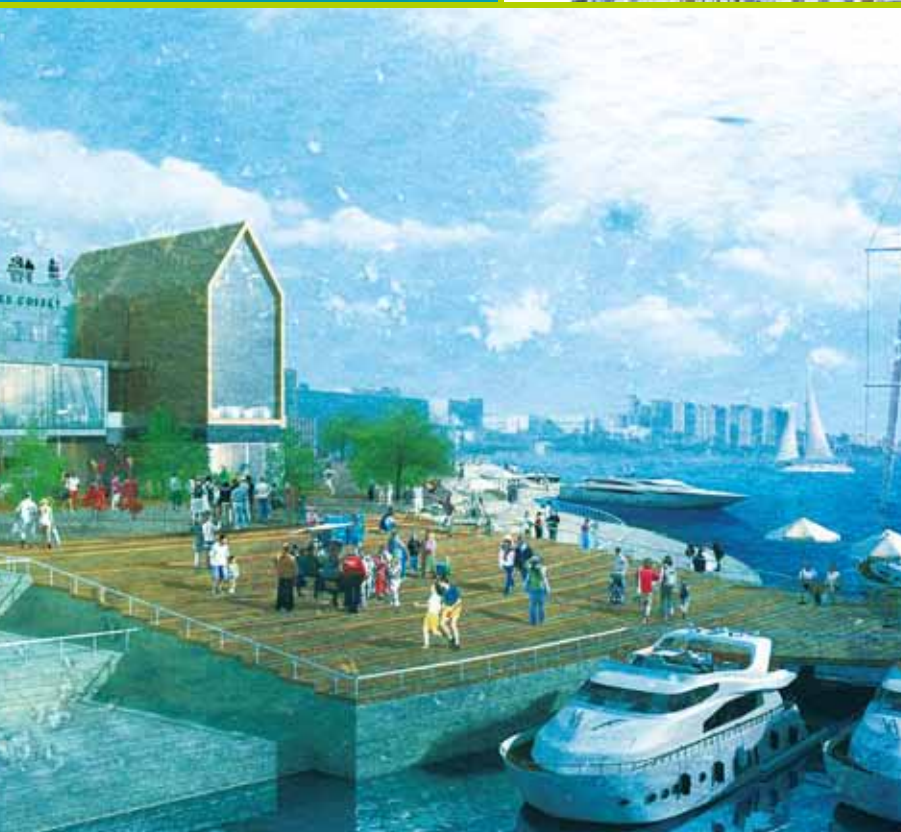


二零一一年年報



東方銀座控股
Oriental Ginza Holdings
Oriental Ginza Holdings Limited

股份代號：00996

目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	5
董事及高級管理層簡歷	12
企業管治報告	14
董事會報告	20
獨立核數師報告	27
綜合全面收益表	29
綜合財務狀況表	31
財務狀況表	33
綜合權益變動表	34
綜合現金流量表	36
綜合財務報表附註	38
本集團物業	111
財務概要	114

公司資料

董事會

執行董事

周承榮先生 (主席)
徐懿先生
武宏光先生
戴鵬先生
盧啓邦先生
宮曉程先生
韓銘生先生

獨立非執行董事

陳偉業先生
伍家聰先生
梁寶瑩女士

審核委員會

陳偉業先生 (主席)
伍家聰先生
梁寶瑩女士

薪酬委員會

陳偉業先生 (主席)
伍家聰先生
梁寶瑩女士

提名委員會

陳偉業先生 (主席)
盧啓邦先生
伍家聰先生

公司秘書

韓銘生先生

法律顧問

希仕廷律師行
高蓋茨律師事務所
范紀羅江律師行

核數師

國衛會計師事務所
英國特許會計師
執業會計師

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM11, Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港灣仔港灣道23號
鷹君中心9樓903B-05室

