

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



首長四方（集團）有限公司*
SHOUGANG CONCORD GRAND (GROUP) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：730)

截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期業績
及
建議增加法定股本

首長四方（集團）有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）欣然宣佈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綜合業績及截至二零一一年十二月三十一日止年度之比較數字。該等末期業績已經本公司審核委員會審閱。

綜合全面收入表

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 (重列)
收益	3	55,534	67,505
銷售成本		(34,969)	(44,012)
毛利		20,565	23,493
應收委託貸款之利息收入		-	12
其他收入	5	8,109	5,487
分銷費用及出售開支		(1,007)	(2,044)
行政開支		(34,182)	(48,425)
應收融資租賃款項減值虧損		-	(8,225)
投資物業之公允值增加		13,600	65,055
持作買賣投資公允值變動		3,229	(10,441)
融資成本	6	(553)	(2,100)
佔聯營公司之業績		24,659	166,521
一間聯營公司之權益之減值虧損	15	(30,000)	(66,994)
出售一間聯營公司部分權益及攤薄權益之虧損	7	-	(6,883)
除稅前溢利		4,420	115,456
所得稅開支	8	(2,372)	(2,465)
年度溢利	9	2,048	112,991

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
其他全面收入(開支)：			
換算產生之匯兌收益		3,007	10,987
應佔一間聯營公司之匯兌差額		3,964	9,324
出售一間聯營公司之部分權益時解除換算儲備		-	(646)
攤薄一間聯營公司之權益時解除換算儲備		-	(2,819)
		<u>6,971</u>	<u>16,846</u>
年度總全面收入		<u>9,019</u>	<u>129,837</u>
以下人士應佔年度溢利：			
本公司持有人		2,024	112,978
非控股權益		24	13
		<u>2,048</u>	<u>112,991</u>
以下人士應佔年度總全面收入：			
本公司持有人		8,986	129,770
非控股權益		33	67
		<u>9,019</u>	<u>129,837</u>
每股盈利－基本及攤薄	10	<u>0.18港仙</u>	<u>9.81港仙</u>

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 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 (重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元 (重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備	11	31,295	31,677	30,459
投資物業	12	88,400	74,800	190,590
商譽	14	52,935	52,935	52,935
於聯營公司之權益	15	278,012	279,390	204,888
應收融資租賃款項	16	279,412	297,505	342,228
受限制銀行存款		31,970	25,926	10,619
可供出售投資	20	5,251	5,185	4,941
遞延稅項資產		275	855	968
		<u>767,550</u>	<u>768,273</u>	<u>837,628</u>
流動資產				
存貨	17	3,848	2,483	–
應收一間聯營公司款項		388	388	396
應收融資租賃款項	16	223,540	311,149	206,414
應收委託貸款		–	–	235
借予一間聯營公司之貸款		–	9,772	–
應收貿易賬款	18	–	128	132
預付款項、按金及其他應收款項		6,482	5,723	6,284
持作買賣投資	19	39,928	36,888	15,002
結構性存款	21	12,500	13,580	–
銀行結存及現金		316,267	291,868	308,337
		<u>602,953</u>	<u>671,979</u>	<u>536,800</u>
分類為持作出售資產	13	–	132,000	–
		<u>602,953</u>	<u>803,979</u>	<u>536,800</u>
流動負債				
其他應付款項及應計費用		13,558	17,452	6,504
預先收取之收入		4,682	5,947	4,896
預收租金及管理費及其他已收按金		488	14,274	1,210
稅項負債		12,113	12,056	10,855
已抵押銀行借款—一年內到期	22	217,995	414,350	333,803
		<u>248,836</u>	<u>464,079</u>	<u>357,268</u>
流動資產淨值		<u>354,117</u>	<u>339,900</u>	<u>179,532</u>
總資產減流動負債		<u>1,121,667</u>	<u>1,108,173</u>	<u>1,017,160</u>

	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 (重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元 (重列)
股本及儲備				
股本	23	11,522	11,522	11,522
保留盈利		639,330	637,306	523,744
其他儲備		194,604	187,642	171,434
		<u>845,456</u>	<u>836,470</u>	<u>706,700</u>
本公司持有人應佔權益		761	728	661
非控股權益				
總權益		<u>846,217</u>	<u>837,198</u>	<u>707,361</u>
非流動負債				
預先收取之收入		3,799	4,147	3,520
已抵押銀行借款—一年後到期	22	241,099	248,322	295,691
已收保證按金		30,552	18,506	10,588
		<u>275,450</u>	<u>270,975</u>	<u>309,799</u>
總權益及負債		<u><u>1,121,667</u></u>	<u><u>1,108,173</u></u>	<u><u>1,017,160</u></u>

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司持有人應佔							非控股 權益 港幣千元	合計 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 儲備 港幣千元 (附註(a))	換算儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	小計 港幣千元		
於二零一一年一月一日 (原先呈列)	11,522	1,007	115,576	25,763	29,088	520,794	703,750	661	704,411
調整(附註1)	-	-	-	-	-	2,950	2,950	-	2,950
於二零一一年一月一日(重列)	11,522	1,007	115,576	25,763	29,088	523,744	706,700	661	707,361
換算之匯兌差額	-	-	-	10,933	-	-	10,933	54	10,987
應佔一間聯營公司之匯兌差額	-	-	-	9,324	-	-	9,324	-	9,324
出售一間聯營公司之部分 權益時解除	-	-	-	(646)	-	-	(646)	-	(646)
攤薄一間聯營公司之權益時解 除	-	-	-	(2,819)	-	-	(2,819)	-	(2,819)
年度溢利(重列)	-	-	-	-	-	112,978	112,978	13	112,991
年度總全面收入(重列)	-	-	-	16,792	-	112,978	129,770	67	129,837
購股權失效	-	-	-	-	(584)	584	-	-	-
於二零一一年十二月 三十一日及二零一二年 一月一日(重列)	11,522	1,007	115,576	42,555	28,504	637,306	836,470	728	837,198
換算之匯兌差額	-	-	-	2,998	-	-	2,998	9	3,007
應佔一間聯營公司之匯兌差額	-	-	-	3,964	-	-	3,964	-	3,964
年度溢利	-	-	-	-	-	2,024	2,024	24	2,048
年度總全面收入	-	-	-	6,962	-	2,024	8,986	33	9,019
於二零一二年十二月三十一日	11,522	1,007	115,576	49,517	28,504	639,330	845,456	761	846,217

附註：

- (a) 繳入盈餘儲備指根據本集團於一九九一年之重組，本公司所收購附屬公司之股份面值與作為代價而發行之本公司股份面值兩者之差額及下文附註(b)所述之轉撥。
- (b) 於二零零八年六月六日舉行之本公司股東特別大會上，本公司股東通過一項特別決議案並於其後完成決議案內容，於二零零七年十二月三十一日本公司股份溢價賬之進賬金額約港幣425,259,000元被削減，由此產生之進賬將轉撥至本公司之繳入盈餘賬。於上述轉撥生效後，本公司繳入盈餘賬之進賬金額約港幣311,818,000元將用以抵銷於二零零七年十二月三十一日之本公司累計虧損。本公司已遵守百慕達一九八一年公司法(經修訂)第46(2)條之規定。有關詳情載列於日期為二零零八年五月九日之本公司通函。

