



**NEW CITY (CHINA) DEVELOPMENT LIMITED**  
**新城市(中國)建設有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0456)

二零一一年年報

# 目錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
主席報告	4
管理層討論及分析	6
企業管治報告	8
董事履歷	12
董事會報告	14
獨立核數師報告	20
經審核財務報表	
綜合：	
收益表	22
全面收益表	23
財務狀況表	24
權益變動表	25
現金流量表	26
公司：	
財務狀況表	27
綜合財務報表附註	28
五年財務概要	86

## 董事會

### 執行董事

韓軍然先生(主席)

符耀廣先生

羅敏先生(於二零一二年三月一日由非執行董事調任  
執行董事)

### 獨立非執行董事

陳耀東先生

司徒文輝先生

鄭清先生

### 公司秘書

鄭燕玲小姐

### 註冊辦事處

Scotia Centre, 4th Floor

P.O. Box 2804, George Town

Grand Cayman, Cayman Islands

### 香港主要營業地點

香港灣仔軒尼詩道16號

宜發大廈11樓

### 核數師

天健德揚會計師事務所有限公司

香港灣仔

告士打道128號

祥豐大廈13F座

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行

### 開曼群島主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited

Butterfield House, 68 Fort Street

P. O. Box 705

Grand Cayman KY1-1107

Cayman Islands

### 香港股份過戶登記處

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

### 法定代表

韓軍然先生

符耀廣先生

## 財務摘要

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	變動
營業額	<b>8,000</b>	-	不適用
經營(虧損)/溢利	<b>(3,541)</b>	69,374	(105%)
年內(虧損)/溢利	<b>(17,557)</b>	41,305	(143%)
資產虧絀	<b>(116,715)</b>	(99,158)	18%
資產總值	<b>3,046</b>	467	552%
負債總額	<b>(119,761)</b>	(99,625)	20%
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	<b>(8.61)</b>	20.20	(143%)

由於專業諮詢公司及本公司之共同努力，本公司股份自二零一二年二月二十三日起恢復其上市地位。本公司亦成功收購一項位於廣州之物業項目，有關詳情載於本公司於二零一一年十二月二十三日刊發之通函內。該項目將成為本集團於其他業務收購之前的主要業務活動。

## 業務及營運回顧

### 業務回顧

本集團於本年度錄得營業額8,000,000港元及錄得除稅後虧損金額約17,557,000港元。

### 主要業務安排

#### (a) 復牌建議之狀況

年內，聯交所上市委員會決定批准本公司進行復牌建議，惟須於二零一二年二月二十八日前達成復牌條件，並獲上市科信納。而有關完成收購事項、認購事項、公開發售、紅股發行及復牌建議項下之一切交易先決條件已於二零一二年二月二十一日達成以及上述交易於同日完成。

#### (b) 建議收購事項

於二零一一年一月二十四日，本公司與兩名獨立第三方（「賣方」）訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而本公司全資附屬公司同意購買一間主要於中國從事物業發展及物業投資業務之公司之全部股權（「收購事項」）。

收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，並為本公司復牌建議之一部分。於二零一二年一月十二日，收購事項已獲（其中包括）本公司股東批准並於二零一二年二月二十一日全部完成。

#### (c) 管理協議

於二零一零年十一月三十日，同新有限公司與本公司訂立管理協議（經二零一一年三月二十三日之補充協議修訂），據此，本公司將收取每年管理費8,000,000港元。於本報告日期，本公司已自同新有限公司收取截至二零一一年十二月三十一日止年度之管理費。

# 主席報告

## 恢復股份買賣

應本公司要求，股份自二零零三年十二月三十日起已暫停在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）買賣，以待公佈涉及中國證券大廈之本公司重大交易。本公司已於二零零五年一月十二日進入除牌程序之第二階段，因聯交所關注本公司是否能符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）第 13.24 條有關充裕資產及營運規模之規定。於二零一零年八月十三日，聯交所確定本公司沒有足夠之業務運作或擁有相當價值之資產以符合上市規則第 13.24 條之規定，並根據上市規則第 17 項應用指引決定將本公司置於除牌程序之第三階段。倘本公司未能提交可行之復牌建議，聯交所擬於六個月期間後（即二零一一年二月二十四日）撤銷本公司之上市地位。除提交復牌建議外，本公司須刊發所有尚未刊發之財務業績，及解決可能存在之所有審核事項。最後，本公司亦須向聯交所證明本公司有適當及有效之內部監控系統以符合上市規則。因所有復牌條件均已達成，本公司已向聯交所申請且聯交所已批准本公司股份恢復買賣，自二零一二年二月二十三日上午九時正起生效。

## 前景

中國中央政府為抑制樓價而制定之政策及行政措施造成土地開發商的持續困境。市場萎縮及無法進行再融資而造成的流動性問題，迫使無助的開發商從非正式渠道借款，並因此支付巨額利息開支。倘若就持續業務營運而言自該不得已手段進行融資在經濟上不可行，則樓價可能進一步向下調整。房地產市場可能會在一段時間內仍不穩定。

由於本公司目前之物業項目主要賺取租金收入，本公司不會受到當前不健康市況之影響。本公司之主要目標將為妥善管理該項目，以確保達至預期回報。雖然本公司仍然相信，長遠而言房地產市場仍將為一項可行之投資業務，但管理層亦將考慮其他可令本公司利潤最大化之相關投資的可能性。

## 致謝

本人謹代表董事會，藉此機會對管理層及員工對本集團所作貢獻致以衷心感謝。

主席

韓軍然

## 財務回顧

### 業績

於回顧年度，本集團錄得之營業額指管理費用收入 8,000,000 港元(二零一零年：無)。本集團於本年度之虧損淨額約為 17,557,000 港元(二零一零年：溢利約 41,305,000 港元)。年內每股之基本虧損約為 8.61 港仙(二零一零年：盈利約 20.20 港仙(重列))。行政費用約為 12,426,000 港元(二零一零年：17,274,000 港元)。融資成本約為 14,016,000 港元(二零一零年：28,069,000 港元)。

### 流動資金、財務資源及資金需求

於二零一一年十二月三十一日，本集團在租購合約項下之責任約為 18,000 港元(二零一零年：91,000 港元)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之總資產約為 3,046,000 港元(二零一零年：約 467,000 港元)及總負債約為 119,761,000 港元(二零一零年：約 99,625,000 港元)，而二零一一年十二月三十一日之可換股債券則達約 82,491,000 港元(二零一零年：約 68,505,000 港元)。於二零一一年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為 393,000 港元(二零一零年：約 58,000 港元)，而二零一一年十二月三十一日之流動比率(流動資產/流動負債)為 0.02(二零一零年：0.01)。

### 訴訟

本集團於二零一一年十二月三十一日並無任何訴訟。

### 資本負債比率

於二零一一年十二月三十一日之資本負債比率(本集團總借貸/總資產)為 27.08(二零一零年：146.69)。

### 資本架構

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司並無變更其資本架構。誠如綜合財務報表附註 30 所詳述，於報告期末後，本公司之股本架構有若干變動。

### 匯兌風險

本集團之主要業務位於中國，而主要運作貨幣為港元及人民幣。本公司現正定期密切注視人民幣匯率之波動情況，並不斷評估其匯兌風險。

# 管理層討論及分析

## 股息

董事並不建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一零年：無)。

## 展望

成功收購廣州暢流項目後，本集團將從穩定而健康之增長期中受益，而本公司將從過去的困境中得以恢復。暢流之硬件設施將得到改善，並將採用必要及優質之物業管理，以確保租金穩步增長。

該項目之價值為所收購位於廣州現代中央商務區的建議綠化帶軸線旁劃撥作重建而未被廣州市政府徵用之土地部分。本公司已聘用暢流之前管理層，除參與可出租物業之日常管理外，亦協助就批准重建方案與廣州市政府討論及聯絡。該安排將有助於保障充分實現本公司利益之內在價值。

## 僱員

於二零一一年十二月三十一日，本集團在香港僱用約10名員工。本集團向僱員提供具競爭力之薪酬組合。本集團每年參考當時僱傭市場慣例及法例檢討薪酬組合。

## 重大投資及重大收購

除綜合財務報表附註30(f)所詳述外，截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司並無任何重大投資或重大收購。

## 或然負債

本集團於二零一一年十二月三十一日並無任何或然負債。

## 承擔

承擔詳情載於綜合財務報表附註28。



# 企業管治報告

在截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司曾舉行四次董事會全體會議，並能遵守守則條文第A.1.1的規定。本公司已建立有效機制以確保各董事間的有效聯繫。

各董事之出席率如下：

董事姓名	出席會議次數
韓軍然先生	4/4
符耀廣先生	4/4
羅敏先生	4/4
陳耀東先生	4/4
司徒文輝先生	4/4
鄭清先生	4/4

## 主席及行政總裁

按守則條文第A.2.1條的規定，主席與行政總裁之身份應有區分，不應由一名人士同時兼任。鑑於本集團目前之業務性質並不繁複，因此現時的管理架構足以監管本集團的營運。本公司將不時檢討其架構，並於需要時作出相應安排以遵守上市規則的規定。

## 董事的委任、重選及罷免

本公司非執行董事並無特定任期，因此偏離守則條文第A.4.1條的規定。此外，本公司的董事會主席及／或董事總經理無須輪值告退，因此偏離守則條文第A.4.2條的規定。然而，鑒於非執行董事須按本公司的組織章程細則輪值告退，本公司認為已有足夠措施確保本公司的企業管治不會低於守則條文。惟本公司將不時檢討相關公司組織章程細則，並在需要時動議作出任何修訂以確保符合上市規則的規定。

## 問責及核數

董事負責監督編制截至二零一一年十二月三十一日止年度賬目，使該份賬目能真實公平反映本集團的狀況及於年內的財務業績。董事於編制截至二零一一年十二月三十一日止年度賬目時：

1. 已選用適用會計政策，並貫徹應用；
2. 已採用適當香港財務報告準則；及
3. 已作出審慎及合理的調整及估計，並確保賬目乃按持續經營基準而編制。

董事亦負責保存適當的會計記錄，使於任何時間可合理準確地反映本公司的財務狀況。此外，董事會亦負責本集團的內部監控，並致力落實有效的內部監控系統，以保障股東及本公司的利益。

## 董事進行的證券交易

本公司已就本公司董事進行證券交易採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。董事會全體成員回應本公司的特別查詢時確認，彼等在截至二零一一年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之指定標準。標準守則亦適用於其他指定之本集團高級管理人員。

## 薪酬委員會

本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度仍未成立薪酬委員會，因此偏離守則條文第B.1條的規定，此乃因為本公司已訂立薪酬政策，按個別表現及職責、市場趨勢及公司表現釐訂董事及高級管理人員的薪酬待遇。董事會將不時檢討是否需要成立薪酬委員會。

## 審核委員會

審核委員會成員包括：

司徒文輝先生（審核委員會主席）

陳耀東先生

鄭清先生

# 企業管治報告

審核委員會所有成員均為獨立非執行董事。董事會認為每位審核委員會成員均具有廣泛的商務經驗，而該委員會中適當地融合了營運、會計及財務管理等方面的專業知識。審核委員會的組成及成員均符合上市規則第 3.21 條的要求。

審核委員會已與管理層檢討本集團所採用的會計原則及慣例，並討論內部監控及財務申報等事宜，包括審閱截至二零一一年十二月三十一日止年度之賬目。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，審核委員會共舉行兩次會議，各成員均有出席。董事會已檢討本集團的內部監控系統，並確認與審核委員會對委任核數師事宜持相同意見。

## 外聘核數師及核數師的酬金

本公司外聘核數師有關其對於本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的財務報表申報責任之聲明，載於本年報「獨立核數師報告」一節。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，就本公司外聘核數師提供之審計及非審計服務而向外聘核數師支付／應付的費用分析如下：

服務性質	金額(千港元)
審計服務	230
其他保證服務	755
非保證服務	34

## 與股東的溝通

本公司已透過召開股東大會、郵寄年報及中期報告及通函等方式，以達致與股東溝通。董事會主席亦就每個重大個別事項提呈個別決議案，包括重選董事。

### 執行董事

**韓軍然先生**，55歲，於一九八八年獲中國政法大學頒發法律大專文憑，並於一九九八年再獲中國社會科學院頒發銀行學碩士銜。於二零零一年，韓先生同時獲首都經濟貿易大學頒發企業管理專業碩士研究生銜。自一九八八年起，韓先生在北京市人民代表大會常務委員會辦公廳，以及北京市政府辦公廳工作。韓先生於一九九九年十二月加入本集團出任總經理，現時負責本集團之項目發展及管理工作。

