



**The Hong Kong Building
and Loan Agency Limited**
香港建屋貸款有限公司

(股份代號: 145)



公司資料

董事會

執行董事

蘇遠進先生
楊國良先生

非執行董事

林國興先生

獨立非執行董事

袁慧敏女士
楊偉雄先生
林兆昌先生

審核委員會

袁慧敏女士 (主席)
林國興先生
楊偉雄先生
林兆昌先生

提名委員會

袁慧敏女士 (主席)
林國興先生
楊偉雄先生
林兆昌先生

薪酬委員會

袁慧敏女士 (主席)
林國興先生
楊偉雄先生
林兆昌先生

核數師

中磊(香港)會計師事務所有限公司

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
大眾銀行(香港)有限公司

律師

肯尼狄律師行
徐沛雄律師行

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈7樓F室

股份代號

145

網站

<http://www.hkbla.com.hk>

公司秘書

蘇遠進先生

目錄

	頁次
管理層討論及分析	3
董事及高級管理人員履歷	10
董事會報告	13
企業管治報告	22
獨立核數師報告	37
綜合全面收益表	39
綜合財務狀況表	40
財務狀況表	41
綜合權益變動表	42
綜合現金流量表	43
綜合財務報表附註	45
財務資料摘要	120

管理層討論及分析

業務回顧

本集團主要從事投資控股、財務投資及提供貸款融資。

於回顧年度內，本集團錄得收益約42.2百萬港元，較去年的38.0百萬港元增加約11.1%。本公司擁有人於本年度錄得應佔溢利約為10.3百萬港元（二零一一年：虧損約49.3百萬港元），主要與利息收入增加、出售透過損益賬按公平價值處理之金融資產之收益、因所持股本證券股價上升引致透過損益賬按公平價值處理之金融資產之公平價值變動虧損減少，及經營開支減少等有關。

總收益當中約42.2百萬港元（二零一一年：約38.0百萬港元）來自本集團的貸款融資業務，該業務貢獻分部溢利約33.0百萬港元（二零一一年：約34.3百萬港元）。相關溢利增幅主要有賴應收貸款利息收入增加推動。

就財務投資而言，回顧年度內錄得分部溢利約為7.8百萬港元，而去年則錄得分部虧損約為42.6百萬港元。財務投資產生的虧損大幅減少，主要是由於持作投資股本證券的股價上升所致。

資產總值及外匯風險

於二零一二年十二月三十一日，資產總值增加至約453.2百萬港元（二零一一年：約381.6百萬港元）。所有資產均以港元定值，惟以美元定值之若干銀行結餘除外。因此，本集團面臨的外匯風險甚微。故此，本集團並無應用任何工具作外匯對沖用途。

於二零一二年十二月三十一日，本集團持有可供出售之投資及透過損益按公平價值處理之金融資產分別達到約3.2百萬港元（二零一一年：約6.6百萬港元）及14.0百萬港元（二零一一年：約20.6百萬港元）。可供出售之投資代表於香港一間上市實體的股本投資於二零一二年十二月三十一日的公平價值。透過損益按公平價值處理之金融資產指涉及六項香港上市股本證券之持作買賣投資。

於二零一二年十二月三十一日，本集團持有按揭貸款及應收貸款分別約33.1百萬港元（二零一一年：約11.9百萬港元）及約321.5百萬港元（二零一一年：約280.7百萬港元）。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

本集團於整個年度維持資金流動性。於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行結餘約達8.3百萬港元（二零一一年：約18百萬港元）。於二零一二年十二月三十一日本集團有銀行借貸5.0百萬港元及非可換股債券30.0百萬港元（二零一一年：無）。

於二零一二年十二月三十一日，本集團以債務淨額（以借款總額減現金及現金等價物計算）除以總權益計算之資本負債比率為0.07（二零一一年：零）。

資本結構

於二零一二年十二月三十一日，本公司之已發行普通股本為43,514,886.6港元，分為435,148,866股每股面值0.10港元之股份（「股份」）（二零一一年十二月三十一日：435,148,866.70港元，分為4,351,488,667股股份）。

根據本公司於二零一零年進行的公開發售，本公司已向發售股份之認購人發行合共449,999,997份期權（「期權」）。期權持有人有權以現金認購於二零一二年十二月三十一日到期之本公司零息率可換股債券（「可換股債券」）。截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無期權持有人行使認購可換股債券的權利，而於二零一二年十二月三十一日，未償還可換股債券本金額78,720.00港元將償還予各可換股債券持有人。

於二零一二年六月二十一日，所有552,000,000份未轉換非上市認股權證已逾期。

股本重組

本公司股東已於二零一二年六月二十一日舉行的股東特別大會上，批准股本重組建議，其涉及：

- (a) 根據股本削減，本公司法定股本將由3,000,000,000港元，分為每股面值0.10港元的30,000,000,000股股份削減至300,000,000港元，分為每股面值0.01港元的30,000,000,000股經削減面值股份，該削減股本之方式為於每股面值為0.10港元之已發行股份註銷繳足0.09港元股本及削減本公司資本中每股面值為0.10港元之已發行或尚未發行的股份至每股面值0.01港元之經削減面值股份；
- (b) 根據股份合併，每十股(10)股每股面值為0.01港元之經削減面值股份將合併為一(1)股每股面值0.10港元經調整股份；

管理層討論及分析

股本重組 (續)

- (c) 在法院批准及允許之前提下，股本削減產生之進賬將用於抵銷本公司之累計虧損，而任何餘額將按法院可能作出的指示計入股份溢價賬或有關其他儲備；及
- (d) 對本公司組織章程大綱及章程細則作出相關修訂。

就本部份的詳情及專有用詞的涵義，請參閱本公司日期分別為二零一二年四月十九日、二零一二年四月二十七日、二零一二年五月九日、二零一二年六月二十一日、二零一二年七月十八日、二零一二年八月十四日、二零一二年九月十四日、二零一二年十一月六日、二零一二年十一月二十一日、二零一二年十一月二十九日及二零一二年十二月十八日之公佈及本公司日期為二零一二年五月二十九日之通函。於二零一二年十二月十七日舉行之呈請聆訊上，法院頒令確認建議股本削減。股本重組之所有先決條件已獲達成，故此股本重組已於二零一二年十二月十九日下午四時正後生效。

本集團資產抵押及或然負債

本集團於二零一二年十二月三十一日概無任何資產質押及或然負債。

資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔。

重大收購

本公司全資附屬公司進萬有限公司(「買方」)與卡瑞投資有限公司、Cross Cone Holdings Limited、Newmargin Partners Ltd.、Season Best Investments Limited、駿諾有限公司及恆浩科技有限公司(作為賣方，統稱「賣方」、王豪源先生及吳剛先生(「恆浩科技擔保人」)以及本公司(作為買方之擔保人)於二零一一年二月二十三日訂立買賣協議(經修訂)(「買賣協議」)，收購益浩科技有限公司(「益浩科技」)全部已發行股本，總代價為2,800,000,000港元(「代價」)，代價中10,000,000港元已由本公司支付恆浩科技有限公司(為賣方之一)作為可退回按金及部分代價付款(統稱「收購事項」)。

管理層討論及分析

重大收購 (續)

益浩科技持有日滔貿易(上海)有限公司之全部股權，日滔貿易(上海)有限公司為一家於中華人民共和國(「中國」)成立之外商獨資企業(「外商獨資企業」)(益浩科技連同外商獨資企業稱為「益浩集團」)。根據外商獨資企業之營業執照，外商獨資企業之業務範疇計有(其中包括)製冷設備、機電產品、建築及裝潢材料(水泥及鋼材除外)、建築物屋面金屬製品之批發以及建築物節能及顧問服務。據賣方所述，外商獨資企業將為商廈、工廈、購物商場、醫院及公共設施提供能源監察及節能解決方案以節省能源消耗，以及以其專利超高效能機房控制系統及其他配件提升中央空調系統之整體能源效率。

根據上市規則，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，並獲股東於二零一一年六月二十四日舉行之本公司股東特別大會上獲股東通過。其後，第三份補充協議及第四份補充協議分別於二零一一年七月二十日及二零一一年十月六日訂立，據此，買賣協議之最後完成日期已延遲至二零一一年十二月三十日。

於二零一一年十二月二十二日，買賣協議各訂約方(「非常重大收購事項訂約方」)訂立第五份補充協議(「第五份補充協議」)，以修訂買賣協議之若干條款及條件(「建議修訂」)，及延遲最後完成日期至二零一二年一月三十一日。

此外，於二零一一年十二月二十二日，配售代理、本公司及買方訂立補充配售協議(「補充配售協議」)，以修訂第二份配售協議若干條款及條件(詳情載於下文「集資活動」一段)。

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市科在批閱本公司就第五份補充協議及補充配售協議擬備的公佈初稿的過程中，認為建議修訂屬於聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14.36條下對買賣協議的條款及收購事項的重大變動，而上市科裁定本公司應就第五份補充協議重新遵守上市規則第14章對一項非常重大收購事項的全部適用規定，包括第五份補充協議須經股東於股東大會上批准後方可作實(「該裁定」)。雖然董事會不同意該裁定，惟本公司最終決定不繼續尋求覆審該裁定。

管理層討論及分析

重大收購 (續)

於二零一二年一月三十一日後，非常重大收購事項訂約方繼續商討可能進一步延遲最後完成日期。非常重大收購事項訂約方皆有意願完成收購事項，而且非常重大收購事項訂約方之間亦從未中斷商討。然而，鑑於該裁定引致於現有架構下執行收購事項出現重大不明朗因素，於二零一二年二月二十九日，非常重大收購事項訂約方達成共識，據此，不會進一步延遲最後完成日期，取而代之，彼等磋商執行收購事項的方法，包括根據一個適合及／或經修訂的架構執行（「**經修訂架構**」）。因此，在簽立進一步補充協議（列載（其中包括）收購事項或經修訂架構的條款及條件）之前提下，非常重大收購事項訂約方可能執行收購事項或經修訂架構，儘管買賣協議（經第五份補充協議補充）已於二零一二年二月二十九日失效。

於二零一二年八月二十四日（交易時段後），董事會最終宣佈，非常重大收購事項訂約方共同協定通過訂立終止協議（「**終止協議**」）終止買賣協議（經第五份補充協議補充）。

根據終止協議，買賣協議（經第五份補充協議補充）下非常重大收購事項訂約方的所有責任（有關保密、成本及費用以及司法權的條文除外）將告解除且各方不得就或基於買賣協議（經第五份補充協議補充）向其他各方提出任何申索。

根據終止協議，恆浩科技須於終止協議日期（或買方與恆浩科技可能書面協定的該等其他日期）起90日內退還初步訂金10,000,000港元予買方。

欲知其他詳情，請參閱本公司日期分別為二零一一年二月二十五日、二零一一年四月二十一日、二零一一年五月十九日、二零一一年五月三十一日、二零一一年六月二十四日、二零一一年七月二十日、二零一一年九月三十日、二零一一年十月六日、二零一二年一月九日、二零一二年一月十二日、二零一二年三月二十二日及二零一二年八月二十四日之公佈，以及本公司日期為二零一一年五月三十一日之通函。

管理層討論及分析

集資活動

本公司預計現金代價、益浩集團之業務發展及營運資金需求及／或本集團其他未來潛在投資及商機均對資金有所需求，故本公司於二零一一年六月九日訂立配售協議（經修訂）（「**配售協議**」），內容有關配售最多6,250,000,000股配售股份（「**配售事項**」）。由於其時全球金融市場波動，配售事項未能於最後完成日期二零一一年九月三十日完成，因此，配售協議已失效。其他詳情請參閱本公司日期為二零一一年六月九日、二零一一年七月二十日及二零一一年九月三十日之公佈及本公司日期為二零一一年六月二十二日之通函。

於二零一一年十月十八日，本公司與富通證券有限公司（「**配售代理**」）訂立第二份配售協議，配售6,500,000,000股配售股份，以取代配售協議（統稱「**第二份配售協議**」）。於二零一一年十二月二十二日，補充配售協議已訂立，以修訂第二份配售協議。隨著上文所述買賣協議於二零一二年二月二十九日失效，據補充配售協議擬進行之配售事項（「**經修訂配售事項**」）未能按補充配售協議下界定之架構繼續進行。本公司與配售代理已於二零一二年三月二十一日訂立協議，無條件終止經修訂配售事項。其他詳情請分別參閱本公司日期為二零一一年十月十八日、二零一一年十一月三十日、二零一二年一月九日、二零一二年一月十二日及二零一二年三月二十二日之公佈，以及本公司日期為二零一一年十一月十五日之通函。

於二零一二年四月十六日本公司與配售代理訂立期權配售協議，據此，本公司已有條件地同意配售及配售代理已有條件地同意按盡最大努力基準，物色不少於六名獨立承配人，以認購最多100份期權，認購價為每份期權6,000港元（「**期權配售協議**」）。由於其時市場氣氛波動，配售期權並未於二零一二年七月十一日之最後截止日期前進行。因此，期權\配售協議已告失效，亦無根據期權配售協議配售期權。

於二零一二年七月二十四日，本公司與配售代理訂立第二份配售協議，內容有關按每份期權7,830港元之溢價配售最多100份期權予不少於六名獨立承配人（「**第二份配售協議**」）。各期權持有人可按認購價156,000港元認購本金額156,000港元之本公司可換股債券。假設所有100份期權獲行使，期權持有人有權合共認購本金額最多為15,660,000港元之本公司可換股債券。

於二零一二年十月八日，第二份配售協議之條件已達成及按每份期權6,530港元之淨配售價籌集所得款項淨額約653,000港元。

更多詳情請參閱本公司日期分別為二零一二年四月十九日、二零一二年七月二十四日及二零一二年十月八日之公佈，及本公司二零一二年五月二十八日之通函。

管理層討論及分析

所持有之重大投資

除上文所述者外，於二零一二年十二月三十一日，本集團並無持有其他重大投資。

員工及薪酬

於二零一二年十二月三十一日，本集團共有14名（二零一一年：10名）僱員，而本年度之員工成本總額為約5百萬港元（二零一一年：約2.9百萬港元）。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。其他福利包括根據本公司購股權計劃已授出或將予授出之購股權。

報告期後事項

詳情載於綜合財務報表附註41。

展望及前景

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之貸款融資業務（主要為按揭服務）繼續產生利息收入。有鑑於利率將會逐步增加，故此本集團看好貸款融資業務將產生更高收入。本集團一方面會發展由上市證券、財務產品及衍生工具投資組成的財務投資策略，同時亦會持續開拓及擴充現有業務，務求鞏固競爭優勢，增進業務增長潛力。本集團亦正物色其他投資機遇，多元發展旗下的業務組合。整體而言，鑒於市場前景明朗，本集團會致力改善業務表現，冀能為股東帶來合理回報。

董事及高級管理人員履歷

執行董事

蘇遠進先生，41歲，於二零一零年一月十五日獲委任為獨立非執行董事，並於二零一零年十二月一日調任執行董事。彼亦於二零一一年三月二十六日獲委任為本公司之公司秘書。蘇先生同時為本集團若干附屬公司之董事。蘇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會員。蘇先生於核數、會計及財務方面擁有逾18年經驗。彼目前為Chinese Global Investors Group Limited（股份代號：5CJ.SI）（本公司股東，於新加坡證券交易所凱利板上市）執行董事。

楊國良先生，39歲，於二零一二年三月一日獲委任為執行董事。彼亦為本集團若干附屬公司之董事。楊先生持有會計專業學士學位，於核數、財務監控、會計、企業發展及業務策略方面擁有逾16年經驗。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。楊先生現時為星晨集團有限公司（股份代號：542）（一間於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市之公司）之執行董事。於二零零五年十二月至二零一二年二月期間，楊先生為中國富強金融集團有限公司（股份代號：290）（一間於聯交所主板上市之公司）之執行董事兼公司秘書。

非執行董事

林國興先生，53歲，於二零一零年十二月一日獲委任為獨立非執行董事，並於二零一一年十月二十一日調任為非執行董事。彼亦獲委任為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員，均由二零一零年十二月一日起生效。彼自一九九九年獲委任為香港特別行政區太平紳士，並於一九九七年一月獲頒英女皇榮譽獎章。林先生持有香港大學榮譽法學士學位，並為香港執業律師。彼亦持有香港地產代理（個人）牌照之專業資格。

林先生積極參與社會公益活動，為香港民安隊支援部隊總指揮、新界鄉議局當然議員、公益金之友葵青區委員會主席、葵青區少年警訊名譽顧問及前任副會長、葵青區減罪委員會委員及前任主席、以及葵青社區發展基金執委及前任主席。彼亦為廣東省政協歷屆委員聯誼會理事。

董事及高級管理人員履歷

非執行董事 (續)

林先生現任聯交所主板上市公司香港資源控股有限公司(股份代號:2882)之執行董事及集團副總裁;並為聯交所創業板(「創業板」)上市公司國藝控股有限公司(股份代號:8228)之非執行副主席兼非執行董事;以及聯交所主板上市公司滙盈控股有限公司(股份代號:821)及必美宜集團有限公司(股份代號:379)之獨立非執行董事。

獨立非執行董事

袁慧敏女士, 40歲,於二零一二年十一月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦獲委任為本公司審核、提名及薪酬委員會主席,由二零一二年十一月一日起生效。彼於一九九四年畢業於香港大學,持有工商管理學學位。彼乃英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員及中國註冊會計師協會海外會員。加入本公司之前,袁女士從事會計及審核工作逾十八年。彼自二零零八年七月四日起擔任中國鐵路貨運有限公司的獨立非執行董事,該公司於聯交所創業板上市。

楊偉雄先生, 55歲,於二零一一年二月一日獲委任為獨立非執行董事。彼亦獲委任為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員,均由二零一一年二月一日起生效。楊先生持有英國倫敦大學法律學士學位及香港大學法律深造文憑。彼為一名香港高等法院律師。楊先生成為執業律師超過23年,並自一九九二年起成為侯劉李楊律師行之合夥人。彼於收購合併及商業合約方面擁有豐富經驗。彼曾於二零零九年十一月至二零一一年八月期間,擔任聯交所創業板上市公司寰亞傳媒集團有限公司(前稱ROJAM Entertainment Holdings Limited)(股份代號:8075)之獨立非執行董事。