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 港幣千元	二零一一年 港幣千元
經營活動		
除稅前溢利	4,420	115,456
調整：		
出售一間聯營公司部分權益及攤薄權益之虧損	-	6,883
物業、廠房及設備之折舊	1,507	1,340
利息支出(已計入融資成本及銷售成本)	31,523	42,515
應收融資租賃款項減值虧損	-	8,225
佔聯營公司之業績	(24,659)	(166,521)
於一間聯營公司之權益之減值虧損	30,000	66,994
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(48)	8
投資物業公允值增加	(13,600)	(65,055)
持作買賣投資公允值變動	(3,140)	7,534
利息收入	(5,886)	(4,871)
應收委託貸款之利息收入	-	(12)
持作買賣投資之股息收入	(1,549)	(285)
營運資金變動前之經營現金流量	18,568	12,211
存貨增加	(1,334)	(2,483)
應收一間聯營公司之款項減少	-	8
已收保證按金增加	11,815	7,395
應收融資租賃款項減少(增加)	73,835	(88,788)
應收貿易賬款減少	128	4
預付款項、按金及其他應收款項(增加)減少	(737)	624
持作買賣投資減少(增加)	121	(29,329)
其他應付款項及應計費用(減少)增加	(3,990)	10,815
預收租金及管理費及其他已收按金(減少)增加	(149)	13,064
預先收取之收入(減少)增加	(1,686)	1,273
經營所得(所用)之現金	96,571	(75,206)
已收持作買賣投資之股息	1,549	285
已繳所得稅	(1,882)	(1,670)
已收利息	39,475	47,644
已付利息	(31,523)	(42,515)
經營活動所得(所用)現金淨額	104,190	(71,462)

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
投資活動		
購買結構性存款	(24,390)	(13,580)
贖回結構性存款所得款項	25,640	-
出售一間聯營公司部分權益之所得款項	-	24,002
購買物業、廠房及設備	(756)	(1,159)
提取受限制銀行存款	10,000	11,143
存入受限制銀行存款	(15,720)	(25,926)
應收委託貸款之償還款項	-	247
已收利息	5,886	4,871
已收應收委託貸款之利息	-	12
出售物業、廠房及設備之所得款項	48	8
出售分類為持作出售資產的所得款項	118,312	48,845
向一間聯營公司償還貸款	9,772	-
借予一間聯營公司之貸款	-	(9,772)
投資活動所得現金淨額	128,792	38,691
融資活動		
償還銀行借貸	(394,938)	(257,662)
新籌集之銀行借貸	184,624	267,116
融資活動(所用)所得現金淨額	(210,314)	9,454
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	22,668	(23,317)
於年度開始之現金及現金等值項目	291,868	308,337
匯率變動之影響	1,731	6,848
於年度結束之現金及 現金等值項目，指銀行結存及現金	316,267	291,868

附註：

1. 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，本集團已應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則之修訂。

香港財務報告準則第7號之修訂
香港會計準則第12號之修訂
香港會計準則第1號之修訂

披露－轉讓金融資產
遞延稅項－收回相關資產
作為二零一二年發出的二零零九年至二零一一年
週期香港財務報告準則之年度改良一部分

除以下所述者外，本年度應用之香港財務報告準則之修訂對本集團本年度及過往年度之財務業績及狀況及／或該等綜合財務報告所載之披露事項並無重大影響。

香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項－收回相關資產」

本集團於本年度首次採用香港會計準則第12號之修訂本「遞延稅項－收回相關資產」。根據該修訂，投資物業之計量採用公允值模式按照香港會計準則第40號「投資物業」在計量遞延稅項時先假定其可透過出售投資物業而收回，除非這假定在某些情況下被推翻。

本集團之投資物業採用公允值模式計量。由於應用香港會計準則第12號之修訂本，本公司董事(「董事」)已審閱由本集團之附屬公司及聯營公司持有之投資物業組合，並認為由本集團之附屬公司及聯營公司持有位於香港及中國內地(「中國內地」，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣)之投資物業並無以通過時間之推移而非通過銷售消耗投資物業所含絕大部分經濟利益為目標之商業模式持有。因此，董事認定載於香港會計準則第12號修訂本之假設不會被推翻。

應用香港會計準則第12號之修訂後，由於本集團毋須就出售其投資物業(均位於香港)支付任何所得稅，本集團並無就投資物業之公允值變動確認任何遞延稅項。此前，本集團基於物業之全部賬面值乃通過使用收回，因此就投資物業公允值變動確認遞延稅項。

對於由本集團之聯營公司持有位於中國內地之投資物業，應用香港會計準則第12號之修訂對投資物業之公允值變動所確認之遞延稅項沒有重大影響因本集團之聯營公司以往之年度並無確認任何投資物業之公允值。

香港會計準則第12號之修訂已追溯應用，導致本集團之遞延稅項負債於二零一一年十二月三十一日減少港幣1,692,000元及遞延項資產增加港幣855,000元，而相應調整已於保留盈利中確認。

於本年度，並無就本集團投資物業公允值變動提撥遞延稅項準備。該等會計政策之變動導致本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之所得稅開支減少港幣374,000元(二零一一年：增加港幣403,000元)，因此截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利增加港幣374,000元(二零一一年：減少港幣403,000元)。

香港會計準則第1號之修訂「財務報告之呈列方式」

(作為二零一二年六月發出的二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則之年度改良一部分)

於二零一二年六月發出了多項對香港財務報告準則之修訂，其標題為「香港財務報告準則之年度改良(二零零九年至二零一一年週期)」。此等修訂之生效日期為由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間。

於本年度，本集團於生效日期(於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間)前首次採用香港會計準則第1號之修訂。

香港會計準則第1號規定更改會計政策的實體須於之前期間的開始時追溯應用或作出追溯重列或重新分類以呈列財務狀況表(第三份財務狀況表)。香港會計準則第1號之修訂釐清實體只在追溯應用、重列或重新分類對第三份財務狀況表之資料產生重大影響時方須予呈列第三份財務狀況表，並且第三份財務狀況表毋須伴隨相關之附註。

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：收回相關資產」，對於二零一一年一月一日之綜合財務狀況表內呈列之資料產生重大影響。因此，根據香港會計準則第1號之修訂，本集團已呈列於二零一一年一月一日之第三份財務狀況表，當中不附帶相關附註。

上述會計政策變動之影響概要

上述會計政策變動對本年度及過往年度於綜合全面收益表所呈列項目之影響如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
所得稅開支減少(增加)及年內溢利增加(減少)	<u>374</u>	<u>(403)</u>

上述會計政策之變動對本集團於二零一一年十二月三十一日之財務狀況之影響如下：

	於二零一一年 十二月三十一日 (原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 (重列) 港幣千元
遞延稅項資產	-	855	855
遞延稅項負債	<u>(1,692)</u>	<u>1,692</u>	<u>-</u>
對資產淨值之總影響	<u>(1,692)</u>	<u>2,547</u>	<u>855</u>
保留溢利，對權益之總影響	<u>634,759</u>	<u>2,547</u>	<u>637,306</u>