**符耀廣先生**，MBA，54歲，擁有超過25年會計專業經驗，曾於多間本地上市公司任職，有豐富核數、併購、業務改組及公司重組經驗。符先生於二零零三年三月加入，成為本集團財務董事，負責本集團一切財務事務。

**羅敏先生**，45歲，為一位工程師並擁有豐富之地產物業發展、投資及管理經驗。羅先生於二零零八年五月獲委任為本公司非執行董事。於報告期末後二零一二年三月一日，羅先生已由非執行董事調任執行董事。

### 獨立非執行董事

**陳耀東先生**，53歲，一九八二年畢業於多倫多大學，擁有逾20年建築及物業投資經驗，現任香港兩間建築公司董事總經理，兼任廣悅堂基悅小學校監及建築商會學校校董，亦為多個團體之會員，曾於一九九六／九七年度及二零零一／零二年度出任香港西區獅子會會長、現時為香港建造商會義務秘書、香港建築業承建商聯會會長、香港魯班廣悅堂理事、香港南京同鄉會會董、中華總商會深水埗區委員、民建聯工商事務委員會委員、廣州海外聯誼會理事、仁愛堂二零零五／零六年度、二零零六／零七年度、二零零七／零八及二零零八／零九年度董事局總理。陳先生乃於二零零二年八月獲委任為本公司獨立非執行董事。

## 董事履歷

**司徒文輝先生**，44歲，彼畢業於香港中文大學，獲會計專業學士學位。彼為美國註冊會計師公會會員、美國紐約州執業會計師、特許公認會計師資深會員及香港會計師公會會員，亦為英格蘭及威爾斯皇家特許會計師公會會員。司徒先生擁有豐富的會計、審計及企業融資的經驗。司徒先生現為一家在美國紐約州的會計師事務所及一家位於香港的會計師事務所的合夥人，司徒先生曾於二零零九年九月至二零零九年十月委任為中國包裝集團有限公司之董事。

**鄭清先生**，46歲，擁有豐富地產發展及管理之經驗。鄭先生現時為中國多間公司之董事，業務包括地產發展管理及證券投資等。

董事會謹此提呈本公司及本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司主要從事投資控股業務。本集團之主要業務於本年度並無變動，即在中國從事物業發展及投資。有關其附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註 15。

## 業績及分配

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績及本公司與本集團於該日之財務狀況載於第 22 至 85 頁之財務報表。

董事會並不建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派發任何股息。

## 儲備

年內本公司與本集團之儲備變動分別載於綜合財務報表附註 25 及綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

本公司可供分派儲備指股份溢價與繳入盈餘之和減累計虧損。根據開曼群島法例第 22 章公司法(經修訂)，除本公司之組織章程細則另有規定及分派股息後本公司仍有能力償付日常業務之到期債務外，可動用本公司股份溢價向股東作出分派或派付股息。

於二零一一年十二月三十一日，本公司並無可供分派予股東之儲備。

## 物業、機械及設備

年內本集團物業、機械及設備之變動載於綜合財務報表附註 14。

# 董事會報告

## 董事

本公司年內之董事如下：

### 執行董事

韓軍然先生(主席)  
符耀廣先生

### 非執行董事

羅敏先生(於二零一二年三月一日，羅先生已獲調任為執行董事)

### 獨立非執行董事

陳耀東先生  
司徒文輝先生  
鄭清先生

根據組織章程細則，陳耀東先生及司徒文輝先生須依章告退，但符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

本公司已收到每位獨立非執行董事有關其獨立身份之年度確認書，於本報告日期仍視彼等為獨立人士。

### 董事之服務合約

執行董事兼主席韓軍然先生已與本公司訂立服務協議，有效期為二零零二年十二月十六日起計三年，其後一直延續，直至其董事任命告終為止。

執行董事符耀廣先生已與本公司訂立服務協議，有效期為二零零三年三月十三日起計兩年，其後按年續期，直至任何一方向對方發出不少於六個月之通知終止為止。

非執行董事羅敏先生已於二零一二年三月一日獲調任為執行董事。羅先生已與本公司訂立服務協議，有效期自二零一二年三月一日起計一年，其後按年續期，直至任何一方向對方發出不少於六個月之通知終止為止。

各位非執行董事及獨立非執行董事之任期於根據本公司組織章程細則規定獲選當日開始並於輪流告退時屆滿。

除上文所披露者外，任何於即將舉行之股東週年大會上有意重選連任之董事，並無與本公司訂立任何本公司於一年內不付賠償(法定賠償除外)則不得終止之服務合約。

## 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一一年十二月三十一日，董事及本公司行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第 XV 部）之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據上述證券及期貨條例之條文董事及本公司行政總裁被視作或當作擁有之權益及淡倉），或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第 352 條存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

## 於本公司股份及相關股份之長倉

董事名稱	身份	權益性質	所持有之 相關股份數目	股權概約 百分比
韓軍然先生（「韓先生」）	實益擁有人	個人權益	2,108,286,533 <sup>(1)</sup>	775.78 <sup>(2)</sup>
	受控制法團權益	-	4,803,200,000 <sup>(2)</sup>	1,767.45
君億投資有限公司 <sup>(2)</sup> （「認購人」）	實益擁有人	-	4,803,200,000 <sup>(2)</sup>	1,767.45

附註：

- (1) 該等股份乃於悉數行使二零零九年可換股債券（每股兌換價為 0.03 港元而兌換期為二零零九年八月十日至二零一二年八月十日）附帶之換股權後可發行的本公司股份。
- (2) 完成認購事項及公開發售（假設認購人根據其於包銷協議項下之責任接納所有發售股份）後，認購人將擁有 4,803,200,000 股股份（股份合併於二零一二年一月十三日生效前）的權益。根據證券及期貨條例，認購人由韓先生全資擁有，韓先生被視為於認購人持有之相同股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，概無董事或本公司行政總裁及彼等各自之聯繫人於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份及債券中擁有或被視作擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據上述證券及期貨條例之條文其被視作或當作擁有之權益及淡倉），或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第 352 條存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

# 董事會報告

## 董事於重大合約的權益

董事概無於本公司、其控股公司或其任何附屬公司參與訂立而在年終或本年度內任何時間存續有效之重大合約直接或間接擁有任何權益。

## 購股權計劃

本公司於二零零二年六月十四日採納一項購股權計劃，將於採納當日起十年內維持有效。於二零一一年十二月三十一日，自購股權計劃獲接納以來並無授出任何購股權。

## 購買股份或債券之安排

本公司或其任何附屬公司於年內任何時間並無訂立任何安排，致使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，而各董事或任何彼等之配偶或18歲以下子女亦無任何擁有或行使認購本公司證券之權利。

## 管理合約

於二零一零年十一月三十日，同新有限公司與本公司訂立管理協議（經二零一一年三月二十三日之補充協議修訂），據此，本公司將向同新有限公司提供物業管理服務，及收取每年管理費8,000,000港元，自二零一一年一月一日起為期三年。同新有限公司將按季支付管理費。

## 主要股東權益及其他人士於股份及相關股份之權益

就董事或本公司行政總裁所知，於二零一一年十二月三十一日，除上文披露董事或本公司行政總裁之權益及淡倉之外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

## 於本公司股份之長倉

董事名稱	身份	所持有之股份數目	股權概約百分比
華茂國際香港投資集團公司	實益擁有人	67,939,500 <sup>(1)</sup>	25.00
解有國	受控制法團權益	67,939,500 <sup>(1)</sup>	25.00
北京誠達順逸商貿有限公司 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	794,400,000 <sup>(2)</sup>	292.32
胥濤 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	794,400,000 <sup>(2)</sup>	292.32
鍾慧英 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	794,400,000 <sup>(2)</sup>	292.32
Kayuan Enterprise Investment Co., Ltd. <sup>(3)</sup>	實益擁有人	1,986,000,000 <sup>(3)</sup>	730.72
鄭寶華 <sup>(3)</sup>	受控制法團權益	1,986,000,000 <sup>(3)</sup>	730.72
周錫權 <sup>(3)</sup>	受控制法團權益	1,986,000,000 <sup>(3)</sup>	730.72
智略資本有限公司 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	39,999,996 <sup>(4)</sup>	14.72
王顯碩 <sup>(4)</sup>	受控制法團權益	39,999,996 <sup>(4)</sup>	14.72
統一證券(香港)有限公司 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	1,740,278,000 <sup>(5)</sup>	640.38

### 附註：

- 上述兩項67,939,500股股份與由華茂國際香港投資集團公司直接持有本公司之股份為同一批股份。解有國持有華茂國際香港投資集團公司之全部已發行股本。根據證券及期貨條例，解有國被視為於華茂國際香港投資集團公司於二零一一年十二月三十一日持有之67,939,500股股份中擁有權益。
- 完成收購事項後，北京誠達順逸商貿有限公司將於794,400,000股股份中擁有權益(於股份合併於二零一二年一月十三日生效前)。北京誠達順逸商貿有限公司由胥濤及鍾慧英分別擁有70%及30%權益。根據證券及期貨條例，胥濤及鍾慧英均被視為於北京誠達順逸商貿有限公司於二零一一年十二月三十一日持有之同批股份中擁有權益。
- 完成收購事項後，Kayuan Enterprise Investment Co., Ltd. 將於1,986,000,000股股份中擁有權益(於股份合併於二零一二年一月十三日生效前)。Kayuan Enterprise Investment Co., Ltd. 由鄭寶華及周錫權平均擁有。根據證券及期貨條例，鄭寶華及周錫權均被視為於Kayuan Enterprise Investment Co., Ltd. 於二零一一年十二月三十一日持有之同批股份中擁有權益。
- 39,999,996股股份(於股份合併於二零一二年一月十三日生效前)為報酬股份與智略資本有限公司之報酬認股權證悉數轉換後之股份之總額。智略資本有限公司由王顯碩獨資擁有。根據證券及期貨條例，王顯碩被視為於智略資本有限公司於二零一一年十二月三十一日持有之同批股份中擁有權益。
- 1,740,278,000股股份(於股份合併於二零一二年一月十三日生效前)為於二零一一年十二月三十一日統一證券(香港)有限公司之報酬股份與報酬認股權證悉數轉換後之股份以及包銷協議項下的發售股份之總額。

# 董事會報告

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，概無其他任何人士（除董事或本公司行政總裁以外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第 336 條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 足夠的公眾持股量

根據本公司所獲之公開資料及就董事所知，董事確認本公司於年內一直符合上市規則之公眾持股量規定。

## 買賣或贖回上市證券

本公司於年內並無贖回任何股份。年內，本公司及其任何附屬公司概無買賣本公司任何股份。

## 優先購股權

本公司之組織章程細則或開曼群島（即本公司註冊成立之司法權區）法例並無載列有關優先購股權之條文。

## 就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

本公司將自二零一二年五月四日起至二零一二年五月九日（包括首尾兩天）止暫停辦理股份過戶登記。為確定股東是否符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票不得遲於二零一二年五月三日下午四時三十分送抵本公司香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道 33 號中央廣場福利商業中心 18 樓。

## 主要供應商

於年度內，並沒有物業發展項目，因此本集團就截至二零一一年十二月三十一日止年度並沒有採購額應付或已付予供應商。

## 核數師

截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由暉誼（香港）會計師事務所有限公司審核。

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由天健德揚會計師事務所有限公司審核。天健德揚會計師事務所有限公司已辭任，重新委任天健德揚會計師事務所有限公司為核數師之決議案將於本公司股東週年大會上提呈。

## 代表董事會

主席  
韓軍然

香港，二零一二年三月二十一日



香港灣仔  
告士打道128號  
祥豐大廈13F座

致新城市(中國)建設有限公司之全體股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(「吾等」)已審核列載於第22至85頁新城市(中國)建設有限公司(「貴公司」)，連同其附屬公司統稱「貴集團」的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一一年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表以及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例披露規定編製經真實而公平地列報的該等綜合財務報表，以及作出董事釐定為必要的內部監控，以確保編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

吾等之責任是根據吾等的審核結果對該等綜合財務報表作出意見。吾等按照香港公司條例第141條的規定僅向全體股東報告，除此以外，本報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行審核工作。該等準則規定吾等遵守道德規範，並規劃與履行審核工作，以合理確保綜合財務報表是否存有重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製及真實而公平地呈列綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，惟並非為對實體的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得審核憑證已充足和適當地為吾等的審核意見提供基礎。

# 獨立核數師報告

## 意見

吾等認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於二零一一年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團於截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

## 基本不確定因素 – 持續經營

在並無保留意見之情況下，吾等謹請 閣下注意綜合財務報表附註2.1，當中指明 貴集團於二零一一年十二月三十一日之流動負債淨額及資產虧絀分別約為117,005,000港元及116,715,000港元。綜合財務報表已按持續經營基準編製。誠如綜合財務報表附註2.1及30進一步詳述，吾等認為採用持續經營基準乃屬適當，乃由於(i) 貴公司已於報告期末後完成收購一間主要從事物業開發及投資之公司，該公司具備盈利之營運及正現金流；及(ii) 貴公司已於報告期末後二零一二年二月二十一日透過供股發行及認購股份成功籌集淨所得款項總額約194,000,000港元(「所得款項」)。若干所得款項金額達116,000,000港元已用於結算兩份尚未償還之可換股債券及尚未償還之由 貴公司董事授予之貸款，而餘下78,000,000港元乃用作 貴集團之營運資金。吾等認為該等基本不確定因素已於綜合財務報表內作出適當披露。吾等之報告並未就有關持續經營基準之基本不確定因素作出保留意見。

