

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



東方銀座控股
Oriental Ginza Holdings

Oriental Ginza Holdings Limited 東方銀座控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00996)

截至二零一一年十二月三十一日止年度 年度業績公告

東方銀座控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合年度業績，連同截至二零一零年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合全面收益表

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
持續經營業務			
收益	3	(12,605)	311,702
其他收入及淨收益	5	5,861	27,218
出售附屬公司之收益		—	172,143
銷售物業成本		—	(93,622)
經營租賃租金		(48,909)	(42,312)
員工福利開支		(16,900)	(20,929)
物業、廠房及設備之折舊		(5,396)	(7,848)
議價收購收益		—	4,038
投資物業公平值變動之虧損		(2,460)	(68,965)
分類為持作出售資產公平值變動產生之收益		—	84,669
其他應收款項減值虧損撥回／(撥備)		51,217	(119,771)
財務成本	6	(6,952)	(85,198)
其他經營開支		(24,957)	(170,176)
除稅前虧損		(61,101)	(9,051)
所得稅(開支)／抵免	7	(217)	7,110

綜合全面收益表 (續)

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
來自持續經營業務之年度虧損		(61,318)	(1,941)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年度虧損	8	(16,136)	—
年度虧損	9	(77,454)	(1,941)
其他全面收入／(支出)			
重新分類出售附屬公司之匯兌儲備撥回之調整		—	(147,691)
換算境外業務所產生之匯兌差額		12,123	16,428
年度全面支出總值		(65,331)	(133,204)
本公司擁有人應佔年度虧損			
— 來自持續經營業務		(61,318)	(1,941)
— 來自已終止經營業務		(8,229)	—
本公司擁有人應佔年度虧損		(69,547)	(1,941)
非控股權益應佔年度虧損			
— 來自持續經營業務		—	—
— 來自已終止經營業務		(7,907)	—
非控股權益應佔年度虧損		(7,907)	—
應佔全面支出總額：			
本公司擁有人		(57,364)	(133,204)
非控股權益		(7,967)	—
		(65,331)	(133,204)
每股虧損			
來自持續經營業務及終止經營業務			
基本及攤薄 (每股港元)	11	(0.059)	(0.002)
來自持續經營業務			
基本及攤薄 (每股港元)	11	(0.052)	(0.002)

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
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,162,764	27,733
投資物業		3,070,573	482,596
商譽		521,002	—
建設合同之預付款項		366,927	—
		<u>6,121,266</u>	<u>510,329</u>
流動資產			
銷售物業		4,378,669	—
應收貿易賬款	12	32,250	32,875
預付款項、按金及其他應收款項		352,692	84,836
持作買賣投資		85,504	—
出售附屬公司之應收遞延現金代價		—	600,000
銀行結餘及存款		1,285,999	579,543
		<u>6,135,114</u>	<u>1,297,254</u>
分類為持作出售之資產	8	573,161	—
		<u>6,708,275</u>	<u>1,297,254</u>
資產總值		12,829,541	1,807,583
流動負債			
應付貿易賬款	13	36,590	2,177
銷售物業定金		1,617,059	—
應計負債及其他應付款項		493,654	233,487
應付非控股權益款項		51,382	—
應付稅項		23,708	35,312
		<u>2,222,393</u>	<u>270,976</u>
有關分類為持作出售之資產之負債	8	210,207	—
		<u>2,432,600</u>	<u>270,976</u>
流動資產淨值		4,275,675	1,026,278
總資產減流動負債		10,396,941	1,536,607
資本及儲備			
股本		879,224	219,109
股份溢價及儲備		2,506,058	1,218,760
本公司擁有人應佔權益		<u>3,385,282</u>	<u>1,437,869</u>
非控股權益		2,461,831	—
權益總額		5,847,113	1,437,869
非流動負債			
銀行借款，有抵押		880,626	—
遞延稅項負債		2,012,715	98,738
應付非控股權益款項		122,309	—
可換股票據		694,067	—
承兌票據		840,111	—
		<u>4,549,828</u>	<u>98,738</u>
		<u>10,396,941</u>	<u>1,536,607</u>

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干財務工具按公平值計算者除外。歷史成本一般按交換貨物所訂代價之公平值計算。

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編製。此外，綜合財務報表載列香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例之適用披露。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本集團於本年度應用以下由香港會計師公會頒佈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	於二零一零年香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）	關連人士披露
香港會計準則第32號之修訂	供股分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）	最低資金要求之預付款
— 詮釋第14號之修訂	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	以股本工具抵銷金融負債
— 詮釋第19號	

應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於當前及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露並無任何重大影響。

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第7號之修訂	披露 — 轉讓金融資產 ¹
香港財務報告準則第7號之修訂	披露 — 抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第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披露 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合資安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體擁有權益的披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號之修訂	呈列其他全面收入項目 ⁵
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項 — 撥回相關資產 ⁴
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合資企業的投資 ²
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會）	露天礦場生產階段之剝採成本 ²
— 詮釋第20號	

¹ 適用於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間。

² 適用於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間。

³ 適用於二零一五年一月一日或以後開始之年度期間。

⁴ 適用於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間。

⁵ 適用於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間。

⁶ 適用於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

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

香港會計準則第32號之修訂釐清現時與抵銷要求有關之應用問題。該等修訂釐清「目前擁有可合法強制執行之抵銷權」及「同時變現及結付」之涵義。

香港財務報告準則第7號之修訂規定實體就可強制執行之統一淨額結算協議或類似安排項下之金融工具而披露與抵銷權及相關安排(如抵押品過賬規定)有關之資料。

自二零一三年一月一日或之後開始之年度期間及該等年度期間之中期期間必須作出經修訂抵銷披露，亦須追溯提供比較期內之披露。然而，香港會計準則第32號之修訂於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間方始生效，且須作追溯應用。