上述會計政策之變動對本集團於二零一一年一月一日之財務狀況之影響如下：

	於二零一一年 一月一日 (原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零一一年 一月一日 (重列) 港幣千元
遞延稅項資產	-	968	968
遞延稅項負債	<u>(1,982)</u>	<u>1,982</u>	<u>-</u>
對資產淨值之總影響	<u>(1,982)</u>	<u>2,950</u>	<u>968</u>
保留溢利，對權益之總影響	<u>520,794</u>	<u>2,950</u>	<u>523,744</u>

上述會計政策之變動對本集團於二零一二年十二月三十一日之財務狀況之影響如下：

	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
遞延稅項資產增加	1,110
遞延稅項負債減少	1,811
	<hr/>
對資產淨值之總影響	2,921
	<hr/> <hr/>
保留溢利，對權益之總影響	2,921
	<hr/> <hr/>

對每股基本及攤薄盈利之影響

	二零一二年 港仙	二零一一年 港仙
調整前每股基本及攤薄盈利	0.15	9.84
有關下列之會計政策變動所產生之調整：		
— 就投資物業之遞延稅項應用香港會計準則第12號之修訂	0.03	(0.03)
	<hr/>	<hr/>
已呈報每股基本及攤薄盈利	0.18	9.81
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

已頒佈但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但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂	二零零九年至二零一一年週期之香港財務報告準則年度改良，香港會計準則第1號之修訂 ² 除外
香港財務報告準則第7號之修訂	披露—金融資產與金融負債之互相抵銷 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡性披露 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
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	綜合財務報告、合營投資及披露於其他實體的權益：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號及香港會計準則第27號之修訂	投資實體 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ²
香港財務報告準則第13號	公允值計量 ²
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收入項目之呈列 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	聯營和合營投資 ²
香港會計準則第32號之修訂	金融資產與金融負債之互相抵銷 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產期之剝除成本 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 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第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號引進有關金融資產分類和計量之新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括對金融負債分類及計量以及取消確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定詳述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公允值計量。特別是，旨在收取訂約現金流之業務模式，以及純粹為支付本金額及尚未償還本金之利息而擁有之訂約現金流之債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資則於其後報告期間按公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收入呈列股本投資（並非持作買賣）之其後公允值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。於二零一二年十二月三十一日，可供出售投資約港幣5,251,000元按成本減任何已確認之減值虧損計量。
- 就金融負債之分類及計量而言，香港財務報告準則第9號最重大之影響為有關金融負債信貸風險變動應佔該負債（指定為透過損益計算公允值）公允值變動之呈列。尤其是，根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公允值計入損益之金融負債而言，因金融負債之信貸風險有變而導致其公允值變動之款額，乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入確認該負債信貸風險變動之影響，會產生或增加損益之會計錯配，則作別論。因金融負債之信貸風險而導致其公允值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公允值計入損益之金融負債之全部公允值變動款額均於損益中確認。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號對本集團就金融資產及金融負債呈報之金額可能造成重大影響。就本集團之金融資產而言，於完成詳細審閱前就有關影響作出合理估計實際上並不可行。

綜合、聯合安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

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

下文詳述五項準則之主要規定。

香港財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表之部分香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」及香港（常務詮釋委員會）—詮釋第12號「綜合—特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號載有控制之新定義，包括三項元素；(a)對被投資方之權力，(b)來自被投資方可變回報之風險或權利，及(c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」及香港（常務詮釋委員會）—詮釋第13號「共同控制實體—合營方之非貨幣供款」。香港財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制之合營安排須如何分類。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分類為共同經營或合營企業，視乎根據安排各方之權利及責任而定。相對而言，根據香港會計準則第31號，合營安排則分類為共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務三類。此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須按權益法入賬，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可按權益法或比例入賬。

香港財務報告準則第12號屬披露準則，且應用於在附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或未綜合之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號之披露規定較目前準則所規定者更為全面。

於二零一二年七月，香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂發出，釐清首次應用此五項香港財務報告準則之若干過渡性指引。

此五項準則連同與過渡性指引有關之修訂於二零一三年一月一日起或其後開始之年度期間生效，可予提早應用，惟此五項準則必須同時提早應用。

董事預期，本集團將於二零一三年一月一日開始之年度期間採納此五項修訂。倘本集團於環球數碼創意控股有限公司（「環球數碼」）之投資乃視為本集團之附屬公司，則應用此五項修訂或會對綜合財務報表所呈報之金額造成重大影響。董事認為，本集團對環球數碼並無香港財務報告準則第10號所界定之控制權，因此，董事預期應用此等準則將不會對綜合財務報告帶來重大影響。

香港財務報告準則第13號「公允值計量」

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

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

董事預期，本集團之綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始之年度期間採納香港財務報告準則第13號，而應用新準則或會對綜合財務報表呈報之金額造成影響，導致綜合財務報表之披露更為全面。董事仍在評估有關財務影響。

2. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

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

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

應用會計政策之重大判斷

以下為董事在應用本集團會計政策過程中作出之重大判斷（涉及估計之判斷除外（見下文）），並對綜合財務報表已確認之金額具有最重要影響。

於投資物業之遞延稅項

就計算以公允值模型計量的投資物業產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱本集團之投資物業組合，總結為本集團之該等物業之並非以通過時間之推移而非通過銷售消耗該投資物業所含絕大部分經濟利益為目標之商業模式持有。因此，於計算本集團於投資物業之遞延稅項時，董

事釐定，使用公允價值模型計量之投資物業賬面值乃全部透過出售予以收回之假設並沒有被推翻。因此，本集團並無就投資物業之公允價值變動確認任何遞延稅項，因為本集團毋須就出售其投資物業繳付任何所得稅。

估計不明朗因素之主要來源

有關日後之主要假設及於報告期結束時估計不明朗因素之其他主要來源（擁有可導致下一個財政年度之資產賬面值出現大幅調整之重大風險）如下。

應收融資租賃款項之減值估計

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，本集團會考慮已抵押資產預期自應收融資租賃款項之結算產生之未來現金流量及其公允價值減出售成本。減值虧損之數額乃根據資產賬面值與預期未來現金流量結算（不包括尚未產生之未來信貸虧損）按金融資產之原定實際利率（即於初步確認時之實際利率）貼現之現值及已抵押資產之公允價值減出售成本（以較高者為準）之差額計算。倘若已抵押資產之未來實際現金流量或售價淨額低於預期，則可能產生重大減值虧損。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，並無就應收融資租賃款項確認減值虧損（二零一一年：港幣8,225,000元）。於二零一二年十二月三十一日，應收融資租賃款項之賬面值約為港幣502,952,000元（二零一一年：港幣608,654,000元）。

商譽減值估計

釐定商譽是否減值須要估計獲分配有關商譽之現金產生單位使用價值。計算使用價值須要本集團對預期可自現金產生單位獲得之未來現金流量，以及適合計算所得現值之折現率作出估計。倘未來實際現金流量較預期為少，則可能產生重大減值虧損。於二零一二年十二月三十一日，商譽之賬面值約為港幣52,935,000元，已扣除累計減值虧損港幣201,854,000元（二零一一年：港幣52,935,000元，已扣除累計減值虧損港幣201,854,000元）。

