

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

China Railway Logistics Limited

中國鐵路貨運有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：8089)

截至二零一二年十二月三十一日止年度 業績公佈

聯交所創業板（「創業板」）的特色

創業板的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他資深投資者。由於在創業板上上市的公司屬新興性質，在創業板買賣的證券可能會較在聯交所主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

本公佈包括之資料乃遵照聯交所《創業板證券上市規則》（「創業板上市規則」）之規定而提供有關中國鐵路貨運有限公司（「本公司」）之資料。本公司各董事（「董事」）願就本公佈共同及個別承擔全部責任，並作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信：本公佈所載之資料在各重大方面均屬準確完整，且沒有誤導或欺詐成份，及並無遺漏其他事項致使本公佈或其所載任何陳述產生誤導。

本公佈將自本公佈日期起刊載於創業板網址www.hkgem.com「最新公司公告」頁寄存最少七天及刊載於本公司網址www.chinarailwaylogistics.com內。

* 僅供識別

中國鐵路貨運有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）公佈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業績，連同二零一一年度之經審核數字之比較如下：

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
持續經營業務			
營業額	3	155,335	89,500
收入	3	14,616	44,000
銷售成本		(135)	(941)
毛利		14,481	43,059
其他收入及收益	4	6,378	3,108
行政費用		(47,719)	(45,096)
出售投資物業收益		—	880
投資物業公平值變動		(107)	5,695
持作買賣投資公平值變動			
所產生收益（虧損）		7,255	(100,151)
出售持作買賣投資收益（虧損）		85	(23,709)
解除確認可換股工具指定為按公平值透過			
損益列賬之財務資產之淨虧損		(18,934)	(1,869)
可換股工具指定為按公平值透過損益			
列賬之財務資產之公平值變動			
所產生收益		4,742	5,302
衍生財務負債公平值變動所產生虧損		(3,217)	—
出售附屬公司收益		2,749	—
於聯營公司之權益減值虧損		(1,475)	—
應收貸款減值虧損	10	(29,544)	(199,180)
已付投資按金減值虧損		—	(26,286)
應佔共同控制實體溢利		12,706	13,614
融資成本	5	(2,664)	(224)
除稅前虧損	6	(55,264)	(324,857)
所得稅抵免（支出）	7	646	(9,535)
本年度來自持續經營業務之虧損		(54,618)	(334,392)
已終止經營業務			
本年度來自已終止經營業務之溢利			
（虧損）		464	(214)
本年度虧損		(54,154)	(334,606)

	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)		
可供出售財務資產之公平值收益(虧損)	4,013	(5,118)
換算海外業務產生之匯兌差額	(212)	4,793
解除出售附屬公司時產生之匯兌儲備	492	-
應佔共同控制實體匯兌儲備	23	3,277
	<u>4,316</u>	<u>2,952</u>
本年度其他全面收入	<u>4,316</u>	<u>2,952</u>
本年度全面開支總額	<u>(49,838)</u>	<u>(331,654)</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損		
來自持續經營業務	(56,976)	(336,902)
來自已終止經營業務	464	(214)
	<u>(56,512)</u>	<u>(337,116)</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(56,512)</u>	<u>(337,116)</u>
非控股權益應佔本年度來自持續經營 業務之溢利	2,358	2,510
	<u>2,358</u>	<u>2,510</u>
	<u>(54,154)</u>	<u>(334,606)</u>
以下人士應佔全面(開支)收入總額:		
本公司擁有人	(52,200)	(334,771)
非控股權益	2,362	3,117
	<u>(49,838)</u>	<u>(331,654)</u>
	<u>(49,838)</u>	<u>(331,654)</u>
每股基本及攤薄虧損	8	
來自持續經營及已終止經營業務	<u>港幣(8.36)仙</u>	<u>港幣(52.88)仙</u>
來自持續經營業務	<u>港幣(8.43)仙</u>	<u>港幣(52.85)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				
機器及設備		10,938	13,795	14,238
投資物業		209,157	148,716	118,887
於聯營公司之權益		50,178	–	–
於共同控制實體之權益		135,942	123,213	106,322
已付收購投資物業按金		–	5,150	3,121
會所債券		2,690	–	–
可供出售財務資產		22,921	19,058	23,916
應收貸款	10	–	–	20,100
		431,826	309,932	286,584
流動資產				
應收貸款	10	133,952	233,802	408,885
可換股工具指定按公平值 透過損益列賬之財務資產		41,441	107,599	67,766
存貨		–	646	17,469
應收貿易賬款	11	–	474	4,571
預付款項、按金及其他應收 賬款		115,131	108,829	57,058
可收回稅項		–	1,830	–
持作買賣之投資		117,399	91,739	205,989
銀行結餘及現金		43,363	42,273	113,577
		451,286	587,192	875,315
流動負債				
應付貿易賬款	12	–	1,205	394
預提費用及其他應付賬款		14,190	6,760	5,526
預收款項		–	481	529
稅項		8,210	12,938	12,833
銀行借款		30,210	7,725	–
衍生財務負債		4,567	–	–
		57,177	29,109	19,282
流動資產淨值		394,109	558,083	856,033
資產總值減流動負債		825,935	868,015	1,142,617

	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)
非流動負債			
應付債券	10,000	—	—
遞延稅項	21,536	23,778	13,686
	<u>31,536</u>	<u>23,778</u>	<u>13,686</u>
資產淨值	<u>794,399</u>	<u>844,237</u>	<u>1,128,931</u>
股本及儲備			
股本	676	676	564
儲備	771,042	823,242	1,111,165
	<u>771,718</u>	<u>823,918</u>	<u>1,111,729</u>
非控股權益	<u>22,681</u>	<u>20,319</u>	<u>17,202</u>
權益總額	<u>794,399</u>	<u>844,237</u>	<u>1,128,931</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

	股本	股份溢價	實繳盈餘	購股權 儲備	投資 重估儲備	認股 權證儲備	匯兌儲備	本公司擁有 累計虧損	本公司擁有 人應佔權益	非控股 權益	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一一年一月一日											
(按原先呈列)	564	2,854,452	7,914	3,590	6,430	3,300	5,993	(1,764,883)	1,117,360	17,202	1,134,562
會計政策變動之影響	-	-	-	-	-	-	(93)	(5,538)	(5,631)	-	(5,631)
二零一一年一月一日 (重列)	564	2,854,452	7,914	3,590	6,430	3,300	5,900	(1,770,421)	1,111,729	17,202	1,128,931
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(337,116)	(337,116)	2,510	(334,606)
本年度其他全面 (開支) 收入											
可供出售財務資產之公平值虧損	-	-	-	-	(5,118)	-	-	-	(5,118)	-	(5,118)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	4,793	-	4,793	-	4,793
應佔共同控制實體匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	2,670	-	2,670	607	3,277
本年度全面 (開支) 收入總額	-	-	-	-	(5,118)	-	7,463	(337,116)	(334,771)	3,117	(331,654)
透過配售發行股份	112	48,048	-	-	-	-	-	-	48,160	-	48,160
配售成本	-	(1,200)	-	-	-	-	-	-	(1,200)	-	(1,200)
於二零一一年十二月三十一日											
(重列)	676	2,901,300	7,914	3,590	1,312	3,300	13,363	(2,107,537)	823,918	20,319	844,237
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(56,512)	(56,512)	2,358	(54,154)
本年度其他全面收入 (開支) :											
可供出售財務資產之公平值收益	-	-	-	-	4,013	-	-	-	4,013	-	4,013
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(212)	-	(212)	-	(212)
解除出售附屬公司時產生之 匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	492	-	492	-	492
應佔共同控制實體匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	19	-	19	4	23
本年度全面收入 (開支) 總額	-	-	-	-	4,013	-	299	(56,512)	(52,200)	2,362	(49,838)
認股權證屆滿	-	-	-	-	-	(3,300)	-	3,300	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日	676	2,901,300	7,914	3,590	5,325	-	13,662	(2,160,749)	771,718	22,681	794,399