天健德揚會計師事務所有限公司

執業會計師

陳志遠

執業證書編號 P02671

香港

二零一二年三月二十一日

## 綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	5	8,000	-
其他收入及收益	5, 26	885	86,648
行政費用及其他經營開支		(12,426)	(17,274)
融資成本	7	(14,016)	(28,069)
除稅前(虧損)/溢利	6	(17,557)	41,305
所得稅開支	10	-	-
本年(虧損)/溢利		(17,557)	41,305
歸屬於： 本公司擁有人	11	(17,557)	41,305
本公司普通股權持有人應佔 每股(虧損)/盈利	12		
基本(重列)		(8.61) 港仙	20.20 港仙
攤薄(重列)		(8.61) 港仙	2.38 港仙

## 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年(虧損)/溢利	<b>(17,557)</b>	41,305
其他全面收益		
換算海外業務之匯兌差額	-	-
減：所得稅影響	-	-
本年其他全面收益，扣除稅項	-	-
本年全面收益總額	<b>(17,557)</b>	41,305
以下應佔：		
本公司擁有人	<b>(17,557)</b>	41,305

# 綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備	14	290	38
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	16	2,000	–
預付款項、按金及其他應收款項	17	363	371
現金及銀行結餘	18	393	58
流動資產總值		2,756	429
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	19	7,613	6,024
融資租約應付款項	20	18	73
應付董事款項	21	29,639	25,005
可換股債券之負債部分	22	82,491	–
流動負債總額		119,761	31,102
流動負債淨額		(117,005)	(30,673)
總資產減流動負債		(116,715)	(30,635)
<b>非流動負債</b>			
融資租約應付款項	20	–	18
可換股債券之負債部分	22	–	68,505
非流動負債總額		–	68,523
淨負債		(116,715)	(99,158)
<b>資產虧絀</b>			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	23	272	272
儲備	25(a)	(116,987)	(99,430)
資產虧絀		(116,715)	(99,158)

韓軍然  
董事

符耀廣  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益						
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	換算儲備 千港元	可換股 債券之 權益部分 千港元	累計虧損 千港元	權益總額 千港元
於二零一零年一月一日	272	20,773	4,755	22,315	25,027	(191,290)	(118,148)
本年全面收益總額	-	-	-	-	-	41,305	41,305
出售附屬公司時變現 之匯兌波動儲備(附註26)	-	-	-	(22,315)	-	-	(22,315)
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	<b>272</b>	<b>20,773</b>	<b>4,755</b>	-	<b>25,027</b>	<b>(149,985)</b>	<b>(99,158)</b>
本年全面收益總額	-	-	-	-	-	(17,557)	(17,557)
於二零一一年十二月三十一日	<b>272</b>	<b>20,773</b>	<b>4,755</b>	-	<b>25,027</b>	<b>(167,542)</b>	<b>(116,715)</b>

# 綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>經營業務之現金流量</b>			
除稅前(虧損)/溢利		<b>(17,557)</b>	41,305
就下列項目作出調整：			
融資成本	7	<b>14,016</b>	28,069
物業、機械及設備折舊		<b>76</b>	313
其他應付款項及應計費用撥回	5	<b>(885)</b>	-
出售附屬公司及豁免貸款之收益	5, 26	-	(86,648)
		<b>(4,350)</b>	(16,961)
貿易應收款項增加		<b>(2,000)</b>	-
預付款、按金及其他應收款項減少		<b>8</b>	492
貿易應付款項增加		-	3,118
其他應付款項及應計費用增加		<b>2,464</b>	9,765
撥備減少		-	(5,136)
經營業務所用現金		<b>(3,878)</b>	(8,722)
已付利得稅		-	-
經營業務所用現金流量淨額		<b>(3,878)</b>	(8,722)
<b>投資活動之現金流量</b>			
出售附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額	26	-	(57)
購置物業、機械及設備項目		<b>(328)</b>	-
投資活動所用現金流量淨額		<b>(328)</b>	(57)
<b>融資活動之現金流量</b>			
應付董事款項增加		<b>4,634</b>	-
獲得其他新借貸		-	3,367
關連公司墊款		-	5,413
已付利息		<b>(20)</b>	(20)
融資租約租金款項之資本部分		<b>(73)</b>	(73)
融資活動所得現金流量淨額		<b>4,541</b>	8,687
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額		<b>335</b>	(92)
年初現金及現金等值項目		<b>58</b>	150
外幣匯率變動之影響，淨額		-	-
年終現金及現金等值項目		<b>393</b>	58
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
現金及銀行結餘		<b>393</b>	58

# 財務狀況表

二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司投資	15	49,093	49,093
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	16	2,000	–
預付款、按金及其他應收款項	17	197	231
應收附屬公司款項	15	40,800	19,289
現金及銀行結餘	18	4	4
流動資產總值		43,001	19,524
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	19	5,072	5,259
應付附屬公司款項	15	118,898	120,296
應付董事款項	21	13,384	8,491
可換股債券之負債部分	22	82,491	–
流動負債總額		219,845	134,046
流動負債淨額		(176,844)	(114,522)
總資產減流動負債		(127,751)	(65,429)
<b>非流動負債</b>			
可換股債券之負債部分	22	–	(68,505)
非流動負債總額		–	(68,505)
負債淨額		(127,751)	(133,934)
<b>資產虧絀</b>			
已發行股本	23	272	272
儲備	25(b)	(128,023)	(134,206)
資產虧絀總額		(127,751)	(133,934)

韓軍然  
董事

符耀廣  
董事

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 1. 一般資料

新城市(中國)建設有限公司(「本公司」)於一九九八年八月十日於開曼群島註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處位於 Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands 及其香港主要營業地點位於香港灣仔軒尼詩道十六號宜發大廈十一樓。

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務於本年度並無變動，即在中國從事物業發展及投資。

本公司股份已於二零零零年五月二十四日，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市及其股份自二零零三年十二月三十日起已暫停買賣。誠如綜合財務報表附註30進一步詳述，本集團已於年內進行股本重組，且其股份已於報告期末後二零一二年二月二十三日恢復買賣。

## 2.1 編製基準

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「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)及香港普遍採用之會計準則而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之披露要求。此報告已經根據歷史成本慣例法編製。

本綜合財務報表以港元呈報，除另有指明外，所有列值均調整至最接近千元為單位。

雖然本集團於二零一一年十二月三十一日擁有流動負債淨額及資產虧絀分別約 117,005,000 港元及 116,715,000 港元，該等綜合財務報表仍按本集團及本公司將繼續持續經營為基準編製。

董事認為，本集團及本公司可持續經營並履行到期財務責任。鑒於本集團面臨之流動資金問題，本公司董事已採取以下措施以改善本集團之整體財務及現金流狀況並使本集團按持續經營基準存續：

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 2.1 編製基準(續)

### (a) 實現盈利及正現金流營運

誠如綜合財務報表附註30(f)所詳述，本公司已於報告期末後二零一二年二月二十一日完成收購一家從事物業開發及投資之公司(具備盈利之營運及正現金流)。董事相信，於完成該收購後，本集團之營運將顯著改善。

### (b) 獲得其他融資

- (i) 誠如綜合財務報表附註30(g)所詳述，本公司已於報告期末後二零一二年二月二十一日完成按每三股合併股份獲發二十三股發售股份進行之公開發售(「公開發售」)，淨所得款項約為60,941,000港元。
- (ii) 誠如綜合財務報表附註30(d)所詳述，於二零一一年十一月十五日，本公司與韓先生及君億投資有限公司(統稱「認購人」)訂立一份認購協議，據此，認購人將以認購價每股面值0.12港元認購(「認購事項」)1,112,500,000股合併股份(「認購股份」)，總額約達133,500,000港元。認購事項於報告期末後二零一二年二月二十一日完成。

### (c) 結算可換股債券及來自一名董事之貸款

若干公開發售及認購事項之所得款項淨額已用於悉數結算(「結算」)可換股債券及由韓先生授予之貸款。董事認為，除結算外，本集團並無任何尚未償還之貸款及借貸。

董事認為，考慮到已採納之所有措施及實施之安排，本集團及本公司將有充裕現金資源滿足其未來營運資金及其他財務需要，且預期本集團及本公司將能夠保持商業化營運。因此，本公司董事認為仍適宜按持續經營基準編製綜合財務報表，儘管本集團及本公司存在於二零一一年十二月三十一日之財務及流動資金狀況。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司與本公司之財務報表之報告期相同，並採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由收購日期(即本集團獲得控制權當日)起作綜合入賬，並繼續綜合直至有關控制權終止當日為止。

所有集團內公司間之結餘、交易、集團內公司間交易產生之未變現收益及虧損以及股息均於綜合時全部抵銷。

## 2.1 編製基準(續)

### 綜合基準(續)

凡存在任何會計政策相異之處，均會作出調整以使其一致。

附屬公司之全面收益總額乃歸屬於非控股權益，即使此舉引致虧絀結餘。

附屬公司擁有權權益之變動(並未喪失控制權)乃按權益交易入賬。

倘若本集團對附屬公司喪失控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計交易差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)於損益中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部份重新分類為損益或保留溢利(視情況而定)。

## 2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度之綜合財務報表首次採用以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」—首次採納者毋須按照香港財務報告準則第7號披露比較資料的有限豁免之修訂
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號「金融工具：呈列—供股分類」之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號	修訂香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號最低資金要求之預付款項
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號	以股權工具抵銷金融負債
對二零一零年香港財務報告準則之改進	於二零一零年五月頒佈之對一系列香港財務報告準則之修訂

除下文進一步說明有關香港會計準則第24號(經修訂)之影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對該等綜合財務報表並無產生任何重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 2.2 會計政策變動及披露(續)

香港會計準則第24號(經修訂)關連人士披露

香港會計準則第24號(經修訂)闡明及簡化關連人士的定義。新定義強調關連人士關係的對稱性，並闡明人士及主要管理人員影響一家實體的關連人士關係的情況。經修訂準則亦引入報告的實體與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響的實體進行交易的一般關連人士披露規定的豁免。關連人士的會計政策已修訂，以反映根據經修訂準則的關連人士定義變動。採納該經修訂準則不會對本集團的財務狀況或表現構成影響。包括相關比較資料的關連人士交易詳情載於綜合財務報表附註29。

## 2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等綜合財務報表中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。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則—嚴重惡性通脹及取消首次採納者之固定過渡日」之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號「金融工具：披露—財務資產轉讓」之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號「金融工具：披露—抵銷金融資產及金融負債」之修訂 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表的呈列：其他全面收益項目的呈列 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	香港會計準則第12號所得稅—遞延稅項：相關資產的收回的修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司的投資 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列—抵銷金融資產及金融負債之修訂 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

## 2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

本集團正進行評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則初步應用後之影響。至今為止，本集團認為，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則應不會對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

## 2.4 主要會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制其財務及營運政策之實體，從而在其經營業務中獲取利益。

附屬公司業績按已收及應收股息計入本公司收益表。本公司對附屬公司之投資乃按成本減任何減值虧損列賬。

### 非財務資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或須就資產(不包括財務資產)進行年度減值測試，並估計該資產之可收回金額。可收回金額按該資產或現金產生單位之使用值及公平值扣減銷售成本計算，以其中較高者確認，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，在此情況下，可收回金額以該資產所屬之現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產之賬面金額高於可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用可反映目前市場對該資產時間值與特有風險之稅前折現率折現。減值虧損在其產生時歸類入相同之費用類別並於當期收益表內扣減。

評估於每個報告期末進行以確定有無任何跡象顯示早前確認之減值虧損不再存在或已經減低。倘此跡象存在，須估計可收回金額。早前經確認減值虧損的資產(商譽除外)僅可以在釐定該資產可收回金額之估計出現變動時方可回撥入賬，然而上調之金額不得高於該資產在往年並無確認減值虧損時原先已確認(扣除任何折舊／攤銷)之賬面值。該減值虧損之回撥應在其產生期間計入當期全面收益表內。

### 關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為本集團關連人士：

- (a) 該方為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該名人士(i)控制或共同控制本集團；(ii)對本集團施加重大影響；或(iii)為本集團或本集團母公司之關鍵管理人員之一；或

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 關連人士(續)

(b) 該方為符合下列任何條件之實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體及本集團均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或任何與本集團有關的實體就僱員的福利而設的離職福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)項所述人士控制或共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的母公司)之關鍵管理人員之一。