董事及高級管理人員履歷

獨立非執行董事 (續)

林兆昌先生，47歲，於二零一二年二月十七日獲委任為獨立非執行董事。彼亦獲委任為本公司審核委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員，均自二零一二年二月十七日起生效。林先生畢業於澳洲墨爾本維多利亞大學，取得商業學士學位，主修銀行業及金融。彼亦取得澳洲麥覺理大學的應用金融碩士學位。林先生於業務發展及企業融資方面擁有21年豐富經驗。彼最初投身企業銀行業，其後加盟美國其中一間最大石油公司，專責業務發展範疇。林先生現時為中國農業生態有限公司（股份代號：8166）之副行政總裁及華人飲食集團有限公司（股份代號：8272）及中國融保金融集團有限公司（股份代號：8090）之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所創業板上市。彼於二零零八年一月至二零一零年九月期間曾任中國東方文化集團有限公司（股份代號：2371）（一間於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事。彼亦於二零零八年十二月至二零零九年六月期間曾任中國鐵路貨運有限公司（股份代號：8089）之獨立非執行董事及於二零零八年六月至二零零九年六月期間曾任中國生物醫學再生科技有限公司（股份代號：8158）之獨立非執行董事，該兩間公司均於創業板上市。

董事會報告

本公司董事會（「**董事會**」）欣然提呈董事會報告以及本公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」）截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團主要從事投資控股、財務投資以及提供貸款融資。本公司附屬公司之主要業務及其他資料載於綜合財務報表附註1。

截至二零一二年十二月三十一日止年度本集團主要業務之性質並無重大變動。

分部資料

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度按主要業務劃分之收益及業績分析載於綜合財務報表附註7。

業績及分派

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績載於第39頁的綜合全面收益表。

董事會建議不派付截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一一年：無）。截至二零一二年十二月三十一日止年度並無宣派任何中期股息。

財務資料摘要

本集團截至二零一二年十二月三十一日止過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債摘要（摘錄自經審核綜合財務報表）載於第120頁。

設備

截至二零一二年十二月三十一日止年度本集團及本公司設備之變動詳情載於綜合財務報表附註14。

股本

本公司股本之詳情載於綜合財務報表附註26。

儲備

本年度內本集團及本公司儲備之變動詳情分別載於第29頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註42。

董事會報告

附屬公司

本公司附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註32。

董事

截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至本報告日期為止，董事如下：

執行董事：

蘇遠進先生
楊國良先生（於二零一二年三月一日獲委任）

非執行董事：

林國興先生

獨立非執行董事：

楊偉雄先生
林兆昌先生（於二零一二年二月十七日獲委任）
袁慧敏女士（於二零一二年十一月一日獲委任）
吳卓凡先生（於二零一二年八月三日辭任）

按照本公司章程細則（「章程細則」）第110條之規定，林兆昌先生及楊國良先生（分別於二零一二年二月十七日及二零一二年三月一日獲董事會委任）於二零一二年六月二十一日舉行之股東特別大會上退任及獲重選。同樣地，袁慧敏女士（於二零一二年十一月一日獲董事會委任）於二零一二年十二月七日舉行之股東特別大會上退任及獲重選。

按照章程細則第120條之規定，林國興先生及楊偉雄先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟有資格並願膺選連任。

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無與本集團訂立本集團不可於一年內無須作出賠償（法定賠償除外）而可予以終止之未到期之服務合約。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已根據上市規則第3.13條接獲各獨立非執行董事之確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立。

董事會報告

董事及行政總裁於本公司及任何相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零一二年十二月三十一日，董事及行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益或淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須記錄於根據該條規定備存之權益登記冊內之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

本公司每股面值0.10港元之普通股之好倉

董事姓名	身份	所持相關 股份數目 (附註)	於二零一二年 十二月三十一日 佔已發行股本的 概約百分比
蘇遠進先生	實益權益	4,351,200	0.99%
楊國良先生	實益權益	4,351,200	0.99%
林國興先生	實益權益	1,087,800	0.24%
楊偉雄先生	實益權益	434,400	0.09%
林兆昌先生	實益權益	434,400	0.09%
袁慧敏女士	實益權益	434,400	0.09%

附註： 所有均為本公司根據二零零八年五月二十二日所採納之購股權計劃授出之購股權。

除上文所披露外，概無本公司董事或行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份或債券中擁有或視作擁有須根據證券及期貨條例第352條記錄於根據該條規定備存之權益登記冊內之權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告

購股權計劃

本公司設有一項由本公司股東（「股東」）於二零零八年五月二十二日採納的購股權計劃（「購股權計劃」），據此，董事會可酌情向合資格參與者授予購股權。

購股權計劃旨在令本公司向選定合資格參與人士授出購股權，作為彼等對本集團所作出貢獻之鼓勵或獎勵，及／或令本集團能聘用及挽留優秀僱員，以及吸引對本集團及任何投資實體具有價值的人力資源。合資格參與者包括任何僱員（不論全職或兼職）、執行董事及非執行董事（包括獨立非執行董事）或任何附屬公司或投資實體（泛指由本集團任何成員公司持有任何股權之實體）；本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東或持有本集團任何成員公司或任何投資實體之任何已發行（或建議將予發行）之證券之人士；以及董事會全權認為對本集團曾作出貢獻或將會作出貢獻之任何其他人士（包括本集團任何成員公司之諮詢人、顧問、業務夥伴或服務供應商）。

根據購股權計劃，倘向合資格參與者進一步授出任何購股權（倘悉數行使），將導致截至該進一步授出之日（包括該日）止任何十二個月期間內行使向該合資格參與者授出及將予授出之所有購股權（包括已行使、註銷及尚未行使之購股權）時，已行使或將予行使之股份總數超過已發行股份總數之1%（「個人限額」），則進一步授出購股權須經由股東於股東大會上個別批准。除上文所述者外，倘授予合資格參與者之購股權獲悉數行使後，將會導致超出個人限額，則該合資格參與者將不獲授予購股權。此外，倘任何授出購股權予主要股東或獨立非執行董事，或任何彼等各自之聯繫人士，將導致於截至（包括）該授出日期止12個月期間內，因行使所有已向該人士授出及將予授出之購股權（包括已行使、註銷及尚未行使之購股權）而發行及將予發行之股份：(a)合共佔相關類別已發行股份之0.1%以上；及(b)根據該等股份於各授出日期之收市價計算，總值超過5,000,000港元，則進一步授出購股權必須經股東批准。

董事會報告

購股權計劃 (續)

承授人須在接納獲授購股權時支付代價1港元。承授人可於由董事會釐定並已知會承授人之購股權期間內，行使全部或部份購股權。購股權計劃並無列明行使購股權前須持有購股權之最短期限。然而，購股權計劃之條文明訂，董事會可於授出購股權時全權酌情施加有關條件。

根據購股權計劃認購股份之價格將為董事會全權酌情釐定之價格，惟不得低於以下三項之最高者：(i)股份於授出日期（必須為營業日）在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)股份之面值。

購股權持有人之有效期及生效期為十年，由二零零八年五月二十二日開始直至二零一八年五月三十一日結束，惟按本公司股東大會上通過之決議案或根據購股權計劃之條文以其他方式予以終止則除外。於二零零八年五月二十二日舉行之本公司股東週年大會上，本公司獲授權於根據購股權計劃可授出之購股權獲行使後，發行最多22,500,000股新股份（「一般授權」）。於二零一二年十二月七日舉行的股東特別大會上，本公司授權更新計劃授權上限，因此，於二零一二年十二月十九日之股本削減及股本重組生效後最多43,514,886股股份可於根據購股權計劃可能授出之購股權獲行使後發行。儘管如此，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出而仍未獲行使之所有未行使購股權獲行使時可予發行之股份數目，於任何時間均不得超過不時已發行股份數目之30%。

於本報告日期，合共15,444,600份購股權已根據計劃授權上限授出，而根據計劃授權上限可予發行的未行使購股權數目為28,070,286份，佔本公司已發行股本約6.45%。

董事會報告

購股權計劃 (續)

年內，購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

類別名稱	授出購股權日期	購股權數目					於 二零一二年 十二月三十一日 尚未行使	購股權有效期	行使價
		於 二零一二年 一月一日 尚未行使	於年內已授出	於年內已行使	於年內已失效	於年內已註銷			
董事									
蘇遠進先生	二零一二年 十二月二十八日	-	4,351,200	-	-	-	4,351,200	二零一二年 十二月二十八日 至二零二二年 十二月二十七日	0.273港元
楊國良先生	二零一二年 十二月二十八日	-	4,351,200	-	-	-	4,351,200	二零一二年 十二月二十八日 至二零二二年 十二月二十七日	0.273港元
林國興先生	二零一二年 十二月二十八日	-	1,087,800	-	-	-	1,087,800	二零一二年 十二月二十八日 至二零二二年 十二月二十七日	0.273港元
楊偉雄先生	二零一二年 十二月二十八日	-	434,400	-	-	-	434,400	二零一二年 十二月二十八日 至二零二二年 十二月二十七日	0.273港元
林兆昌先生	二零一二年 十二月二十八日	-	434,400	-	-	-	434,400	二零一二年 十二月二十八日 至二零二二年 十二月二十七日	0.273港元
袁慧敏女士	二零一二年 十二月二十八日	-	434,400	-	-	-	434,400	二零一二年 十二月二十八日 至二零二二年 十二月二十七日	0.273港元
小計		-	11,093,400	-	-	-	11,093,400		
顧問									
	二零一二年 十二月二十八日	-	4,351,200	-	-	-	4,351,200	二零一二年 十二月二十八日 至二零二二年 十二月二十七日	0.273港元
小計		-	4,351,200	-	-	-	4,351,200		
總計		-	15,444,600	-	-	-	15,444,600		

購入股份或債務證券之安排

除上文「購股權計劃」及「董事及主要行政人員於本公司及任何相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉」分節所披露者外，於年內任何時間，概無任何由本公司、本公司附屬公司、本公司控股公司或其附屬公司訂立及現正生效之安排，其目的或目的之一為令董事透過購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益；於該年度內任何時間，亦無任何由本公司、本公司附屬公司、本公司控股公司或其附屬公司訂立及已經生效之安排。

董事會報告

主要股東於本公司股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零一二年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊所載，就董事所知，於本公司之股份及／或相關股份中擁有權益及淡倉之人士（本公司董事或主要行政人員除外）如下：

姓名／名稱	身份	股份數目	相關股份數目	股份及相關股份總數	佔本公司已發行股本的概約百分比 (附註1)
梁桂蓮 (附註2)	控股企業權益	27,312,500 (L)	4,370,000 (L)	31,682,500 (L)	7.28%
Best Leader Asia Investment Limited (「Best Leader」) (附註2)	控股企業權益	27,312,500 (L)	4,370,000 (L)	31,682,500 (L)	7.28%
Express Advantage Limited (「Express Advantage」) (附註2)	實益擁有人	27,312,500 (L)	4,370,000 (L)	31,682,500 (L)	7.28%
華人環球投資集團有限公司 (附註3)	控股企業權益	30,390,400 (L)	-	30,390,400 (L)	6.98%
CGI (Offshore) Limited (附註3)	控股企業權益	30,390,400 (L)	-	30,390,400 (L)	6.98%
CGI (HK) Limited (附註3)	實益擁有人	30,390,400 (L)	-	30,390,400 (L)	6.98%

(L) 表示持有股份之好倉

附註：

- (1) 以於二零一二年十二月三十一日本公司已發行每股0.1港元之435,148,866股股份（「股份」）為基準。
- (2) 該等31,682,500股股份包括(i) 27,312,500股股份；及(ii)非上市實物結算衍生工具，可轉換為最多4,370,000股股份。Express Advantage Limited由Best Leader Asia Investments Limited全資擁有，而Best Leader Asia Investments Limited則由梁桂蓮全資擁有。因此，梁桂蓮及Best Leader Asia Investments Limited被當作於Express Advantage Limited擁有權益之股份中擁有權益。
- (3) CGI (HK) Limited由CGI (Offshore) Limited全資擁有，而CGI (Offshore) Limited則由Chinese Global Investors Group Limited（前稱Auswin Holdings Limited）全資擁有。因此，CGI (Offshore) Limited及Chinese Global Investors Group Limited被當作於CGI (HK) Limited 擁有權益之股份中擁有權益。

董事會報告

董事在構成競爭業務中之權益

於截至二零一二年十二月三十一日止年度期間，根據上市規則，概無董事被認為於任何直接或間接與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭之業務（本集團業務除外）中擁有權益。

董事之合約權益

董事並無在本公司、本公司附屬公司、本公司控股公司或其附屬公司所訂立而於本年度內或結束時仍然生效之任何重大合約中，直接或間接擁有重大權益。

管理合約

本年度內並無訂立或存在與本集團業務全部或任何重要部份有關之管理及／或行政合約。

薪酬政策

董事及本集團五位最高薪酬人士之薪酬詳情分別載於綜合財務報表附註10及11。

薪酬委員會按本集團僱員之功績、資歷及能力制訂本集團僱員之薪酬政策。

董事之薪酬由薪酬委員會建議並由董事會批准，按本公司經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字而定。

購回、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

主要客戶及供應商

本年度，本集團五大客戶之應佔收益約佔本集團總收益之93%，而本集團最大客戶之應佔收益約佔本集團總收益之71%。據董事所知，董事、彼等各自之聯繫人士或本公司任何股東（據董事所知，其擁有本公司股本5%以上）並無擁有涉及該等客戶之權益。

基於本集團主要業務之性質，本集團並無主要供應商。

董事會報告

退休福利計劃

有關本集團之退休福利計劃及計入本年度損益之僱主退休福利成本之詳情載於綜合財務報表附註38。

足夠公眾持股量

根據本公司公開取得之資料，以及就董事所知，於年內及截至本報告日期，本公司維持所規定之足夠公眾持股量。

報告期後事項

於報告期後發生之重大事項詳情載於綜合財務報表附註41。

核數師

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已經由德勤•關黃陳方會計師行審核，而截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已經由中磊（香港）會計師事務所有限公司（「中磊」）審核。

於二零一二年六月二十八日，中磊續聘為本公司核數師，任期直至應屆股東週年大會結束。一項有關續聘中磊為本公司核數師的決議案，將於即將舉行之股東週年大會上提呈。

代表董事會

執行董事

蘇遠進

香港，二零一三年三月二十八日

企業管治報告

本公司致力於切合實際的範疇內維持高水平之企業管治，以強調透明度、問責性和獨立性為原則。董事會相信優良的企業管治對本公司之成功和提升股東價值乃非常重要。

企業管治常規守則

於截至二零一二年十二月三十一日止整個年度，本公司已應用聯交所上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告（「**企業管治守則**」）之原則及遵守守則條文，惟下文所述之偏離事項除外：

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁（「**行政總裁**」）具獨立角色，不應由同一人員兼任。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司並無委任主席或行政總裁。主席及行政總裁之職務由董事履行。董事會將不時檢討現有制度，並於有必要時作出適當變動。

根據企業管治守則之守則條文第A.2.7條，董事會主席應至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次沒有執行董事出席的會議。由於本公司並無主席，故截至二零一二年十二月三十一日止年度並無就此舉行有關會議。

根據企業管治守則之守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東的意見有公正的瞭解。若干本公司董事缺席本公司於二零一二年六月二十八日舉行的上屆股東週年大會，以及本公司分別於二零一二年六月二十一日及二零一二年十二月七日舉行的股東特別大會，原因是彼等須於相關時間處理其他重要事務。

隨著吳卓凡先生辭任後，本公司之獨立非執行董事人數及審核委員會（「**審核委員會**」）成員人數將低於上市規則第3.10(1)條及第3.21條的最低人數規定。此外，自審核委員會主席之位懸空，本公司並不符合上市規則第3.10(2)條及第3.21條之規定，董事會及審核委員會將不會有至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格，或適當的會計或相關的財務管理專長。於二零一二年十一月一日，本公司已委任具備專業會計資格的袁慧敏女士，為本公司的獨立非執行董事，以及審核委員會主席。故此，本公司已符合第3.10(1)條、3.10(2)條及第3.21條的規定。

企業管治報告

董事證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），以作為其有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零一二年十二月三十一日止整個年度內已遵照標準守則所載之規定標準。

董事會

董事會目前由六位董事組成，包括兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事，董事會之組成載列如下：

執行董事：	蘇遠進先生 楊國良先生
非執行董事：	林國興先生
獨立非執行董事：	袁慧敏女士 楊偉雄先生 林兆昌先生

董事之簡歷詳列於第10頁至12頁之「董事及高級管理人員履歷詳情」一節內。除本年報所披露者外，概無董事與董事會其他成員有任何其他財務、業務、家庭或其他重大或相關關係。

獨立非執行董事擁有廣泛之專業知識和經驗。彼等已積極參與董事會和委員會會議，對有關本集團之策略、表現和管理程序之事宜提供獨立判斷。彼等將於董事委員會擔任多個職務。

於本報告日期，本公司之三位獨立非執行董事佔董事會人數多於三分之一。全體獨立非執行董事具備上市規則第3.10(2)條所列之適當的專業資格或相關的財務管理專長。董事會亦接獲每位獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，及認為所有獨立非執行董事均具有上市規則第3.13條指引下之獨立性。

於披露本公司董事姓名之所有企業傳訊及網站內，均會明確識別獨立非執行董事之身份。獨立非執行董事之固定委任期為三年，並須遵守組織章程細則有關輪席退任及膺選連任的規定。

企業管治報告

董事會 (續)

除召開會議審閱和批核本集團之年度及中期業績之外，董事會定期召開會議，討論本集團之整體策略以及營運和財務表現。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，共舉行二十一次董事會會議、一次股東週年大會及兩次股東特別大會。董事出席詳情如下：

