,522	20,490	(423,682)	882,869	51,633	934,502
本年度溢利(經重列)	-	-	-	-	-	-	-	-	114,594	114,594	143,496	258,090
本年度其他全面收益：												
匯兌差額：												
一換算海外業務(經重列)	-	-	-	-	-	-	62,575	-	-	62,575	7,346	69,921
一綜合收益表項下出售於附屬公司 權益之虧損之重新分類調整	38	-	-	-	-	-	(21,251)	-	-	(21,251)	-	(21,251)
本年度全面收益總額(經重列)	-	-	-	-	-	-	41,324	-	114,594	155,918	150,842	306,760
收購附屬公司(經重列)	37	12,443	41,062	-	-	-	-	-	-	53,505	(3,747)	49,758
出售附屬公司	38	-	-	-	-	-	-	(20,490)	20,490	-	-	-
以權益結算之購股權安排	35(b)	-	-	-	35,462	-	-	-	-	35,462	-	35,462
因員工及顧問辭職撤回購股權儲備		-	-	-	(585)	-	-	-	585	-	-	-
轉換可換取債券	31	17,680	96,354	-	-	(15,199)	-	-	-	98,835	-	98,835
於提早贖回可換取債券時轉撥可換取債券 之權益部份	31	-	-	-	-	(1,564)	-	-	1,564	-	-	-
轉至法定儲備		-	-	-	-	-	-	20,887	(20,887)	-	-	-
於二零一一年十二月三十一日(經重列)	383,779	691,486*	18,528*	121,410*	-*	216,989*	80,846*	20,887*	(307,336)*	1,226,589	198,728	1,425,317
於二零一二年一月一日：												
如先前呈報	37	383,779	691,486	18,528	121,410	-	216,989	81,582	20,887	(300,986)	232,628	1,466,303
重新計量業務合併之影響		-	-	-	-	-	-	(736)	-	(6,350)	(7,086)	(40,986)
經重列		383,779	691,486	18,528	121,410	-	216,989	80,846	20,887	(307,336)	198,728	1,425,317
本年度虧損		-	-	-	-	-	-	-	(97,769)	(97,769)	(10,584)	(108,353)
本年度其他全面虧損：												
匯兌差額：												
一換算海外業務		-	-	-	-	-	(5,378)	-	-	(5,378)	(2,227)	(7,605)
一綜合收益表項下出售於附屬公司 權益之收益之重新分類調整	38	-	-	-	-	-	(9,653)	-	-	(9,653)	-	(9,653)
本年度全面虧損總額		-	-	-	-	-	(15,031)	-	(97,769)	(112,800)	(12,811)	(125,611)
出售附屬公司	38	-	-	-	-	-	-	(20,887)	20,887	-	(201,372)	(201,372)
股份溢價賬減少	36(b)	-	(691,486)	348,750	-	-	-	-	342,736	-	-	-
以權益結算之購股權安排	35(b)	-	-	-	43,073	-	-	-	-	43,073	-	43,073
因員工及顧問辭職撤回購股權儲備		-	-	-	(180)	-	-	-	180	-	-	-
因註銷轉讓購股權儲備	35(c)	-	-	-	(85,768)	-	-	-	85,768	-	-	-
於提早贖回可換取債券時轉撥可換取債券 之權益部份	31	-	-	-	-	(42,037)	-	-	42,037	-	-	-
應佔共同控制實體儲備		-	-	-	-	5	-	-	-	5	-	5
於二零一二年十二月三十一日	383,779	-*	367,278*	78,535*	5*	174,952*	65,815*	-*	86,503*	1,156,867	(15,455)	1,141,412

* 此等儲備賬包括綜合財務狀況表之綜合儲備港幣773,088,000元(二零一一年：港幣842,810,000元(經重列))。

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
經營業務之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)：			
來自持續經營業務		(113,395)	510,259
來自已終止經營業務		5,686	(1,771)
調整：			
銀行利息收入		(50,476)	(28,035)
其他利息收入		(20,094)	(11,486)
出售物業、廠房及設備項目之收益		-	(1,370)
出售於附屬公司權益之收益／(虧損)	38	(35,272)	27
出售於已終止經營業務權益之收益	12	(12,901)	-
投資物業公平值虧損／(收益)	16	(6,952)	68
折舊	15	2,232	717
預付土地租金攤銷	17	6,566	549
訴訟撥備	32	16,489	-
利息及罰息之或然負債	8	-	1,778
以權益結算購股權開支	35	43,073	35,462
財務費用	7	91,169	46,483
應佔一間共同控制實體虧損	20(a)	10,351	-
應佔聯營公司虧損	21(a)	4,833	15
營運資金變動前經營溢利／(虧損)			
		(58,691)	552,696
存貨增加		-	(707)
在建物業減少		-	592,237
持作銷售物業減少／(增加)		7,427	(122,578)
應收賬款減少		2,165	5,502
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		(46,799)	88,440
應收貸款減少		-	11,797
應收關連人士款項增加		(119)	(147,758)
應付賬款增加／(減少)		(40,908)	96,286
銷售物業之已收按金減少		-	(1,347,881)
其他應付款項及應計款項增加／(減少)		(2,468)	10,912
應付一間共同控制實體款項增加		3,192	-
應付關連人士款項增加／(減少)		(19,071)	154,497
經營業務所耗現金			
		(155,272)	(106,557)
已付中國大陸所得稅		(1)	(44,164)
經營業務所用現金流量淨額			
		(155,273)	(150,721)

綜合現金流量表(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備項目	15	(954)	(9,117)
收購於附屬公司權益	37	-	(61,294)
於一間共同控制實體投資增加		(319,423)	-
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		10	2,781
出售於附屬公司權益	38	(247,078)	40,605
預付款項、按金及其他應收款項增加		-	(47,745)
應收一間共同控制實體款項增加		(124,044)	-
應收關連人士款項		-	(47,745)
退回/(已付)收購土地使用權按金		130,538	(249,187)
已收利息		70,570	37,870
投資活動所耗現金流量淨額		(490,381)	(333,832)
融資活動之現金流量			
新造貸款		5,726	2,477
償還貸款		(136,372)	-
贖回可換股債券	31	(317,850)	(11,830)
已付利息		(3,782)	(1,092)
融資活動所用現金流量淨額		(452,278)	(10,445)
現金及現金等價物減少淨額		(1,097,932)	(494,998)
於年初之現金及現金等價物		2,873,409	3,303,855
匯率變動之影響淨額		(6,110)	64,552
於年末之現金及現金等價物		1,769,367	2,873,409

財務狀況表

二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	-	44	88
於附屬公司之投資	19	1,306,415	725,090	56,113
非流動資產總值		1,306,415	725,134	56,201
流動資產				
應收附屬公司款項	19	558,267	87,767	199,483
預付款項、按金及其他應收款項	25	682	11,552	589
現金及銀行結餘	27	795,446	1,907,118	2,406,094
流動資產總值		1,354,395	2,006,437	2,606,166
流動負債				
應付附屬公司款項	19	11,568	11,707	3,669
其他應付款項及應計款項	29	952	10,504	1,684
可換股債券	31	1,437,555	1,682,602	1,747,876
流動負債總額		1,450,075	1,704,813	1,753,229
流動資產/(負債)淨值		(95,680)	301,624	852,937
資產淨值		1,210,735	1,026,758	909,138
權益				
已發行股本	34	383,779	383,779	353,656
儲備	36(b)	826,956	642,979	555,482
權益總額		1,210,735	1,026,758	909,138

錢旭
董事

蕭健偉
董事

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

1. 公司資料

北京建設(控股)有限公司(「本公司」)為一家在百慕達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」)主板上市。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事下列業務：

- 中華人民共和國(「中國」)大陸之住宅及商業物業發展
- 提供物流服務，包括貨倉設施租賃及提供相關管理服務
- 製造及銷售室外庭園產品及室內時尚產品(於年內終止經營 — 附註12)

如附註46(d)詳述，於報告期間之後經過由本公司及其聯營公司的一名主要股東進行的集團重組，其中涉及由該名本公司主要股東向北控置業(香港)有限公司(「北控置業香港」，於香港註冊成立的有限公司)轉讓本公司股權以及向北控置業香港發行本公司新普通股，本公司董事認為，於財務報表批准日期，本公司直屬控股公司為北控置業香港，而本公司最終控股公司為北京控股集團有限公司(「北控集團」，於中國成立的國有企業並由北京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有)。

2.1 呈列及編製基準

呈列基準

儘管(i)本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得虧損；(ii)如財務報表附註42中所言，於二零一二年十二月三十一日，本集團有總額為港幣1,007,781,000元的資本承擔；及(iii)本公司於二零一二年十二月三十一日的流動負債淨額為港幣95,680,000元，董事認為本集團及本公司將有足夠可動用資金，讓其可以持續經營的基準經營，依據為本集團的溢利預測及現金流量預測，當中(其中包括)已考慮本集團過往營運表現，以及以下原因：

- (a) 部分於二零一二年十二月三十一日的本金額為港幣586,950,000元的本公司可換股債券已經於二零一三年一月二十四日轉換為903,000,000股本公司新普通股，換股價為每股港幣0.65元；及
- (b) 上述資本承擔總額中部分預期本集團將於二零一三年達成，當中已參考相應協議的條款及向一間共同控制實體出資的時間表。

因此，本財務報表乃按持續經營基準編製，當中假設(其中包括)於日常業務過程中將資產變現及償還負債。

編製基準

此等財務報表乃按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，該統稱包括所有由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定。此等財務報表亦已按照歷史成本法編製，惟投資物業按公平值計量除外。此等財務報表以港幣(「港幣」)呈列，而除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

2.1 呈列及編製基準(續)

編製基準(續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表。編製附屬公司之財務報表與本公司之報告期間相同。附屬公司之業績由收購日期(即本集團取得控制權當日)起計綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止時為止。集團內公司間之結餘、交易、集團內公司間之交易產生之未變現收益及虧損及股息均於綜合賬目時悉數對銷。本集團已作出相關調整以消除任何可能存在之會計政策分歧。

即使會產生虧絀結餘，附屬公司之全面收益總額仍會歸屬於非控股權益。

一間附屬公司之所有權權益變動(並無喪失控制權)，乃按權益交易入賬。

倘本集團喪失對一間附屬公司之控制權，則其取消確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計交易差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留之任何投資之公平值及(iii)收益表中任何因此產生之盈虧。先前於其他全面收益表內確認之本集團應佔部份乃重新分類至收益表或保留溢利/累計虧損(視適用情況而定)。

2.2 會計政策及披露變動

本集團已就本年度財務報表首次採納下列經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則一嚴重惡性通脹及取消首次採納者的固定過渡日之修訂
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號金融工具：披露一轉讓金融資產之修訂
香港會計準則第12號修訂本	香港會計準則第12號所得稅一遞延稅項：收回相關資產之修訂

除下文就香港會計準則第12號修訂本的影響之進一步闡釋者外，採納此等經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無任何重大財務影響。

香港會計準則第12號的修訂本釐清如何釐定按公平值計量的投資物業的遞延稅項，並引入一項可推翻推定，按公平值計量的投資物業遞延稅項，應按其賬面值將會透過出售而收回的基準而釐定。此外，該等修訂包含香港(常務詮釋委員會)一詮釋第21號所得稅一已重估非折舊資產的收回早前所載規定，即採用香港會計準則第16號的重估模式計量的非折舊資產遞延稅項於任何時候均須按銷售基準計量。採納該等修訂本之前，有關本集團投資物業的遞延稅項乃通過使用而收回賬面值之基準計算撥備。採納香港會計準則第12號修訂本之後，有關本集團投資物業的遞延稅項則假設通過出售收回賬面值而計算撥備。然而，由於本集團該等投資物業全部位於中國大陸，不論是通過銷售或使用收回投資物業，亦不會使根據中國現行稅法執行之企業所得稅之稅務影響有任何差異。因此採納該等修訂本並無對此等財務報表造成任何重大財務影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中應用以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號首次納納香港財務報告準則—政府貸款之修訂 ²
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—抵銷金融資產及金融負債之修訂 ²
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	披露於其他實體的權益 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號之修訂本	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—過渡指引之修訂 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂本	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)—投資實體之修訂 ³
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ²
香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第1號財務報表之呈列—呈列其他全面收入項目之修訂 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業的投資 ²
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號金融工具：呈列—抵銷金融資產及金融負債之修訂 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²
年度改進二零零九年至二零一一年度周期	於二零一二年六月頒佈多項香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 於二零一二年七月一日或以後開始年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或以後開始年度期間生效。

³ 於二零一四年一月一日或以後開始年度期間生效。

⁴ 於二零一五年一月一日或以後開始年度期間生效。

該等預期將適用於本集團的香港財務報告準則進一步資料如下：

- (a) 香港財務報告準則第7號修訂本要求，實體披露關於抵銷及相關安排的資料(例如抵押協議)。有關披露內容為用戶提供有用的資訊，以評估扣減安排對實體財務狀況的影響。根據香港會計準則第32號金融工具：呈列抵銷之所有已確認金融工具，須作出新披露。該等披露亦適用於受可強制執行主淨額結算安排或類似協議所規限之已確認金融工具，無論彼等是否根據香港會計準則第32號抵銷。本集團預期自二零一三年一月一日起採納該等修訂。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

- (b) 於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號*財務工具：確認及計量*之全面計劃之第一階段之第一部份。該階段重點為金融資產之分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進和簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號*財務工具*之現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內，大部分新增規定承接香港會計準則第39號，並維持不變，指定為按公平值入賬並於損益中處理之金融負債之計量將改動為透過公平值選擇(「公平值選擇」)計算。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生之負債公平值變動金額，必須於其他全面收入中呈列。除非於其他全面收入中就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於收益表中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於收益表呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇納入之貸款承擔及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及金融資產之減值方面之指引繼續適用。本集團預期自二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。於最終準則(包括所有階段)頒佈時，本集團將把其他階段一併量化該影響。

- (c) 香港財務報告準則第10號建立適用於所有實體(包括特殊目的實體或結構性實體)之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於確定需要綜合的實體。與香港會計準則第27號及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號綜合－*特殊目的實體*之規定相比，香港財務報告準則第10號引入的變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體受到控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表指引綜合財務報表之入賬，亦解決香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號提出之問題。根據已進行之初步分析，預期香港財務報告準則第10號不會對本集團現時持有之投資產生任何影響。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司的權益及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號*共同控制實體*－合營方作出之非貨幣出資，說明共同控制之合營安排之入賬。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即共同經營及合營公司，取消了採用按比例綜合的合營公司入賬之選擇。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司的權益及香港會計準則第28號於聯營公司的投資之內。該準則亦引入了該等實體之多項新披露規定。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

(c) (續)

於二零一二年七月，香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂以釐清香港財務報告準則第10號之過渡指引，提供進一步寬免，免除將該等準則採納完全追溯，限定僅就上一個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用之年度期間開始時，香港財務報告準則第10號及香港會計準則第27號或香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號有關本集團所控制實體之綜合結論有所不同，方須進行追溯調整。此外，就有關未經綜合之結構性實體之披露而言，該等修訂將移除首次應用香港財務報告準則第12號前之期間須呈列比較資料之規定。

於二零一二年十二月頒佈香港財務報告準則第10號之修訂包括一間投資實體之定義，並為符合一間投資實體定義之實體豁免綜合入賬。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須按附屬公司公平值計入損益入賬，而非予以綜合。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)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之一間投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團構成任何影響。

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號須予進行後續修訂。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(二零一一年)、香港會計準則第28號(二零一一年)及於二零一二年七月及十二月所頒佈之此等準則之後續修訂。