附註：

1. 一般資料

本公司於二零零零年二月二十五日根據百慕達一九八一年公司法在百慕達註冊成立為獲豁免有限責任公司。其股份自二零零零年五月十八日起於聯交所創業板上市。本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，其主要營業地點為香港中環德輔道中54-58號軟庫中心2樓。

綜合財務報表以港幣（「港幣」）呈列，而港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

在本年度，本集團應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂準則、準則之修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號之修訂	作為於二零一二年頒佈之二零零九年至二零一一年周 期之香港財務報告準則年度改進之一部份
香港財務報告準則第1號之修訂	嚴重惡性通脹及刪除首次採納者之固定日期
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－轉讓財務資產
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項－收回相關資產

除下文闡釋者外，於本年度採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度或以往會計期間之表現及狀況及／或本綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

香港會計準則第12號遞延稅項之修訂：收回相關資產

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第12號遞延稅項之修訂：收回相關資產。根據此修訂，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號投資物業利用公平值模式計量之投資物業被假設全部透過銷售收回，除非此假設在若干情況下被駁回。

本集團按公平值模式計量投資物業。由於應用香港會計準則第12號之修訂，董事已審閱本集團之投資物業組合，並斷定本集團位於香港及中華人民共和國（「中國」）之投資物業並非根據商業模式持有，該商業模式之目的是隨時間耗用該等投資物業所包含之大部份經濟利益，而不是透過出售收回。因此董事認為在香港會計準則第12號之修訂所載之「出售」假設並未被駁回。

在應用香港會計準則第12號之修訂後，本集團並無就位於香港之投資物業公平值變動確認任何遞延稅項，因為本集團毋須就出售香港的投資物業繳付任何所得稅。以往，基於物業的全部賬面值乃透過使用收回，本集團就位於香港的投資物業公平值變動確認遞延稅項。

本集團已就位於中國的投資物業確認額外遞延稅項，該等投資物業並非根據商業模式持有，該商業模式之目的是隨時間耗用該等投資物業所包含之大部份經濟利益，並須於出售該等投資物業時繳付中國企業所得稅及土地增值稅。以往，基於本集團乃根據該等物業之賬面值可透過使用收回這個假設而計量遞延稅項，本集團並無就該等投資物業公平值之變動確認有關土地增值稅之遞延稅項。

香港會計準則第12號之修訂已追溯應用，導致本集團於二零一一年一月一日之遞延稅項負債增加港幣5,631,000元，而相應調整在累計虧損及匯兌儲備中確認。同樣，於二零一一年十二月三十一日之遞延稅項負債增加港幣14,947,000元。

於本年度，並無就本集團位於香港之投資物業公平值變動作出遞延稅項撥備。至於位於中國之投資物業，已就有關該等投資物業公平值變動之土地增值稅確認額外遞延稅項。會計政策之變動，導致本集團於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度之所得稅開支及虧損分別減少港幣3,546,000元及增加港幣8,932,000元。

香港會計準則第1號財務報表之呈列之修訂

(作為於二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年周期之香港財務報告準則年度改進之一部份)

於二零一二年六月頒佈了多項對香港財務報告準則之修訂，標題是香港財務報告準則之年度改進(二零零九年至二零一一年周期)。該等修訂之生效日期為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(二零一三年一月一日或其後開始之會計期間)前提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號規定追溯應用會計政策變動或追溯重列賬目或追溯重新分類之實體，須呈列上一個期間開始時之財務狀況表(第三財務狀況表)。香港會計準則第1號之修訂澄清，只有當追溯應用、重列賬目或重新分類對第三財務狀況表有重大影響時，實體才須要呈列第三財務狀況表，而且第三財務狀況表無須隨附相關附註。

於本年度，本集團已首次採用香港會計準則第12號遞延稅項之修訂：收回相關資產，導致對二零一一年一月一日之綜合財務狀況表之資料造成重大影響。因此，本集團已根據香港會計準則第1號之修訂，呈列於二零一一年一月一日之第三財務狀況表，而並無隨附相關附註。

以上會計政策變動之影響概要

上述會計政策變動對本集團於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表之影響如下：

	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	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
遞延稅項負債	(8,055)	(5,631)	(13,686)	(8,831)	(14,947)	(23,778)
資產淨值	<u>1,134,562</u>	<u>(5,631)</u>	<u>1,128,931</u>	<u>859,184</u>	<u>(14,947)</u>	<u>844,237</u>
累計虧損						
保留盈利	1,764,883	5,538	1,770,421	2,093,067	14,470	2,107,537
匯兌換算儲備	(5,993)	93	(5,900)	(13,840)	477	(13,363)
本公司擁有人應佔權益	1,117,360	(5,631)	1,111,729	838,865	(14,947)	823,918
非控股權益	17,202	-	17,202	20,319	-	20,319
權益總額	<u>1,134,562</u>	<u>(5,631)</u>	<u>1,128,931</u>	<u>859,184</u>	<u>(14,947)</u>	<u>844,237</u>

會計政策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
遞延稅項負債減少	<u>3,743</u>
對資產淨值之合計影響	<u><u>3,743</u></u>
累計虧損減少	3,546
換算儲備增加	<u>197</u>
對權益之合計影響	<u><u>3,743</u></u>

會計政策變動對本集團於本年度及過往年度的每股基本及攤薄虧損之影響如下：

對每股基本及攤薄虧損之影響

	對每股基本及攤薄虧損之影響	
	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 港仙	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 港仙
調整前之數字	(8.88)	(51.48)
本集團就投資物業的遞延稅項應用香港會計準則第12號 之修訂而導致會計政策變動所產生之調整	<u>0.52</u>	<u>(1.40)</u>
調整後之數字	<u>(8.36)</u>	<u>(52.88)</u>

