



華人策略控股有限公司

Chinese Strategic Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 8089

2013 年 報

香港聯合交易所有限公司（「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。有意投資之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。

香港交易及結算所有限公司和聯交所對本年報之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本年報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。

本年報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」）之規定而提供有關華人策略控股有限公司（「本公司」）之資料。本公司各董事（「董事」）願就本年報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：本年報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分，及並無遺漏其他事項致使本年報或其所載任何陳述產生誤導。

目 錄

公司資料	2
管理層討論與分析	4
董事及高級管理人員	11
董事會報告	13
企業管治報告	23
獨立核數師報告	34
綜合損益及其他全面收益表	36
綜合財務狀況表	38
綜合權益變動表	40
綜合現金流量表	41
綜合財務報表附註	43
五年財務概要	165
投資物業概要	168

董事會

執行董事

林國興先生，*太平紳士* (主席)
陳瑞常女士

獨立非執行董事

袁慧敏女士
王展望先生
周傳傑先生

授權代表

林國興先生，*太平紳士*
陳瑞常女士

審核委員會

袁慧敏女士 (主席)
王展望先生
周傳傑先生

提名委員會

王展望先生 (主席)
林國興先生，*太平紳士*
袁慧敏女士
周傳傑先生

薪酬委員會

袁慧敏女士 (主席)
林國興先生，*太平紳士*
王展望先生
周傳傑先生

聯席公司秘書

林國興先生，*太平紳士*
張靜雯女士

監察主任

林國興先生，*太平紳士*

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

公司資料

總辦事處及主要營業地點

香港
中環
德輔道中54-58號
軟庫中心2樓

網址

www.chinesestrategic.com

電郵

info@chinesestrategic.com

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
26 Burnaby Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

聯合證券登記有限公司
香港
灣仔駱克道33號中央廣場
福利商業中心18樓

核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園43樓

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
富邦銀行(香港)有限公司
南洋商業銀行有限公司

股份代號

8089

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。截至二零一三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減少39.4%至港幣94,078,000元。

物業投資

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團透過出租物業錄得租金收入約港幣2,835,000元（二零一二年：約港幣1,830,000元），及投資物業公平值變動所產生之收益約港幣2,700,000元（二零一二年：虧損約港幣107,000元）。

於二零一三年十二月三十一日，根據與本集團無關連之獨立專業估值師行於二零一三年十二月三十一日所作之估值，本集團在香港及中國大陸持有作投資用途之物業，公平值合共約為港幣219,964,000元（二零一二年：約港幣209,157,000元）。

證券買賣

截至二零一三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83,340,000元（二零一二年：約港幣140,804,000元）。本集團錄得持作買賣投資的公平值變動虧損約港幣13,423,000元（二零一二年：收益約港幣7,255,000元）及出售持作買賣投資之收益約港幣20,284,000元（二零一二年：約港幣85,000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的公平值變動收益約港幣10,020,000元（二零一二年：約港幣4,742,000元）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有持作買賣投資約港幣170,831,000元（二零一二年：約港幣117,399,000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66,612,000元（二零一二年：約港幣41,441,000元）。

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7,903,000元（二零一二年：約港幣12,701,000元），較上年度減少約37.8%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，應收貸款減值虧損錄得約港幣11,238,000元（二零一二年：約港幣29,544,000元）。

管理層討論與分析

財務回顧

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約港幣94,078,000元（二零一二年：約港幣155,335,000元），較上一個財政年度減少約39.4%。營業額減少主要由於證券買賣業務成交量下降。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之行政費用約為港幣46,443,000元（二零一二年：約港幣47,719,000元），較上一個財政年度減少2.7%。

截至二零一三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22,415,000元（二零一二年：約港幣56,512,000元）。截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股基本虧損為港幣3.32仙（二零一二年：港幣8.36仙）。

展望

香港及中國大陸物業市場於政府過往數年採取眾多措施後逐漸冷卻。董事會仍對香港及中國大陸物業長期投資前景充滿信心。此外，董事會積極於本地及中國大陸市場以外地區物色物業投資商機。茲提述本公司日期為二零一四年二月二十七日之公佈，內容有關於天寧島（北馬利安納群島聯邦三個主要島嶼之一）（美國之有人居住島嶼）之建議物業投資。董事會將以本集團及其股東的利益不時審慎檢討及調整投資物業組合。

儘管證券買賣業務於年內錄得顯著之出售持作買賣投資之收益，預計香港股市將持續波動。本集團將於投資策略方面保持審慎態度。

鑒於信貸市場近期之不穩定性，管理層對實施放貸政策及貸款政策採取保守策略。

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。

於合營企業之權益

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團於合營企業長沙賽格發展有限公司（「長沙賽格」）之投資表現理想且穩定。本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度應佔長沙賽格之業績約為港幣6,528,000元（二零一二年：港幣12,706,000元）。長沙賽格資產淨值約港幣238,615,000元（二零一二年：約港幣218,580,000元）。

長沙賽格主要從事租賃辦公室物業及物業投資。本集團一直就營運及發展，與業務夥伴深圳賽格股份有限公司（一間於深圳證券交易所上市之公司）及長沙賽格其他股東緊密合作。

集資活動

於二零一三年五月二十七日，本公司與富通證券有限公司（作為配售代理）訂立配售協議，據此，配售代理有條件同意以每份認股權證港幣0.01元之發行價按盡力基準向不少於六名獨立承配人配售最多135,000,000份認股權證。每股認購股份之認購價為港幣0.20元（可予調整）。配售之所得款項總額及所得款項淨額分別約為港幣1,350,000元及港幣1,074,200元，相當於每份認股權證淨發行價約港幣0.008元。假設認股權證所附認購權獲悉數行使，則預期將籌得約港幣28,350,000元。所得款項淨額合共約港幣28,074,200元（以淨認購價每份認股權證港幣0.208元計算）。配售之所得款項淨額已用作本集團一般營運資金。於二零一三年六月六日，已完成配售135,000,000份認股權證。有關詳情載於本公司日期為二零一三年五月二十七日及二零一三年六月六日之公佈。

本公司於二零一二年六月二十一日已按溢價每份期權港幣50,000元配售27份期權。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元認購本公司本金額為港幣1,000,000元之可換股債券。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。可換股債券可按每股兌換股份港幣0.20元轉換為135,000,000股本公司新股份。有關詳情已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。期權行使權已於二零一三年六月三十日失效。

管理層討論與分析

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付息銀行借款為其營運提供資金。

於二零一三年十二月三十一日，本集團有現金及現金等值物約港幣38,050,000元（二零一二年：約港幣43,363,000元）及付息銀行借款約港幣29,731,000元（二零一二年：港幣30,210,000元）。

於二零一三年十二月三十一日，資本負債比率（負債總額對資產總額）為10.7%（二零一二年：10.0%）。

資本架構

於二零一三年十二月三十一日及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。

資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔（二零一二年：無）。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一二年：無）。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面總值為港幣77,700,000元之投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授信貸融資的抵押（二零一二年：港幣76,300,000元）。

重大投資

除本報告內披露者外，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無任何其他重大投資（二零一二年：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（「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（「美元」）或人民幣（「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

於二零一三年一月十一日，本集團以現金代價港幣21,000,000元出售百齡國際（控股）有限公司所發行本金額為港幣20,000,000元之可換股債券。有關出售之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，本集團與添美企業（集團）有限公司（「添美企業」）、黃志濤先生（作為擔保人）訂立認購協議，內容有關透過促使銀行向添美企業及／或其附屬公司授出及提供港幣8,000,000元之信貸融資之方式，認購添美企業本金額為港幣8,000,000元之可換股債券，該信貸融資將由本公司之非全資附屬公司所持有物業之抵押契據作抵押。有關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。已於二零一三年十月二日透過終止銀行信貸融資及解除物業按揭發出可換股債券贖回通知。

於二零一三年二月二十二日，本公司全資附屬公司Top Status International Limited（「Top Status」）認購中國農業生態有限公司（「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（「可換股債券」），可按初步換股價港幣0.01元認購最多3,450,000,000股換股股份，相當於中國農業生態經發行換股股份擴大後之已發行股本約54.06%。認購本金額為港幣34,500,000元之可換股債券已於二零一三年四月三十日完成。有關認購事項之詳情載於本公司日期為二零一三年二月二十二日、二零一三年三月十九日及二零一三年四月三十日之公佈。

管理層討論與分析

於二零一三年八月二日，Top Status訂立協議出售由中國農業生態發行之可換股債券，現金代價為港幣40,000,000元。出售事項構成本公司一項重大關連交易，須經本公司獨立股東於二零一四年一月八日舉行之股東特別大會上批准。交易已於二零一四年一月八日完成。交易之詳情載於本公司日期分別為二零一三年八月二日、二零一三年九月十三日、二零一三年十月十一日、二零一三年十一月八日、二零一三年十一月二十九日、二零一三年十二月十二日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月八日之公佈以及本公司日期為二零一三年十二月十八日之通函。

於二零一三年十二月三十一日，本公司之全資附屬公司Major Premium Limited（「認購方」）、富通金融（控股）有限公司（「富通金融」）與富通金融之全資附屬公司FT Investment Management Limited（「FT Investment」）訂立結算契據（「結算契據」）。根據結算契據，FT Investment及富通金融向認購人表示同意將必美宜集團有限公司之72,500,000股股份完全轉讓及出讓予認購方，以悉數及最終結算及償付應付及拖欠認購方之金額。詳情載於本公司日期為二零一一年十一月一日及二零一四年一月二日之公佈。

除上文所披露者外，本集團並無其他構成創業板上市規則項下關連交易之重大關聯方交易。

僱員資料及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團在香港和中國大陸共僱有員工65名（二零一二年：56名）。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團共支付約港幣21,899,000元（二零一二年：約港幣19,634,000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

有關於本集團之訴訟，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）已就其對有關借款人提起之五(5)項索償接獲判決，同時對另一名借款人提出索償。德榮已成功要求一名借款人支付部分判定債務，及將就執行及所有上述索償的進一步行動尋求法律意見。

同時，誠如先前所報告，本公司與King Perfection Limited已獲得另一項案件之判決，惟其中一名判定債務人已清盤。本公司與King Perfection Limited將就其他行動尋求法律意見。

於二零一三年四月二十六日，香港特別行政區高等法院發出傳訊令狀，向本公司（作為第二被告）及本公司前全資附屬公司（作為第一被告）索償（其中包括）總金額人民幣5,188,732,500元。根據相關法律意見，本公司已於二零一三年七月三十一日申請撤銷傳訊令狀載列對本公司之聲稱索償。

本公司將於適當或必要時公佈或披露訴訟事宜之進展及／或判決結果。

董事及高級管理人員

執行董事

林國興先生，*太平紳士*（「林先生」），54歲，於二零一三年九月二日獲委任為非執行董事，及於二零一四年一月一日調任為執行董事並獲委任為董事會主席。彼亦獲委任為本公司提名委員會及薪酬委員會成員，根據聯交所創業板證券上市規則第5.24條及香港法例第622章公司條例第16部代表本公司於香港接受法律程序文件及通知之授權代表以及本公司合規主任，由二零一四年一月八日起生效。林先生亦由二零一四年二月一日起獲委任為本公司聯席公司秘書。

林先生現為金至尊珠寶（香港）有限公司之集團副總裁。彼於聯交所主板上市公司香港資源控股有限公司（股份代號：2882）擔任執行董事兼集團副總裁；於聯交所創業板上市公司國藝娛樂文化集團有限公司（股份代號：8228）擔任非執行副主席兼非執行董事；於聯交所主板上市公司香港建屋貸款有限公司（股份代號：145）擔任非執行董事；於聯交所主板上市公司必美宜集團有限公司（「必美宜」，股份代號：379）擔任獨立非執行董事。彼於二零一零年一月四日至二零一三年五月三十日擔任聯交所主板上市公司匯盈控股有限公司（股份代號：821）之獨立非執行董事。林先生為香港特別行政區太平紳士，並於一九九七年一月獲英女皇授勳榮譽獎章。彼持有香港大學榮譽法學士並為香港執業律師，亦為徐沛雄律師行顧問律師。彼亦持有香港地產代理（個人）牌照之專業資格。

陳瑞常女士（「陳女士」），49歲，畢業於南澳大學，持有工商管理碩士學位。陳女士擁有逾二十年的投資經驗，現任本公司若干附屬公司之董事。陳女士曾於二零零八年一月二十四日至二零一一年五月二十六日擔任聯交所主板上市公司中國創聯教育集團有限公司（前稱「中國東方文化集團有限公司」）（股份代號：2371）之執行董事。陳女士現為Channel Enterprises (Int'l) Limited之董事。自二零零七年五月二日起，陳女士獲委任為聯交所主板上市公司必美宜集團有限公司（股份代號：379）之執行董事。

董事及高級管理人員

獨立非執行董事

袁慧敏女士（「袁女士」），42歲，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十九年。自二零一二年十一月一日起，袁女士獲委任為香港建屋貸款有限公司（股份代號：145）（於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事。

王展望先生（「王先生」），42歲，為英國特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。王先生於核數、會計及財務方面有逾十七年經驗。

周傳傑先生（「周先生」），46歲，在電力工業擁有逾十九年經驗，專長於電力公司的商業策略發展、變更管理、物料採購以及電力公司市場管理。彼持有香港大學機械工程碩士學位及香港中文大學工商管理碩士學位。彼為特許工程師、英國機械工程師學會及香港工程師學會會員。自二零零七年八月十七日至二零一二年一月三十一日期間，周先生為聯交所主板上市公司必美宜集團有限公司（股份代號：379）之獨立非執行董事。

高級管理人員

蕭玉華女士，自二零零八年擔任本集團之首席財務官，持有工商管理學士學位，並為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於會計及財務管理工作方面擁有逾二十五年經驗。

董事會報告

董事會謹將本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報及經審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司是一投資控股公司，其附屬公司的主要從事物業投資、證券買賣及貸款融資業務。

分類資料

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度按業務分類之業績分析載於隨附的財務報表附註8內。

業績

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的業績詳情載於本年報第36及37頁的綜合全面收益表。

五年財務概要

本集團於過往五個財政年度之業績和資產及負債之概要載於本年報第165至167頁。

附屬公司及聯營公司

本公司的附屬公司及本集團的聯營公司的詳情分別載於隨附的財務報表附註20和43內。

機器及設備

截至二零一三年十二月三十一日止年度內機器及設備的變動詳情載於隨附的財務報表附註18內。

股息

董事不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派發末期股息（二零一二年：無）。

股本

有關本公司股本的變動詳情載於隨附的財務報表附註33。

儲備

截至二零一三年十二月三十一日止年度內本集團儲備的變動載於本年報第40頁的「綜合權益變動表」一節。

於二零一三年十二月三十一日，本公司並無可供分派予本公司股東之儲備（二零一二年：無）。

購股權計劃

本公司已於二零零二年十一月十三日採納購股權計劃（已於二零一二年十一月十二日到期）（「已到期購股權計劃」），允許本公司授予參與者購股權，以就參與者為本集團作出之貢獻向彼等提供獎勵或酬謝。截至二零一三年十二月三十一日止年度尚未行使之購股權詳情如下：

類別	授出 購股權日期	購股權數目					於 二零一三年 十二月 三十一日 尚未行使	購股權 有效期	行使價 港幣元
		於 二零一三年 一月一日 尚未行使	年內 已授出	年內 已行使	年內 已失效	年內 已註銷			
僱員	二零零七年 四月三日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	二零零七年四月三日至 二零一七年四月二日	7.35
顧問	二零零七年 四月三日	1,200,000	-	-	-	-	1,200,000	二零零七年四月三日至 二零一七年四月二日	7.35
合計		2,200,000	-	-	-	-	2,200,000		

本公司已到期購股權計劃概要載於隨附的財務報表附註34。

董事會報告

董事考慮採納購股權計劃，以使本公司能夠繼續以授出購股權方式向參與者提供獎勵及／或酬謝。因此，將於二零一四年四月二日舉行之特別股東大會（「股東特別大會」）上提呈一項普通決議案，以批准採納購股權計劃。假設已發行股份數目於股東特別大會前仍為675,814,000股且於股東特別大會前本公司並無發行或購回任何股份，本公司一般計劃上限將為67,581,400股股份，相當於通過有關決議案當時已發行股本10%。

退休福利計劃

退休福利計劃的詳情載於隨附的財務報表附註36內。

優先權利

根據本公司的公司細則（「公司細則」）及百慕達的法律，並沒有任何有關優先權利的條文。

購買、出售或贖回股份

於截至二零一三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。

主要客戶及供應商

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團主要客戶所佔的收入百分比如下：

	佔收入百分比
最大客戶	19.9%
五大客戶合計	71.4%

本集團之主要業務為物業投資、證券買賣及貸款融資。因此，董事認為，披露本集團供應商之詳情並無價值。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，概無本公司董事、其聯繫人或任何主要股東（據董事所知，擁有本公司5%以上的股本），在本集團的五大客戶及供應商中擁有任何權益。

有關人士交易

本集團之有關人士交易於隨附的財務報表附註37披露。本公司確認關連交易之詳情已根據創業板上市規則第20章妥為披露。

報告期後事項

報告日期後發生之重大事項詳情載於附隨之財務報表附註44。

董事

於截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至本年報日為止的董事為：

執行董事

林國興先生，*太平紳士* (於二零一三年九月二日獲委任為非執行董事及於二零一四年一月一日調任為執行董事並獲委任為董事會主席)
陳瑞常女士
楊秀嫻女士 (於二零一四年一月八日辭任)

獨立非執行董事

袁慧敏女士
王展望先生
周傳傑先生

根據公司細則，全體董事須至少每三年輪值退任一次。

根據公司細則第86(2)條之規定，林國興先生之任期將於即將召開的本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上屆滿，並合資格及願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

根據公司細則第87(1)條之規定，袁慧敏女士及周傳傑先生將會在應屆股東週年大會上輪值告退，並合資格及願意膺選連任。

董事會報告

獨立非執行董事應有指定任期，並須根據公司細則輪值退任。

該等擬於應屆股東週年大會中膺選連任的董事與本公司或其任何附屬公司並無訂立於一年內終止而須作出賠償的服務合約（一般法定賠償除外）。

董事及高級管理人員簡介

於本年報日期，本集團之董事及高級管理人員之履歷載於本年報第11至12頁。

董事及五名最高薪個人之薪酬

董事及本集團五名最高薪個人之薪酬詳情分別載於隨附的財務報表附註14及15。

董事之服務合約及委任書

林國興先生作為獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，自二零一三年九月二日生效，並已於二零一三年十二月三十一日終止。彼就由非執行董事調任為執行董事及獲委任為董事會主席與本公司訂立另一份委任書，自二零一四年一月一日生效。

楊秀嫻女士已與本公司訂立服務合約，由二零零八年五月八日開始，初步為期兩年，直至其於二零一四年一月八日辭任為止。

陳瑞常女士已與本公司訂立委任書，自二零一三年一月一日生效。

袁慧敏女士已與本公司訂立委任書，固定年期為自二零一三年七月四日起至二零一四年十二月三十一日。

王展望先生已與本公司訂立委任書，固定年期為自二零一三年八月十日起至二零一四年十二月三十一日。

周傳傑先生已與本公司訂立委任書，固定年期為自二零一三年五月十四日起至二零一四年十二月三十一日。

董事所佔合約權益

於二零一三年八月二日，本公司全資附屬公司Top Status International Limited與中冠有限公司（作為買方，「買方」）就建議出售中國農業生態有限公司（一間於聯交所上市之公司）本金額為港幣34,500,000元之可換股債券（「出售事項」）訂立買賣協議。由於買方之唯一股東為前執行董事楊秀嫻女士之聯繫人士，因此彼等亦為本公司之關連人士。出售事項根據創業板上市規則構成本公司一項關連交易，並於本公司在二零一四年一月八日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准，且已於同日完成。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於二零一三年十二月三十一日或於截至二零一三年十二月三十一日止年度內任何時間，並無訂有任何令董事或本公司管理層之成員直接或間接享有重大權益而與本集團業務有重要關係的合約。

競爭權益

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，董事或任何彼等各自之聯繫人士（定義見創業板上市規則）概無擁有與本集團業務構成或可能構成競爭或與本集團有任何其他利益衝突之任何業務或權益。

董事及主要行政人員於本公司股份之權益

於二零一三年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相關法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有，本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8條須知會本公司及聯交所（包括董事及本公司主要行政人員根據該證券及期貨條例的條文被視為或當作擁有的權益及淡倉），或本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據創業板上市規則第5.46條所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須另外知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

董事會報告

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	權益類別	持有已發行 普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
陳瑞常女士	實益擁有人	60,000	0.01%

除上述披露者外，於二零一三年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中須根據證券及期貨條例第352條規定記錄在本公司須存置之登記冊或根據創業板上市規則第5.46條須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除上文「董事及主要行政人員於本公司股份之權益」一節所披露者外，於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無為任何安排的一方致令董事或本公司主要行政人員透過以購入本公司或任何其他公司實體的股份或債務證券（包括債券）而獲益，及概無董事或任何彼等之配偶或未滿十八歲的子女於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間持有任何權利以認購本公司的證券或曾行使該等權利。

主要股東

於二零一三年十二月三十一日，以下人士（不包括本公司董事或主要行政人員）直接或間接於本公司股份及／或相關股份中擁有，須記錄於根據證券及期貨條例第336條由本公司存置之登記冊內或須另外知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目	相關 股份數目	概約權益 百分比
Chinese Capital Management Limited	實益擁有人	–	134,000,000 (附註1)	19.83%
必美宜集團有限公司	公司控制權益	67,294,000 (附註2)	–	9.96%
Sunbright Asia Limited	實益擁有人	61,500,000 (附註2)	–	9.10%
Well Support Limited	實益擁有人	67,081,466 (附註3)	–	9.93%
劉益東	劉益東家族信託 之受託人	67,081,466 (附註3)	–	9.93%