於聯營公司權益之減值估計

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，本集團會考慮有關聯營公司之估計可收回金額，即使用價值及公允價值減出售成本兩者之較高者。本集團已進行減值測試以釐定本集團於其一家聯營公司，環球數碼，之權益有否因環球數碼股份之市場報價下跌而出現減值。公允價值減出售成本乃根據有關附屬公司之市場報價釐定，原因是本集團管理層認為出售成本並不重大。使用價值之計算要求本集團估計有關聯營公司預計產生之未來現金流量及適當之貼現值以計算其現值。倘實際的未來現金流量少於預期，則可能會產生重大之減值虧損。

於二零一二年十二月三十一日，於聯營公司之權益之賬面值約為港幣278,012,000元，已扣除累計減值虧損港幣96,994,000元（二零一一年：港幣279,390,000元，已扣除累計減值虧損港幣66,994,000元）。有關可收回金額之計算於附註15披露。

3. 收益

本集團之年度收益之分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
融資租賃收入	44,949	55,395
物業租賃收入	3,668	6,491
銷售貨品	6,917	5,619
	<u>55,534</u>	<u>67,505</u>

4. 分部資料

向主要經營決策者，即本公司董事總經理就資源分配及分部表現評估所呈報之資料著重於交付或提供的貨品或服務類別，其亦為本集團組織之基準，載列如下。

本集團現時分為三個經營分部－物業租賃及樓宇管理服務、融資租賃及資產管理，當中資產管理分部從事投資控股及貨品買賣。

分部收益及業績

下列為本集團按經營及須呈報分部劃分之收益及業績分析。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業 租賃及樓宇 管理服務 港幣千元	融資租賃 港幣千元	資產管理 港幣千元	總計 港幣千元
分部收益	<u>3,668</u>	<u>44,949</u>	<u>6,917</u>	<u>55,534</u>
分部業績	<u>16,513</u>	<u>8,315</u>	<u>484</u>	<u>25,312</u>
其他收入				5,785
中央行政成本				(24,012)
持作買賣投資公允值變動				3,229
融資成本				(553)
估聯營公司之業績				24,659
一間聯營公司之權益之減值虧損				<u>(30,000)</u>
除稅前溢利				<u>4,420</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	物業 租賃及樓宇 管理服務 港幣千元	融資租賃 港幣千元	資產管理 港幣千元	總計 港幣千元
分部收益	<u>6,491</u>	<u>55,395</u>	<u>5,619</u>	<u>67,505</u>
分部業績	<u>69,120</u>	<u>190</u>	<u>189</u>	69,499
其他收入				2,440
中央行政成本				(36,586)
持作買賣投資公允值變動				(10,441)
融資成本				(2,100)
佔聯營公司之業績				166,521
一間聯營公司之權益之減值虧損				(66,994)
出售一間聯營公司部分權益 及攤薄權益之虧損				<u>(6,883)</u>
除稅前溢利				<u>115,456</u>

上述呈報之分部收益均來自外界客戶。於本年度及過往年度並無分部之間的銷售。

須呈報分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部業績指各分部所產生之溢利，且並無計及中央行政成本（包括董事薪酬、應佔聯營公司業績、一間聯營公司之權益之減值虧損、若干其他收入、融資成本、持作買賣投資公允值變動及出售一間聯營公司部分權益及權益攤薄之虧損）。此乃就資源分配及評估分部表現而向主要營運決策者呈報之方法。

分部資產及負債

下列為本集團資產及負債按須呈報分部之分析：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
分部資產		
物業租賃及樓宇管理服務	99,225	213,522
融資租賃	813,532	890,104
資產管理	27,685	35,417
	<hr/>	<hr/>
分部資產總額	940,442	1,139,043
於聯營公司之權益	278,012	279,390
借予一間聯營公司之貸款	-	9,772
持作買賣投資	39,928	36,888
結構性存款	12,500	13,580
其他未分配資產	99,621	93,579
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	1,370,503	1,572,252
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
分部負債		
物業租賃及樓宇管理服務	703	15,926
融資租賃	474,822	573,805
資產管理	1,648	1,624
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	477,173	591,355
稅項負債	12,113	12,056
未分配有抵押銀行借貸	29,262	123,757
其他未分配負債	5,738	7,886
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	524,286	735,054
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

為監察分部表現及於分部之間分配資源：

- 所有資產均分配予須呈報分部，不包括於聯營公司之權益、持作買賣投資、結構性存款、借予一間聯營公司之貸款及其他未分配公司資產（主要包括未分配物業、廠房及設備、現金及銀行結存及預付款項）。
- 所有負債均分配予須呈報分部，不包括即期稅項負債、不屬融資租賃之未分配有抵押銀行借貸及其他未分配負債。

地區資料

本集團業務位於兩個主要地區－中國內地及香港。

本集團按相關附屬公司之經營地點劃分來自外界客戶之收益，及按資產位置劃分其非流動資產之資料詳述如下：

	來自外界客戶之收益		非流動資產	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
中國內地	51,866	61,014	83,574	83,667
香港	3,668	6,491	89,056	75,745
	<u>55,534</u>	<u>67,505</u>	<u>172,630</u>	<u>159,412</u>

附註：非流動資產不包括可供出售投資、於聯營公司之權益、其他金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

以下為據融資租賃之須申報分部，各自佔本集團總收益貢獻10%以上之三名客戶：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
客戶A	8,591	11,786
客戶B	8,051	不適用 ¹
客戶C	7,412	不適用 ¹
客戶D	不適用 ¹	11,844
客戶E	不適用 ¹	10,197
	<u> </u>	<u> </u>

¹ 相應收益並無佔本集團總收益貢獻10%以上。

5. 其他收入

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銀行存款之利息收入	5,322	4,871
借予一間聯營公司之貸款之利息收入	564	-
持作買賣投資之股息收入	1,549	285
其他	674	331
	<u>8,109</u>	<u>5,487</u>

6. 融資成本

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借款之利息	31,523	42,515
減：已計入銷售成本須於五年內 悉數償還之銀行借款利息	(30,970)	(40,415)
	<u>553</u>	<u>2,100</u>

在融資租賃分部內，港幣30,970,000元(二零一一年：港幣40,415,000元)須於五年內悉數償還之銀行借款利息已計入銷售成本。

7. 出售一間聯營公司部分權益及攤薄權益之虧損

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
出售環球數碼部分權益的收益(附註a)	-	15,417
在環球數碼的權益攤薄的虧損(附註b)	-	(22,300)
	<u>-</u>	<u>(6,883)</u>

附註：

- (a) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團已於公開市場出售若干環球數碼股份，總現金代價約為港幣24,002,000元，由此部分出售產生之收益約為港幣15,417,000元。部分出售收益乃按銷售所得款項減於環球數碼之已出售權益應佔賬面值、於出售時解除之其他全面收入及產生之交易成本計算。本集團於環球數碼之股權權益已由49.84%減少至47.80%。
- (b) 於二零一一年十月四日，根據環球數碼於二零一一年七月十二日訂立之認購協議配售及發行相關環球數碼股份後，本集團在環球數碼之股權權益由47.80%攤薄至40.78%，被視作出售因此出現約港幣22,300,000元之虧損。