本集團並無提早應用以下已頒佈但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周期之年度改進，香港會計準則第1號之修訂除外 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－財務資產與財務負債之抵銷 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號之強制生效日期及過渡性披露 ⁴
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	過渡性指引 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（二零一一年經修訂）	投資實體 ³
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第19號 （二零一一年經修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第27號 （二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號 （二零一一年經修訂）	於聯營公司及合資公司之投資 ²
香港會計準則第1號之修訂	呈列其他全面收入項目 ¹
香港會計準則第32號之修訂	財務資產與財務負債之抵銷 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） － 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號財務工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進財務資產之分類及計量。香港財務報告準則第9號於二零一零年修訂，加入有關財務負債分類及計量以及終止確認之新規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定如下：

- 屬於香港會計準則第39號財務工具：確認及計量範圍內的所有已確認財務資產其後按攤銷成本或公平值計量，特別是就以業務模式持有以收取合約現金流為目的之債務投資，及純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流之債務投資，則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於其後報告期間結束時按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收入中呈列權益性投資（並非持作買賣）公平值之其後變動，惟只有股息收入通常於損益中確認。
- 就指定為按公平值透過損益列賬之財務負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，因該負債信貸風險變動而產生之財務負債公平值變動金額於其他全面收入中呈列，除非在其他全面收入中確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。因財務負債信貸風險變動而產生之財務負債公平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，指定為按公平值透過損益列賬之財務負債公平值變動全部金額於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號或會影響可供出售投資之分類及計量，且或會對本集團其他財務資產及財務負債呈報之金額造成影響。然而，直至完成詳細審閱之前，提供該影響之合理估計並不可行。

有關綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

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

該五項準則之主要規定概述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表中，關於綜合財務報表之部份。於香港財務報告準則第10號之生效日期，香港詮釋常務委員會詮釋第12號綜合入賬－特殊目的實體將會撤銷。根據香港財務報告準則第10號，只根據一個基準綜合入賬，即控制權。此外，香港財務報告準則第10號包括控制權之新定義，其包含三個元素：(a)對被投資者之權力，(b)參與被投資者之運作所得或有權獲得之浮動回報，及(c)運用其對被投資者之權力，以影響投資者回報數額之能力。關於複雜情況之廣泛指引已加入香港財務報告準則第10號。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合資公司之權益。香港財務報告準則第11號乃關於兩方或多於兩方均有共同控制權之共同安排該如何分類。於香港財務報告準則第11號之生效日期，香港詮釋常務委員會詮釋第13號共同控制實體－企業之非貨幣出資將會撤銷。根據香港財務報告準則第11號，共同安排分類為合作營運或合資經營，視乎各方於安排下之權利及責任而定。相反，根據香港會計準則第31號，共同安排分為三類：共同控制實體、共同控制資產及共同控制營運。此外，香港財務報告準則第11號項下之合資公司須以權益會計法入賬，而香港會計準則第31號項下之共同控制實體則可以權益會計法或比例綜合法入賬。

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

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

該五項準則，連同有關過渡性指引之修訂，於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用，惟須同時應用全部五項準則。

董事預計，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該五項準則。董事預計，在現行集團架構下，應用該五項準則應不會對綜合財務報表內呈報之金額構成重大影響。

香港財務報告準則第13號公平值計量

香港財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量之披露之單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值之框架以及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之財務工具項目及非財務工具項目，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號財務工具：披露項下之財務工具之三級公平值等級之量化及定性披露，將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。董事預計，應用該新準則可能對綜合財務報表所呈報之若干金額構成影響，並使綜合財務報表之披露更為全面。

香港會計準則第1號呈列其他全面收入項目之修訂

香港會計準則第1號呈列其他全面收入項目之修訂引入有關全面收益表及收益表之新術語。根據香港會計準則第1號，「全面收益表」易名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」易名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂保留以單一報表或兩個分開但連續之報表之方式以呈列損益及其他全面收入之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂要求其他全面收入項目歸類為兩個類別：(a)不會於其後重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時可能於其後重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按相同基準分配－該等修訂不會改變在其他全面收入內呈列除稅前或除稅後項目之選擇權。

香港會計準則第1號之修訂於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。當於未來會計期間應用該等修訂時，其他全面收入項目之呈列將予相應修訂。

本公司董事預期應用該等新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

3. 營業額及收入及分類資料

營業額指本年度內租金收入；出售持作買賣投資所得款項淨額；以及提供貸款融資之利息收入總和。以下為本集團來自持續經營業務之營業額分析：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
營業額		
物業投資	1,830	1,455
證券買賣	140,804	46,168
貸款融資	12,701	41,877
	<u>155,335</u>	<u>89,500</u>

分類資料

就資源分配及評估分類表現而向執行董事（為首席營運決策者）匯報的資料，主要關於已交付或已提供的貨物或服務種類。在達致本集團的呈報分類時，並無總體呈列首席營運決策者識別之經營分類。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號來自持續經營業務之呈報及經營分類如下：

1. 物業投資 – 投資於物業以賺取租金收入為目的
2. 證券買賣 – 證券買賣及來自持作買賣投資之股息收入
3. 貸款融資 – 提供融資服務

有關電腦電話業務（包括租賃電訊設備和電腦電話系統設備，並提供諮詢及維修服務）之經營分類已於本年度終止。下文呈報之分類資料並不包括該等已終止經營業務之任何金額。

分類收入及業績

以下為本集團按呈報及經營分類劃分來自持續經營業務之收入及業績分析：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
分類收入		
物業投資	1,830	1,455
貸款融資	12,701	41,877
來自持作買賣投資之股息收入	85	668
	<u>14,616</u>	<u>44,000</u>
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
分類業績		
物業投資	8,111	20,350
證券買賣	5,925	(123,824)
貸款融資	(28,373)	(168,183)
	<u>(14,337)</u>	<u>(271,657)</u>
未分配企業開支	(28,506)	(33,231)
未分配企業收入	6,378	3,108
可換股工具指定為按公平值透過損益列賬之財務資產 之公平值變動／出售之(虧損)收益淨額	(14,192)	3,433
出售附屬公司收益	2,749	—
衍生財務負債公平值變動所產生虧損	(3,217)	—
於聯營公司之權益減值虧損	(1,475)	—
已付投資按金減值虧損	—	(26,286)
融資成本	(2,664)	(224)
	<u>(55,264)</u>	<u>(324,857)</u>
除稅前虧損		

經營分類之會計政策與本集團之會計政策相同。分類虧損指每個分類應佔之虧損，而並無獲分配中央行政費用、董事薪酬、可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產的公平值變動及出售之虧損、出售附屬公司收益、可供出售之減值虧損、於聯營公司之權益減值虧損、已付投資按金減值虧損、衍生財務負債公平值變動所產生虧損及融資成本。此乃向首席營運決策者報告以進行資源分配及業績評估之方法。