- (d) 香港財務報告準則第13號規定了公平值之精確定義、公平值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則並不改變本集團需要使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下，應如何應用公平值提供了指引。本集團預期自二零一三年一月一日起採用香港財務報告準則第13號。
- (e) 香港會計準則第1號修訂本改變在其他全面收入呈列之項目分組。在未來某個時間可重新分類至損益表(或重新使用至損益表)之項目(例如對沖一項投資淨額之收益淨額、換算海外業務之匯兌差額、現金流量對沖變動淨額及可供出售金融資產之虧損或收益淨額)將與不得重新分類之項目(例如有關定額福利計劃之精算收益及虧損以及土地及樓宇之重估)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並不會對財務狀況或表現構成影響。本集團預期自二零一三年一月一日起採納修訂。
- (f) 香港會計準則第19號(二零一一年)載有若干修訂，由基本轉變以至簡單的闡釋及改寫。經修訂準則引入界定福利計劃的會計處理方法的重大變動，包括刪除遞延精算盈虧的確認的選擇。其他變動包括修訂確認終止受僱福利的時間、短期僱員福利的分類及界定福利計劃的披露。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(二零一一年)。
- (g) 香港會計準則第32號修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的意義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的修訂的抵銷標準於結算系統之應用(例如中央結算所系統)，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。本集團將於二零一四年一月一日起採納該等修訂，而該等修訂將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

(h) 二零一二年六月頒佈的香港財務報告準則二零零九年至二零一一年度周期之年度改進載列多項對香港財務報告準則的修訂。本集團預期自二零一三年一月一日起採納該等修訂。各項準則均設有過渡性條文。雖然採納部份修訂可能導致會計政策變動，但預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。預期對本集團政策構成重大影響之該等修訂如下：

- (i) 香港會計準則第1號財務報表的呈列：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間的差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當一間實體自願提供上個期間以外的比較資料時，其須於財務報表的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，該修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況報表構成重大影響，則須呈列上個期間開始時的期初財務狀況報表。然而，上個期間開始時的期初財務狀況報表的相關附註則毋須呈列。

- (ii) 香港會計準則第32號金融工具：呈列：釐清向權益持有人作出分派所產生的所得稅須按香港會計準則第12號所得稅入賬。該修訂刪除香港會計準則第32號的現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生的任何所得稅須應用香港會計準則第12號的規定。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其財務及經營政策以自其經營活動中獲取利益之實體。

計入本公司收益表之附屬公司業績，以已收及應收之股息為限。本公司於附屬公司之投資乃按成本減任何累計減值虧損後列賬。

合營企業

合營企業乃一間根據合約安排而成立之實體，據此本集團連同其他各方進行經濟活動。合營企業以一個獨立實體經營，而本集團與其他各方均擁有其權益。

各合營者間之合營協議訂明各合營者於合營企業之出資額、合營企業之經營年期及解散時變現資產之基準。經營合營企業所得溢利或虧損及任何剩餘資產之分派由各合營者按各自之出資比例或按照合營協議之條款而攤分。

2.4 主要會計政策概要(續)

合營企業(續)

合營企業於下列情況下視為：

- (a) 附屬公司：如本集團對該合營企業直接或間接擁有單方面控制權；
- (b) 共同控制實體：如本集團對該合營企業並無單方面控制權，但可直接或間接共同控制該合營企業；
- (c) 聯營公司：如本集團並無單方面或共同控制該合營企業，惟通常直接或間接持有該合營企業不少於20%之註冊資本，並可對該合營企業行使重大影響力；或
- (d) 根據香港會計準則第39號入賬之股本投資：如本集團直接或間接持有該合營企業不足20%之註冊資本，且不可共同控制該合營企業或對其行使重大影響力。

共同控制實體

共同控制實體為受共同控制之合營企業，致令參與人士不能對共同控制實體的經濟活動擁有單方面控制權。

本集團於共同控制實體的投資根據權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何累計減值虧損，列入綜合財務狀況表。本集團亦已為可能存在任何不相同之會計政策保持一致而作出調整。本集團分佔共同控制實體收購後之業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備。倘溢利攤分比例有別於本集團之股本權益，應佔共同控制實體收購後業績按協定之溢利攤分比例釐定。本集團與其共同控制實體交易產生的未變現收益及虧損與本集團於共同控制實體的投資對銷，惟未變現虧損顯示已轉讓資產減值則除外。

聯營公司

聯營公司(非附屬公司或共同控制實體)為本集團一般持有不少於20%投票權之長期股本權益，並可對其施以重大影響之實體。

在綜合財務狀況表中，本集團之聯營公司投資乃採用權益會計法，按本集團應佔之資產淨值減任何累計減值虧損後列賬。本集團亦已為可能存在任何不相同之會計政策保持一致而作出調整。本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備。本集團與其聯營公司交易所產生之未變現損益與本集團之聯營公司投資對銷，惟未變現虧損顯示已轉讓資產已減值則除外。

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士

在以下情況，有關人士將視為本集團之關連人士：

- (a) 有關人士為一名人士或該人士家庭及該人士之關係密切成員：(i) 控制或共同控制本集團；(ii) 對本集團有重大影響力；或(iii) 為本集團或本集團控股公司之主要管理層成員；

或

- (b) 有關人士為適用任何以下條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體之控股公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體及本集團均為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (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之離職福利計劃；
- (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之控股公司)主要管理層成員。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期之公平值計算，該公平值為本集團轉讓之資產於收購日期之公平值、本集團自被收購方之前擁有人承擔之負債，及本集團發行以換取被收購方控制權之股本權益之總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計量於被收購方屬現時所有權權益之非控股權益，並賦予其持有人權利，於清盤時按比例分佔實體之淨資產。非控股權益之所有其他組成部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件，評估將承擔之金融資產及負債，以作出適合之分類及指定，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

倘業務合併分階段進行，先前持有之股權應按收購日期之公平值重新計量，且產生之任何收益或虧損會於收益表確認。

收購方將予轉讓之任何或然代價將於收購日期按公平值確認。或然代價(被視為一項金融工具之資產或負債，且屬於香港會計準則第39號範圍內)以公平值計量，其公平值之變動將於收益表中確認或確認為其他全面收益之變動。倘或然代價並不屬於香港會計準則第39號範圍內之情況，則其根據適用之香港財務報告準則計量。分類為權益之或然代價將不予重新計量，其後結算於權益內列賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前持有之被收購方股權之公平值總額，超逾與所收購可識別之可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，於重估後其差額將於收益表中確認為議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行減值測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入之商譽自收購日期被分配至預期可從合併產生之協同效益中獲益之本集團各個現金產出單位或現金產出單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產出單位(或現金產出單位組別)之可收回金額釐定。當現金產出單位(或現金產出單位組別)之可收回金額低於賬面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認之減值虧損不得於其後期間撥回。

倘商譽已分配予現金產出單位(或現金產出單位組別)之一部分，而該單位內部分業務被出售，出售業務相關之商譽於釐定出售收益或虧損時列入業務之賬面值。在此等情況下出售之商譽根據已出售業務及所保留現金產出單位部分之相對價值計算。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(不包括在建工程)按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

一項物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將資產達至運作狀況及位置，以作預定用途所產生之任何直接應計成本。物業、廠房及設備項目開始運作後所產生之支出，如保養維修，一般於產生期間在收益表中扣除。倘確認條件達標，則相關主要檢查費用可按撥充資本計入作為重置之資產賬面值。倘大部份物業、廠房及設備須不時重置，則本集團確認該等部份為個別具有特定使用年期之資產，並將其相應折舊。

折舊乃以直線法於估計可使用年期撇減每項物業、廠房及設備項目之成本至其剩餘價值而計算。不同種類物業、廠房及設備之估計可使用年期如下：

樓宇	以租約期及2.5%兩者取短期計算
租賃物業裝修	以租約期及10%兩者取短期計算
廠房及機器	10%
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	20%
模具	50%

當一項物業、廠房及設備項目之各部份有不同可使用年期時，該項目之成本將按合理基準分攤至各部份，而各部份則分別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於每個財政年度結束時進行檢討及調整(如適用)。

一項物業、廠房及設備項目(包括任何初步確認之重大部份)於出售或經其使用或出售而預期不再有經濟效益時，將被終止確認。任何於資產被終止確認期間之收益表內確認之出售或報廢盈虧，為有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

在建工程指在建之樓宇，並按成本減任何減值虧損列賬，並且不予折舊。成本包括建造之直接成本以及在建造期間與所借資金有關之已資本化借貸成本。當在建工程竣工且可供使用時，即會重新分類至物業、廠房及設備中之適當類別。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業

投資物業指持有以賺取租金收入及／或資本增值之土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義之物業經營租賃下之租賃權益)，而並非持有作生產或供應貨物或服務或行政用途，或持有於日常業務過程中銷售之土地及樓宇之權益。有關物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業按反映報告期末市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之盈虧乃在產生年度計入收益表內。

投資物業報廢或出售產生之任何盈虧，乃於報廢或出售年度之收益表中確認。

經營租賃

資產所有權之大部份回報與風險仍歸於出租人之租賃，列為經營租賃。倘若本集團是出租人，本集團於經營租賃項下出租之資產計入非流動資產，而經營租賃項下應收之租金會於租期以直線法計入收益表。倘若本集團是承租人，經營租賃項下應付之租金(扣除自出租人收取之任何優惠)會於租期以直線法在收益表內扣除。

經營租賃下之預付土地租賃款項初步以成本列賬，其後會於租期以直線法確認。

非金融資產減值

倘出現減值跡象或須對資產(投資物業、商譽、遞延稅項資產及金融資產除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃按資產或現金產出單位之使用價值及其公平值減銷售成本兩者中之較高者計算，並且就個別資產釐定，如果資產並不產生大部份獨立於其他資產及資產組合之現金流入，則可收回金額就資產所屬之現金產出單位釐定。

當資產之賬面值超過其可收回金額時，方會確認減值虧損。於評估資產之使用價值時，估計未來現金流量按反映當時市場對貨幣時間價值之評估及該項資產之特有風險之稅前貼現率貼現為現值。減值虧損於產生期間在收益表中扣除。

本公司會於各報告期末評估是否有跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或可能減少。倘出現該等跡象，則會估計資產之可收回金額。當用以釐定除商譽外之非金融資產之可收回金額估計方法有變時，方會撥回先前確認之非金融資產之減值虧損，惟撥回之金額不可超過假設過往年度並無就該項資產確認減值虧損而釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於產生期間計入收益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

初步確認及計量

屬於香港會計準則第39號範圍內之金融資產全部分類為貸款及應收款項。本集團在初步確認時確定其金融資產分類。金融資產於初步確認時，乃按公平值加交易成本列賬。

所有以常規方式購買及銷售之金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。常規買賣指規定資產於特定期間內(一般由規例或市場慣例確立)付運之金融資產買賣。

其後計量

貸款及應收款項乃有固定或可確定付款金額而非在一個活躍市場有報價之非衍生金融資產。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本扣除任何減值撥備計量。攤銷成本考慮到收購之任何折扣或溢價後計算，並包括屬於實際利率組成部份之費用或成本。實際利率之攤銷包括於收益表之「其他收入及收益淨額」內。減值產生之虧損於收益表內「其他開支」中確認。

減值

本集團會於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示某項金融資產或金融資產組別出現減值。倘且僅倘於初步確認資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生的「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響能夠可靠地估計，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值證據可包括一名或一群債務人正面臨重大財政困難、不履約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與不履約相關的經濟狀況。

就貸款及應收款項而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，評估是否存在客觀減值證據。倘本集團認定按個別基準評估的貸款及應收款項項目(無論具重要性與否)並無客觀證據顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的貸款及應收款項內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入組合減值評估之內。

如有客觀證據顯示出現減值虧損，虧損金額以資產賬面值與估計未來現金流量現值的差額(不包括尚未產生之未來信貸虧損)計量。估計未來現金流量的現值按金融資產之原先實際利率(即初步確認時計算之實際利率)貼現。倘貸款的利率為浮動利率，則計量任何減值虧損的貼現率為當前實際利率。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

減值(續)

資產賬面值可直接或透過使用撥備賬沖減，而有關虧損在收益表內確認。利息收入按經減少賬面值持續累計，且採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量的利率累計。倘估計日後無法收回時，則會撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備，而所有抵押品已變現或已轉予本集團。

若在隨後期間內，估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則之前確認之減值虧損將通過調整撥備賬增加或減少。倘於其後收回撇賬額，該項收回將計入收益表之「其他開支」內。

終止確認

在下列情況下，金融資產(或(如適用)金融資產之一部份或類似金融資產組合之一部份)會終止確認：

- 收取資產所產生現金流量之權利已到期；或
- 本集團已轉讓收取資產所產生現金流量之權利，或根據「轉付」安排有責任在並無重大延誤之情況下將所得現金流量全數付予第三方；且(a)本集團已轉讓資產之絕大部份風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

如本集團已轉讓自一項資產收取現金流量之權利或已訂立轉付安排，其評估是否保留資產擁有權之風險及回報及其程度。當其並無轉讓或保留該資產之絕大部份風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權時，該資產按本集團繼續涉及資產之程度而確認。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留之權利及義務之基準作計量。

以提供擔保方式繼續參與該轉讓資產，按該資產之原賬面值及本集團可能須償還之代價之最高金額(以較低者為準)計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(貸款及借貸)

初步確認及計量

屬於香港會計準則第39號範圍內之金融負債全部分類為貸款及借貸。本集團在初步確認時確定其金融負債分類。所有金融負債初步按公平值扣除直接應佔交易成本確認。

其後計量

於初步確認後，貸款及借貸其後則以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現之影響並不重大者，在該情況下則按成本列示。倘負債終止確認，則盈虧將按實際利率透過攤銷過程在收益表確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入收益表的「財務費用」內。

終止確認

金融負債於負債項下之責任已履行、取消或屆滿時終止確認。

倘由來自同一位貸款人而有關係款極為不同或對現有負債之條款作出重大修訂之金融負債代替現有金融負債，則上述替換或修訂視作終止確認原有負債及確認新負債，而有關係面值之差額於收益表確認。

可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵之部份扣除交易成本後於財務狀況表確認為負債。發行可換股債券時，其負債部份之公平值以等同之不可換股債券之市價釐定，該款項按已攤銷成本基準入賬列作長期負債，直至債券獲轉換或贖回而註銷時止。該等債券所得款項餘額經扣除交易成本後撥往在股東權益內確認及計入可轉換期權(權益部分)內。可轉換期權之賬面值以後各年不予重新計算。交易成本根據有關工具於初步確認時以負債與權益部份之所得款項分配比例，分攤至可換股債券之負債及權益部份。

於行使可轉換期權後，就此發行之普通股由本公司以已發行普通股面值列為額外股本，而可換股債券之負債及權益部份之賬面總值超逾已發行普通股面值之差額則記入各自之股份溢價賬內。當可換股債券被贖回時，權益部份之賬面值會轉撥至保留溢利/累計虧損作為儲備變動及已付金額與負債部份之賬面值間之任何差額於收益表確認。倘可轉換期權於到期日仍未獲行使，則可換股債券權益部份之任何餘額將會轉撥至保留溢利/累計虧損，作為儲備變動。可轉換期權獲兌換或到期後並不會於收益表確認盈虧。

2.4 主要會計政策概要(續)

抵銷財務工具

當現時存在一項可依法強制執行之權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，金融資產及金融負債方可予以抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