8. 所得稅開支

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
當期稅項：		
香港		
年度撥備	252	242
中國內地企業所得稅(「企業所得稅」)		
年度撥備	1,540	2,110
	<u>1,792</u>	<u>2,352</u>
遞延稅項：		
本年度	580	113
	<u>2,372</u>	<u>2,465</u>

香港利得稅乃根據兩個年度估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

根據中國內地之企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，本集團於中國內地經營業務之若干附屬公司之企業所得稅稅率將逐步由33%下調至25%或由15%上調至25%。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團中國內地附屬公司之相關稅率為25%(二零一一年：24%至25%)。

年度所得稅開支可與綜合全面收入表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
除稅前溢利	<u>4,420</u>	<u>115,456</u>
按中國內地企業所得稅稅率25%計算之稅項	1,105	28,864
分佔聯營公司業績之稅務影響	(6,165)	(41,630)
不可扣稅支出之稅務影響	7,617	22,563
毋須課稅收入之稅務影響	(5,712)	(17,450)
未確認稅項虧損之稅務影響	6,453	11,039
於其他司法權區經營業務之附屬公司不同稅率之影響	(1,025)	(962)
其他	<u>99</u>	<u>41</u>
年度所得稅開支	<u>2,372</u>	<u>2,465</u>
9. 年度溢利		
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
年度溢利已扣除(計入)下列各項：		
員工成本，包括董事酬金：		
— 薪酬、工資及其他福利	18,512	25,877
— 退休福利計劃供款	<u>666</u>	<u>421</u>
員工成本總額	<u>19,178</u>	<u>26,298</u>
核數師酬金	1,155	1,332
應收融資租賃款項減值虧損	-	8,225
物業、廠房及設備折舊	1,507	1,340
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損	(48)	8
匯兌虧損(收益)，淨額	7	(6)
投資物業租金總額	(3,668)	(6,491)
減：本年度來自投資物業租金收入 所產生之直接經營開支	<u>312</u>	<u>754</u>
	<u>(3,356)</u>	<u>(5,737)</u>

10. 每股盈利

本公司持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
就計算每股基本及攤薄盈利而言之 本公司持有人應佔年度溢利	<u>2,024</u>	<u>112,978</u>
	二零一二年 千股	二零一一年 千股
就計算每股基本及攤薄盈利 而言之普通股數目	<u>1,152,192</u>	<u>1,152,192</u>

計算兩個年度之每股攤薄溢利未有計入本公司購股權產生之潛在普通股，原因是該等購股權之行使價較本公司於該兩個年度之股份平均市價高。

11. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 港幣千元 (附註)	租賃物業 裝修 港幣千元	其他 固定資產 港幣千元	總計 港幣千元
成本				
於二零一一年一月一日	31,610	1,603	6,152	39,365
匯兌調整	1,479	2	64	1,545
添置	-	220	939	1,159
出售	-	(102)	(130)	(232)
於二零一一年十二月三十一日	<u>33,089</u>	<u>1,723</u>	<u>7,025</u>	<u>41,837</u>
匯兌調整	393	1	27	421
添置	-	27	729	756
出售	-	-	(343)	(343)
於二零一二年十二月三十一日	<u>33,482</u>	<u>1,751</u>	<u>7,438</u>	<u>42,671</u>
累計折舊及減值				
於二零一一年一月一日	2,322	1,594	4,990	8,906
匯兌調整	59	2	69	130
年度撥備	734	28	578	1,340
出售時撇銷	-	(102)	(114)	(216)
於二零一一年十二月三十一日	<u>3,115</u>	<u>1,522</u>	<u>5,523</u>	<u>10,160</u>
匯兌調整	28	1	23	52
年度撥備	760	80	667	1,507
於出售時撇銷	-	-	(343)	(343)
於二零一二年十二月三十一日	<u>3,903</u>	<u>1,603</u>	<u>5,870</u>	<u>11,376</u>
賬面值				
於二零一二年十二月三十一日	<u>29,579</u>	<u>148</u>	<u>1,568</u>	<u>31,295</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>29,974</u>	<u>201</u>	<u>1,502</u>	<u>31,677</u>

附註：董事認為，租賃之付款不能可靠地分配於土地及樓宇之間。因此，整個租賃分類為融資租賃並以物業、廠房及設備入賬。

上述物業、廠房及設備乃以直線法計算折舊，所採用之年率如下：

租賃土地及樓宇	土地租賃年期或50年(較短期者為準)
租賃物業裝修	租賃年期或5年(較短期者為準)
其他固定資產	10% – 30%

上文所示租賃土地及樓宇之賬面值指位於中國內地根據中期租約持有土地權益之物業。

12. 投資物業

	港幣千元
公允值	
於二零一一年一月一日	190,590
轉撥至分類為持作出售資產(附註13)	(132,000)
出售時取消確認	(48,845)
於損益賬內確認之公允值增加淨額	<u>65,055</u>
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	74,800
於損益賬內確認之公允值增加淨額	<u>13,600</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u><u>88,400</u></u>

本集團投資物業於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之公允值乃按與本集團並無關聯之獨立合資格專業估值師環亞物業顧問有限公司於該日進行之估值計算。環亞物業顧問有限公司為香港測量師學會登記公司及擁有適當資格及經驗。估值乃參考位於相同位置及環境之類似物業交易價之市場憑證，並資本化物業租賃收入(倘適用)計算。

本集團持有以賺取租金之所有物業權益乃採用公允值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

於二零一二年十二月三十一日，本集團位於香港之所有投資物業乃根據中期及長期租賃持有，租期為47年至121年(二零一一年：48年至122年)。

上述的投資物業的賬面值乃位於：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
香港的土地		
長期租賃	65,200	55,500
中期租賃	<u>23,200</u>	<u>19,300</u>
合計	<u><u>88,400</u></u>	<u><u>74,800</u></u>

本集團所有投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授一般銀行融資之抵押(附註24)。

13. 分類為持作出售資產

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
投資物業(附註12)	—	132,000

於二零一一年五月二十七日，本公司一間附屬公司與一間為獨立第三方之買方訂立一份臨時合約；據此，該附屬公司同意向買方出售其物業之所有擁有權，現金代價為港幣132,000,000元(「出售物業」)，與出售物業有關之直接交易成本為約港幣1,419,000元。該等物業包括位於香港香港仔黃竹坑道63號天豐工業大廈3、6及9樓之A及B單位，以及4樓全部之泊車位。該物業以往由本集團持有作為投資物業。出售物業於二零一二年二月一日完成。有關出售物業之詳情載列於本公司日期為二零一一年五月二十七日之公告及本公司日期為二零一一年六月十七日之通函。

14. 商譽

	港幣千元
成本	
於二零一一年一月一日、二零一一年及二零一二年十二月三十一日	254,789
減值	
於二零一一年一月一日、二零一一年及二零一二年十二月三十一日	201,854
賬面值	
於二零一一年及二零一二年十二月三十一日	52,935