### 物業、機械及設備以及折舊

物業、機械及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、機械及設備之成本包括其購買價加上在資產轉至運作狀況及地點作擬定用途之任何直接成本。成本亦可包括來自因外幣購買物業、廠房及設備之合資格現金流量對沖而產生之任何盈利或虧損自權益轉出之部分。物業、機械及設備投產後產生之開支如維修及保養，一般於產生期間自收益表扣除。倘達到確認標準，則重大檢查之開支會於資產賬面值中資本化作重置成本。倘須定期重置大部分物業、機械及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期之個別資產，並相應予以折舊。

本公司會對資產進行足夠的頻密估值，以確保重估資產之公平值不會重大偏離其賬面值。物業、廠房及設備之價值變動乃作為資產重估儲備之變動予以處理。倘按個別資產基準計算，該儲備總額不足以彌補該項虧絀，該虧絀之超額部分會自收益表內扣除。任何日後重估盈餘均會計入收益表，惟以先前扣除之虧絀數額為限。每年乃就根據資產重估賬面值所計算之折舊與根據資產原來成本所計算之折舊兩者之差額而自資產重估儲備轉撥至保留溢利。於出售一項重估資產時，就先前估值實現之資產重估儲備之相關部分會作為一項儲備變動轉入保留溢利。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 物業、機械及設備以及折舊(續)

折舊按各項物業、機械及設備之估計可使用年期計算其剩餘價值後以直線法撇銷成本。就此而採用之主要折舊率如下：

傢俬、裝置及設備	20%-35%
汽車	15%-25%

倘部份物業、機械及設備之可使用年期有別於其他部份，則該部份之成本會以合理基準分配並分別處理折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度截止日適當地檢討及調整。

一項物業、機械及設備以及首次確認為重大部分於出售或預期日後使用或出售不再產生經濟利益時撇銷確認。任何出售或棄用資產之盈虧於年內全面收益表中確認，撇銷確認之金額為出售有關資產所得款項淨額及其賬面值之差額。

### 租賃

凡將資產擁有權絕大部分回報及風險轉移至本集團的租賃(不包括法定業權)皆列作融資租約。在融資租約開始時，租賃資產的成本按最低租金付款的現值撥充資本，並連同負債(不包括利息部分)列賬，以反映購買及融資。根據撥充資本的融資租約持有的資產列為固定資產，並按資產的租賃年期及估計可使用年期(以較短者為準)折舊。該等租賃的融資成本乃於收益表扣除，以便於租賃年期內按固定比率扣除。

透過融資性質之租購合約所購入之資產入賬列為融資租約，惟不會於其估計可使用年期內折舊。

資產擁有權之大部份回報及風險仍歸屬於出租人之租賃為經營租賃。倘本集團為承租人，根據經營租賃應付之租金乃於租約期間以直線法自收益表內扣除。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他財務資產

#### 首次確認及計量

根據香港會計準則第39號範圍的財務資產可歸類為按公平值於損益表列賬之財務資產，貸款及應收款項，及可供出售之財務資產，或在實際對沖中指定為對沖工具之衍生工具，如適用。本集團於首次確認時釐定其財務資產之分類。當初次確認財務資產，應按公平值加交易成本計量，惟按公平值於損益表列賬之財務資產除外。所有一般買賣之財務資產概於交易日，即本集團承諾購買或出售資產之日期，予以確認。一般買賣指按照市場慣例或規限在通常一定期間內交付資產的財務資產買賣。

本集團之財務資產包括現金及銀行結餘、貿易應收款項以及按金及其他應收款項。

#### 隨後計量

財務資產隨後按如下分類計量：

#### 按公平值於損益表列賬之財務資產

按公平值於損益表列賬之財務資產包括持作交易用途之財務資產及首次確認時指定為按公平值於損益表列賬之財務資產。財務資產如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作交易用途之資產。包括個別嵌入式衍生工具在內之衍生工具亦分類為持作交易用途之資產，惟指定為實際對沖工具(定議見香港會計準則第39號)者除外。按公平值於損益表列賬之財務資產，於財務狀況表內按公平值入賬，其公平值變動淨額則於收益表內確認為財務收入或財務成本。公平值變動淨額並不包括該等財務資產之股息，該等股息乃根據下文「收益確認」載列之政策確認。

初始確認時指定為按公平值於損益表列賬之財務資產僅當達成香港會計準則第39號之標準時於初始確認之日被指定。

本集團會評估近期出售其按公平值於損益表列賬之財務資產(持作買賣)之意向是否仍屬適宜。於極少數情況下，倘本集團於可見將來因市場不活躍及管理層出售資產之意向出現重大轉變而未能買賣該等財務資產，本集團或會選擇重新分類該等財務資產。根據其特性，按公平值於損益表列賬之財務資產會重新分類為貸款及應收款項、可供出售之財務資產或持至到期日投資。此項評估並不影響於指定時採用公平值選擇指定為按公平值於損益表列賬之任何財務資產，乃由於該等工具不可於初步確認後重新歸類。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他財務資產(續)

#### 按公平值於損益表列賬之財務資產(續)

若其風險及特性與主合約之風險及特性並無密切關係，而主合約並非持作交易用途或指定為按公平值於損益表列賬，則主合約內嵌入之衍生工具乃以個別衍生工具入賬。該等嵌入式衍生工具按公平值計量，其公平值變動於收益表內確認。合約條款之更改以致重大修改現金流量時，方會進行重估。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價之非衍生財務資產。首次計量後，該等資產其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本已計入收購折價或溢價，亦計入屬於實際利率必要部分之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表內「財務收入」。減值產生之虧損於收益表內「貸款之財務成本」及「應收款項之其他開支」確認。

#### 持有至到期投資

持有至到期投資乃指到期日固定、回收金額固定或可確定，本集團有明確意圖和能力持有至到期之非衍生財務資產。持有至到期投資按照採用實際利率法之攤銷成本扣除減值進行後續計量。計算攤銷成本時，考慮收購產生之任何折價或溢價，還包括作為實際利率不可或缺之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表中之財務收入。減值產生的損失計入收益表中之其他費用。

#### 可供出售金融投資

可供出售金融投資指上市及非上市股本投資及債務證券之非衍生財務資產。分類為可供出售之股本投資指既非分類為持作買賣亦非指定為按公平值列賬及於收益表處理之資產。屬於此類之債務證券指有意無限期持有及因需流動資金或因應市況變動而出售之資產。

首次確認後，可供出售金融投資隨後按公平值計量，而其未變現損益會於可供出售投資重估儲備中確認為其他全面收益，直至該投資被撤銷確認時，則會將累計損益於收益表內確認為其他收入；或直至該投資釐定為出現減值時，則會將累計損益自可供出售投資重估儲備重新歸類至收益表內之其他開支。持有可供出售金融投資所賺取之利息及股息應根據以下「收益確認」載列之政策分別呈報為利息收入及股息收入，並於收益表內確認為「其他收入」。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他財務資產(續)

#### 可供出售金融投資(續)

倘非上市股本投資因(a)投資之公平值合理估計範圍變化重大；或(b)無法合理評估該範圍內各種估計之可能性並用於估計公平值，致令無法可靠計量其公平值時，則有關投資按成本值減任何累計減值虧損列賬。

本集團會評估近期出售其可供出售財務資產之能力及意向是否仍屬適宜。於極少數情況下，倘本集團於可見將來因市場不活躍及管理層出售資產之意向出現重大轉變而未能買賣該等財務資產，本集團或會選擇重新分類該等財務資產。當財務資產符合貸款及應收款項之定義，且本集團有意向及有能力於可見將來持有該等資產或持有至到期日，則該等資產獲准重新分類為貸款及應收款項。當本集團有能力及有意向持有財務資產至其到期日，該等資產方可獲准重新分類為持有至到期。

就重新分類為可供出售類別以外之財務資產而言，於重新分類當日之公平值賬面值成為其新攤餘成本，其先前於權益中確認之任何損益以實際利息法於投資之餘下年期在收益表內攤銷。新攤銷成本與到期金額間之差額亦以實際利息法於資產之餘下年期內攤銷。倘資產隨後釐定為出現減值，則權益中記錄之數額在收益表內重新分類。

#### 撤銷確認財務資產

財務資產(或一項財務資產之部分或一組類近財務資產之部分(如適用))在下列情況下會遭撤銷確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「轉付」安排承擔全數支付所得現金流量責任，在並無嚴重延誤之情況下向第三方付款；及本集團(a)已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

當本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或訂立一項轉付安排，會評估其有否保留該項資產所有權的風險及報酬，以及其程度。當並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，則該項資產將於本集團持續涉及該項資產時確認入賬。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留之權利及義務之基準計量。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 撤銷確認財務資產(續)

持續涉及指本集團就已轉讓資產作出之一項保證，已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值或本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計量。

### 財務資產減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示一項或一組財務資產出現減值。倘且僅倘於首次確認一項或一組財務資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生之「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項或該組財務資產之估計未來現金流量所造成之影響能夠可靠地估計，則該項或該組財務資產會被視作出現減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

#### 按攤銷成本列賬之財務資產

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大之財務資產或按組合基準就個別不屬重大之財務資產，個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準經評估之財務資產(無論具重要性與否)並無客觀證據顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之財務資產內，並共同評估該組財務資產是否存在減值。經個別評估減值之資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

如有客觀證據顯示出現減值虧損，虧損額會按資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之現值之差額計量。估計未來現金流量之現值以財務資產之原先實際利率(即首次確認時計算之實際利率)折現。倘貸款之利率為浮動利率，則計量任何減值虧損之折現率為當前實際利率。

資產賬面值可直接扣減或通過撥備賬目扣減，而虧損金額於收益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續累計，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於日後無法收回時撇銷，而所有抵押品均已變賣或轉讓予本集團。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 財務資產減值(續)

#### 按攤銷成本列賬之財務資產(續)

往後期間，倘若預計減值虧損之數額增加或減少，而增加或減少之原因客觀上與確認減值後所發生之事件相關，則可透過調整撥備賬目而增加或減少先前確認之減值虧損。倘日後撇減稍後撥回，則撥回於收益表內入賬作財務成本。

#### 按成本值列賬之資產

如有客觀證據顯示一項非上市股本工具出現減值虧損，而由於該股本工具之公平值不能可靠地計量，因而並無按公平值列賬，或一項衍生資產已發生減值虧損，而該衍生資產與該等非上市股本工具相聯繫或以該等非上市股本工具進行交割，則該虧損數額乃以資產之賬面值及估計日後現金流量之現值兩者間差額計量，並按類似財務資產現時市場回報率貼現。該等資產之減值虧損不會予以撥回。

#### 可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示某項或某組投資出現減值。

倘可供出售資產出現減值，其按成本(扣除任何本金及攤銷)與本期公平值之間差額(減往期於收益表確認之減值)計算之金額於其他全面收益中剔除，並於收益表中確認。

就分類為可供出售之股本投資而言，客觀證據應包括投資之公平值大幅或持久低於其成本。釐定何為「大幅」何為「持久」需作出判斷。「大幅」乃與該項投資之原成本比較後評估，而「持久」則按公平值低於其原成本之為時而評估。若有證據顯示出現減值，按收購成本與本期公平值之間差額計量之累計虧損(減往期就該項投資於收益表確認之減值虧損)於其他全面收益中剔除，並於收益表中確認。分類為可供出售之股本投資，其減值虧損不會透過收益表撥回。減值後公平值之增幅乃直接於其他全面收益中確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 財務資產減值(續)

#### 可供出售金融投資(續)

倘債務工具被列作可供出售類別，則會按與按攤銷成本列賬之財務資產相同之標準進行減值評估，惟減值金額為按攤銷成本與本期公平值之間差額計量之累計虧損(減往期就該項投資於收益表確認之減值虧損)。日後利息收入會就該項資產之削減賬面值持續累算，並按計量減值損失時對未來現金流進行貼現時使用之利率累算。利息收入按財務收入的一部分列賬。若債務工具的公平值增加可客觀地連繫至於減值虧損在收益表確認後發生的事件，債務工具的減值虧損可透過收益表撥回。

### 財務負債

#### 首次確認與計量

香港會計準則第39號界定之財務負債可分類為按公平值於損益表列賬之財務負債、貸款及借貨或於實際對沖中指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。本集團於首次確認後釐定其財務負債分類。

所有財務負債於首次確認時以公平值加(倘為貸款及借貨)直接應佔交易成本計算。

本集團之財務負債包括其他應付款項及應計費用以及應付董事款項。

#### 隨後計量

財務負債隨後按如下分類計量：

#### 按公平值於損益表列賬之財務負債

按公平值於損益表列賬之財務負債包括持作交易用途之財務負債及於首次確認時即指定為按公平值於損益表列賬之財務負債。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 財務負債(續)

#### 按公平值於損益表列賬之財務負債(續)

財務負債如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作買賣財務負債。此類負債包括本集團所訂立並未指定為對沖關係(定義見香港會計準則第39號)中之對沖工具之衍生金融工具。個別內嵌式衍生工具亦被分類為持作買賣，惟被指定為有效對沖工具除外。持作交易用途之負債，其損益於收益表內確認。於收益表內確認為公平值損益淨額並不包括該等財務負債應計之利息。