有關綜合、合資安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，已經頒佈有關綜合、合資安排、聯營公司及披露之五項準則組合，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該等五項準則之主要規定描述如下：

香港財務報告準則第10號取代有關綜合財務報表之香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」及香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第12號「綜合 — 特殊目的公司」之部分規定。香港財務報告準則第10號載列控制權的新定義，其中包括以下三項：(a)於被投資公司的權力，(b)其參與被投資公司營運之風險、或權利以至可變回報，及(c)運用其於被投資公司之權力以影響投資者回報之能力。香港財務報告準則第10號加入了大量指引以應對複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」及香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第13號「共同控制實體 — 合營方之非貨幣供款」之規定。香港財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制之合資安排須如何分類。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分為共同經營或合資企業，視乎安排各方之權利及義務而定。相對而言，根據香港會計準則第31號，合資安排分為三個不同類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合資企業須按權益會計法入賬，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可按權益會計法或比例會計法入賬。

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

該等五項準則於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用，惟全部五項準則須同時提早應用。

董事預期，本集團之綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始之年度期間採納該等五項準則。應用該等五項準則可能對綜合財務報表所呈報之金額構成重大影響。然而，董事並未就應用該等準則之影響進行詳細分析，故未能量化影響之程度。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

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

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

董事預期本集團之綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始之年度期間採納香港財務報告準則第13號，而應用新準則可能對綜合財務報表所呈報之金額構成影響，並導致綜合財務報表之披露更為全面。

香港會計準則第1號「呈列其他全面收入項目」之修訂

香港會計準則第1號之修訂保留以單一報表或兩個分開但連續之報表之方式以呈列損益表及其他全面收入之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂要求於其他全面收入部分中作出額外披露，以使其他全面收入內之項目分為兩類：(a)不會於其後重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時可能於其後重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按相同基準分配。

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

香港會計準則第12號之修訂遞延稅項 — 撥回相關資產

香港會計準則第12號之修訂為香港會計準則第12號之一般原則提供例外情況，訂明遞延稅項資產及遞延稅項負債之計量應反映實體預期收回資產之賬面值之方式所帶來之稅務後果。具體而言，根據此修訂，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號「投資物業」利用公平值模式計量之投資物業被假定透過銷售收回，除非此假定在若干情況下被駁回。

香港會計準則第12號之修訂於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效。董事預計，於日後會計期間應用香港會計準則第12號之修訂，可能導致就本集團之投資物業(假定其賬面值可透過出售收回)於過往年度確認之遞延稅項負債金額作出調整。本集團現正就以公平值模式計量之投資物業所確認之遞延稅項之潛在財務影響作評估及量化。

董事預期應用其他新訂及經修訂之準則、修訂及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 收益

本集團來自持續經營業務之年度收益分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
物業租賃收入	18,493	132,142
物業銷售	—	119,768
持作買賣投資之公平值虧損	(85,551)	—
來自上市投資之股息收入	3,290	—
來自提供零售顧問及管理服務業務	51,163	59,792
	<u>12,605</u>	<u>311,702</u>

4. 分部資料

管理層已根據本公司董事已審閱用作評估表現及分配資源的報告書釐定營運分部。本集團主要從事物業投資業務、交易及投資業務及零售顧問及管理服務業務。

分部收益及業績

下列為本集團報告及營運分部來自持續經營業務之收益及業績之分析：

截至二零一一年十二月三十一日止年度

持續經營業務	物業投資業務 千港元	交易及 投資業務 千港元	零售顧問及 管理服務業務 千港元	總額 千港元
收益				
外部銷售	18,493	(16,667)	51,163	52,989
投資收入及虧損淨額	—	(65,594)	—	(65,594)
	<u>18,493</u>	<u>(82,261)</u>	<u>51,163</u>	<u>(12,605)</u>
業績				
分部業績	3,827	(83,325)	54,085	(25,413)
財務成本				(6,952)
未分配收入				1,677
未分配企業支出				(30,413)
除稅前虧損 (持續經營業務)				<u>(61,101)</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

持續經營業務	物業投資業務 千港元	交易及 投資業務 千港元	零售顧問及 管理服務業務 千港元	總額 千港元
收益				
外部銷售	<u>251,910</u>	<u>—</u>	<u>59,792</u>	<u>311,702</u>
業績				
分部業績	42,442	—	(104,925)	(62,483)
財務成本				(85,198)
未分配收入				176,898
未分配企業支出				<u>(38,268)</u>
除稅前虧損 (持續經營業務)				<u>(9,051)</u>

以上報告之分部收益為來自外部客戶之收益。本年度並無分部間之銷售 (二零一零年：無)。

營運分部採用之會計政策與本集團之會計政策相同。分部溢利／(虧損)指當中並未分配中央管理成本，其中包括董事酬金及財務成本之各分部賺取之溢利／產生之(虧損)。此乃向主要營運決策者呈報其分配資源及評估表現之計量方法。

分部資產及負債

下列為本集團報告及營運分部之資產及負債之分析：

分部資產

持續經營業務	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
物業投資業務	11,930,229	507,973
買賣及投資業務	86,674	—
零售顧問及管理服務業務	109,569	80,100
分部資產總額	12,126,472	588,073
有關已終止經營業務之資產	573,161	—
未經分配總辦事處及企業資產	129,908	1,219,510
綜合資產	12,829,541	1,807,583

附註：全部資產均被分配至營運分部，惟有關已終止經營業務之資產、若干銀行結餘及現金及其他未經分配資產除外。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 分部資料 (續)