附註：

- 此乃於Chinese Capital Management Limited直接持有之相關股份中擁有之權益，當認股權證所附認購權獲全面行使後，所涉及之每份認股權證可認購本公司一股認購股份（上限為134,000,000股認購股份）（認購股份之總面值為港幣134,000元）。
- 根據必美宜集團有限公司（「必美宜」）及Sunbright Asia Limited（「Sunbright」）提交之法團主要股東通知，該67,294,000股股份包括由Sunbright持有之61,500,000股股份及由Betterment Enterprises Limited（「Betterment」）持有之5,794,000股股份。Sunbright由CR Investment Group Limited（「CR Investment」）全資擁有。Betterment由Richcom Group Limited（「Richcom」）擁有99.49%權益。Richcom由CR Investment全資擁有。CR Investment由必美宜全資擁有。因此，Richcom、CR Investment及必美宜各自被視為於Betterment持有之股份中擁有權益；而CR Investment及必美宜各自被視為於Sunbright持有之股份中擁有權益。
- 根據Well Support Limited及劉益東提交之法團主要股東通知及個別大股東通知，該等股份由Well Support Limited持有，而Well Support Limited由劉益東家族信託實益擁有，劉益東家族信託之受益人為劉益東及其家族成員。

除上文披露者外，於二零一三年十二月三十一日，董事並不知悉任何其他人士（不包括本公司董事或主要行政人員）擁有根據證券及期貨條例第336條規定由本公司存置之登記冊所記錄或須另外知會本公司或聯交所之本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

董事會報告

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治常規。有關本公司所採納企業管治常規之資料載於本年報第23至33頁之企業管治報告。

合規顧問

聯交所創業板上市委員會（「創業板上市委員會」）於二零一三年三月四日刊發新聞稿，以指示（其中包括）本公司按持續基準委任聯交所信納之獨立合規顧問（「合規顧問」），以於兩年期間內就遵守創業板上市規則向其進行諮詢。

因此，本公司已按持續基準委任粵海證券有限公司（「粵海證券」）及普頓資本有限公司（「普頓資本」）為合規顧問，以分別於二零一三年四月二十三日起至二零一三年八月十二日止及於二零一三年九月十一日起至二零一四年二月一日止期間就遵守創業板上市規則向彼等進行諮詢。由於粵海證券及普頓資本出現人事變動，該等委任已終止。於創業板上市委員會批准將委任新合規顧問延期至二零一四年三月十四日。本公司已根據聯交所之指示及滿意之方式按持續基準委任創僑國際有限公司為新合規顧問，任期由二零一四年三月六日起至二零一五年十一月五日止二十個月。

普頓資本（作為本公司於二零一三年十二月三十一日之合規顧問）確認根據創業板上市規則第6A.32條，於二零一三年十二月三十一日，普頓資本連同其董事、僱員或聯繫人士（定義見創業板上市規則）概無於本公司或本集團任何成員公司之股本中擁有權益（包括期權或可認購有關證券的權利）。

公眾持股量

根據本公司所得公開資料及據董事所知，本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內一直維持創業板上市規則所規定之足夠公眾持股量。

核數師

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由信永中和（香港）會計師事務所有限公司（「信永中和」）核審。

於二零一三年六月七日，信永中和已獲重新委任為本公司之核數師，其任期直至應屆股東週年大會結束為止。在本公司應屆股東週年大會上將提呈決議案重新委任信永中和為本公司之核數師。

代表董事會
林國興
主席兼執行董事

香港，二零一四年三月二十六日

企業管治報告

企業管治守則

除下列偏離外，於截至二零一三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。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司並無委任董事會主席或行政總裁，及本公司自二零一四年一月一日起委任林國興先生為本公司主席以填補空缺。董事會將不時檢討當前架構及委任具備適當知識、技能及經驗的候選人為本公司主要行政人員。

根據企業管治守則第A.2.7條之守則條文，董事會主席每年應執行董事避席的情況下與非執行董事（包括獨立非執行董事）最少舉行一次會議。截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於本公司並無董事會主席，因此並無舉行有關會議。

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二零一三年十二月三十一日止年度已完全遵守操守守則。

董事會

於本年報日期，董事會由五位董事組成，其中兩位為執行董事（林國興先生及陳瑞常女士），三位為獨立非執行董事（袁慧敏女士、王展望先生及周傳傑先生）。

每位董事之履歷詳情載於本年報第11至第12頁「董事及高級管理人員」一節。

董事會由執行董事與獨立非執行董事構成均衡的組合，彼等擁有廣泛的相關技巧與經驗。所有執行董事已投放足夠時間和注意力於本集團事務。每名執行董事已具備足夠經驗擔任有關職位，以有效和具效率地執行職務。獨立非執行董事參與董事會為有關本集團之策略、表現、利益衝突及管理過程等事項帶來獨立決定，以確保本公司全體股東之利益已獲妥為考慮。據本公司所深知，董事會成員之間概無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，董事會有三名獨立非執行董事，其中兩人具備創業板上市規則第5.05(2)條所需之適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。

所有獨立非執行董事均按特定條款獲委任，直至二零一四年十二月三十一日。彼等須根據公司細則在本公司股東週年大會上輪值退任及重選。

根據創業板上市規則第5.09條，本公司已收到各獨立非執行董事之確認書，確認彼等於本公司之獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均獨立行事。

董事會負責批准及監察業務計劃、評估本集團之表現及監督管理層。董事會亦專注於整體策略及政策，尤其著重本集團之增長及財務表現。

董事會委派本集團之日常營運工作予本公司執行董事及高級管理層，同時保留若干主要事項待其批准。董事會會透過出席董事會會議之執行董事向管理層傳達其決定。

企業管治報告

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司舉行二十一次董事會會議及一次股東週年大會。董事之出席詳情如下：

董事	出席率	
	董事會會議	股東週年大會
執行董事		
林國興先生（於二零一三年九月二日獲委任為非執行董事及於二零一四年一月一日調任為執行董事並獲委任為董事會主席）	4/5	不適用
陳瑞常女士	20/21	1/1
楊秀嫻女士（於二零一四年一月八日辭任）	21/21	1/1
獨立非執行董事		
袁慧敏女士	19/21	1/1
王展望先生	21/21	1/1
周傳傑先生	18/21	1/1

除上述定期董事會會議外，董事會於特定事宜需要董事會決定時舉行會議。董事會就定期董事會會議向全體董事發出充裕時間之通告以便彼等出席，並就特別董事會會議發出合理通告。董事於每次董事會會議前均會事先獲發詳細議程及委員會會議記錄。

本公司之聯席公司秘書（「聯席公司秘書」）負責於董事會會議前向董事派發詳細文件，以確保董事能夠就會議討論事項作出知情之決定。所有董事都可獲得聯席公司秘書的意見和服務，確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。

任何董事如擬尋求獨立專業意見以充分履行其職責，均可尋求有關意見，費用概由本公司承擔。董事透過入職簡介、持續參與董事會及委員會會議及與主要管理人員舉行會議，加深對本集團之了解。本公司鼓勵董事提升其技能與知識。

董事培訓

每名新委任的董事均獲提供必要之入職簡介及資料，確保其對本公司營運及業務以及其於相關條例、法例、規則及法規下的責任有適當程度之了解。

對於有關本集團業務以及立法和規管環境之變化及發展，本公司定期在常規董事會會議上向董事提供更新資料及簡介。

董事承諾遵守企業管治守則之守則條文第A.6.5條有關董事培訓的規定。所有董事已參與持續專業培訓，以豐富及更新彼等的知識及技巧，並已向本公司提供彼等於截至二零一三年十二月三十一日止年度接受培訓的記錄。

各董事於截至二零一三年十二月三十一日止年度接受個別培訓之記錄概列如下：

董事	持續專業培訓 計劃之種類
執行董事	
林國興先生（於二零一三年九月二日獲委任為非執行董事及於二零一四年一月一日調任為執行董事並獲委任為董事會主席）	A, B
陳瑞常女士	A, B
楊秀嫻女士（於二零一四年一月八日辭任）	B
獨立非執行董事	
袁慧敏女士	A, B
王展望先生	A, B
周傳傑先生	B

附註：

A： 出席有關業務或董事職責之研討會／論壇／工作坊／會議

B： 閱覽有關規管的更新資料

企業管治報告

薪酬委員會

本公司於二零零五年八月十二日成立薪酬委員會，並以書面訂明職權範圍。薪酬委員會目前有四位成員，包括三位獨立非執行董事，分別為袁慧敏女士、王展望先生及周傳傑先生，以及一位執行董事林國興先生所組成。袁慧敏女士為本委員會主席。

薪酬委員會之書面職權範圍與企業管治守則之條款相若。薪酬委員會就本公司所有董事及高級管理人員薪酬之政策及架構，以及就制訂薪酬政策而訂立正式及具透明度的程序，向董事會提供推薦建議。薪酬委員會亦參照董事會之公司目標及宗旨，檢討執行董事之薪酬並向董事會推薦有關建議。概無董事或其任何聯繫人士可參與釐定其本身薪酬。薪酬委員會考慮同類公司所支付之薪金、董事所付出之時間及職責、本集團其他部門之僱用條件及按表現釐定薪酬之合適性等因素，從而釐定個別執行董事之薪酬組合，包括實物利益、退休金權利及賠償金，其中包括因失去職位或終止委任或因行為不當而解僱或罷免執行董事而應付之任何補償，以確保薪酬符合合約條款並屬公平、不過多、合理及合適。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司薪酬委員會舉行五次會議，就執行董事之花紅建議、重新委任一名獨立非執行董事之薪酬建議、委任一名非執行董事之薪酬建議及由一名非執行董事調任為執行董事兼董事會主席之薪酬建議向董事會作出推薦意見。

本公司薪酬委員會會議的出席記錄詳情如下：

成員	出席率
袁慧敏女士 (主席)	4/5
王展望先生	5/5
周傳傑先生	5/5
楊秀嫻女士 (於二零一四年一月八日辭任)	5/5

提名委員會

本公司於二零零五年八月十二日成立提名委員會，並以書面訂明職權範圍。提名委員會目前有四位成員，包括三位獨立非執行董事，分別為袁慧敏女士、王展望先生及周傳傑先生，以及一位執行董事林國興先生所組成。王展望先生為本委員會主席。

提名委員會負責每年一次檢討董事會之架構、規模、組成及多元化，以就任何有關董事委任、重新委任及獨立非執行董事之獨立性之變動方案向董事會提出建議。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司提名委員會舉行五次會議，以審議董事重選、一名獨立非執行董事及一名非執行董事之重選以及一名非執行董事調任為執行董事兼董事會主席，並作出有關建議。

本公司提名委員會會議的出席記錄詳情如下：

成員	出席率
王展望先生 (主席)	5/5
袁慧敏女士	4/5
周傳傑先生	5/5
楊秀嫻女士 (於二零一四年一月八日辭任)	5/5

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並遵照創業板上市規則第5.28至5.29條以書面訂明職權範圍。於本年報日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為袁慧敏女士、王展望先生及周傳傑先生。袁慧敏女士為本委員會之主席。

審核委員會之主要職責為 (其中包括) 就外部核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，同時配合外部核數師之工作，以盡量提升彼等的獨立性及客觀性，並審批外部核數師之酬金及委聘條款；審閱本公司之財務報表、年報及賬目、中期報告及季度報告以及其中所載的財務申報判斷；監督本集團財務申報系統及內部監控程序之有效性；以及檢討本公司僱員可用以向上匯報之保密安排及藉此方便執行上述職責。

企業管治報告

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司審核委員會共舉行五次會議，以審議及監察財務申報程序及內部監控檢討。審核委員會已聯同本公司外部核數師，審閱本集團之季度、中期及年度業績，並向董事會提供建議以供考慮和批准。本公司審核委員會認為，該等業績之編製符合適用會計準則及規定，並已作出適當披露。本公司審核委員會亦已執行及履行企業管治守則所載的其他職責。

本公司審核委員會會議的出席記錄如下：

成員	出席率
袁慧敏女士 (主席)	5/5
王展望先生	5/5
周傳傑先生	5/5

本委員會已審閱本集團二零一三年未經審核之季度和中期業績及經審核之年度業績。

企業管治職能

董事會亦負責履行下列書面職權範圍所載之企業管治職責：

- a) 制訂及檢討本公司之企業管治政策及常規；
- b) 檢討及監察董事及高級管理層之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之政策及常規；
- d) 制訂、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則及合規手冊（如有）；及
- e) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及於企業管治報告內披露之資料。

核數師酬金

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司已付／應付外部核數師信永中和（香港）會計師事務所有限公司之酬金載列如下：

	港幣千元
已向本集團提供的服務	
— 核數服務	770
— 非核數服務	—
	770

董事於財務報表之責任

年報及財務報表

全體董事察悉其有責任在每個財政年度，編制能真實及公平反映本集團狀況之財務報表，並向本公司股東提呈季度、中期及年度財務報表以及公佈。董事須適時發佈本集團之財務報表，以讓股東能從各方面衡量及了解本集團之狀況及前景。

本公司外部核數師信永中和（香港）會計師事務所有限公司對本集團財務報表的申報責任之聲明，載於本年度第34至35頁獨立核數師報告。

會計期間

董事認為於編制財務報表時，本集團利用合適的會計政策，並貫徹使用，且已遵從所有適用的會計準則。

會計記錄

董事須負責確保本集團存置會計記錄，有關記錄應合理準確地披露本集團之財務狀況，並且可用於根據適用會計準則而編制的財務報表。

企業管治報告

持續經營

董事會經作出適當查詢後，認為本集團有充足資源，在可預見將來持續經營，且基於此理由，採納持續經營基準編制財務報表仍屬適當。

聯席公司秘書

李澤雄先生（「李先生」）為聯席公司秘書及於截至二零一三年十二月三十一日止年度已接受不少於15小時之相關專業培訓。

於二零一三年二月一日，張靜雯女士（「張女士」）由外聘服務供應商委派，獲委任為聯席公司秘書。截至二零一三年十二月三十一日止年度，李先生擔任另一名聯席公司秘書並擔任本公司與外聘服務供應商的主要聯絡人。張女士於截至二零一三年十二月三十一日止年度已接受不少於15個小時之相關專業培訓。

於二零一四年二月一日，李先生辭任聯席公司秘書。於聯交所向本公司授予新豁免，豁免本公司就張女士擔任聯席公司秘書之資格嚴格遵守創業板上市規則第5.14條及第11.07(2)條後，董事會主席兼執行董事林國興先生（「林先生」）自二零一四年二月一日起獲委任為聯席公司秘書，以於二零一四年二月一日至二零一六年一月三十一日止之餘下期間協助張女士。

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，而該（等）股東於遞交要求當日持有不少於十分之一的本公司已繳股本（其賦有於遞交要求當日於本公司股東大會上投票之權利），則董事有權隨時向董事會或本公司的聯席公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求內指明的任何事項。

有關要求必須指明大會目的，經由遞交要求人士簽署，並送達本公司位於百慕達的註冊辦事處（註明收件人為本公司的聯席公司秘書）。

倘於遞交要求日期起計21日內，董事未有正式召開有關大會，則遞交要求人士（或當中持有彼等全體總投票權一半以上之任何人士）可自發出召開有關大會日期，惟任何據此召開之大會均不得於上述日期起計三個月期間屆滿後舉行。

向董事會作出查詢之權利

股東有權向董事會作出查詢。所有查詢必須以書面提出，並郵寄至本公司位於香港的總辦事處或位於百慕達的註冊辦事處，或電郵至info@chinesestrategic.com，並註明收件人為聯席公司秘書。

於股東大會提出議案之權利

在(i)於遞交要求當日持有不少於全體股東（其賦有於要求所涉股東大會上投票之權利）總投票權二十分之一之任何數目本公司股東；或(ii)不少於100名股東以書面方式提出要求下，本公司將會（而有關費用將由遞交要求人士承擔）：(a)向有權接收下一屆股東週年大會通告之本公司股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議並擬於會上動議之決議案；及(b)向有權接收任何股東大會通告之股東傳閱不超過一千字之陳述書，以告知於該大會上任何擬提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。

有關要求須由遞交要求人士簽署，並送達本公司之總辦事處及香港主要營業地點，並註明收件人為本公司的聯席公司秘書。

投資者及股東關係

董事會深明與本公司股東及投資者維持清晰、適時及有效通訊之重要性。本公司已根據創業板上市規則向股東及投資者披露所有必需資料。此外，董事會透過多種正式溝通渠道，與本公司股東及投資者維持緊密通訊。該等渠道包括：(i)透過其年度、中期及季度報告、通告、公佈及通函，發佈本公司之最新業務發展及財務表現；(ii)在股東大會上讓本公司股東有機會向董事會提出評論和交換意見；及(iii)本公司之網站作為本公司與投資者之間的有效溝通平台。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司之組織章程文件並無重大變動。

企業管治報告

內部監控

董事會負責本集團內部監控系統的有效性。

內部監控系統旨在滿足本集團的特定需要及應付其面臨的風險，但因性質使然，對於嚴重錯誤陳述、失誤或欺詐僅能提供合理而非絕對的保障。

系統內已建立程序以保障資產免遭擅自使用或處置、控制資本及支出、存置適當的會計紀錄及確保用於業務及公佈的財務資料的可靠性。本集團的合資格管理層會持續維護及監控內部監控系統。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司已聘任獨立專業公司對本公司之重大內部監控（包括財務、經營、合規監控及風險管理等）的有效性進行檢討。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事會已不時對有關進展作檢討，而檢討時已考慮到資源之充足性、本集團會計及財務申報部門員工之資歷及經驗，以及彼等的培訓計劃及預算。董事會對有效及適當地執行內部監控系統進行監察，以保障股東的投資及本集團的資產。

董事亦已按持續基準委任合規顧問，以就遵守創業板上市規則向其進行諮詢及已向合規顧問諮詢本公司所有交易及可能進行之交易。

代表董事會
主席兼執行董事
林國興

香港，二零一四年三月二十六日



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號利園43樓

致華人策略控股有限公司
(前稱為中國鐵路貨運有限公司) 股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們獲委任審核華人策略控股有限公司(前稱為中國鐵路貨運有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)刊於第36至164頁的綜合財務報告，包括二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明資料。

董事須對綜合財務報表負上的責任

貴公司董事須遵照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的披露規定，編製能表達真實兼公平地反映意見的該等綜合財務報表，以及維持董事認為屬必要的有關內部監控，以確保編製綜合財務報表時不存在重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等綜合財務報告作出獨立意見，並根據百慕達公司法第90條僅向整體股東報告，並且不涉及其他目的。我們不會就本報告的內容向其他人士負責或承擔任何責任。我們按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守操守規定以及計劃及進行審核以合理確定此等綜合財務報告是否不存在重大的錯誤陳述。

獨立核數師報告

審核包括進程序以取得與綜合財務報告所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取的該等程序須視乎核數師的判斷，包括評估綜合財務報告存有重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤引起）的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與 貴集團編製能表達真實公平地反映意見的綜合財務報告有關的內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對 貴集團的內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理，以及評價綜合財務報告的整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供基準。

意見

我們認為，該等根據香港財務報告準則編製的綜合財務報表真實兼公平地反映 貴集團於二零一三年十二月三十一日的財務狀況，以及 貴集團截至該日期止年度的虧損及現金流量，並已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

信永中和（香港）會計師事務所有限公司
執業會計師

莊國盛
執業證書號碼：P05139

香港
二零一四年三月二十六日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務			
營業額	7	94,078	155,335
收入	7	10,755	14,616
銷售成本		(226)	(135)
毛利		10,529	14,481
其他收入及收益	9	2,281	6,378
行政費用		(46,443)	(47,719)
投資物業公平值增加(減少)淨額	19	2,700	(107)
持作買賣投資公平值變動所產生(虧損)收益		(13,423)	7,255
出售持作買賣投資之收益		20,284	85
解除確認可換股工具指定按公平值透過 損益列賬之財務資產之淨虧損		-	(18,934)
可換股工具指定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	24	10,020	4,742
衍生財務資產／負債之公平值變動產生之 收益(虧損)	29	2,299	(3,217)
解除確認衍生財務負債產生之收益	29	4,567	-
出售附屬公司收益	41	-	2,749
於聯營公司之權益減值虧損	20	-	(1,475)
應收貸款減值虧損	23	(11,238)	(29,544)
應收貸款減值虧損撥回	23	2,015	-
視作出售於聯營公司部份權益之虧損	20	(8,453)	-
應佔合營企業溢利		6,528	12,706
融資成本	10	(1,309)	(2,664)
除稅前虧損	11	(19,643)	(55,264)
所得稅(支出)抵免	12	(1,561)	646
本年度來自持續經營業務之虧損		(21,204)	(54,618)
已終止經營業務			
本年度來自已終止經營業務之溢利	13	-	464
本年度虧損		(21,204)	(54,154)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
其他全面收入（開支）		
<i>其後重新分類至損益之項目：</i>		
換算海外業務產生之匯兌差額	3,709	(212)
出售海外業務後計入損益之累計收益重新分類調整	-	492
可供出售財務資產之公平值收益	8,093	4,013
應佔合營企業匯兌儲備	4,291	23
本年度其他全面收入，扣除所得稅	16,093	4,316
本年度全面開支總額	(5,111)	(49,838)
本公司擁有人應佔本年度（虧損）溢利		
— 來自持續經營業務	(22,415)	(56,976)
— 來自已終止經營業務	-	464
本公司擁有人應佔本年度虧損	(22,415)	(56,512)
非控股權益應佔本年度來自持續經營業務之溢利	1,211	2,358
	(21,204)	(54,154)
以下人士應佔全面收入（開支）總額：		
本公司擁有人	(7,117)	(52,200)
非控股權益	2,006	2,362
	(5,111)	(49,838)
每股基本及攤薄虧損	17	
來自持續經營及已終止經營業務	港幣 (3.32) 仙	港幣(8.36)仙
來自持續經營業務	港幣 (3.32) 仙	港幣(8.43)仙