分類資產及負債

以下為按呈報及經營分類劃分之本集團資產及負債分析：

	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)
分類資產		
物業投資	371,798	296,418
證券買賣	159,539	115,457
貸款融資	119,738	213,465
	<hr/>	<hr/>
分類資產總值	651,075	625,340
有關已終止經營業務之資產	-	1,461
未分配企業資產	232,037	270,323
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	883,112	897,124
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
分類負債		
物業投資	3,924	303
證券買賣	2,192	1,828
貸款融資	835	111
	<hr/>	<hr/>
分類負債總額	6,951	2,242
有關已終止經營業務之負債	-	2,738
未分配企業負債	81,762	47,907
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	88,713	52,887
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

為了監察分類業績及在分類之間分配資源：

- 所有資產分配至經營分類，惟可供出售財務資產、若干機器及設備、會所債券、就收購潛在投資已付按金、可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產、可收回稅項及銀行結餘及現金、若干存貨及若干其他應收賬款除外；及
- 所有負債分配至經營分類，惟若干其他應付賬款及預提費用、應付債券、銀行借款、衍生財務負債、遞延稅項及稅項除外。

其他分類資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	證券買賣 港幣千元	貸款融資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
在計算來自持續經營業務之分類溢利或虧損或分類資產中計入之金額					
機器及設備折舊	94	-	147	2,357	2,598
添置機器及設備及投資物業	59,844	-	-	425	60,269
撤銷機器及設備虧損	-	-	-	598	598
應收貸款減值虧損	-	-	29,544	-	29,544
出售附屬公司收益	-	-	-	(2,749)	(2,749)
應佔共同控制實體溢利	(12,706)	-	-	-	(12,706)
公平值虧損(收益)					
投資物業	107	-	-	-	107
持作買賣投資	-	(7,255)	-	-	(7,255)
出售持作買賣投資之收益	-	(85)	-	-	(85)
	<u> </u>				

定期向首席營運決策者提供但在計算來自持續經營業務之分類溢利或虧損或分類資產時並無包括在內之金額：

可換股工具指定按公平值 透過損益列賬之財務資產的					
公平值收益	-	(4,742)	-	-	(4,742)
衍生財務負債公平值變動					
所產生虧損	-	-	-	3,217	3,217
出售可換股工具指定按 公平值透過損益列賬之					
財務資產之虧損	-	18,934	-	-	18,934
利息收入	(3)	(15)	(82)	(5,918)	(6,018)
融資成本	-	434	-	2,230	2,664
所得稅抵免	(646)	-	-	-	(646)
	<u> </u>				

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	證券買賣 港幣千元	貸款融資 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
在計算來自持續經營業務之分類溢利或虧損或分類資產中計入之金額					
機器及設備折舊	34	–	60	2,558	2,652
添置機器及設備、投資物業	40,381	–	571	1,432	42,384
撥回存貨撇減	–	–	–	(2,300)	(2,300)
應佔共同控制實體溢利	(13,614)	–	–	–	(13,614)
公平值虧損(收益)					
投資物業	(5,695)	–	–	–	(5,695)
持作買賣投資	–	100,151	–	–	100,151
減值虧損					
應收貸款	–	–	199,180	–	199,180
已付投資按金	–	–	–	26,286	26,286
出售之虧損(收益)					
投資物業	(880)	–	–	–	(880)
持作買賣投資	–	23,709	–	–	23,709
	<u> </u>				

定期向首席營運決策者提供但在計算分類溢利或虧損或分類資產時並無包括在內之金額：

可換股工具指定按公平值					
透過損益列賬之財務資產的					
公平值收益	–	(5,302)	–	–	(5,302)
出售可換股工具指定按					
公平值透過損益列賬之					
財務資產之虧損	–	1,869	–	–	1,869
利息收入	(86)	(79)	(13)	(13)	(191)
融資成本	–	224	–	–	224
所得稅開支	9,535	–	–	–	9,535
	<u> </u>				

地區資料

本集團之營運位於中國及香港。

有關本集團來自外部客戶之持續經營業務收入之資料按經營所在地區呈列。有關本集團非流動資產之資料按資產所在地呈列：

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)	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
香港	13,978	43,240	139,934	37,281
中國	638	92	268,971	253,593
	<u>14,616</u>	<u>43,332</u>	<u>408,905</u>	<u>290,874</u>

附註： 非流動資產不包括有關已終止經營業務之非流動資產及財務工具。

有關主要客戶之資料

於相應年度來自對本集團總收入貢獻超過10%的客戶的收入如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
客戶甲 ¹	3,071	—
客戶乙 ¹	2,022	—
客戶丙 ¹	1,586	—
客戶丁 ¹	—	8,100
	<u>6,679</u>	<u>8,100</u>

¹ 來自貸款融資之收入

4. 其他收入及收益

本集團之其他收入及收益分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
持續經營業務		
銀行利息收入	30	191
應收承兌票據之利息	5,030	—
其他利息收入	958	—
撥回存貨撇減	—	2,300
其他	360	617
	<u>6,378</u>	<u>3,108</u>

5. 融資成本

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
持續經營業務		
利息：		
毋須於五年內償還之銀行貸款	434	224
應付承兌票據	1,887	—
應付債券	343	—
	<u>2,664</u>	<u>224</u>

6. 除稅前虧損

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
除稅前虧損已扣除下列項目：		
持續經營業務		
員工成本，包括董事酬金：		
薪酬及津貼	19,144	19,499
退休福利計劃供款	490	557
	<u>19,634</u>	<u>20,056</u>
核數師酬金	730	730
機器及設備折舊	2,598	2,652
撇銷機器及設備虧損	598	–
應佔共同控制實體稅項	–	465
根據經營租約之最低租金付款	4,365	2,662
可供出售財務資產減值	150	240
於聯營公司之權益減值	1,475	–
租金收入總額	(1,830)	(1,455)
減：開支（已計入銷售成本）	135	941
租金收入淨額	<u>(1,695)</u>	<u>(514)</u>

7. 所得稅（抵免）支出

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
持續經營業務		
本年度稅項：		
香港	1,717	106
遞延稅項	(2,363)	9,429
	<u>(646)</u>	<u>9,535</u>

截至二零一二及二零一一年十二月三十一日止年度之香港利得稅乃按估計應課稅溢利之16.5%計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「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，中國附屬公司之稅率為25%。

8. 每股虧損

持續經營及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損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)
虧損		
本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>56,512</u>	<u>337,116</u>
	二零一二年	二零一一年

股份數目

用以計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>675,814,000</u>	<u>637,457,836</u>
------------------------	--------------------	--------------------

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

虧損數字計算如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>56,512</u>	337,116
減：		
本年度來自已終止經營業務之溢利(虧損)	<u>464</u>	<u>(214)</u>
用以計算來自持續經營業務之每股基本及攤薄虧損之虧損	<u>56,976</u>	<u>336,902</u>

所使用之分母與上表所詳述用以計算每股基本及攤薄盈利的分母相同。

來自己終止經營業務

根據本年度來自己終止經營業務之溢利港幣464,000元（二零一一年：虧損港幣214,000元）及上表所詳述用以計算每股基本及攤薄盈利（虧損）的分母計算，來自己終止經營業務之每股基本及攤薄盈利為每股港幣0.07仙（二零一一年：每股基本及攤薄虧損港幣0.03仙）。