分部資產及負債 (續)

分部負債

持續經營業務	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
物業投資業務	2,119,881	36,043
零售顧問及管理服務業務	136,598	167,273
分部負債總額	2,256,479	203,316
有關已終止經營業務之負債	210,207	—
未經分配企業負債	4,515,742	166,398
綜合負債	<u>6,982,428</u>	<u>369,714</u>

附註：全部負債均被分配至營運分部，惟有關已終止經營業務之負債、銀行及其他借款、本期與遞延稅項負債可換股票據、承兌票據及其他未經分配負債除外。

其他分部資料

截至二零一一年十二月三十一日止年度

持續經營業務	物業投資業務 千港元	交易及 投資業務 千港元	零售顧問及 管理服務業務 千港元	總額 千港元
納入分部溢利或虧損 或分部資產之計量之金額：				
添置非流動資產 (附註)	5,601,170	—	20	5,601,190
物業、廠房及設備之折舊	4,348	—	872	5,220
其他應收款項減值虧損撥回	—	—	(51,217)	(51,217)
匯兌虧損淨額	30	—	—	30
投資物業公平值變動之虧損	<u>2,460</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,460</u>
定期提供予主要營運決策者 但並不納入分部溢利或虧損 或分部資產之計量之金額：				
利息收益	(155)	—	(45)	(200)
所得稅開支	<u>675</u>	<u>—</u>	<u>120</u>	<u>795</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 分部資料 (續)

其他分部資料 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

持續經營業務	物業投資業務 千港元	交易及 投資業務 千港元	零售顧問及 管理服務業務 千港元	總額 千港元
納入分部溢利或虧損 或分部資產之計量之金額：				
添置非流動資產 (附註)	571,638	—	89	571,727
物業、廠房及設備之折舊	5,864	—	1,984	7,848
其他應收款項減值虧損	12,161	—	107,610	119,771
匯兌虧損淨額	146	—	—	146
出售物業、廠房及設備之收益	(3)	—	—	(3)
投資物業公平值變動之虧損	68,965	—	—	68,965
分類為持作出售資產公平值變動 之收益	<u>(84,669)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(84,669)</u>
定期提供予主要營運決策者 但並不納入分部溢利或虧損 或分部資產之計量之金額：				
利息收益	(199)	—	(19)	(218)
利息開支	85,198	—	—	85,198
所得稅開支／(抵免)	<u>(9,914)</u>	<u>—</u>	<u>2,804</u>	<u>(7,110)</u>

附註：非流動資產不包括有關已終止經營業務之該等資產。

主要客戶之資料

本集團於相應年度佔來自本集團物業投資業務及零售顧問及管理服務業務總收益10%以上之來自客戶之收益詳情如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
客戶甲	—	55,058
客戶乙	—	45,286
客戶丙	—	4,720
客戶丁	<u>9,412</u>	<u>—</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

5. 其他收入及淨收益

持續經營業務	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
賠償索償	—	23,343
銀行存款利息	1,260	718
出售物業、廠房及設備之收益	—	3
其他	4,601	3,154
	<u>5,861</u>	<u>27,218</u>

6. 財務成本

持續經營業務	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行借款利息：		
— 須於五年內悉數償還	—	81,675
— 須於五年後悉數償還	—	3,523
可換股票據實際利息開支	3,496	—
承兌票據實際利息開支	3,456	—
	<u>6,952</u>	<u>85,198</u>

7. 所得稅開支／(抵免)

持續經營業務	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅	288	32,478
遞延稅項：	(71)	(39,588)
	<u>217</u>	<u>(7,110)</u>

香港利得稅於兩個年度就於香港產生或來自香港之估計應課稅溢利按16.5%之稅率計算。由於本公司及其附屬公司於兩個年度均並未於香港錄得應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國附屬公司於兩個年度之中國企業所得稅稅率為25%。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

7. 所得稅開支／(抵免)

年度稅項開支與綜合全面收益表之虧損對賬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前虧損 (來自持續經營業務)	<u>(61,101)</u>	<u>(9,051)</u>
按中國企業所得稅稅率25%計算之稅項	(15,275)	(2,263)
毋須課稅收入之稅務影響	(14,677)	(162,037)
中國附屬公司未分派溢利預扣稅之稅務影響	1,149	(4,126)
不可扣稅開支之稅務影響	29,020	163,194
其他	—	(1,878)
年度稅項開支／(抵免) (與持續經營業務相關)	<u>217</u>	<u>(7,110)</u>

8. 已終止經營業務／持作出售之出售組別

於二零一一年十二月前後，本公司發起一項出售本集團全部汽油及柴油業務之計劃。於二零一二年一月六日，本公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價380,000,000港元出售本集團於德聯投資有限公司之全部股本權益及相關股東貸款。根據上市規則，出售事項構成本公司一項須予披露之交易並於二零一二年二月八日完成。德聯投資有限公司及其附屬公司從事本集團全部汽油及柴油業務，有關業務已分類為已終止經營業務。汽油及柴油業務應佔之資產及負債已分類為持作出售之出售組別，並於綜合財務狀況表分開呈列。

自二零一一年四月二十八日(收購日期)起至二零一一年十二月三十一日期間之汽油及柴油業務已計入綜合全面收益表之業績如下：

	千港元
收益	14,344
在製品及製成品之存貨變動	(10,933)
其他收入及淨收益	56
預付土地租賃攤銷	(339)
物業、廠房及設備之折舊	(1,279)
員工福利開支	(3,370)
其他應收款項減值虧損	(2,744)
其他經營開支	(6,885)
財務成本	(4,966)
除稅前虧損	(16,116)
所得稅開支	(20)
期內虧損	<u>(16,136)</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