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
機器及設備	18	9,033	10,938
投資物業	19	219,964	209,157
於聯營公司之權益	20	41,725	50,178
於合營企業之權益	21	146,761	135,942
會所債券		2,690	2,690
可供出售財務資產	22	32,904	22,921
		453,077	431,826
流動資產			
應收貸款	23	48,459	133,952
可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產	24	66,612	41,441
預付款項、按金及其他應收賬款	25	105,853	115,131
持作買賣之投資	26	170,831	117,399
衍生財務資產	29	2,014	–
銀行結餘及現金	27	38,050	43,363
		431,819	451,286
流動負債			
預提費用及其他應付賬款		22,509	14,190
稅項		9,493	8,210
銀行借款	28	29,731	30,210
衍生財務負債	29	–	4,567
		61,733	57,177
流動資產淨值		370,086	394,109
資產總值減流動負債		823,163	825,935

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動負債			
應付債券	30	10,000	10,000
遞延稅項	31	22,525	21,536
		32,525	31,536
資產淨值		790,638	794,399
股本及儲備			
股本	33	676	676
儲備		765,275	771,042
		765,951	771,718
非控股權益		24,687	22,681
權益總額		790,638	794,399

第36至164頁之綜合財務報表經董事會於二零一四年三月二十六日批准及授權刊發：

董事
林國興

董事
陳瑞常

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔								非控股		
	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	累計虧損	總計	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
於二零一二年一月一日	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	-	-	-	-	4,013	-	299	-	4,312	4	4,316
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(附註32)	-	-	-	-	-	(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
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(22,415)	(22,415)	1,211	(21,204)
本年度其他全面收入	-	-	-	-	8,093	-	7,205	-	15,298	795	16,093
本年度全面收入(開支)總額	-	-	-	-	8,093	-	7,205	(22,415)	(7,117)	2,006	(5,111)
發行認股權證(附註32)	-	-	-	-	-	1,350	-	-	1,350	-	1,350
於二零一三年十二月三十一日	676	2,901,300	7,914	3,590	13,418	1,350	20,867	(2,183,164)	765,951	24,687	790,638

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經營活動		
來自持續經營業務之除稅前虧損	(19,643)	(55,264)
來自已終止經營業務之除稅前溢利	-	464
	(19,643)	(54,800)
調整：		
融資成本	1,309	2,664
利息收入	(1,474)	(6,018)
機器及設備折舊	2,515	2,613
應收貸款減值虧損	11,238	29,544
撥回收貸款減值虧損	(2,015)	-
可供出售財務資產減值虧損	110	150
於聯營公司之權益減值虧損	-	1,475
視作出售於聯營公司部份權益之虧損	8,453	-
應佔合營企業溢利	(6,528)	(12,706)
出售附屬公司收益	-	(3,315)
投資物業公平值(增加)減少淨額	(2,700)	107
可換股工具指定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	(10,020)	(4,742)
解除確認可換股工具指定按公平值透過損益列賬 之財務資產之虧損淨額	-	18,934
衍生財務資產／負債之公平值變動產生之(收益)虧損	(2,299)	3,217
解除確認衍生財務負債產生之收益	(4,567)	-
持作買賣投資之公平值變動所產生虧損(收益)	13,423	(7,255)
撇銷機器及設備虧損	-	598
營運資金變動前之經營現金流量	(12,198)	(29,534)
應收貸款減少	74,255	7,196
預付款項、按金及其他應收賬款減少(增加)	13,791	(714)
持作買賣投資(增加)減少	(33,805)	13,819
存貨減少	-	321
預提費用及其他應付賬款增加	6,548	3,772
應收貿易賬款增加	-	(410)
應付貿易賬款減少	-	(526)
預收款項減少	-	(481)
經營活動所得(所耗)之現金淨額	48,591	(6,557)

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
投資活動			
出售／贖回可換股工具所得款項		21,000	25,010
已收利息		1,474	988
獲退回收購潛在投資已付按金／ 以往年度終止收購之應收賬款		—	60,414
出售附屬公司	41	—	(678)
收購會籍		—	(2,690)
收購投資物業		—	(54,531)
收購衍生財務資產		(230)	—
購買機器及設備		(610)	(425)
收購附屬公司	40	(1,100)	92
收購可供出售財務資產		(2,000)	—
收購潛在投資所付按金		(36,000)	(20,000)
收購可換股工具		(36,151)	(20,000)
投資活動所耗之現金淨額		(53,617)	(11,820)
融資活動			
發行認股權證所得款項	32	1,350	—
新增銀行貸款		—	23,190
新增應付債券		—	10,000
發行可換股債券認購權所得款項		—	1,350
償還銀行貸款		(1,257)	(705)
已付利息		(702)	(434)
償還承兌票據		—	(13,956)
融資活動（所耗）所得之現金淨額		(609)	19,445
現金及現金等值物增加（減少）淨額		(5,635)	1,068
年初之現金及現金等值物		43,363	42,273
匯率變動影響		322	22
年終之現金及現金等值物指銀行結餘及現金		38,050	43,363

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

華人策略控股有限公司（前稱為中國鐵路貨運有限公司）（「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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板（「創業板」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報「公司資料」一節中披露。

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。

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司的主要業務載於附註43。

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之香港財務報告準則（包括香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）。

香港財務報告準則之修訂	二零一二年頒發之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進
香港會計準則第1號之修訂	呈列其他全面收入項目
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
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、共同安排及披露於 其他實體的權益：過渡指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表
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
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

除下文所述者外，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財政年度或以往財政年度之表現及狀況及／或本綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

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」）^(續)

香港會計準則第1號呈列其他全面收入項目之修訂

本集團已應用香港會計準則第1號「呈列其他全面收入項目」之修訂。於採納香港會計準則第1號之修訂後，本集團之「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」。此外，香港會計準則第1號之修訂規定須於其他全面收益部分中作出額外披露，致使其他全面收益項目分成兩個類別：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配－該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。此等修訂已追溯應用，故其他全面收益項目之呈列乃經修訂以反映變動。除上述呈列方式之變動外，應用香港會計準則第1號之修訂並無對損益、其他全面收益及全面收益總額構成任何影響。

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

本集團於本年度首次應用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。香港財務報告準則第7號之修訂規定實體須披露有關以下項目的資料：

- a) 已根據香港會計準則第32號金融工具：呈列抵銷的已確認金融工具；及
- b) 受具有可強制性執行的統一淨額結算協議或類似協議所規限的已確認金融工具，無論有關金融工具是否已根據香港會計準則第32號抵銷。

香港財務報告準則第7號之修訂已予追溯應用。由於本集團於報告期間並無任何抵銷協議，應用該修訂對本集團的綜合財務報表內的披露或確認的金額並無造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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」）^(續)

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

於本年度，本集團首次應用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，包括香港財務報告準則第10號綜合財務報表、香港財務報告準則第11號共同安排、香港財務報告準則第12號於其他實體之權益披露、香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）獨立財務報表及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）於聯營公司及合資公司之投資，連同關於過渡指引之香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本。

香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）僅涉及獨立財務報表，故並不適用於本集團。

應用此等準則的影響載列如下。

應用香港財務報告準則第10號之影響

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及香港（準則詮釋委員會）詮釋第12號綜合入賬－特殊目的實體。香港財務報告準則第10號更改控制權之定義，致使投資者於下列情況下且僅於下列情況下對被投資者擁有控制權：(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，以影響投資者回報之能力。投資者必須全部符合這三項標準，方對被投資者擁有控制權。控制權先前定義為有權規管實體的財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對被投資者擁有控制權。

本公司董事已於首次應用香港財務報告準則第10號日期（即二零一三年一月一日）根據香港財務報告準則第10號所載控制權之新定義及相關指引評估本集團是否對其非全資附屬公司擁有控制權。本公司董事認為其對所有附屬公司擁有控制權，故應用香港財務報告準則第10號對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

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」）^(續)

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^(續)

應用香港財務報告準則第11號之影響

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益，以及相關香港常設詮釋委員會－詮釋第13號「共同控制實體－合營企業之非貨幣性投入」所載之指引已納入香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上團體擁有共同控制權之共同安排應如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第11號，共同安排僅分為兩類－合營業務及合營企業。根據香港財務報告準則第11號對共同安排的分類須考慮該等安排的結構、法律形式、訂約各方協定的安排合約條款及其他相關事實及情況後，基於訂約各方於共同安排的權利及責任而釐定。合營業務乃於擁有共同控制權的各方（即共同經營者）享有該安排的有關資產及承擔該安排的負債的共同安排。合營企業乃擁有共同控制權的各方（即合營方）享有該安排資產淨值的共同安排。過往，香港會計準則第31號有三類共同安排－共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第31號對共同安排的分類主要基於該安排的法定形式（例如透過個別實體確立的共同安排分類為共同控制實體）而釐定。

本公司董事已根據香港財務報告準則第11號的規定審閱及評估本集團於共同安排之投資的分類。董事認為應用香港財務報告準則第11號不會對本集團共同安排會計處理產生任何變動。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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」）^(續)

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^(續)

應用香港財務報告準則第12號之影響

香港財務報告準則第12號於其他實體之權益披露：交易指引為一項新的披露準則，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，應用香港財務報告準則第12號使綜合財務報表之披露更廣泛（有關詳情請參閱綜合財務報表附註20、21及43）。

香港財務報告準則第13號公平值計量

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。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披露的單一指引。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛：香港財務報告準則第13號公平值計量要求應用於金融工具項目及非金融工具項目，及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，惟香港財務報告準則第2號以股份支付範圍內以股份支付的交易、香港會計準則第17號租賃範圍內的租賃交易及類似公平值但並非公平值計量（例如就計量存貨而言的可變現淨值或就減值評估而言的使用價值）除外。

香港財務報告準則第13號將資產的公平值界定為以現時市況的情況下，於計量日在主要（或最有利）市場之有秩序交易中，市場參與者出售一項資產所收的價格（或轉讓一項負債須支付之價格（倘若釐定一項負債的公平值））。根據香港財務報告準則第13號，公平值為退出價格（不論該價格是否可以直接觀察或使用另一種估值方法估計）。此外，香港財務報告準則第13號包括載列更詳盡披露之要求。

香港財務報告準則第13號要求按未來適用法應用。根據香港財務報告準則第13號過渡條文，本集團並無根據香港財務報告準則第13號之規定就二零一二年比較期間作出任何新披露（有關二零一三年披露事項請參閱綜合財務報表附註6及19）。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對綜合財務報表所確認之金額產生任何重大影響。

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」）^(續)

香港會計準則第19號僱員福利（二零一一年經修訂）

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第19號僱員福利（二零一一年經修訂）。

香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）改變界定福利計劃及終止福利的會計處理方式。最重大的變動與界定福利責任及計劃資產的會計處理方式有關。香港會計準則第19號規定於界定福利責任及計劃資產的公平值出現轉變時予以確認，及因此取消香港會計準則第19號過往版本允許的「緩衝區法」，並加速確認過往服務成本。所有精算估值盈虧須即時透過其他全面收入確認，以令於綜合財務狀況表確認的淨退休金資產或負債可反映計劃虧絀或盈餘的全面價值。此外，香港會計準則第19號過往版本所用的計劃資產利息成本及預期回報會以「淨利息」金額取代，該金額根據香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）以貼現率方式計算界定福利負債或資產的淨額。

香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）的應用對綜合財務報表並無任何重大影響，乃由於本集團並無任何界定福利計劃。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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」）^(續)

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	二零一零年至二零一二年週期之香港財務報告準則年度改進 ²
香港財務報告準則之修訂	二零一一年至二零一三年週期之香港財務報告準則年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁴
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 ³
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 ¹
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號之修訂	財務資產與財務負債之抵銷 ¹
香港會計準則第36號之修訂	非財務資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具更替及對沖會計法之延續 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

² 除下文所披露者外，於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

³ 香港財務報告準則第9號（二零一三年十二月經修訂）對香港財務報告準則第9號之強制生效日期作出修訂。強制生效日期並未於香港財務報告準則第9號中列明，但將於未完成階段獲最終決定後釐定。然而，已允許應用香港財務報告準則第9號。

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

本公司董事預期，除下文所述者外，應用新訂及經修訂之香港財務報告準則並無對本集團之業績及財務狀況造成任何重大影響。

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」）^(續)

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號其後於二零一零年修訂，加入有關財務負債分類及計量以及終止確認之規定，以及於二零一三年修訂，加入對沖會計之新規定（令致實體可於財務報表中妥為反映彼等之風險管理）。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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」）^(續)

香港財務報告準則第9號財務工具^(續)

- 香港財務報告準則第9號引入新模式，更切合公司於對沖彼等所承受財務及非財務風險時就風險管理活動進行之對沖會計。作為以原則為基準之方法，香港財務報告準則第9號關注風險部分是否可識別及計量，而並不區分金融項目及非金融項目。有關新模式亦讓實體可使用就風險管理目的於內部編製之資料作為對沖會計之基礎。根據香港會計準則第39號，符合及遵守香港會計準則第39號之規定應用僅為會計目的而設計之計量乃屬必要。新模式亦包括合資格條件，惟有關條件乃基於有關對沖關係強度之經濟評估。有關條件可以風險管理數據釐定。由於該模式可減少僅就會計目的須進行之分析量，故相比香港會計準則第39號之對沖會計而言，其可減少執行成本。

香港財務報告準則第9號的生效日期雖仍未確定，但允許提前應用。

董事預期於日後採納香港財務報告準則第9號可能對本集團財務資產及財務負債所呈報之金額會造成重大影響。就本集團之財務資產而言，目前未能就有關影響作出合理的估計，直至完成詳細審閱為止。於附註6所披露，因被指定為按公平值計入損益之財務負債之信貸風險有所變動而導致的財務負債公平值變動。

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」）^(續)

香港會計準則第32號之修訂財務資產與財務負債之抵銷

香港會計準則第32號之修訂澄清現時與抵銷規定有關的應用問題。特別是，該修訂澄清「現時可合法行使抵銷權」及「變現及結算同時發生」的含義。

香港會計準則第32號之修訂於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提前應用，且須追溯採用。

本公司董事預期，應用香港會計準則第32號之修訂不會導致未來須作出更多與抵銷財務資產與財務負債有關的披露。

香港會計準則第36號非財務資產可收回金額之披露之修訂

香港會計準則第36號之修訂規定當根據公平值減出售成本計算減值資產的可收回金額時，須披露更多有關公平值計量之資料。倘可收回金額為公平值減出售成本，則實體應完整披露為資產公平值或現金產生單位計量進行分類的公平值計量等級。本公司須對公平值計量等級的第二層級及第三層級作出額外披露：

- 描述用於計量公平值減出售成本的估值技術。倘估值技術出現任何變動，則應同時披露事實及原因；
- 管理層釐定公平值減出售成本時所依據的每一項主要假設；
- 倘使用現值技術計量公平值減出售成本，則須披露當前及過往計量所使用的折讓率。

香港會計準則第36號之修訂於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提前應用（惟須同時應用香港財務報告準則第13號），且須追溯採用。

本公司董事預期，應用香港會計準則第36號之修訂不會導致須對非財務資產的減值評估作出額外披露。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則所規定之適用披露及香港公司條例之披露規定。

綜合財務報表已按照歷史成本基準編列，但根據公平值列值之投資物業及若干財務工具則除外，詳情在下列之會計政策作出解釋。

歷史成本一般根據交換貨品及服務所支付代價的公平值計算。

公平值是在現時市況的情況下，於計量日在主要（或最有利）市場之有秩序交易中，市場參與者出售一項資產所收的價格或轉讓一項負債須支付之價格（即退出價格），不論該價格是否可以直接觀察或使用另一種估值方法估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。此等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號範圍的以股份付款的交易、屬於香港會計準則第17號範圍內的租賃交易，以及與公平值有部份相若地方但並非公平值的計量，譬如香港會計準則第2號內的可變現淨額或香港會計準則第36號的使用價值除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一層、第二層或第三層，詳情如下：

- 第一層輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二層輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一層內包括的報價除外）；及
- 第三層輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

3. 主要會計政策 (續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及受本公司控制之實體（即其附屬公司）之財務報表。本公司在下列情況下擁有控制權：

- 有權控制被投資者；
- 因參與被投資者的營運而對其浮動回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力運用其權力以影響被投資者的回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或以上出現變動，則本集團會重新評估其是否對被投資者擁有控制權。

附屬公司於本集團取得對附屬公司的控制權時開始綜合入賬，並於本集團喪失對附屬公司的控制權時終止綜合入賬。附屬公司的收入及開支自本集團取得附屬公司控制權的日期起直至本公司不再控制附屬公司之日止於綜合損益及其他全面收入表內列賬。

附屬公司之損益及其他全面收入的各個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使彼等之會計政策與本集團之會計政策一致。

本集團成員公司之間交易所產生的集團內資產及負債、權益、收入、支出和現金流均在綜合賬目時全數對銷。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動（如本集團並無失去對附屬公司之控制權）當作股本交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值均予以調整，以反映於附屬公司的相對權益之變動。非控股權益之調整額與已經支付或收取之代價之公平值之間的任何差額，均直接於權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去一間附屬公司之控制權時，盈虧於損益內確認，並按：(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值總額與(ii)附屬公司之資產（包括商譽）及負債以及任何非控股權益之先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬（即按適用香港財務報告準則之規定／許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益）。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或（如適用）於初步確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

3. 主要會計政策 (續)

業務合併

業務合併按會計收購法入賬。於業務合併中之代價轉讓以公平值計量，公平值則按本集團所轉讓資產、由本集團向被收購方之前擁有人所產生之負債以及本集團為換取被收購方之控制權而發行之股權之收購日公平值總和計算。與收購有關之成本會於產生時在損益中確認。

於收購日，已收購之可識別資產及須承擔之負債按其公平值予以確認，惟以下情況除外：

- 業務合併中所獲得之資產及所承擔之負債所產生之遞延稅項資產或負債，或有關僱員福利安排之資產或負債，分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；
- 有關被收購方以股份付款安排或由本集團所訂立以取代被收購方以股份付款安排之以股份付款安排之債務或股本工具，根據香港財務報告準則第2號*以股份為基礎付款*於收購日進行計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作銷售非流動資產及已終止經營業務分類為持作銷售之資產（或出售組別），根據該準則進行計量。

商譽為已轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及收購方之前於被收購方所持股權（如有）之公平值總和超出已收購可識別資產及須承擔負債之收購日金額淨額部份計量。倘（經重新評估過後）已收購可識別資產及須承擔負債之收購日金額淨額超出已轉讓代價、於被收購方任何非控股權益之金額及收購方之前於被收購方所持股權（如有）之公平值總和，超出部份即時於損益中確認為議價購買收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予持有人權利按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，初步按公平值或按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類之非控股權益按其公平值或（如適用）按其他準則所指定的基準計量。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

當本集團轉讓之代價於業務合併中包括或然代價安排所產生之資產或負債時，或然代價按其於收購當日之公平值計量，並視為於業務合併中所轉讓代價之一部份。或然代價之公平值變動如合資格作出計量期調整，則會追溯調整，亦會對商譽作出相應調整。計量期調整為於「計量期」內（計量期自收購日起計不超過一年）就於收購當日存在之事實及情況獲得之其他資料產生之調整。

或然代價之公平值變動的隨後會計處理如不合資格作出計量期調整，則會取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價不會於隨後報告日期重新計量，而隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產（如適用）於隨後報告日期重新計量，而相應之收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併分階段完成，則本集團過往所持被收購方之股本權益會重新計量至收購當日（即本集團獲得控制權當日）之公平值，而所產生之收益或虧損（如有）於損益中確認。過往於收購日之前於其他全面收入中確認被收購方權益所產生款額會重新分類至損益內（倘有關處理方法適用於出售權益）。

3. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期間完結前尚未完成，則本集團報告未完成會計處理之項目之臨時數額。該等臨時數額會於計量期（見上文）內追溯調整，並確認額外資產或負債，以反映於收購日已存在而據知可能影響該日已確認款額之事實與情況所取得之新資訊。

商譽

業務合併所產生之商譽以成本減去任何累計減值虧損（如有），分開記入綜合財務狀況表。

就減值測試而言，本集團向預期將受益於合併效益之各現金產生單位（或現金產生單位組別）分配商譽。

商譽所分配之現金產生單位將於每年或於有跡象顯示該單位可能已經減值時更頻密地進行減值測試。就於報告期內因收購產生之商譽而言，商譽所分配之現金產生單位於該報告期完結前進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額少於其賬面值時，減值虧損首先分配用作減低該單位獲分配之任何商譽之賬面值，然後根據該單位中各項資產賬面值之比例分配予該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接在損益中確認。就商譽而確認之減值虧損不會於隨後期間撥回。

於出售相關現金產生單位時，計算出售損益時須計入應佔資本化商譽之金額。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司指本集團對其發揮重大影響力之實體。重大影響力是指有權力參與被投資者之財務及營運政策之決定，但並非控制或與他方共同控制有關政策。

合營企業指一項共同安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對共同安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