初始確認時指定為按公平值於損益表列賬之財務負債僅當達成香港會計準則第39號之標準時於初始確認之日被指定。

#### 貸款及借貸

首次確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利息法按攤銷成本計量，倘貼現之影響並不重大，則按成本列賬。當撤銷確認負債時，損益以實際利息法按攤銷成本於收益表內確認。

攤銷成本已計入收購折價或溢價，亦計入屬於實際利率必要部分之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表內「財務成本」。

#### 財務擔保合約

本集團發行之財務擔保合約指要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具條款償還到期款項而招致的損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就發行財務擔保合約之直接應佔交易成本作出調整。於初步確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)於報告期末需要支付現值負債之最佳估算費用金額；及(ii)初步確認之金額減累計攤銷(如適用)。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 財務負債(續)

#### 可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵之部分，經扣除交易成本後在財務狀況表中確認為負債。發行可換股債券時，採用同等非可換股債券之市值，釐定負債部分之公平值，該數額按攤銷成本基準持續列為長期負債，直至換股或贖回被註銷為止。所得款項餘款分配至已確認之換股期權，經扣除交易成本後計入股東權益。於其後年度，換股期權之賬面值不會重新計量。交易成本乃根據首次確認該等工具時所得款項於負債與權益部分間之分配情況，攤分至可換股債券之負債及權益部分。

(若可換股債券僅包含負債及衍生部分)倘可換股債券之換股期權顯示嵌入式衍生工具之特徵，則與其負債部分分開入賬。於首次確認時，可換股債券之衍生工具部分按公平值計量，並列為衍生財務工具部分。若所得款項超出首次確認為衍生工具部分之金額，則超出金額確認為負債部分。交易成本乃根據首次確認該等工具時所得款項於負債與衍生工具部分間之分配情況，攤分至可換股債券之負債及衍生工具部分。攤分至負債部分之交易成本於首次確認時確認為負債部分。攤分至衍生工具部分之交易成本則即時在收益表內確認。

#### 撤銷確認財務負債

當償付債務之責任被履行或取消或期滿，一項財務負債須被撤銷確認。

倘現有財務負債由同一貸方授予條款迥異之其他債項取代，或現有負債之條款經重大修訂，則該等變更或修訂被視作為撤銷確認原負債並確認新負債，各賬面值之差額於收益表確認。

#### 抵銷金融工具

當且僅當具法定權利抵銷已確認金額及計劃以淨額結算，或同時變賣資產以清償負債，財務資產與財務負債可互相抵銷，並在財務狀況表內以淨額列示。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融工具之公平值

於活躍市場買賣之金融工具之公平值乃根據其所報市價或交易商報價(好倉之買價及淡倉之賣價)釐定，且無須扣減任何交易成本。並未於活躍市場上市之金融工具之公平值乃使用適當估值方法釐定。估值方法包括使用近期公平市場交易；參考其他性質相似工具之現有市值；折現現金流量分析；及期權定價模式。

### 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目為手頭現金及活期存款，以及短期高流通性投資，可以隨時轉換為已知數額現金並且無重大價值變動風險，到期日短，一般於購入後三個月內到期，減須按要求再償還的銀行透支並為本集團現金管理整體之組成部份。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制之定期存款。

### 撥備

倘因過往事件而產生現時責任(法定或推定)而有可能於將來須要流出資源以解除責任，而該責任之金額能夠可靠地估計，則須計提撥備以作確認。

倘折現之影響屬重大者，確認撥備之金額為於報告期末預期將來須要解除責任費用之現值。若隨著時間過去，已折現現值金額增加須於收益表中的財務成本調整。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益表外確認之項目，其相關所得稅於損益表外確認，即於其他全面收益內確認或直接在權益中確認。

本期及往期之即期稅項資產及負債，乃根據於報告期末已制定或大部份制定之稅率(或稅務法例)，並考慮本集團業務所在國家之現有詮釋及慣例，按預期將從稅局收回或將向稅局支付之金額計量。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

於報告期末，資產與負債之稅基與其在財務報表之賬面值間之所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅臨時差額予以確認，惟下列者除外：

- 倘遞延稅項負債乃因非業務合併之交易中首次確認商譽或資產或負債產生，而於交易時對會計溢利或應課稅損益概無影響者；及
- 有關於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資之應課稅臨時差額，撥回臨時差額之時間可予控制而臨時差額於可見之將來不會撥回者。

所有可扣減臨時差額、結轉未動用稅款貸項及任何未動用稅款損失均可確認為遞延稅項資產，惟僅限於將有應課稅溢利可供抵銷可扣減臨時差額、結轉未動用稅款貸項及未動用稅款損失，以下所述除外：

- 倘與遞延稅項資產有關的可扣減臨時差額乃於非業務合併之交易中首次確認資產或負債產生，而於交易時對會計溢利或應課稅損益概無影響者；及
- 關於投資於附屬公司、聯營公司及合營企業之可扣減臨時差額，遞延稅項資產僅可確認至該臨時差額將於可見之未來撥回並有應課稅溢利可供動用以抵銷臨時性差額。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末予以檢討並減至將會不可能錄得應課稅溢利足夠以供抵銷全部或部份遞延稅項資產。未確認之遞延稅項資產於各報告期末重新評估並確認至將會可能錄得足夠應課稅溢利以供抵銷全部或部份遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已制定或大部份制定之稅率(及稅務法例)，按預期於變現資產或清償負債期間之稅率計量。

倘有合法權利動用即期稅務資產抵消即期稅務負債而遞延稅項與同一應課稅實體有關且稅務機構相同，遞延稅項資產及遞延稅項負債可以互相抵消。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 收益確認

當經濟利益有可能流入本集團而該收益能可靠地計量時應按以下基準確認為收益：

- (a) 來自銷貨，當大部份風險及回報之擁有權已經被轉移至買家時，惟本集團並不參與與擁有權有關之管理，或並不對已出售之貨物有有效控制權；
- (b) 來自提供管理服務，當提供服務時；及
- (c) 利息收入，按權責發生制以實際利率法將有關財務工具預計年期內之預計現金收入折現至該財務工具當期賬面淨值之精確利率計算。

### 僱員福利

#### 股份支付交易

本公司設有一項購股權計劃，旨在為對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者，提供鼓勵與獎賞。本集團僱員(包括董事)以股份支付交易之方式收取報酬，而僱員則提供服務作為權益工具之代價(「以權益結賬交易」)。

於二零零二年十一月七日後與僱員之以權益結賬交易之成本乃參考授出權益當日之公平值計算。該公平值乃由外界估值師採用柏力克－舒爾斯期權定價模式釐定，有關詳情載於綜合財務報表附註30。

以權益結賬交易之成本，連同在績效及／或服務條件得到履行之期間內相應增加之權益確認。於歸屬日期前之各報告期末，以權益結賬交易所確認之累計費用，反映了歸屬期屆滿之程度及本集團對於最終將歸屬之權益工具數量之最佳估計。年內於全面收益表之借記或貸記金額，指該年初及年終所確認之累計費用之變動。

除須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬之以權益結賬交易外，對於最終並無歸屬之報酬並不確認為開支。而對於須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬之以權益結賬交易，在所有其他績效及／或服務條件均獲履行之情況下，不論市場條件或非歸屬條件是否符合，均視作已歸屬。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 僱員福利(續)

#### 股份支付交易(續)

倘若以權益結賬之購股權之條款有所變更，則在達致購股權原定條款之情況下，所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘若按變更日期之計算，任何變更導致股份支付交易之總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若以權益結算購股權被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之授予購股權之開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下之非歸屬條件並未達成之任何購股權。然而，若授予新購股權代替已註銷之購股權，並於授出日期指定為替代購股權，則已註銷之購股權及新購股權，誠如前段所述，均應被視為原購股權之變更。

尚未行使購股權之攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

#### 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為其全部僱員(合資格參與強積金計劃之僱員)營辦強積金計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員基本薪金之某一百分比計算並根據強積金計劃之規定在應付時自全面收益表中扣除。強積金計劃之資產為獨立持有，與本集團其他資金分開管理。

本集團之僱主供款於向強積金計劃供款時即全數撥歸僱員所有，惟本集團之僱主自願性供款部份除外，倘僱員於合資格取得全數供款前離職，僱主自願供款部份則按強積金計劃之規定退還予本集團。

### 外幣

本綜合財務報表以港元呈列，港元為本公司功能及呈列貨幣。本集團內之各實體自行釐定其功能貨幣而各實體財務報表之項目以功能貨幣列值。本集團旗下實體記錄之外幣交易初步按交易日各自之有關功能貨幣之匯率換算入賬。以外幣列值之貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期末之匯率重新換算。結算或換算貨幣項目產生之所有匯兌差額撥入收益表處理。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 外幣(續)

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量表日期之匯率換算為港元。海外附屬公司年內經常產生之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

## 3. 重要會計判斷與估計

編製本集團之綜合財務報表時，管理層須於報告期末作出影響所呈報收入、開支、資產及負債之賬目，及或然負債之披露之判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計之不確定因素或會導致在日後對資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

### 判斷

在應用本集團的會計政策過程中，管理層已作出以下判斷，其對於綜合財務報表所確認之金額有最重大影響，涉及估計者除外：

### 持續經營基準

誠如綜合財務報表附註2.1所述，本公司董事認為本集團能夠持續經營，因此綜合財務報表乃以持續經營基準編製。

倘持續經營基準並不合適，則需作出調整以分別重新分類非流動資產及負債為流動資產及負債，並減低資產價值至其即時可收回款額及就可能產生的任何進一步負債作出撥備。該等調整對本集團的本年度虧損及負債淨值可能構成重大相應影響。

### 3. 重要會計判斷與估計(續)

#### 估計不確定因素

於報告期末，關於日後關鍵假設及其他估計不確定因素之主要原因闡述如下，此等假設及不確定因素可能導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

#### *物業、機械及設備可使用年期*

本集團管理層釐定其物業、機械及設備之估計可使用年期及相關折舊扣減。此等估計根據類似性質及功能之物業、機械及設備之實際可使用年期之歷史經驗而作出。由於技術改良其變更可能很重大。倘可使用年期與先前所估計有差別者，管理層會更改折舊扣減。對被棄置或已出售滯銷或非策略性資產，亦會撇銷或作出技術減值。

#### *應收款項減值之撥備*

本集團應收款項減值之撥備政策基於賬項之可收回性衡量與賬齡分析及管理層判斷。評估該應收賬項之最終可收回性須要相當份量的判斷，包括其目前之信用可靠性及各客戶的過往收款歷史。

#### *可換股債券之公平值*

可換股債券之公平值採用本公司收市價及三叉樹定價模型計算。該等模型涉及對本公司之股價、到期日、免息率及波動之假設。倘該等假設有變，則會重大影響其估值。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 4. 經營分部資料

就管理而言，本集團之主要經營分部在中國從事物業發展及投資。由於此分部為本集團僅有之經營分部，故並無進一步呈列有關分析。

### 地區資料

本集團主要在中國從事經營業務。本集團90%以上之資產位於中國，且90%以上之營業額產生自中國。因此，並無披露總資產及營業額之進一步地區資料。

### 有關最大客戶之資料

本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度之唯一客戶為同新有限公司(「同新」)，一間已於二零一零年十二月三十一日止年度由本集團出售之附屬公司。本集團自二零一一年一月起為同新管理及營運於中國之一項物業，為期三年，每年管理費用(「物業管理費收入」)為8,000,000港元。

本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無任何客戶，且並未自其主要業務產生任何營業額。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 5. 營業額、其他收入及收益

營業額指於年內自提供物業管理服務已收及應收之收入。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無錄得任何營業額，乃由於本集團之主要業務並無產生任何營業額。

營業額、其他收入及收益分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>營業額</b>		
物業管理費收入	<b>8,000</b>	-
<b>其他收入及收益</b>		
其他應付款項及應計費用撥回	<b>885</b>	-
出售附屬公司及豁免貸款之收益(附註26)	-	86,648
	<b>885</b>	86,648
營業額、其他收入及收益總額	<b>8,885</b>	86,648

## 6. 除稅前(虧損)/溢利

本集團之除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)以下項目：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銷售成本	-	-
核數師酬金	<b>230</b>	250
折舊		
—自有資產	<b>59</b>	213
—租賃資產	<b>17</b>	100
	<b>76</b>	313

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 6. 除稅前(虧損)/溢利(續)

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8)):		
工資及薪金	4,301	7,231
退休金計劃供款	44	41
	<b>4,345</b>	<b>7,272</b>
土地及樓宇經營租約項下之最低租金付款*	676	632
其他應付款項及應計費用撥回	(885)	-
出售附屬公司及豁免貸款之收益(附註26)	-	(86,648)