財務工具之公平值

在活躍市場買賣之財務工具之公平值參照市場報價或交易商報價(好倉買入價及淡倉賣出價)釐定，當中不扣除交易成本。就財務工具而言，倘市場交投淡靜，公平值乃採用適當之估值技巧釐定。該等技術包括利用近期之公平市場交易；參照其他大致相同之工具之現行市價；折現現金流量分析；及其他評估模式。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者間之較低者列賬。成本按先進先出基準計量，在製品及製成品之成本則包括直接原料、直接人工及按適當比例計算之生產費用。可變現淨值按估計售價扣除完成及出售所產生之任何估計成本。

在建物業

在建物業於完成後擬作出售。

在建物業以成本及可變現淨值之較低者入賬，並包括土地成本、建造成本、借貸成本、專業費用及其他直接由該等物業於發展期間產生之成本。

在建物業分類為流動資產，惟相關物業發展項目之建築工期預計超出正常經營週期者除外。於完成時，該等物業轉撥至待售物業。

待售物業

待售物業以成本及可變現淨值之較低者入賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇總成本比例釐定。可變現淨值乃由董事按個別物業基準根據現行市價作出估計。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金之短期高流動而價值改變風險不大之投資，再扣除按要償還並為本集團現金管理整體一部份之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括並無限制用途之手頭現金及銀行結餘，其中包括定期存款及與現金性質相若之資產。

2.4 主要會計政策概要(續)

撥備

當過往之事件導致目前須承擔責任(法律責任或推定責任)，而且日後有可能需要撥付資源償付有關責任所涉及之款項，則會提呈撥備，惟該項責任之數額能夠可靠地予以估計。

當折現影響重大時，確認之撥備數額為預期日後用以償付有關責任所需支出於報告期末之現值。當折現現值隨時間流逝而有所增加，有關增幅會計入收益表之「財務費用」內。

確認在業務合併中之或然負債最初以公平值計量。此後，以下述兩者中之較高者計量(i)與以上撥備之一般原則相一致之方式確認之金額；以及(ii)最初確認之金額，適當扣除通過與收入確認原則相一致之方式確認之累計攤銷。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收益或直接於權益中確認。

本期及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期可自稅務機關收回或須支付予稅務機關的金額，根據於報告期末已實施或大致實施的稅率(及稅法)，以及考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項乃採用負債法，就報告期末之資產及負債之計稅基準及該等項目就財務申報之賬面值之所有暫時差額作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅暫時差額予以確認，除非：

- 關乎初步確認商譽或於一宗並非業務合併之交易中之資產或負債且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損所產生之遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資有關之應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產乃就所有可予扣減暫時差額、未使用稅項抵免結轉及任何未使用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產於可能獲得應課稅溢利作為抵銷該等可予扣減暫時差額、未使用稅項抵免結轉及未使用稅項虧損之情況下，予以確認，除非：

- 關乎一宗並非業務合併之交易中初步確認之資產或負債且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損所產生之可予扣減暫時差額之遞延稅項資產；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資有關之可予扣減暫時差額而言，僅於暫時差額會在可見將來撥回及將有應課稅溢利抵銷暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行審閱，並相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產為止。未確認之遞延稅項資產於各報告期末進行重估且於可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部份遞延稅項資產之情況下確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率(及稅法)，按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率計量。

倘有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷，且遞延稅項涉及同一應課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可相互抵銷。

營業收入確認

營業收入於可能為本集團帶來經濟利益及能可靠地計算時確認，基準如下：

- (a) 銷售物業當其於擁有權之重大風險及回報已轉讓予買家，即於建築工程已完成及物業已交付予買家後確認入賬。於收入確認日期前就已售物業所收取之按金及分期付款計入綜合財務狀況表之流動負債項下；
- (b) 銷售貨物擁有權之重大風險及回報已轉予買方後確認入賬，惟本集團須並無參與一般與所有權方面有關之管理及並無維持所售貨品之實際控制權；
- (c) 租金收入按租期之時間比例確認入賬；
- (d) 管理收入於提供相關管理服務時確認；及
- (e) 利息收入按應計基準，採用將財務工具按預計年內或較短時期(如適用)估計日後收取之現金精確折現至金融資產賬面淨值之貼現率以實際利率法確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份支付款

本公司設有購股權計劃，旨在為本集團之成功營運作出貢獻之合資格參與者給予鼓勵及回報。本集團僱員(包括董事)按以股份支付款方式收取酬金，據此，僱員提供服務作為享有股本工具之代價(「權益結算交易」)。

就於二零零二年十一月七日之後之授出而與僱員進行之權益結算交易之成本乃參照於授出日期之公平值計量。公平值乃由外部估值師使用二項式模式釐定，其進一步詳情載於財務報表附註35。

權益結算交易之成本連同權益之相應增加於表現及／或服務條件達成之期間內確認。於各報告期末直至歸屬日期為止就權益結算交易確認之累計開支反映歸屬期間已屆滿程度及本集團對最終歸屬之股本工具數目作出之最佳估計。於某一期間於收益表扣除或進賬指於該期間之期初及期終已確認之累計開支變動。

並無最終歸屬獎勵之開支不予確認，惟須待某項市場或不歸屬條件達成後方可歸屬之權益結算交易則除外，而該等交易將作為已歸屬處理，不論該項市場或不歸屬條件是否得以達成，條件為所有其他表現及／或服務條件均已達成。

倘權益結算獎勵之條款被修訂，則確認最低開支，猶如條款未被修改及獎勵之原條款獲履行。此外，任何增加以股份支付款之公平值總額，或對於修訂日期計量有關公平值之僱員有利之修訂將確認開支。

倘權益結算獎勵被註銷，則被視為猶如其已於註銷日期歸屬，而未就獎勵確認之開支則即時確認。這包括在本集團或僱員控制範圍以內之不歸屬條件未能獲履行之任何獎勵。然而，倘被註銷獎勵被新獎勵所取代，則被視為於授出之日期替代獎勵處理，而所註銷及新獎勵之處理方法，乃猶如其為前段所述修訂原獎勵。

尚未行使購股權之攤薄影響乃反映作為計算每股盈利／(虧損)時之額外股份攤薄。

當購股權獲行使時，本公司就此發行之股份以股份面值列為額外股本，而每股股份行使價超過股份面值之差額則記入本公司股份溢價賬內。此外，於購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之款項轉撥至股份溢價賬。

於行使日期前註銷或失效之購股權均自尚未行使購股權登記冊中刪除。倘購股權於屆滿日期仍未行使，則先前於購股權儲備確認之款項將轉撥至保留溢利／累計虧損作為儲備變動。

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團遵照強制性公積金計劃條例為其所有僱員設立一項定額供款強積金計劃(「強積金計劃」)。供款按僱員基本薪酬之某一百分比計算，並於根據強積金計劃規則規定需要支付時自收益表扣除。強積金計劃資產與本集團資產分開以獨立管理基金持有。本集團按強積金計劃作出之僱主供款於作出時全數歸屬於僱員。

本集團於中國大陸營運之附屬公司之僱員須參與當地市政府設立之中央退休金計劃。供款按參與僱員薪酬之某個百分比計算，並根據中央退休金計劃之規則規定須予支付時自收益表扣除。

借貸成本

因收購、興建或生產合資格資產(即需要長時間籌備方可供其擬定用途或銷售之資產)所產生之直接借貸成本被資本化，作為該等資產成本之一部份。當有關資產大致上可投入其擬定用途或出售時，該等借貸成本將會停止資本化。在用於合資格資產之支出前，將專項借貸用作暫時投資獲取之投資收入從資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於其產生期間支銷。借貸成本包括實體就資金借貸產生之利息及其他成本。

外幣

該等財務報表以本公司之呈報貨幣港幣列示，而本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。本集團旗下各實體自行釐定其功能貨幣，各實體財務報表所示項目均以該功能貨幣計值。本集團旗下實體記錄之外幣交易按交易日其各自之功能貨幣當時匯率初步入賬。以外幣列值之貨幣資產及負債按報告期末之功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生之差額於收益表確認。

按外幣以歷史成本法計算之非貨幣項目以首次交易日之匯率換算。按外幣以公平值計算之非貨幣項目以公平值釐定日期之匯率換算。換算以公平值計量非貨幣項目產生之盈虧被視為與確認該項目之公平值變動之盈虧一致(即其公平值盈虧於其他全面收益或收益表確認之項目之換算差額亦分別於其他全面收益或收益表內確認)。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

本公司、若干中國大陸及海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之功能貨幣為港幣以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末當時之匯率換算為本公司之呈報貨幣，而收益表按年內之加權平均匯率換算為港幣。就此產生之匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備內累計。於出售海外業務時，與特定海外業務相關之匯兌波動儲備部份於收益表確認。

收購海外業務產生之任何商譽及因收購產生之對有關資產及負債賬面值作出之任何公平值調整，均視作海外業務之資產及負債，並按結算匯率換算。

就綜合現金流量表而言，本公司、若干中國大陸及海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之現金流量按現金流量日期當時之匯率換算為港幣。該等實體於整個年內經常產生之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港幣。

3. 關鍵會計判斷及估計

管理層編製本集團之財務報表時，須作出會影響營業收入、支出、資產及負債之呈報金額及其隨同披露，以及或然負債披露之判斷、估計及假設。有關假設及估計之不確定因素可導致管理層須就未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

對財務報表所確認金額具有極重大影響及導致資產及負債賬面值於下一個財政年度出現重大調整之重大風險之主要判斷、估計及假設載列如下：

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租賃。本集團已根據該等安排之條款及條件之評估確定，其保留按經營租賃出租之此等物業擁有權之所有重大風險及回報。

投資物業與自用物業之間之分類

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業，並制定判斷標準。投資物業乃持有作賺取租金或資本升值用途或兼有兩種用途之物業，故本集團會考慮該物業所產生之現金流量是否大部份不受本集團所持其他資產影響。若干物業部份持有作賺取租金或資本升值用途，另一部份則持有作生產或提供貨品或服務或作行政用途。倘該等部份可分開出售或根據一項融資租賃分開出租，本集團須就各部份分開入賬。倘該等部份不可分開出售，則僅在持有作生產或提供貨品或服務或作行政用途之部份為微不足道的情況下，該物業會入賬列作投資物業。本集團須按個別物業作出判斷以釐定配套服務是否重大以致有關物業不符合投資物業要求。

3. 關鍵會計判斷及估計(續)

投資物業公平值之估計

投資物業於各報告期末根據獨立專業估值師提供之已評估市值進行重估。該等估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。在作出估計時，本集團考慮同類物業在活躍市場之現行價格之資料，並使用主要根據於各報告期末之市況作出之假設。

在建物業之建造成本之確認及分配

物業之發展成本乃於建造階段入賬列為在建物業，並將於完成時轉撥至待售物業。該等成本之分配將於確認銷售物業後於收益表確認。在對發展成本及與銷售物業有關之其他成本進行最終結算之前，本集團根據管理層之最佳估計累進計算該等成本。

於發展物業時，本集團可將發展項目分為若干階段。與某個階段之發展直接相關之特定成本入賬列為該階段之成本。各階段均會產生之成本乃根據整個項目之估計可售面積分配至個別階段。

倘成本之最終結算及相關成本分配有別於初步估計，則發展成本及其他成本如有任何增加或減少，將會對未來年度之收益表產生影響。

商譽減值

本集團至少每年釐定商譽是否減值。釐定商譽是否出現減值須對已獲分配商譽之現金產出單位之使用價值作出估計。估計使用價值要求本集團對來自現金產出單位之預期未來現金流量作出估計，亦要選擇合適折現率計算該等現金流量之現值。於二零一二年十二月三十一日，於綜合財務狀況表列賬為資產之商譽賬面值為港幣149,881,000元(二零一一年：港幣149,881,000元)，詳情載於財務報表附註18。

應收賬款及其他應收款之減值

本集團之應收賬款及其他應收款之減值撥備政策乃根據對賬款之可收回性及賬齡之分析以及管理層之估算而定。於評估該等應收款項之最終變現額時，須作出大量估算，包括每名債務人之現時信譽及過往收賬記錄。倘債務人之財務狀況惡化，導致其還款能力出現影響，將須作出額外減值撥備。於二零一二年十二月三十一日，於綜合財務狀況表列賬為資產之應收賬款及其他應收款賬面值分別為港幣253,000元(二零一一年：港幣16,050,000元)及港幣42,930,000元(二零一一年：港幣59,628,000元)，詳情載於財務報表附註24及25。

訴訟撥備

如於財務報表附註32及37中進一步披露，本集團涉及若干逾期銀行貸款償還責任之法律訴訟，該等償還責任由若干北京陸港國際物流有限公司(「陸港」)的投資者於過往年度執行之重組引起。管理人員基於其最佳估算及考慮本集團外聘律師之中國法律意見後釐定訴訟撥備。倘索償及與有關索償者談判之最終結果與管理人員作出之估算不同，該差額將影響解決訴訟該年之訴訟撥備。

3. 關鍵會計判斷及估計(續)

即期稅項及遞延稅項

本集團於香港及中國大陸須繳納所得稅。本集團謹慎評估有關適用稅務法規對其交易之影響，並相應地計提稅項撥備。然而，於釐定本集團之所得稅撥備時須作出判斷，乃因於日常業務過程中未能準確釐定最終須繳納稅項之交易及計算相當繁多。若有關事項之最終稅款與原先之入賬額不同，則該差異將影響釐定稅款期間之所得稅及遞延稅項撥備。於二零一二年十二月三十一日，綜合財務狀況表內列為負債之應付即期稅項之賬面值為279,000港元(二零一一年：227,871,000港元)。

有關若干暫時差額及稅項虧損之遞延稅項資產，乃於管理層認為可能會出現未來應課稅溢利以用作抵銷暫時差額或可動用稅項虧損時獲確認。倘若預計與原來估計有別，則該等差異將影響更改有關估計期間所確認之遞延稅項資產及遞延稅項。於二零一二年十二月三十一日，綜合財務狀況表內列為資產及負債之遞延稅項資產及負債之賬面值分別為17,000港元(二零一一年：40,809,000港元)及66,424,000港元(二零一一年：85,168,000港元)，詳情載於財務報表附註33。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃按其產品及服務劃分業務單位，並有三個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業業務分部從事中國大陸之住宅及商業物業發展；
- (b) 物流業務分部從事貨倉設施租賃及提供相關管理服務；及
- (c) 庭園業務分部從事製造及銷售室外庭園產品及室內時尚產品(於截至二零一二年十二月三十一日止年度內終止經營—附註12)。

管理層獨立監察本集團的經營分部業績，以就資源分配及表現評估制定決策。評估分部表現乃按可呈報分部溢利/(虧損)，即除稅前經調整溢利/(虧損)之計量。除稅前經調整溢利/(虧損)之計量與本集團除稅前溢利/(虧損)一致，惟有關計量不包括利息收入、財務成本以及總部及公司開支除外。

分部資產不包括遞延稅項資產、應收一間共同控制實體款項、應收關連人士款項、現金及銀行結餘及其他未分配總辦事處及公司資產，原因為該等資產按集團基準管理。

分部負債不包括銀行及其他借貸、應付一間共同控制實體款項、應付關連人士款項、可換股債券、應付所得稅項、遞延稅項負債及其他未分配總辦事處及公司負債，原因為該等負債按集團基準管理。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