15. 於聯營公司之權益

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於聯營公司之投資成本		
於香港上市	186,613	186,613
非上市	—	1
估收購後業績	174,792	150,133
估收購後匯兌儲備	13,601	9,637
	<u>375,006</u>	<u>346,384</u>
減值虧損	(96,994)	(66,994)
	<u>278,012</u>	<u>279,390</u>
香港上市投資之公允值	<u>106,497</u>	<u>154,792</u>
於香港上市聯營公司之權益之賬面值	<u>278,012</u>	<u>279,389</u>

本集團於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之主要聯營公司詳情如下：

公司名稱	業務結構	註冊／成立 及營業地點	本集團持有 已發行股本面值／ 註冊資本百分比		持有投票權百分比		主要業務
			二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	
			環球數碼	法團	百慕達／香港	40.78%	

投資於環球數碼之賬面值已當作單一資產而根據香港會計準則第36號資產減值作減值測試。

於環球數碼之投資於二零一二年十二月三十一日之可收回金額乃根據使用價值計量而低於相關之賬面值。因此本集團已就截至二零一二年十二月三十一日止年度於環球數碼之權益確認減值虧損約港幣30,000,000元(二零一一年：港幣66,994,000元)。

於環球數碼之投資於二零一二年十二月三十一日之可收回金額乃以使用價值計算方式為基準，採用根據管理層所批准涵蓋五年期間之財務預算計算之現金流量預測按貼現率19%(二零一一年：11%)及五年期間後按3.5%(二零一一年：4%)增長率釐定。使用價值計算方式之其他主要假設與現金流入／流出之估計相關，包括預算期間之預算收益及毛利率。預算收益及毛利率乃根據過往表現及管理層對市場發展之期望而釐定。

本集團聯營公司之財務資料概要載列如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
總資產	1,290,539	1,198,322
總負債	(331,047)	(339,859)
資產淨值	<u>959,492</u>	<u>858,463</u>
本集團應佔聯營公司之資產淨值	<u>375,006</u>	<u>346,384</u>
收益	<u>111,022</u>	<u>94,677</u>
年度溢利	<u>89,031</u>	<u>349,991</u>
本集團應佔聯營公司之年度溢利	<u>24,659</u>	<u>166,521[#]</u>
本集團應佔匯兌差額	<u>3,964</u>	<u>9,324</u>

環球數碼之或然負債載於附註25。

[#] 截至二零一一年十二月三十一日止年度，環球數碼出售其若干附屬公司，以致出售已終止經營業務錄得收益港幣277,329,000元。本集團佔該出售收益港幣113,095,000元。

16. 應收融資租賃款項

	最低租賃收入		最低租賃收入之現值	
	二零一二年 港幣千元 (附註)	二零一一年 港幣千元 (附註)	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應收融資租賃款項包括：				
一年內	258,649	354,865	223,540	311,149
一年以上但不超過兩年	151,395	176,684	133,774	157,857
兩年以上但不超過三年	124,277	77,679	117,037	68,446
三年以上但不超過四年	29,615	63,785	28,601	60,091
四年以上但不超過五年	-	11,432	-	11,111
	<u>563,936</u>	<u>684,445</u>	<u>502,952</u>	<u>608,654</u>
減：未賺取融資租賃收入	(60,984)	(75,791)	不適用	不適用
最低租賃收入之現值	<u>502,952</u>	<u>608,654</u>	<u>502,952</u>	<u>608,654</u>
分析：				
流動應收融資租賃款項 (於12個月內應收)			223,540	311,149
非流動應收融資租賃款項 (於12個月後應收)			279,412	297,505
			<u>502,952</u>	<u>608,654</u>
			二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
定息應收融資租賃款項			6,697	-
浮息應收融資租賃款項			496,255	608,654
			<u>502,952</u>	<u>608,654</u>

附註：於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之最低租賃收款額乃分別採用二零一二年及二零一一年十二月三十一日之現行中國人民銀行人民幣貸款利率呈列。

17. 存貨

存貨指持作轉售之貨品。

18. 應收貿易賬款

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應收貿易賬款	-	128
減：呆賬撥備	-	-
	<u>-</u>	<u>128</u>

本集團一般向其貿易客戶提供90日之信貸期。

於報告期結束時，按發票日期呈列應收貿易賬款(減呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
0至90日	-	123
91至180日	-	5
	<u>-</u>	<u>128</u>

於二零一一年十二月三十一日，計入本集團應收貿易款項之結餘包含賬面總值為港幣5,000元之於報告期結束時逾期之賬款，本集團未有就該等賬款計提減值虧損。本集團未有就該等結餘持有任何抵押品。該等應收賬款於二零一一年十二月三十一日之平均賬齡為122天。

19. 持作買賣投資

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，持作買賣投資指下列各項之股本證券：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於中國內地上市	1,720	1,703
於香港上市	38,208	35,185
	<u>39,928</u>	<u>36,888</u>

持作買賣投資之公允值乃根據相關交易所可得之市場所報之收購價釐定。

20. 可供出售投資

該投資指於中國內地及香港成立之私人公司之股本權益。

該投資乃按成本減於報告期結束時之減值計量，乃由於合理公允值估值之範疇為變數，董事認為彼等之公允值不能可靠地計量。

21. 結構性存款

於二零一二年十二月三十一日之結構性存款包括由中國內地銀行發行之存款港幣12,500,000元(二零一一年：港幣13,580,000元)。結構性存款按預計年利率2.7厘(二零一一年：6厘及5.25厘)計息，視乎銀行所投資相關金融產品之市價而定，並須於到期時支付，到期日為自購買日起計第63日(二零一一年：30日至45日)。由於結構性存款包含非密切關聯之嵌入式衍生工具，因此於初步確認時指定透過損益賬按公允值處理。董事認為，根據對手銀行於二零一二年十二月三十一日贖回時所支付之價格而計算之結構性存款公允值與其於二零一二年十二月三十一日之賬面值相若。

結構性存款已於二零一三年一月贖回。直至贖回日期之公允值變動並不重大。

22. 已抵押銀行借款

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
已抵押浮息銀行借款	459,094	662,672
應償還賬面值(附註)：		
一年內	188,733	382,593
一年以上但不超過兩年	110,118	130,186
兩年以上但不超過三年	103,154	56,905
三年以上但不超過四年	27,827	50,120
四年以上但不超過五年	-	11,111
	429,832	630,915
於報告期結束起計一年內須償還 但包含按要求償還條款之 銀行借款賬面值(列作流動負債)	2,534	2,491
於報告期結束起計一年內不須償還 但包含按要求償還條款之 銀行借款賬面值(列作流動負債)	26,728	29,266
	459,094	662,672
減：一年內到期列作流動負債之款項	(217,995)	(414,350)
一年後到期之款項	241,099	248,322

附註：款項根據貸款合同內編訂的還款日期計算。

23. 股本

	二零一二年及二零一一年 股份數目	面值 港幣千元
每股面值港幣0.01元之普通股		
法定股本：		
於一月一日及十二月三十一日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000</u>
已發行及已繳足股本：		
於一月一日及十二月三十一日	<u>1,152,192,469</u>	<u>11,522</u>