由於本公司購股權及非上市認股權證之行使價高於本公司股份於二零一二年及二零一一年之平均市價，以及可認購可換股債券之本公司期權之個別行使價高於本公司股份於二零一二年之平均市價，因此計算每股攤薄盈利時，並無假設本公司購股權、非上市認股權證及可認購可換股債券之期權獲行使。

9. 股息

年內並無支付或建議派發任何股息，自報告期期末以來亦無建議派發任何股息（二零一一年：無）。

10. 應收貸款

	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
源自貸款融資業務之應收貸款：		
有抵押應收貸款	205,593	204,484
無抵押應收貸款	125,154	207,398
減：已確認減值虧損	(228,724)	(199,180)
	<u>102,023</u>	<u>212,702</u>
其他應收貸款：		
應收承兌票據	14,801	—
應收前附屬公司款項	151,980	151,980
向中國農業生態墊款	17,128	21,100
其他無抵押應收貸款	3,823	3,823
	<u>187,732</u>	<u>176,903</u>
減：已確認減值虧損	(155,803)	(155,803)
	<u>31,929</u>	<u>21,100</u>
	<u>133,952</u>	<u>233,802</u>
分析為：		
非流動資產	—	—
流動資產	<u>133,952</u>	<u>233,802</u>
	<u>133,952</u>	<u>233,802</u>

下表列示於報告期期末時根據支用貸款日期劃分之應收貸款餘額（經扣除累計減值虧損）之賬齡分析：

	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
3個月內	-	-
超過3個月但少於6個月	-	13,453
超過6個月但少於12個月	23,970	64,325
超過12個月	109,982	156,024
	<u>133,952</u>	<u>233,802</u>

已逾期但未減值之應收貸款之賬齡分析如下：

	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
3個月內	-	39,983
超過3個月但少於6個月	14,096	13,577
	<u>14,096</u>	<u>53,560</u>

於二零一二年十二月三十一日已確認之減值虧損中包括個別減值之應收貸款，其未減值前之賬面值為港幣384,527,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣354,983,000元）。本集團之應收貸款結餘包括賬面總值為港幣14,096,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣53,560,000元），於二零一二年十二月三十一日經已逾期但無減值，故本集團並無作減值撥備。本集團持有證券或物業質押作為該等結餘之抵押品，並獲一間在聯交所上市之公司作出公司擔保。管理層相信，由於信貸質素並無重大改變，而且結餘被認為可全數收回，因此毋須作進一步減值。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，在綜合全面收益表中確認應收貸款減值虧損港幣29,544,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣199,180,000元）。該應收貸款減值與已逾期之應收貸款有關，在管理層採取行動與借款人談判以出售相關可變賣的抵押品，並就該等逾期結欠款項發出令狀提出起訴後，評估全數應收款項均不可收回。

於報告期內應收貸款之累計減值虧損變動如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日	354,983	155,803
已確認減值虧損	29,544	199,180
於十二月三十一日	<u>384,527</u>	<u>354,983</u>

11. 應收貿易賬款

本集團一般給予客戶30日至180日信貸期。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。按發票日期劃分應收賬款（經扣除累計減值虧損）於報告日期之賬齡分析如下：

	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
90日內	-	474
91至180日	-	-
181至365日	-	-
	<u>-</u>	<u>474</u>

12. 應付貿易賬款

按發票日期劃分之應付貿易賬款於報告期期末之賬齡分析如下：

	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
60日內	-	383
61至120日	-	775
超過1年	-	47
	<u>-</u>	<u>1,205</u>

購買貨品之平均信貸期為60日。本集團設有財務風險管理政策，以確保所有應付賬款均於信貸時限內結算。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團主要從事物業投資、證券買賣及貸款融資業務。截至二零一二年十二月三十一日止年度本集團之營業額較上一個財政年度增加73.6%至港幣155,335,000元。

物業投資

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內收購香港兩項物業後，本集團在香港及中國大陸持有作投資用途之物業，價值合共約為港幣209,157,000元（二零一一年：約港幣148,716,000元）。

透過出租物業，本集團錄得租金收入約港幣1,830,000元（二零一一年：約港幣1,455,000元），以及投資物業公平值變動所產生之虧損約港幣107,000元（二零一一年：收益約港幣5,695,000元）（根據與本集團無關連之獨立專業估值師行於二零一二年十二月三十一日所作之估值）。

面對香港特別行政區政府實施之一連串冷卻住宅及非住宅物業市場措施，管理層對物業投資採取審慎態度。

證券買賣

截至二零一二年十二月三十一日止年度證券買賣業務之分部營業額為港幣140,804,000元（二零一一年：約港幣46,168,000元）。由於證券市場波動，本集團錄得持作買賣投資的公平值變動收益約港幣7,255,000元（二零一一年：虧損約港幣100,151,000元）及出售持作買賣投資之收益約港幣85,000元（二零一一年：虧損約港幣23,709,000元）；可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產的公平值變動收益約港幣4,742,000元（二零一一年：約港幣5,302,000元）以及出售可換股工具指定按公平值列賬之財務資產的虧損約港幣18,934,000元（二零一一年：約港幣1,869,000元）。

於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有持作買賣投資約港幣117,399,000元（二零一一年：約港幣91,739,000元），以及可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產約港幣41,441,000元（二零一一年：約港幣107,599,000元）。

預期香港金融市場於二零一三年仍會波動。管理層仍會維持審慎之投資策略。

貸款融資

年內，貸款融資業務為本集團帶來利息收入約港幣12,701,000元（二零一一年：約港幣41,877,000元），較上年度減少約69.7%。值得注意的是，由於經濟狀況不明朗，若干借款人之還款能力有所下降。截至二零一二年十二月三十一日止年度，應收貸款減值虧損錄得約港幣29,544,000元（二零一一年：約港幣199,180,000元）。於二零一二年，管理層對貸款融資業務採取保守策略，因此與上一個財政年度比較，該業務有所下滑。

財務回顧

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約港幣155,335,000元（二零一一年：約港幣89,500,000元），較上一個財政年度增長約73.6%。營業額增長主要來自高成交量的證券買賣業務。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之行政費用約為港幣47,719,000元（二零一一年：約港幣45,096,000元），較上一個財政年度增加6%。行政費用增加，主要是由於法律及專業費用開支增加所致。

截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損合共約為港幣56,512,000元（二零一一年：約港幣337,116,000元）。截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股基本虧損為港幣8.36仙（二零一一年：港幣52.88仙）。

展望

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，貸款融資業務繼續為本集團帶來利息收入。鑒於利率將會逐步上升，樂觀預計貸款融資業務將會為本集團帶來穩定收入。管理層對貸款融資業務之發展方向保持審慎。