	出席次數		
	董事會會議	股東週年大會	股東特別大會
執行董事：			
蘇遠進先生	21/21	1/1	2/2
楊國良先生 (於二零一二年三月一日獲委任)	18/19	1/1	2/2
非執行董事：			
林國興先生	16/21	0/1	0/2
獨立非執行董事：			
楊偉雄先生	13/21	1/1	0/2
林兆昌先生 (於二零一二年二月十七日獲委任)	16/20	0/1	2/2
袁慧敏女士 (於二零一二年十一月一日獲委任)	6/7	不適用	1/1
吳卓凡先生 (於二零一二年八月三日辭任)	4/8	1/1	1/1

經董事會決定或考慮的事宜主要包括本集團整體策略、年度營運預算、財務表現、董事委任或重選之建議、重大合約及交易，以及其他重大政策和財務事宜。目前董事會已將日常營運及行政事務委派予借貸委員會及／或投資委員會處理。

每年，董事會會議會預定日期，有助達至最高之董事出席率，會議按業務需要而舉行。召開董事會會議通常會給予所有董事至少十四天的事先通知，以便有機會將討論事項加入議程內。本公司之公司秘書（「**公司秘書**」）協助董事編製會議議程及確保已遵守所有適用規則及規例。除緊急情況外，一般會在召開會議之前向全體董事給予合理通知。議程及隨附之董事會文件一般在舉行常規董事會會議前至少三天送呈全體董事。每次董事會會議之會議記錄草稿於提交董事會審批前，先供全體董事傳閱及提出意見。所有會議記錄均由公司秘書保存，並供董事於發出合理通知時，在任何合理之時間內查閱。

企業管治報告

董事會 (續)

根據目前之董事會慣例，任何涉及主要股東或董事權益衝突之交易及董事會認為屬重大之交易均須由董事會於正式召開之董事會會議上處理。組織章程細則亦規定，董事須就審批其或其任何聯繫人擁有重大權益之交易之會議上放棄投票及不會計算於該等會議上之法定人數內。此外，董事須根據組織章程細則申報其於當中之權益。

每位董事均有權查閱董事會文件及相關資料，及接觸公司秘書並尋求意見及服務。董事會及每位董事亦可個別及獨立地接觸本公司之高級行政要員。董事將獲持續提供上市規則及其他適用監管規定主要發展的最新資料，以確保彼等遵守及秉持優秀企業管治慣例。此外，本公司已於二零零五年十月制訂書面程序，讓各董事於履行其職務時在適當情況下尋求獨立專業意見，有關合理費用由本公司承擔。

獨立非執行董事／非執行董事

所有獨立非執行董事之特定任期為三年，並自彼等各自委任日期生效。彼等須根據本公司之章程細則中相關規定或其他適用法律辭任或退任。

根據章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，屆時三分之一之董事（或倘人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一）須輪值退任。此外，任何獲委任以填補臨時空缺之董事僅可任職至下一次本公司股東大會為止，而任何獲委任加入董事會之新增董事可任職至下一屆股東週年大會。在此兩種情況下，此等董事屆時均可於有關會議上膺選連任。每一位董事須至少每三年輪值退任一次。

董事委員會

董事會已成立三個委員會，即本公司提名委員會（「**提名委員會**」）、薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）及審核委員會（「**審核委員會**」）。各委員會均以書面具體列明其職權範圍或指引。所有會議之會議記錄及委員會之決議案均由公司秘書保存，並供董事會成員傳閱。各委員會須向董事會報告其決定及建議（倘適用）。董事會會議之程序和安排（於上文第24頁至25頁「董事會」一節提述）已於可行情況下在每次委員會會議上採納。

提名委員會

提名委員會已自二零零五年六月成立，於本報告日期，提名委員會由四名成員組成，包括袁慧敏女士、林國興先生、楊偉雄先生及林兆昌先生。

企業管治報告

董事委員會 (續)

提名委員會 (續)

提名委員會之主要角色及職能如下：

- (i) 最少每年檢討董事會之架構、規模及組合（包括技能、知識及經驗方面），並就任何擬作出之變動向董事會提出建議以配合本公司企業策略；
- (ii) 物色具備合適資格可成為董事會成員之人選，並挑選有關人士提名為董事，或就此向董事會提供意見；
- (iii) 評核獨立非執行董事之獨立性；
- (iv) 就委任或重新委任董事以及董事（尤其董事會主席及本公司行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議；
- (v) 作出任何事宜，以使提名委員會履行董事會對其所賦予的權力和職能；及
- (vi) 遵守董事會可能不時規定或本公司章程所載或通過立法施加的任何規定、指示和規例。

提名委員會之職權範圍已於二零零五年六月獲採納及於二零一二年三月獲修訂，並已登載於聯交所網頁及本公司網頁。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，提名委員會共舉行兩次會議，以就委任獨立非執行董事及重新委任退任董事，向董事會提供推薦建議。

各提名委員會成員的出席次數如下：

提名委員會成員	出席／ 合資格出席 提名委員會 會議之次數
袁慧敏女士 (主席) (於二零一二年十一月一日獲委任)	不適用
林國興先生	2/2
楊偉雄先生	1/2
林兆昌先生	2/2
吳卓凡先生 (於二零一二年八月三日辭任)	1/1

企業管治報告

董事委員會 (續)

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年六月成立，於本報告日期，薪酬委員會目前由四位成員組成，包括袁慧敏女士、林國興先生、楊偉雄先生及林兆昌先生。薪酬委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。

薪酬委員會之主要角色及職能如下：

- (i) 就本公司董事及高級管理層之全體薪酬政策及架構，以及就制訂該等薪酬政策而設立正式及具透明度之程序，向董事會提出建議；
- (ii) 就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇，向董事會提出建議。有關薪酬待遇應包括實物利益、退休金權益及賠償款項（包括任何因喪失或終止職務或委任須支付之賠償）；
- (iii) 對非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (iv) 考慮可比較公司支付的工資、所花時間及職責、以及集團內其他職位的聘用條件；
- (v) 審閱和批准執行董事及高級管理層因失去或終止任何職務或委任而向彼等應付的賠償，以確保有關賠償與合約條款相符一致，且在其他方面屬公平，而並非過度的賠償；
- (vi) 審閱和批准有關董事因行為失當而被解僱或免除的補償安排，以確保有關補償安排與合約條款相符一致，並在其他方面屬合理和適當；
- (vii) 確保任何董事或其任何聯繫人士概無參與其本身薪酬的釐定；
- (viii) 因應董事會所訂企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；及
- (ix) 確保本公司於年報中披露應付予高級管理層的薪酬詳情。

薪酬委員會之職權範圍於二零零五年六月採納並於二零一二年三月修訂，及已登載於聯交所網站及本公司網站。

企業管治報告

董事委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

薪酬委員會每年須至少召開一次會議。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，薪酬委員會共舉行三次會議，以檢討全體董事的薪酬方案及年終花紅，並就支付予一名退任董事的貢金及新委任董事的薪酬方案，向董事會提供推薦建議。

薪酬委員會各成員之出席次數如下：

薪酬委員會成員	出席／ 合資格出席 薪酬委員會 會議之次數
袁慧敏女士 (主席) (於二零一二年十一月一日獲委任)	0/1
林國興先生	3/3
楊偉雄先生	1/3
林兆昌先生	3/3
吳卓凡先生 (於二零一二年八月三日辭任)	不適用

應付董事之酬金將視乎薪酬委員會向董事會提供之建議獲批准後，並按各自之服務合約內之條款而釐定。董事酬金之詳情載列於綜合財務報表附註10。

審核委員會

於本報告日期，審核委員會由四名成員組成，成員主要為獨立非執行董事，即袁慧敏女士、林國興先生、楊偉雄先生及林兆昌先生。審核委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。

審核委員會已審閱本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合財務報表及截至二零一二年九月三十日止六個月之中期財務報告，包括本集團採納之會計原則及常規。

企業管治報告

董事委員會 (續)

審核委員會 (續)

審核委員會之主要角色及職能如下：

- (i) 主要負責就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，以及批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，並處理任何辭任或辭退之問題；
- (ii) 按適用之標準檢討及監察外聘核數師之獨立性及客觀性，以及核數程序之成效。審核委員會應於核數工作開始前先與核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任；
- (iii) 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。就此規定而言，「外聘核數師」包括與負責核數的公司處於同一控制權、所有權或管理權之下的任何機構，或一個合理知悉所有有關資料的第三方，在合理情況下會斷定該機構屬於該負責核數的公司的本土或國際業務的一部分的任何機構。審核委員會應就其認為必須採取的行動或改善的事項向董事會報告，並就應採取的步驟作出建議；
- (iv) 監察本公司的財務報表及年度報告及賬目、半年度報告及（倘為刊發而編製）季度報告的完整性，並審閱報告所載有關財務申報的重大判斷；
- (v) 檢討本公司之財務監控、內部監控及風險管理制度；
- (vi) 與管理層討論內部監控系統，以確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統；有關討論應包括充足的資源、本公司的會計及財務匯報職能的工作人員的資格和經驗；
- (vii) 主動或應董事會的委派，就有關內部監控事宜的重要調查發現及管理層對有關發現的回應進行研究；

企業管治報告

董事委員會 (續)

審核委員會 (續)

- (viii) 須確保內部核數部門和外聘核數師的工作得到協調；也須確保內部核數功能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討及監察內部核數功能是否有效；
- (ix) 檢討本公司及附屬公司的財務及會計政策及實務；
- (x) 檢查外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、核數師就會計紀錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
- (xi) 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》中提出的事宜；
- (xii) 根據企業管治守則所載的事宜向董事會匯報；及
- (xiii) 研究其他由董事會界定的課題。

審核委員會之職權範圍已於二零零九年一月獲採納及於二零一二年三月獲修訂，並已登載於聯交所網頁及本公司網頁。

審核委員會每年須至少舉行兩次會議。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，審核委員會共舉行兩次會議。

於二零一二年內舉行之會議上，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 建議董事會續聘本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之核數師；及
- (ii) 審議截至二零一一年十二月三十一日止年度之聲明函件及財務報表，並建議董事會批准該等函件及財務報表。

企業管治報告

董事委員會 (續)

審核委員會 (續)

各審核委員會成員的出席次數如下：

審核委員會成員	出席／ 合資格出席 審核委員會 會議之次數
袁慧敏女士 (主席) (於二零一二年十一月一日獲委任)	不適用
林國興先生	2/2
楊偉雄先生	2/2
林兆昌先生	2/2
吳卓凡先生 (於二零一二年八月三日辭任)	1/1

問責和審核

財務匯報

於會計部之協助下，董事確認彼等編製本集團綜合財務報表之責任。於編製截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，已採納香港公認會計原則，並遵守香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（亦包括香港會計準則及詮釋）之規定以及上市規則及《公司條例》之適用披露規定。財務報表乃按持續經營基準編製。

本公司外聘核數師中磊之申報責任載於第37頁至38頁之獨立核數師報告內。

內部監控

本集團之內部監控系統旨在合理地（但並非絕對地）保證並無重大失實陳述或損失，並管理（但並非完全消除）本集團營運系統失誤的風險。於二零一二年，透過審核委員會，董事會已審議本集團內部監控系統之有效性。

董事會將每年檢討資源是否充足、本公司會計及財務申報部門之員工之資歷及經驗以及其培訓計劃及預算。

企業管治報告

問責和審核 (續)

外聘核數師之酬金

年內，已付／應付本公司外聘核數師之酬金載列如下：

向本集團提供之服務

	已付／應付費用 千港元
核數服務	370
非核數服務 (包括稅務顧問服務費)	127
總計	497

企業管治職能

董事會亦負責履行下列書面職權範圍所載的企業管治職責：

- (a) 制訂及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 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；
- (d) 制訂、檢討及監察適用於僱員及董事的行為守則及合規手冊 (如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況，以及於企業管治報告內披露的資料。

企業管治報告

董事培訓

每位新委任之董事均會在首次接受委任時由公司秘書提供一套資料。此套資料為按照《公司條例》、上市規則及證券及期貨條例所列的一份全面、正式及特為其而設的董事責任及持續職責須知。此外，此套資料包括簡述本公司營運和業務之資料。董事將獲持續提供上市規則及其他適用監管規定主要發展的最新資料，以確保彼等遵守及秉持優秀企業管治慣例。

於董事會定期會議上，本公司會就有關本集團業務以及立法及監管環境的變動及發展，為董事提供定期更新的資料及簡報。

董事致力遵守企業管治守則內有關董事培訓的守則條文第A.6.5條（於二零一二年四月一日生效）。全體董事已參與持續專業發展，以培育及增進知識及技能，並已向本公司提供於截至二零一二年十二月三十一日止年度所接受培訓的紀錄。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，各董事的個別培訓記錄概述如下：

董事	持續專業發展 計劃的種類
蘇遠進先生	A
楊國良先生	B
林國興先生	B
楊偉雄先生	A,B
林兆昌先生	B
袁慧敏女士	A,B

附註：

A：出席關於業務或董事職責的研討會／論壇／工作坊／會議

B：閱覽監管條例更新資料

企業管治報告

公司秘書

自二零一一年三月二十六日起，蘇遠進先生獲委任為本公司之公司秘書。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，彼已接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

召開股東特別大會之權利

董事於接獲本公司股東之要求，而有關股東於遞交要求當日持有不少於二十分之一之本公司繳足股本（其附帶於本公司股東大會上投票之權利），則董事有權於任何時間以書面向董事會或公司秘書要求董事會就有關請求書所載明的任何事項召開股東特別大會。

請求書必須闡明會議目的，且必須由請求人簽署及送交本公司之註冊辦事處，並註明收件人為本公司之公司秘書。

如董事在遞交請求書日期起計21天內未有正式召開會議，則該等請求人或持有所有提出請求者之過半數總投票權之任何提出請求人，可自行召開會議，惟按此召開之會議不得於提出請求當日起計三個月屆滿後舉行。

向董事會作出查詢的權利

股東有權向董事會作出查詢。所有查詢必需以書面作出，並郵寄至本公司註冊辦事處，或發送電子郵件至 admin@bla.com.hk，並註明收件人為本公司之公司秘書。

於股東大會提出議案之權利

股東須遵循香港法例第32章公司條例第115A條之規定，於本公司股東大會上提出決議案。有關規定及程序載列如下：

- (i) 佔於提出請求當日有權於請求相關之股東大會上投票之全體股東總投票權不少於四十分之一之股東人數，或不少於50名持有本公司股份之股東（每名股東就有關股份所繳足股款之平均金額不少於2,000港元），可提交請求書，以便提呈可能於股東大會上正式動議或擬於會上動議的決議案。

企業管治報告

股東權利 (續)

於股東大會提出議案之權利 (續)

- (ii) 本公司毋須根據公司條例，發出建議決議案之通知，或向有權收取股東大會通知之本公司股東，傳閱有關建議決議案所述事宜且不多於1,000字之陳述書，除非(a)由有關股東簽署之請求書副本（或當中包含所有有關股東簽名之兩份或多份副本）於股東大會舉行前不少於6個星期（倘屬要求發出決議案通知的請求書）及於股東大會舉行前不少於1個星期（倘屬任何其他請求書）提交予本公司之註冊辦事處（地址為香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈7樓F室），並註明「公司秘書收」；及(b)有關股東隨請求書附寄足夠支付本公司執行有關請求之合理費用，則另當別論。
- (iii) 然而，倘要求獲得決議案通知之請求書副本已提交予本公司之註冊辦事處，而股東大會於副本提交後6個星期或更短時間內召開，則即使副本未於上述規定時間內提交，仍被視為已妥為提交。

與股東之聯繫

董事會瞭解與股東保持良好聯繫之重要性。有關本集團之資料乃按時透過多種正式途徑向股東傳達，包括中期及年度報告、公告及通函。該等公佈文件連同最新公司資料以及本集團近期發展亦於聯交所網站及本公司網站刊登。

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）乃董事會直接跟股東聯繫的寶貴機會。董事參與了二零一二年股東週年大會，並於會上回應股東之查詢。股東週年大會通函於二零一二年股東週年大會舉行前至少足二十個營業日發送予全體股東，該通函載列每項擬提呈決議案之詳細內容及其他相關資料。

企業管治報告

本公司憲章文件的主要變動

於二零一二年六月二十八日舉行的本公司股東週年大會上，本公司向其股東（「股東」）提呈方案，以考慮修訂組織章程細則，務求符合上市規則的若干修訂（分別於二零一二年一月一日及二零一二年四月一日生效）。有關方案獲股東於同日批准。修訂詳情載於本公司日期為二零一二年五月二十九日的通函內。

鑑於本公司完成股本重組（「股本重組」）後將予產生之變動，以及為使可反映本公司於股本重組後的新法定股本，本公司於二零一二年六月二十一日舉行的股東特別大會（「股東特別大會」）上，建議修訂本公司之憲章文件，並獲股東於同日批准，惟須待股本重組完成後，方可作實。股本重組其後於二零一二年十二月十九日下午四時正後完成，有關詳情載於本報告「管理層討論及分析」一節。

提升企業管治水平

提升企業管治水平並非只為應用及遵守上市規則之企業管治守則，亦為推動及建立具道德及健全的企業文化為依歸。我們將不斷檢討並（如適用）按經驗、監管之變動及發展，於適當時候改善本公司現行之常規。本公司歡迎股東提供任何意見及建議以提高及促進本公司之透明度。

代表董事會

執行董事

蘇遠進

香港，二零一三年三月二十八日

獨立核數師報告



中磊（香港）會計師事務所有限公司
ZHONGLEI (HK) CPA Company Limited

致香港建屋貸款有限公司股東

（於香港註冊成立之有限公司）

本核數師（以下簡稱「我們」）已審核香港建屋貸款有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）列載於第39頁至119頁的綜合財務報表，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財務狀況表及貴公司的財務狀況表、截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責編製綜合財務報表並確保該等財務報表遵循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》作出真實與公平的反映，由此董事確認必須採納內部監控以確保編製綜合財務報表不會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的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書別無其他目的。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負上或承擔責任。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。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

核數師的責任 (續)

審核工作包括執程序以獲取有關綜合財務報表所載數額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與編製綜合財務報表以作出直實及公平的反映相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控的效能發表意見。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，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

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與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一二年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥善編製。