	持續經營業務				已終止經營業務				合計	
	物業業務		物流業務		合計		庭園業務		合計	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
分部收入：										
向外部客戶銷售	2,867	1,539,835	8,140	703	11,007	1,540,538	35,093	93,391	46,100	1,633,929
其他收入及收益淨額	-	-	6,952	-	6,952	-	-	-	6,952	-
	2,867	1,539,835	15,092	703	17,959	1,540,538	35,093	93,391	53,052	1,633,929
對賬：										
銀行利息收入					50,476	28,013	-	22	50,476	28,035
其他利息收入					20,094	1,651	-	9,835	20,094	11,486
出售附屬公司之權益 之收益					35,272	-	-	-	35,272	-
出售一項已終止經營業務 之收益					-	-	12,901	-	12,901	-
未分配收益					81	16,372	244	6,540	325	22,912
收入、其他收入及收益淨額					123,882	1,586,574	48,238	109,788	172,120	1,696,362
分部業績：										
本集團	(927)	584,582	(33,056)	(3,172)	(33,983)	581,410	(7,298)	(17,749)	(41,281)	563,661
分佔虧損：										
一間共同控制實體 聯營公司	-	-	(10,351)	-	(10,351)	-	-	-	(10,351)	-
	-	-	(4,833)	(15)	(4,833)	(15)	-	-	(4,833)	(15)
	(927)	584,582	(48,240)	(3,187)	(49,167)	581,395	(7,298)	(17,749)	(56,465)	563,646
對賬：										
銀行利息收入					50,476	28,013	-	22	50,476	28,035
其他利息收入					20,094	1,651	-	9,835	20,094	11,486
出售附屬公司之權益之 收益/(虧損)					35,272	-	-	(27)	35,272	(27)
出售已終止經營業務之收益					-	-	12,901	-	12,901	-
未分配收益					81	16,372	244	6,540	325	22,912
公司及未分配開支					(78,982)	(70,689)	-	-	(78,982)	(70,689)
財務費用					(91,169)	(46,483)	(161)	(392)	(91,330)	(46,875)
除稅前溢利/(虧損)					(113,395)	510,259	5,686	(1,771)	(107,709)	508,488
分部資產	-	270,003	997,551	739,971	997,551	1,009,974	-	16,041	997,551	1,026,015
對賬：										
公司及其他未分配資產					2,094,718	3,179,156	-	6,984	2,094,718	3,186,140
資產總額					3,092,269	4,189,130	-	23,025	3,092,269	4,212,155
分部負債	-	(191,658)	(211,938)	(207,721)	(211,938)	(399,379)	-	(20,833)	(211,938)	(420,212)
對賬：										
公司及其他未分配負債					(1,738,919)	(2,363,409)	-	(3,217)	(1,738,919)	(2,366,626)
負債總額					(1,950,857)	(2,762,788)	-	(24,050)	(1,950,857)	(2,786,838)
其他分部資料：										
折舊：										
分部資產	62	354	1,152	217	1,214	571	92	146	1,306	717
公司及其他未分配資產	-	-	-	-	926	-	-	-	926	-
	62	354	1,152	217	2,140	571	92	146	2,232	717
分部資產攤銷	-	-	6,566	549	6,566	549	-	-	6,566	549
於共同控制實體之投資	-	-	309,057	-	309,057	-	-	-	309,057	-
聯營公司之投資	-	-	50,032	54,960	50,032	54,960	-	-	50,032	54,960
訴訟撥備	-	-	207,090	-	207,090	-	-	-	207,090	-
其他負債	-	-	-	190,867	-	190,867	-	-	-	190,867
資本開支*：										
分部資產	-	122	830	429,946	830	430,068	-	8,325	830	438,393
公司及其他未分配資產	-	-	-	-	124	169	-	-	124	169
	-	122	830	429,946	954	430,237	-	8,325	954	438,562

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租金(包括來自收購附屬公司之資產)。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

地區資料

由於本集團來自外部客戶之營業收入超過90%於中國大陸產生且本集團超過90%資產位於中國大陸，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料將不會向該等財務報表之使用者提供額外有用資料。

有關主要客戶之資料

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團與物業及物流業務分部各一名(二零一一年：無)外部客戶進行交易，每名客戶為本集團之年內營業收入總額貢獻逾10%。

自該等各主要外部客戶賺取之營業收入概要載列如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
客戶1	2,371	不適用*
客戶2	1,882	不適用*

* 並無披露該等客戶的有關收入是因為彼等個別所佔本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的總收入並不超過10%。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

5. 收入、其他收入及收益淨額

收入，即本集團之營業額，指(1)銷售物業之發票價值(扣除營業稅及政府附加費)；(2)來自投資物業之已收及應收租金收入總額(扣除營業稅及政府附加費)；及(3)所提供服務之管理費用(扣除營業稅、增值稅及政府附加費)。

來自持續經營業務收入、其他收入及收益淨額之分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
收入		
銷售物業	2,867	1,539,835
租金收入總額	5,778	689
管理費用	2,362	14
	11,007	1,540,538
其他收入		
銀行利息收入	50,476	28,013
其他利息收入	20,094	1,651
其他	81	—
	70,651	29,664
收益淨額		
投資物業之公平值收益	6,952	—
外匯差額淨額	—	16,372
	6,952	16,372
其他收入及收益淨額	77,603	46,036

6. 出售附屬公司權益之收益

年內已確認出售附屬公司權益之收益由本集團出售於本公司當時一間全資附屬公司Zenna Investments Limited(「Zenna」)之權益所產生，Zenna持有北京京泰同成置業有限公司(「京泰同成」)已註冊資本60%。有關出售交易詳情載於財務報表附註38。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

7. 財務費用

來自持續經營業務之財務費用分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
須於五年內悉數償還之銀行及其他貸款利息	8,317	1,092
可換股債券之應計利息(附註31)	37,646	43,961
提早贖回可換股債券之虧損	35,157	1,430
其他貸款逾期罰款	10,049	-
	91,169	46,483

8. 持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)

本集團來自持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)乃扣除／(計入)下列各項後達致：

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
已出售物業成本		1,865	934,532
租金收入直接成本		782	24
已提供服務成本		1,082	206
折舊		2,140	571
預付土地租賃付款攤銷		6,566	549
有關土地及樓宇之經營租賃之最低租賃付款		4,671	3,806
核數師酬金		985	700
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))：			
薪金、津貼及實物利益		23,106	28,553
權益結算購股權開支*		21,192	19,127
退休金計劃供款		5,129	1,852
		49,427	49,532
投資物業之公平值變動	16	(6,952)	68
訴訟撥備	32	16,489	-
利息及罰款之或然負債**	37	-	1,778
顧問服務之權益結算購股權開支**		21,881	16,335
外匯差額淨額		2,074	(16,372)

* 該項目計入綜合收益表之「行政開支」內。

** 該等項目計入綜合收益表之「其他開支」內。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

9. 董事酬金

以下為根據聯交所證券上市規則及香港公司條例第161條披露之年內董事酬金：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
袍金	1,800	1,750
其他薪酬：		
薪金、津貼及實物利益	1,441	3,323
權益結算購股權開支	11,372	15,860
退休金計劃供款	-	12
	12,813	19,195
	14,613	20,945

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度內，根據本公司之購股權計劃，若干董事就彼等向本集團作出之服務獲授購股權，其進一步詳情載於財務報表附註35。於收益表釐定及確認之該等購股權之公平值乃於各自授出日期釐定，而列入本年度之財務報表內之金額乃計入上文董事酬金披露內。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

9. 董事酬金(續)

按列名方式呈列之董事酬金分析如下：

董事名稱	薪金、津貼及 袍金		權益結算 購股權開支	退休金計劃 供款	總酬金 港幣千元
	港幣千元	實物利益 港幣千元	港幣千元	港幣千元	
截至二零一二年十二月三十一日止年度					
執行董事：					
周思先生	120	-	1,052	-	1,172
洪敬南先生	116	-	1,052	-	1,168
于力先生	120	-	894	-	1,014
徐太炎先生	120	-	1,052	-	1,172
錢旭先生	120	1,416	1,262	-	2,798
姜新浩先生	120	-	694	-	814
孟芳女士	120	-	1,052	-	1,172
蕭健偉先生	120	25	1,052	-	1,197
遇魯寧先生	120	-	1,052	-	1,172
劉學恒先生	120	-	-	-	120
洪任毅先生	4	-	-	-	4
	1,200	1,441	9,162	-	11,803
非執行董事：					
林春癸先生	-	-	1,052	-	1,052
獨立非執行董事：					
吳騰輝先生	120	-	386	-	506
葛根祥先生	120	-	386	-	506
馬照祥先生	120	-	386	-	506
陳進思先生	120	-	-	-	120
朱武祥先生	120	-	-	-	120
	600	-	1,158	-	1,758
合計	1,800	1,441	11,372	-	14,613

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

9. 董事酬金(續)

董事名稱	薪金、津貼及 袍金		權益結算 購股權開支	退休金計劃 供款	總酬金
	港幣千元	實物利益 港幣千元	港幣千元	港幣千元	
截至二零一一年十二月三十一日止年度					
執行董事：					
周思先生	120	-	1,708	-	1,828
洪敬南先生	120	-	1,464	-	1,584
于力先生	120	-	1,464	-	1,584
徐太炎先生	120	-	1,220	-	1,340
錢旭先生	120	1,371	1,464	-	2,955
姜新浩先生	120	-	1,220	-	1,340
孟芳女士	120	-	1,220	-	1,340
蕭健偉先生	120	-	1,220	-	1,340
遇魯寧先生	120	-	1,220	-	1,340
劉學恒先生	120	-	1,220	-	1,340
雷振剛先生	-	-	-	-	-
	1,200	1,371	13,420	-	15,991
非執行董事：					
林春癸先生	-	1,952	-	12	1,964
獨立非執行董事：					
吳騰輝先生	120	-	488	-	608
葛根祥先生	120	-	488	-	608
馬照祥先生	120	-	488	-	608
陳進思先生	70	-	488	-	558
朱武祥先生	120	-	488	-	608
	550	-	2,440	-	2,990
合計	1,750	3,323	15,860	12	20,945

年內，概無董事放棄或同意放棄收取任何酬金之安排(二零一一年：無)。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

10. 五名最高薪酬僱員

截至二零一二年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬僱員包括一名(二零一一年：兩名(如重列))董事，其薪酬詳情載於上文附註9。年內其餘四名(二零一一年：三名(如重列))非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
薪金、津貼及實物利益	3,163	2,316
權益結算購股權開支	2,089	1,089
退休金計劃供款	314	229
	5,566	3,634

酬金介乎下列範圍內之非董事最高薪酬僱員之數目如下：

	僱員數目	
	二零一二年	二零一一年 (經重列)
港幣 1,000,001 元至港幣 1,500,000 元	3	3
港幣 1,500,001 元至港幣 2,000,000 元	1	—
	4	3

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

11. 所得稅

由於本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度內並無於香港產生任何應課稅溢利，因此並無於年內就香港利得稅作出撥備(二零一一年：無)。

有關中國大陸業務之中國企業所得稅乃根據有關現行法律、詮釋及慣例按估計應課稅溢利以適用稅率計算。

根據中國相關稅法及法規，中國土地增值稅乃按土地增值額(即銷售物業所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業開發項目支出等可扣減開支的數額)30%徵收。

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
即期 — 中國：		
香港	—	—
中國大陸		
中國企業所得稅	1	155,201
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	—	116,130
遞延	631	(20,546)
年內稅項開支總額	632	250,785

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

11. 所得稅(續)

適用於除稅前溢利／(虧損)按本公司及其大多數附屬公司所註冊司法權區之法定稅率計算之稅項開支／(抵免)與按實際稅率計算者之對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

本集團

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	香港		中國大陸		合計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
來自持續經營業務之除稅前虧損	(62,456)		(50,939)		(113,395)	
按法定稅率計算之稅項抵免	(10,305)	16.5	(12,735)	25.0	(23,040)	20.3
一間共同控制實體及聯營公司應佔虧損	1,688	(2.7)	1,238	(2.4)	2,926	(2.6)
毋須課稅收入	(13,397)	21.4	(1,738)	3.4	(15,135)	13.3
不可扣稅開支	16,637	(26.6)	4,024	(7.9)	20,661	(18.2)
動用過往期間之稅項虧損	-	-	(2,136)	4.2	(2,136)	1.9
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損	5,377	(8.6)	11,979	(23.5)	17,356	(15.3)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	-	-	632	(1.2)	632	(0.6)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	香港		中國大陸		合計	
	港幣千元	%	港幣千元 (經重列)	%	港幣千元 (經重列)	%
來自持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)	(68,573)		578,832		510,259	
按法定稅率計算之稅項開支／(抵免)	(11,315)	16.5	144,708	25.0	133,393	26.1
本集團一間中國附屬公司可分派溢利10% 預扣稅之影響	-	-	18,534	3.2	18,534	3.6
聯營公司應佔虧損	-	-	4	0.0	4	0.0
毋須課稅收入	(11,765)	17.1	(2,157)	(0.4)	(13,922)	(2.7)
不可扣稅開支	15,652	(22.8)	149	0.0	15,801	3.1
動用過往期間之稅項虧損	-	-	(3,200)	(0.6)	(3,200)	(0.6)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損	7,428	(10.8)	5,649	1.0	13,077	2.6
土地增值稅	-	-	116,130	20.1	116,130	22.7
土地增值稅之稅務影響	-	-	(29,032)	(5.0)	(29,032)	(5.7)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	-	-	250,785	43.3	250,785	49.1

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

12. 已終止經營業務

於二零一二年五月十日，本公司與獨立第三方訂立買賣協議，據此，本集團以港幣5,000,000元之現金代價將本集團當時全資附屬公司New Radiant Investments Limited (「New Radiant」)之全部股權售予獨立第三方。該宗交易於二零一二年五月三十一日完成。

本集團之庭園業務乃僅由New Radiant及其附屬公司經營。因此，本集團之庭園業務營運已於交易完成後終止。

(a) 於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中處理之已終止經營業務之業績概述如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收入	35,337	109,788
開支	(42,552)	(111,559)
已終止經營業務之除稅前虧損	(7,215)	(1,771)
與已終止經營業務之除稅前虧損有關之所得稅抵免／(開支)	(12)	387
出售已終止經營業務之收益，扣除所得稅零	(7,227)	(1,384)
本公司股東應佔全部來自已終止經營業務之年度溢利／(虧損)	5,674	(1,384)

(b) 截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度於綜合財務報表處理之已終止經營業務之現金流淨額如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
經營活動	(6,367)	(33,330)
投資活動	(91)	(6,313)
融資活動	3,254	18,720
已終止業務應佔現金流出淨額	(3,204)	(20,923)

12. 已終止經營業務(續)

(c) 來自已終止經營業務之每股盈利/(虧損)

	二零一二年	二零一一年
基本及攤薄	0.15 港仙	(0.04) 港仙

已終止經營業務之每股基本盈利乃根據來自已終止經營業務之年內溢利港幣5,674,000元(二零一一年：虧損港幣1,384,000元)及年內普通股加權平均數3,837,788,500股(二零一一年：3,677,916,664股)計算。

本公司並無就截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度呈列之來自已終止經營業務的每股基本盈利/(虧損)金額作出攤薄調整，乃因於尚未行使之購股權及可換股債券對呈列之已終止經營業務之每股基本盈利/(虧損)金額並無攤薄影響或反攤薄影響。

13. 年內公司股東應佔溢利/(虧損)

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔綜合溢利包括已於本公司財務報表處理之溢利港幣142,390,000元(二零一一年：虧損港幣38,703,000元)。

上述金額與本公司年內溢利/(虧損)之對賬如下：

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
已於本公司財務報表處理之年內本公司股東應佔綜合溢利/(虧損)金額		142,390	(38,703)
年內於收益表確認之應收附屬公司款項減值	19(b)	(53)	(88,642)
年內於收益表確認之應付附屬公司款項撥回		-	3,666
本公司年內溢利/(虧損)	36(b)	142,337	(123,679)