8. 已終止經營業務／持作出售之出售組別 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度，汽油及柴油業務對本集團經營業務之現金流出淨額、本集團投資業務之現金流出淨額及本集團融資業務之現金流入淨額分別貢獻約19,772,000港元、約18,325,000港元及約38,242,000港元。

汽油及柴油業務於二零一一年十二月三十一日之主要資產及負債分類(已於綜合財務狀況表分開呈列)如下：

	千港元
商譽	443,550
物業、廠房及設備	42,195
預付租賃款項	30,745
存貨	9,998
應收貿易賬款	2,397
預付款項、按金及其他應收款項	43,829
銀行結餘及現金	447
分類為持作出售之資產總值	<u>573,161</u>
應計負債及其他應付款項	20,510
應付保留金	122,400
應付非控股權益款項	4,981
其他借款，有抵押	62,316
分類為持作出售之負債總額	<u>210,207</u>

由於出售所得款項淨額超出出售組別之資產及負債之賬面淨值，因此本集團管理層認為於二零一一年十二月三十一日不存在減值。

有關分類為持作出售之出售組別之款項約122,000港元已於其他全面支出確認並於權益中累計。

9. 年度虧損

年度虧損已扣除／(計入)以下各項：

持續經營業務	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
匯兌差額淨額	356	305
其他應收款項減值虧損(撥回)／撥備(附註)	(51,217)	119,771
核數師酬金	<u>1,750</u>	<u>1,550</u>
物業之經營租賃租金 — 最低租賃款項	<u>48,909</u>	<u>42,312</u>
員工福利開支(包括董事酬金) — 薪金及其他福利	16,451	20,372
— 退休福利計劃供款	449	557
	<u>16,900</u>	<u>20,929</u>

附註：截至二零一零年十二月三十一日止年度，鑒於有證據顯示該等應收款項可能無法全數收回，故本集團已就該等應收款項作出撥備。截至二零一一年十二月三十一日止年度，倘應收款項於其後收回，則減值虧損撥備將可回撥。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

10. 股息

並無支付或建議派付有關截至二零一一年十二月三十一日止年度之任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

11. 每股虧損

持續及已終止經營業務

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
用以計算每股基本及攤薄虧損之虧損 年度虧損	<u>(69,547)</u>	<u>(1,941)</u>
股份數目		
	二零一一年	二零一零年
用以計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>1,185,969,726</u>	<u>1,095,542,931</u>

來自持續經營業務

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：

虧損計算如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本公司擁有人應佔年度虧損	(69,547)	(1,941)
減：來自已終止經營業務之年度虧損	<u>8,229</u>	<u>—</u>
用以計算來自持續經營業務之每股基本及攤薄虧損之虧損	<u>(61,318)</u>	<u>(1,941)</u>

所用分母與上文詳述用於計算每股基本及攤薄虧損的分母相同。

來自已終止經營業務

已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損為每股0.007港元(二零一零年：無)，乃根據來自已終止經營業務之年度虧損約8,229,000港元(二零一零年：無)得出，所用分母與上文詳述用於計算每股基本及攤薄虧損的分母相同。

由於行使可換股票據將導致來自持續經營業務之每股虧損減少，故計算每股攤薄虧損並無假設兌換本公司尚未兌換之可換股票據。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

12. 應收貿易賬款

應收貿易賬款包括：(i)根據有關買賣協議條款已到期結算物業銷售後所產生之應收款項；(ii)每月向租戶發出付款通知書後到期清償之應收租金；及(iii)根據有關服務協議條款已到期結算服務提供後所產生之應收款項。

於報告期末，應收貿易賬款(扣除呆壞賬撥備)之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0 — 30日	4,483	10,297
31 — 60日	—	—
61 — 90日	22	6
90日以上	27,745	22,572
	<u>32,250</u>	<u>32,875</u>

本集團之應收貿易賬款中包括賬面總值約27,745,000港元(二零一零年：22,572,000港元)之應收款項，有關款項在報告日期過後仍未獲支付。由於信貸質素並無重大變動且金額仍被視作可收回，故本集團並無提撥減值虧損。本集團並無就服務提供及租金收入產生之結餘持有任何抵押品或其他信用提升項目，亦無法律權力抵銷任何本集團結欠對手方之金額。本集團就出售物業之結餘持有抵押品。

逾期未付但未出現減值之應收貿易賬款之賬齡

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
90日以上	<u>27,745</u>	<u>22,572</u>

呆壞賬撥備之變動

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一月一日	330	6,915
出售附屬公司時撇銷	—	(6,585)
十二月三十一日	<u>330</u>	<u>330</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

13. 應付貿易賬款

應付貿易賬款包括就貿易用途而言尚未償還款項及持續出現之成本。

於報告期末，按發票日期呈列之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0 — 30日	35,154	—
31 — 60日	—	—
61 — 90日	—	—
90日以上	1,436	2,177
	<u>36,590</u>	<u>2,177</u>

14. 收購附屬公司

(a) 收購Easy Linkage Development Limited及其附屬公司(「Easy Linkage集團」)

於二零一一年十二月二十一日，本集團收購Easy Linkage Development Limited全部股本權益及有關股東貸款。收購產生之商譽約為521,002,000港元。Easy Linkage集團主要於中國從事物業投資業務。

轉讓代價

	千港元
現金	1,250,000
代價股份(附註)	591,763
可換股票據	1,500,000
承兌票據	836,655
總計	<u>4,178,418</u>

附註：代價股份之公平值乃根據兌換日期之已公佈市場股價每股0.455港元計算。

收購相關成本約4,478,000港元並無計入轉讓代價，並已於期內於綜合全面收益表「其他經營開支」項目中確認為開支。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