儘管在香港及中國大陸，均已推出多項措施控制物業價格並仍具效力，但本集團對香港及中國大陸較長遠之前景仍具信心。董事會將繼續審慎地執行投資策略，以本集團及全體股東之利益為依歸。

面對環球經濟之不明朗因素，預期香港金融市場於二零一三年仍會繼續波動。管理層對其長線及短線的證券投資策略仍保持審慎，並將繼續尋覓新機遇，務求提升本公司之盈利能力及股東價值。

儘管截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得淨虧損，本集團將於管理其財務資源及探求拓展至其他業務分部之可行性的投資策略方面繼續採取積極審慎之態度。

於共同控制實體之權益

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團於共同控制實體長沙賽格發展有限公司（「長沙賽格」）之投資表現理想。本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度應佔長沙賽格之業績約為港幣12,706,000元（二零一一年：港幣13,614,000元）。

長沙賽格主要在中國長沙從事銷售電子產品的購物商場之管理。該購物商場位於接近長沙火車站之黃金地段，總建築面積約為25,700平方米。其中大部份商舖經已租出。本集團一直就該購物商場之營運及發展，與業務夥伴深圳賽格股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市之公司）及長沙賽格其餘股東緊密合作。

集資活動

於二零一一年十一月二十一日，本公司與富通證券有限公司（「富通證券」）就配售最多135,000,000股新股份訂立有條件配售協議（經日期分別為二零一二年三月十四日及二零一二年四月十九日之補充配售協議及第二份補充配售協議修訂），經修訂配售價為每股新配售股份港幣0.21元，新的最後限期為二零一二年五月十八日。鑒於二零一二年上半年市況波動，配售事項未能於最後限期前成功進行。因此，配售事項已於二零一二年五月十八日宣告失效。此項配售之詳情載於本公司日期分別為二零一一年十一月二十一日、二零一二年三月十四日、二零一二年四月十九日及二零一二年五月三十日之公佈。

於二零一二年五月三十日，本公司與富通證券（作為配售代理）訂立期權配售協議，據此本公司已有條件同意配售，而富通證券已有條件同意按盡力基準促使不少於六名獨立承配人認購最多27份期權，溢價為每份期權港幣50,000元。於每份期權獲行使後，期權持有人有權按認購價港幣1,000,000元認購本公司之本金額為港幣1,000,000元之零息可換股債券。假設27份期權獲悉數行使，則期權持有人有權按認購價港幣27,000,000元合共認購本公司本金額為港幣27,000,000元之可換股債券。可換股債券可按兌換價每股兌換股份港幣0.20元轉換為不超過135,000,000股新股份。合共27份期權已於二零一二年六月二十一日獲全數承配，所得款項總額及淨額分別為港幣1,350,000元及約為港幣1,215,000元，並已用作本集團一般營運資金。此項期權配售之詳情載於本公司日期為二零一二年五月三十日及二零一二年七月二十三日之公佈。

流動資金及財務資源

本集團主要以股東權益、內部產生之現金流量及附息銀行借款為其營運提供資金。

於二零一二年十二月三十一日，本集團有現金及現金等值物約港幣43,363,000元（二零一一年：約港幣42,273,000元）及附息銀行借款約港幣30,210,000元（二零一一年：港幣7,725,000元）。

於二零一二年十二月三十一日，資本負債比率（負債總額對資產總額）為10%（二零一一年：5.9%）。

資本架構

於二零一二年十二月三十一日，本公司之已發行股本為港幣675,814元，分為675,814,000股每股面值港幣0.001元之股份（二零一一年：港幣675,814元，分為675,814,000股每股面值港幣0.001元之股份）。

資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無有關收購機器及設備之資本承擔（二零一一年：港幣288,000元）。

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（二零一一年：無）。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面總值為港幣76,300,000元之投資物業已抵押予銀行，作為本集團及第三方獲授信貸融資的抵押（二零一一年：港幣18,600,000元）。

重大投資

除本公佈內披露者外，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度並無任何重大投資（二零一一年：無）。

匯價波動風險及有關對沖

本集團之賬目呈報貨幣單位為港幣，而本集團大部份銷售、應收賬款及開支主要以港幣、美元或人民幣列值。港幣緊貼美元浮動。雖然回顧年內港幣兌人民幣之匯率持續貶值，董事認為本集團並無面對任何重大外幣匯兌風險。本集團並無採用對沖或其他同類工具。然而，董事將不斷監察本集團之匯兌風險，並在有需要時執行外幣對沖措施。

重大收購及出售

於二零一二年一月二十日，本公司之全資附屬公司Sina Winner Investment Limited（「Sina Winner」，作為買方）、吳蔚萱先生（「吳先生」，作為賣方）與Fortune Lead Holdings Limited（「Fortune Lead」）就收購Fortune Lead之30%股本權益訂立買賣協議（「Fortune協議」），代價為港幣40,000,000元，將於完成時由Sina Winner向吳先生發行本金總額為港幣40,000,000元之承兌票據（「承兌票據」）之方式支付（統稱為「Fortune收購事項」）。根據Fortune協議及承兌票據之條款及條件，承兌票據須於兌現承兌票據之先決條件達成或履行後第五個營業日（在任何情況下不遲於二零一三年一月十日）兌現。由於截至二零一二年十二月三十一日，兌現承兌票據之若干先決條件仍未達成或獲豁免，Fortune協議據此告終止。根據Fortune協議，於終止後，Sina Winner已將Fortune Lead股份退還予吳先生，而吳先生亦已將承兌票據退回予Sina Winner以作撤銷處理。上述程序已於二零一三年一月八日完成。Fortune收購事項及終止之詳情載於本公司日期分別為二零一二年一月二十六日、二零一二年一月三十一日及二零一三年一月八日之公佈。

於二零一二年三月十二日，本公司之全資附屬公司Top Status International Limited（「Top Status」，作為賣方）、中國農業生態有限公司（「中國農業生態」，聯交所創業板上市公司）與富通證券（作為配售代理）訂立有條件配售協議，由富通證券盡力按配售價每股中國農業生態股份港幣0.068元配售由Top Status持有之最多280,000,000股中國農業生態股份（「股份配售」）。於二零一二年三月十二日，Top Status（作為認購方）與中國農業生態（作為發行人）訂立有條件認購協議，由Top Status按認購價每股中國農業生態股份港幣0.068元，認購數目相等於根據股份配售實際配售之中國農業生態股份之新中國農業生態股份（「股份認購」）。Top Status為中國農業生態之主要股東及關連人士（定義見創業板上市規則）。股份配售已於二零一二年三月十四日完成，而全部280,000,000股中國農業生態股份已獲全數配售。股份認購已於二零一二年三月十九日完成，據此280,000,000股新中國農業生態股份已於二零一二年三月十九日向Top Status發行。股份配售及股份認購之詳情載於本公司日期為二零一二年三月十三日之公佈。