聯營公司及合營企業的業績、資產及負債採用權益會計法併入該等綜合財務報表。用作權益會計處理之聯營公司及合營企業財務報表，就類似情況下的同類交易及事件而言，乃使用與本集團所使用者一致之會計政策編製。根據權益會計法，於聯營公司及合營企業之投資乃初步按成本於綜合財務狀況表內確認，並就本集團應佔聯營公司或合營企業損益及其他全面收益作出調整。倘若本集團分佔聯營公司及合營企業虧損等於或超出其於該聯營公司及合營企業所佔的權益（包括任何實際屬於本集團對聯營公司及合營企業投資淨額一部份的長期權益），本集團將不再確認其額外分佔的虧損。本集團只會在本身承受法律或推定責任或代表該聯營公司及合營企業付款時，方會確認額外應佔的虧損。

於聯營公司或合營企業之投資按權益會計法入賬，由該被投資者成為一家聯營公司或一家合營企業開始。於收購一家聯營公司或一家合營企業時，任何投資成本超出本集團應佔投資方可識別資產及負債之公平淨值之差額確認為商譽，並已計入投資的賬面值。本集團應佔可識別資產及負債淨公平值超出投資成本之任何差額，在重新評估後即時於該投資收購期間之損益確認。

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司及合營企業之投資 (續)

本集團應用香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於聯營公司及合營企業之投資確認任何減值虧損。如有需要，會根據香港會計準則第36號資產減值，對該投資（包括商譽）之全部賬面值如同單一資產般進行減值測試，方法是比較其可收回金額（使用價值與公平值減出售成本兩者之較高者）與其賬面值。任何已確認減值虧損組成該投資賬面值的一部份。該減值虧損須根據香港會計準則第36號按隨後投資的可收回數額增加程度來確認撥回。

於投資在本集團失去對聯營公司之重大影響力或對合營企業之共同控制後不再作為聯營公司或合營企業當日或投資（或投資之一部份）分類為持作出售當日，本集團終止使用權益法。當本集團保留於前聯營公司或合營企業之權益，且保留權益為財務資產時，則本集團於當日按公平值計量保留權益，而公平值則被視為根據香港會計準則第39號首次確認時之公平值。聯營公司或合營企業於終止使用權益法當日之賬面值與任何保留權益之公平值及出售聯營公司或合營企業部份權益所得任何所得款項之間的差額，於損益確認。此外，倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債，則以往就投資於其他全面收益確認的所有金額將按可能需要的相同基準重新分類至損益或保留盈利。因此，倘聯營公司或合營企業以往於其他全面收益確認之損益重新分類為出售相關資產或負債之損益，則本集團將於終止使用權益法時將權益盈虧重新分類至損益（列作重新分類調整）。

當於聯營公司之投資成為對合營企業之投資或於合營企業之投資成為對聯營公司之投資時，本集團繼續使用權益法。於發生該等所有權變動時，不會對公平值進行重新計量。

當本集團削減於聯營公司或合營企業之所有權權益但繼續使用權益法時，倘以往於其他全面收益確認有關削減所有權權益之盈虧部分將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將該盈虧重新分類至損益。當集團實體與本集團之聯營公司或合營企業進行交易（如出售或注入資產）時，則與聯營公司或合營企業交易所產生之損益僅於聯營公司或合營企業之權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。該等交易導致本集團應佔聯營公司或合營企業的收益或虧損對銷。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，代表日常業務提供貨品及服務之應收款項，扣除折扣及銷售相關稅項。

出售貨品的收益於該等貨品已交付及所有權已轉移時予以確認，屆時已達成所有以下條件：

- 本集團已將貨品擁有權之重大風險及回報轉移予買方；
- 本集團並無保留一般與擁有權有關之銷售貨品持續管理權或實際控制權；
- 收益金額能夠可靠地計量；
- 與交易相關之經濟利益很可能流入本集團；及
- 有關交易產生或將產生之成本能夠可靠地計量。

來自財務資產之利息收入於經濟利益有可能流入本集團而收益金額能可靠地計量時確認。利息收入按時間基準，並根據未償還本金及適用的實際利率而累計，而該利率為於財務資產的預計有效期內，將估計未來收取的現金準確貼現至該資產的初始確認賬面淨值所使用之利率。

來自投資（包括按公平值透過損益列賬之財務資產）之股息收入於股東收取款項之權利確定時確認（惟經濟利益很可能流入本集團及且收益金額能可靠計量）。

本集團有關確認來自經營租賃收益的會計政策詳述於下文會計政策。

3. 主要會計政策 (續)

租約

當合約之條款實質上將所有權所產生之絕大部份風險及回報轉移至承租人，該等合約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

本集團作為出租人

來自經營租約之租金收入於有關租期內以直線法在損益中確認。

本集團作為承租人

經營租約之付款於有關租約期間按直線法確認為開支。倘於訂立經營租約時收取租賃優惠，則有關優惠確認為負債。優惠的利益總額以直線法確認為租金開支之扣減，惟倘有另一系統化基準更能代表耗用從租賃資產所得經濟利益的時間模式則作別論。

機器及設備

機器及設備乃按成本值減隨後之累積折舊及隨後之累積減值虧損（如有），在綜合財務狀況表中列賬。

機器及設備之折舊乃使用直線法確認，於其估計可用年期內撇銷其成本減剩餘價值。估計可用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末作檢討，任何估計的變動影響按往後基準入賬。

機器及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時撤銷確認。機器及設備項目出售或報廢時產生之任何收益或虧損釐定為出售所得款項與資產賬面值之差額，並在損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業指為收取租金及／或資本增值而持有之物業。

投資物業最初按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初次確認後，投資物業按公平值計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間內計入損益。

投資物業於出售時，或永遠不再使用或預期不會從出售中取得日後經濟利益時解除確認。物業解除確認所產生之收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於物業解除確認之期間內計入損益中。

分開購入之無形資產

分開購入而具有不確定年期之無形資產(包括會籍)按成本減任何隨後之累計減值虧損列賬(請參閱以下有關有形及無形資產減值虧損之會計政策)。

無形資產於出售時或當預期日後不會藉使用或出售取得經濟利益時解除確認。解除確認無形資產所產生之收益或虧損，按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計量，並於解除確認資產的期間內在損益中確認。

3. 主要會計政策 (續)

外幣

於編製各獨立集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃按交易當日之適用匯率折算為其功能貨幣（即該實體於主要經濟環境經營所使用之貨幣）記錄。於報告期期末，以外幣列值之貨幣項目按該日之適用匯率重新換算。按公平值入賬及以外幣列值之非貨幣項目按公平值釐定當日之適用匯率換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行重新換算。

清償貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額於該等差額產生期間內在損益中確認。重新換算按公平值列賬的非貨幣項目所產生之匯兌差額計入期內之損益中。

就呈列綜合財務報表而言，本集團之海外業務資產及負債乃按報告期期末通行之匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港幣）。收入及開支按該年度之平均匯率換算。產生之匯兌差額（如有）於其他全面收入內確認並在權益內換算儲備一欄中累計（按適用情況歸屬予非控股權益）。

於出售海外業務時（即出售本集團於該海外業務之全部權益，或出售涉及失去包含海外業務的附屬公司之控制權，或出售涉及失去包含海外業務的合營企業之控制權，或出售涉及失去包含海外業務的聯營公司之控制權），就本公司擁有人應佔之業務於權益累計之所有匯兌差額重新列入損益。

此外，倘部份出售一間附屬公司並未導致本集團失去對附屬公司之控制權，則按比例將累積外匯差額重新歸類為非控股權益，而並不於損益中確認。對於所有其他部份出售（即並無造成本集團失去重大影響力或共同控制權之聯營公司或共同安排部份出售），按此比例將累積外匯差額重新歸類為損益。

於二零零五年一月一日或之後，由收購一項海外業務所產生之已收購可識別資產之商譽及公平值調整，當作該海外業務之資產及負債處理並按報告期期末通行之匯率重新換算。所產生之匯兌差額乃於其他全面收入內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

借貸成本

直接因收購、興建或生產合資格資產（即需要一段相當時間方可用作擬定用途或出售之資產）而產生之借貸成本，加至該等資產之成本，直至該等資產大致上可作擬定用途或出售為止。特定借款未供合資格資產支用前作短暫投資所賺取之投資收入，從合資格作資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生的期間內在損益中確認。

退休福利成本

國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃的付款於僱員提供可使彼等享有供款的服務時確認為開支。

稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中所報除稅前溢利不同，此乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括從未課稅或可扣稅之項目。本集團之即期稅項負債採用於報告期期末之前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項根據綜合財務報表資產及負債賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產乃按很可能出現可利用該等臨時差額扣稅之應課稅溢利時，就所有可扣稅臨時差額確認。倘於一項交易中，因商譽或因企業合併以外原因首次確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司及聯營公司之投資及於合營企業之權益有關之應課稅臨時差額而確認，惟若本集團可控制臨時差額之撥回及臨時差額有很可能不會於可見將來撥回之情況除外。與該等投資及權益相關之可扣減臨時差額所產生之遞延稅項資產，只在將來可能有足夠應課稅溢利以利用臨時差額之利益作抵銷並預計於可見將來可撥回之情況下確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利以供收回全部或部分資產的情況下被削減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產獲變現期間適用之稅率（以各報告期末已生效或實質上已生效之稅率（及稅法）為基準）計算。

遞延稅項負債及資產之計算，反映了本集團於各報告期末所預期對收回或償還其資產及負債之賬面值的方式所產生之稅務結果。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

為了就使用公平值模式計量的投資物業計算遞延稅項負債或遞延稅項資產，假設該等物業之賬面值可全部透過銷售收回，除非該假設被推翻。倘投資物業可予折舊並在一個商業模式下持有，而該商業模式之目的是隨時間耗用該投資物業所包含之絕大部份經濟利益，而非透過銷售取得經濟利益，則會推翻該假設。如該假設被推翻，有關該等投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產乃根據香港會計準則第12號所載的上述一般原則計量（即基於預期應如何收回物業之方式）。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟關於在其他全面收入內或直接在權益中確認的項目有關之遞延稅項除外，在此情況下即期及遞延稅項亦於其他全面收入內或直接在權益中確認。當業務合併的最初會計處理產生即期或遞延稅項時，稅務影響將計入業務合併的會計處理中。

現金及現金等值物

於綜合財務狀況表中之銀行結餘及現金包括銀行及手頭現金以及於三個月內到期之短期存款。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括上文界定的現金及短期存款。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方，則財務資產及財務負債於綜合財務狀況表內確認。

財務資產及財務負債初步按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債（不包括按公平值透過損益列賬之財務資產及財務負債）而直接產生之交易成本，於初次確認時加入財務資產或財務負債（如適用）之公平值，或自財務資產或財務負債（如適用）之公平值扣除。收購按公平值透過損益列賬之財務資產或財務負債時，直接產生之交易成本即時於損益確認。

(i) 財務資產

本集團之財務資產劃分為以下類別中之一類，包括按公平值透過損益列賬之財務資產（「按公平值透過損益列賬之財務資產」）、貸款及應收賬款及可供出售財務資產。該分類取決於財務資產之性質及用途，並於初始確認時釐定。所有一般性購買或出售之財務資產均按交易日期基準確認或解除確認。一般性購買或出售指按於市場規管或慣例確立之時限內交付資產之財務資產購買或出售。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率指按債務工具之預期可使用年期或較短期間內（如適用）實際折現估計未來現金收入（包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折價主要部份之已付或收到之全部費用）至初始確認時的賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利率基準確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

(i) 財務資產 (續)

按公平值透過損益列賬之財務資產

按公平值透過損益列賬之財務資產可細分為兩類，包括持作交易財務資產及於首次確認時指定為按公平值透過損益列賬之財務資產。

若符合下列情況之一，財務資產將歸類為持作交易財務資產：

- 收購財務資產之目的主要為於近期內出售；或
- 該財務資產為由本集團共同管理之已識別財務工具投資組合之一部份，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 該財務資產並非被指定為有效對沖工具之衍生工具。

若符合下列情況之一，持作交易財務資產以外之財務資產可於首次確認時指定為按公平值透過損益列賬之財務資產：

- 該指定撤銷或大幅減低可能出現之計量或確認不一致之情況；或
- 財務資產組成一組財務資產或財務負債各部份或兩者，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
- 財務資產組成包含一種或以上隱含衍生工具之合約部份，而香港會計準則第39號允許整份合併合約（資產或負債）指定為透過損益按公平值列賬。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

(i) 財務資產 (續)

按公平值透過損益列賬之財務資產 (續)

按公平值透過損益列賬之財務資產按公平值計量，因重新計量而產生之公平值變動於變動產生期間直接於損益中確認。於損益中確認之收益或虧損淨額不包括財務資產所賺取之股息或利息，並計入綜合損益及其他全面收益表內可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產公平值變動產生之收益及衍生財務資產／負債公平值變動產生之收益（虧損）。

本集團收購之可換股工具（包括相關內含衍生工具）於初次確認時指定按公平值透過損益列賬之財務資產。於初次確認後，整個可換股債券按公平值計量，公平值變動於產生期間內直接在損益中確認。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為有固定或可釐定付款款額但並無於活躍市場內報價之非衍生財務資產。於初次確認後，貸款及應收賬款（包括應收貸款、按金及其他應付款項及銀行結餘及現金）採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量（見下文有關財務資產減值虧損之會計政策）。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

(i) 財務資產 (續)

可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，而無論是否被指定為可供出售或劃分為按公平值透過損益列賬之財務資產或貸款及應收賬款。

由本集團持有分類為可供出售財務資產並在活躍市場內買賣之股本及債務證券，於每個報告期末按公平值計量。有關使用實際利率法計算的利息收入之可供出售貨幣財務資產以及可供出售股本投資的股息之賬面值在損益中確認。可供出售財務資產之賬面值的其他變動於其他全面收入內確認並於投資重估儲備欄目下累計。當投資被出售或確認出現減值時，過往於投資重估儲備中累計之累積收益或虧損會重新分類至損益（見下文有關財務資產減值虧損之會計政策）。

當本集團收取有關股息之權利確定時，可供出售股本工具之股息在損益中確認。

就可供出售股本投資而言，倘沒有於活躍市場內報價，而其公平值亦未能可靠計量，以及就衍生工具而言，倘與該等無報價股本工具掛鈎及必須透過交付該等工具進行結算，則於每個各報告期末按成本值減任何已識別減值虧損計量（見下文有關財務資產減值虧損之會計政策）。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

(i) 財務資產 (續)

財務資產減值

財務資產（不包括按公平值透過損益列賬之財務資產）乃於各報告期期末評估減值跡象。若財務資產於初次確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明財務資產之估計未來現金流量受到影響，則被認為出現減值。

就可供出售之股本投資而言，該投資之公平值嚴重或持續低於其成本被視為有客觀證據證明出現減值。

就其他所有財務資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財務困難；或
- 違反合約，例如逾期或拖欠利息或本金支付；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 因財務困難而導致該財務資產之活躍市場消失。

就若干類別的財務資產（例如應收貸款及其他應收款項）而言，被評估為不會單獨作出減值的資產會匯集一起評估減值。應收賬款組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合內超過平均信貸期之拖欠賬款增加，以及國家或地區經濟狀況出現與應收賬款未能償還的情況相吻合的變動。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

(i) 財務資產 (續)

財務資產減值 (續)

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，所確認之減值虧損金額為資產賬面值與根據財務資產的原實際利率計算之估計未來現金流量之現值之差額。

就以成本列賬之財務資產而言，減值虧損數額乃按該資產之賬面值與按類似財務資產之現行市場回報率折現之估計日後現金流量現值之差額計量。此等減值虧損於往後期間不會撥回。

就所有財務資產而言，財務資產之賬面值乃根據減值虧損直接扣減，惟應收貸款及其他應收款項除外，其賬面值乃利用撥備賬扣減。撥備賬賬面值之變動乃於損益確認。倘應收貸款及其他應收款項被視為無法收回，則從撥備賬撇銷。此前被撇銷的款項於隨後收回後會計入損益。

當可供出售財務資產被認為出現減值時，先前在其他全面收入中確認之累計收益或虧損重新分類至期內的溢利或虧損。

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，倘於其後之期間，減值虧損之金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則此前確認之減值虧損於其後之期間於損益撥回，惟於撥回減值日期當日之資產賬面值沒有超出倘沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行撥回。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

(i) 財務資產 (續)

財務資產減值 (續)

可供出售股本投資的減值虧損其後將不會於損益撥回。於減值虧損後錄得之任何公平值增加乃於全面收益表內確認並於投資重估儲備中累計。就可供出售債權投資而言，倘投資的公平值增加可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則減值虧損於隨後損益撥回。

(ii) 財務負債及股本工具

由集團實體發行之財務負債及股本工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及股本工具之定義而分類。

本集團財務負債一般分為按公平值透過損益列賬之財務負債及其他財務負債。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

(ii) 財務負債及股本工具 (續)

按公平值透過損益列賬之財務負債

倘財務負債持作買賣或於首次確認時指定為按公平值計入損益之財務負債，則分類為按公平值計入損益。

若符合下列情況之一，財務負債將歸類為持作交易財務負債：

- 產生負債之目的主要為於近期內購回；或
- 於最初確認時，該財務負債為由本集團共同管理之已識別財務工具投資組合之一部份，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 該財務負債並非被指定為有效對沖工具之衍生工具。

若符合下列情況之一，持作交易財務負債以外之財務負債可於首次確認時指定為按公平值透過損益列賬之財務負債：

- 該指定撤銷或大幅減低可能出現之計量或確認不一致之情況；或
- 財務負債組成一組財務資產或財務負債各部份或兩者，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
- 財務負債組成包含一種或以上隱含衍生工具之合約部份，而香港會計準則第39號允許整份合併合約（資產或負債）指定為按公平值透過損益列賬。

按公平值透過損益列賬之財務負債按公平值計量，而重新計量所產生之收益或虧損於其產生期間直接於損益中確認。於損益中衍生財務資產／負債公平值變動產生之收益（虧損）確認之淨收益或虧損不包括就財務負債支付之任何利息。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

(ii) 財務負債及股本工具 (續)

其他財務負債

其他財務負債（包括預提費用及其他應付款項、銀行借款及應付債券）乃隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃計算財務負債之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率指按財務負債之預期可使用年期或較短期間內（如適用）實際折現估計未來現金收入（包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折價主要部份之已付或收到之全部費用）至初始確認時的賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利率基準確認。

股本工具

股本工具為證明集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。本集團發行之股本工具按已收所得款項減直接發行成本確認。

衍生財務工具

衍生工具最初按訂立衍生工具合約日期之公平值確認，隨後按報告期期末之公平值重新計量。所產生之收益或虧損即時在損益中確認，惟該衍生工具被指定為有效對沖工具則除外，在此情況下，在損益中確認的時間性視乎對沖關係的性質而定。

本集團的衍生工具並不合資格作對沖會計處理，因此被視為衍生財務負債。該等衍生工具之公平值變動直接在損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

(ii) 財務負債及股本工具 (續)

認股權證

本公司發行之認股權證（將以既定現金交換本公司本身既定數目之股本工具）被分類為股本工具。

對於已發行予本公司股份之認購人之認股權證而言，認股權證於發行日期之公平值於權益（認股權證儲備）確認。認股權證儲備將於認股權證獲行使時轉撥至股本及股份溢價。倘認股權證於到期日仍未獲行使，之前已於認股權證儲備確認之金額將轉撥至累計虧損。

(iii) 解除確認

只有當從財務資產收取現金流量的合約權利到期，或本集團轉讓財務資產，而財務資產所有權的絕大部份風險及回報已轉移至另一實體時，本集團才會解除確認財務資產。倘本集團並無轉移或保留所有權的絕大部份風險及回報並繼續控制所轉讓資產，則本集團按持續參與之程度確認資產，並確認相關負債。倘本集團保留所轉讓財務資產所有權的絕大部份風險及回報，則本集團繼續確認該財務資產，亦就已收取的款項確認有抵押借貸。

解除確認全部財務資產時，資產賬面值與已收取及應收代價加上已在其他全面收入內確認並在權益中累積之累計損益總和的差額，須於解除可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之淨虧損中確認。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

(iii) 解除確認 (續)

除全面解除確認外，於解除確認財務資產時，本集團會將財務資產之過往賬面值，根據於其確認為繼續參與之部份及不再確認之部份於轉讓日期之相對公平值在兩者間作出分配，而不再確認部份已於其他全面收入確認之已收代價及獲分配之任何累計收益或虧損之總和，乃於損益中確認。已於其他全面收入確認之累計收益或虧損，將按繼續確認之部份及不再確認之部份之相對公平值間作出分配。

當及僅當本集團之責任獲解除、取消或屆滿時，本集團才會解除確認財務負債。解除確認之財務負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

以股份支付

本公司在以股權結算以股份支付的安排中授予本集團僱員之購股權

參考於授出日期所授出購股權之公平值而釐定的已接獲服務之公平值，以直線法於歸屬期支銷，並對股本權益（購股權儲備）作相應增加。

於報告期期末，本集團均會修正其對於預計最終歸屬的購股權數目的估計。歸屬期內對原先估計作修訂之（如有）影響乃於損益中確認，使累積開支反映經修訂之估計，並對購股權儲備作相應調整。

於購股權獲行使時，以往於購股權儲備確認之款項，將撥入股份溢價。當購股權於屆滿日被沒收或尚未行使時，以往於購股權儲備確認之款項，將轉撥至累計虧損。

授予顧問之購股權

就交換貨品或服務而發行之購股權乃以所收取貨品或服務之公平值計量。當本集團取得貨品或當對方提供服務時，所收取貨品或服務之公平值確認為開支，連同股本（購股權儲備）相應增加，除非該等貨品或服務合資格確認為資產。