14. 收購附屬公司 (續)

(a) 收購Easy Linkage Development Limited及其附屬公司(「Easy Linkage集團」) (續)

於收購日期收購之資產及確認之負債如下：

	公平值 千港元
投資物業	2,574,609
物業、廠房及設備	2,138,615
建設合同之預付款項	366,927
銷售物業	4,378,669
預付款項、按金及其他應收款項	247,271
銀行結餘及存款	1,161,374
應付貿易賬款	(35,154)
銷售物業定金	(1,617,059)
應計負債及其他應付款項	(256,594)
股東貸款	(658,437)
應付非控股權益款項	(173,691)
銀行借款，有抵押	(880,626)
遞延稅項負債	(1,777,580)
	<u>5,468,324</u>
收購產生之商譽：	
轉讓代價	4,178,418
股東貸款	(658,437)
加：非控股權益 (附註)	2,469,345
減：已收購資產淨值	(5,468,324)
	<u>521,002</u>
收購產生之商譽	<u>521,002</u>

附註：於收購日期確認之非控股權益乃按非控股權益於被收購方可識別資產淨值之已確認款項所佔之比例計算。

由於合併成本包括控制權溢價，因此收購Easy Linkage集團產生商譽。此外，合併已付代價實際包括Easy Linkage集團有關預期協同效益、收益增長、未來市場發展及全體勞工之利益。由於不符合可識別無形資產之確認準則，因此該等利益並未於商譽外分開確認。

預期該收購概無產生商譽可作扣減稅項用途。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

14. 收購附屬公司 (續)

(a) 收購Easy Linkage Development Limited及其附屬公司(「Easy Linkage集團」) (續)

千港元

收購Easy Linkage集團產生之現金流出淨額：

已付現金代價	1,250,000
減：已收購現金及等同現金結餘	(1,161,374)
	<u>88,626</u>

自收購日期起至二零一一年十二月三十一日，Easy Linkage集團對本集團收益及業績並無重大貢獻。

倘若收購事項於二零一一年一月一日完成，年內集團總收益將約為(12,605,000港元)及年內溢利將約為214,432,000港元。備考資料乃僅供參考，並非倘若收購於二零一一年一月一日完成本集團實際可達到之營運收益及業績之指示，亦非日後業績之預測。

(b) 收購偉利有限公司及其附屬公司(「偉利集團」)

於二零一一年四月二十八日，本集團以現金代價489,600,000港元收購偉利有限公司之51%股本權益及有關股東貸款。偉利集團主要於中國從事汽油及柴油業務。

以下列方式償付總代價：

千港元

已付現金代價	367,200
應付保留金	122,400
	<u>489,600</u>

收購相關成本約1,866,000港元並無計入轉讓代價，並已於期內於綜合全面收益表「其他經營開支」項目中確認為開支。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

14. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購偉利有限公司及其附屬公司 (「偉利集團」) (續)

於收購日期收購之資產及確認之負債如下：

	公平值 千港元
物業、廠房及設備	33,860
預付租賃款項	20,660
存貨	15,564
預付款項、按金及其他應收款項	47,060
銀行結餘及現金	967
應計負債及其他應付款項	(32,228)
股東貸款	(48,543)
應付非控股權益款項	(3,530)
其他借款，有抵押	(35,850)
	<u>(2,040)</u>
收購產生之商譽：	
轉讓代價	489,600
股東貸款	(48,543)
加：非控股權益 (附註)	453
減：已收購負債淨額	2,040
	<u>443,550</u>
收購產生之商譽	<u>443,550</u>

附註：於收購日期確認之非控股權益乃按非控股權益於被收購方可識別負債淨值之已確認款項所佔之比例計算。

由於合併成本包括控制權溢價，因此收購偉利集團產生商譽。此外，合併已付代價實際包括偉利集團有關預期協同效益、收益增長、未來市場發展及全體勞工之利益。由於不符合可識別無形資產之確認準則，因此該等利益並未於商譽外分開確認。

預期此收購概無產生商譽可作扣減稅項用途。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

14. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購偉利有限公司及其附屬公司 (「偉利集團») (續)

千港元

收購偉利集團產生之現金流出淨額：

已付現金代價	367,200
減：已收購現金及等同現金結餘	(967)
	<u>366,233</u>

自收購日期起至二零一一年十二月三十一日，偉利集團分別為本集團帶來約16,136,000港元及14,344,000之虧損及收益。

倘若收購事項於二零一一年一月一日完成，則年內集團總收益將約為14,627,000港元及年內虧損將約為92,759,000港元。備考資料乃僅供參考，並非倘若收購於二零一一年一月一日完成本集團實際可達到之營運收益及業績之指示，亦非日後業績之預測。

15. 報告期後事項

- (i) 於二零一二年一月六日，本公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價380,000,000港元出售本集團於德聯投資有限公司之全部股本權益及相關股東貸款。德聯投資有限公司及其附屬公司 (即偉利有限公司、中港集團投資有限公司、長三角徐州石油科技有限公司及鹽城賽孚石油化工有限公司) 主要於中國從事汽油及柴油業務。根據上市規則，出售事項構成本公司一項須予披露交易。出售事項於二零一二年二月八日完成。
- (ii) 於二零一二年三月八日，本公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價4,000,000港元出售本集團於Sundynasty International Limited之全部股本權益。Sundynasty International Limited及其附屬公司 (即Timecastle International Limited、萬君發展有限公司、東方銀座商業 (北京) 有限公司、北京華文韜廣告有限公司、北京東方銀座商業投資顧問有限公司及北京東方銀座商業管理有限公司) 主要在中國提供零售相關顧問及管理服務。根據上市規則，出售事項構成本公司一項須予披露交易。截至該等財務報表簽發日止，出售事項尚未完成。
- (iii) 於二零一二年三月二十一日，本公司之全資附屬公司捷陽集團有限公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價220,000,000港元出售本集團於雅麗發有限公司之全部股本權益及相關股東貸款。雅麗發有限公司及其附屬公司 (即重慶太平洋屋業發展有限公司) 主要於中國從事物業投資。根據上市規則，出售事項構成本公司一項須予披露交易。截至該等財務報表簽發日止，出售事項尚未完成。