14. 本公司股東應佔每股盈利/(虧損)

每股基本虧損數額乃分別根據本公司股東應佔年內虧損及來自持續經營業務之年內虧損港幣97,769,000元(二零一一年：溢利港幣114,594,000元)及港幣103,443,000元(二零一一年：溢利港幣115,978,000元)，以及年內已發行普通股加權平均數3,837,788,500股(二零一一年：3,677,916,664股)計算。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

14. 本公司股東應佔每股盈利／(虧損)(續)

就截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損金額而言，本公司並無對呈列之每股基本虧損金額作出調整，乃因於尚未行使之購股權及可換股債券於年內對呈列之每股基本虧損金額並無攤薄影響或反攤薄影響。

截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利金額乃根據本公司股東應佔年內溢利及來自持續經營業務之年內溢利(經調整以反映於年初之所有具攤薄作用之可換股債券的認定兌換舉動之影響)，以及普通股加權平均數(經調整以反映於年初之所有具攤薄作用之可換股債券的認定兌換舉動之影響)計算。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)數額乃根據以下資料計算：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
盈利／(虧損)		
(i) 年內溢利／(虧損)：		
用於計算每股基本盈利／(虧損)之本公司股東應佔年內溢利／(虧損)	(97,769)	114,594
具攤薄作用可換股債券之應計利息	-	43,961
用於計算每股攤薄盈利／(虧損)之本公司股東應佔年內溢利／(虧損)	(97,769)	158,555
(ii) 持續經營業務之年內溢利／(虧損)：		
用於計算每股基本盈利／(虧損)之本公司股東應佔持續經營業務 年內溢利／(虧損)	(103,443)	115,978
具攤薄作用可換股債券之應計利息	-	43,961
用於計算每股攤薄盈利／(虧損)之本公司股東應佔持續經營業務 之年內溢利／(虧損)	(103,443)	159,939

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

14. 本公司股東應佔每股盈利／(虧損)(續)

	二零一二年	二零一一年 (經重列)
普通股數目		
用於計算每股基本盈利／(虧損)之年內已發行普通股加權平均數	3,837,788,500	3,677,916,664
具攤薄作用可換股債券之攤薄影響		
— 普通股加權平均數	—	2,937,662,719
用於計算每股攤薄盈利／(虧損)之普通股加權平均數	3,837,788,500	6,615,579,383

15. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢私、裝置、 設備及車輛 港幣千元	模具 港幣千元	在建工程 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零一二年十二月三十一日止年度							
於二零一二年一月一日：							
成本	9,202	6,066	10,274	4,651	—	2,030	32,223
累計折舊	(57)	(4,701)	(6,125)	(2,429)	—	—	(13,312)
賬面淨值	9,145	1,365	4,149	2,222	—	2,030	18,911
賬面淨值：							
於二零一二年一月一日	9,145	1,365	4,149	2,222	—	2,030	18,911
添置	—	88	215	100	—	551	954
年內折舊撥備	(379)	(339)	(1,000)	(514)	—	—	(2,232)
出售	—	—	(10)	—	—	—	(10)
出售附屬公司(附註38)	—	—	(745)	(655)	—	—	(1,400)
匯兌調整	(15)	(2)	(6)	(3)	—	(3)	(29)
於二零一二年十二月三十一日	8,751	1,112	2,603	1,150	—	2,578	16,194
於二零一二年十二月三十一日：							
成本	9,188	6,184	3,908	2,088	—	2,578	23,946
累計折舊	(437)	(5,072)	(1,305)	(938)	—	—	(7,752)
賬面淨值	8,751	1,112	2,603	1,150	—	2,578	16,194

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

15. 物業、廠房及設備(續)

本集團(續)

	樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢私、裝置、 設備及車輛 港幣千元	模具 港幣千元	在建工程 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零一一年十二月三十一日止年度							
於二零一一年一月一日：							
成本	-	5,867	8,117	15,631	656	-	30,271
累計折舊	-	(4,761)	(7,369)	(13,117)	(528)	-	(25,775)
賬面淨值	-	1,106	748	2,514	128	-	4,496
賬面淨值：							
於二零一一年一月一日	-	1,106	748	2,514	128	-	4,496
出售附屬公司(附註37)	9,163	-	2,860	467	-	2,019	14,509
添置	-	7,337	1,444	336	-	-	9,117
年內折舊撥備	(60)	(185)	(209)	(203)	(60)	-	(717)
出售	-	(48)	(737)	(626)	-	-	(1,411)
出售附屬公司(附註38)	-	(6,847)	-	(301)	(80)	-	(7,228)
匯兌調整	42	2	43	35	12	11	145
於二零一一年十二月三十一日	9,145	1,365	4,149	2,222	-	2,030	18,911
於二零一一年十二月三十一日：							
成本	9,202	6,066	10,274	4,651	-	2,030	32,223
累計折舊	(57)	(4,701)	(6,125)	(2,429)	-	-	(13,312)
賬面淨值	9,145	1,365	4,149	2,222	-	2,030	18,911

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

15. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	租賃物業裝修 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零一二年十二月三十一日止年度			
於二零一二年一月一日：			
成本	289	138	427
累計折舊	(289)	(94)	(383)
賬面淨值	-	44	44
賬面淨值：			
於二零一二年一月一日	-	44	44
年內折舊撥備	-	(44)	(44)
於二零一二年十二月三十一日	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日：			
成本	289	138	427
累計折舊	(289)	(138)	(427)
賬面淨值	-	-	-
截至二零一一年十二月三十一日止年度			
於二零一一年一月一日：			
成本	289	138	427
累計折舊	(289)	(50)	(339)
賬面淨值	-	88	88
賬面淨值：			
於二零一一年一月一日	-	88	88
年內折舊撥備	-	(44)	(44)
於二零一一年十二月三十一日	-	44	44
於二零一一年十二月三十一日：			
成本	289	138	427
累計折舊	(289)	(94)	(383)
賬面淨值	-	44	44

附註：

- 本集團之樓宇位於中國大陸並以中期租賃持有。
- 於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面淨值合共港幣1,564,000元(二零一一年：港幣7,259,000元)之若干樓宇已抵押作為本集團獲授若干其他貸款之擔保(附註30(b)(i))。
- 於二零一一年十二月三十一日，本集團賬面淨值合共港幣618,000元之若干廠房及機器與設備已抵押作為本集團獲授銀行貸款之擔保(附註30(a))。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

16. 投資物業

	附註	本集團	
		二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日之賬面值		163,537	500
收購附屬公司	37	–	162,945
公平值調整之收益/(虧損)淨額		6,952	(68)
出售附屬公司	38	–	(500)
匯兌調整		(241)	660
於十二月三十一日之賬面值		170,248	163,537

附註：

- 本集團之投資物業位於中國大陸並以中期租賃持有。本集團投資物業之進一步詳情載於第121頁。
- 本集團之投資物業乃經獨立專業合資格估值師資產評值顧問有限公司於二零一二年十二月三十一日按公開市場價值及現有用途基準重估。
- 於二零一二年十二月三十一日，本集團若干賬面值合共為港幣95,865,000元(二零一一年：港幣149,736,000元)之投資物業已抵押作為本集團獲授若干其他貸款之擔保(附註30(b)(ii))。
- 於二零一二年十二月三十一日，本集團當時賬面值合共為港幣34,914,000元之若干投資物業，已因針對本集團之若干法律程序而遭中國大陸之區域法院扣押，有關詳情載於財務報表附註32及37。

17. 預付土地租金

	附註	本集團	
		二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日之賬面值		252,596	–
收購附屬公司	37	–	251,991
年內攤銷撥備		(6,566)	(549)
匯兌調整		(408)	1,154
於十二月三十一日之賬面值		245,622	252,596
計入預付款項、按金及其他應收款項之即期部份	25	(6,579)	(6,590)
非即期部份		239,043	246,006

附註：

- 本集團所有租賃土地位於中國大陸並以中期租賃持有。
- 於二零一二年十二月三十一日，有關本集團若干土地使用權賬面值合共為港幣44,914,000元(二零一一年：港幣252,596,000元)之預付土地租金已抵押作為本集團獲授若干其他貸款之擔保(附註30(b)(iii))。

18. 商譽

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
成本及賬面淨值：		
於一月一日	149,881	-
收購附屬公司(附註37)	-	149,881
於十二月三十一日	149,881	149,881

商譽減值測試

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，於收購時所產生之商譽之賬面淨值已分配予本集團之物流業務分類以進行減值測試。

物流業務分類的相關業務單位之可收回金額乃經參照獨立專業合資格估值師資產評估顧問有限公司進行之業務估值後，基於使用現金流量預測所得出之公平值減出售成本估算而釐定，現金流量預測根據高級管理層批准覆蓋10年期間之財政預算為依據。物流業務分類業務單位之首個10年期間現金流量預測所應用之折現率為12.4%，該折現率乃參照同類行業之平均折現率及有關業務單位之業務風險而釐定。永久期間所用增長率為3%。

根據商譽減值測試之結果，董事認為，毋須為本集團於二零一二年十二月三十一日之商譽作出減值撥備(二零一一年：無)。

公平值減出售成本估算所用之主要假設

下文載列管理層為進行商譽減值測試於編製現金流量預測所採用之各項重要假設：

- 預算營業額
就物業業務分部的收入而言，預算營業額乃按擬建倉庫的總預計樓面面積、截至估值日各項目的租金及出租率計算。
- 預算毛利率
就釐定預算毛利率所佔價值採納的基準為緊接預算年度前一年獲得的平均毛利、預期效率改善的升幅及管理層之物流業營運經驗。
- 商業環境
中國大陸現時的政治、法律及經濟狀況並無重大變動。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

19. 附屬公司權益

附註	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	本公司	
		二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元
附屬公司之投資，計入非流動資產			
非上市股份，按成本	132,506	211,218	56,113
應收附屬公司 (a)	1,173,909	513,872	-
	1,306,415	725,090	56,113
應收附屬公司，計入流動資產 (a)	558,267	87,767	199,483
應付附屬公司，計入流動負債 (a)	(11,568)	(11,707)	(3,669)
附屬公司總權益	1,853,114	801,150	251,927

附註：

(a) 應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及無固定償還期。

董事認為，計入上文非流動資產之應收附屬公司款項被視為對附屬公司之類似股權貸款。

(b) 年內應收附屬公司減值撥備之變動如下：

	本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日	-	-
於收益表確認之年內減值 出售附屬公司	53 (53)	88,642 (88,642)
於十二月三十一日	-	-

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

19. 附屬公司權益(續)

附註：(續)

(c) 主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/註冊及 經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本之面值	所持應佔股本		主要業務
			本公司	本集團	
北京陸港國際物流有限公司	中國/中國大陸	人民幣 199,095,322元	-	84.24	提供物流服務
新陽置業有限公司	香港	港幣 1.00元	-	100	投資控股
北京京泰投資諮詢有限公司(「京泰諮詢」) ^Ω	中國/中國大陸	10,000,000美元	-	100	辦公室管理
陸港一號地(香港)有限公司 (前稱北京建設玉泉山(香港)有限公司)	香港	港幣 1.00元	-	100	投資控股
中國物流基礎設施(控股)有限公司 [⊗]	英屬處女群島/香港	1.00美元	100	100	投資控股
新輝國際發展有限公司 [⊗]	香港	港幣 1.00元	-	100	投資控股
北京建設衢州有限公司 [⊗]	香港	港幣 1.00元	-	100	投資控股
衢州通成國際物流有限公司 (「衢州通成」) ^{Ω#⊗}	中國/中國大陸	人民幣 49,800,000元	-	100	物流設施發展

^Ω 根據中國法律註冊為全外資企業。

[#] 並無經香港安永或安永全球網絡之另外成員公司審核。

[⊗] 於年內註冊成立/成立。

董事認為，上表所列之本公司附屬公司為主要影響年內業績或組成本集團資產淨值主要部分之附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

20. 於一間共同控制實體之權益

	附註	本集團	
		二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一間共同控制實體之投資，計入非流動資產：			
應佔資產淨值	(a)	309,057	—
應收一間共同控制實體款項(已計入流動資產)	(b)	322,672	—
應付一間共同控制實體款項(已計入流動負債)	(b)	(3,198)	—
於一間共同控制實體之總權益		628,531	—

附註：

(a) 下表列示本集團之共同控制實體之財務資料概要：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應佔共同控制實體之資產及負債		
非流動資產	5,577	—
流動資產	506,633	—
流動負債	(203,153)	—
資產淨值	309,057	—
應佔共同控制實體之業績		
其他收入	5,063	—
開支總額	(18,743)	—
稅前虧損	(13,680)	—
所得稅	3,329	—
年內虧損	(10,351)	—

(b) 於二零一二年十二月三十一日，應收一間共同控制實體款項為本集團提供之銀行委託貸款合共人民幣262,000,000元(相當於港幣322,672,000元)，以撥付共同控制實體之業務發展。該銀行委託貸款年息介乎7.1%至7.6%，須於二零一三年悉數償還。

於二零一二年十二月三十一日，計入流動負債之應收一間共同控制實體款項為無抵押、免息及無固定還款期。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

20. 於一間共同控制實體之權益(續)

附註：(續)

(c) 根據中國法律註冊為中外合資企業之共同控制實體之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/註冊 及經營地點	繳足股本/ 註冊資本之面值	百分比			主要業務
			本集團應佔 擁有權權益	投票權	溢利共享	
北京北建通成國際物流 有限公司(「BIPL」)	中國/中國大陸	人民幣337,040,000元	52	52	52	物流設施發展

21. 聯營公司之投資

	附註	本集團	
		二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
聯營公司之投資(計入非流動資產)：			
應佔資產淨值	(a)	64,702	69,653
減值撥備	(b)	(14,670)	(14,693)
		50,032	54,960

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

21. 聯營公司之投資(續)

附註：

(a) 下表列示本集團之聯營公司之財務資料概要：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應佔聯營公司之資產及負債		
非流動資產	46,343	48,421
流動資產	34,031	29,703
流動負債	(15,672)	(8,471)
資產淨值	64,702	69,653
應佔聯營公司之業績		
收入	2,489	1,430
其他收入	7,344	448
收入總額	9,833	1,878
開支總額	(14,665)	(1,893)
稅前虧損	(4,832)	(15)
所得稅	(1)	-
年內虧損	(4,833)	(15)

(b) 年內聯營公司之投資減值撥備之變動如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日	14,693	-
收購附屬公司	-	14,626
匯兌調整	(23)	67
於十二月三十一日	14,670	14,693

(c) 主要聯營公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立及經營地點	註冊資本	百分比			主要業務
			本集團應佔 擁有權益	投票權	溢利共享	
北京京津港國際物流 有限公司*	中國/中國大陸	人民幣128,850,000元	33.37%	33.37%	33.37%	提供物流服務

* 並無經香港安永或安永全球網絡之另外成員公司審核。

董事認為，上表所列之本集團聯營公司為主要影響年內業績或本集團資產主要部分之聯營公司。董事認為提供其他聯營公司之詳情會令篇幅過於冗長。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

22. 收購土地使用權已付按金

於二零一二年十二月三十一日，土地使用權之已付按金指本集團於中國江蘇省衢州市擬收購按長期基準持有之土地使用權所支付之按金。結餘隨後於二零一三年一月收購土地使用權完成後已轉撥至預付土地租金，進一步詳情載於財務報表附註46(a)。

23. 持作出售物業

於二零一一年十二月三十一日，本集團持作出售物業位於中國大陸並由本集團附屬公司京泰同成持有。鑒於本集團於二零一二年三月出售 Zenna 的股權，故此年內已終止將京泰同成的賬目合併處理，進一步詳情載於財務報表附註6及38。