3. 主要會計政策 (續)

有形及無形資產之減值虧損 (商譽除外 (見有關商譽之會計政策))

在報告期期末，本集團檢查其有形及無形資產之賬面值以決定是否有任何跡象顯示該等資產受到減值虧損。如出現有關跡象，會估計資產的可收回金額以釐定減值虧損之程度。

當不可能估計個別資產之可收回金額時，本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理及穩定的分配基準，則企業資產亦分配至個別現金產生單位，或分配至可識別合理及穩定的分配基準之最小組別之現金產生單位。

具有不確定使用年期之無形資產及未可供使用之無形資產會最少每年一次並於有跡象顯示可能出現減值時進行減值檢測。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，乃使用可反映現時市場對時間值的評估及該資產特有之風險（未來現金流量之估計並無就此作調整）之稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。

若某資產（或現金產生單位）之可收回金額估計少於其賬面值，該資產（或現金產生單位）的賬面值將被減至其可收回金額。減值虧損隨即於損益中確認為開支，惟相關資產根據另一準則按重估金額列賬除外，在此情況下減值虧損根據該準則當作重估減值處理。

當減值虧損其後撥回，該資產（或現金產生單位）之賬面值增至其可收回金額之修訂估計值，然而，賬面值之增加，不超過假若該資產（或現金產生單位）往年度並無減值虧損確認所應釐定之賬面值。減值虧損之撥回數額隨即於損益中確認為收入，惟相關資產根據另一準則按重估金額列賬除外，在此情況下減值虧損撥回根據該準則當作重估增值處理。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註3所述本集團的會計政策時，本公司董事須作出有關資產及負債賬面值而目前未能從其他來源得出之判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃建基於過往經驗及被認為相關之其他因素。實際結果可能與該等估計有出入。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。對會計估計進行修訂乃於估計修訂期間（倘修訂只影響該期間）或於修訂期間及未來期間（倘修訂同時影響本期間及未來期間）確認。

應用會計政策之關鍵判斷

以下為董事在應用本集團會計政策之過程中作出，而對在綜合財務報表中確認之金額及披露事項有最重大影響之關鍵判斷（不包括涉及估計之判斷（見下文））。

投資物業之遞延稅項

為了計算使用公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項負債，董事已審閱本集團之投資物業組合，並斷定本集團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絕大部份經濟利益。因此，在計算本集團的投資物業遞延稅項時，董事斷定使用公平值模式計量之投資物業的賬面值全部透過銷售收回這個假設未被駁回。因此，本集團並無就位於香港之投資物業的公平值變動確認任何遞延稅項，因為本集團毋須就出售位於香港之投資物業繳付任何所得稅。

本集團就位於中華人民共和國（「中國」）之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絕大部份經濟利益，並須就出售該等投資物業繳付土地增值稅。

4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源 (續)

應用會計政策之關鍵判斷 (續)

長沙賽格發展有限公司 (「長沙賽格」) 分類為合營企業

長沙賽格為一間有限公司，其法律形式賦予合營安排各方與公司本身分離。此外，並無合約安排或任何其他事實及情況指出合營安排各方有權享有合營安排之資產及承擔有關負債。因此，長沙賽格分類為本集團之合營企業。詳情請參閱附註21。

估計的不確定性之主要來源

以下為有關未來之主要假設以及於各報告期末所作估計的不確定性之其他主要來源，而該等假設及不確定性大有可能導致須於下一個財政年度內對資產及負債賬面值作重大調整。

應收貸款之估計減值虧損

當發生事件或情況轉變顯示應收貸款之賬面值不能收回時，管理層須就減值進行檢討。本公司董事作出判斷該等事件或情況轉變是否已經發生，並就釐定可收回金額作出估計。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，應收貸款之賬面值為港幣48,459,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣133,952,000元）（經扣除累計減值虧損港幣393,750,000元）（二零一二年十二月三十一日：港幣384,527,000元）。

可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值

可換股工具之公平值涉及對發行人之信貸差、貼現率、預期信貸評級及未來現金流量之假設。若此等假設出現變動，將可對公平值造成重大轉變。可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產於二零一三年十二月三十一日之賬面值為港幣66,612,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣41,441,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源 (續)

估計的不確定性之主要來源 (續)

收購潛在投資所付按金之估計減值

每當事件發生或情況有變而顯示賬面值未必可收回時，收購潛在投資所付按金由管理層檢討是否有所減值。本公司董事判斷是否發生有關事件或情況有變，並在決定可收回金額時作出估計。

於二零一三年十二月三十一日，收購潛在投資所付按金之賬面值為港幣88,000,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣52,000,000元），已扣除累計減值虧損港幣20,000,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣20,000,000元）。

衍生財務工具之公平值

誠如附註29所述，本公司董事運用其判斷為公平值計量選取市場參與者普遍使用之合適之估值技術。於估計資產或負債之公平值時，本集團盡可能採用市場可觀察數據。倘第一層輸入數據不可用，本集團會委聘第三方合資格估值師進行估值。本公司董事會與合資格外聘估值師緊密合作，制訂合適之估值技術及模式輸入數據。於二零一三年十二月三十一日，按公平值計量之衍生財務資產及負債之賬面值分別為港幣2,014,000元（二零一二年：零）及零（二零一二年：港幣4,567,000港元）。

本集團採用包括並非以可觀察市場數據為依據的輸入數據在內的估值技巧估計若干類別財務工具的公平值。附註6及29提供有關釐定各項資產及負債公平值所使用之估值技巧、輸入數據及主要假設的詳細資料。

4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源 (續)

估計的不確定性之主要來源 (續)

投資物業之公平值

於報告期末，投資物業乃根據獨立專業估值師所作之估值按公平值列賬。於釐定公平值時，估值師乃基於涉及若干對市場狀況所作估計之估值方法。在依賴估值報告時，本公司董事已作出判斷，信納估值所使用之假設已反映現時市場狀況。該等假設之變化會導致本集團在損益中確認之投資物業公平值變動。按公平值計量之投資物業於二零一三年十二月三十一日之賬面值約為港幣219,964,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣209,157,000元）。

於合資公司之權益之估計減值虧損

釐定於合資公司之權益是否出現減值時，須對預期日後從合資公司產生之現金流量及預期股息收益作出估計，並選用適合的折現率以計算現值。當實際未來現金流量少於預期時，或會出現重大減值虧損。本集團之合資公司於二零一三年十二月三十一日之賬面值約港幣146,761,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣135,942,000元）。

5. 資本風險管理

本集團對其資本進行管理，以確保其可繼續按持續經營基準經營，同時透過優化債務及股本結餘，為股東創造最大回報。本集團之整體策略和去年並無不同。

本集團於二零一三年十二月三十一日之資本結構由債務組成，其中包括現金及現金等值物、附註28所披露之銀行借款、附註30所披露之應付債券及本公司擁有人應佔權益（其中包括已發行股本、各項儲備及累計虧損）。

本公司董事將每年檢討資本結構。董事會考慮資本成本及由各資產類別所產生之相關風險，並作為檢討之一部份。基於董事之建議，本集團將透過發行新股份、股份購回以及發行新債務或贖回現有債務等方式平衡其整體資本結構。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6. 財務工具

(a) 財務工具分類

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<i>財務資產</i>		
可供出售財務資產		
— 按成本	4,000	2,110
— 按公平值	28,904	20,811
	32,904	22,921
按公平值透過損益列賬		
— 持作買賣投資	170,831	117,399
— 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產	66,612	41,441
— 衍生財務資產	2,014	—
	239,457	158,840
貸款及應收賬款（包括銀行結餘及現金）	190,689	291,290
<i>財務負債</i>		
按公平值透過損益列賬之財務負債		
— 衍生財務負債	—	4,567
按攤銷成本計量之其他財務負債	62,240	54,400

6. 財務工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括應收貸款、按金及其他應收款項、銀行結餘及現金、按公平值透過損益列賬之財務資產（包括持作買賣之投資及可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產）、可供出售財務資產、衍生財務資產／負債、預提費用其他應付賬款、應付債券及銀行借款。該等財務工具之詳情於各附註內披露。與該等財務工具相關之風險包括市場風險（貨幣風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險之政策載列如下。管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能夠以及時和有效之方式實施合適的措施。

市場風險

i) 貨幣風險

若干於中國成立之附屬公司之功能貨幣為人民幣。人民幣不能自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。本集團於報告日期以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值主要以美元列值。

	資產	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
美元	33,028	25,630
人民幣	1,115	798
總計	34,143	26,428

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6. 財務工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

i) 貨幣風險 (續)

除上文所述者外，本集團並無因外幣匯率變動而導致面臨重大風險。本集團現時並無任何用作對沖其貨幣風險之政策。

由於港元與美元掛鈎，因此並無就美元進行敏感度分析，亦無對人民幣進行敏感度分析，有關波動及影響僅屬輕微。

ii) 利率風險

本集團所面對的利率變動風險主要來自以浮動利率計息之銀行結餘及銀行借款，該等銀行結餘令本集團面對現金流利率風險，而以固定利率計息之應收貸款、應付債券及可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產令本集團面對公平值利率風險。本集團並無制定用以管理利率風險之政策。本集團並無使用任何衍生工具合約或制定任何政策，以對沖其利率風險，因為所面對之風險不大。

敏感度分析

倘若利率上升／下降100個基點，並假設於報告期期末仍未結算之財務工具於整個年度內仍未結算，則在所有其他變數保持不變之情況下，本集團年內除稅後虧損應會減少／增加約港幣133,000元（二零一二年：港幣182,000元）。該假定變動對本集團權益之其他組成部份並無影響。此乃主要因本集團在浮息銀行結餘及借款利率方面之風險所致。上升或下降100個基點指管理層對利率合理潛在變動之評估。

6. 財務工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

iii) 其他價格風險

本集團就其上市股本證券投資、非上市基金投資及可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之投資面對股價風險。管理層透過維持包括具不同風險之投資的投資組合，控制風險。本集團的其他價格風險主要集中於聯交所所報之股本工具及金融機構所報之基金投資。

敏感度分析

以下敏感性分析乃根據本集團於報告日期所面對之股價風險予以釐定。

倘列入持作買賣投資的各股本證券價格上升／下降10% (二零一二年：10%)，截至二零一三年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將減少／增加約港幣14,264,000元 (二零一二年：港幣9,802,000元)，乃因按公平值透過損益列賬之財務資產之變動所致。

就列入可供出售財務資產之非上市基金投資而言，倘有關股本工具之價格上升／下跌10%，則於二零一三年十二月三十一日之投資重估儲備應會增加／減少約港幣2,890,000元 (二零一二年十二月三十一日：港幣2,081,000元)。

就可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產而言，倘個別可換股工具的價格上升／下降10%，則截至二零一三年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將減少約港幣1,214,000元 (二零一二年：港幣339,000元) 或增加約港幣1,845,000元 (二零一二年：港幣392,000元)，乃因可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值變動所致。

倘認股權證發行人股價上升／下跌10%，而所有衍生工具部份按照過往與本公司股價的相互關係變動，則截至二零一三年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將減少或增加約港幣474,000元 (二零一二年：無)，乃因衍生財務資產之公平值變動所致。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6. 財務工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

於二零一三年十二月三十一日，本集團因對方未能履行其責任而使本集團蒙受金融虧損而產生之最大信貸風險承擔，為綜合財務狀況表內所列載之相關已確認財務資產之賬面值。

為盡可能減低信貸風險，本集團管理層已成立一支隊伍，專責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保已就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團會於各報告期末審閱各個個別債項之可收回數額，以確保已就不可收回數額作出充份減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

就應收貸款（指根據本集團之貸款融資業務向客戶提供之融資墊款）而言，均會對所有客戶作個別信貸評估。該等評估針對客戶之財務背景及目前還款能力，並考慮到客戶特定的賬戶資料以及關於客戶營業所在經濟環境之資料。

本集團面對之信貸風險主要受每個客戶之個人特色所影響。於客戶經營之行業之拖欠風險亦會對信貸風險構成影響，但影響相對較少。

6. 財務工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

就源自本集團之貸款融資業務之應收貸款而言，於二零一三年十二月三十一日之應收貸款總額其中19%（二零一二年：30%）應收自本集團最大客戶的應收貸款，而於二零一三年十二月三十一日之應收貸款總額的47%（二零一二年：67%）應收自本集團貸款融資業務的五大客戶。

由於管理層已適當審慎地批授信貸並定期查核有關客戶之財務背景，故董事認為信貸風險已受到控制。

流動資金的信貸風險有限，因交易對手乃為獲國際信貸評級機構給予高評級的銀行。

本集團因地區分佈所涉及之信貸集中風險主要在香港，佔二零一三年及二零一二年十二月三十一日之應收貸款之100%。

流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控及保持管理層認為足夠的現金及現金等值數額，以為本集團的業務營運提供資金並減輕現金流量波動的影響。管理層監察銀行借款的使用，確保遵守貸款契約。

下表列載利息及主要現金流量資料。在利息流動及浮動利率情況下，未折現金額乃從報告期末的利率曲線計算。

若浮動利率之變動與報告期末所釐定之利率估計水平出現差異，則下文就非衍生財務負債的利率工具載列的金額或會有變。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6. 財務工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

於二零一三年十二月三十一日

	按要求或 一年內 港幣千元	超過一年 但兩年內 港幣千元	超過兩年 但五年內 港幣千元	超過五年 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	於 二零一三年 十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元
非衍生財務負債						
預提費用及其他						
應付賬款	22,509	-	-	-	22,509	22,509
應付債券	600	600	1,800	10,600	13,600	10,000
銀行借款	30,411	-	-	-	30,411	29,731
	53,520	600	1,800	10,600	66,520	62,240

於二零一二年十二月三十一日

	按要求或 一年內 港幣千元	超過一年 但兩年內 港幣千元	超過兩年 但五年內 港幣千元	超過五年 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	於 二零一二年 十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元
非衍生財務負債						
預提費用及其他						
應付賬款	14,190	-	-	-	14,190	14,190
應付債券	600	600	1,800	11,200	14,200	10,000
銀行借款	30,918	-	-	-	30,918	30,210
	45,708	600	1,800	11,200	59,308	54,400

6. 財務工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

附有要求償還條款之銀行貸款在以上到期日分析中列入「按要求或一年內」時間範圍內。於二零一三年十二月三十一日，該等銀行貸款之未折現本金額合共為港幣29,731,000元（二零一二年：港幣30,210,000元）。考慮到本集團之財務狀況，董事相信銀行不大可能會行使酌情權要求即時還款。董事相信，該等銀行貸款將於報告期期末後根據貸款協議所載之預定還款日期，於未來18年（二零一二年：19年）每月分期償還。屆時，本金總額及利息的現金流出量將為港幣36,263,000元（二零一二年：港幣37,739,000元）。

倘浮動利率的變動與在報告期期末所釐定之估計利率有所不同，則上文就非衍生財務負債之浮動利率工具載列之數額須予更改。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6. 財務工具 (續)

(c) 財務工具公平值計量

下表提供經常性及非經常性於各報告期末以公平值計量的財務工具之分析，並根據其公平值根據本集團會計政策可觀察程度分為第一層至第三層。

	二零一三年十二月三十一日			
	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
按公平值透過損益列賬之財務資產				
— 持作買賣上市股本證券	170,831	—	—	170,831
— 可換股工具指定按公平值透過損益列賬	—	66,612	—	66,612
— 衍生財務資產	—	2,014	—	2,014
可供出售財務資產				
— 非上市基金投資	—	28,904	—	28,904
	170,831	97,530	—	268,361
	二零一二年十二月三十一日			
	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
按公平值透過損益列賬之財務資產				
— 持作買賣上市股本證券	117,399	—	—	117,399
— 可換股工具指定按公平值透過損益列賬	—	34,475	6,966	41,441
可供出售財務資產				
— 非上市基金投資	—	20,811	—	20,811
	117,399	55,286	6,966	179,651
按公平值透過損益列賬之財務負債				
— 衍生財務負債	—	4,567	—	4,567

6. 財務工具 (續)

(c) 財務工具公平值計量 (續)

於本年度及以往年度，公平值等級之間並無轉撥。

第二層財務工具公平值計量所使用之估值技巧及輸入數據載列如下：

	估值技巧	主要輸入數據
香港上市公司發行之可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產	二項式期權定價模式	貼現率及波動層
衍生財務資產	二項式期權定價模式	貼現率及波動層
非上市基金投資	銀行報價	銀行報價

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6. 財務工具 (續)

(c) 財務工具公平值計量 (續)

金融資產第三層公平值計量按持續基準之對賬：

	由一間香港 私人公司發行 之可換股 工具指定 按公平值 透過損益列賬 之財務資產 港幣千元
於二零一三年一月一日	6,966
計入損益的虧損總額	(6,966)
於二零一三年十二月三十一日	—

於損益確認之上述本年度收益或虧損總額計入損益及其他全面收益表。

本公司董事認為按攤銷成本於綜合財務表列賬之財務資產及財務負債與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 營業額及收入

營業額

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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
租金收入	2,835	1,830
出售持作買賣投資所得款項淨額	83,340	140,804
提供貸款融資之利息收入	7,903	12,701
	94,078	155,335

收入

收入指本年度內租金收入；來自持作買賣投資之股息收入；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收入分析：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
租金收入	2,835	1,830
提供貸款融資之利息收入	7,903	12,701
來自持作買賣投資之股息收入	17	85
	10,755	14,616

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 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）之經營分類已於截至二零一二年十二月三十一日止年度終止。下文呈報之截至二零一二年十二月三十一日止年度之分類資料並不包括該等已終止經營業務之任何金額，而有關金額在附註13內詳細說明。

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。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
分類收入		
— 物業投資	2,835	1,830
— 貸款融資	7,903	12,701
— 來自持作買賣投資之股息收入	17	85
	10,755	14,616

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
分類溢利 (虧損)		
— 物業投資	3,786	8,111
— 證券買賣	1,914	5,925
— 貸款融資	(10,626)	(28,373)
	(4,926)	(14,337)
未分配企業開支	(24,122)	(28,506)
未分配企業收入	2,281	6,378
解除確認可換股工具指定按公平值透過損益列賬之 財務資產之淨虧損	—	(18,934)
可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產 公平值變動產生之收益	10,020	4,742
出售附屬公司收益	—	2,749
衍生財務資產／負債之公平值變動所產生收益 (虧損)	2,299	(3,217)
解除確認衍生財務負債所產生之收益	4,567	—
於聯營公司之權益減值虧損	—	(1,475)
視作出售於聯營公司部份權益之虧損	(8,453)	—
融資成本	(1,309)	(2,664)
除稅前虧損	(19,643)	(55,264)

經營分類之會計政策與附註3所述本集團之會計政策相同。分類溢利／虧損指每個分類應佔之溢利／虧損，而並無獲分配中央行政費用、董事薪酬、解除確認可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之淨虧損、可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產公平值變動產生之收益、出售附屬公司收益、可供出售金融資產之減值虧損、於聯營公司之權益減值虧損、視作出售於聯營公司部份權益之虧損、解除確認產生之收益及衍生財務資產／負債公平值變動所產生之收益及虧損、解除確認衍生負債產生之收益以及融資成本。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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
分類資產		
— 物業投資	381,405	371,798
— 證券買賣	172,591	159,539
— 貸款融資	49,183	119,738
分類資產總值	603,179	651,075
未分配企業資產	281,717	232,037
綜合資產	884,896	883,112
分類負債		
— 物業投資	10,418	3,924
— 證券買賣	3,458	2,192
— 貸款融資	821	835
分類負債總額	14,697	6,951
未分配企業負債	79,561	81,762
綜合負債	94,258	88,713

8. 分類資料 (續)

分類資產及負債 (續)

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、衍生財務資產、銀行結餘及現金以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、稅項及遞延稅項除外。

其他分類資料

截至二零一三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	212	-	147	2,156	2,515
添置機器及設備及投資物業	4,241	-	-	27	4,268
應收貸款減值虧損	-	-	11,238	-	11,238
應收貸款減值虧損撥回	-	-	(2,015)	-	(2,015)
應佔合營企業溢利	(6,528)	-	-	-	(6,528)
公平值虧損／(收益)					
— 投資物業	(2,700)	-	-	-	(2,700)
— 持作買賣投資	-	13,423	-	-	13,423
出售持作買賣投資之收益	-	(20,284)	-	-	(20,284)

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

其他分類資料 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度 (續)

	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
--	--------------	--------------	--------------	-------------	------------

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公平值 變動所產生收益	-	(10,020)	-	-	(10,020)
衍生財務資產／負債公平值 變動產生之收益	-	2,299	-	-	2,299
解除確認衍生財務 負債產生的收益	-	(4,567)	-	-	(4,567)
利息收入	-	(1,203)	(4)	(267)	(1,474)
融資成本	-	702	-	607	1,309
所得稅支出	278	1,268	-	15	1,561

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

其他分類資料 (續)

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
撇銷機器及設備虧損	–	–	–	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)
應佔合營企業溢利	(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)

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
解除確認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)

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港	10,111	13,978	135,005	139,934
中國	644	638	285,168	268,971
	10,755	14,616	420,173	408,905

附註：非流動資產不包括有關財務工具之非流動資產。

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%的客戶之收入如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
客戶A ¹	2,142	1,586
客戶B ²	2,010	2,022
客戶C ²	1,907	3,071
	6,059	6,679

1 來自貸款融資及物業投資之收入

2 來自貸款融資之收入

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

9. 其他收入及收益

本集團之其他收入及收益分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務		
銀行利息收入	46	30
應收承兌票據之利息	185	5,030
其他利息收入	79	958
可換股工具利息收入	1,164	–
其他	807	360
	2,281	6,378