中磊(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

陳美美

執業證書號碼：PO5256

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心3樓313-317室

二零一三年三月二十八日

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益	5(a)	42,224	37,995
利息收入		42,224	37,995
利息開支	6	(270)	–
淨利息收入		41,954	37,995
透過損益賬按公平價值處理之金融資產公平價值變動		(537)	(42,562)
透過損益賬按公平價值處理之出售金融資產之收益		8,346	–
發行購股權認購可換股債券之虧損		(13,164)	–
其他收入	5(b)	3,581	7
股份基礎付款開支	39	(1,881)	–
經營開支		(24,941)	(42,801)
有關可供出售投資確認的減值虧損		–	(241)
融資成本	6	(218)	–
除稅前溢利(虧損)		13,140	(47,602)
所得稅開支	8	(2,816)	(1,703)
本年度溢利(虧損)	9	10,324	(49,305)
其他全面收益(開支)			
可供出售投資之公平價值變動		2,109	(10,320)
有關可供出售投資之公平價值變動之遞延稅項		(348)	1,703
本年度其他全面收益(開支)·除去所得稅		1,761	(8,617)
本年度全面收益(開支)總額		12,085	(57,922)
本公司持有人應佔本年度溢利(虧損)		10,324	(49,305)
本公司擁有人應佔全面收益/(開支)總額		12,085	(57,922)
		港仙	港仙 (經重列)
每股盈利(虧損)			
—基本	13	2.37	(11.71)
—攤薄		2.34	(11.71)

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
設備	14	51	369
按揭貸款	15	7,419	11,235
應收貸款	17	40,500	–
收購一間附屬公司支付的按金	18	–	10,000
可供出售投資	19	3,157	6,619
		51,127	28,223
流動資產			
按揭貸款	15	25,662	654
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	20	13,981	20,626
應收貸款	17	280,992	280,712
預付款項、存款及其他應收款項	21	72,148	33,383
可退回稅項		903	35
銀行結餘及現金	22	8,347	17,994
		402,033	353,404
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	23	17,722	9,024
借貸	24	5,000	–
		22,722	9,024
流動資產淨值		379,311	344,380
總資產減流動負債		430,438	372,603
非流動負債			
不可轉換債券	25	30,000	–
資產淨值		400,438	372,603
股本及儲備			
股本	26	43,515	435,149
儲備		356,923	(62,546)
總權益		400,438	372,603

第39至119頁之綜合財務報表經董事會於二零一三年三月二十八日批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

蘇遠進
董事

楊國良
董事

財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
設備	14	50	82
收購附屬公司之已付按金	18	–	10,000
於附屬公司之投資	32	392	390
		442	10,472
流動資產			
按揭貸款	15	–	10
預付款項、存款及其他應收款項	21	193	3,596
附屬公司欠款	33	442,912	365,235
可退回稅項		469	–
銀行結餘及現金	22	987	2,643
		444,561	371,484
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	23	3,598	8,064
借貸	24	5,000	–
應付附屬公司款項	34	378	383
		8,976	8,447
流動資產淨值		435,585	363,037
總資產減流動負債		436,027	373,509
非流動負債			
不可換股債券	25	30,000	–
資產淨值		406,027	373,509
股本及儲備			
股本	26	43,515	435,149
儲備	29	362,512	(61,640)
總權益		406,027	373,509

第39至119頁之財務報表經董事會於二零一三年三月二十八日批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

蘇遠進
董事

楊國良
董事

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	股本儲備 千港元	購股權儲備 千港元	可換股債券 千港元	可換股債券 期權 千港元	認股權證 千港元	投資 重估儲備 千港元	保留溢利 (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日	399,470	13,658	-	-	128	46,265	5,620	8,617	(79,401)	394,357
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(49,305)	(49,305)
可供出售投資之公平價值變動 有關可供出售投資之 公平價值變動之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	-	(10,320)	-	(10,320)
	-	-	-	-	-	-	-	1,703	-	1,703
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	-	-	(8,617)	(49,305)	(57,922)
可換股債券期權失效 (附註27b)	-	-	-	-	-	(6,352)	-	-	6,352	-
行使可換股債券期權時 發行可換股債券(附註27b)	-	-	-	-	74,611	(39,913)	-	-	-	34,698
兌換可換股債券時發行股份 (附註26及附註27b)	34,679	39,891	-	-	(74,570)	-	-	-	-	-
行使認股權證時發行股份 (附註26及附註28)	1,000	570	-	-	-	-	(100)	-	-	1,470
於二零一一年十二月三十一日	435,149	54,119	-	-	169	-	5,520	-	(122,354)	372,603
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	10,324	10,324
可供出售投資之公平價值變動 有關可供出售投資之 公平價值變動之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	-	2,109	-	2,109
	-	-	-	-	-	-	-	(348)	-	(348)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	1,761	10,324	12,085
發行可換股債券期權 (附註27a)	-	-	-	-	-	13,947	-	-	-	13,947
股本重組(附註26)	(391,634)	-	270,186	-	-	-	-	-	121,448	-
可換股債券到期時註銷 (附註27b)	-	-	-	-	(169)	-	-	-	91	(78)
確認股本結算股份基礎付款 (附註39)	-	-	-	1,881	-	-	-	-	-	1,881
認股權證到期時註銷(附註28)	-	-	-	-	-	-	(5,520)	-	5,520	-
於二零一二年十二月三十一日	43,515	54,119	270,186	1,881	-	13,947	-	1,761	15,029	400,438

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營業務		
除稅前溢利(虧損)	13,140	(47,602)
調整項目：		
應收利息之已確認減值虧損	70	2,248
其他應收款項之已確認減值虧損	–	9,200
可供出售投資之已確認減值虧損	–	241
融資成本	488	–
發行認購可換股債券之期權之虧損	13,164	–
折舊	86	97
股份付款開支	1,881	–
撥回按揭貸款減值虧損	–	(45)
撥回應收貸款減值虧損	(1,000)	–
撥回應收利息減值虧損	(2,248)	–
出售透過損益賬按公平價值處理之金融資產之收益	(8,346)	–
透過損益賬按公平價值處理之金融資產公平價值變動	537	42,562
出售設備之虧損	87	–
應收貸款之已確認減值虧損	1,000	1,000
營運資金變動前之經營現金流量	18,859	7,701
按揭貸款(增加)減少	(21,192)	117,696
透過損益賬按公平價值處理之金融資產減少(增加)	14,454	(34,945)
應收貸款增加	(40,780)	(157,712)
預付款項、存款及其他應收款項增加	(36,587)	(23,855)
其他應付賬款及應計費用增加	8,142	6,255
經營業務所用之現金	(57,104)	(84,860)
已付利息	(10)	–
已付所得稅	(4,032)	(37)
經營業務所用之現金淨額	(61,146)	(84,897)

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資業務		
購置設備	(5)	(332)
出售設備之所得款項	150	–
出售可供出售投資之所得款項	5,571	–
購買可供出售投資	–	(500)
出售一間附屬公司所得現金流量淨額	–	500
收購一間附屬公司之已付按金退回(已付按金)	10,000	(10,000)
投資業務所得(所用)之現金淨額	15,716	(10,332)
融資業務		
發行不可轉換債券之所得款項	30,000	–
因兌換可換股債券發行股份之所得款項	–	34,698
因兌換認股權證發行股份之所得款項	–	1,470
發行認購可換股債券之期權之所得款項	783	–
新造貸款	5,000	–
融資業務產生之現金淨額	35,783	36,168
現金及現金等價物減少淨額	(9,647)	(59,061)
於一月一日之現金及現金等價物	17,994	77,055
於十二月三十一日之現金及現金等價物		
銀行結餘及現金	8,347	17,994

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

香港建屋貸款有限公司（「本公司」）為一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司註冊辦事處及主要營業地點為香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈7樓F室。

本綜合財務報表以港元（「港元」）列值，港元亦為本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）之功能貨幣。

本集團之主要業務為投資控股、財務投資及提供貸款融資。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之以下新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（「香港會計準則」）。

香港財務報告準則第1號之修訂	嚴重高通脹及剔除首次採用者的固定日期
香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具：披露—金融資產轉讓的修訂
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項：收回相關資產

於本年度應用香港財務報告準則及香港會計準則之修訂並無對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況以及／或此等綜合財務報表所載披露資料構成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則：

香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進 ²
香港財務報告準則第1號之修訂	政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ⁴
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	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 ²
香港財務報告準則第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	綜合財務報表、合營安排及於其他實體之權益披露：過渡指引 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27號（二零一一年修訂）	投資實體 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號之修訂	呈列其他全面收益項目 ¹
香港會計準則第19號（二零一一年修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第27號（二零一一年修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號（二零一一年修訂）	於聯營公司及合營企業之投資 ²
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第20號	地表採礦生產階段剝採成本 ²

¹ 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

於二零一二年六月頒佈的香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進包括對各項香港財務報告準則的多項修訂。該等修訂於二零一三年一月一日或其後開始的年度期間生效。香港財務報告準則之修訂包括對香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」之修訂及香港會計準則第32號「金融工具：呈報」之修訂。

香港會計準則第16號之修訂澄清，零部件、後備設備及使用中設備一旦符合香港會計準則第16號項下物業、廠房及設備的定義，則應分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨，本公司董事（「董事」）預期應用此等修訂將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第32號之修訂澄清，向權益工具持有人所作分派的所得稅以及股權交易的交易成本應根據香港會計準則第12號「所得稅」入賬。董事預期該等對香港會計準則第32號之修訂將不會對本集團之綜合財務報表造成影響。

香港會計準則第32號「抵銷金融資產及金融負債」之修訂及香港財務報告準則第7號「披露－抵銷金融資產及金融負債」之修訂

香港會計準則第32號之修訂澄清與抵銷金融資產及金融負債現有應用問題。具體而言，有關修訂澄清「現時擁有於法律上可強制執行的對銷權」及「同時變現及結算」的涵義。

香港財務報告準則第7號之修訂規定實體就具有可強制性執行的統一淨額結算協議或類似安排項下的金融工具披露與對銷權及相關安排（如抵押品過賬規定）的有關資料。

對香港財務報告準則第7號之修訂於二零一三年一月一日或其後開始的年度期間以及有關年度期間內的中期期間生效，亦須就所有比較期間作出追溯披露。然而，香港會計準則第32號之修訂於二零一四年一月一日或其後開始的年度期間方始生效，並追溯應用。

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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產之分類及計量新規定。於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號載入金融負債之分類及計量及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定詳述如下：

- 於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平價值計量，特別是，按其目標為收取合約現金流之業務模式所持有之債務投資及合約現金流僅為支付尚未償還本金及其利息款項之債務投資，一般於後續會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資均於後續會計期間結束時，按公平價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須作出不可撤回之選擇，以於其他綜合收入呈報股本投資（並非持作買賣者）公平價值之其後變動，只有股息收入一般於損益確認。
- 透過損益賬按公平價值處理之金融資產之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，因金融負債信貸風險有變而導致其公平價值變動的款額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認該負債信貸風險變動的影響會產生或增加損益的會計錯配，則作別論。因金融負債信貸風險有變而導致金融負債公平價值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平價值計入損益的金融負債的全部公平價值變動款額均於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號由二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效，亦容許提早應用。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號未必會對本集團金融資產及金融負債之呈報金額產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第13號「公平價值計量」

香港財務報告準則第13號確立有關公平價值計量及披露公平價值計量資料之單一指引。該準則界定公平價值，確立計量公平價值之框架及有關公平價值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍寬廣：適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平價值計量及披露公平價值計量資料之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則之規定更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號「*金融工具：披露*」所述金融工具之三個公平價值等級之量化及定性披露資料將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋其範圍內之所有資產及負債。

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

董事預期，香港財務報告準則第13號將於本集團二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表中獲採納，應用該項新訂準則可能影響綜合財務報表之呈報若干金額，且令綜合財務報表之披露更為全面。

董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則將不會對綜合財務報表構成重大影響。

有關綜合、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，香港會計師公會就綜合、共同安排、聯營公司及披露頒佈一套準則共五項，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

有關綜合、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則（續）

該五項準則之主要規定概述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」內有關綜合財務報表部分。香港（常設詮釋委員會）－詮釋12「綜合－特殊目的實體」將於香港財務報告準則第10號之生效日期後撤回。根據香港財務報告準則第10號，合併只有一項基準，即控制權。此外，香港財務報告準則第10號包含控制權的新定義，其中包括三個元素：(a)有權控制投資對象；(b)自參與投資對象營運所得浮動回報的承擔或權利；及(c)能夠運用其對投資對象的權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入多項指引。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合資公司的權益」。香港財務報告準則第11號訂明由兩方或多方擁有共同控制權的共同安排應如何分類。香港（常設詮釋委員會）－詮釋13「共同控制實體－合資公司的非貨幣性投入」將於香港財務報告準則第11號生效後撤銷。根據香港財務報告準則第11號，共同安排歸類為合營業務或合資公司，具體視乎各方於該等安排下的權利及責任而釐定。相反，根據香港會計準則第31號，共同安排分為三個不同類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。此外，根據香港財務報告準則第11號，合資公司須採用權益會計法入賬，但根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採用權益會計法或比例會計法入賬。

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

於二零一二年七月，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號之修訂本，釐清首次應用該五項香港財務報告準則之若干過渡指引。

該五項準則連同關於過渡指引之修訂將於二零一三年一月一日或其後開始的年度期間生效，並可提早應用，惟須同時提前應用。

董事預期採納該五項準則對綜合財務報表所呈報的金額不會造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

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

香港財務報告準則第10號之修訂引入為投資實體合併附屬公司屬例外之情況，惟倘附屬公司提供與該投資實體之投資活動有關之服務則除外。根據香港財務報告準則第10號之修訂，一家投資實體須計量其持有之附屬公司權益，並透過損益按公平價值處理。

須達成若干條件方可符合投資實體之資格。具體而言，一家實體需要：

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

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

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號由二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。董事預期應用該等修正不會對本集團造成影響，因為本公司並非投資實體。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港會計準則第1號「其他全面收入項目的呈報」之修訂

香港會計準則第1號「其他全面收入項目的呈報」之修訂為全面收益表及收益表引入新的術語。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂保留呈列損益及其他全面收入為單一或分別兩個獨立但連續報表的選擇。但香港會計準則第1號之修訂要求其他全面收入項目歸類成兩個類別：(a)項目以後將不會重新分類至損益；及(b)項目以後當符合特定情況時可能會重新分類至損益。其他全面收入項目之所得稅須根據相同基準分配—該等修正並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目的期權。

香港會計準則第1號之修訂之生效期為於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間。當於未來會計期間應用修訂時，其他全面收入項目之呈列將相應地變更。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載列聯交所證券上市規則及香港《公司條例》所規定之適用披露。

綜合財務報表已根據歷史成本基準編製，惟按公平價值計量之若干金融工具除外，見下文所載會計政策解釋。歷史成本一般以商品交易代價之公平價值作基準。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

主要會計政策載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司（或其附屬公司）控制的企業（包括特殊目的實體）之財務報表。控制是本公司對一家企業財務和經營政策有控制權並從其經營活動中獲得收益。

於年內所收購或出售之附屬公司之收入及開支乃自收購生效日期起或至出售日期（倘適合）為止載入綜合全面收益表。

如有必要，對附屬公司之財務報表作出調整，以使得彼等之會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內部交易、結餘、收入及開支均於編製綜合財務報表時對銷。

於附屬公司之權益

於附屬公司之權益乃按成本值減任何已識別減值虧損列於本公司財務狀況表。本公司按本年度已收及應收股息之基準把附屬公司之業績入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收益確認

收益按已收及應收代價之公平價值計量。當經濟利益極有可能歸本集團所有及當收益能可靠地計算時方被確認，所按基準如下：

- (i) 金融資產（包括分類為按揭貸款、應收貸款、透過損益賬按公平價值處理之金融資產及可供出售投資）之利息收入按時間基準，並參照未償還本金及可適用之實際利率累計；
- (ii) 透過損益賬按公平價值處理之金融資產之交易，於有關合約票據交換時之交易日確認；
- (iii) 投資之股息收入，於股東收取股息之權利確立時確認；及
- (iv) 顧問服務收入於提供服務時確認。

設備

設備乃按成本值減累積折舊及累積減值虧損列賬於本集團及本公司之財務狀表內（如有）。

折舊乃以直線法重新確認以抵銷設備項目（在建物業除外）之成本減其於估計可使用年期的殘值。估計可使用年期、殘值及折舊方法乃於各報告期末審閱，估計變動之影響按預先計提之基準入賬。

設備項目乃於出售時或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。出售或棄置設備項目產生之任何盈虧按出售所得款項及該資產之賬面值差額釐定，並於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租約

當租約實質上將業權所產生之絕大部份風險及回報轉移給承租人，該等租約分類為融資租約。所有其他租賃均分類為經營租賃。

本集團作為承租人

經營租賃付款按直線法在租約期內確認為開支，除非有另一系統基準更能代表耗用租賃資產經濟利益的時間模式則除外。經營租賃的或然租金於產生期間確認為開支。

經營租賃收到之獎勵租期，於收取時確認為負債。獎勵利益總額以直線法於租金支出作扣減項目確認，除非有另一系統基準更能代表耗用租賃資產經濟利益的時間模式則除外。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易乃按交易日期通行之匯率以各自功能貨幣（即實體經營所在主要經濟環境之貨幣）予以記錄。於報告期末，以外幣列值之貨幣款項乃按當日通行之匯率予以重新換算。以外幣列值並按公平價值列賬之非貨幣項目乃按釐定公平價值日期通行之匯率予以重新換算。以外幣列值按歷史成本計量之非貨幣項目不予以重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間內在損益賬內予以確認。重新換算非貨幣項目產生的匯兌差額按公平價值列賬，並計入期內的損益內，惟倘產生匯兌差額之貨幣項目乃本公司海外業務淨投資的一部份則另作別論，在此情況下，該等匯兌差額於其他全面收益確認及於權益中累計，並將於出售海外業務時由權益重新分類至損益。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

借貸成本

因購買、建造或製造合資格資產(該等資產是需要較長時間作準備才可作使用或出售)而產生的借貸成本是被計入該資產成本內,此入帳方法將維持至該資產已大致準備好作使用或出售為止。個別借貸會因合資格資產延遲開支而作出暫時性投資,該投資收入會從合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間在損益中確認。