於二零一二年四月三十日，本公司之全資附屬公司Rich Best Asia Limited (「Rich Best」，作為賣方) 與Best Access Investment Holdings Limited (作為買方) 訂立買賣協議，以總代價港幣300,001元出售CentreWorld Holding Ltd. (「CentreWorld」，Rich Best之全資附屬公司) 全部100%股權，連同CentreWorld於二零一二年四月三十日結欠Rich Best之貸款港幣43,383,486元。CentreWorld連同其四家全資附屬公司及其擁有40%權益之聯營公司，主要從事電腦電話產品業務、買賣電訊產品及提供電訊商貿服務。隨著於二零一二年四月三十日之出售事項後，該分部已重新分類為已終止經營業務。所得款項淨額港幣300,001元已用作本集團之一般營運資金。該出售事項之詳情載於本公司日期為二零一二年五月二日之公佈。

於二零一二年四月三十日，本公司全資附屬公司Top Mega Asia Limited (「Top Mega」，作為受讓人) 與PME Investments (BVI) Co., Ltd. (作為轉讓人) 訂立契據，以出讓及轉讓由Chinese Global Investors Group Limited (一家於新加坡註冊成立之有限公司，其已發行股份於新加坡交易所凱利板上市，「CGI Group」) 發行本金額為港幣30,680,415元之承兌票據，代價為港幣26,000,000元。承兌票據並不計息，且已於二零一二年六月六日到期償付。該交易之詳情載於本公司日期為二零一二年五月二日之公佈。於二零一二年九月二十一日，Top Mega與CGI集團訂立協議，而CGI集團已同意支付利息，並延長償付本金額連同應計利息之時限至二零一三年九月三十日。

根據日期為二零一二年三月二十六日就認購999股名朗投資有限公司 (「名朗」) 之新股份訂立之有條件認購協議，於二零一二年六月十三日，本公司之全資附屬公司Best Marvel Investment Limited (「Best Marvel」) 成功認購999股名朗的新股份，據此，Best Marvel持有名朗全部已發行股本的99.9%，而名朗成為本公司之非全資附屬公司。進一步根據日期為二零一二年三月三十日，由名朗 (作為買方) 就按代價港幣46,380,000元收購香港一項住宅物業 (「名朗物業」) 而訂立之買賣協議，名朗物業收購事項已於二零一二年七月十六日完成，並最終由本公司持有名朗物業99.9%之權益，及本公司擬持有名朗物業作長期投資之用。該等交易之詳情載於本公司日期分別為二零一二年三月二十六日、二零一二年四月三十日、二零一二年五月十五日及二零一二年六月十三日之公佈以及本公司日期為二零一二年五月二十八日之通函。

於二零一二年十月三十日，本公司全資附屬公司Miracle Stand Limited與添美企業 (集團) 有限公司 (「添美企業」) 訂立認購協議，內容有關認購添美企業將發行之本金額為港幣5,900,000元之可換股債券，該等可換股債券可轉換為737,500股股份，佔添美企業經擴大已發行股本之12.85%。認購價港幣5,900,000元將透過促使銀行向添美企業及／或其附屬公司添美盈富 (國際) 有限公司授出及提供為數港幣5,050,000元及人民幣30,000元之信貸融資之方式悉數支付，該信貸融資將以本公司非全資附屬公司吉興有限公司持有之一項物業之抵押契據作為抵押。認購之詳情載於本公司日期為二零一二年十月三十一日之公佈。

報告期後事項

於二零一三年一月十一日，First Champion Worldwide Limited（本公司一間全資附屬公司）以現金代價港幣21,000,000元出售由百齡國際（控股）有限公司發行之本金額為港幣20,000,000元之可換股債券。當出售完成時，本集團錄得淨收益約港幣845,000元，惟須待審核後方可作實。出售之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年一月十一日之公佈。

於二零一三年一月三十日，Miracle Stand Limited（本公司一間全資附屬公司）、添美企業（集團）有限公司（「添美企業」）及黃志濤先生（作為擔保人）訂立認購協議，據此透過促使銀行向添美企業及／或其附屬公司授出及提供為數港幣8,000,000元之信貸融資之方式，認購添美企業所發行本金額為港幣8,000,000元之可換股債券，而上述信貸融資將以本公司之非全資附屬公司名朗投資有限公司所持有的一項物業的抵押契據作為擔保。認購之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年一月三十日之公佈。

於二零一三年二月二十二日，Top Status按初步換股價每股港幣0.01元，認購中國農業生態所發行本金額為港幣34,500,000元之可換股債券，涉及最多3,450,000,000股新股份，相當於中國農業生態之已發行股本約54.06%。倘認購並無或未能於二零一三年五月三十日或之前完成，Top Status建議向中國農業生態授出金額為港幣31,000,000元之貸款融資，並按年利率8%計息。認購及建議貸款融資之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年二月二十二日及二零一三年三月十九日之公佈。

僱員資料及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團在香港和中國大陸共僱有員工56名（二零一一年：68名）。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團共支付約港幣19,634,000元（二零一一年：約港幣20,056,000元）之員工成本（包括董事酬金）。

董事之薪酬由薪酬委員會建議，並由董事會根據本公司股東於本公司股東週年大會之授權，參考各董事之技能、知識及對本公司事務的投入時間而批准。並無董事參與彼等各自薪酬之釐定。

僱員之薪酬包括基本薪金及按公司及彼等個人於年內表現釐定的花紅。本集團向合資格僱員提供具競爭力的酬金組合，包括醫療及退休福利。除基本薪金外，考慮到市況以及公司和個人於年內表現等因素，執行董事及僱員亦可獲得酌情花紅。

訴訟

於本公司二零一二年一月九日舉行之股東特別大會上，按代價港幣170,980,000元收購香港一項物業並無獲本公司股東批准。本公司之全資附屬公司彩邦國際有限公司（「彩邦」，作為買方）於二零一二年一月九日通知威廣有限公司（「威廣」，作為賣方），根據威廣與彩邦訂立之有條件正式協議，彩邦有權取消該項交易，而彩邦所付總按金合共港幣25,647,000元（「總按金」）應退還予彩邦。然而，威廣未有退回總按金。於二零一二年二月二十九日，彩邦於香港高等法院原訟法庭（「法院」）發出傳訊令狀，向威廣進行申索（其中包括）要求退回總按金及已付的印花稅港幣7,266,650元。於二零一二年七月二十日，法院判處彩邦勝訴。於二零一二年八月一日，總按金港幣25,647,000元及利息港幣888,159.12元已收妥。於二零一二年八月十六日，訴訟中產生之費用港幣360,000元亦已收妥。該收購事項及有關訴訟及判決之詳情載於本公司日期分別為二零一一年十一月十一日、二零一一年十二月二日、二零一二年一月九日、二零一二年三月一日及二零一二年八月一日之公佈，以及本公司日期為二零一一年十二月二十日之通函。