回顧及展望

末期股息

董事於截至二零一一年十二月三十一日止年度不建議派發末期股息(二零一零年度：無)。

管理層討論及分析

企業概覽

本集團之主要業務為(i)物業租賃活動；(ii)物業投資；(iii)零售顧問及管理服務業務；(iv)交易及投資業務；及(v)高清潔無鉛汽油及柴油之研發、生產及銷售。

收購附屬公司

為將本集團之物業組合擴大至中國不同省份並提高本集團之盈利能力，本集團於二零一一年內完成以下收購事項。本集團一直積極於中國物業市場尋求投資機會。

於二零一一年四月二十八日，本集團以現金代價489,600,000港元完成收購偉利有限公司(「偉利」)51%股本權益及其股東貸款。詳情請參閱本公司日期為二零一一年一月十七日及二零一一年三月十四日之公告及本公司日期為二零一一年三月二十八日之通函。偉利及其附屬公司主要於中國從事高清潔無鉛汽油及柴油之研發、生產及銷售。

於二零一一年十二月二十一日，本集團以總代價4,300,000,000港元完成收購Easy Linkage Development Limited(「Easy Linkage」)全部股本權益及其股東貸款。根據收購協議，代價須由本公司以(按面值計)(i)現金1,250,000,000港元；(ii)發行代價股份450,000,000港元；(iii)發行可換股票據1,500,000,000港元；及(iv)發行承兌票據1,100,000,000港元之方式償付。詳情請參閱本公司日期為二零一一年十月六日、二零一一年十二月九日及二零一一年十二月二十二日之公告以及日期為二零一一年十一月二十三日之通函。

Easy Linkage為一家投資控股公司，間接持有海上嘉年華(青島)置業有限公司(「海上嘉年華」)60%股本權益。海上嘉年華持有青島海灣豪庭物業管理有限公司(「海灣豪庭」)全部股本權益。

海上嘉年華持有位於山東省青島市黃島區江山南路以西及濱海路以南三幅擁有土地使用權之土地(「地塊」)，總地盤面積約348,900平方米。地塊計劃發展成為住宅、酒店及商用綜合發展項目。

海上嘉年華之全資附屬公司海灣豪庭為一家業務範圍包括物業管理、清潔服務、綠化工程及物業翻新之公司。

出售附屬公司

為了重新分配本集團之資源用以集中發展青島物業項目，本集團於二零一二年初訂立協議，出售北京之零售相關顧問及管理服務和位於重慶之投資物業業務。本集團相信出售附屬公司能為本集團提供機會套現其投資，從而增加本集團之流動資金。

於二零一二年二月八日，本集團以現金代價380,000,000港元完成出售德聯投資有限公司（「德聯」）全部股本權益及其應付之股東貸款。該出售構成一項須予披露交易。詳情請參閱本公司日期為二零一二年一月六日之公告。出售德聯乃由於需要更長時間簡化該業務營運及接手管理層之職能，以致汽油及柴油生產較原定時間落後，影響業務表現，本集團因此決定於年內終止該業務分部。

本集團於二零一二年三月八日訂立一項買賣協議，以總現金代價4,000,000港元出售其於Sundynasty International Limited（「Sundynasty」）之全部股本權益。詳情請參閱本公司日期為二零一二年三月八日之公告。該出售構成一項須予披露交易。Sundynasty及其附屬公司主要從事向其客戶提供綜合性零售相關顧問及管理服務，涵蓋不同的服務領域，包括為購物中心提供發展規劃顧問服務、廣告及促銷活動顧問服務及零售店舖營運及商店管理服務。

於二零一二年三月二十一日，本集團訂立買賣協議，以總現金代價220,000,000港元出售雅麗發有限公司（「雅麗發」）全部股本權益及其應付之股東貸款。詳情請參閱本公司日期為二零一二年三月二十一日之公告。該出售構成一項須予披露交易。雅麗發有限公司及其附屬公司主要於中國重慶從事物業投資。

業務回顧

與二零一零年相比，中國物業市場因實施緊縮措施冷卻樓價過熱而放緩。除實施房地產緊縮政策外，中國投資環境亦受歐美主權債務危機拖累。由於中國政府及多個地方政府公佈來年將繼續實施規管物業市場之措施，故預期中國經濟和物業市場於二零一二年將繼續審慎增長。

雖然中國物業市場受到調控抑制，本集團對中國房地產市場仍感到樂觀。本集團已於青島物色一項具潛在回報之大型物業投資及發展項目，預期該項目將為本集團帶來正面貢獻。

物業投資

本集團之投資物業組合包括位於中國重慶渝中區上清寺路之太平洋廣場其中部分（「太平洋廣場」）及位於中國遼寧省瀋陽之多項物業，涵蓋樓面總面積約60,200平方米，其中約13,000平方米或樓面總面積22%為零售空間，約39,900平方米或樓面總面積66%為辦公室空間，約1,700平方米或樓面總面積3%為住宅單位，以及約5,300平方米或樓面總面積9%為停車間。截至二零一一年十二月三十一日止年度之租金收入約為18,500,000港元。