10. 融資成本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務		
利息：		
銀行貸款	702	434
應付承兌票據(附註)	–	1,887
應付債券	607	343
	1,309	2,664

附註：應付承兌票據乃就與若干有關人士(詳情見附註37(a))所進行之交易(詳情見附註38(f))發行，按年利率6%計息，並已於截至二零一二年十二月三十一日止年度透過出售附屬公司出售。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

11. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除（計入）下列項目：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務		
員工成本，包括董事酬金：		
薪酬及津貼	21,243	19,144
退休福利計劃供款	656	490
	21,899	19,634
核數師酬金	770	730
機器及設備折舊	2,515	2,598
撇銷機器及設備虧損	-	598
根據經營租約之最低租金付款	4,398	4,365
可供出售財務資產減值	110	150
租金收入總額	(2,835)	(1,830)
減：開支（已計入銷售成本）	226	135
租金收入淨額	(2,609)	(1,695)

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

12. 所得稅支出（抵免）

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務		
本年度稅項： 香港	1,283	1,717
遞延稅項（附註31）	278	(2,363)
	1,561	(646)

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度之香港利得稅均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%。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

12. 所得稅支出（抵免）（續）

本年度所得稅支出（抵免）與綜合損益及其他全面收益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務		
除稅前虧損	(19,643)	(55,264)
按本地所得稅率16.5%（二零一二年：16.5%）計算之稅項	(3,241)	(9,119)
應佔合營企業之稅務影響	(1,077)	(2,097)
不可扣稅開支之稅務影響	9,916	20,783
毋須課稅收入之稅務影響	(4,455)	(6,263)
於不同司法管轄區域經營之附屬公司之不同稅率之影響	(612)	346
投資物業之遞延稅項之稅務影響	(36)	(2,561)
未確認稅項虧損之稅務影響	1,724	198
未確認可扣稅暫時差異之稅務影響	346	181
動用過往年度未確認之稅項虧損	(1,004)	(2,114)
本年度所得稅支出（抵免）	1,561	(646)

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

12. 所得稅支出（抵免）^(續)

本集團的遞延稅項資產之主要部份未作撥備，於報告期期末根據累計暫時差額計算如下：

	其他暫時差額 港幣千元	估計稅務虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一二年一月一日	37,144	34,762	71,906
年內變動	181	(1,916)	(1,735)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	37,325	32,846	70,171
年內變動	617	720	1,337
於二零一三年十二月三十一日	37,942	33,566	71,508

由於未能確定將來的溢利來源，故本集團於兩個年度均無確認因其他暫時差額及稅項虧損而產生的遞延稅項資產。於報告期期末，本集團可用於抵銷未來應課稅溢利之未屆滿估計稅項虧損以及其他可扣稅暫時差額分別約為港幣179,220,000元（二零一二年：港幣174,856,000元）及港幣146,772,000元（二零一二年：港幣143,033,000元）。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，已動用過往年度未確認遞延稅項資產之稅項虧損約港幣6,085,000元（二零一二年：港幣12,813,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

13. 已終止經營業務

於二零一二年四月三十日，本集團訂立一項買賣協議，按現金代價港幣300,000元向一名獨立第三方出售附屬公司CentreWorld Holding Ltd.（「CentreWorld」），該公司從事本集團所有電腦電話銷售業務。出售業務已於二零一二年四月三十日完成，當日CentreWorld之控制權已轉交予收購方。

截至二零一二年十二月三十一日止年度來自已終止經營業務之溢利分析如下：

	二零一二年 港幣千元
期間電腦電話業務之虧損	(102)
出售電腦電話業務之收益 (附註41)	566
	464

已計入綜合損益及其他全面收益表之電腦電話業務於二零一二年一月一日至二零一二年四月三十日期間之業績如下：

	二零一二年 一月一日至 二零一二年 四月三十日 港幣千元
收益	2,413
銷售成本	(1,156)
毛利	1,257
銷售及分銷費用	(4)
行政費用	(1,355)
期間虧損	(102)

13. 已終止經營業務 (續)

期間來自已終止經營業務之虧損已扣除下列各項：

	截至 二零一二年 四月三十日 止期間 港幣千元
機器及設備折舊	15
根據經營租約之最低租金付款	128
確認為開支之存貨成本	1,156

截至二零一二年十二月三十一日止年度，CentreWorld向本集團貢獻經營現金流量淨額港幣323,000元，而並無就投資活動及融資活動支付任何款項。

CentreWorld於出售日期之資產及負債賬面值在附註41披露。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

14. 董事及主要行政人員酬金

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
執行董事及主要行政人員：		
袍金	—	—
薪酬及其他福利(附註)	3,588	2,392
退休福利計劃供款	30	28
績效獎金	1,656	1,104
	5,274	3,524
非執行董事		
袍金	119	—
獨立非執行董事		
袍金	993	968
	6,386	4,492

附註：其他福利包括房屋津貼。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止各年度，概無董事及主要行政人員放棄收取其酬金。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，並無向本公司董事及主要行政人員支付酬金，作為邀請其加入或加入本集團時之獎勵或作為失去職位之補償。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

14. 董事及主要行政人員酬金 (續)

各董事及主要行政人員於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度收取之董事酬金詳情如下：

截至二零一三年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 港幣千元	薪酬及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	績效獎金 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
楊秀嫻 ¹	–	1,794	15	828	2,637
陳瑞常	–	1,794	15	828	2,637
非執行董事					
林國興 ²	119	–	–	–	119
獨立非執行董事					
袁慧敏	331	–	–	–	331
王展望	331	–	–	–	331
周傳傑	331	–	–	–	331
	1,112	3,588	30	1,656	6,386

1 於二零一四年一月八日辭任。

2 於二零一三年九月二日獲委任為非執行董事並於二零一四年一月一日調任為執行董事。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

14. 董事及主要行政人員酬金 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 港幣千元	薪酬及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	績效獎金 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
楊秀嫻	–	1,196	14	552	1,762
陳瑞常	–	1,196	14	552	1,762
獨立非執行董事					
袁慧敏	276	–	–	–	276
林家威 ³	242	–	–	–	242
王展望	276	–	–	–	276
周傳傑 ⁴	174	–	–	–	174
	968	2,392	28	1,104	4,492

3 於二零一二年四月二十七日辭任。

4 於二零一二年五月十四日獲委任。

於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本公司並無委任行政總裁。陳瑞常女士（「陳女士」）及楊秀嫻女士（「楊女士」）（已於二零一四年一月八日辭任）履行行政總裁之職責。上文所披露彼等之薪酬包括陳女士及楊女士所提供之服務。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

15. 僱員酬金

於本年度內，本公司五名最高薪人士包括兩名董事（二零一二年：兩名董事），其酬金載於上文附註14。餘下三名人士（二零一二年：三名人士）於截至二零一三年十二月三十一日止年度收取之酬金如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
薪酬及津貼	2,950	2,687
退休福利計劃供款	45	42
績效獎金	173	253
	3,168	2,982

彼等之酬金介乎以下範圍之內：

	二零一三年 僱員人數	二零一二年 僱員人數
港幣1,000,000元以下	1	2
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	2	1

除附註14所披露董事之酬金外，年報（該等財務報表構成其中一部分）「董事及高級管理人員」一節載列其簡歷之高級管理人員之酬金介乎以下範圍：

	二零一三年 僱員人數	二零一二年 僱員人數
零至港幣1,000,000元	—	1
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	—

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

16. 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（二零一二年：無）。

17. 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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
虧損		
本公司擁有人應佔本年度虧損	(22,415)	(56,512)
	二零一三年	二零一二年
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	675,814,000	675,814,000

17. 每股虧損 (續)

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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本公司擁有人應佔本年度虧損	(22,415)	(56,512)
減：		
本年度來自已終止經營業務溢利	-	464
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	(22,415)	(56,976)

所使用之分母與上文所詳述用以計算每股基本及攤薄盈利之分母相同。

來自已終止經營業務

截至二零一二年十二月三十一日止年度，已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利為每股港幣0.07仙，乃根據截至二零一二年十二月三十一日止年度來自已終止經營業務之溢利港幣464,000元及上文所詳述用以計算每股基本及攤薄盈利之分母計算。

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二零一三年及二零一二年之平均市價，以及可認購股份之本公司期權之個別行使價高於本公司股份於二零一三年之平均市價，因此計算每股攤薄虧損時，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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

18. 機器及設備

	租賃裝修 港幣千元	傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 港幣千元	電腦設備 港幣千元	租予客戶 之設備 港幣千元	開發設備 港幣千元	汽車 港幣千元	船舶 港幣千元	總計 港幣千元
成本								
於二零一二年一月一日	391	3,427	2,655	43	442	2,479	14,461	23,898
匯兌調整	-	2	8	-	-	-	-	10
添置	212	38	175	-	-	-	-	425
出售附屬公司	-	(966)	(1,776)	(43)	(442)	-	-	(3,227)
撤銷	(391)	(774)	(131)	-	-	-	-	(1,296)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	212	1,727	931	-	-	2,479	14,461	19,810
添置	-	183	25	-	-	402	-	610
於二零一三年十二月三十一日	212	1,910	956	-	-	2,881	14,461	20,420
折舊								
於二零一二年一月一日	212	1,752	2,158	34	395	1,262	4,290	10,103
匯兌調整	-	1	5	-	-	-	-	6
本年度扣除	226	326	127	-	1	497	1,436	2,613
出售附屬公司	-	(964)	(1,758)	(34)	(396)	-	-	(3,152)
撤銷時抵銷	(388)	(209)	(101)	-	-	-	-	(698)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	50	906	431	-	-	1,759	5,726	8,872
本年度扣除	96	420	125	-	-	414	1,460	2,515
於二零一三年十二月三十一日	146	1,326	556	-	-	2,173	7,186	11,387
賬面值								
於二零一三年十二月三十一日	66	584	400	-	-	708	7,275	9,033
於二零一二年十二月三十一日	162	821	500	-	-	720	8,735	10,938

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

18. 機器及設備 (續)

以上機器及設備項目以直線法按下列年率計算折舊：

租賃物業裝修	20%
傢私、固定裝置及辦公室設備	20%
電腦設備	30%
租予客戶之設備	30%
用作開發之設備	30%
汽車	30%
船舶	10%

19. 投資物業

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
公平值		
於一月一日	209,157	148,716
收購一間附屬公司所得 (附註40)	3,658	–
添置	–	59,844
於損益中確認之公平值增加(減少)淨額	2,700	(107)
匯兌調整	4,449	704
於十二月三十一日	219,964	209,157
根據中期租約持有之投資物業		
– 香港	82,100	76,300
– 中國	137,864	132,857
	219,964	209,157

本集團之投資物業於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之公平值，乃根據與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師行Jointgoal Surveyors Limited (「Jointgoal Surveyors」) 或Avista Valuation Advisory Limited (「Avista」) 於當日所作估值而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

19. 投資物業 (續)

估值乃使用市場比較法參考在類似地區及狀況下同類物業成交價格之市場數據（倘可獲得有關資料）而釐定。

對於並無市場交易價格資料的物業而言，公平值根據收益法釐定，而物業的所有可出租單位的市值租金則以投資者就此類物業所預期的市場收益進行評估及折讓。市值租金乃參考物業的可出租單位以及於相同地點出租類似物業所收取的租金進行評估。折讓率乃參考分析有關地區類似商用物業的銷售交易產生的收益，並經計及物業投資者的市場預期後調整以反映本集團投資物業特定之因素。

過往年度採用的估值技巧並無變動。

在估計物業公平值時，物業的最大及最佳用途為其當前用途。

本集團根據經營租約持有以賺取租金或作資本增值用途的所有物業使用公平值模型計量並分類及入賬列作投資物業。

於二零一三年十二月三十一日，賬面值港幣71,400,000元（二零一二年：港幣70,300,000元）及港幣6,300,000元（二零一二年：港幣6,000,000元）之本集團投資物業已分別抵押予銀行（作為本集團獲授銀行信貸之擔保）（附註28）及一名可換股債券發行人（附註24(e)）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的投資物業及有關公平值層級之資料詳情如下：

	於二零一三年 十二月 三十一日 之公平值 港幣千元		
	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	
投資物業	62,478	157,486	219,964

年內，第二層與第三層之間並無轉撥。

19. 投資物業 (續)

投資物業第二層公平值計量所使用的估值技巧及輸入數值：

若干位於香港及中國之投資物業之公平值乃使用市場比較法參考公開可得最近可資比較物業每平方尺之銷售價格而釐定。

有關投資物業第三層公平值計量之資料：

估值技巧	主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據
收入法	租金收益率、時間因素及折現率	介乎2.2%至4.25%之租金收益率及 介乎2.2%至4.25%之折現率

使用貼現現金流量根據收入法釐定之投資物業之公平值計量與租金收益率正相關，及與折現率負相關。所使用的貼現率稍微上升將導致物業之公平值計量大幅減少，反之亦然。

投資物業第三層公平值計量按持續基準之對賬：

	分類為第三層 之投資物業 港幣千元
於二零一三年一月一日	153,370
於損益中確認之公平值增加淨額	614
匯兌調整	3,502
於二零一三年十二月三十一日	157,486

上述於損益中確認之公平值增加淨額計入損益及其他全面收益表，並歸屬於與報告期末持有的投資物業有關的未變現收益或虧損變動。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司之權益

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於下列項目之投資成本： 香港一間上市聯營公司	43,200	51,653
減：本年度確認之減值虧損	(1,475)	(1,475)
	41,725	50,178
上市投資之公平值	74,529	50,178

上述披露之本集團於聯營公司之權益之公平值根據聯交所可得之所報市價（根據香港財務報告準則第13號之條款為第一層輸入數據）計算。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益：

名稱	業務架構形式	註冊成立／ 營業地點	已發行 資本詳情	本集團應佔股權百分比		主要業務
				二零一三年 附註	二零一二年	
中國農業生態有限公司 （「中國農業生態」）	於聯交所上市的公司	百慕達／ 香港	已發行股本	20.98%	25.17%	投資控股

附註：年內，中國農業生態發行586,000,000股新股份，藉此，本集團應佔股權百分比由25.17%攤薄至20.98%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，有關視作出售之金額約港幣8,453,000元已於損益中確認。

於二零一三年十二月三十一日，於香港一間上市聯營公司之投資成本包括因收購聯營公司而產生之商譽港幣41,725,000元（二零一二年：港幣50,178,000元）。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無確認於聯營公司之權益減值（二零一二年：港幣1,475,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司之權益 (續)

聯營公司之財務資料概要

有關本集團聯營公司之財務資料概要如下。

下列財務資料概要指聯營公司根據香港財務報告準則編製之財務報表所示之金額。

聯營公司使用權益法在該等綜合財務報表中入賬。

中國農業生態

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
流動資產	19,298	5,806
非流動資產	7,978	7,894
流動負債	(11,981)	(31,098)
非流動負債	(4,806)	–
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	19,194	20,798
本年度來自持續經營業務之虧損及全面開支總額	(25,760)	(21,046)

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司之權益 (續)

上述財務資料概要與綜合財務報表中確認之於聯營公司之權益之賬面值對賬：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
中國農業生態股東權益虧損淨額	(10,489)	(17,398)
本集團於中國農業生態之擁有權權益佔比	20.98%	25.17%
商譽	41,725	50,178
本集團於中國農業生態之權益之賬面值	41,725	50,178

本集團於應用權益法時已經終止確認其於該等聯營公司之虧損。本年度及累計聯營公司之未確認數額如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度尚未確認之應佔聯營公司虧損	5,404	3,814
累計應佔聯營公司虧損	9,218	3,814

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

21. 於合營企業之權益

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於中國一間非上市合營企業之投資之成本	96,719	96,719
應佔收購後溢利	39,340	32,812
應佔收購後其他全面收入	10,702	6,411
	146,761	135,942

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團於下列合營企業擁有權益：

名稱	業務架構形式	註冊成立 及營業地點	已繳資本詳情	本集團應佔 股權百分比	主要業務
				<i>附註</i>	
長沙賽格	有限責任公司	中國	人民幣 35,000,000元	54%	租賃辦公室物業及 物業投資

附註： 本集團持有長沙賽格54%之已發行股本。然而，本集團對長沙賽格之董事會組成僅有共同控制權，因此，長沙賽格分類為本集團之合營企業。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

21. 於合營企業之權益 (續)

於二零一三年十二月三十一日，於合營企業之投資成本包括因收購產生之商譽為港幣17,909,000元（二零一二年：港幣17,909,000元）。於報告期內商譽並無變動。

重大合營企業之財務資料概要

有關本集團合營企業之財務資料概要如下。

下文財務資料概要指根據香港財務報告準則編製的合營企業之財務報表所示之金額。

合營企業乃使用權益法於本綜合財務報表中入賬。

長沙賽格

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
流動資產	7,109	5,511
非流動資產	324,086	306,763
流動負債	(92,580)	(93,694)
上述披露之金額包括：		
現金及現金等值物	4,142	3,250
流動財務負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	-	(25,633)

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

21. 於合營企業之權益 (續)

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	25,117	22,108
本年度來自持續經營業務之溢利	12,089	23,529
本年度其他全面收入	7,946	42
本年度全面收入總額	20,035	23,571

上述披露之金額包括：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
折舊及攤銷	4,772	5,194
利息收入	13	29
利息開支	917	1,767
所得稅開支	1,387	-

上述財務資料概要與綜合財務報表中確認於長沙賽格之權益之賬面值對賬：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
合營企業資產淨值	238,615	218,580
本集團於長沙賽格之股權佔比例	54%	54%
商譽	17,909	17,909
本集團於長沙賽格之股權之賬面值	146,761	135,942

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

22. 可供出售財務資產

可供出售財務資產包括：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非上市基金投資，按公平值	28,904	20,811
在香港之非上市股本投資按成本 減：已確認減值虧損	4,500 (500)	2,500 (390)
	4,000	2,110
	32,904	22,921

本集團之非上市股本投資指(i)在香港從事鐘錶零售之一間香港私人有限公司之3.08%（二零一二年：2.99%）股本權益；及(ii)在香港從事投資控股業務之一間的私人公司之5%（二零一二年：5%）股本權益。由於合理公平值估計之範圍非常大，以致本公司董事認為不能可靠地計量公平值，因此該投資於報告期期末按成本扣除減值而計量。截至二零一三年十二月三十一日止年度，減值虧損港幣110,000元（二零一二年：港幣150,000元）已在損益中確認，因為過去數年被投資者已產生持續經營虧損，且被投資者預期未來並無現金流入。

本集團之非上市基金投資按公平值計量，並分類為第二層公平值計量（見附註6(c)）。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，已在其他全面收入中確認公平值收益港幣8,093,000元（二零一二年：港幣4,013,000元）。以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之非上市基金投資如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
美元	28,904	20,811

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

23. 應收貸款

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
源自貸款融資業務之應收貸款：		
有抵押應收貸款	206,121	205,593
無抵押應收貸款	73,796	125,154
減：已確認減值虧損	(237,947)	(228,724)
	41,970	102,023
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	6,489	17,128
其他無抵押應收貸款	3,823	3,823
	162,292	187,732
減：已確認減值虧損	(155,803)	(155,803)
	6,489	31,929
	48,459	133,952

源自貸款融資業務之應收有抵押貸款以上市股票、由上市公司發行之可換股債券、非上市股份及位於香港之物業作為抵押，並按固定年利率8%至14%（二零一二年：8%至14%）計息。

源自貸款融資業務之應收無抵押貸款按8%至14%不等之固定年利率（二零一二年：5%至14%）計息。並無應收無抵押貸款（二零一二年：港幣51,416,000元）獲獨立第三方作擔保。

承兌票據為無抵押、按本金額以年利率2%計息，於截至二零一三年十二月三十一日止年度已償還。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

23. 應收貸款 (續)

應收一間前附屬公司款項及其他無抵押應收貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。

向本公司一間聯營公司－中國農業生態之墊款為無抵押、按年利率6%計息，須於二零一三年七月三十一日償還，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，該墊款延遲至二零一四年九月三十日償還。

下表列示於各報告期末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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
超過3個月但少於6個月	5,118	—
超過6個月但少於12個月	—	23,970
超過12個月	43,341	109,982
	48,459	133,952

應收貸款中所包括的本集團向客戶及承兌票據持有人提供之貸款融資於有關貸款協議所列明之到期日到期償還。有關本集團信貸政策之詳情載於附註6。

已逾期但無減值之應收貸款之賬齡分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
超過3個月但少於6個月	—	14,096
超過6個月但少於12個月	22,079	—
	22,079	14,096

23. 應收貸款 (續)

本集團之應收貸款結餘包括賬面總值為港幣22,079,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣14,096,000元)，於二零一三年十二月三十一日經已逾期但無減值，本集團並無就此作減值撥備。本集團持有在聯交所上市之公司之證券作為該等結餘之抵押品。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。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，在綜合損益及其他全面收益表中確認應收貸款減值虧損為港幣11,238,000元(二零一二年：港幣29,544,000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抵押品及／或就該等逾期結欠款項發出令狀提出起訴後，評估全數相關應收款項均不可收回。

本集團持有若干在聯交所上市之股本證券，於二零一三年十二月三十一日之公平值為港幣47,576,000元(二零一二年：港幣51,672,000元)，作為有抵押應收貸款之抵押品。

於報告期內應收貸款之累計減值虧損變動如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	384,527	354,983
已確認減值虧損	11,238	29,544
已撥回減值虧損	(2,015)	—
於十二月三十一日	393,750	384,527

於二零一三年十二月三十一日，已確認之減值虧損包括減值前賬面值為港幣393,750,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣384,527,000元)之個別已減值應收貸款。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