24. 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有下列資產抵押：

- (i) 賬面總值約港幣88,400,000元(二零一一年：港幣74,800,000元)之本集團投資物業，已抵押予銀行作為一項未償還銀行貸款約港幣29,262,000元(二零一一年：港幣31,757,000元)之抵押。

於二零一一年十二月三十一日，賬面總值約港幣132,000,000元之分類為持作出售之本集團資產，已抵押予銀行作為一項未償還銀行貸款約港幣92,000,000元之抵押。

- (ii) 本集團賬面值約港幣438,513,000元(二零一一年：港幣536,731,000元)之應收融資租賃款項，已抵押予銀行作為未償還銀行貸款約港幣429,832,000元(二零一一年：港幣538,915,000元)之抵押。

- (iii) 約港幣31,970,000元(二零一一年：港幣25,926,000元)之新增銀行存款乃受限制用作償還銀行貸款，並將於相關銀行貸款約港幣242,591,000元(二零一一年：港幣139,165,000元)悉數償還後獲解除。

25. 訴訟

環球數碼(為本公司之聯營公司)分別於二零一零年四月、二零一零年七月及二零一一年三月接獲由X6D Limited、X6D USA Inc.及XpanD, Inc.(統稱「X6D」)提交予美國地區法院Central District of California Western Division(「法院」)損害及強制性濟助及要求陪審團審判之原訴狀、第一次修訂訴狀及第二修訂訴狀(「訴訟」),內容有關(其中包括)針對環球數碼及其前附屬公司,分別為GDC Technology Limited、GDC Technology China Limited、GDC Technology (USA), LLC及GDC Technology of America LLC(統稱「被告人」)所銷售之3D眼鏡侵犯版權、侵犯商標及商業外觀、侵犯專利權、不當使用商業秘密及不公平競爭。銷售之3D眼鏡並非環球數碼及其附屬公司(「環球數碼集團」)之主營業務。

環球數碼集團於二零一零年十一月提交其回答及反訴訟及於二零一一年一月及二零一一年四月提交其修正回答及反訴訟,聲稱各種積極抗辯,並提出八項對X6D之反訴訟,概括指出(其中包括)X6D沒有擁有任何會被被告人之3D眼鏡構成侵犯版權之有效知識產權權利,及X6D錯誤及蓄意干擾被告與潛在客戶之準業務關係。於二零一一年一月及二零一一年五月,X6D提交其對該等反訴訟之回答,否認被告人之指控,並聲稱各種積極抗辯。

於二零一一年五月,X6D為名下三項設計專利向美國專利商標局提交補發申請。於二零一一年六月,被告人提交議案動議暫停訴訟,理據為專利索賠因補發申請而不斷變動,且此情形亦適用於X6D所有知識產權有效性及商業秘密索償,以及涉及普通產品的所有索償。X6D已於二零一一年七月對議案提出抗辯。於二零一一年八月,法院頒佈命令批准暫緩專利索賠,惟拒絕暫緩所有非專利索賠之動議。

於二零一二年三月九日之調解中,X6D與環球數碼集團達成協議,在法院外和解爭議。解決爭議的協議已由當事人於二零一二年六月十三日簽訂,環球數碼集團於二零一二年六月二十五日向XpanD, Inc.付清補償港幣1,892,000元(等值242,500美元)。

於二零一二年七月五日,法院授出一項命令全面解除被告人對X6D提起的索償。於案件和解後,無需就訴訟於環球數碼之綜合財務報告作出撥備。

末期股息

董事會不建議本年度派發任何股息(二零一一年：無)。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一三年六月十七日(星期一)至二零一三年六月十八日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以確定出席本公司將於二零一三年六月十八日(星期二)舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票之資格，期間將不會辦理本公司股份登記事宜。為獲得出席股東週年大會並於會上投票之資格，所有過戶文件連同相關股票必須於二零一三年六月十四日(星期五)下午四時三十分前，交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理股份過戶登記。

管理層論述與分析

財務回顧

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得本公司持有人應佔溢利約港幣2,024,000元，與截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得本公司持有人應佔溢利約港幣112,978,000元相比，減少約98%，溢利減少主要由於分佔聯營公司之利潤大幅減少及集團投資物業公允值增幅放緩所致。本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之收益約為港幣55,534,000元，與二零一一年約港幣67,505,000元相比，減少約18%。該減幅主要來自融資租賃分部及物業投資及管理分部租金收入減少。本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得之毛利約為港幣20,565,000元，毛利率約37%，與二零一一年同期之毛利率比較錄得輕微增長。本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股基本盈利為0.18港仙(二零一一年：9.81港仙)。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之收益約為港幣55,534,000元，與二零一一年約港幣67,505,000元相比，減少約18%。該減幅主要因融資租賃分部收入減少約港幣10,446,000元及物業投資及管理分部收入減少約港幣2,823,000元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之銷售成本約為港幣34,969,000元，與二零一一年相比減少約21%。該減幅主要來自融資租賃分部收入減少而相應減少。

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得之毛利約為港幣20,565,000元，毛利率約37%，與二零一一年之毛利率35%比較錄得輕微增長。

截至二零一二年十二月三十一日止年度來之其他收入約為港幣8,109,000元(二零一一年：港幣5,487,000元)，與二零一一年相比上升約48%。該增幅主要由於利息及股息收入增加。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之行政開支約為港幣34,182,000元(二零一一年：港幣48,425,000元)，與截至二零一一年十二月三十一日止年度相比減少約29%。該減幅主要因拓展融資租賃業務之合規服務及專業服務費用減少及員工成本減少。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，分佔聯營公司之溢利約為港幣24,659,000元(二零一一年：港幣166,521,000元)，於一間聯營公司之權益的減值虧損為港幣30,000,000元(二零一一年：港幣66,994,000元)。

業務回顧及展望

物業投資及管理

年內，來自物業租賃及樓宇管理服務分部之收入減少43%至約港幣3,668,000元(二零一一年：港幣6,491,000元)，而分部業績則錄得溢利約港幣16,513,000元(二零一一年：港幣69,120,000元)。物業租賃及樓宇管理服務分部於二零一二年度有大宗物業出售，令物業租賃及樓宇管理服務分部之收入顯著減少。年內，本港地產市道保持暢旺唯物業價值已界相對高位致令分部業績大幅放緩，集團投資物業之公允值於本期間上升約港幣13,600,000元(二零一一年：公允值上升港幣65,055,000元)。

過往兩年，集團把握著市場機遇，出售若干投資物業(包括住宅，商業及工業單位)從而調節投資物業的組合與質素，並將持續監察市場變化，尋求具潛質的投資機會。本集團仍可從租金收入錄得穩定之現金流量，預期投資物業於可見將來繼續為本集團帶來穩定的現金回報。

融資租賃

年內，來自融資租賃業務之收入減少約19%至港幣44,949,000元(二零一一年：港幣55,395,000元)，而分部業績則錄得溢利約港幣8,315,000元(二零一一年：港幣190,000元)。融資租賃業務之收入減少主要由於項目結束或項目提前還款令生息融資租賃款結餘減少所致。分部業績改善則主要由於本年不須為應收融資租賃款計提壞賬準備所致。