退休福利成本

強制性公積金計劃供款於僱員就提供服務而使其享有供款時確認為開支。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按本年應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表所列除稅前溢利不同,此乃由於前者不包括其他年度的應課稅或應扣減之收入或開支項目,亦不包括從未課稅或可扣稅之項目。本集團之本期稅項負債乃按已於報告期末實施或實質上實施之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之臨時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減臨時差額按可能出現可供動用之該等可扣減臨時差額之應課稅溢利而予以確認。倘若臨時差額由商譽或由初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之其他資產及負債(業務合併除外)所產生,則不會確認有關資產及負債。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

與附屬公司的投資相關之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟若本集團可控制暫時差額之撥回而暫時差額於可見將來應不會撥回之情況則除外。與該等投資及權益有關的應課稅暫時差異產生的遞延稅項資產，僅於可能將有充足的應課稅溢利以使用暫時差異的利益，以及預期於可見將來可撥回時，方予確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行檢討，並在於將來不大可能有足夠應課稅溢利可供回收全部或部份資產之情況下予以扣減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。所根據之稅率（及稅法）乃於報告期末已頒布或已動議頒佈。

稅項負債及資產的計量反映本集團於報告期末，預期將要收回或償還其資產及負債的賬面值之稅務後果。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘遞延稅項有關之事項在其他全面收益或直接在股本權益中被確認之情況下，即期及遞延稅項亦會於其他全面收益或直接於權益中各自地被確認。

非金融資產之減值

於各報告期末，本集團檢討其非金融資產之賬面值，以釐定是否有跡象表明該等資產是否已遭受減值虧損。倘出現任何減值跡象，則會估計資產之可回收金額，以釐定減值虧損程度（如有）。倘若一項資產之可收回款額估計少於其賬面值，則該項資產之賬面值予以減少至其可收回款額。減值虧損作為一項開支即時予以確認。

倘若減值虧損其後撥回，則該項資產之賬面值予以增加至其可收回面值之經修訂估計，惟已增加之賬面值不得超過倘若於過往年度並無就該項資產確認減值虧損原應有之賬面值。減值虧損之撥回即時作為收入予以確認。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具

當一家集團公司成為工具合約條文之一方，則於綜合財務狀況表內確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平價值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本（透過損益賬按公平價值處理之金融資產（「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」）除外）乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平價值，或從金融資產或金融負債之公平價值扣除（如適用）。收購透過損益賬按公平價值處理之金融資產直接應佔之交易成本，即時於損益賬內確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為以下三個類別，包括透過損益賬按公平價值處理之金融資產（「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」）、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎金融資產之性質及目的，並於首次確認時釐定。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及不予確認。正常購買或銷售之金融資產是指按照市場規條或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法為計算一項債務工具之攤銷成本及按有關期間分配利息收入之方法。實際利率為按債務工具之預期可使用年期或（倘適用）初步確認賬面淨值的較短期間直接貼現估計未來現金收入（包括於各個時間點所支付或收取之構成實際利率組成部份之所有費用及代價、交易成本及其他溢價或折讓）之比率。

債務工具利息收入以實際利息基準確認，惟分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產除外，其利息收入計入收益或虧損淨額。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

透過損益賬按公平價值處理之金融資產

透過損益賬按公平價值處理之金融資產指持有作買賣之金融資產。

倘出現下列情況，金融資產將歸類為持作買賣金融資產：

- 購入金融資產主要是為於不久將來銷售；或
- 金融資產構成本集團合併管理之已識別金融工具組合之一部份及具有最近實際短期獲利模式；或
- 為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

倘出現下列情況，則持作買賣之金融資產以外之金融資產，可於初步確認時被指定為透過損益賬按公平價值處理：

- 有關指定撤銷或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融資產組成金融資產或金融負債各部份或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平價值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一種或以上嵌入衍生工具之合約其中部份，而香港會計準則第39號允許整份合併合約（資產或負債）將指定為透過損益賬按公平價值處理之金融資產。

透過損益賬按公平價值處理之金融資產乃按公平價值計量，而重新計量產生之公平價值變動直接於產生期間之損益賬內予以確認。於損益賬內確認之盈利或虧損淨額不包括就金融資產賺取之任何股息或利息，並計入綜合全面收益表內「透過損益賬按公平價值處理之金融資產之公平價值變動」內。公平價值乃按綜合財務報表附註20所述之方式釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場上並無報價並具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括按揭貸款、應收貸款、應收附屬公司款項、其他應收款項及銀行結餘及現金）乃使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損計量（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為並非被指定或分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產、貸款及應收賬款或持至到期日投資之非衍生工具。本集團於初步確認上市及非上市股本證券時，將該等項目劃分為可供出售金融資產。

本集團持有之股本及債務證券乃分類為可供出售並於活躍市場買賣，於各報告期末按公平價值計量。可供出售貨幣性金融資產的賬面值變動與按實際利率方法計算的利息及可供出售股本證券的股息有關的，於損益表內確認。其他可供出售金融資產的賬面值變動於其他全面收益內確認及累計於投資重估儲備項下。當投資被出售或確認減值時，過往累計於投資重估儲備項下之收益或虧損，重新分類至損益表（見下文金融資產減值虧損之會計政策）。

可供出售股本投資的股息於本集團獲得權力收取有關股息時於損益確認。

就可供出售之股本投資而言，倘並無活躍市場之市價報價，而其公平價值未能可靠計量，則可供出售之股本投資並無活躍市場的市價報價而其公平價值未能可靠計量的可供出售股本投資，以及與該等非上市權益工具有關並須以交付該等工具結算的衍生工具，於報告期結束時按成本減任何已識別減值虧損計量（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值

金融資產(透過損益賬按公平價值處理之金融資產除外)於各個報告期末予以評估減值跡象。倘若客觀證據表明因初步確認金融資產後發生之一項或多項事件,金融資產之估計未來現金流量已受影響,則金融資產予以減值。

就可供銷售股本工具而言,投資公平價值大幅或長時間低於其成本被視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言,減值之客觀證據可能包括:

- 發行人或交易對方之重大財務困難;或
- 違反合約,如利息或本金付款之違約或違法行為;或
- 借款人將有可能進入破產或財務重組;或
- 因財政困難而導致某項金融資產失去活躍市場。

就若干類別之金融資產(例如按揭貸款、應收貸款及其他應收款項)而言,被評估不按個別基準予以減值之資產其後按整體基準進行減值評估。應收款項組合之減值客觀證據可能包括本集團過去收取付款之經驗、組合內信貸期逾期後拖欠還款記錄增加、與應收款項逾期有關之國家或地方經濟狀況明顯改變。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言,已確認之減值虧損金額,乃為資產賬面值與估計未來現金流量現值(按金融資產之原有實際利率折現)之間的差額。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值 (續)

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損按資產之賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率予以貼現之估計未來現金流量之現值間之差額予以計量。有關減值虧損將不會於往後期間撥回。

除按揭貸款、應收貸款及其他應收款項之賬面值乃按透過使用撥備賬目予以削減外，就所有金融資產而言，金融資產之賬面值按減值虧損直接予以扣減。撥備賬目之賬面值變動於損益賬內予以確認。倘若按揭貸款、應收貸款及其他應收款項被視為無法收回，則針對撥備賬目予以撇銷。原先已撇銷之款項若其後收回，應計入損益賬。

倘可供出售金融資產被認為出現減值，過往於其他全面收益確認之累計損益將於有關減值產生期間重新分類至損益。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘若於其後期間，減值虧損之款額減少，及減值能夠與減值虧損獲確認後發生之事件客觀地聯繫，則原先已確認之減值虧損透過損益賬予以撥回，惟資產於減值撥回日期之賬面值不得超過倘若減值並無獲確認原應有之攤銷成本。

可供出售股本投資之減值虧損不會撥回損益。減值虧損其後增加之公平價值會於其他全面收入直接確認，並於投資重估儲備累計。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本工具

由集團實體發行之債務及股本工具乃根據所訂立合約安排之本質及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為證明本集團資產於削減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團所發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

實際利率法

實際利率法為計算一項金融負債之攤銷成本及按有關期間分配利息開支之方法。實際利率為按金融負債之預期可使用年期或(倘適用)較短期間實際貼現估計未來現金付款(包括所有構成實際利率整體部分的已付或已收費用及利率差價、交易費用及其他溢價或折讓)至首次確認之賬面淨值之比率。

利息開支按實際利率基準予以確認。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本工具 (續)

其他金融負債

其他金融負債 (包括其他應付賬款及應計費用、應付一間附屬公司款項、借貸及不可換股債券) 其後使用實際利率法按攤銷成本予以計量。

股本工具

本公司發行之股本工具按所收取之所得款項扣除直接發行成本後予以記錄。

認購可換股債券期權

認購可換股債券的期權及可換股債券乃按期權的合約條款的基础分類為股本工具。於初始確認時，認購可換股債券的期權公平價值使用期權定價模式釐定，並於計入股權中的「可換股債券權擇權」確認。期權獲行使時，「可換股債券期權」認購可換股債券的期權賬面值連同已收代價將轉至「可換股債券」。倘於屆滿日期認購可換股債券的期權仍然未獲行使，「可換股債券」之結餘將列作保留溢利。於認購可換股債券的期權獲兌換或屆滿時，不會於損益賬確認收益或虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本工具 (續)

可換股債券包含權益成分

本集團發行之包含轉換權成分之可換股債券乃根據合約安排之本質及股本工具之定義，於初步確認時分類為權益。透過固定金額之現金或另一金融資產，換取固定數目之本公司股本工具之金融工具，乃分類為股本工具。

於初步確認時，發行可換股債券之所得款項總額與轉換權賦予持有人轉換債券為權益之公平價值之差額，乃計入股本（可換股債券股本儲備）。

於其後期間，權益部分，即轉換本公司普通股之股權，將保留於可換股債券股本儲備內，直至內嵌之股權獲行使（於該情況下可換股債券股本儲備中所列之結餘將轉移至股份溢價）。倘股權於屆滿當日尚未獲行使，可換股債券股本儲備中所列之結餘將撥作保留溢利。股權獲轉換或屆滿後，概無於損益中確認收益或虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本工具 (續)

不再確認

僅在本集團收取資產現金流量之合約權利屆滿，或其已將金融資產以及資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，本集團會取消確認金融資產。倘本集團並未轉讓亦未保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團會繼續確認其於資產的保留權益及可能需要支付的相關負債款項。倘本集團保留已轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，亦確認已收所得款項作為一項有抵押借款。

除全面終止確認外，於終止確認金融資產時，本集團將金融資產之過往賬面值在其仍確認為繼續參與之部份及不再確認之部份之間，按照該兩者於轉讓日期之相關公平價值作出分配。不再確認部份獲分配之賬面值與該部份已收代價及其已於其他全面收益確認獲分配之任何累計收益或虧損之總和間的差額，乃於損益內確認。已於其他全面收益確認之累計收益或虧損乃按繼續確認部份及不再確認部份之相關公平價值在該兩者間作出分配。

於取消確認整項金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價及於其他全面收入確認並於權益中累計的累計損益總額的差額在損益賬中確認。

本集團只有在責任獲免除、取消或終止時，方會終止確認金融負債。獲終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間差額會於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

以權益結算並以股份支付的交易

授予僱員的購股權

所接受的服務的公平價值乃參考授予日期授出的購股權的公平價值釐定，當已授出購股權立即歸屬時於授出日期悉數確認為開支，並在權益（購股權儲備）作出相應增加。

於報告期末，本集團修訂其估計預期最終歸屬之購股權數目。歸屬期間修訂原來估計數目的影響（如有），在損益中確認，以使累計開支反映經修訂估計數目，並對購股權儲備作出相應調整。

於購股權獲行使時，早前在購股權儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使，早前在購股權儲備確認的金額將轉撥至累計虧損。

授予顧問的購股權

為換取服務而發行的購股權按收到的服務的公平價值確認，除非有關公平價值無法可靠計量，在此情況下收到的服務參考授出的購股權的公平價值計量。當對手方提供服務時，服務的公平價值確認為開支，並在權益（購股權儲備）作出相應增加，除非服務符合資格確認為資產。

4. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

於應用本集團之會計政策（其於附註3內闡述）時，董事須作出有關未能從其他來源輕易獲得之資產及負債賬面值之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為有關之其他因素。實際業績可能不同於該等估計。

估計及相關假設乃按持續經營基準予以檢討。倘會計估計之修訂僅影響估計獲修訂之期間，則會計估計之修訂於該期間予以確認，倘若修訂影響現時及未來期間，則會計估計之修訂於修訂及未來期間內予以確認。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源 (續)

應用會計政策之重大判斷

以下為董事於應用本集團會計政策之過程中，除含有估計（見下文）外所作之重大判斷，且其對於綜合財務報表所確認之金額有最大影響。

可供出售投資減值

為釐定是否有任何客觀證據證明可供出售投資出現減值虧損，本集團定期評估公平價值是否出現重大下降或長期低於其成本值或賬面值，或根據被投資方的財政狀況釐定是否出現減值的其他客觀證據。此舉需要管理層作出重大程度的判斷，因而影響減值虧損的金額。截至二零一一年十二月三十一日止年度，據董事的意見，可供出售投資公平價值的下跌並不屬於長期下滑，因此並無於損益及其他全面收益確認可供出售投資減值虧損。

估計不確定性之主要來源

以下為對未來事件之主要假設，以及於報告期末之其他估計不確定因素之主要來源，有關假設及因素可導致下一財政年度內對資產及負債賬面值作出大幅調整之重大風險。

所得稅

於二零一二年十二月三十一日，因未能預測未來應課稅溢利源流，本集團及本公司財務狀況表並無確認未動用稅項虧損之相關遞延稅項資產（二零一一年：無）。本集團及本公司估計未動用稅項虧損分別為75,692,000港元及零港元（二零一一年：71,341,000港元及7,044,000港元）。倘所產生之實際應課稅溢利較預期高，則可能產生遞延稅項資產，其將於確認期間計入損益。

按揭貸款及應收貸款減值撥備

本集團及本公司就按揭貸款及應收貸款估計產生之虧損作出減值撥備。按揭貸款及應收貸款撥備分別載於綜合財務報表附註16及17。

於釐定個別減值撥備時，管理層考慮減值之客觀證據。當貸款出現減值時，會使用折算現金流量法評估個別減值撥備，以資產之賬面值及按原實際利率折算估計未來現金流量之現值之差額計量。撥備之數額亦受抵押品之價值所影響，而在若干情況下，抵押品價值可能需予以折讓，以計及強制出售或迅速套現之影響。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源 (續)

估計不確定性之主要來源 (續)

按揭貸款及應收貸款減值撥備 (續)

於釐定整體減值撥備時，管理層使用根據具備相近信貸風險特性以及與組合之減值相似之客觀減值證據之資產之過往經驗作出之估計，再就現行情況作出調整。

估計未來現金流量金額及時間之方法及假設須予定期評估，以削減虧損估計與實際虧損經驗之任何差額。

於二零一二年十二月三十一日，按揭貸款及應收貸款之詳情分別於綜合財務報表附註15及17披露。

5a. 收益

收益指貸款融資利息收入以及財務投資利息收入。

按主要業務劃分之本集團收益之分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貸款融資：		
按揭貸款利息	1,724	1,277
應收貸款利息	40,493	36,716
	42,217	37,993
財務投資：		
銀行存款利息	1	2
證券買賣賬戶之利息	6	—
	7	2
	42,224	37,995

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

5b. 其他收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已收貸款減值撥備	1,000	—
就已收利息撥回減值虧損	2,248	—
其他	333	7
	3,581	7

6. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
不可換股債券之利息開支	270	—
借貸之利息開支	208	—
交易賬戶之利息開支	10	—
	218	—
	488	—

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

7. 分部資料

向董事（即主要營運決策人（「主要營運決策人」）呈報資料集中於所交付或提供之貨品或服務，而主要營運決策人據此等資料分配資源及評估分部表現，亦是本集團組織之基礎，並集中於本集團經營運部。可報告分部並沒有併合主要營運決策者所確定之經營分部。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號分類之可呈報及經營分部列載如下：

- 貸款融資
- 財務投資

本集團之收益及業績按可呈報及經營分部分析如下：

	貸款融資		財務投資		總計	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	42,217	37,993	7	2	42,224	37,995
分部溢利（虧損）	32,983	34,326	7,802	(42,594)	40,785	(8,268)
集中行政成本					(27,760)	(39,334)
未分配其他收入					333	–
融資成本					(218)	–
稅前溢利（虧損）					13,140	(47,602)
所得稅開支					(2,816)	(1,703)
年內溢利（虧損）					10,324	(49,305)
分部資產	429,974	337,019	18,255	29,888	448,229	366,907
未分配資產					4,931	14,720
資產總額					453,160	381,627
分部負債	30,269	–	–	–	30,269	–
未分配負債					22,453	9,024
負債總額					52,722	9,024

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

7. 分部資料 (續)

於本年及上年度內，並無分部間之交易。

經營分部之會計政策與本集團於綜合財務報表附註3所述之會計政策相同。

分部溢利(虧損)即在未分配中央行政成本(譬如若干其他收入、股份基礎付款開支、發行期權以認購可換股債券之虧損、董事酬金、員工薪酬、營業租約租金、若干法律及專業費用)之情況，各分部所賺取(虧損)之除稅前溢利。此為向本公司董事會進行匯報以作資源分配及評估表現之方式。

分部資產指分配至可呈報及經營分部之資產(不包括若干設備、就收購一間附屬公司支付的按金、預付款項及可退回稅項及若干其他應收款項)。

分部負債代表除借貸及其應付利息及若干其他應付款項及應計款項外，分配予可呈報分部及經營分部之負債。於二零一一年十二月三十一日，概無分部負債。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

7. 分部資料 (續)