\* 土地及樓宇經營租約項下之最低租金付款包括一處董事寓所之租金253,000港元(二零一零年:256,350港元)。

## 7. 融資成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息:		
須於五年內悉數償還之銀行借貸	-	16,470
可換股債券(附註22)	13,986	11,551
融資租約	20	20
其他應付款項	10	28
	<b>14,016</b>	<b>28,069</b>

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 8. 董事酬金

年內董事之酬金根據上市規則及香港《公司條例》第 161 條披露如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
袍金	360	360
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	3,243	3,246
退休金計劃供款	12	12
	3,255	3,258
	3,615	3,618

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總酬金 千港元
<b>二零一一年</b>				
<b>執行董事</b>				
韓軍然先生	-	2,203	-	2,203
符耀廣先生	-	1,040	12	1,052
	-	3,243	12	3,255
<b>非執行董事</b>				
羅敏先生	-	-	-	-
	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>				
陳耀東先生	120	-	-	120
鄭清先生	120	-	-	120
司徒文輝先生	120	-	-	120
	360	-	-	360
	360	3,243	12	3,615

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 8. 董事酬金(續)

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總酬金 千港元
<b>二零一零年</b>				
<b>執行董事</b>				
韓軍然先生	-	2,206	-	2,206
符耀廣先生	-	1,040	12	1,052
	-	3,246	12	3,258
<b>非執行董事</b>				
羅敏先生	-	-	-	-
	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>				
陳耀東先生	120	-	-	120
鄭清先生	120	-	-	120
司徒文輝先生	120	-	-	120
	360	-	-	360
	360	3,246	12	3,618

年內並無作出任何安排使董事放棄或同意放棄任何酬金(二零一零年：無)。

年內，並沒有向董事支付酬金以吸引其加入本集團或於到任時作為獎勵或退任之補償(二零一零年：無)。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 8. 董事酬金(續)

其酬金屬於以下範圍之董事人數如下：

	董事人數	
	二零一一年	二零一零年
零至 1,000,000 港元	4	4
1,000,001 港元至 2,000,000 港元	2	2
	6	6

## 9. 五位最高薪酬僱員

年內五位最高薪酬僱員包括兩位(二零一零年：兩位)董事，彼等之酬金詳情載於上文附註8。餘下三位(二零一零年：三位)非董事最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金、津貼及實物利益	572	629
退休金計劃供款	24	12
	596	641

非董事最高薪酬僱員人數(其酬金屬於以下範圍)如下：

	僱員人數	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
零至 1,000,000 港元	3	3

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 10. 所得稅開支

本集團於本年度並無於香港產生應課稅溢利，故未就香港利得稅計提撥備(二零一零年：無)。

有關本集團成員公司在其他地區經營所得溢利之稅項已根據該等公司經營所在稅務國／司法權區的現行稅率按照現有法律、詮釋及有關慣例計算。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期稅項：		
香港	-	-
其他地區	-	-
遞延稅項	-	-
年內扣除稅項總額	-	-

按本公司及其附屬公司經營所在國家法定稅率計算之適用除稅前(虧損)／溢利稅項支出與按實際稅率計算的稅務支出對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	二零一一年 千港元	%	二零一零年 千港元	%
除稅前(虧損)／溢利	<b>(17,557)</b>		41,305	
按法定稅率計算之稅項	<b>(2,897)</b>	<b>16.5</b>	4,414	10.7
免繳稅收入	<b>(1,466)</b>	<b>8.3</b>	(14,296)	(34.6)
不可扣稅費用	<b>4,360</b>	<b>(24.8)</b>	9,881	23.9
未確認稅務優惠	<b>3</b>	-	1	-
按實際稅率計算之稅項支出	-	-	-	-

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，本集團並無重大未撥備遞延稅項。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 11. 本公司擁有人應佔溢利／(虧損)

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔綜合虧損包括溢利6,183,000港元(二零一零年：虧損42,732,000港元)並已記入本公司之財務報表(附註25(b))。

## 12. 本公司普通股權持有人應佔每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利金額乃按本公司普通股權持有人應佔該年度(虧損)／溢利，以及年內已發行普通股之加權平均數(經調整以反映報告期末後之股份合併及紅股發行之影響)計算。

每股基本(虧損)／盈利按以下方式計算：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>(虧損)／盈利</b>		
本公司普通股權持有人應佔年內(虧損)／溢利		
用以計算每股基本(虧損)／盈利	<b>(17,557)</b>	41,305
	<b>股份數目</b>	
	二零一一年	二零一零年
		(重列)
<b>股份</b>		
年內已發行普通股加權平均數用以		
計算每股基本(虧損)／盈利		
— 報告期末後股份合併之影響	<b>271,758,000</b>	271,758,000
— 報告期末後紅股發行之影響	<b>(203,818,500)</b>	(203,818,500)
	<b>135,879,000</b>	135,879,000
	<b>203,818,500</b>	203,818,500

每股攤薄盈利於計算時乃基於本公司普通股權持有人應佔年內溢利(經調整以反映於可換股債券之利息)及用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數(就因被視為行使或將全部潛在攤薄普通股轉換為普通股而被假設以零代價發行之普通股加權平均數作出調整)。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 12. 本公司普通股權持有人應佔每股(虧損)/盈利(續)

由於截至二零一一年十二月三十一日止年度尚未行使之可換股債券對每股基本虧損具有反攤薄效應，故此尚未編製年內之每股攤薄虧損。

截至二零一零年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零一零年 千港元
	(重列)
<b>盈利</b>	
本公司普通股權持有人應佔溢利，用於計算每股基本盈利	41,305
可換股債券之利息	11,551
減：稅務影響(16.5%)	(1,906)
母公司普通股權持有人應佔溢利 未計入可換股債券之利息前	50,950
	股份數目 二零一零年
	(重列)
<b>股份</b>	
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	203,818,500
攤薄影響—假設可換股債券已於年初轉換為本公司股本時之 已發行普通股加權平均數	1,935,843,124
	2,139,661,624

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 13. 股息

董事不建議宣派截至二零一一年十二月三十一日止年度之任何股息(二零一零年：無)。

## 14. 物業、機械及設備

### 本集團

	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
二零一一年十二月三十一日			
於二零一一年一月一日：			
成本	284	478	762
累計折舊	(263)	(461)	(724)
賬面淨值	21	17	38
於二零一一年一月一日，已扣除累計折舊	21	17	38
添置	328	-	328
撤銷	-	-	-
本年折舊撥備	(59)	(17)	(76)
於二零一一年十二月三十一日，已扣除累計折舊	290	-	290
於二零一一年十二月三十一日：			
成本	612	478	1,090
累計折舊	(322)	(478)	(800)
賬面淨值	290	-	290

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 14. 物業、機械及設備(續)

### 本集團

	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
<b>二零一零年十二月三十一日</b>			
於二零一零年一月一日：			
成本	2,604	7,008	9,612
累計折舊	(2,274)	(6,451)	(8,725)
賬面淨值	330	557	887
於二零一零年一月一日，已扣除累計折舊 出售一間附屬公司(附註26)	330 (211)	557 (325)	887 (536)
撇銷	-	-	-
本年折舊撥備	(98)	(215)	(313)
於二零一零年十二月三十一日，已扣除累計折舊	21	17	38
於二零一零年十二月三十一日：			
成本	284	478	762
累計折舊	(263)	(461)	(724)
賬面淨值	21	17	38

本集團根據融資租賃持有之汽車於二零一一年十二月三十一日之賬面值(附註20)零港元(二零一零年：16,595港元)已計入汽車總額內。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 15. 附屬公司權益

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股份，按成本 減：減值	<b>306,695</b> <b>(257,602)</b>	306,695 (257,602)
	<b>49,093</b>	49,093
應收附屬公司款項 減：減值	<b>44,639</b> <b>(3,839)</b>	44,639 (25,350)
	<b>40,800</b>	19,289
應付附屬公司款項	<b>(118,898)</b>	(120,296)

應收／(應付)附屬公司的款項乃無抵押、免息及並無固定還款期。

本公司董事認為，應收／(應付)附屬公司的款項之賬面值與有關款項之公平值相若。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 15. 附屬公司權益(續)

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	持有股份 類別	註冊/ 成立地點	業務地點	已發行普 通/註冊 股本之面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
					直接	間接	
<b>直接附屬公司</b>							
NR (BVI) Holdings Limited*	普通	英屬處女群島	香港	47,001 美元	100	-	投資控股
Polywell Finance Corporation*	普通	英屬處女群島	香港	1 美元	100	-	暫無業務
<b>間接附屬公司</b>							
新協服務有限公司	普通	香港	香港	2 港元	-	100	一般管理
New Rank (BVI 2) Limited*	普通	英屬處女群島		36,000 美元	-	100	投資控股
Precise Assets Limited*	普通	英屬處女群島		1 美元	-	100	暫無業務
Team Success Management Limited*	普通	英屬處女群島		1 美元	-	100	投資控股
Very Best Investment Limited*	普通	英屬處女群島		1 美元	-	100	暫無業務

\* 並非由天健德揚會計師事務所有限公司審核

## 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

### 16. 貿易應收款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應收款項	<b>2,000</b>	-
減值	-	-
	<b>2,000</b>	-

貿易應收款項指應收同新之物業管理費收入。本集團與同新之服務條款主要為除賬14日。

於報告期末，按發票日期之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一個月內	<b>2,000</b>	-

不視為已減值之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
既未逾期亦未減值	<b>2,000</b>	-

貿易應收款項指應收單一客戶款項，本集團因此有高信貸集中風險。貿易應收款項為不計息。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 17. 預付款、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
預付款	192	189	183	183
按金	144	167	14	48
其他應收款項	27	15	-	-
	<b>363</b>	371	<b>197</b>	231

上述資產概無逾期或減值。上述結餘所列財務資產涉及近期無違約記錄之應收款項。

## 18. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
現金及銀行結餘	393	58	4	4
定期存款	-	-	-	-
	<b>393</b>	58	<b>4</b>	4

銀行現金按基於每日銀行存款利率之浮動利率賺取利息。銀行結餘乃寄存於近期無違約記錄之高信貸評級之銀行。銀行結餘及現金之賬面值與彼等之公平值相若。

## 19. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
累計開支	<b>7,613</b>	6,024	<b>5,072</b>	5,259

20. 融資租約應付款項

本集團租賃汽車(附註14)用於其業務。該等租賃分類為融資租約，其於二零一一年十二月三十一日之餘下租賃期為三個月。

於二零一一年十二月三十一日，融資租約下未來最低租賃付款總額及其現值如下：

本集團	最低租賃付款 二零一一年 千港元	最低租賃付款 二零一零年 千港元	最低租賃 付款之現值 二零一一年 千港元	最低租賃 付款之現值 二零一零年 千港元
應於以下期間支付款項：				
一年內	23	93	18	73
第二年	-	23	-	18
第三至五年	-	-	-	-
最低融資租賃付款總額	23	116	18	91
未來融資費用	(5)	(25)		
融資租約應付款項總淨額	18	91		
分類為流動負債之部分	(18)	(73)		
非流動部分	-	18		

融資租約實際利率為每年5.5%，由二零一一年十二月三十一日賬面值為零港元(二零一零年：16,595港元)(附註14)的租賃汽車作抵押。董事認為，於報告期末，應付融資租約之賬面值與其公平值相若。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 21. 應付董事款項

於二零一一年一月十二日，本公司與本公司董事韓先生訂立一份貸款融資協議（「貸款融資協議」），據此，韓先生同意提供總本金額不超過30,000,000港元之貸款融資（「貸款融資」），供本公司用作營運資金。於報告期末，總金額約27,212,000港元之貸款融資（「貸款」）已由本公司動用。貸款融資乃無抵押、免息及無固定還款期。誠如綜合財務報表附註30(h)所詳述，貸款於報告期末後二零一二年二月二十一日獲悉數結清。

餘下應付董事款項之結餘乃無抵押、免息及並無固定還款期。

## 22. 可換股債券

於財務狀況表確認之可換股債券計算如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日負債部分	68,505	56,954
利息開支(附註7)	13,986	11,551
已付利息	-	-
於十二月三十一日負債部分	82,491	68,505

可換股債券之公平值由獨立估值師資產評值有限公司於發行日以本公司股份收市價及採用三元樹定價模式估算。該模式的採用資料如下：

	可換股債券A 二零零九年 五月五日 (發行日)	可換股債券B 二零零九年 八月十日 (發行日)
股份價格	0.03 港元	0.03 港元
到期	兩年十個月	三年
無風險利率	0.920%	1.264%
波幅	68.285%	69.077%

負債部份於發行日之公平值為約52,407,000港元及列入非流動負債內的「可換股債券負債部份」。因此，剩餘款項約25,027,000港元應列入綜合權益變動表內的「可換股債券權益部份」。

22. 可換股債券(續)

可換股債券於報告期末之面值如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
可換股債券A(附註(i))	14,185	14,185
可換股債券B(附註(ii))	63,249	63,249
	<b>77,434</b>	77,434