24. 應收賬款

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應收賬款	253	16,502
減值(附註(b))	-	(452)
	253	16,050

附註：

- (a) 本集團與客戶之貿易條款以信貸交易為主，惟通常要求新客戶預付款項除外。主要客戶之信貸期一般為14至60日。各客戶設有最高信貸額。本集團致力對其尚未償還應收款項保持嚴格控制，並設立信貸控制部以盡量減低信貸風險。高級管理層定期檢討逾期結餘。鑑於上文所述，加上本集團應收賬款與大量分散的客戶相關，因此不存在重大信貸集中風險。本集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸升級。應收賬款不計利息。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

24. 應收賬款(續)

附註：(續)

(a) (續)

於報告期末的應收賬款賬齡分析乃根據應付日期及在扣除減值後編製，現列於下文：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
信貸期內	253	2,587
逾期：		
一個月內	-	10,722
一至三個月	-	2,300
四至六個月	-	299
六個月以上	-	142
	253	16,050

並未逾期亦未減值之應收賬款主要與近期並無拖欠記錄之若干獨立客戶有關。

於二零一一年十二月三十一日，已逾期但未減值之應收賬款與多名於本集團具有良好往績記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動及有關結餘仍被認為可全數收回，故本公司董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備。

(b) 年內本集團應收賬款之減值撥備變動載列如下：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日	452	452
出售附屬公司	(452)	-
於十二月三十一日	-	452

於二零一一年十二月三十一日，上述應收賬款之減值撥備乃就個別已減值之應收賬款作出之撥備。個別已減值之應收賬款乃涉及面臨財政困難或同時拖欠利息及／或本金付款之客戶，且預期所有應收款項均不可收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸升級。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

25. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團			本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	十二月三十一日	十二月三十一日	一月一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
		(經重列)			
預付款項	652	2,248	117,447	585	1,552
預付土地租金					
— 即期部份(附註17)	6,579	6,590	—	—	—
按金及其他應收款項(附註)	42,930	59,628	5,792	97	10,000
	50,161	68,466	123,239	682	11,552

附註：於二零一二年十二月三十一日，本集團之按金及其他應收款項包括本集團於二零一二年九月向BIPL之合營方作出人民幣34,920,000元(相當於港幣42,721,000元)的現金墊款，作為其向BIPL的資本注資。

於二零一一年十二月三十一日，本集團的按金及其他應收款項包括向一名第三方借出的若干無抵押貸款，本金總額為人民幣38,707,000元(相當於港幣47,745,000元)，以年利率6.1%計息，須一年內償還。

26. 應收／應付關連人士款項

與關連人士之結餘為無抵押、免息，且無固定還款期，惟向一名本公司股東借出的若干無抵押貸款除外，於二零一一年之本金總額為人民幣38,707,000元(相當於港幣47,745,000元)，以年利率6.1%計息，須一年內償還。年內該名本公司股東已全數償清該批貸款。

27. 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
現金及銀行結餘(不包括定期存款)	183,971	444,950	41,904	77,594
定期存款	1,585,396	2,428,459	753,542	1,829,524
現金及銀行結餘總額	1,769,367	2,873,409	795,446	1,907,118

附註：

- 於二零一二年十二月三十一日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為港幣1,324,798,000元(二零一一年：港幣2,374,734,000元)。人民幣不能自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。
- 銀行存款按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。視乎本集團之直接現金需求，短期定期存款之存款期在一日至三個月不等期間而變動，按有關之短期定期存款利率計息。銀行結餘及定期存款乃存於並無近期違約記錄而具信譽的銀行。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

28. 應付賬款

於報告期末之應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一個月內	-	9,066
一個月	-	2,902
兩至三個月	228	87
三個月以上	-	109,371
	228	121,426

應付賬款為不計利息，並於正常營運週期內或按要求償還。

29. 其他應付款項及應計款項

	本集團			本公司	
	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
應計款項	25,368	13,476	29,293	175	961
預收款項	910	-	-	-	-
其他應付款項	3,892	71,369	2,643	777	9,543
	30,170	84,845	31,936	952	10,504

其他應付款項為免息，平均還款期為三個月。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

30. 銀行及其他借貸

	附註	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	本集團 二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元
銀行貸款，有抵押	(a)	-	2,477	-
其他貸款：				
有抵押	(b), (c)	47,108	90,267	-
無抵押		19,898	111,705	-
		67,006	201,972	-
銀行及其他借貸總額		67,006	204,449	-
分析：				
須於一年內償還之銀行貸款		-	2,477	-
須於下列年期償還之其他貸款：				
一年內或按要求		32,294	46,804	-
第二年		34,712	-	-
第三年至第五年(包括首尾兩年)		-	155,168	-
		67,006	201,972	-
銀行及其他借貸總額		67,006	204,449	-
分類為流動負債之部分		(32,294)	(49,281)	-
非即期部分		34,712	155,168	-

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

30. 銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a) 於二零一一年十二月三十一日，銀行貸款319,000美元(相當於港幣2,477,000元)乃由本公司之一名時任董事作個人擔保及以本公司之前附屬公司賬面總值為港幣16,255,000元之資產之淨動押記作抵押(包括當時賬面淨值合共為港幣618,000元之若干廠房及機器與設備(附註15(c)))。已抵押銀行貸款年息為5.75%，須於年內悉數償還。
- (b) 本集團有抵押其他貸款以下列各項作抵押：
- (i) 以本集團於二零一二年十二月三十一日之賬面總值為港幣1,564,000元(二零一一年：港幣7,259,000元)之若干樓宇、廠房及機器與設備作為抵押(附註15(b))；
- (ii) 以本集團位於中國內地於二零一二年十二月三十一日之賬面總值為港幣95,865,000元(二零一一年：港幣149,736,000元)之若干投資物業作為抵押(附註16(c))；
- (iii) 以本集團於二零一二年十二月三十一日之賬面總值約為港幣44,914,000元(二零一一年：港幣252,596,000元)之若干預付土地租金作為抵押(附註17(b))；及/或
- (iv) 陸港非控股權益持有人作出之公司擔保。
- (c) 於二零一二年十二月三十一日，本集團有抵押其他貸款包括兩筆其他貸款，本金總額為人民幣10,250,000元(相當於港幣12,624,000元)，乃以年利率8.54%至9.71%計息，並於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度已逾期。兩筆逾期的其他貸款應付利息及罰款金額分別為港幣11,171,000元(二零一一年：港幣10,355,000元)及港幣10,049,000元(二零一一年：無)。
- (d) 除美元計值的有抵押銀行貸款及無抵押其他貸款港幣228,000元外，所有借貸均以人民幣計值。

31. 可換股債券

本公司於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度有兩批未贖回的可換股債券，有關之概要資料載列如下：

	配售可換股債券*	可換股債券*
	(附註(a))	(附註(b))
發行日期	二零一零年十二月三日	二零一零年十二月三十一日
到期日	二零一五年十二月二日	二零一五年十二月三十日
可換股債券持有人之贖回選擇	發行日期之第一週年後之任何日子	
原本金額(港幣千元)	499,850	1,500,000
票息率	零	零
每股本公司普通股之換股價(港幣)	0.65	0.65

* 誠如本公司有關發行可換股債券之各份通函所定義。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

31. 可換股債券(續)

此等可換股債券中，各組皆因會計原因而如財務報表附註2.4中所載的「可換股債券」會計政策進一步所述，一分為二成負債部分及權益部分。下表概述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公司可換股債券之本金額，以及負債及權益部份之變動：

	配售可換股債券 港幣千元	可換股債券 港幣千元	總額 港幣千元
尚未償還本金額			
於二零一一年一月一日	490,750	1,500,000	1,990,750
轉換為普通股(附註34(b))	(114,920)	–	(114,920)
贖回	(11,830)	–	(11,830)
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	364,000	1,500,000	1,864,000
贖回	(317,850)	–	(317,850)
於二零一二年十二月三十一日	46,150	1,500,000	1,546,150
負債部分			
於二零一一年一月一日	417,956	1,329,920	1,747,876
於轉換可換股債券時轉撥至股本及股份溢價賬 (附註34(b))	(98,835)	–	(98,835)
贖回	(10,400)	–	(10,400)
估算利息開支	11,563	32,398	43,961
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	320,284	1,362,318	1,682,602
贖回	(282,693)	–	(282,693)
估算利息開支	4,366	33,280	37,646
於二零一二年十二月三十一日	41,957	1,395,598	1,437,555
權益部分(包含在可換股債券權益儲備內)			
於二零一一年一月一日	64,904	168,848	233,752
於轉換可換股債券時轉撥至股本及股份溢價賬 (附註34(b))	(15,199)	–	(15,199)
贖回	(1,564)	–	(1,564)
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	48,141	168,848	216,989
贖回	(42,037)	–	(42,037)
於二零一二年十二月三十一日	6,104	168,848	174,952

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

31. 可換股債券(續)

附註：

- (a) 根據二零一零年六月二十五日就為中國物業及物流業務之日後投資提供資金及向本集團提供額外營運資金而訂立的配售協議，配售代理已將配售可換股債券向若干獨立第三方發行。有關該等配售可換股債券之進一步詳情載於本公司於二零一零年八月十六日刊發之通函，以及於二零一零年六月二十五日、二零一零年六月二十九日、二零一零年十月二十九日及二零一零年十二月三日刊發之公佈。
- (b) 根據二零一零年六月二十五日就為物業及物流業務之日後投資提供資金及向本集團提供額外營運資金而訂立的認購協議，可換股債券已向本公司主要股東之同系附屬公司北京控股集團(BVI)有限公司(「北控集團BVI」)發行。有關該等可換股債券之進一步詳情載於本公司於二零一零年八月十六日刊發之通函，以及於二零一零年六月二十五日、二零一零年六月二十九日、二零一零年十月二十九日及二零一零年十二月三十一日刊發之公佈。

32. 訴訟撥備

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一月一日	-	-
轉撥自其他負債	190,867	-
額外撥備	16,489	-
匯兌調整	(266)	-
於十二月三十一日	207,090	-

於二零一二年十二月三十一日之訴訟撥備乃關於中國大陸一間銀行於截至二零一二年十二月三十一日止年度向本集團附屬公司陸港提出多項訴訟，涉及陸港非控股權益持有人之附屬公司借入若干逾期銀行貸款，進一步詳情載於財務報表附註37。

就此等訴訟而言，本集團若干投資物業已遭中國大陸的一個區域法院扣押，二零一二年十二月三十一日的賬面總值為港幣34,914,000元(附註16(d))。

33. 遞延稅項

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產/(負債)淨額如下：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
遞延稅項資產	17	40,809
遞延稅項負債	(66,424)	(85,168)
	(66,407)	(44,359)

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

33. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產及負債之組成部份及其於年內之變動如下：

本集團

	附註	收購附屬公司			應佔		遞延稅項 資產/ 負債淨額 港幣千元
		產生之 公平值調整 港幣千元	物業重新估值 港幣千元	預扣稅 港幣千元	其他 港幣千元		
於二零一一年一月一日		-	-	-	(562)	(562)	
收購附屬公司	37	(41,872)	(23,722)	-	-	(65,594)	
年內於利潤表入賬/(扣除)之							
遞延稅項淨額		-	-	(18,534)	39,493	20,959	
匯兌調整		(63)	(34)	-	935	838	
於二零一一年十二月三十一日及二零 一二年一月一日		(41,935)	(23,756)	(18,534)	39,866	(44,359)	
年內於利潤表入賬/(扣除)之							
遞延稅項淨額		1,107	(1,738)	-	-	(631)	
出售附屬公司		-	-	18,534	(40,158)	(21,624)	
匯兌調整		(61)	(24)	-	292	207	
於二零一二年十二月三十一日		(40,889)	(25,518)	-	-	(66,407)	

附註：

- (a) 於二零一二年十二月三十一日，有關未動用稅項虧損港幣149,086,000元(二零一一年：港幣67,753,000元)之遞延稅項資產尚未確認，原因為該等遞延稅項虧損乃產生自己虧損一段時間之本公司及若干附屬公司，且不大可能獲得應課稅溢利用作抵銷該等稅項虧損。該等款項中，未確認稅項虧損港幣102,368,000元(二零一一年：港幣53,623,000元)將於一至五年屆滿。
- (b) 根據中國企業所得稅法，於中國大陸成立之外資企業向外國投資者宣派股息須徵收10%預扣稅。此規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國大陸與外國投資者之司法權區有簽訂相關稅務協議，則可應用較低之預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為10%。因此，本集團有責任就於中國大陸成立之該等附屬公司於二零零八年一月一日起產生之盈利所宣派之股息繳納預扣稅。

本公司向股東支付股息並無附帶所得稅影響(二零一一年：無)。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

34. 股本

股份

	本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
法定：		
10,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
3,837,788,500股每股面值港幣0.10元之普通股	383,779	383,779

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，本公司之已發行股本及股份溢價賬之變動概要如下：

	附註	已發行			總計 港幣千元
		普通股數目	已發行股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	
於二零一一年一月一日		3,536,558,500	353,656	554,070	907,726
因業務合併發行代價股份	(a)	124,430,000	12,443	41,062	53,505
於轉換可換股債券時發行股份	(b)	176,800,000	17,680	96,354	114,034
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日		3,837,788,500	383,779	691,486	1,075,265
削減股份溢價賬	36(b)	-	-	(691,486)	(691,486)
於二零一二年十二月三十一日		3,837,788,500	383,779	-	383,779

附註：

- (a) 於二零一一年十一月二十一日，本公司配發及發行124,430,000股本公司之新普通股作為收購智健有限公司(「智健」)之代價之一部份，詳情載於附註37。
- (b) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本金總額約港幣114,920,000元之本公司若干配售可換股債券已由若干債券持有人以換股價每股港幣0.65元轉換為總計176,800,000股本公司新普通股。已發行的普通股面值及配售可換股債券的負債部分及權益部分於轉換日的賬面總值之間的差額約為港幣96,354,000元，已轉讓至本公司股份溢價賬。

購股權

本公司之購股權計劃及根據計劃發行之購股權之詳情載於財務報表附註35。

35. 購股權計劃

於二零一零年三月十八日，本公司已採納一項新購股權計劃（「計劃」），以取代於二零零二年六月十八日採納之舊購股權計劃，除非被取消或修訂，否則計劃自當日起計十年內持續有效。計劃之目的乃為本集團吸引及挽留最優秀之人才，以發展本集團之業務；提供額外獎勵予對本集團作出貢獻之僱員、管理人員和董事、承辦商、供應商、顧問及諮詢者；以及透過將購股權持有人與本公司股東之利益保持一致，以促使本集團達致長遠財務成功。本公司董事可酌情決定邀請本公司及其任何附屬公司僱員（包括執行董事）及非執行董事，按每次授出購股權支付港幣1元接納購股權以認購本公司之普通股。

於計劃下，現時獲准授出之未獲行使購股權之最多數目相等於任何時間該等購股權獲行使時本公司已發行普通股總數之30%。於任何十二個月期間，本公司因行使授予任何一名人士之購股權（不論已行使或尚未行使）而發行及將予發行之普通股總數不得超過本公司已發行普通股總數之1%。

根據計劃授出之購股權由承授人個人擁有，不得轉付或轉讓。

董事會將酌情決定根據計劃授出之購股權之行使期，惟任何購股權均不得於授出日期後十年後行使。計劃批准日期十年後，不可再授出購股權。

購股權之行使價由董事會釐定，但不得低於下列最高者：(i) 於授出日期（必須為交易日）本公司普通股在聯交所之收市價；(ii) 緊接購股權授出日期前五個交易日，本公司普通股在聯交所之平均收市價；及(iii) 本公司普通股之面值。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