計入分部溢利或虧損或分部資產計量之金額：

	貸款融資		財務投資		未分配		總額	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息收入	42,217	37,993	7	2	-	-	42,224	37,995
利息開支	(270)	-	-	-	-	-	(270)	-
撥回按揭貸款之減值虧損	-	45	-	-	-	-	-	45
撥回應收款項之減值虧損	1,000	-	-	-	-	-	1,000	-
撥回應收利息之減值虧損	2,248	-	-	-	-	-	2,248	-
就應收利息確認之減值虧損	(70)	(2,248)	-	-	-	-	(70)	(2,248)
就應收貸款確認之減值虧損	(1,000)	(1,000)	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)
就其他應收款項確認之減值虧損	-	-	-	-	-	(9,200)	-	(9,200)
匯兌(虧損)收益淨額	-	-	(12)	2	-	-	(12)	2
出售透過損益賬按公平價值處理之 金融資產收益	-	-	8,346	-	-	-	8,346	-
就可供出售投資確認之減值虧損	-	-	-	-	-	(241)	-	(241)
出售設備之虧損	-	-	-	-	(87)	-	(87)	-
股份基礎付款開支	-	-	-	-	(1,881)	-	(1,881)	-
發行期權以認購可換股債券之虧損	-	-	-	-	(13,164)	-	(13,164)	-
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產公平價值變動	-	-	(537)	(42,562)	-	-	(537)	(42,562)

經常向主要營運決策者提供但不計及分部溢利或虧損或分部資產之數額並不重大。

本集團之業務均基於香港，而本集團之收入衍生自位於香港之客戶及交易對手。有關本集團所有非流動資產均基於香港呈列。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

7. 分部資料 (續)

主要客戶之資料

相關年度客戶於貸款融資業務分部為本集團總收益錄得超過10%之利息收入如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
客戶A	30,189	27,962
客戶B	5,415	5,063

8. 所得稅開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港利得稅		
— 本年度撥備	2,721	—
— 先前年度撥備不足	443	—
遞延稅項(附註35)	(348)	1,703
所得稅開支	2,816	1,703

兩個年度香港利得稅之估計應課稅溢利乃按16.5%之稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

8. 所得稅開支 (續)

本年度所得稅開支可與綜合全面收益表內的除稅前溢利(虧損)對賬如下:

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前溢利(虧損)	13,140	(47,602)
以香港利得稅稅率16.5%計算之稅項(二零一一年: 16.5%)	2,168	(7,854)
非應課稅收入之稅務影響	(536)	(9,862)
不可扣稅開支之稅務影響	371	13,418
動用先前未確認之稅項虧損	(1,071)	(4,149)
所得稅(應課稅)可扣稅暫時差額之稅務影響	(348)	1,703
未確認稅項虧損之稅務影響	1,789	8,447
先前年度撥備不足	443	–
所得稅開支	2,816	1,703

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

9. 年度溢利（虧損）

本年度溢利（虧損）已扣除（計入）：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
僱員福利開支（包括董事及行政總裁酬金）（附註10）：		
董事袍金	388	359
薪金、花紅及其他福利	4,469	2,608
股份基礎付款開支（附註39）	1,351	—
退休福利計劃供款（附註38）	125	55
	6,333	3,022
折舊	86	97
核數師酬金		
— 審核服務	370	350
— 非審核服務	125	311
營業租約付款	1,539	1,416
股份基礎付款開支—顧問（附註39）	530	—
撥回按揭貸款減值虧損	—	(45)
撥回應收貸款減值虧損	(1,000)	—
撥回應收利息減值虧損	(2,248)	—
有關應收利息確認減值虧損	70	2,248
有關其他應收款項確認減值虧損	—	9,200
有關應收貸款確認減值虧損	1,000	1,000
匯兌虧損（收益）淨額	12	(2)
出售設備虧損	87	—
法律及專業費用	10,766	16,977

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

10. 董事及行政總裁酬金

已付或應付7名(二零一一年:8名)董事之酬金如下:

二零一二年

	薪金、花紅及		股份付款 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
	袍金 千港元	其他福利 千港元			
執行董事					
蘇遠進先生	-	1,260	530	27	1,817
楊國良先生(附註viii)	-	1,107	530	22	1,659
	-	2,367	1,060	49	3,476
非執行董事					
林國興先生(附註vi)	100	-	132	-	232
獨立非執行董事					
楊偉雄先生(附註i)	100	-	53	-	153
吳卓凡先生(附註ix)	84	-	-	-	84
袁慧敏女士(附註x)	17	-	53	-	70
林兆昌先生(附註vii)	87	-	53	-	140
	288	-	159	-	447
總計	388	2,367	1,351	49	4,155

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

10. 董事及行政總裁酬金 (續)

二零一一年

	袍金 千港元	薪金、花紅及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
蘇遠進先生	-	260	11	271
宋國明先生 (附註v)	-	298	-	298
區田豐先生 (附註iv)	-	488	9	497
陳振威先生 (附註ii)	-	160	1	161
	-	1,206	21	1,227
非執行董事				
林國興先生 (附註vi)	19	-	-	19
獨立非執行董事				
林國興先生 (附註vi)	81	-	-	81
吳卓凡先生	100	-	-	100
楊偉雄先生 (附註i)	92	-	-	92
陳志遠先生 (附註iii)	67	-	-	67
	340	-	-	340
總計	359	1,206	21	1,586

於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，概無董事就放棄或同意放棄任何酬金而作出之安排。於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，除董事外，本集團並無將任何人士分類為行政總裁。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

10. 董事及行政總裁酬金 (續)

附註：

- i) 楊偉雄先生於二零一一年二月一日獲委任。
- ii) 陳振威先生於二零一一年二月一日辭任。
- iii) 陳志遠先生於二零一一年二月一日辭任。
- iv) 區田豐先生於二零一一年九月十五日辭任。
- v) 宋國明先生於二零一一年十二月一日辭任。
- vi) 林國興先生二零一零年十二月一日獲委任為獨立非執行董事並於二零一一年十月二十一日調任為非執行董事。
- vii) 林兆昌先生於二零一二年二月十七日獲委任。
- viii) 楊國良先生於二零一二年三月一日獲委任。
- ix) 吳卓凡先生於二零一二年八月三日辭任。
- x) 袁慧敏女士於二零一二年十一月一日獲委任。

11. 僱員酬金

本年度本集團五位最高酬金人士包括三位(二零一一年：三位)本公司董事，彼等於兩個年度之酬金詳情見上文綜合財務報表附註10。其餘兩位(二零一一年：兩位)人士之酬金如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金、紅利及其他利益	592	770
退休福利計劃供款	24	24
	616	794

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

11. 僱員酬金 (續)

彼等之酬金介乎以下組別：

	二零一二年 僱員人數	二零一一年 僱員人數
無 – 1,000,000港元	2	2

12. 股息

截至二零一二年止年度並無支付或擬派任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息（二零一一年：無）。

13. 每股盈利／（虧損）

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利（虧損）乃按以下數據計算：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
就計算每股基本及攤薄盈利（虧損）之本公司擁有人應佔年度溢利（虧損）	10,324	(49,305)

	股數	
	二零一二年 千股	二零一一年 千股 (經重列)
就計算每股基本盈利（虧損）之普通股加權平均數	435,149	420,931
攤薄潛在普通股之影響：		
可認購可換股債券之期權（附註）	6,701	—
就計算每股攤薄盈利（虧損）之普通股加權平均數	441,850	420,931

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

13. 每股虧損 (續)

附註： 計算每股攤薄盈利時，並不假設未行使購股權、認股權證及可換股債券獲行使，因為前述各項之行使價均高於截至二零一二年十二月三十一日止年度之股份市價。

計算截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損時，並不假設本公司未行使認股權證及可換股債券獲轉換，因為前述各項獲轉換，會導致年內之每股虧損減少。

14. 設備

	本集團				合計 千港元
	辦公室設備 千港元	傢俬及設備 千港元	電腦 千港元	汽車 千港元	
成本值					
於二零一一年一月一日	15	45	279	-	339
添置	4	2	3	323	332
於二零一一年十二月三十一日	19	47	282	323	671
添置	-	-	5	-	5
出售	-	-	-	(323)	(323)
於二零一二年十二月三十一日	19	47	287	-	353
累計折舊					
於二零一一年一月一日	8	9	188	-	205
年度撥備	3	9	47	38	97
於二零一一年十二月三十一日	11	18	235	38	302
年度撥備	4	9	25	48	86
於出售時撇銷	-	-	-	(86)	(86)
於二零一二年十二月三十一日	15	27	260	-	302
賬面值					
於二零一二年十二月三十一日	4	20	27	-	51
於二零一一年十二月三十一日	8	29	47	285	369

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

14. 設備 (續)

	本公司			合計 千港元
	辦公室設備 千港元	傢俬及設備 千港元	電腦 千港元	
成本值				
於二零一一年一月一日	10	45	272	327
添置	4	2	-	6
於二零一一年十二月三十一日	14	47	272	333
添置	-	-	5	5
於二零一二年十二月三十一日	14	47	277	338
累計折舊				
於二零一一年一月一日	3	9	181	193
年度撥備	3	9	46	58
於二零一一年十二月三十一日	6	18	227	251
年度撥備	4	9	24	37
於二零一二年十二月三十一日	10	27	251	288
賬面值				
於二零一二年十二月三十一日	4	20	26	50
於二零一一年十二月三十一日	8	29	45	82

以上設備項目以直線法每年按以下比率折舊：

辦公室設備	25%
傢俬及設備	20%
電腦	25%
汽車	20%

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

15. 按揭貸款

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
固定利率應收貸款	32,679	11,390
浮動利率應收貸款	402	499
	33,081	11,889
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產（自報告期末起十二個月內之應收貸款）	25,662	654
非流動資產（自報告期末起十二個月後之應收貸款）	7,419	11,235
	33,081	11,889

於二零一一年一月十三日，本集團與公司借款人訂立一項協議，將兩項總計127,000,000港元的浮息按揭貸款的還款期延長至二零一二年一月，另加額加動用的貸款73,000,000港元。於二零一一年一月二十六日，由於應收貸款及相關利息712,000港元，合計為200,712,000港元，已作出重組，據此，浮動利率上調，而相關借款人改為另一家公司（新借款人），擔保則改為以擔保人（即原有借款人）所有資產（主要包括一項位於香港的住宅物業，屬原有貸款之擔保）之流動押記作為抵押品。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，按揭貸款已相應地重新分類為應收貸款（綜合財務報表附註17）。

於二零一一年十二月三十一日之固定利率按揭貸款包括提供予一名公司客戶之按揭貸款，金額為2,000,000港元（「按揭貸款」），以香港一個住宅物業的第二按揭作抵押，並按8%之年利率計息，而本金須於二零一三年八月十六日償還。於二零一二年十二月三十一日，按揭貸款及相關應收利息重組轉至另一家公司客戶（「貸款借方」）及抵押已轉變為一間於香港註冊成立之公司之若干普通股，該等普通股亦為貸款借方之借入之另一筆貸款之抵押，該筆貸款金額為2,680,000港元。於二零一二年十二月三十一日，按揭貸款已重新分類為應收貸款（綜合財務報表附註17）。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

15. 按揭貸款 (續)

按揭貸款約33,081,000港元(二零一一年:約11,889,000港元)乃以按揭物業抵押。於二零一二年十二月三十一日,該等按揭貸款並無確認減值(二零一一年:零港元)。

於報告期末,該等已扣除減值撥備之按揭貸款到期情況,按合約到期日尚剩餘的期限分析如下:

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
到期還款:		
三個月內	645	159
超過三個月但少於一年	25,017	495
超過一年至但少於五年	7,419	11,179
超過五年	-	56
	33,081	11,889

接納任何新客戶前,本集團使用內部評估系統評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸限額。未逾期且未減值之按揭貸款約33,081,000港元(二零一一年:約11,889,000港元)已準時償付本金及利息。

於報告期末,已扣除減值撥備之按揭貸款(未逾期或減值)之賬齡分析如下:

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
未逾期或減值	33,081	11,889

董事認為毋須作出個別減值撥備,因為未償還貸款全數由有關按揭物業為抵押,而所抵押的按揭物業價值,超過有關按揭貸款的公平價值。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

15. 按揭貸款 (續)

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
浮動利率應收貸款	-	10
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產 (自報告期末起十二個月內之應收貸款)	-	10
非流動資產 (自報告期末起十二個月後之應收貸款)	-	-
浮動利率應收貸款	-	10

於報告期末，浮動利率按揭貸款扣除減值撥備後之到期情況按其合約到期日之剩餘期限分析如下：

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
到期還款		
三個月內	-	10

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之所有未償還按揭貸款均以港元計價。

本集團及本公司之按揭貸款之公平價值按使用報告期末適用利率折現之估計未來現金流之現值釐定，並與按揭貸款之賬面值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

16. 按揭貸款減值撥備

	本集團 千港元
集體減值撥備	
於二零一一年一月一日	45
二零一一年度撥回	(45)
	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日	<hr/> -

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本公司概無就按揭貸款作出個別減值撥備。

倘按揭貸款借方不能按時償還本金，且本集團及本公司持有之抵押品之現值不足以抵補貸款之賬面值，則作出個別減值。

除進行個別減值評估外，本集團及本公司亦會進行集體評估。按揭貸款減值撥備乃根據歷史虧損經驗以集體方式計提。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

17. 應收貸款

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收定息貸款	121,780	81,000
應收浮息貸款 (附註iii)	200,712	200,712
	322,492	281,712
減：累計應收定息貸款減值撥備	(1,000)	(1,000)
	321,492	280,712
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產 (自報告期末起十二個月內之應收款項)	280,992	280,712
非流動資產 (自報告期末起十二個月後之應收款項)	40,500	–
	321,492	280,712

附註：

- i) 於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之未償還應收貸款均以港元計值。
- ii) 於二零一二年十二月三十一日，60,000,000港元之應收貸款 (二零一一年：60,000,000港元) 乃按9%之固定年利率 (二零一一年：9%) 計息，並以一家香港上市公司所發行之可換股債券擔保。貸款於二零一二年八月一日到期及本公司全資附屬公司建屋貸款 (亞洲) 有限公司 (「建屋貸款 (亞洲)」) (為貸款人) 就借款人未有悉數償還本金額約60,000,000港元的貸款連同累計利息，向香港高等法院對彼提交令狀 (統稱「令狀」)。於報告期間後，貸款藉變現已抵押可換股債券悉數償還，詳情於綜合財務報表附註41(3)披露。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

17. 應收貸款 (續)

- iii) 約200,712,000港元之應收貸款(二零一一年:200,712,000港元)乃以擔保人之全部資產(主要包括香港之一項住宅物業)之浮動押記擔保。該筆貸款按浮動利率計息,有關利率按香港上海滙豐銀行有限公司提供之最優惠貸款利率而定,並由上文綜合財務報表附註15所披露的按揭貸款重新分類。

於二零一一年十二月,本集團發通知要求償還該筆貸款之本金額及相關應計利息(「該筆貸款」)。因此,應收貸款約200,712,000港元變為即時到期。繼借款人及/或擔保人未能應要求償還該等貸款之全部或任何部分,浮動押記已具體化及轉為對借款人及/或擔保人全部物業、承擔、權利、收入及資產的固定押記(「該項押記」),包括但不限於擔保人所擁有於香港的住宅物業(「抵押物業」),該物業已於二零一二年二月二十九日向土地註冊處註冊登記。於二零一二年三月十四日,建屋貸款(亞洲)(「貸款人」)就擔保人未有悉數償還本金額約200,712,000港元之貸款連同累計利息,向香港高等法院提出將擔保人清盤的呈請(統稱「呈請」)。於二零一二年七月九日,呈請於建屋貸款(亞洲)之申請後撤銷。董事認為本集團將就抵押物業訂立接管權,以償還貸款(「建議接管權」)。

考慮到肯尼狄律師行(獨立專業律師)於二零一三年二月二十一日出具之法律函件,表明該項押記擁有優先權,優先於二零一二年二月二十四日(將該項押記視作生效之經簽署證書之日期)後於土地註冊處註冊之任何其他押記。因此,另一名擔保人之債權人Fameway Financial Limited(「Fameway」)於二零一零年九月九日對抵押物業設立但尚未向土地註冊處登記的押記的地位次於該項押記。於二零一三年三月一日,建屋貸款(亞洲)將日期為二零一一年一月二十六日之貸款協議下之權利及該項押記轉讓予Revelry Gains Limited,詳情於綜合財務報表附註41(4)披露。

根據獨立專業估值師Malcolm & Associates Appraisal Limited於二零一三年三月十三日出具之估值報告(「估值報告」),抵押物業於二零一二年十二月三十一日之公平價值為430,000,000港元。就有關建議接管權而言,抵押物業的公平價值將折讓至估值報告列載的迫售價值360,000,000港元範圍。董事認為,該抵押物業之公平價值超過了該筆貸款本金額之賬面值,故此認為毋須要作任何減值撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

17. 應收貸款 (續)

- iv) 於二零一二年十二月三十一日，2,000,000港元之應收貸款，由將應收按揭貸款重新歸類所得，詳情於綜合財務報表附註15披露。貸款按每年8%之固定利率計息，並以一間於香港註冊成立的公司的若干普通股作擔保。該等股份亦為現有借款人借入的一筆貸款的擔保，該筆貸款金額為2,680,000港元，按10%年利率計息。
- v) 10,000,000港元之應收貸款(二零一一年：無)以一間香港上市公司發行的債券作擔保，首年按12.25%之固定年利率計息，餘下期間則按年利率6%計息。本金額須於二零一九年十二月五日償還。
- vi) 30,000,000港元之應收貸款(二零一一年：無)以於中華人民共和國(「中國」)註冊成立多間公司提供的公司擔保作擔保，首年按固定年利率20.5%計息，餘下期間則按固定年利率8%計息。應收貸款本金額為10,000,000港元、10,000,000港元及10,000,000港元須分別於二零二零年五月十二日、二零二零年五月十七日及二零二零年六月四日償還。
- vii) 500,000港元之應收貸款(二零一一年：無)以借款人的私家車作擔保，並按每年12%之固定利率計息及於二零一四年九月三十日償還。該筆應收貸款已於二零一三年一月悉數結付。
- viii) 10,000,000港元之應收貸款(二零一一年：15,000,000港元)乃由一間香港上市公司提供之公司擔保作擔保，並按9%之固定年利率計息。
- ix) 於二零一二年十二月三十一日，餘下應收貸款6,600,000港元(二零一一年：6,000,000)為無擔保，並按每年9%至20%(二零一一年：9%至20%)之固定利率計息。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