附註：

- (i) 於二零零九年二月二十八日，本公司與一名可換股債券持有人訂立協議，發行本金額為14,185,129港元之新可換股債券(「可換股債券A」)，以償還本金總額為12,804,817港元及應計利息1,380,312港元之若干未償還債券。可換股債券A按優惠利率加每年2%計息，於二零一二年二月二十八日到期，並可按轉換價每股0.03港元轉換為本公司普通股。股東已於二零零九年五月五日批准可換股債券A。
- (ii) 於二零零九年三月十八日，本公司與另一名可換股債券持有人(「債券持有人」)及韓先生訂立約務更替契據(「約務更替契據」)。根據約務更替契據，訂約方同意本公司欠付債券持有人之未償還本金總額及其所有應計利息由本公司約務更替予韓先生，而本公司獲全面解除及清償過往或未來之全部義務及責任，以及增設之任何抵押。

於同日，本公司與韓先生訂立新貸款協議及新認購協議(「新協議」)，據此，本公司被視為已提取為數63,248,596港元之債務，即本公司結欠債券持有人之本金額56,458,150港元加截至執行約務更替契據之日止之全部利息6,790,446港元，而本公司自該日起已發行新可換股債券(「可換股債券B」)。可換股債券B按優惠利率計息，於二零一二年三月十七日到期，並可按轉換價每股0.03港元轉換為本公司普通股。股東已於二零零九年八月十日批准可換股債券B。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 23. 股本

### (a) 股份

	本集團及本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
法定：		
10,000,000,000 股普通股 每股面值 0.001 港元	10,000	10,000
已發行及繳足：		
271,758,000 股普通股每股面值 0.001 港元	272	272

誠如綜合財務報表附註 30 所詳述，於報告期末後，本公司之股本有若干變動。

### (b) 購股權

本公司購股權計劃詳情載於本綜合財務報表附註 24。

## 24. 購股權計劃

股東於二零零二年六月十四日批准及採納本公司一項購股權計劃(「購股權計劃」)。該計劃自採納日期起計10年有效。該計劃旨在吸引、挽留及激勵本集團之全職僱員及董事(包括非執行與獨立非執行董事)、每週工作10小時及以上之兼職僱員、本集團之諮詢人、顧問、貨物及／或服務供應商及對本集團有貢獻之其他人士或彼等之受託人(「參與者」)以盡力達致本集團之目標，並同時讓彼等透過本身努力及貢獻，共享本集團成果。根據購股權計劃，本公司董事會可向參與者授出購股權，以認購本公司股份。

受購股權計劃之條款所規限，行使根據該計劃所授出全部購股權可發行之股份總數，不得超過批准該限額當日已發行股份總數10%。儘管有以上規定，根據本公司計劃所授出購股權所涉及之股份最高數目，不得超過不時已發行股份總數30%(或聯交所證券上市規則准許之較高百分比)。在任何12個月期間，每名參與者獲授購股權之有關股數，不得超過已發行股份總數1%而再向有關參與者授出購股權須獲本公司股東於股東大會批准，而該參與及其聯系人士不得投票。

根據購股權計劃授出之購股權必須於建議授出日期起28日內接納，接納時須支付1港元作為代價。購股權可由其獲接納當日起至本公司董事會決定之日期隨時行使，惟無論如何不得超過10年。每股行使價由本公司董事會釐定，而無論如何不少於(i)聯交所日報表所載股份於緊接授出購股權前五個營業日之平均收市價；(ii)股份於購股權授出日期在聯交所日報表之收市價；及(iii)股份面值三者中最高者。

購股權計劃自獲採納以來並無據此授予任何董事或僱員購股權。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 25. 儲備

### (a) 本集團

於本年內本集團之儲備金額及變動呈列於綜合財務報表第25頁綜合權益變動表內。

### (b) 本公司

	股份溢價賬 千港元	特別儲備 千港元 (附註)	可換股債券 權益部分 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一零年一月一日	20,773	306,450	25,027	(443,724)	(91,474)
本年全面收益總額	-	-	-	(42,732)	(42,732)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	20,773	306,450	25,027	(486,456)	(134,206)
本年全面收益總額	-	-	-	6,183	6,183
於二零一一年十二月三十一日	20,773	306,450	25,027	(480,273)	(128,023)

附註：

- 本公司特別儲備指於重組當日收購附屬公司相關資產淨值與本公司為支付收購代價而發行股本面值之差價。
- 根據開曼群島公司法第34條，特別儲備及股份溢價賬可供分派予股東，惟須符合本公司細則之規定。除非，於緊隨作出建議分派或派付股息當日後，本公司有能力償還日常業務過程中之到期債務，否則不得由特別儲備及股份溢價賬向股東作出分派。

## 26. 出售附屬公司及豁免貸款之收益

於二零一零年十二月十六日，本公司及同新有限公司(「同新」)收到星樂物業投資有限公司(「星樂」)之催款函件，要求清償星樂向本公司提供之貸款45,000,000港元(「新城市中國貸款」)及星樂向北京中証房地產開發有限公司(「北京中証」)提供之貸款165,000,000港元(「New Rank貸款」)。

於二零一零年十二月十七日，本公司(為其本身並代表New Rank (BVI 2) Limited(「New Rank (BVI)」))及同新不可撤回及無條件地知會及確認，彼等無法償還新城市中國貸款及New Rank貸款。

於二零一零年十二月二十九日，星樂強制執行由新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押構成之抵押。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司。

於新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押止贖後，根據星樂日期為二零一零年十二月三十一日之回覆函(「回覆函」)，星樂承諾(其中包括)(a)星樂永久撤回／終止針對本公司之訴訟；及(b)星樂及信盈投資有限公司放棄就(i)新城市中國貸款及New Rank貸款；(ii)本集團與同新及其附屬公司(統稱「同新集團」)之間之公司間債務對本公司、New Rank (BVI)及同新提出任何索償或賠償；及(iii)同新集團將不會就已錄得或或然之任何可能損失對本集團提出任何索償或賠償。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 26. 出售附屬公司及豁免貸款之收益(續)

計入本集團綜合財務狀況表之同新集團之主要資產及負債如下：

	二零一零年 十二月二十九日 千港元
物業、機械及設備	536
現金及銀行結餘	57
貿易應收款項	75,079
預付款項、按金其他應收款項	749
分類為持作出售非流動資產之投資物業	777,778
應收集團公司款項	105,506
應付貿易款項	(150,605)
其他應付款項及應計費用	(175,978)
應付關連公司款項	(10,994)
計息銀行借貸，有抵押	(99,989)
其他借貸	(168,553)
應付稅項	(190,621)
應付優先股息	(94,600)
撥備	(14,378)
應付集團公司款項	(513)
應付最終控股公司款項	(76,261)
	<hr/>
同新集團負債淨額	(22,767)
	<hr/>
減：應收集團公司款項	(105,506)
應付集團公司款項	513
應付最終控股公司款項	76,261
	<hr/>
已出售負債淨額	(51,499)
出售附屬公司時變現之匯兌波動儲備	(22,315)
	<hr/>
	(73,814)
減：出售所得款項	-
	<hr/>
出售同新集團之收益	(73,814)
豁免新城市中國貸款及應計利息	(12,834)
	<hr/>
出售附屬公司及豁免貸款之收益(附註5)	(86,648)

## 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

### 26. 出售附屬公司及豁免貸款之收益(續)

有關出售附屬公司之現金及現金等值項目之流出淨額分析如下：

	二零一零年 千港元
現金代價	-
出售之現金及銀行結餘	(57)
有關出售附屬公司之現金及現金等值項目之流出淨額	(57)

### 27. 經營租賃承擔

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室。物業之租賃按一至兩年租期磋商。

於二零一一年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約而須於下列限期支付之未來最低應付租金總額如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	108	257

### 28. 承擔

誠如綜合財務報表附註30(f)所詳述，本公司與兩名獨立第三方於二零一一年一月二十四日訂立一份買賣協議，並經於二零一一年八月二十三日及二零一一年十一月十五日分別訂立之兩份補充協議補充(統稱「買賣協議」)。據此，本公司將以代價人民幣299,696,000元收購廣東暢流投資有限公司之全部股權。買賣協議於報告期末後二零一二年二月二十一日完成。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 29. 關連方交易

(i) 除綜合財務報表其他地方披露之交易外，本集團於年內與有關連方進行之重大交易如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
自同新收取之管理費收入	3,333	-
已付予董事之可轉換債券B利息(附註22)	10,293	8,687

關連方交易由本公司與關連方按協商條款進行。

(ii) 本集團主要管理人員的薪酬：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
短期僱員福利	3,927	3,926
離職後福利	-	-
以股權支付之購股權支出	-	-
支付予主要管理人員的總薪酬	3,927	3,926

董事酬金之更多詳情載於財務報表附註8。

## 30. 報告期後事項

於報告期末後，本集團及本公司有下列事件：

### a) 股份合併及更改每手買賣單位

於二零一二年一月十三日本公司股本中每四股每股面值為0.001港元之已發行及未發行股份，合併為一股面值為0.004港元之合併股份(「合併股份」)。於股份合併生效後，合併股份將更改為以每手20,000股合併股份買賣。

### b) 增加法定股本

本公司法定股本為10,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.001港元之股份，於股份合併生效前271,758,000股股份屬已發行。於股份合併生效後，本公司法定股本為10,000,000港元，分為2,500,000,000股每股面值0.004港元之合併股份，其中67,939,500股合併股份將屬已發行。

## 30. 報告期後事項(續)

### b) 增加法定股本(續)

根據本公司股東於二零一二年一月十二日通過之普通決議案，為發行代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份，於股份合併生效後，本公司增設額外7,500,000,000股合併股份，以將其法定股本由10,000,000港元(分為2,500,000,000股每股面值0.004港元之合併股份)增加至40,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.004港元之合併股份)。

### c) 發行報酬股份及報酬認股權證

根據本公司與聯席財務顧問就恢復本公司股份買賣而訂立之委聘函件，本公司及聯席財務顧問同意，聯席財務顧問收取之專業服務費可透過下列方式結算：(i) 發行總額為1,000,000港元之報酬股份(即8,333,333股合併股份)；(ii) 發行總額為500,000港元之報酬認股權證；及(iii) 以現金支付餘額1,000,000港元。本公司已於二零一二年二月二十一日向聯席財務顧問發行有關之報酬股份及報酬認股權證。於本報告日期，聯席財務顧問已行使833,333份報酬認股權證，以按認購價每股合併股份0.12港元認購833,333股合併股份。餘下尚未行使之3,333,333份報酬認股權證可於發行日起計三十六個月期間內行使。

### d) 認購股份

根據本公司、韓先生及君億投資有限公司(「認購人」)於二零一一年十一月十五日訂立之認購協議，認購人同意以金額133,500,000港元認購本公司之股份，其中(i) 約71,000,000港元將用作抵銷贖回由韓先生持有之本公司尚未行使可換股債券(包括所有累計利息)；及(ii) 約27,500,000港元將用作抵銷償還本公司於認購事項完成日期提取之營運資金貸款。於二零一二年二月二十一日，認購事項已完成，並已向認購人發行1,112,500,000股認購股份。

### e) 發行紅股

本公司已於二零一二年二月二十一日按股東所持每股現有合併股份獲發兩股紅股之基準向於記錄日期名列本公司股東名冊之本公司現有股東發行135,879,000股紅股。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 30. 報告期後事項(續)

### f) 完成收購事項

於二零一一年一月二十四日，本公司與兩名獨立第三方北京誠達順逸商貿有限公司(「賣方A」)及Kayuan Enterprise Investment Co., Limited(「賣方B」，連同賣方A統稱「賣方」)訂立一份買賣協議，並經於二零一一年八月二十三日及二零一一年十一月十五日分別訂立之兩份補充協議所補充(統稱「買賣協議」)，據此，賣方同意出售而本公司之一間全資附屬公司(「附屬公司」)同意向賣方A購買French Land Limited及英地國際控股有限公司之100%股權以及廣東暢流投資有限公司(「暢流」)之75%股權，及(ii)向賣方B購買暢流之25%股權，總代價為人民幣299,696,000元(相當於約357,100,000港元)(「代價」)(「復牌收購事項」)。暢流主要於中國從事物業開發及物業投資。

復牌收購事項已於二零一二年二月二十一日完成，且代價透過下列方式支付：

1. 人民幣30,000,000元將以現金方式支付；
2. 人民幣20,000,000元藉向賣方A指定人士發行198,600,000股合併股份支付；
3. 人民幣50,000,000元藉向賣方B指定人士發行496,500,000股合併股份支付；
4. 人民幣124,640,000元藉促使暢流於完成日期或之前以現金向賣方A結算；及
5. 人民幣75,056,000元藉促使暢流於完成日期或之前以零代價交付以賣方A為受益人之其應收款項轉讓契據。惟倘於完成日期之暢流應收款項總額少於人民幣75,056,000元，暢流須以現金向賣方A支付不足之數。