35. 購股權計劃(續)

下表購股權計劃的購股權於期內尚未行使：

	附註	二零一二年		二零一一年	
		加權平均行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均行使價 每股港元	購股權數目 千份
於一月一日		0.679	503,400	0.820	305,700
年內授出	(b)	0.410	302,913	0.465	200,000
年內沒收		0.820	(800)	0.820	(2,300)
年內註銷	(c)	0.820	(302,600)	-	-
於十二月三十一日		0.432	502,913	0.679	503,400

附註：

- (a) 於本年內，概無任何購股權獲行使(二零一一年：無)。
- (b) 截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，購股權分別於二零一一年十月二十八日及二零一二年六月一日授出。所有購股權均於授出日期即時歸屬，其公平值於授出日期使用二項式模型釐定，介乎港幣0.1274元至港幣0.2103元(二零一一年：港幣0.1452元至港幣0.2440元)。下表列出輸入所用模型的資料：

	授出日期	
	二零一二年 六月一日	二零一一年 十月二十八日
授出日期股份價格	港幣0.41元	港幣0.465元
行使價	港幣0.41元	港幣0.465元
購股權年期	10年	10年
預期波幅	47.276%	48.360%
股息率	0%	0%
無風險利率	0.960%	2.270%

購股權之公平值，乃基於獨立合資格專業估值師漢華評值有限公司於授出日期進行之估值計算。計算購股權公平值所用之變數及假設乃以管理層之最佳估計為基礎。變數及假設之變動可能導致購股權之公平值改變。

預期波幅乃使用彭博社所報之於估值日期主要業務為物業發展之可資比較公司之股價回報之持續複合利率之平均年度化標準偏離法釐定。

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度確認以股權結算之購股權開支港幣43,073,000元(二零一一年：港幣35,462,000元)。

- (c) 根據本公司董事於二零一二年六月一日舉行的董事會會議上通過的決議案，二零一零年授出的購股權(「二零一零年購股權」)已經註銷。註銷二零一零年購股權於二零一二年七月三十一日完成，就該等購股權計入購股權儲備的餘下有關金額港幣85,768,000元則重新歸入本公司累計虧損。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

35. 購股權計劃(續)

附註：(續)

(d) 於本報告期末尚未行使的購股權的行使價及行使期如下：

二零一二年

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期**
200,000	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零二一年十月二十七日
302,913	0.410	二零一二年六月一日至 二零二二年五月三十一日
502,913		

二零一一年

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期**
283,600	0.820	二零一零年四月八日至 二零二零年四月七日
6,000	0.808	二零一零年四月二十七日至 二零二零年四月二十六日
11,400	0.820	二零一零年五月十一日至 二零二零年五月十日
2,400	0.820	二零一零年六月十七日至 二零二零年六月十六日
200,000	0.465	二零一一年十月二十八日至 二零二一年十月二十七日
503,400		

* 購股權之行使價須就供股或發行紅股或本公司股本之其他類似變動而作出調整。

** 購股權並無歸屬期。

(e) 截至二零一二年十二月三十一日止，本公司於該計劃項下尚有502,913,100份購股權未獲行使。根據本公司之現有資本架構，全面行使餘下之購股權將導致額外發行502,913,100股本公司之普通股，額外產生股本港幣50,291,000元及港幣166,903,000元之股份溢價(未計發行開支及由購股權儲備轉至股份溢價賬)。

報告期末後，於二零一三年一月九日，本集團一名僱員以行使價每股港幣0.41元行使300,000份購股權。本財務報表獲批准當日，本公司購股權計劃下有502,613,100份購股權尚未行使，佔本公司當日股份約10.6%。

36. 儲備

(a) 本集團

(i) 本集團本年度及過往年度之儲備及有關變動金額於綜合權益變動表內呈列。

(ii) 誠如財務報表附註2.4「以股份支付款」的會計政策所進一步闡釋，本集團及本公司之購股權儲備包括已授出但未行使的購股權公平值。該金額會於有關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，於有關購股權屆滿或遭沒收時則轉撥至保留溢利/累計虧損。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

36. 儲備(續)

(a) 本集團(續)

(iii) 中國儲備金為本集團於中國大陸成立之附屬公司、共同控制實體及聯營公司適用之中國公司法或中國中外合資經營企業法撥出之儲備。本集團於二零一二年十二月三十一日之中國儲備金並無可以現金股息之方式分派。

(b) 本公司

	附註	股份溢價賬 港幣千元 (附註34)	繳入盈餘 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	可換股債券 權益儲備 港幣千元 (附註31)	匯兌波動 儲備 港幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零一一年一月一日		554,070	75,130	86,533	233,752	14,487	(408,490)	555,482
年內虧損		-	-	-	-	-	(123,679)	(123,679)
年內其他全面收益：								
— 換算匯兌差額		-	-	-	-	53,497	-	53,497
年內全面虧損總額		-	-	-	-	53,497	(123,679)	(70,182)
轉換可換股債券	31, 34(b)	96,354	-	-	(15,199)	-	-	81,155
收購附屬公司	34(a), 37	41,062	-	-	-	-	-	41,062
以權益結算之購股權安排	35(b)	-	-	35,462	-	-	-	35,462
因職員及顧問辭職而轉撥購股權儲備		-	-	(585)	-	-	585	-
於提早贖回轉撥可換股債券之權益部份	31	-	-	-	(1,564)	-	1,564	-
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日		691,486	75,130	121,410	216,989	67,984	(530,020)	642,979
年內溢利		-	-	-	-	-	142,337	142,337
年內其他全面虧損：								
— 換算匯兌差額		-	-	-	-	(1,433)	-	(1,433)
年內全面收益總額		-	-	-	-	(1,433)	142,337	140,904
以權益結算之購股權安排	35(b)	-	-	43,073	-	-	-	43,073
因職員及顧問辭職而轉撥購股權儲備		-	-	(180)	-	-	180	-
因註銷而轉撥購股權儲備	35(c)	-	-	(85,768)	-	-	85,768	-
於提早贖回轉撥可換股債券之權益部份	31	-	-	-	(42,037)	-	42,037	-
削減股份溢價賬(附註)		(691,486)	348,750	-	-	-	342,736	-
於二零一二年十二月三十一日		-	423,880	78,535	174,952	66,551	83,038	826,956

附註：根據本公司股東於二零一二年六月二十九日的股東週年大會上通過的特別決議案，於二零一二年七月二日將本公司股份溢價賬進賬額港幣691,486,000元全額減扣至零，並將所減少數額應用於當時本公司的累計虧損全額結餘港幣342,736,000元，餘下結餘港幣348,750,000元則計入本公司繳入盈餘賬。上述扣減本公司股份溢價賬的進一步詳情載於本公司日期分別為二零一二年五月二十三日及二零一二年五月三十一日的公佈及通函。

37. 業務合併

根據本公司及本公司一位主要股東之附屬公司於二零一一年七月二十五日達成的收購協議，本公司收購智健之100%權益，總代價為港幣132,506,000元，當中港幣79,001,000元乃以現金應付，而於完成日期，港幣53,505,000元的結餘則以本公司以每股收市價港幣0.43元發行124,430,000股本公司新普通股繳付。購買代價已於二零一一年十一月二十一日全數繳清，而交易於同日完成。

智健及其附屬公司(統稱「智健集團」)從事北京朝陽島港口內的租賃倉儲業務及提供管理服務，而收購交易乃按香港財務報告準則第3號以業務合併入賬。上述交易按上市規則第14及14A章亦構成重大及關連交易。

如本公司於二零一一年十月二十五日有關收購智健之股東通函中及於本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度綜合財務報表(「二零一一年綜合財務報表」)中披露，智健集團持有若干由重組(「重組」)產生的或然負債(「智健集團或然負債」)，該重組於二零一一年由若干投資者執行以成立陸港(為智健持有88.24%權益之附屬公司)。根據該重組，一名投資者(「陸港MI」，現為陸港非控股股東)將其附屬公司(「陸港MI附屬公司」)之若干資產及負債注入陸港，作為其對陸港之出資，而由陸港MI附屬公司向中國大陸一間銀行(「該銀行」)借入未償還本金總額人民幣47,700,000元之若干銀行貸款(「銀行貸款」)並無獲陸港接收。基於本集團所得之資料，銀行貸款於收購當日及二零一一年十二月三十一日已逾期，且仍未清算。由於重組之缺失，倘陸港MI附屬公司及陸港MI(為銀行貸款之擔保人)未能清還銀行貸款、有關利息及逾期罰款，該銀行可能要求陸港負起清還銀行貸款之責任。由於或然負債之公平值不能可靠地計量，基於不確定該銀行會否控告陸港，且可能流出現金之時間及金額(如有)仍未確定，故智健集團或然負債於二零一一年綜合財務報表編制期間並未確認為收購智健可識別負債之部分。

然而，於二零一二年五月，該銀行就已逾期銀行貸款之償還責任向陸港MI附屬公司及陸港提出法律訴訟(「法律訴訟」)，陸港MI附屬公司為第一被告，陸港為第二被告。該銀行之索償總額為人民幣154,331,000元，包括於二零一一年十二月二十日之貸款本金總額人民幣47,700,000元，以及有關利息及逾期罰款人民幣106,631,000元。基於本集團取得中國法律顧問之建議，根據法律訴訟，陸港可能須負擔有關銀行貸款之償還責任。考慮到上述於收購智健當日存在有關智健集團或然負債之新資料，本集團於計算期內根據香港財務報告準則第3條追溯重新計量智健集團之業務合併，計入智健集團或然負債為由本集團於收購負擔的額外可識別負債。重新計量智健集團業務合併對二零一一年綜合財務報表之影響概述如下：

- 由於議價購買附屬公司收益減少港幣4,888,000元以及收購日期至二零一一年十二月三十一日期間就銀行貸款的利息及罰款涉及額外或然負債而於收益表中確認的其他開支增加港幣1,778,000元，年內溢利及持續經營業務年內溢利各自減少港幣6,666,000元。本公司股東及非控股權益所佔年內溢利及持續經營業務年內溢利分別減少港幣6,350,000元及港幣316,000元；

37. 業務合併(續)

- 由於換算海外業務之匯兌差額減少，本年度其他全面收益減少港幣897,000元。本公司股東及非控股權益分佔其他全面收入分別減少港幣736,000元及港幣161,000元；
- 於二零一一年十二月三十一日綜合財務狀況表所列商譽、其他負債及累計虧損分別增加港幣149,881,000元、港幣190,867,000元及港幣6,350,000元；
- 於二零一一年十二月三十一日綜合財務狀況表所列匯兌波動儲備及非控股權益分別減少港幣736,000元及港幣33,900,000元；及
- 本公司股東就年內溢利及持續經營業務年內溢利應佔每股基本盈利及每股攤薄盈利分別減少0.17港仙及0.10港仙。

本年度，於二零一二年五月針對陸港提出法律訴訟時，智健集團或然負債於綜合財務狀況表由「其他負債」重新分類為「訴訟撥備」，當時的賬面值為人民幣154,735,000元(相當於港幣190,867,000元)。於二零一二年十二月三十一日，綜合財務狀況表所列法律訴訟涉及的訴訟撥備為人民幣168,151,000元(相等於港幣207,090,000元)，其中人民幣13,416,000元(相等於港幣16,489,000元)於本年度的收益表內予以確認(附註32)。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

37. 業務合併(續)

有關智健集團就重新計算其業務合併於收購日期之可識別資產及負債公平值(如重列)載列如下：

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列) (附註(a))
獲收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	15	-	14,509
投資物業	16	-	162,945
預付土地租賃款項	17	-	251,991
於聯營公司之投資		-	54,726
應收賬款		-	506
預付款項、按金及其他應收款項		-	64
現金及銀行結餘		-	17,707
應付賬款		-	(464)
其他應付款項及應計款項		-	(71,127)
應付所得稅項		-	(277)
銀行及其他借貸		-	(197,916)
其他負債		-	(188,192)
遞延稅項負債	33	-	(65,594)
非控股權益		-	3,747
			(17,375)
收購時的商譽	18	-	149,881
			132,506
支付方式：			
現金		-	79,001
發行普通股份	34(a)	-	53,505
			132,506
收購起計的年內虧損		-	1,510

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

37. 業務合併(續)

有關收購附屬公司之現金流量分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
現金代價	-	(79,001)
收購之現金及銀行結餘	-	17,707
計入投資活動之現金流量之現金及現金等價物之流出淨額	-	(61,294)
計入經營業務之現金流量之收購交易成本	-	(1,115)
有關收購附屬公司之現金及現金等價物之流出淨額	-	(62,409)

附註：

- (a) 除物業、廠房及設備、預付土地租賃款項及於聯營公司之投資(緊接收購前之賬面總額分別為港幣15,785,000元、港幣83,227,000元及港幣50,160,000元)外，智健集團的可識別資產及負債公平值於收購日期時與其各自的賬面值並無重大差異。
- (b) 倘該合併於二零一一年年初發生，則年內本集團之溢利為港幣655,329,000元(如重列)；而本集團之收入(營業額及其他收益及收入淨額)將為港幣1,903,228,000元(如重列)。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

38. 出售附屬公司

	附註	二零一二年 港幣千元 (附註(a))	二零一一年 港幣千元
已出售資產淨值：			
物業、廠房及設備	15	1,400	7,228
投資物業	16	–	500
遞延稅項資產		40,307	–
存貨		52	4,222
持作出售物業		115,151	–
應收賬款		13,632	6,322
預付款、按金及其他應收款項		239,005	20,737
應收借貸		–	61,032
應收關連公司		160,064	–
現金及銀行結餘		330,233	4,279
應付賬款		(80,290)	(11,694)
其他應付款項及應計款項		(89,464)	(26,464)
應付所得稅		(227,978)	–
銀行及其他借貸		(5,726)	–
遞延稅項負債		(18,683)	–
非控股權益		(201,372)	–
		276,331	66,162
已變現匯兌波動儲備		(9,653)	(21,251)
出售附屬公司權益之專業費用		285	116
出售附屬公司權益之收益／(虧損)		35,272	(27)
出售一項已終止經營業務之收益	12	12,901	–
		315,136	45,000
以現金支付		315,136	45,000

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

38. 出售附屬公司(續)

有關出售附屬公司之現金流量分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
現金代價	315,136	45,000
抵銷流動賬支付的代價(附註39(i))	(222,428)	—
前期預先收取的現金代價(附註(ii))	(9,268)	—
已出售現金及銀行結餘	(330,233)	(4,279)
有關出售附屬公司權益之專業費用	(285)	(116)
有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入／(流出)淨額	(247,078)	40,605

附註：於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團有以下出售附屬公司交易：

- (i) 根據日期為二零一一年十二月八日的買賣協議，本公司向一獨立第三方出售其於Zenna(連同其附屬公司統稱「Zenna集團」)之全數股權，現金代價為人民幣251,710,000元(相當於港幣310,136,000元)。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團收取人民幣7,000,000元(相當於港幣9,268,000元)的代價，並已於二零一一年十二月三十一日計入其他應付款項及應計款項。Zenna集團主要從事中國內地住宅物業開發。該宗交易已於二零一二年三月十六日完成。
- (ii) 誠如財務報表附註12所述，本公司已於二零一二年五月三十一日向一獨立第三方出售其於New Radiant之全數股權，現金代價為港幣5,000,000元。

39. 綜合現金流量表附註

主要非現金交易

除財務報表附註34(b)中詳述的交易外，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有以下投資活動的主要非現金交易：