本公司之全資附屬公司King Perfection Limited（「King Perfection」，作為買方）與Peak Prosper Holdings Limited（「Peak Prosper」，作為賣方）就按代價港幣220,000,000元收購本金額為港幣110,040,000元之可換股債券而訂立之有條件買賣協議（「可換股債券協議」）於二零一一年十二月三十一日失效後，本公司及King Perfection要求退回根據可換股債券協議付予Peak Prosper之按金港幣20,000,000元（「按金」），而於二零一二年二月二日，金額港幣20,000,000元之支票（「支票」）交往銀行兌現但未能兌現。由於未有就未能兌現的通知得到回應，本公司及King Perfection已於二零一二年三月九日在法院向Peak Prosper及另一間公司展開訴訟。法院於二零一三年二月二十二日作出裁決，宣判King Perfection可獲支付港幣20,000,000元、待評估的賠償金及有關費用，而本公司則可獲支付港幣20,000,000元及有關費用。

因應債務的先後次序，King Perfection及本公司尋求向Peak Prosper追收相關金額及透過債務追討協議追收其他判決債項。債務追討協議之詳情載列如下。

於二零一二年三月二十八日，本公司之全資附屬公司德榮財務有限公司（「德榮」，在香港從事放債業務之公司）在法院向若干借款人及有關人士作出7宗個別索償，要求償還應收貸款及其他補償。

在其中一項訴訟中，德榮向一名借款人及擔保人作出申索，要求償還貸款本金港幣81,000,000元連同應計利息。此項申索的最初資料及詳情載於本公司上一份年報。法院於二零一二年十月二十九日作出裁決，宣判德榮獲支付貸款本金、利息及有關費用。

雖然上述貸款港幣81,000,000元的償還，獲香港一項住宅物業的法定質押作擔保，但為免德榮與對同一物業有抵押權益的另一債權人（「另一有抵押債權人」）之間出現任何爭議，亦為了促使抵押的強制執行和節省時間及費用，德榮及本集團有關成員公司（即本公司和King Perfection）於二零一三年二月二十二日與另一有抵押債權人簽訂債務追討協議，授權另一有抵押債權人向借款人及擔保人追討結欠德榮以及本公司和King Perfection之所有到期未償還金額。

隨著另一有抵押債權人已向其一間同系附屬公司轉讓其於有關債項的權利及對抵押的所有權益，德榮與及本公司及King Perfection於二零一三年三月一日與上述另一有抵押債權人的同系附屬公司簽訂補充債務追討協議。根據及依據債務追討協議（經補充債務追討協議修訂及補充），從借款人及／或擔保人收回的任何款項將首先在另一有抵押債權人的同系附屬公司與德榮之間分配，而在履行和清繳有抵押債務後所收到或收回的任何剩餘金額將會轉交予本公司及King Perfection。截至本公佈日期尚未收到任何金額，仍不確定能否收回款項。於二零一二年並無撥回有關撥備。

至於其他6組申索，其中5項是由德榮對多間商業借款人作出，餘下一項涉及德榮對兩名個別人士的申索，而上述其中一名商業借款人為擔保人。該6組申索的最初資料及詳情載於本公司上一份年報。

德榮於展開上述申索後已尋求進一步法律意見，並已基於該等進一步法律意見修訂各項傳訊令狀及申索聲明。雖然該等應收貸款的部份還款，獲抵押予德榮並以德榮為受益人的股份或股票作擔保，但並不確定德榮能否從有關借款人收回有關應收貸款的全部金額。

上述全部6組申索仍在進行，而本公司將會在適當或需要時公佈或披露該等申索之進展及／或結果。

德榮於二零一二年九月七日向另一借款人及擔保人展開另一宗申索，以追討總金額港幣29,544,384.74元，即該借款人到期未償還的金額以及進一步應計利息。法院於二零一三年一月二十八日作出裁決，宣判借款人及擔保人須向德榮償還金額港幣29,544,384.74元以及進一步利息及有關費用。

德榮將尋求強制執行還款，但在現階段未清楚是否可收回判決債項的任何金額。

企業管治守則

除下列偏離外，於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司已遵守聯交所創業板證券上市規則（「創業板上市規則」）企業管治守則及企業管治報告（附錄15）（「企業管治守則」）所載之企業管治常規之守則條文：

根據企業管治守則第A.2.1條之守則條文，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至本公佈日期，本公司並無主席或行政總裁。董事會將繼續不時檢討目前的架構，若發現具備適當知識、技能及經驗之人選，本公司將於適當時間作出委任以填補職位之空缺。

根據企業管治守則第D.1.4條之守則條文，本公司應發出正式董事委任書，訂明其委任之主要條款及條件，但本公司執行董事陳女士之前並未與本公司訂立服務合約或委任書。陳女士已與本公司訂立委任書，自二零一三年一月一日生效，須根據公司細則於本公司股東大會上輪值告退及膺選連任。

根據企業管治守則第A.6.7條之守則條文，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對公司股東意見達成公正瞭解。本公司部份董事因當時有其他重要事務，各自未能出席本公司於二零一二年六月二十二日舉行之上屆股東週年大會以及本公司於二零一二年一月九日及二零一二年六月十三日舉行之股東特別大會。

根據企業管治守則第A.2.7條之守則條文，董事會主席應每年最少一次與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行會議，而在會上毋須執行董事出席。由於本公司並無主席，因此於截至二零一二年十二月三十一日止年度並無舉行有關會議。

根據創業板上市規則第5.05(1)條，每個上市發行人的董事會必須包括最少三名獨立非執行董事。根據創業板上市規則第5.28條，審核委員會必須由最少三名成員組成。林家威先生自二零一二年四月二十八日起辭任後，獨立非執行董事及審核委員會成員數目均低於創業板上市規則第5.05(1)條及5.28條所規定之最少人數。於二零一二年五月十四日，本公司委任周傳傑先生出任本公司獨立非執行董事及本公司審核委員會成員。因此，自此之後已遵守創業板上市規則第5.05(1)條及5.28條之規定。

董事之證券交易

本公司一直按照不遜於創業板上市規則第5.48至5.67條所載交易必守標準條文，就董事進行證券交易採納操守守則（「操守守則」）。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至二零一二年十二月三十一日止年度已完全遵守操守守則。

購買、出售或贖回股份

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

審核委員會

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」），並遵照創業板上市規則以書面訂明職權範圍。於本公佈日期，審核委員會由全體獨立非執行董事組成，分別為袁慧敏女士、王展望先生及周傅傑先生。袁慧敏女士為審核委員會主席。審核委員會之主要職責為審閱本公司之年報及財務報表、中期報告及季度報告，並就該等報告向董事會提供意見。

審核委員會已審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及年度業績，並就此提供意見。

承董事會命
中國鐵路貨運有限公司
執行董事
陳瑞常

香港，二零一三年三月二十六日

於本公佈日期，本公司之執行董事為楊秀嫻女士及陳瑞常女士；及本公司之獨立非執行董事為袁慧敏女士、王展望先生及周傅傑先生。