太平洋廣場包括兩層商業廣場及以上所建之辦公室大樓與住宅大樓及兩層地下停車場。整座辦公室大樓以及住宅大樓的一部分，連同部分商業廣場以及整個兩層地下停車場均屬於本集團。綜合體樓面總面積約28,900平方米（辦公室：約23,200平方米；住宅單位：約400平方米及停車間：約5,300平方米）。

位於中國遼寧省瀋陽之物業總面積約為31,300平方米，包括六間零售商店（總面積約13,300平方米）、七間辦公室單位（總面積約16,700平方米）及四間住宅單位（總面積約1,300平方米）。

作出售之發展中物業

本集團之發展中物業組合包括位於山東省青島市黃島區之發展中物業，於江山南路以西及濱海路以南，鄰近山東省黃島經濟技術開發區之中心商業區，中國石油大學對面，唐島灣以北。地塊之發展中物業總地盤面積約為348,900平方米。本集團擬於該地塊上開發總建築面積約為765,800平方米之住宅單位、購物商場、酒店及娛樂設施。於二零一一年，總建築面積約96,000平方米之600個住宅單位（「一期」）已訂立預售合同，一期單位所得款項約為1,617,000,000港元。

零售顧問及管理服務業務

本集團向客戶提供綜合性零售顧問及管理服務，涵蓋不同的服務領域，包括為購物中心提供發展規劃顧問服務、為零售店舖提供廣告及促銷活動顧問服務及營運及商店管理服務。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團管理樓面總面積約41,000平方米之零售空間，該等零售空間由個別經營者根據不同業務主題營運。

於二零一一年財政年度，本集團之零售顧問及管理服務部分之總收益約為51,200,000港元，較二零一零年減少了14.4%約8,600,000港元。減少之主要原因是服務合同數目、合同金額及管理費減少所致。

交易及投資業務

交易及投資業務包括證券買賣及從證券投資與投資控股產生投資收入。於二零一一年內，證券買賣之虧損約為82,300,000港元。錄得虧損乃主要由於持作買賣之投資之公平值虧損所致。

高清潔無鉛汽油及柴油之研發、生產及銷售

本集團已就其高清潔無鉛汽油及柴油產品設立專有配方及技術研發服務中心，並分別在中國江蘇省徐州市及鹽城市共設有兩個生產基地。偉利集團之產品將透過陸路及水路銷售予汽油批發商等客戶。本集團自收購日期起至二零一一年十二月三十一日止期間之高清潔無鉛汽油及柴油之研發、生產及銷售之總收益約為14,300,000港元。

財務回顧

財務業績

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約69,500,000港元，較截至二零一零年十二月三十一日止年度虧損約1,900,000港元，增加約3,483.0%。虧損淨額大幅增加主要由於下列各項所致：

1. 二零一零年主要因出售持有北京物業之附屬公司導致物業銷售及租金收入減少約233,400,000港元；及
2. 年內持作買賣之投資之公平值虧損約85,600,000港元。

本集團於回顧年內經營組合投資(買賣及投資分部)，受歐洲金融危機影響，香港股市非常波動。因此，本集團之投資組合投資錄得公平值虧損淨額約85,600,000港元，而本集團則於年內錄得負收益12,600,000港元。

資本結構、流動性及財務資源

於二零一一年十二月三十一日，本公司之法定股本為3,000,000,000港元，分為15,000,000,000股每股面值0.2港元之股份。本公司之已發行股本由二零一零年十二月三十一日約219,100,000港元，分為1,095,542,931股每股面值0.2港元之股份，增加至二零一一年十二月三十一日約879,200,000港元，分為4,396,120,965股每股面值0.2港元之股份。

根據本公司股東於二零一一年十二月九日舉行之股東特別大會上通過之一項普通決議案，本公司之法定股本由1,000,000,000港元，分為5,000,000,000股股份，增加至3,000,000,000港元，分為15,000,000,000股股份，以應付本集團日後之擴展及發展，以及發行將於可換股票據獲兌換後發行之代價股份、配售股份及轉換股份，為非常重大收購事項提供資金。詳情請參閱本公司日期為二零一一年十一月二十三日之通函之定義。

於同一股東特別大會上，股東已批准(1)按每股0.346港元之價格向Easy Linkage之賣方配發及發行合共1,300,578,034股代價股份及本金總額為1,500,000,000港元之可換股票據；及(2)本公司與配售代理中南証券有限公司就按盡力基準配售最多2,200,000,000股新股份所訂立日期為二零一一年十月十九日之有條件配售協議。配售已於二零一一年十二月二十一日完成。合共2,000,000,000股配售股份已按每股配售股份0.38港元之價格(扣除開支前)配售予不少於六名獨立承配人。配售之所得款項淨額(扣除配售佣金及本公司應付之其他相關開支後)約為737,000,000港元，而每股配售股份之淨價約為0.368港元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之流動資產及流動負債分別約為6,708,300,000港元(二零一零年：1,297,300,000港元)及2,432,600,000港元(二零一零年：271,000,000港元)。以流動資產除以流動負債計算得出之流動比率約為2.76倍，截至二零一零年十二月三十一日止過往年度則為4.8倍。流動比率減少主要由於本集團於二零一一年十二月三十一日增加來自收購青島附屬公司之物業銷售之按金所致。

本集團資產總值及負債總額分別約為12,829,500,000港元(二零一零年：1,807,600,000港元)及6,982,400,000港元(二零一零年：369,700,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，負債比率以負債總額除以資產總值計算為0.54倍，而於二零一零年十二月三十一日為0.2倍，較去年輕微增加，此乃由於二零一一年十二月三十一日收購青島附屬公司所產生之已抵押銀行借款、可換股票據及承兌票據所致。