本集團堅持審慎的風險管理政策，融資租賃分部持續對所有現有客戶及新增融資租賃專案展開嚴格審核及定期信貸風險評估。本集團將繼續採納審慎及保守的信貸風險管理策略及致力收回已減值應收款。

面對中國內地信貸環境的波動和不平衡，以及國際經濟環境的變化，融資租賃分部在加強和完善風險控制機制的基礎上，將繼續優化管理，充實業務團隊，鞏固已有客戶，積極開拓優質客戶資源，持續壯大業務規模，提高總體收益。

資產管理

年內，資產管理分部錄得收入約港幣6,917,000元(二零一一年：港幣5,619,000元)，而分部業績則錄得溢利約港幣484,000元(二零一一年：港幣189,000元)。資產管理分部的品牌管理業務穩健發展並帶來穩定收入。

依托在中國內地耕耘多年形成的良好業務基礎和網絡，集團將密切關注中國內地經濟的發展，緊密跟蹤具備較好增長潛力的相關行業，把握機遇開拓新項目，在促進資產管理業務各項目良性互動的同時，進一步充實資產管理業務。

企業策略

集團主要企業策略分為兩個主要部份：業務開拓及風險管理基礎設施。

業務開拓方面，融資租賃作為當前的重要業務板塊，在優化管理流程、完善管理機制、充實業務力量的基礎上，集團將投入更多資源，推動業務規模的擴大，努力實現業務的規模化和專業化。同時，充分利用集團橫跨中國內地和海外的業務網絡優勢，圍繞為企業提供配套金融服務，進一步探索創新金融服務產品，力求促進集團核心業務和新業務的共同發展，實現協同效益的最大化。

風險管理基礎設施方面，審慎而有效的風險管理能協助發掘長線投資價值，同時亦為集團可持續增長的基石。於業務發展的同時，集團將持續強化風險管理的基礎設施以降低風險發生的機會或降低風險發生的損失。

流動資金，財政資源及融資活動

本集團一直專注於維持穩定的資金來源，融資安排將盡可能配合業務要求及現金流量情況。本集團於二零一二年十二月三十一日，對比二零一一年十二月三十一日的財務負債比率臚列如下：

港幣千元	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日 (重列)
總貸款		
流動貸款	217,995	414,350
非流動貸款	241,099	248,322
小計	459,094	662,672
總現金		
銀行結存及現金	316,267	291,868
結構性存款	12,500	13,580
受限制銀行存款	31,970	25,926
小計	360,737	331,374
淨貸款	98,357	331,298
總權益	846,217	837,198
總資產	1,370,503	1,572,252
財務負債比率		
淨貸款相對總權益	12%	40%
淨貸款相對總資產	7%	21%
流動比率	242%	173%

於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約港幣316,267,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣291,868,000元)，結構性存款約為港幣12,500,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣13,580,000元)及受限制銀行存款約為港幣31,970,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣25,926,000元)主要以港元，美元及人民幣定值。數額增加主要由於經營活動所得現金淨額約港幣104,190,000元及出售分類為持作出售資產淨所得款約港幣118,312,000元，扣除償還銀行貸款淨額約港幣210,314,000元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之貸款約達港幣459,094,000元，其中約港幣217,995,000元須於二零一二年十二月三十一日起計十二個月內償還及約港幣241,099,000元須於二零一二年十二月三十一日起計十二個月後償還。年內，本集團取得新增銀行貸款約港幣184,624,000元用於融資租賃業務。所有貸款均按市場利率計算利息。

資本結構

於二零一二年十二月三十一日，本公司持有人應佔權益約港幣845,456,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣836,470,000元)。該增幅主要由於本公司持有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利約港幣2,024,000元及換算產生之匯兌差額共約港幣6,962,000元。本公司於年內並無發行新股。本公司之已發行股本為港幣11,522,000元(已發行普通股1,152百萬股)。

重大收購、出售及重要投資

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大收購、出售及重要投資事項。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有下列資產抵押：

- (i) 賬面總值約港幣88,400,000元之本集團投資物業，已抵押予銀行作為未償還銀行貸款約港幣29,262,000元之抵押。
- (ii) 本集團賬面值約港幣438,513,000元之應收融資租賃款項，已抵押予銀行作為未償還銀行貸款約港幣429,832,000元之抵押。
- (iii) 約港幣31,970,000元之銀行存款乃受限制用作償還銀行貸款，並將於相關銀行貸款約港幣242,591,000元悉數償還後獲解除。

外匯風險

本集團主要於香港及中國內地經營日常業務及投資，而收支乃以港幣及人民幣定值。董事相信，本集團並無重大外匯風險。然而，在必要時，本集團將考慮使用遠期外匯合約以對沖外匯風險。於二零一二年十二月三十一日，本集團並無重大外匯風險。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

僱員

於二零一二年十二月三十一日，本集團有僱員46名(二零一一年十二月三十一日：41名)全職僱員(不包括本集團聯營公司之僱員)。本集團主要乃參照市場慣例、個人表現及工作經驗而釐定其僱員之薪酬。本集團向僱員提供之其他福利包括醫療保險、保險計畫、強制性公積金、酌情花紅及僱員購股權計畫。薪酬組合乃按年或個別檢討。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司並無支付或承諾支付任何款項予任何人士，作為加入本公司及／或其附屬公司或於加入後之獎勵。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或任何其他證券交易所購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

遵守企業管治常規守則及企業管治守則

聯交所證券上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則（「原有守則」）自二零一二年四月一日起經修訂並改名為企業管治守則（「經修訂守則」）。本公司已遵守原有守則（於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間）及經修訂守則（於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間）所載的守則條文。

本公司於年內遵守原有守則條文及經修訂守則條文的詳情將列載於本公司二零一二年年報的企業管治報告內。

建議增加法定股本

本公司現行之法定股本為20,000,000港元（分為2,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股份（「股份」））。於本公告日期，本公司已發行1,152,192,469股股份，且有附帶權利可認購合共135,938,000股股份之購股權尚未行使。為提高本公司之靈活性以配合未來之發展，董事會建議透過增加8,000,000,000股股份，將本公司之法定股本增加至100,000,000港元（分為10,000,000,000股股份）（「增加法定股本」）。增加法定股本之建議須獲本公司股東於股東週年大會上以普通決議案批准方可作實。

本公司將於股東週年大會上向本公司股東提呈一項普通決議案以批准增加法定股本。一份載有（其中包括）建議增加法定股本詳情之通函，連同股東週年大會通告及有關代表委任表格將於二零一三年四月十九日或前後寄發予股東。

致謝

本人謹代表董事會對各客戶、供應商及股東一向以來給予本集團支持致以衷心謝意；同時，本人對集團之管理層及員工在過往一年之努力不懈及齊心協力深表感謝及讚賞。

承董事會命
主席
李少峰

香港，二零一三年三月二十七日

於本公告日期，董事會由李少峰先生（主席）、羅振宇先生（董事總經理）、王恬先生（副董事總經理）、袁文心先生（副董事總經理）、梁順生先生（非執行董事）、譚競正先生（獨立非執行董事）、周建紅女士（獨立非執行董事）及葉健民先生（獨立非執行董事）組成。

* 僅供識別