截至二零一二年十二月三十一日止年度

- (i) 根據本公司、京泰諮詢、京泰同成與Zenna買方達成的抵銷契據，就出售Zenna集團而應收買方的部分現金代價人民幣180,000,000元(相當於港幣222,428,000元)從雙方的流動賬中互相抵銷；及
- (ii) 由一名本公司第三方及本公司股東清償若干無抵押貸款及收購土地使用權按金之退款，分別為港幣47,745,000元、港幣47,745,000元及港幣103,449,000元，已由共同控制實體代表本集團收取。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

收購智健集團的部分代價港幣53,505,000元，以本公司發行及配發124,430,000股新普通股繳付，進一步詳情載於財務報表附註37。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

40. 或然負債

於報告期末，未於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
向銀行提供擔保以向若干本集團物業買家提供按揭信貸(附註)	-	40,891

附註：截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團就若干本集團物業買家安排之按揭貸款獲若干銀行所授出之按揭信貸提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能償還按揭款項，本集團須向銀行償還未能還款之買家所結欠之未償還按揭本金，以及應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業之法定權及擁有權。本集團之擔保期由授出相關按揭貸款之日開始，並於發出房產證時終止，該等房產證通常於買家擁有相關物業後若干期間內發出。

該等擔保之公平值並不重大，而本集團董事認為如未能支付款項，相關物業之可變現淨值足以償還未償還按揭本金、以及應計利息及罰款，故此，該等財務報表內並無就該等擔保作出撥備。

於二零一二年十二月三十一日，本公司並無擁有任何重大或然負債(二零一一年：無)。

41. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團將其投資物業根據經營租賃安排出租，租賃期議定為由1至10年不等。租賃條款一般要求租客支付保證按金及就根據當時現時市場條件作出之週期租金調整計提撥備。

於二零一二年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租賃，本集團應向租客收取於下列年度到期之未來最低租金總額：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	2,583	352
第二至五年(包括首尾兩年)	5,018	288
五年後	131	179
	7,732	819

於二零一二年十二月三十一日，本公司概無任何作為出租人的經營租賃安排(二零一一年：無)。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

41. 經營租賃安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業，租賃年期議定由1至3年不等。

於二零一二年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租賃，本集團須於下列年期支付未來最低租金總額：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	1,713	414
第二至五年(包括首尾兩年)	2,930	1,551
	4,643	1,965

於二零一二年十二月三十一日，本公司概無任何作為承租人的經營租賃安排(二零一一年：無)。

42. 資本承擔

除上文附註41(b)所詳述之經營租賃承擔外，本集團於報告期末有以下資本承擔：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
向一間共同控制實體之出資	960,625	1,282,842
收購一間共同控制實體	47,156	-
資本承擔總額	1,007,781	1,282,842

本公司於二零一二年十二月三十一日並無任何重大資本承擔(二零一一年：無)。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

43. 關聯人士披露

(a) 除已於本財務報表的其他地方列明的交易外，本集團年內有以下關連方交易：

	附註	本集團	
		二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
自本公司一名主要股東一間聯營公司收取的租金收入	(i)	2,371	166
從以下單位已收或應收的利息收入：			
一間共同控制實體	(ii)	23,595	—
本公司一名股東	(ii)	—	836
已付或應付本公司一名主要股東的租金開支	(iii)	1,771	946
已付或應付以下單位的利息開支：			
一間附屬公司的非控股權益持有人	(iv)	410	34
同系附屬公司	(iv)	6,517	400

附註：

- (i) 租金收入乃有關本集團向本公司主要股東的一間聯營公司租出的倉庫、平台辦公室及辦公室，以供其業務活動之用。租金收入乃參考租務協議達成時現行的市場租金釐定。此等交易亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易，並須遵守上市規則的匯報及公佈規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。有關交易的進一步詳情載於本公司日期為二零一二年十二月三十一日的公佈。
- (ii) 利息收入扣自向一間共同控制實體及本公司一名股東墊支的銀行委託貸款，其利率經雙方協定。
- (iii) 租金開支乃有關自本公司主要股東租用的一間位於北京的辦公室。租金開支乃參考租務協議達成時現行的市場租金釐定。此等交易亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易，並須遵守上市規則的匯報及公佈規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。有關交易的進一步詳情載於本公司日期為二零一二年四月十七日的公佈。
- (iv) 利息開支按有關各方互相協定的利率扣除。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

43. 關聯人士披露(續)

(b) 除上文披露者及財務報表附註20、26及31中所述的交易及結餘外，截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團與關連人士間概無重大交易或尚未償還結餘。

(c) 本集團主要管理人員薪酬：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
短期僱員福利	14,613	20,933
退休計劃供款	-	12
向主要管理人員支付薪酬總額	14,613	20,945

有關董事酬金的進一步詳情載於財務報表附註9。

44. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行及其他借貸、可換股債券及現金及銀行結餘。該等金融工具的主要目的是為本集團的業務籌集資金。本集團擁有各種其他金融資產及負債，如應收賬款、按金及其他應收款項、應付賬款、其他應付款項及應收/付一間共同控制實體及關連人士款項。

於整個回顧年度內，本集團之一貫政策為並不進行金融工具買賣。

本集團的金融工具所產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會會檢討並同意管理上述各種風險的政策，該等政策概述如下。

利率風險

本集團承受之市場利率變動風險主要涉及本集團以浮息利率計息之借貸。本集團遭受因現金及現金等價物的利率變動而引起的市場風險相對視作輕微。

於二零一二年十二月三十一日，並無計息借貸以浮息計息。

於二零一一年十二月三十一日，本集團約港幣2,477,000元之計息借貸乃按浮動息率計息。

44. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

下表列示於截至二零一一年十二月三十一日止年度，在所有其他可變因素保持不變，而利率可能出現合理變動之情況下，本集團之除稅前溢利(透過對浮息借貸之影響)對變動之敏感度。

	基點增加/ (減少)	除稅前溢利 增加/(減少) 港幣千元	權益 增加/(減少) 港幣千元
截至二零一一年十二月三十一日止年度	100	(25)	(25)
截至二零一一年十二月三十一日止年度	(100)	25	25

外匯風險

外匯風險指財務工具之價值隨外幣匯率變動而波動之風險。本集團於中國大陸之業務投資龐大，其財務狀況表受人民幣/港幣匯率影響甚大。

下表顯示在所有其他變數不變之情況下，本集團稅前溢利/(虧損)於報告期末對人民幣兌港幣之匯率合理可能變動之敏感度。

於二零一二年十二月三十一日

	除稅前虧損 增加/(減少) 港幣千元
若港幣兌人民幣貶值5%	2,547
若港幣兌人民幣升值5%	(2,547)

於二零一一年十二月三十一日

	除稅前溢利 增加/(減少) 港幣千元
若港幣兌人民幣貶值5%	28,942
若港幣兌人民幣升值5%	(28,942)

本集團承受營業單位之功能貨幣以外之貨幣進行買賣而帶來之交易貨幣風險極低。

44. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團僅與獲公認兼信譽可靠之第三方進行交易。按照本集團之政策，所有擬按信貸期進行交易之客戶，必須先通過信貸核實程序。

本集團之其他金融資產(包括應收一間共同控制實體及關連人士款項、按金及其他應收款項以及現金及銀行結餘)之信貸風險乃由於交易方違約所致，而所承擔之最高風險相等於該等工具之賬面值。

由於本集團僅與獲公認兼信譽可靠之第三方進行交易，故不需要任何抵押。本集團超過90%之客戶及業務均位於中國大陸。信貸集中風險由行業部門及客戶管理。

其他有關本集團所承受由應收賬款產生之信貸風險之量化數據於財務報表附註24披露。

流動資金風險

本集團之目標是通過使用銀行及其他借貸及可換股債券，保持資金持續性及彈性兩者之平衡。此外，本集團亦有備用之銀行融資以應付突發事項之需要。

本集團旗下之個別業務實體須自行負責各自之現金管理，包括短期現金盈餘投資及增加短期貸款以應付預期現金需求，惟仍須待本集團管理層審批後方可作實。本集團之政策為定期管理現時及預期之流動資金需求以及遵守借貸契約，確保維持足夠現金儲備及來自主要金融機構之有擔保資金，以應付其短期及長期流動資金需求。

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本集團於報告期末以訂約但未折讓付款基準計算之金融負債之到期日組合如下：

於二零一二年十二月三十一日

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	超過一年 但少於兩年 港幣千元	超過兩年 但少於三年 港幣千元	總額 港幣千元
應付賬款	-	228	-	-	228
其他應付款項	-	2,147	-	-	2,147
應付一間共同控制實體	-	3,198	-	-	3,198
應付關連人士	138,907	-	-	-	138,907
其他貸款	37,794	24,872	49,978	-	112,644
可換股債券	1,437,555	-	-	-	1,437,555
訴訟撥備	207,090	-	-	-	207,090
	1,821,346	30,445	49,978	-	1,901,769

於二零一一年十二月三十一日

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	超過一年 但少於兩年 港幣千元	超過兩年 但少於三年 港幣千元	總額 港幣千元
應付賬款	-	121,426	-	-	121,426
其他應付款項	-	15,334	-	-	15,334
應付關連人士	144,242	10,866	-	-	155,108
銀行貸款	-	2,508	-	-	2,508
其他貸款	40,107	13,883	22,219	165,085	241,294
可換股債券	1,682,602	-	-	-	1,682,602
其他負債	190,867	-	-	-	190,867
	2,057,818	164,017	22,219	165,085	2,409,139

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理之首要目標是維護本集團之持續經營能力並保持穩健資本比率，為本公司業務提供支持及使股東獲得最大利益。

本集團根據經濟條件之變化及相關資產之風險特徵，管理資本架構並加以調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付之股息或發行新股。截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，管理資本之目標、政策或流程並無任何變動。

在任何時間，倘回購本公司股份將令本集團每股資產淨值及／或每股盈利增加，則董事將授權進行有關交易，惟須視乎市況及資金安排而定。

本集團採用資產負債比率(即借貸總額除以資產總值)監控資金。借貸總額以銀行及其他借貸總額加可換股債券計算而成。於報告期末之資產負債比率如下：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
借貸總額	1,504,561	1,887,051
資產總值	3,092,269	4,212,555
資產負債比率	49%	45%

45. 金融工具分類

本集團及本公司於二零一二年及二零一一年十二月三十一日所有金融資產及負債分別為貸款及應收款項及以攤銷成本呈列的金融負債。

46. 報告期後事項

(a) 收購於衢州市之土地使用權

於二零一三年一月十六日，本公司之間接全資附屬公司衢州通成已透過衢州市公共資源交易中心（「衢州市公共資源交易中心」）組織及舉辦之公開招標拍賣成功投得中國浙江省衢州市地塊（「該地塊」）之土地使用權。根據衢州市土地及資源局柯城分區（「賣方」）與衢州通成同日訂立之成交確認書，雙方確認（其中包括）：(i) 衢州通成已獲授權收購該地塊之土地使用權；及(ii) 收購該地塊之代價總額為人民幣15,401,100元。該地塊位於中國浙江省衢州市柯城區姜家山鄉2012-3號，面積約為57,041平方米，且獲准作倉庫發展用途，土地使用權為50年。

(b) 完成收購於共同控制實體額外24%的股權

二零一三年二月十八日，本集團根據其與BIPL、和記港口北京有限公司（「和記」，BIPL的合營方）及嘉里物流（中國）投資有限公司在二零一二年十二月二十四日訂立的股權轉讓協議完成向和記收購BIPL的額外24%股權。

交易完成後，本集團於BIPL的股權由52%增至76%。

(c) 收購於天津之物流公司

於二零一三年三月六日，本公司與兩名第三方（「天津合資賣方」）訂立框架協議，據此，本公司有條件同意收購而天津合資賣方有條件同意出售以下資產，代價總額為人民幣134,455,767元：

- (i) 香港海博國際投資集團有限公司（「海博」）的全部股權，其持有天津萬士隆物流（天津）有限公司（「萬士隆物流」）的33.93%股權；
- (ii) 香港海誠集團有限公司（「海誠」）的70%股權以及海誠擁有70%的股東貸款；及
- (iii) 萬士隆物流的36.07%股權。

於財務報表批准日期，該宗交易尚未完成。

有關上述收購事項的進一步詳情載於本公司日期為二零一三年三月六日的公佈。

46. 報告期後事項(續)

(d) 本公司最終控股股東重組有關投資及業務

- (i) 於二零一三年一月二十二日，本公司收到北控集團BVI有關轉讓由本公司於二零一零年十二月三十一日發行予北京北控置業有限責任公司(「北控置業」)直接全資附屬公司北控置業香港，本金額為港幣1,500,000,000元之可換股債券之轉讓文件；
- (ii) 於二零一三年一月二十四日，本公司收到北控置業香港有關於二零一三年一月二十四日轉換部分可換股債券本金額港幣586,950,000元的換股通知，且本公司於二零一三年一月二十五日向北控置業香港配發及發行合共903,000,000股新股份；
- (iii) 於二零一三年三月十四日，皓明控股有限公司(「皓明」，本公司之控股股東，持有本公司32.86%股權)通知本公司有關由京泰實業(集團)有限公司(皓明當時之控股公司)轉讓其全數股權予北控置業香港之事宜。該轉讓完成後，皓明成為北控置業香港全資附屬公司。

完成以上重組後，北京控股通過北控置業及北控置業香港間接持有本公司約54.11%的股權。

47. 比較金額

由於終止庭園業務之經營及重新計量二零一一年之業務合併(分別於附註12及37中進一步詳述)，若干比較金額已經重列及重新分類。此外，若干比較金額已重新分類以符合本年度之呈列。因此，已呈列於二零一一年一月一日之第三份綜合及本公司財務狀況表，亦已再呈列比較綜合收益表，誠如於本年度終止的庭園業務已於比較期間初終止。

48. 批准財務報表

財務報表經董事會於二零一三年三月二十八日批准並授權刊發。

物業詳情

二零一二年十二月三十一日

投資物業

位置	用途	期限	本集團應佔權益
中國北京朝陽區東四環南路甲1號	倉儲	中期租賃	82.24%

五年財務概要

二零一二年十二月三十一日

下表概述本集團於過往五個財政年度的業績及資產、負債及總權益，乃摘錄自己公佈的年報及經審核財務報表(已重列)：

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
業績					
持續經營業務					
收入	11,007	1,540,538	-	-	-
持續經營業務稅前溢利/(虧損)	(113,395)	510,259	(116,966)	(18,277)	(88,795)
所得稅	(632)	(250,785)	-	-	-
年內來自持續經營業務之溢利/(虧損)	(114,027)	259,474	(116,966)	(18,277)	(88,795)
已終止經營業務					
年內來自已終止經營業務之溢利/(虧損)	5,674	(1,384)	(37,416)	(4,191)	(20,027)
年內溢利/(虧損)	(108,353)	258,090	(154,382)	(22,468)	(108,822)
應佔：					
本公司股東	(97,769)	114,594	(152,753)	(22,468)	(108,822)
非控股權益	(10,584)	143,496	(1,629)	-	-
	(108,353)	258,090	(154,382)	(22,468)	(108,822)

資產、負債及非控股權益

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
總資產	3,092,269	4,212,155	4,134,256	641,314	393,498
總負債	(1,950,857)	(2,786,838)	(3,199,754)	(62,373)	(309,225)
資產總值	1,141,412	1,425,317	934,502	578,941	84,273
以下人士應佔權益：					
本公司股東	1,156,867	1,226,589	882,869	578,941	84,273
非控股權益	(15,455)	198,728	51,633	-	-
	1,141,412	1,425,317	934,502	578,941	84,273