於二零一一年十二月三十一日，現金及等同現金約為1,286,000,000港元(二零一零年：579,500,000港元)。有關增幅主要是由於透過發行普通股所引致之資金注入。

本集團以銀行借款及長期債務(包括可換股票據及承兌票據)除以權益總額列亦之資本負債比率為41.3%(二零一零年：無)。資本負債比率增加主要由於二零一一年新收購之附屬公司之銀行借款及發行可換股票據及承兌票據所致。

本集團具備充足財務資源以應付其營運所需。

外匯風險

本集團絕大部分銷售及經營成本均以進行銷售或產生成本之本集團實體之功能貨幣計值。故此，董事認為貨幣風險並不重大。本集團目前並無有關貨幣風險之正式貨幣對沖政策。董事將會持續監控本集團所面對之風險，並將於有需要時考慮對沖貨幣風險。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債。

本集團資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團已向銀行抵押約為9,083,900,000港元之若干物業，以為授予本集團之若干貸款提供抵押。

僱員資料

於二零一一年十二月三十一日，本集團僱用274名員工。本集團員工之薪酬乃基於其工作經驗及表現而制訂，且其薪金及福利符合市場水平。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團之員工成本合共約為16,900,000港元(二零一零年：20,900,000港元)，較二零一零年年度減少約19.1%。

本集團為香港所有合資格僱員設立強制性公積金計劃。計劃之資產由信託人控制之基金持有，與本集團之資產分開處理。本集團之中國附屬公司之僱員均為中國政府經營之國家管理退休福利計劃之成員。附屬公司須按薪金成本某一特定百分比向退休福利計劃供款作為福利所需資金。本集團對退休福利計劃之唯一責任為作出指定之供款。其他員工福利包括按表現而定之酌情花紅、醫療計劃、購股權及銷售佣金。

展望

中國政府繼續實施緊縮措施以推動房地產市場之健康及可持續發展。董事認為，觀乎中國之經濟基礎穩健及急速城市化，因此，長遠而言，物業市場具有前景蓬勃之趨勢。

於二零一一年十二月，本集團收購了山東省青島一項大型物業發展項目。該項目位處青島西邊沿岸之優越地段，居住環境清新潔淨，沿岸居民消費力強及交通系統四通八達。

鑒於國內生產總值不斷增長、青島之住宅物業價格持續上升及一期單位預售反應熱烈，董事預期未來青島之住宅及商用物業需求將仍然殷切，因此對青島之物業市場前景相當樂觀。

管理層相信透過業務擴展及資源重新分配，新購入土地及樓宇以及現有物業將能為本公司及其股東帶來可觀之回報。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司之上市證券。

董事進行證券交易

本公司已採納一套董事進行證券交易之行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所載之規定標準。經本公司向所有董事作出特定查詢後，所有董事均已確認彼等於截至二零一一年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則及本公司所採納之行為守則所規定有關董事的證券交易的標準。

企業管治

本公司一直致力履行對其股東應盡之責任，確保截至二零一一年十二月三十一日止年度內均妥為執行及審閱本集團業務之恰當監察及管理程序，以及確保已制訂優良之企業管治常規及程序，包括但不限於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守企業管治常規守則所載之所有守則條文，除如下所摘要之偏離外：

企業管治 常規守則

守則條文

偏離及經過深思熟慮得出的理由

- | | | |
|-------|------------------------------------|---|
| A.2.1 | 主席與行政總裁（「行政總裁」）的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。 | 於截至二零一一年十二月三十一日止年內，本公司並無行政總裁一職。自葉熒志先生於二零零八年四月十一日獲委任為行政總裁，並於二零零八年十二月四日辭任行政總裁，行政總裁之職責由董事會成員分擔。為糾正此偏離，本公司正物色合適人選出任行政總裁，並將於適當時間作出進一步公佈。 |
| A.4.1 | 非執行董事的委任應有指定任期。 | 儘管王志浩先生（彼於二零一二年三月一日辭任非執行董事）並無特定任期，但王先生於其任期內亦須根據本公司之章程細則及企業管治常規守則規定於本公司股東週年大會上輪席退任並重選連任。因此，本公司認為該等條文足以符合企業管治常規守則之有關條文之精神。 |

本公司企業管治措施詳情，將載於本公司二零一一年年報（「二零一一年年報」）。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核綜合財務業績，認為本公司已遵守所有適用之會計標準及規定，並做出充分之披露。

國衛會計師事務所之工作範圍

本公佈所載之有關本集團截至二零一一年十二月三十一日止年初擬度之初步公佈之數字，已獲得本集團核數師國衛會計師事務所同意該等數字乃本年度本集團初擬綜合財務報表所呈列的數額。國衛會計師事務所就此執行的相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行的鑒證業務約定，因此國衛會計師事務所亦不會就此公佈作出具體保證。

寄發二零一一年年報

載有上市規則所需資料之二零一一年年報，將於二零一二年四月初寄發予股東，及於聯交所網址(www.hkexnews.hk)和本公司網址(www.orientalginza.com)刊登。

致謝

我們欣然藉此機會感謝本公司的股東、投資者、商業夥伴和客戶給予我們的寶貴支持。同時也對我們的董事及全體員工表示深深的謝意。本集團能取得今日的成就及達成本集團的目標，實有賴他們的支持及貢獻。

代表董事會
主席
周承榮

香港，二零一二年三月二十八日

於本公告日期，董事會由執行董事周承榮先生、徐懿先生、武宏光先生、戴鵬先生、盧啟邦先生、宮曉程先生及韓銘生先生，及獨立非執行董事陳偉業先生、伍家聰先生及梁寶瑩女士組成。