24. 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港上市公司發行之非上市工具			
新環保能源控股有限公司（「新環保能源」）可換股債券	(a)	17,937	13,475
百齡國際（控股）有限公司（「百齡」）可換股債券	(b)	–	21,000
中國農業生態可換股債券	(c)	40,000	–
香港建屋貸款有限公司「香港建屋貸款」可換股債券	(d)	8,675	–
		66,612	34,475
香港私人公司發行之非上市工具			
添美企業（集團）有限公司（「添美」）可換股債券	(e)	–	6,966
		66,612	41,441

24. 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產 (續)

附註：

- (a) 新環保能源的可換股債券(「新環保能源可換股債券」)指新環保能源(一間聯交所主板上市公司)發行之五年期零票息可換股債券。新環保能源可換股債券可由日期二零零九年十二月十一日起計五年期內，隨時按不少於港幣1,000,000元之金額，以每股港幣1.18元之換股價轉換為新環保能源之新普通股。於二零一一年五月二十三日，新環保能源可換股債券之換股價由每股港幣1.18元更改為港幣1.13元，及隨後於二零一三年十二月三十一日更改為每股港幣0.85港元。於二零一三年十二月三十一日，本金額為港幣16,000,000元(二零一二年：港幣16,000,000元)之新環保能源可換股債券之公平值為港幣17,937,000元(二零一二年：港幣13,475,000元)。新環保能源可換股債券公平值變動所產生之收益港幣4,462,000元(二零一二年：港幣1,863,000元)，已計入截至二零一三年十二月三十一日止年度之損益。
- (b) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司全資附屬公司First Champion Worldwide Limited(「First Champion」，作為認購方)同意認購百齡所發行本金額為港幣20,000,000元之三年期零票息可換股債券。假設可換股債券所附兌換權按每股兌換股份港幣0.08元之初步換股價獲全面行使，將會配發及發行合共250,000,000股百齡兌換股份。於二零一二年十二月三十一日，百齡可換股債券之公平值為港幣21,000,000元。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，First Champion按現金代價港幣21,000,000元向買方Lin Jiantuan先生(為獨立第三方)出售該等可換股債券。
- (c) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司間接全資附屬公司Top Status International Limited(「Top Status」)(作為認購方)同意認購中國農業生態發行本金額為港幣34,500,000元、票息率為5%之可換股債券。假設可換股債券所附兌換權按每股兌換股份港幣0.01元之初步換股價獲全面行使，將會配發及發行合共3,450,000,000股中國農業生態兌換股份。於二零一三年十二月三十一日，中國農業生態可換股票據之公平值為港幣40,000,000元。於報告期末後，Top Status向買方中冠有限公司(其唯一股東及唯一董事為楊秀嫻之聯繫人)出售可換股債券，現金代價為港幣40,000,000元。完成在獨立股東於二零一四年一月八日舉行之股東特別大會上以舉手表決方式批准後作實。中國農業生態可換股債券公平值變動所產生之收益港幣5,500,000元，已計入截至二零一三年十二月三十一日止年度之損益。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

24. 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產 (續)

附註：(續)

- (d) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司間接全資附屬公司Sure Venture Investment Limited (「Sure Venture」) (作為認購方) 同意以港幣1,651,000元認購香港建屋貸款發行本金額為港幣1,566,000元、票息率為10%及於二零一五年十二月三十一日到期之可換股債券。假設可換股債券所附兌換權獲全面行使 (初步換股價為每股兌換股份港幣0.18元，然後於二零一三年十二月三十一日調整為每股港幣0.14元)，將會配發及發行合共15,660,000股香港建屋貸款兌換股份。於二零一三年十二月三十一日，香港建屋貸款可換股票據之公平值為港幣8,675,000元。香港建屋貸款可換股債券公平值變動所產生之收益港幣7,024,000元，已計入截至二零一三年十二月三十一日止年度之損益。
- (e) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司之間接全資附屬公司Miracle Stand Limited (「Miracle Stand」，作為認購方)、添美 (為一間投資控股公司) 及其附屬公司 (合稱為「添美集團」)，從事電子產品製造及貿易業務與黃志濤先生 (擔保人) 及添美股東訂立認購協議，據此Miracle Stand同意透過促使香港上海滙豐銀行有限公司 (「銀行」) 向添美及／或添美國際有限公司授出及提供港幣5,050,000元及人民幣30,000元 (合共約港幣5,087,000元) 之信貸融資，以認購添美所發行本金額為港幣5,900,000元之可換股債券，票息年利率為12%。假設可換股債券所附兌換權按每股兌換股份港幣8元之換股價獲全面行使，將會配發及發行最多737,500股添美兌換股份。於二零一三年十二月三十一日，本集團金額為港幣6,300,000元 (二零一二年：港幣6,000,000元) 之投資物業已作抵押，作為添美獲授銀行信貸之擔保 (附註19)。

於信貸融資可支取期屆滿時，或信貸融資一旦被削減、撤回、撤銷或因其他理由不再可供添美集團於信貸可支取期屆滿前動用 (統稱為「信貸融資屆滿」)，則Miracle Stand須償還最多港幣5,087,000元 (「結欠款項」)，但倘若添美集團於信貸融資屆滿時所欠銀行的總數少於結欠款項，則Miracle Stand須以現金向添美集團支付相等於Miracle Stand向銀行實際支付的金額，與最終清償代價或其中任何未償還部份之間的差額。金額港幣5,087,000元已於二零一二年十二月三十一日計入其他應付款項。於二零一三年十二月三十一日，由於添美集團拖欠支付銀行貸款利息及本金，添美可換股債券之公平值為零 (二零一二年：港幣6,966,000元)。添美可換股債券公平值變動產生之虧損港幣6,966,000元已記錄入截至二零一三年十二月三十一日止年度之損益 (二零一二年：添美可換股債券公平值變動產生之收益為港幣1,879,000元)。於二零一三年十二月三十一日後，本集團已償還添美集團所欠銀行的金額，且本集團之已抵押投資物業已解除。

24. 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產 (續)

附註：(續)

- (f) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團收購高登所發行本金額為港幣30,000,000元之可換股票據。高登為在香港註冊成立之有限公司，為一間私人公司，主要從事豪宅的投資控股。每股高登股份之換股價為港幣300,000元。於二零一一年十二月三十一日，高登可換股票據之公平值為港幣37,921,000元。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，高登以代價港幣25,010,000元，提早贖回本金額港幣20,800,000元之部份可換股票據。可換股票據已於二零一二年十月二十四日到期。本集團已要求高登償還未有兌換或贖回之可換股票據金額港幣6,000,000元。根據律師之法律意見，於可換股票據到期日後並無附帶換股權。應收款項金額港幣6,000,000元已於二零一二年十二月三十一日列作其他應收賬款。
- (g) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團收購由富通金融發行之本金額為港幣28,000,000元之可換股債券。富通金融為在香港註冊成立之有限公司，為一間私人公司，主要從事金融服務。每股富通金融股份之換股價為港幣0.65元。於二零一一年十二月三十一日，富通金融可換股債券之公平值為港幣45,483,000元。可換股債券已於二零一二年十月三十一日到期。本集團已要求富通金融償還未有兌換或贖回之金額港幣30,520,000元。根據律師之法律意見，於可換股債券到期日後並無附帶換股權。應收款項金額港幣30,520,000元已於二零一二年十二月三十一日列作其他應收賬款。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，可換股債券指定為按公平值透過損益列賬之財務資產合共錄得公平值收益約港幣10,020,000元（二零一二年：港幣4,742,000元）。截至二零一二年十二月三十一日止年度，贖回可換股債券之虧損（附註23(f)及(g)）為港幣18,934,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

24. 可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產 (續)

可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值，是由中證評估有限公司（「中證」）使用二項式期權定價模式作估值。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，每份可換股債券之輸入數據如下：

	二零一三年	二零一二年
<u>新環保能源</u>		
股價	港幣 0.68元	港幣0.35元
經調整換股價	港幣 0.85元	港幣1.13元
波幅	78.54%	71.57%
股息率	0%	0%
期權年期(年)	0.94	1.94
無風險利率	0.19%	0.116%
<u>香港建屋貸款</u>		
股價	港幣 0.75元	不適用
換股價	港幣 0.14元	不適用
波幅	94.74%	不適用
股息率	0%	不適用
期權年期(年)	2	不適用
無風險利率	0.36%	不適用

* 資料摘錄自中證（與本集團無關連之獨立合資格專業估值師）所作之估值報告。

可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值計量詳情於附註6(c)披露。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

25. 預付款項、按金及其他應收賬款

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
就收購可能進行之投資支付之按金 (附註a)	76,000	72,000
收購潛在投資所付按金之累計減值虧損	(20,000)	(20,000)
	56,000	52,000
預付款項	1,673	1,156
租賃及公共事業保證金	689	890
其他應收賬款 (附註b)	46,772	59,006
存放於證券經紀之按金 (附註c)	719	2,079
	105,853	115,131

附註：

- (a) 於二零一三年十二月三十一日就收購可能進行之投資支付之按金包括應收一名有關人士之金額零 (二零一二年：港幣32,000,000元) (詳情見附註37(a))。該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，已支付港幣20,000,000元予Peak Prosper Holdings Limited (「PPH」) (本集團之獨立第三方) 以收購可換股債券，而自截至二零一一年十二月三十一日止年度已作出有關減值撥備港幣20,000,000元 (附註39(i))。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止年度已分別向本公司獨立第三方支付港幣20,000,000元及港幣20,000,000元按金以作潛在投資。該交易尚未完成。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度已就該項潛在投資，支付港幣16,000,000元予本公司獨立第三方。該交易尚未完成。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

25. 預付款項、按金及其他應收賬款 (續)

附註 (續) :

- (b) 於二零一三年十二月三十一日之其他應收款項包括應收一名有關人士之金額港幣32,000,000元 (二零一二年：港幣2,900,000元) (詳情見附註37(a))。該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

於二零一二年十二月三十一日之其他應收款項包括於截至二零一二年十二月三十一日止年度內兩項可換股債券屆滿所轉撥之金額港幣36,500,000元。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，已收一間聯交所上市公司公平值為港幣30,520,000元之股份 (其後於綜合財務狀況表分類為持作買賣投資) 及現金港幣5,980,000元作為結清應收款項。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團按代價港幣23,197,000元向中國一間獨立第三方公司出售一批存貨。於二零一三年十二月三十一日，所得款項結餘港幣13,128,000元 (二零一二年：港幣19,586,000元) 計入其他應收款項。該金額為無抵押、免息及已於二零一三年十二月三十一日到期。還款計劃已於二零一三年十二月三十一日後修訂，及餘下結餘將於直至二零一五年三月十五日分四期按季償還。

- (c) 存放於證券經紀之按金為無抵押、免息及須於要求時償還。

收購潛在投資所付按金之減值虧損撥備變動如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	20,000	26,286
出售附屬公司	-	(6,286)
於十二月三十一日	20,000	20,000

於各報告期末，本集團收購潛在投資所付按金已個別釐定為出現減值。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，就收購潛在投資已支付並已出現減值的按金並無抵押品作為抵押。管理層認為不確定能否收回若干已付收購潛在投資按金，且本集團已就已付按金港幣20,000,000元 (計入截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度) 採取法律行動，有關詳情載於附註39(i)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

26. 持作買賣投資

持作買賣投資包括：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持作買賣之已上市證券，按公平值 － 於香港上市的股本證券	170,831	117,399

上述已上市證券之公平值根據聯交所所報市場買價釐定。

27. 銀行結餘及現金

銀行結餘按0.01厘（二零一二年：0.01厘）之市場年利率計息。

銀行結餘乃存放於最近沒有違約歷史之有信譽之銀行。

包括銀行結餘及現金已計入下列須遵照外匯管治條例或不能自由轉換的金額：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
按以下貨幣列值之金額： 人民幣	1,115	798

本集團以相關集團實體功能貨幣以外的貨幣列值之重大銀行結餘如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
美元	4,124	4,819

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

28. 銀行借款

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
有抵押貸款	29,731	30,210
應償還賬面金額：		
一年內	2,063	1,254
一年以上但不超過兩年	1,319	1,285
兩年以上但不超過五年	4,148	4,041
五年以上	22,201	23,630
	29,731	30,210
一年內應償還賬面金額 毋須於報告期期末後一年內償還但載有可要求 償還條款並在流動負債內列示之銀行貸款賬面值	2,063 27,668	1,254 28,956
	29,731	30,210

本集團之銀行借款全部以港元計值。於二零一三年十二月三十一日，銀行借款由本集團三項賬面值為港幣71,400,000元（二零一二年：港幣70,300,000元）之投資物業作抵押。銀行借款按香港銀行同業拆息加年利率1.75厘至2.5厘計息（二零一二年：香港銀行同業拆息加年利率1.75厘至2.5厘）。本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之實際利率範圍（亦相等於訂約利率）介乎1.95厘至2.5厘（二零一二年：1.95厘至2.5厘）。

29. 衍生財務資產／負債

本集團之衍生財務資產／負債並非作對沖用途。

衍生財務資產

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司間接全資附屬公司Sure Venture Investment Limited (「Sure Venture」) (作為認購方) 同意以代價港幣230,000元向獨立第三方購買Chinese Food and Beverage Limited (「CFB」) 發行之20,000,000份認股權證。假設認股權證按每份認股權證港幣0.7元之初步行使價獲全面行使，將會配發及發行合共20,000,000股CFB股份。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，10,000,000份認股權證獲行使，現金代價為港幣7,000,000元，該等兌換股份確認為持作買賣投資。於二零一三年十二月三十一日，CFB餘下認沽權證之公平值為港幣2,014,000元。CFB認股權證公平值變動為港幣2,299,000元，已計入截至二零一三年十二月三十一日止年度之損益(二零一二年：無)。

於報告期間已確認之衍生財務資產及其變動如下：

	港幣千元
於二零一三年一月一日	-
添置	230
公平值增加	2,299
行使期權	(515)
於二零一三年十二月三十一日	2,014

可認購股份之認股權證的公平值是由Grant Sherman (與本集團無關連之獨立合資格專業估值師) 作估值。估值是使用二項式期權定價模式作出。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

29. 衍生財務資產／負債 (續)

衍生財務資產 (續)

對該模式之輸入數據如下：

	二零一三年
適用股價	港幣 0.72元
行使價	港幣 0.70元
波幅	71.89%
股息率	0%
期權年期(年)	0.95
無風險利率	0.192%

衍生財務負債

於二零一二年五月三十日，本公司與配售代理訂立期權配售協議，據此本公司有條件同意配售，而配售代理有條件同意促成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。

以下為報告期內之已確認衍生財務負債及有關變動：

	港幣千元
於二零一二年一月一日	—
添置	1,350
公平值增加	3,217
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	4,567
屆滿	(4,567)
於二零一三年十二月三十一日	—

29. 衍生財務資產／負債 (續)

衍生財務負債 (續)

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元認購本金額為港幣1,000,000元之本公司可換股債券。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元合共認購本金額為港幣27,000,000元之本公司可換股債券。可換股債券可按每股兌換股份港幣0.20元之換股價，兌換為135,000,000股本公司新股份。就該27份每份港幣50,000元的期權的溢價所收取之港幣1,350,000元，已於發行期權當日計入負債，而於二零一二年十二月三十一日已確認公平值港幣4,567,000。截至二零一三年十二月三十一日止年度，期權已屆滿且並無任何期權獲行使，解除確認期權所產生之收益港幣4,567,000元已計入截至二零一三年十二月三十一日止年度之損益中。

可總體認購可換股債券之期權乃本集團於二零一二年六月二十一日連同發行本金額為港幣27,000,000元之可換股債券時授出。

可認購可換股債券之期權於二零一二年十二月三十一日的公平值由Grant Sherman (與本集團無關連之獨立合資格專業估值師) 作估值。估值是使用二項式期權定價模式作出，並已考慮按利率5.85%折現計算之未來現金流量之現值。

對該模式之輸入數據如下：

	二零一二年 十二月 三十一日
現貨價	港幣0.215元
行使價	港幣0.2元
波幅	46.67%
股息率	0%
期權年期(年)	2.41
可換股債券之無風險利率	0.118%
可換股債券期權之無風險利率	0.05%

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

30. 應付債券

應付債券須於二零一九年十二月五日償還，為無抵押、可轉讓及附有年利率6厘之利息。

31. 遞延稅項

以下為於報告期間內已確認之主要遞延稅項負債及有關變動：

	投資物業 之公平值變動 港幣千元
於二零一二年一月一日	23,778
計入溢利或虧損中 (附註12)	(2,363)
匯兌調整	121
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	21,536
從溢利或虧損中扣除 (附註12)	278
匯兌調整	711
於二零一三年十二月三十一日	22,525

32. 非上市認股權證

於二零零九年六月十日，本公司與富強證券有限公司（一名獨立第三方）訂立配售協議，內容有關按每份認股權證港幣0.05元之價格向獨立投資者配售110,000,000份本公司認股權證。每份認股權證賦予權利可按認購價港幣1.40元認購一股本公司每股面值港幣0.001元之普通股。根據日期為二零零九年九月八日之補充協議，認股權證價格由每份認股權證港幣0.05元修訂至港幣0.03元，而行使價由每份認股權證港幣1.40元修訂至港幣0.80元。配售已於二零零九年十一月二十日完成，而認股權證已於二零一二年十一月十九日屆滿。有關詳情載於本公司日期為二零一一年六月十日、二零零九年九月八日、二零零九年十一月九日及二零零九年十一月二十日之公佈。

截至二零一二年十二月三十一日止年度並無認股權證獲行使，並已於二零一二年十一月十九日屆滿。先前在認股權證儲備中確認之金額已轉撥至累計虧損。

於二零一三年五月二十七日，本公司與富通證券有限公司就以每份認股權證港幣0.01元向獨立投資者配售135,000,000份認股權證訂立配售協議。每份認股權證賦予權利可按認購價港幣0.20元認購一股本公司面值港幣0.001元之普通股。上述詳情載於本公司日期為二零一三年五月二十八日之公佈。

配售已於二零一三年六月六日完成，而認股權證將於二零一五年六月六日屆滿。截至二零一三年十二月三十一日止年度並無認股權證獲行使。

33. 股本

	股份數目 千股	面值 港幣千元
法定：		
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日 及二零一三年十二月三十一日， 每股面值港幣0.001元之普通股	100,000,000	100,000
每股面值港幣0.001元之已發行及繳足普通股		
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日 及二零一三年十二月三十一日	675,814	676

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

34. 購股權計劃

根據本公司股東於二零零二年十一月十三日舉行之股東特別大會通過之決議案，本公司已終止舊購股權計劃並採納一項新購股權計劃（「新購股權計劃」），以符合於二零零一年十月一日生效之創業板上市規則第23章之新規定。根據新購股權計劃之條款，本公司董事會可酌情向符合新購股權計劃所界定之合資格參與者（包括本公司或其附屬公司之僱員及非執行董事等）授出可按本公司董事會釐定之價格認購本公司股份之購股權。有關之認購價將不會低於以下三者之最高者：(i) 股份面值；(ii) 股份在緊接購股權授出日期前五個交易日在創業板所報的平均收市價；及(iii) 股份在購股權授出當日在創業板所報的收市價；惟數量不可超逾本公司不時之已發行股本之10%。在任何一年內向任何一位人士授出之購股權涉及之股份數目，在尚未取得本公司之股東批准前，不得超逾本公司不時已發行股份之1%。向主要股東或獨立非執行董事授出超逾本公司已發行股本0.1%及總值（按股份於授出日期的收市價計算）超逾港幣5,000,000元之購股權，須事先取得本公司股東之批准。

新購股權計劃自二零零二年十一月十三日起有十年有效期。新購股權計劃已於截至二零一二年十二月三十一日止年度屆滿。在接納購股權時，獲授人須支付港幣1元之象徵式代價。

行使購股權

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，並無根據新購股權計劃授出或行使任何購股權。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度內尚未行使購股權之詳情如下：

	授出日期	行使期	每股認購價 港幣元
僱員	3/4/2007	3/4/2007-2/4/2017	7.35
顧問	3/4/2007	3/4/2007-2/4/2017	7.35

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，有2,200,000份授予本集團僱員及顧問尚未行使之購股權。於各報告期內，並無授出或失效之購股權。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

35. 經營租約承擔

本集團作為出租人

本集團就以下期間之日後最低租金付款與租戶訂立租約：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	2,835	2,821
第二至第五年（包括首尾兩年）	1,862	2,800
	4,697	5,621

經營租約收款指本集團就若干投資物業應收之租金。每一至五年（二零一二年：一至五年）就租約進行磋商並確定租金。

本集團作為承租人

本集團根據多項不可撤銷經營租約就有關物業須履行之最低租金付款承擔還款期如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	3,782	2,610
第二至第五年（包括首尾兩年）	1,429	678
	5,211	3,288

經營租約付款指本集團就其若干辦公室物業及員工宿舍應付之租金。平均三年就租約進行磋商並確定租金（二零一二年：三年）。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

36. 退休福利計劃

本集團為其僱員設立不同的退休福利計劃。本集團於中國之代表辦事處為其若干僱員參與一項由中國政府組織之強制性中央退休計劃，該計劃之資產與本集團之資產分開存放。根據該計劃之規則，供款乃按合資格僱員薪酬之百分比釐定，並於僱員提供令其可享受該等供款之服務時列作開支扣除。僱主供款一旦作出，便全歸僱員所有。本集團為香港僱員設立強積金計劃，由獨立受託人管理。本集團及其香港僱員每月均必須按其收入的5%作出供款，本集團及其香港僱員之每月供款上限均為港幣1,000元（截至二零一二年五月三十一日）及港幣1,250元（自二零一二年六月一日起）。