17. 應收貸款 (續)

- x) 根據該等應收貸款的合約到期日尚剩餘的期限分析，於報告期末，該等應收貸款的到期日列載如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
三個月內	262,712	203,712
超過三個月但少於一年	18,280	77,000
超過一年但少於五年	500	–
超過五年	40,000	–
	321,492	280,712

於二零一二年十二月三十一日，5,600,000港元之固定利率貸款（二零一一年：3,000,000港元）之賬面值包括香港一間上市公司借入之無抵押貸款。

累計應收貸款減值撥備的變動：

	本集團 千港元
於二零一一年一月一日	–
年內開支	1,000
於二零一一年十二月三十一日	1,000
年內開支	1,000
年內撥回	(1,000)
於二零一二年十二月三十一日	1,000

上述於二零一二年十二月三十一日確認之減值虧損包括已個別減值之應收貸款，該等應收貸款未減值前之賬面值為1,000,000港元（二零一一年：60,000,000港元），而該等貸款之對手方處於財政困難。

本集團應收貸款的公平價值乃根據報告期末時將估計未來現金流量以適用的利率折現的現值釐定，與應收貸款賬面值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

18. 收購附屬公司之已付按金

	本集團及本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收購附屬公司之已付按金	-	10,000

於二零一一年十二月三十一日，該筆按金指為收購益浩科技有限公司全部股權（「收購事項」）而支付之按金，該款項為免息。

根據本公司日期為二零一一年二月二十五日之公佈，本公司全資附屬公司進萬有限公司（「進萬」）與(i) 卡瑞投資有限公司；(ii) Newmargin Partners Ltd.；(iii) Season Best Investments Limited；(iv) Cross Cone Holdings Limited；(v) 駿諾有限公司及(iv) 恆浩科技有限公司（統稱「賣方」）訂立一項有條件買賣協議（「買賣協議」），以收購一間於香港註冊成立的公司益浩科技有限公司（「益浩科技」）之全部股本，代價為2,800,000,000港元。益浩科技從事提供能源監察及節能解決方案以及城市設施，以減低能源消耗及提升整體能源效益。

代價須以下列方式支付：(i) 231,000,000港元以現金支付；(ii) 1,650,000,000港元以發行兌換價為每股兌換股份0.16港元之可換股票據支付；(iii) 319,000,000港元以發行承兌票據支付；及(iv) 600,000,000港元以每股代價股份0.16港元之發行價配發及發行代價股份支付。於二零一零年十二月三十一日，10,000,000港元現金已作為按金支付。

於二零一一年六月二十四日，收購事項已由本公司股東於股東特別大會上批准。於二零一一年十二月二十二日，進萬與賣方訂立補充協議，以延遲買賣協議之最後截止日期至二零一二年一月三十一日。

根據本公司二零一二年八月二十四日之公佈，進萬與賣方共同協定通過訂立日期為二零一二年八月二十四日的終止協議終止買賣協議。訂金10,000,000港元於二零一二年九月退還予本集團。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

19. 可供出售投資

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
上市投資：		
香港上市股本證券	2,898	6,360
非上市投資：		
香港股本證券·按成本值	500	500
減：累計減值撥備	(241)	(241)
香港股本證券淨額	259	259
總計	3,157	6,619

香港上市股本證券代表對上市公司於報告期末全部已發行在外股份的1.41%（二零一一年：4.95%）所作出的股本投資的公平價值。由於上市股本證券之股份由二零一二年十一月一日至二零一三年一月八日暫停買賣，故此於二零一二年十二月三十一日之公平價值約為2,898,000港元，金額根據二零一二年十月三十一日之收市買入價釐定。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團出售若干上市股本證券，賬面值約5,571,000港元，並於出售前以成本減減值計量。

非上市投資代表報告期末對一間於香港註冊成立的公司全部已發行在外股份的5%（二零一一年：5%）所作出的非上市股本證券投資。非上市股本證券於報告期末以成本減累計減值虧損（如有）計量，因為合理公平價值估計之範圍太大，董事認為其公平價值無法可靠地計量。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

20. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持作買賣投資：		
於香港上市之股本證券	13,981	20,626

於二零一二年十二月三十一日，上市股本證券之公平價值約12,411,000港元乃按聯交所所報之市場競購報價而釐定，而由於其中一份上市股本證券之股份自二零一二年十二月五日至二零一三年一月三十日之暫停買賣，於二零一二年十二月三十一日之公平價值1,570,000港元經參考二零一二年十二月四日之收市買入價而釐定。

21. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收利息	68,240	31,315
預付款項	640	1,431
應收證券經紀款項	29	2,577
出售一間附屬公司之應收款項	9,200	9,200
其他	3,309	308
	81,418	44,831
減：累計減值撥備	(9,270)	(11,448)
	72,148	33,383

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

21. 預付款項、按金及其他應收款項 (續)

應收利息及其他應收款項之累計減值撥備變動如下：

	應收利息 減值撥備 千港元	其他應收款項 減值撥備 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日	-	-	-
年內支出	2,248	9,200	11,448
於二零一一年十二月三十一日	2,248	9,200	11,448
年內支出	70	-	70
年內撥回	(2,248)	-	(2,248)
於二零一二年十二月三十一日	70	9,200	9,270

於二零一一年十二月三十一日，出售一間附屬公司之應收款項9,200,000港元已逾期並已作出減值撥備9,200,000港元。

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
預付款項	190	1,431
應收證券經紀款項	-	2,162
出售一間附屬公司之應收款項	9,200	9,200
其他	3	3
	9,393	12,796
減：累計減值撥備	(9,200)	(9,200)
	193	3,596

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

21. 預付款項、按金及其他應收款項 (續)

出售一間附屬公司之應收款項之累計減值撥備變動如下：

	本公司 千港元
於二零一一年一月一日	—
年內開支	9,200
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日	9,200

來自證券經紀的應收款項包括下列以本集團功能貨幣以外的貨幣計值的金額：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
美元	—	277

22. 銀行結餘及現金

該等款項指本集團及本公司持有之銀行結餘，以及按市場年利率介乎零至0.2%（二零一一年：0.1%至0.2%）計息之短期銀行存款。該等資產之公平價值與其賬面值相若。

23. 其他應付款項及應計費用

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收購一間附屬公司之應計服務費	5,870	7,478
應計開支	4,656	1,327
預收款項	3,615	—
應付利息	478	—
其他應付款項	3,103	219
	17,722	9,024

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

23. 其他應付款項及應計費用 (續)

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元
收購一間附屬公司之應計服務費	–	7,478
應計開支	2,822	367
應付利息	478	–
其他應付款項	298	219
	3,598	8,064

24. 借貸

	本集團及本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內到期之借貸	5,000	–

該筆貸款按年利率10%計息、並無抵押及須於二零一三年八月一日全數償還。

25. 不可換股債券

	本集團及本公司	
	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元
應付債券	30,000	–

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司向三名債券持有人，發行本金額為30,000,000港元之不可換股債券。不可換股債券之主要條款如下：

各份債券的本金額	10,000,000港元
利率	年利率8%，利息須於每年到期後支付
期限	90個月
贖回	本公司可於發行日期至到期日期間，贖回全部或部份不可換股債券，贖回價為本金額的100%

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

26. 股本

	每股面值 港元	股份數目	千港元
法定：			
普通股			
於二零一一年一月一日	0.1	5,000,000,000	500,000
增加法定股本(附註a)	0.1	25,000,000,000	2,500,000
於二零一一年十二月三十一日	0.1	30,000,000,000	3,000,000
股本削減(附註b)	(0.09)	-	(2,700,000)
股份合併(附註b)	不適用	(27,000,000,000)	-
於二零一二年十二月三十一日	0.1	3,000,000,000	300,000
已發行及繳足：			
普通股			
於二零一一年一月一日	0.1	3,994,700,358	399,470
於轉換可換股債券時發行股份 (附註27b)	0.1	346,788,309	34,679
行使認股權證(附註28)	0.1	10,000,000	1,000
於二零一一年十二月三十一日	0.1	4,351,488,667	435,149
股本削減(附註b)	(0.09)	-	(391,634)
股份合併(附註b)	不適用	(3,916,339,801)	-
於二零一二年十二月三十一日	0.1	435,148,866	43,515

附註：

- (a) 根據本公司於二零一一年六月二十四日舉行之股東特別大會，本公司之法定股本藉增設額外25,000,000,000股每股面值0.10港元之股份而由500,000,000港元增加至3,000,000,000港元。新股份將在各方面與本公司現有已發行股份享有同等地位。
- (b) 根據本公司於二零一二年六月二十一日舉行之股東特別大會，本公司股東批准以註銷本公司繳足股本中之每股面值0.10港元已發行股份之繳足股本0.09港元之方式將所有已發行及未發行股份之面值由0.10港元削減至0.01港元(「經削減股份」)(「股本削減」)，本公司股本中每10股經削減股份合併為1股每股面值0.10港元之普通股(「股本重組」)。於二零一二年十二月十七日，香港高等法院原訟庭頒令確認股本重組於二零一二年十二月十九日生效。股本重組產生之進賬額將用於抵銷本公司之累計虧損，而任何餘額將計入股本儲備。股本削減之詳情分別載於本公司二零一二年五月二十九日之通函及二零一二年六月二十一日及二零一二年十二月十八日之公佈。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

27. 認購可換股債券之期權及可換股債券

- (a) 於二零一二年十月八日，本公司按溢價每份期權7,830港元，發行100份期權予認購人。該等期權賦予其持有人權利，可於二零一二年十月八日至二零一四年七月三十一日期間，隨時認購本公司每份本金額為156,600港元之可換股債券。

認購可換股債券之期權於二零一二年十月八日發行，該等期權之公平價值約為13,947,000港元。可換股債券期權的公平價值，由獨立專業估值師羅馬國際評估有限公司釐定。

可換股債券期權於發行日期的公平價值，乃按下列主要特質以二項模式釐定：

波幅	88.12%
本公司股價	0.21港元（附註）
預期年期	1.81年
股息率	0%
無風險率	0.25%

附註：本公司股價乃為股本重組的影響而調整。

可換股債券的主要條款如下：

各份債券的本金額	156,000港元
票息率	年利率10%，利息須於每年到期後支付
轉換價	於股本重組前，轉換價為0.018港元或本公司股份面值中之較高者；於股本重組後，轉換價為0.18港元或本公司股份面值中之較高者

於期內及截至到期日之期間內，可換股債券持有人將可兌換可換股債券的全部或任何部份未償還本金額。於到期日，本公司可全權酌情按100%本金額，贖回於到期日前未被贖回或兌換的全部可換股債券，或將債券兌換成股份。該等可換股債券以港元列值，並將於二零一五年十二月三十一日到期。董事認為，可換股債券就合約條款之性質及金融負債及權益工具之定義而言，乃屬本公司之股權工具。

截至二零一二年十二月三十一日年度內，概無期權獲可換股債券期權持有人行使，而本公司亦無發行可換股債券。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

27. 認購可換股債券之期權及可換股債券 (續)

- (b) 於二零一零年五月五日，本公司配發及發行562,500,000股每股面值0.1港元之普通股，認購價為每股0.1港元，予現有合資格股東，基準為每持有四股現有股份獲發一股發售股份（「公開發售」），以及449,999,997份期權予發售股份之認購人，期權賦予期權持有人權利，可於二零一零年五月五日至二零一一年五月四日期間隨時以現金認購本公司可換股債券（本金額為45,000,000港元，每份面值為0.1港元）。

可換股債券期權於發行日期的公平價值乃按下列主要特質以二項模式計算：

波幅	101.24%
本公司股價	0.18港元（附註）
預期年期	一年
股息率	0%
無風險率	0.988%

附註：本公司股價因公開發售的影響而調整。

於期內及截至到期日之期間內，可換股債券持有人將可兌換，但不可贖回全部（而非部份）可換股債券。本公司可於同一期間內於取得可換股債券持有人之書面確認後，全權絕對酌情單方面按本金額之90%（並不計息）強行贖回。該等可換股債券（以港元列值）為零票息，並將於二零一二年十二月三十一日到期。董事認為，可換股債券就合約條款之性質及金融負債及權益工具之定義而言，乃屬本公司之股權工具。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

27. 認購可換股債券之期權及可換股債券 (續)

除已由有關可換股債券持有人於到期日前先前轉換者外，本公司可全權絕對酌情決定會否於到期日按可換股債券之100%本金額贖回可換股債券，或按轉換價每股0.1港元向可換股債券持有人發行本公司普通股。

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，346,982,249份期權已由本公司可換股債券之期權持有人行使，而本公司已相應發行本金額為34,698,225港元之可換股債券。於二零一一年五月四日，5,224,130份購股權於行使期屆滿後失效，而餘額約6,352,000港元已轉至累計虧損。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，可換股債券本金總額34,678,831港元兌換為346,788,309股本公司每股面值0.1港元的普通股。於二零一二年十二月三十一日，本金額約為78,000港元之未償還可換股債券，於轉換期屆滿後贖回，而餘額約91,000港元則轉撥至累計虧損。

28. 認股權證

於二零一零年五月十日，本公司與富強證券有限公司就按每份認股權證0.01港元之價格而向獨立投資者配售本公司之562,000,000份認股權證訂立一份配售協議。每份認股權證附帶按認購價每份0.18港元認購本公司一股面值0.10港元之普通股之權利。隨後，配售代理及本公司同意透過終止日期為二零一零年五月十日之認股權證配售協議並於二零一零年六月七日訂立補充認股權證配售協議以更改認股權證配售。根據日期為二零一零年六月七日之補充認股權證配售協議，行使價已由每份認股權證0.18港元修訂為0.147港元。配售事項已於二零一零年六月二十二日完成，有關認股權證於二零一二年六月二十一日屆滿。有關上述詳情分別載於本公司日期為二零一零年五月十一日、二零一零年六月七日及二零一零年六月二十二日之公佈。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無認股權證（二零一一年：10,000,000份）已按行使價0.147港元獲行使及概無股份（二零一一年：10,000,000股）已獲發行。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，已收轉換認股權證的所得款項總額為零港元（二零一一年：1,470,000港元）。於二零一二年六月二十一日，552,000,000份未轉換認股權證已屆滿。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

29. 本公司儲備

	股份溢價 千港元	股本儲備 千港元	購股權儲備 千港元	可換股債券 千港元	可換股 債券期權 千港元	認股權證 千港元	保留溢利 (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日	13,658	-	-	128	46,265	5,620	(71,443)	(5,772)
本年度虧損·即年內全面開支 總額	-	-	-	-	-	-	(56,357)	(56,357)
可換股債券期權失效 (附註27b)	-	-	-	-	(6,352)	-	6,352	-
行使可換股債券期權時發行可換 股債券(附註27b)	-	-	-	74,611	(39,913)	-	-	34,698
兌換可換股債券時發行股份 (附註27b)	39,891	-	-	(74,570)	-	-	-	(34,679)
行使認股權證時發行股份 (附註28)	570	-	-	-	-	(100)	-	470
於二零一一年十二月三十一日	54,119	-	-	169	-	5,520	(121,448)	(61,640)
本年度溢利·即年內全面收入 總額	-	-	-	-	-	-	16,768	16,768
發行可換股債券期權 (附註27a)	-	-	-	-	13,947	-	-	13,947
股本重組	-	270,186	-	-	-	-	121,448	391,634
可換股債券到期時註銷 (附註27b)	-	-	-	(169)	-	-	91	(78)
確認股本結算股份基礎付款 (附註39)	-	-	1,881	-	-	-	-	1,881
認股權證到期時註銷(附註28)	-	-	-	-	-	(5,520)	5,520	-
於二零一二年十二月三十一日	54,119	270,186	1,881	-	13,947	-	22,379	362,512

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

30. 資本風險管理

本集團管理其資金以確保本集團內之企業能夠持續經營，同時優化債務及權益結餘使利益相關者獲得最大回報。由去年起，本集團之整體策略並無變動。

本集團之資本結構包含債務淨額（包括附註24及25分別披露之借貸及不可轉換債券），扣除本公司擁有人應佔之現金及現金等價物及股本（包括已發行股本及儲備及保留盈利）。管理層每半年檢討一次資本結構。作為檢討的一部分，董事計及資本成本及與每類資本相關之風險。基於董事之建議，本集團透過監控現金水平、繳付股息及發行股本以及發行新債務或贖回現有債務（倘有需要）管理其整體資本結構。

31. 金融工具

(a) 金融工具類別

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
金融資產		
可供出售投資	3,157	6,619
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	13,981	20,626
貸款及應收款項（包括現金及現金等價物）	434,428	342,547
	451,566	369,792
金融負債		
其他按攤銷成本計量之金融負債	49,107	9,024
	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項（包括現金及現金等價物）	443,902	370,053
金融負債		
其他按攤銷成本計量之金融負債	38,976	8,447

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理之目標及政策

與該等金融工具有關之風險及如何緩解該等風險之政策載列如下。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監控該等風險以確保及時有效地實施適當計量。

市場風險

本集團及本公司之業務活動使彼等主要承受外匯匯率、利率以及持作買賣股權投資及可供出售投資之價格變動之風險。

外幣風險管理

本集團及本公司之銀行結餘及現金及其他應收款項以美元列值，使本集團及本公司承受外幣風險。

概無就外匯風險呈報敏感度分析，其原因是根據港元及美元之聯繫匯率制度，董事認為有關影響甚微。

利率風險管理

本集團所面臨的利率風險主要由浮息按揭貸款及貸款應收款項所導致。本集團所面對的公平價值利率風險主要由非即期按揭貸款及應收貸款及不可轉換債券所導致。

倘利率已上升／下降100(二零一一年：100)基點，且所有其他變量維持不變，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將減少／增加約1,680,000港元(二零一一年：除稅後虧損減少／增加約1,682,000港元)。