## 30. 報告期後事項(續)

### g) 公開發售

於二零一二年一月二十日，本公司按於記錄日期每持有三股合併股份獲發二十三股發售股份之基準進行公開發售(「公開發售」)。於二零一二年二月二十一日，26,895,441股發售股份已透過公開發售被認購。認購人及配售代理已按日期為二零一一年十一月十五日之包銷協議下之責任認購餘下88,300,000股發售股份及405,674,059股發售股份。

### h) 償還可換股債券及董事貸款

本公司已於二零一二年二月二十一日悉數償還可換股債券之未償還本金及所有應計利息(附註22)，以及欠付一名董事之未償還貸款(附註21)總額約116,000,000港元。

### i) 恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已自二零零三年十二月三十日起於聯交所暫停買賣。因所有復牌條件均已獲達成，聯交所已批准本公司股份恢復買賣，自二零一二年二月二十三日上午九時正起生效。

### j) 董事調任

羅敏先生已於二零一二年三月一日由本公司之非執行董事調任為執行董事。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 31. 按類別劃分之財務工具

於報告期末，按類別劃分之各種財務工具之賬面值如下：

二零一一年十二月三十一日

### 本集團

#### 財務資產

	通過損益		持有至 到期日 之投資 千港元	貸款與 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務資產 —於初始確 認時指派 之價值 千港元	—持 作交易 用途 千港元				
貿易應收款項 包括於預付款、按金及 其他應收款項內之 財務資產	-	-	-	2,000	-	2,000
現金及銀行結餘	-	-	-	171	-	171
	-	-	-	393	-	393
	-	-	-	2,564	-	2,564

#### 財務負債

	通過損益		按攤銷 成本列賬之 財務負債 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務資產 —於初始確 認時指派 之價值 千港元	—持作 交易用途 千港元		
包括於其他應付款項及應計費用內 之財務負債	-	-	7,613	7,613
應付董事款項	-	-	29,639	29,639
融資租約應付款項	-	-	18	18
可換股債券負債部分	-	-	82,491	82,491
	-	-	119,761	119,761

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 31. 按類別劃分之財務工具(續)

於報告期末，按類別劃分之各種財務工具之賬面值如下(續)：

二零一零年十二月三十一日

### 本集團

#### 財務資產

	通過損益		持有至 到期日 之投資 千港元	貸款與 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務資產 —於初始確 認時指派 之價值 千港元	持有至 交易用途 千港元				
包括於預付款、按金及 其他應收款項內之財務資產	-	-	-	182	-	182
現金及銀行結餘	-	-	-	58	-	58
	-	-	-	240	-	240

#### 財務負債

	通過損益		按攤銷 成本列賬之 財務負債 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務資產 —於初始確 認時指派 之價值 千港元	—持作 交易用途 千港元		
包括於其他應付款項及應計費用內 之財務負債	-	-	6,024	6,024
應付董事款項	-	-	25,005	25,005
融資租約應付款項	-	-	91	91
可換股債券負債部分	-	-	68,505	68,505
	-	-	99,625	99,625

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 31. 按類別劃分之財務工具(續)

於報告期末，按類別劃分之各種財務工具之賬面值如下(續)：

二零一一年十二月三十一日

本公司

### 財務資產

	通過損益		持有至 到期日 之投資 千港元	貸款與 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務資產 —於初始確 認時指派 之價值 千港元	—持 作交易 用途 千港元				
貿易應收款項	-	-	-	2,000	-	2,000
包括於預付款、按金及 其他應收款項內之財務資產	-	-	-	14	-	14
應收附屬公司款項	-	-	-	40,800	-	40,800
現金及銀行結餘	-	-	-	4	-	4
	-	-	-	42,818	-	42,818

### 財務負債

	通過損益		按攤銷 成本列賬之 財務負債 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務資產 —於初始確 認時指派 之價值 千港元	—持作 交易用途 千港元		
包括於其他應付款項及應計費用內 之財務負債	-	-	5,072	5,072
應付附屬公司款項	-	-	118,898	118,898
應付董事款項	-	-	13,384	13,384
可換股債券負債部分	-	-	82,491	82,491
	-	-	219,845	219,845

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 31. 按類別劃分之財務工具(續)

於報告期末，按類別劃分之各種財務工具之賬面值如下(續)：

二零一零年十二月三十一日

### 本公司

#### 財務資產

	通過損益		持有至 到期日 之投資 千港元	貸款與 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務資產 —於初始確 認時指派 之價值 千港元	—持有至 交易用途 千港元				
包括於預付款、按金及 其他應收款項內之財務資產	-	-	-	48	-	48
應收附屬公司款項	-	-	-	19,289	-	19,289
現金及銀行結餘	-	-	-	4	-	4
	-	-	-	19,341	-	19,341

#### 財務負債

	通過損益		按攤銷 成本列賬之 財務負債 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務資產 —於初始確 認時指派 之價值 千港元	—持作 交易用途 千港元		
包括於其他應付款項及 應計費用內之財務負債	-	-	5,259	5,259
應付附屬公司款項	-	-	120,296	120,296
應付董事款項	-	-	8,491	8,491
可換股債券負債部分	-	-	68,505	68,505
	-	-	202,551	202,551

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 32. 公平值層級

本集團使用以下層級，以釐定及披露財務工具的公平值：

第一層： 基於活躍市場相同資產或負債的報價(未經調整)計量公平值

第二層： 基於所有輸入對可直接或間接觀察的已錄得公平值產生重大影響的估值方法計量公平值

第三層： 基於所有輸入對不依賴可觀察市場數據(不可觀察輸入)的已錄得公平值產生重大影響的估值方法計量公平值

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，本集團並無持有任何按公平值計量的金融工具。

## 33. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括其他應付款項及應計費用、融資租約應付款項及可換股債券。該等財務工具之主要目的在於為本集團之營運集資。本集團有多項直接由營運產生之其他財務資產，例如貿易應收款項。

於回顧年內，本集團之政策為不做財務工具買賣。

本集團財務工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動現金風險。董事會審閱及同意管理各項該等風險之政策並概述如下。本集團有關衍生工具之會計政策載於綜合財務報表附註2.4。

33. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險

本集團有關市場利率變動之風險主要涉及本集團以浮動利率計息之其他應付款項及可換股債券。

下表說明在所有其他變量保持不變之情況下本集團除稅前(虧損)/溢利對利率合理可能變動之敏感度。

	基點 上升/(下降)	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少)* 千港元
二零一一年十二月三十一日			
港元	1%	(825)	-
	(1%)	825	-
二零一零年十二月三十一日			
港元	1%	(685)	-
	(1%)	695	-

\* 不包括保留溢利/累計虧損。

外匯風險

董事認為，本集團的幾乎所有商業交易及已確認財務資產及負債均以港元或人民幣(「人民幣」)計值，因此，本集團的外匯風險並不重大，乃由於港元兌人民幣之匯率比較穩定。本集團目前並無外匯對沖政策。然而，管理層將必要時監控外匯風險。

信貸風險

本集團之信貸風險主要來自貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項以及現金及銀行結餘。管理層已制定信貸政策，並按持續基準監管該等信貸風險。有關應收款項已作出減值準備以降低信貸風險。除此之外，本集團並無涉及其他財務資產之重大信貸集中風險。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 33. 財務風險管理目標及政策(續)

### 流動資金風險

本集團於二零一一年十二月三十日之流動負債淨額及資產虧絀分別約為 117,005,000 港元及 116,715,000 港元。

鑒於本集團面臨之流動資金問題，本公司董事已採取若干措施以改善本集團之整體財務及現金流狀況並使本集團按持續經營基準存續，詳情載於綜合財務報表附註 2.1。

於各報告期末，本集團財務負債之到期日如下：

		本集團					
二零一一年十二月三十一日		按要求或 無固定還款期 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 十二個月 千港元	一年至 五年 千港元	五年 以上 千港元	總額 千港元
計入其他應付款項及 應計費用之財務負債	7,613	-	-	-	-	-	7,613
融資租約應付款項	-	18	-	-	-	-	18
應付董事款項	29,639	-	-	-	-	-	29,639
可換股債券	-	82,491	-	-	-	-	82,491
	<b>37,252</b>	<b>82,509</b>	-	-	-	-	<b>119,761</b>
二零一零年十二月三十一日		按要求或 無固定還款期 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 十二個月 千港元	一年至 五年 千港元	五年 以上 千港元	總額 千港元
計入其他應付款項及 應計費用之財務負債	6,024	-	-	-	-	-	6,024
融資租約應付款項	-	18	55	18	-	-	91
應付董事款項	25,005	-	-	-	-	-	25,005
可換股債券	-	-	-	68,505	-	-	68,505
	<b>31,029</b>	<b>18</b>	<b>55</b>	<b>68,523</b>	-	-	<b>99,625</b>

33. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

		本公司					
二零一一年十二月三十一日		按要求或 無固定還款期 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 十二個月 千港元	一年至 五年 千港元	五年 以上 千港元	總額 千港元
計入其他應付款項及 應計費用之財務負債	5,072	-	-	-	-	-	5,072
應付附屬公司款項	118,898	-	-	-	-	-	118,898
應付董事款項	13,384	-	-	-	-	-	13,384
可換股債券	-	82,491	-	-	-	-	82,491
	<b>137,354</b>	<b>82,491</b>	-	-	-	-	<b>219,845</b>
二零一零年十二月三十一日		按要求或 無固定還款期 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 十二個月 千港元	一年至 五年 千港元	五年 以上 千港元	總額 千港元
計入其他應付款項及 應計費用之財務負債	5,259	-	-	-	-	-	5,259
應付附屬公司款項	120,296	-	-	-	-	-	120,296
應付董事款項	8,491	-	-	-	-	-	8,491
可換股債券	-	-	-	68,505	-	-	68,505
	<b>134,046</b>	-	-	-	<b>68,505</b>	-	<b>202,551</b>

股價風險

股價風險由於股票指數水平及個別證券價值變更而引致股票之公平值下降。於報告期末，本集團概無重大股價風險。

# 綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

## 33. 財務風險管理目標及政策(續)

### 資本管理

本集團之主要資本管理目標為確保本集團有能力按持續經營業務之原則營運及維持穩健資本比率以支持其業務並最大化股東價值。

本集團管理其資本架構並根據經濟環境之變更作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整支付予股東之股息，向股東發還資本或發行新股。

本集團以資本負債比率(即淨負債除以總資本加淨負債)監控資本。淨負債包括其他應付款項及應計費用、應付董事款項、融資租約應付款項及可換股債券之負債部分減現金及銀行結餘。資本包括本公司股權持有人應佔權益。於報告期末之資本負債比率如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他應付款項及應計費用	7,613	6,024
應付董事款項	29,639	25,005
融資租約應付款項	18	91
可換股債券之負債部分	82,491	68,505
減：現金及銀行結餘	(393)	(58)
淨負債	119,368	99,567
總資本：		
股權持有人應佔權益	(116,715)	(99,158)
資本及淨負債	2,653	409
資本負債比率	44.99	243.44

## 34. 比較數字

若干比較數字已經被重新分類以符合本年度之呈列方法。

## 35. 批准綜合財務報表

董事會已經於二零一二年三月二十一日批准及授權刊發此綜合財務報表。

## 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益概要如下，有關資料摘錄自已刊發經審核綜合財務報表並已適當地重列／重新分類如下。截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由本公司核數師出具保留意見，而截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由本公司核數師拒絕發表意見。有關核數師保留意見及拒絕發表意見之詳情分別載於本公司二零零七年、二零零八年、二零零九年、二零一零年及二零一一年年報。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>業績</b>					
營業額	<b>8,000</b>	-	-	-	2,160,427
銷售成本	-	-	-	-	(1,870,713)
毛利	<b>8,000</b>	-	-	-	289,714
其他收入及收益	<b>885</b>	86,648	9,439	16,286	261,908
行政及其他經營開支	<b>(12,426)</b>	(17,274)	(16,724)	(46,176)	(100,083)
財務成本	<b>(14,016)</b>	(28,069)	(22,818)	(39,931)	(78,593)
除稅前溢利／(虧損)	<b>(17,557)</b>	41,305	(30,103)	(69,821)	372,946
稅項	-	-	-	-	(141,226)
本年溢利／(虧損)	<b>(17,557)</b>	41,305	(30,103)	(69,821)	231,720
以下應佔：					
本公司擁有人	<b>(17,557)</b>	41,305	(30,103)	(69,821)	231,720
非控股權益	-	-	-	-	-
	<b>(17,557)</b>	41,305	(30,103)	(69,821)	231,720
<b>資產及負債</b>					
資產總值	<b>3,046</b>	467	855,506	869,537	864,380
負債總額	<b>(119,761)</b>	(99,625)	(973,654)	(982,609)	(917,250)
非控股權益	-	-	-	-	-
	<b>(116,715)</b>	(99,158)	(118,148)	(113,072)	(52,870)