於本年度，本集團就退休計劃作出之供款合共約港幣656,000元（二零一二年：港幣490,000元）。於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度本集團沒有任何已沒收之重大供款可用作抵銷本集團之日後供款。

37. 有關人士交易

(a) 本集團訂有本綜合財務報表附註10、23及25所詳載的多項交易，並與附屬公司必美宜集團有限公司（「必美宜」）訂有以下有關人士交易。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本公司為必美宜的聯營公司。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
向若干有關人士收購於聯交所上市的證券	-	52,128,000

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

37. 有關人士交易 (續)

(b) 董事及主要管理人員之薪酬

董事及主要管理層其他成員於本年度之薪酬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
短期福利	8,367	7,404
退休後福利	75	70
	8,442	7,474

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按照個人表現及市場趨勢而釐定。

- (c) 除在本綜合財務報表其他部份披露者外，本集團於截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度並無訂立任何重大有關人士交易。

38. 主要非現金交易

截至二零一三年十二月三十一日止年度：

- (a) 借款人以公平值港幣約30,520,000元之於聯交所上市之公司若干股份（作為持作買賣投資入賬），當作結算其他應收款項港幣30,520,000元。
- (b) 借款人以公平值港幣約2,015,000元之若干上市股份（作為持作買賣投資入賬），當作結算於過往年度已悉數減值之應收貸款港幣6,018,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

38. 主要非現金交易 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度：

- (c) 於二零一二年十一月五日，賬面值港幣15,523,000元之22,713,043股可換股優先股已全數轉換為227,130,430股中國農業生態之新普通股。本集團於中國農業生態之投資分類為於聯營公司之投資（附註20）。
- (d) 按附註24(e)所披露，已透過促使銀行向添美及／或添美國際有限公司授出及提供港幣5,050,000元及人民幣30,000元（合共約港幣5,087,000元）信貸融資之方式，購買添美發行之本金額為港幣5,900,000元之可換股債券，而該等可換股債券已確認為可換股工具指定按公平值透過損益列賬之財務資產，並於可換股債券發行日期計入其他應付款項。
- (e) 應收貸款港幣16,226,000元由借款人以公平值港幣16,226,000元之若干上市股份（作為持作買賣投資入賬）償還。
- (f) 於年內，本集團曾與必美宜之附屬公司進行數項交易。本集團發行合共港幣84,128,000元之承兌票據，以向必美宜之附屬公司收購價值港幣52,128,000元之若干香港上市證券，並考慮收購本金額為港幣32,000,000元之可換股債券，詳情載於附註25(a)及附註37(a)。

39. 訴訟

截至報告日期，與本集團有關之訴訟載列如下。

- (i) 於二零一一年九月七日，本公司之全資附屬公司King Perfection Limited (「King Perfection」) 與獨立第三方PPH訂立買賣協議，據此按總代價港幣220,000,000元有條件收購本金額為港幣110,040,000元、可兌換為PPH全資附屬公司Precise Billion Limited (「PBL」) 股本中70股股份之可換股債券。本集團已於二零一一年九月向PPH支付按金港幣20,000,000元。

然而，協議之條件於最後完成日期仍未達成，King Perfection須根據協議退回已付按金。

於二零一二年二月二日，King Perfection正式將來自PPH的支票交予本集團，但其後發覺該支票未能兌現。

向PPH發出有關上述未能兌現的通知並要求還款，但未接獲回覆。於二零一二年三月九日，King Perfection及本集團於香港高等法院原訟法庭發出傳訊令狀，向PPH申索退回按金合共港幣20,000,000元。管理層認為不確定能否收回已付按金，而已於二零一一年十二月三十一日就全數已付按金港幣20,000,000元作出減值虧損。(附註25(a))

法院於二零一三年二月二十二日作出判決，據此PPH須向King Perfection支付(a)金額港幣20,000,000元；(b)待評估的賠償及(c)須課稅的費用。截至本報告日期尚未收到任何金額，而管理層認為未確定能否收回未償還金額港幣20,000,000元，故於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無撥回有關減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

39. 訴訟 (續)

- (ii) 於二零一二年三月二十八日及二零一二年九月七日，本集團之全資附屬公司德榮財務有限公司(「德榮」)於香港高等法院向若干借款人發出傳訊令狀，申索償還截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日金額分別為港幣240,558,000元及港幣228,724,000元之應收貸款。管理層認為未確定能否收回該等應收貸款，並已於截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度之損益中分別確認減值虧損港幣11,238,000元及港幣29,544,000元(附註23)。

除二零一二年十一月二十三日及二零一三年二月十九日已獲法院裁決之訴訟外，德榮已於二零一二年十二月四日、二零一二年十二月二十四日及二零一二年十二月二十八日分別就以上應收貸款結餘於香港高等法院向若干借款人發出經修訂傳訊令狀。上述兩項判決均判本集團得直。被告人被頒令支付未償還的應收貸款金額總值港幣110,544,000元及有關利息以及本集團產生之訴訟費用。已收到港幣2,015,000元之證券作為償還貸款之一部分。由於未能確定能否收回餘下應收貸款，管理層認為截至二零一三年十二月三十一日止年度毋須就餘下應收貸款作出減值虧損撥回。

- (iii) 於二零一三年五月六日，有人已向本公司發出傳訊令狀，要求償還原告損失港幣5,188,732,500元。法律案件涉及違反有關於合營企業(將於中國從事鐵路貨物運輸服務)之投資之合約。經諮詢法律顧問後，管理層認為，本公司有有利證據抗辯有關索償，即使本公司並非所述協議的訂約方。該案件將於二零一四年五月二十日進行聆訊。

詳情載於本公司日期為二零一三年五月六日之公佈。

40. 透過收購附屬公司收購資產

截至二零一三年十二月三十一日止年度

於二零一三年十二月十三日，本公司全資附屬公司Fair General Limited（「Fair General」）與添美企業（集團）有限公司（「添美企業」，由一名獨立第三方黃志濤先生（「黃先生」）全資擁有）訂立買賣協議，據此，黃先生已同意出售而Fair General已同意按代價港幣1元購買Kenbo Trading Limited（「Kenbo」）已發行股本中10,000股普通股以及以代價港幣1,100,000購買其債務。於完成後，Fair General已成為Kenbo全部已發行股本的唯一合法及實益擁有人。購買股份之完成日期為二零一三年十二月十三日。Kenbo主要持有投資物業以每年賺取租金收入約港幣90,000元。收購已當作收購資產及負債入賬。

與收購有關之成本港幣52,000元已自己轉讓代價扣除，並於綜合損益及其他全面收益表行政費用中確認為本年度開支。

於收購日期確認之所收購資產及負債如下：

	港幣千元
投資物業	3,658
預提費用及其他應付賬款	(1,780)
銀行借款	(778)
	1,100

總代價按以下方式支付：

	港幣千元
現金	1,100

透過收購附屬公司收購資產所產生之現金流入淨額及現金等值物分析如下：

	港幣千元
已付現金代價	1,100

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

40. 透過收購附屬公司收購資產 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

於二零一二年三月二十六日，本公司全資附屬公司Best Marvel Investment Limited (「Best Marvel」)、名朗投資有限公司 (「名朗」，由一名獨立第三方全資擁有) 與王實彬先生訂立認購協議，據此，名朗同意發行而Best Marvel同意按認購價港幣999元認購有關認購股份。於認購完成後，將向Best Marvel配發及發行999股認購股份，相等於名朗經擴大之已發行股本99.9%。認購股份之完成日期為二零一二年六月十三日。日名朗主要持有收購投資物業之按金以賺取租金收入約港幣6,627,000元。收購已當作收購資產及負債入賬。

與收購有關之成本港幣160,000元已自己轉讓代價扣除，並於截至二零一二年十二月三十一日止年度於綜合損益及其他全面收益表行政費用中確認為之開支。

於收購日期確認之所收購資產及負債如下：

	港幣千元
收購投資物業已付按金	6,627
現金及銀行結餘	92
預提費用及其他應付賬款	(6,718)
	1

總代價按以下方式支付：

	港幣千元
現金	—
認購新股份	1
	1

40. 透過收購附屬公司收購資產 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度 (續)

透過附屬公司收購資產所產生之現金流入淨額及現金等值物分析如下：

	港幣千元
收購之銀行結餘及現金	92
已付現金代價	-
	92

41. 出售附屬公司

截至二零一二年十二月三十一日止年度

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與Best Access Investment Holdings Limited (本公司之獨立第三方) 訂立買賣協議，以代價港幣300,000元出售CentreWorld全部股本權益。於出售當日，CentreWorld擁有聯營公司北京市電信通系統集成有限公司之40%股本權益；i)Netwin Worldwide Limited，ii)Interworth, Inc.，iii)寶訊科技有限公司及iv)北京寶訊通科技發展有限公司之全資附屬公司。出售CentreWorld及其附屬公司觸發終止電腦電話業務分部 (附註13)。

於二零一二年六月十二日，本公司之全資附屬公司Rich Best Asia Limited與Ultimate Skill Limited (本公司之獨立第三方) 訂立買賣協議，按總代價港幣8,000元出售Plenty Fair Limited (「Plenty Fair」) 之銷售股份及銷售貸款。

於二零一二年六月十二日，本公司之全資附屬公司Rich Best Asia Limited與Value Advantae Limited (本公司之獨立第三方) 訂立買賣協議，按總代價港幣8,000元出售Wise Venture Enterprises (「Wise Venture」) 之銷售股份。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

41. 出售附屬公司 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度 (續)

於二零一二年十二月二十七日，本公司之全資附屬公司Rich Best Asia Limited與Ultimate Skill Limited (本公司之獨立第三方) 訂立買賣協議，按總代價港幣18,000元出售Base Express Investment Limited (「Base Express」) 之銷售股份。

於二零一二年十二月二十八日，本公司之全資附屬公司Rich Best Asia Limited與Value Advantage Limited (本公司之獨立第三方) 訂立買賣協議，按總代價港幣50,000元出售Oasis Choice Holdings Limited (「Oasis Choice」) 之銷售股份。

電腦電話業務分部、Plenty Fair、Wise Venture、Base Express及Oasis Choice於出售日期之綜合負債淨額如下：

	Centre World 港幣千元	Plenty Fair 港幣千元	Wise Venture 港幣千元	Base Express 港幣千元	Oasis Choice 港幣千元	總計 港幣千元
出售之負債淨額：						
機器及設備	75	-	-	-	-	75
存貨	325	-	-	-	-	325
應收貿易賬款	884	-	-	-	-	884
應收貸款	-	25,307	26,607	-	-	51,914
預付款項、按金 及其他應收款項	423	-	-	18,309	3,786	22,518
銀行結餘及現金	1,062	-	-	-	-	1,062
應付貿易賬款	(679)	-	-	-	-	(679)
預提費用及其他應付賬款	(1,864)	-	-	-	-	(1,864)
應付承兌票據	-	(25,617)	(26,814)	(19,628)	-	(72,059)
稅項	-	-	-	-	(4,615)	(4,615)
	226	(310)	(207)	(1,319)	(829)	(2,439)
解除外幣換算儲備	(492)	-	-	-	-	(492)
	(266)	(310)	(207)	(1,319)	(829)	(2,931)
出售之收益 (附註)	566	318	215	1,337	879	3,315
總代價	300	8	8	18	50	384
支付方式：						
現金	300	8	8	18	50	384

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

41. 出售附屬公司 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度 (續)

	Centre World 港幣千元	Plenty Fair 港幣千元	Wise Venture 港幣千元	Base Express 港幣千元	Oasis Choice 港幣千元	總計 港幣千元
出售產生之現金流入淨額						
現金代價	300	8	8	18	50	384
出售之銀行結餘及現金	(1,062)	-	-	-	-	(1,062)
	(762)	8	8	18	50	(678)

附註：若不包括出售CentreWorld (從事電腦電話業務) 之收益港幣566,000元 (已計入來自已終止經營業務之溢利) (附註13)，則綜合損益及其他全面收益表所列出售附屬公司之收益為港幣2,749,000元。

出售電腦電話業務分部對本集團本期間及過往期間之業績及現金流之影響在附註13披露。出售Plenty Fair、Wise Venture、Base Express及Oasis Choice對本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之現金流或經營業績並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

42. 本公司財務狀況表

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產		
非上市附屬公司投資	8	8
流動資產		
預付款項、按金及其他應收賬款	382	576
應收附屬公司款項*	295,960	286,222
持作買賣投資	658	539
現金結餘及現金	26,974	31,334
	323,974	318,671
流動負債		
其他應付賬款及預提費用	2,945	652
應付附屬公司款項*	12,606	2,574
衍生財務負債	–	4,567
有抵押銀行借款	7,051	7,393
	22,602	10,619
流動資產淨值	301,372	308,052
非流動負債		
應付債券	10,000	10,000
淨資產	291,380	298,060
股本及儲備		
股本	676	676
儲備(附註a)	290,704	297,384
權益總額	291,380	298,060

* 無抵押、免息及須按要求償還

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

42. 本公司財務狀況表 (續)

附註a：股份溢價及儲備於年內之變動如下：

	股份溢價 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	認股權證 儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一二年一月一日	2,901,300	16,500	3,590	3,300	(2,579,626)	345,064
年內虧損	-	-	-	-	(47,680)	(47,680)
認股權證屆滿 (附註32)	-	-	-	(3,300)	-	(3,300)
於二零一二年十二月三十一日	2,901,300	16,500	3,590	-	(2,627,306)	294,084
年內虧損	-	-	-	-	(4,730)	(4,730)
發行認股權證 (附註32)	-	-	-	1,350	-	1,350
於二零一三年十二月三十一日	2,901,300	16,500	3,590	1,350	2,632,036	290,704

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司詳情

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團之主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／ 營業地點	所持股份 類別	已發行 及繳足股本	本集團 應佔股權 百分比	主要業務
華亞管理有限公司	香港	普通股	港幣100元	100%	投資控股
Best Core Investment Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	100%	持有投資物業
德榮財務有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	提供融資服務
First Champion Worldwide Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	100%	證券買賣
永隆國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	提供管理服務
金弘集團有限公司	香港	普通股	港幣 160,000元	75%	投資控股
吉興有限公司	香港	普通股	港幣 10,000元	99.9%	持有投資物業
福隆國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	提供管理服務
Rich Best Asia Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	100%	投資控股
名朗投資有限公司	香港	普通股	港幣1,000元	99.9%	持有投資物業
Top Status International Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	100%	投資控股
深圳市盛世富強科技有限公司*	中國	普通股	5,000,000 美元	100%	投資控股

上表所列本集團之附屬公司為董事認為主要影響本集團之業績或資產之附屬公司。董事認為，要提供其他附屬公司之詳情將導致資料過於冗長。

於兩年終或兩年內任何時間，以上附屬公司均無持有任何債務證券。

* 深圳市盛世富強科技有限公司為全外資擁有公司。

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司詳情 (續)

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表列示擁有重大非控股權益之本集團非全資附屬公司之詳情：

名稱	註冊成立/ 營業地點	非控股權益持有的擁有權 權益及投票權比例		分配至非控股 權益的溢利		累計非控股權益	
		二零一三年	二零一二年	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
金弘集團有限公司	香港	75%	75%	1,206	2,352	24,682	22,681
擁有非控股權益的個別 非重大附屬公司						5	-
						24,687	22,681

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司詳情 (續)

有關擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之財務資料概要載列如下。下列財務資料概要指對銷集團間交易前之數額。

金弘集團有限公司

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
流動資產	52	56
非流動資產	156,845	148,831
流動負債	(198)	(189)
本公司擁有人應佔權益	132,017	126,017
非控股權益	24,682	22,681

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司詳情 (續)

金弘集團有限公司 (續)

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收入	4,836	9,412
開支	(14)	(6)
本公司擁有人應佔溢利	3,616	7,054
非控股權益應佔溢利	1,206	2,352
本年度溢利	4,822	9,406
本公司擁有人應佔其他全面收入	2,384	13
非控股權益應佔其他全面收入	795	4
本年度其他全面收入	3,179	17
本年度全面收入總額	8,001	9,423

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司詳情 (續)

金弘集團有限公司 (續)

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本公司擁有人應佔全面收入總額	6,000	7,067
非控股權益應佔全面收入總額	2,001	2,356
本年度全面收入總額	8,001	9,423
支付予非控股權益之股息	—	—
經營活動現金流入(流出)淨額	(3)	(41)
投資活動現金流入(流出)淨額	—	—
融資活動現金流入(流出)淨額	—	—
現金流入(流出)淨額	(3)	(41)

44. 報告期後事項

除本財務報表其他部份披露者外，本集團於報告期後曾進行以下事項：

- (i) 於二零一三年八月二日，本公司間接全資附屬公司Top Status與賣方中冠有限公司（有關人士）訂立協議，據此，Top Status同意出售，而賣方同意購買中國農業生態可換股債券，代價為40,000,000港元。於二零一四年一月六日，交易已完成，且代價已透過現金支付。
- (ii) 於二零一四年一月九日，本公司全資附屬公司Gain Millennia Limited（「承租人」）與Hong Kong Entertainment (Overseas) Investments Limited（「出租人」）、Mega Stars Overseas Limited（「MSOL」）及Tinian Dynasty Investments Limited（「TDIL」）訂立一項租賃協議（「租賃協議」），據此，作為北馬裏亞納群島邦（「CNMI」）天寧島上各幅土地（「該土地」）的牽頭承租人，出租人已有條件地同意，於土地租約（「土地租約」，於二零一五年五月十八日屆滿）年期內，將該土地，連同土地上的Tinian Dynasty Hotel & Casino（「Hotel and Casino」），出租予承租人，而承租人已同意接受土地租約，代價為1,000,000,000港元，其中300,000,000港元以現金支付及700,000,000港元以承兌票據支付。建議交易之詳情載於本公司日期為二零一四年二月二十七日之公告。直至報告日期，上述交易尚未完成。

五年財務概要

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業額	94,078	155,335	89,500	68,435	8,916
收入	10,755	14,616	44,000	36,766	8,916
銷售成本	(226)	(135)	(941)	(4,127)	(3,104)
毛利	10,529	14,481	43,059	32,639	5,812
其他收入及收益	2,281	6,378	3,108	2,203	4,685
分銷及銷售費用	–	–	–	(23)	(20)
行政費用	(46,443)	(47,719)	(45,096)	(33,406)	(36,424)
出售投資物業收益	–	–	880	14,610	15,123
投資物業公平值變動	2,700	(107)	5,695	12,840	27,432
持作買賣投資公平值變動 所產生收益(虧損)	(13,423)	7,255	(100,151)	(137,021)	(13,048)
出售持作買賣投資之收益(虧損)	20,284	85	(23,709)	(18,746)	–
出售可換股工具指定 按公平值透過損益列賬之 財務資產(虧損)收益	–	(18,934)	(1,869)	562	–

五年財務概要

業績 (續)

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
可換股工具指定按公平值 透過損益列賬之財務資產之 公平值變動所產生收益(虧損)	10,020	4,742	5,302	(103,253)	17,529
衍生財務負公平值變動所產生 收益(虧損)	2,299	(3,217)	-	-	-
解除確認衍生財務負債所產生收益	4,567	-	-	-	-
附屬公司不再綜合入賬收益	-	-	-	414,302	-
聯營公司權益減值虧損	-	(1,475)	-	-	-
應收貸款減值虧損	(11,238)	(29,544)	(199,180)	-	-
應收貸款減值虧損撥回	2,015	-	-	-	-
已付投資按金減值虧損	-	-	(26,286)	-	-
出售附屬公司收益	-	2,749	-	-	205
出售聯營公司收益	-	-	-	-	94
其他開支	-	-	-	(2,300)	(3,823)
應佔聯營公司業績	-	-	-	-	(23)
視作出售於聯營公司部份權益 之虧損	(8,453)	-	-	-	-
應佔共同控制實體溢利(虧損)	6,528	12,706	13,614	10,520	(4,028)
融資成本	(1,309)	(2,664)	(224)	-	(3)
除稅前(虧損)溢利	(19,643)	(55,264)	(324,857)	192,927	13,511
所得稅抵免(開支)	(1,561)	646	(9,534)	(12,727)	(8,084)
本年度來自已終止經營業務之 溢利/(虧損)	-	464	(214)	-	(10,872)
本年度(虧損)溢利	(21,204)	(54,154)	(334,605)	180,200	(5,445)
下列應佔：					
本公司擁有人	(22,415)	(56,512)	(337,115)	178,252	(5,512)
非控股權益	1,211	2,358	2,510	1,948	67
	(21,204)	(54,154)	(334,605)	180,200	(5,445)

五年財務概要

資產及負債

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非流動資產總值	453,077	431,826	309,932	286,584	266,666
流動資產總額	431,819	451,286	587,192	875,315	695,135
流動負債總額	61,733	57,177	29,109	19,282	11,263
非流動負債總額	32,525	31,536	23,778	8,055	5,665
本公司擁有人應佔權益	765,951	771,718	823,918	1,117,360	927,538
非控股權益	24,687	22,681	20,319	17,202	17,335

投資物業概要

地址	地段編號	年期	現有用途
香港 香港 大坑道152號 嘉崙臺12樓A室 連第二層停車場 第11號車位	內地段2478號之10359份 之174份及A分段	中期租約	住宅及私人車位
中國 中國 廣東省 深圳市 福田區 時代財富大廈 33樓全層	—	中期租約 (年期五十年， 於二零五零年 六月二十五日屆滿)	商業辦公室
中國 深圳市 龍崗區 南澳鎮 水頭沙村G17102-16	—	中期租約 (年期五十年， 於二零四三年 一月一日屆滿)	住宅