敏感度分析已根據於報告期末金融工具之利率風險釐定。該分析乃假設於報告日全年之結構性抵押貸款及浮動利率按揭貸款之款項尚未償還而編製。香港貸款利率100基點增加或減少為向主要管理人員內部匯報利率風險所用，並指管理層對利率可能合理變動之評估。本集團目前對現金利率及公平價值利率風險並無對沖方法。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理之目標及政策 (續)

價格風險

於報告期內，本集團透過其於上市股本證券之投資承受股本價格風險。管理層透過維持包含不同風險的投資組合，管理價格風險。

敏感度分析

下列敏感度分析已根據於報告日期承受之價格風險釐定。

倘分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產之市價已上升／下降20% (二零一一年：20%)，截至二零一二年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將減少／增加約2,796,000港元 (二零一一年：除稅前虧損減少／增加約4,125,000港元)。

倘若可供出售股本證券之市價上升／下降20%，則於二零一二年十二月三十一日之投資重估儲備會增加／減少約580,000港元 (二零一一年：增加／減少約1,272,000港元)。

由於上市股本證券公平價值下降，年內本集團及本公司對價格之敏感度有所減少。

信貸風險

倘若交易對手無法履行彼等有關每類已確認金融資產之責任，本集團及本公司承受之最大信貸風險為綜合財務狀況表內及本公司財務狀況表內所列示之該等資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已指派一組人員負責釐定信貸額度、信貸批核及其他監控程序，以確保能採取跟進行動追收逾期貸款。此外，於報告期末，本集團及本公司檢討每宗個別貸款及應收貸款之可收回款項，以確保就無法收回款項作出足夠之減值虧損。流動資金信貸風險有限，因為交易對手乃受香港金融管理局監管之香港銀行。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理之目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

於二零一二年十二月三十一日，本集團已將32,200,000港元（二零一一年：10,200,000港元予三名借款人）的按揭貸款的信貸風險集中予兩名借款人，以及將約260,712,000港元（二零一一年：約281,712,000港元予六名借款人）的貸款應收款項集中予兩名借款人。董事密切監察客戶及抵押品所面臨的風險，並會採取適當措施確保風險維持可接受水平。董事認為，預期貸款按揭及貸款應收款項的現金流足以保障於二零一二年十二月三十一日的貸款按揭及貸款應收款項的賬面值。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團及本公司監控及維持管理層認為充足之現金及現金等價物水平，為本集團經營業務融資，並減輕現金流量波動風險。

下表列述根據議定之還款期，本集團財務負債之餘下合約到期期限之詳情。下表根據財務負債之未貼現現金流量（以本集團需要付款之最早日期為依據）編製。倘利率為浮動利率，則未貼現金額根據報告期末之利率曲線計算得出。下表包括利息及本金現金流量。

流動性表

本集團

	加權平均利率 %	須按要求或 一年內償還 千港元	一至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零一二年							
其他應付款項及應計款項	-	14,107	-	-	-	14,107	14,107
借款	10	5,292	-	-	-	5,292	5,000
不可換股債券	8	2,130	2,400	7,200	36,000	47,730	30,000
		21,529	2,400	7,200	36,000	67,129	49,107

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理之目標及政策 (續)

流動性表 (續)

本集團 (續)

	加權平均利率 %	按要求或 於一年內償還 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零一一年							
其他應付款項及應計費用	-	9,024	-	-	-	9,024	9,024

本公司

	加權平均利率 %	按要求或 於一年內償還 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零一二年							
其他應付款項及應計費用	-	3,598	-	-	-	3,598	3,598
應付附屬公司款項	-	378	-	-	-	378	378
借貸	10	5,292	-	-	-	5,292	5,000
不可轉換債券	8	2,130	2,400	7,200	36,000	47,730	30,000
		11,398	2,400	7,200	36,000	56,998	38,976

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理之目標及政策 (續)

流動性表 (續)

本公司 (續)

	加權平均利率 %	按要求或 於一年內償還 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零一一年							
其他應付款項及應計費用	-	8,064	-	-	-	8,064	8,064
應付附屬公司款項	-	383	-	-	-	383	383
		8,447	-	-	-	8,447	8,447

公平價值

金融資產及金融負債的公平價值乃按以下各項釐定：

- 訂有標準條款及條件且於高流通市場買賣之金融資產及金融負債之公平價值，乃分別根據市場所報買入及賣出價釐定；
- 其他金融資產及金融負債（不包括衍生工具）之公平價值，乃根據公認定價模式，按照折現現金流量分析釐定；
- 衍生工具之公平價值乃按報價計算。倘無該等價格，不含股權之衍生工具及含股權之衍生工具分別按期內適用收益曲線及期權定價模式分析貼現現金流量；及

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理之目標及政策 (續)

公平價值 (續)

- 財務擔保合約之公平價值按期權定價模式釐定，主要假設涉及特定交易對手違約之可能性（根據市場信貸資料及違約損失金額推算）。

董事認為，綜合財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平價值相若。

金融工具之公平價值

下表提供初步以公平價值確認後計量之金融工具分析，其按可觀察公平價值程度分為一至三級。

- 第一級公平價值計量乃自己識別資產或負債於活躍市場中所報報價（未經調整）得出。
- 第二級公平價值計量乃除第一級計入之報價外，自資產或負債可直接（即價格）或間接（自價格衍生）觀察輸入數據得出。
- 第三級公平價值計量乃計入並非根據可觀察市場數據（無法觀察輸入數據）之資產或負債之估值方法得出。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理之目標及政策 (續)

金融工具之公平價值 (續)

	本集團			
	二零一二年十二月三十一日			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產於香港上市之 股本證券	13,981	—	—	13,981
可供出售投資 上市投資	2,898	—	—	2,898
總額	16,879	—	—	16,879

	本集團			
	二零一一年十二月三十一日			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產於香港上市之 股本證券	20,626	—	—	20,626
可供出售投資 上市投資	6,360	—	—	6,360
總額	26,986	—	—	26,986

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本公司概無持有以公平價值計量之任何財務投資。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

32. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市股份，按成本	542	542
減：累計減值撥備	(150)	(152)
	392	390

減值虧損累計撥備之變動

	本公司 千港元
於二零一一年一月一日	–
年內開支	152
於二零一一年十二月三十一日	152
年內撥回	(2)
於二零一二年十二月三十一日	150

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之附屬公司之資料如下：

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行及 繳足普通股股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			二零一二年	二零一一年	
建屋貸款(亞洲)	香港	2港元	100%	100%	借貸
Winbest Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	已被除名 ¹
Alpha Gain Limited	香港	2港元	100%	100%	並無營業
Palmy Right Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	證券投資
United Warrior Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	並無營業
進萬	英屬處女群島	1美元	100%	100%	並無營業 ²
Total Global Holdings Limited	英屬處女群島	50,000美元	100%	100%	並無營業
Diamond Team Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	並無營業

¹ Winbest Holdings Limited已於二零一一年五月二日被除名。

² 除進萬外，所有其他附屬公司均直接由本公司持有。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

33. 附屬公司欠款

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
附屬公司欠款	534,610	480,270
減值虧損累計撥備	(91,698)	(115,035)
	442,912	365,235

附屬公司欠款合共259,610,000港元(二零一一年:208,270,000港元)為無抵押、免息及無固定償還期,而附屬公司欠款合共275,000,000港元(二零一一年:275,000,000港元)則為無抵押、按介乎7.25%至12.25%之年利率計息(二零一一年:介乎7.25%至12.25%之年利率)及無固定償還期。

減值虧損累計撥備之變動

	本公司 千港元
於二零一一年一月一日	55,285
年初結餘	59,750
於二零一一年十二月三十一日	115,035
年初撥回	(15,591)
年初抵銷	(7,895)
年初結餘	149
於二零一二年十二月三十一日	91,698

34. 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項為無抵押、不計息並按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

35. 遞延稅項

以下為於年內及過往年度確認的主要遞延稅項及其變動：

	可供出售投資 千港元	投資重估 千港元	合計 千港元
於二零一一年一月一日	1,703	(1,703)	-
計入損益	(1,703)	-	(1,703)
列支至其他全面收益	-	1,703	1,703
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	-	-	-
列支至損益	-	(348)	(348)
計入其他全面收益	348	-	348
於二零一二年十二月三十一日	348	(348)	-

於報告期末，本集團之稅務虧損為75,692,000港元（二零一一年：約71,341,000港元）可用於抵銷未來溢利。

本集團並無就其估計未動用稅項虧損73,583,000港元（二零一一年：81,661,000港元）確認遞延稅項資產，原因為本集團無法確定將有足夠未來溢利可動用該等結餘。未確認稅項虧損可無限期結轉。

於報告期末，本公司並無稅務虧損（二零一一年：稅務虧損為7,044,000港元），可用於抵銷未來溢利。由於不確定將來是否有足夠溢利可供動用結餘，故並無就本公司之估計未運用稅務虧損確認遞延稅項資產。尚未確認之稅務虧損可無限期地結轉。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

36. 資本承擔

根據本公司日期為二零一一年二月二十五日之公佈，進萬與賣方已就收購訂立買賣協議，代價為2,800,000,000港元。於二零一一年十二月三十一日，10,000,000港元現金已作為按金支付。截至二零一二年十二月三十一日止年度，收購事項經已終止，而訂金亦獲退還。收購之詳情載於綜合財務報表附註18。

於各報告日期末，並無於綜合財務報表作出撥備之收購事項尚未償還資本承擔如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已訂約	-	2,790,000

37. 營業租約安排

於報告期末，本集團及本公司根據不可撤銷營業租約而須就其若干辦公室物業於未來支付之最低租賃款項如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	861	1,538
第二至第五年（包括首尾兩年）	-	771
	861	2,309

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

37. 營業租約安排 (續)

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	61	64
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	17
	61	81

38. 退休福利計劃

本集團及本公司參與一項根據於二零零零年十二月起生效之強制性公積金計劃條例建立之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)註冊之界定供款計劃。計劃之資產與本集團及本公司之資產分開保管，並由信託人所控制之基金管理。

對於強積金計劃之成員，本集團及本公司向計劃作出相等於相關薪金成本5%之供款，與僱員之供款額相同。

自損益賬扣除之成本總額約125,000港元(二零一一年：55,000港元)為本集團就本年度應付強積金計劃之供款。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃

於二零零八年五月二十二日，本公司採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），據此，本公司董事會（「董事會」）可酌情向合資格參與者（定義見購股權計劃）（包括僱員、董事、股東及董事會全權酌情認為已為及將為本集團作出貢獻之其他人士）授予購股權。根據購股權計劃認購股份之價格將為董事會全權酌情釐定之價格，惟不得低於以下三項之最高者：(i)股份於授出日期（必須為營業日）在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)股份之面值。根據購股權計劃及本公司採納之任何其他購股權計劃授出但尚未行使其所有購股權獲行使時可予發行之股份數目上限，不得超過不時已發行股份總數之30%。未經本公司股東事先批准，於任何12個月期間內可能授予任何個人之購股權所涉及之股份數目，於任何時間不得超過本公司已發行股份之1%。授予董事、行政總裁或主要股東或彼等各自任何聯繫人超過本公司股權0.1%及價值超過5,000,000港元之購股權必須獲得本公司股東批准。根據購股權計劃授出之購股權將令持有人有權自授出日期起至授出日期起計第十年認購該等股份。須在接納授出購股權時支付象徵式代價1港元。

於二零一二年十二月二十八日，本集團董事及顧問獲授合共15,444,600份購股權（二零一一年：無）。二零一二年十二月二十八日授出的購股權之估計公平價值約為1,881,000港元，並已於二零一二年十二月三十一日止年度於綜合全面收益表內確認。購股權公平價值乃由獨立專業估值師羅馬國際評估有限公司釐定。

以授出購股權換取之所得服務的公平價值，乃參考已授出購股權的公平價值計量。已授出購股權的估計公平價值乃根據Hull-White二項式期權定價模型計量。購股權的合約年期用作該模式的輸入數據。預期提早行使倍數已納入二項式期權定價模型。

根據購股權計劃授出的購股權會即時歸屬。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃 (續)

根據購股權計劃所授購股權之條款及變動詳情如下：

二零一二年

承授人類別	授出日期	每股行使價	到期日	購股權數目				
				於 二零一二年 一月一日 的結餘	於本年度 授予	於本年度 行使	於本年度 註銷	於 二零一二年 十二月 三十一日 的結餘
董事								
蘇遠進先生	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零一二年 十二月二十七日	-	4,351,200	-	-	4,351,200
楊國良先生	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零一二年 十二月二十七日	-	4,351,200	-	-	4,351,200
林國興先生	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零一二年 十二月二十七日	-	1,087,800	-	-	1,087,800
楊偉雄先生	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零一二年 十二月二十七日	-	434,400	-	-	434,400
袁慧敏女士	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零一二年 十二月二十七日	-	434,400	-	-	434,400
林兆昌先生	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零一二年 十二月二十七日	-	434,400	-	-	434,400
諮詢人								
	二零一二年 十二月二十八日	0.273港元	二零一二年 十二月二十七日	-	4,351,200	-	-	4,351,200
				-	15,444,600	-	-	15,444,600
年未行使								15,444,600
加權平均行使價				-	0.273	-	-	0.273
加權平均餘下合約期								9.99年

於授出日期，模型的輸入數據如下：

授出日期	二零一二年十二月二十八日
估值日期	二零一二年十二月二十八日
股價	0.265港元
行使價	0.273港元
預期波幅	71.463%
無風險率	0.62%
預期股息率	0%
購股權期限	10.003年
每份購股權之公平價值	0.121778776港元

預期波幅乃採用本公司股價於預計購股權期限的歷史波幅釐定。模型採用的預計期限已根據管理層的最佳估計，就不可轉讓性、行使限制及行為考慮因素的影響作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

40. 有關連人士交易

本年度內本集團及本公司與有關連人士訂立以下交易：

(a) 收入或開支項目：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
向有共同董事之公司支付服務費	1,350	1,375
向有共同董事之公司支付佣金	123	–
	1,473	1,375

董事認為有關交易乃於本集團日常業務過程中按一般商業條款訂立。

(b) 主要管理職員之酬金

本集團之主要管理層包括全體董事，其酬金詳情於綜合財務報表附註10披露。董事之酬金由薪酬委員會視乎個人表現及市場趨勢釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

41. 報告期後事項

- (1) 於二零一三年二月二十六日，本公司與富通證券有限公司（「配售代理」）訂立配售協議（「配售協議」），據此配售代理已有條件同意按竭盡所能基準物色承配人，認購本金額合共最高為162,000,000港元之可換股債券（「可換股債券」）。可換股債券將分為不超過120批次（而所配售之各批次可換股債券之本金額應為1,350,000港元或其任何倍數）。

根據初步轉換價每股轉換股份0.135港元（「轉換價」），可換股債券所附之轉換權獲悉數行使時，最多1,200,000,000股轉換股份（「轉換股份」）將獲配發及發行，佔本公司現有已發行股本約275.77%及經發行轉換股份擴大之本公司已發行股本約73.39%。轉換股份將根據特別授權配發及發行。

再者，於二零一三年三月十五日，本公司與配售代理訂立補充配售協議，修訂配售協議之條款，修訂內容計有（其中包括）本公司可換股債券之批次總數由120批改為5批，而據此本金總額應不少於1,350,000港元或其任何倍數。本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情通過決議案，以批准配售協議及補充配售協議及據此擬進行之交易，包括配售及發行本公司轉換股份。其他詳情分別載於本公司日期為二零一三年二月二十八日及二零一三年三月十五日之公佈。

- (2) 提供予中國農業生態有限公司（「農業生態」）之貸款於二零一二年十二月三十一日之金額為5,600,000港元（二零一一年：3,000,000港元），為無擔保，其中4,000,000港元原本於二零一三年八月三十一日到期，而1,600,000港元於原本二零一三年十二月三十一日到期，該等貸款連同任何累計利息，已根據建屋貸款（亞洲）與農業生態於二零一三年二月二十三日訂立之協議，延展至二零一四年九月三十日。該筆貸款之利息其後將修訂為年利率10%。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

41. 報告期後事項 (續)

- (3) 香港一間上市公司發行之若干可換股債券由一名借方質押予建屋貸款(亞洲)，作為該借方償還結欠建屋貸款(亞洲)之未償還貸款之抵押，該等未償還貸款本金額為60,000,000港元，連同累計利息。由於借方未能償還未償還貸款，建屋貸款(亞洲)於二零一三年一月強制執行抵押，將可換股債券轉換為前述上市公司之股份。由於面對借方之另一名債權人(「其他債權人」)提出之真確申索，建屋貸款(亞洲)於二零一三年一月將轉換股份若干組合轉讓予其他債人，而其他債權人則承諾其將就建屋貸款(亞洲)因轉讓轉換股份若一組合而蒙受之虧損及損失向建屋貸款(亞洲)作出彌償。據公司之法律顧問告知，建屋貸款(亞洲)將因轉讓轉換股份若干組合而面對任何或然負債之機會很微少。
- (4) 於二零一三年三月，建屋貸款(亞洲)將持有之一筆為數200,712,000港元貸款之所有權利及權益連同相關應收利息約63,101,000港元轉讓予Revelry Gains Limited(「Revelry」)(本公司另一間全資附屬公司)。於二零一三年三月，Revelry與本集團以外之其他債權人訂立債務收回協議，以協助債務收回過程。於本公佈日期，債務收回過程仍在進展中。

財務資料摘要

本集團截至二零一二年十二月三十一日止五個財政年度之業績及資產與負債摘要如下，該等資料乃摘錄自經審核綜合財務報表。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益	42,224	37,995	18,850	3,845	7,553
本公司擁有人應佔年度溢利(虧損)	10,324	(49,305)	(33,727)	3,384	(1,465)
	港仙	港仙 (經重列)	港仙 (經重列)	港仙 (經重列)	港仙 (經重列)
每股盈利(虧損)					
— 基本	2.37	(11.71)	(11.84)	1.50	(0.65)
— 攤薄	2.34	(11.71)	(11.84)	不適用	不適用

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產總值	453,160	381,627	397,128	232,436	230,364
負債總額	(52,722)	(9,024)	(2,771)	(1,347)	(1,784)
資產淨值	400,438	372,603	394,357	231,089	228,580