香港之股份登記及過戶分處

卓佳標準有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

恆生銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

聯絡資料

電話：(852) 2877 7722
傳真：(852) 2877 5522
網址：www.orientalginza.com

主席報告

本人謹代表東方銀座控股有限公司(「本公司」)的董事(「董事」，每位稱「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度的年度業績報告。

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，本集團錄得綜合虧損淨額約77,500,000港元，而去年同期則錄得虧損淨額約1,900,000港元。虧損淨額大幅增加是由於(i)二零一零年因出售持有北京物業之附屬公司導致銷售物業及租金收入減少約233,400,000港元；及(ii)年內持作交易投資之公平值虧損約85,600,000港元所致。

本集團於回顧年內經營上市證券組合投資。歐洲主權債務危機蔓延無疑影響了資本市場內之投資氣氛，本集團亦無可避免地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約12,600,000港元。本集團相信歐洲主權債務危機之不明朗因素將於二零一二年持續。由於經濟環境不穩定，管理層將於未來實施更審慎之投資策略。另一方面，本集團已收回其他應收款項之減值虧損約51,200,000港元。年內每股基本虧損為0.059港元。每股虧損較去年同期大幅增加，此乃由於持作交易投資公平值虧損所致。董事會不建議就截至二零一一年十二月三十一日止十二個月派發任何末期股息。

二零一一年乃本集團發展進程中之重大里程碑。本集團一向主要從事物業相關業務，而於二零一一年四月二十八日完成收購偉利有限公司(「偉利」)之51%股本權益及其股東貸款後首次開始從事汽油及柴油業務。偉利及其附屬公司(「偉利集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事高清潔無鉛汽油及柴油之研發、生產及銷售。儘管城市化發展迅速，且中國對環保之關注漸增，本集團因而對高清潔無鉛汽油及柴油業務之長遠前景感到樂觀，然而，管理業務所投入之時間和精力已遠較預期為多。由於需要更長時間簡化該業務營運及接手管理層之職能，生產較原定時間落後，影響業務表現。因此，本集團決定出售該業務，並於二零一二年二月八日完成出售。

除開拓新業務外，本公司為分散中國不同省份之物業投資，已於二零一一年十二月二十一日完成中國青島市一項大型物業投資及發展項目之非常重大收購事項。本集團對青島市物業市場之前景感到樂觀，認為出售該等物業之住宅單位將為本集團帶來可觀回報，而該等物業之商業單位亦帶來經常性租金收入。此外，本集團於二零一二年三月就出售於重慶營運物業投資業務之附屬公司訂立買賣協議，重新分配本集團資源，以集中發展青島市之物業項目及增加本集團之流動資金。

主席報告

我們的零售顧問及管理服務於二零一零及二零一一年仍面對重大挑戰。經營租戶均面對業務營運困難情況。由於近期大量商業中心服務公司於北京營運，故觸發了競爭對手之間之激烈競爭。此外，客戶不願延續或訂立新服務合同。我們預期於來年此方面之業務營運整體表現將繼續困難。因此，本集團於二零一二年三月與獨立第三方訂立買賣協議，以出售主要在中國北京從事提供零售顧問及管理服務之附屬公司。

二零一二年將是充滿挑戰之一年。總理溫家寶於二零一二年三月舉行之中國第十一屆全國人民代表大會上發表其工作報告，當中提及中國訂出二零一二年之國內生產總值（「國內生產總值」）增長率為7.5%。這是中國政府連續七年維持約8%之增長率後首次調低其經濟增長目標。中國政府於維持中國經濟穩定發展之同時，亦期望取得進展。此外，由於中國政府於二零一一年十二月中央經濟工作會議中公佈其將繼續規管房地產市場，以便將樓價調低至合理水平，故預期中國房地產市場將面對緊縮措施。中國經濟雖然放緩，但全球金融危機仍然不斷變化。部分國家之歐洲主權債務危機於短期內將不會減退。

儘管目前國際與中國之經濟均出現不明朗因素，然而，受急速城市化及預期中國人民之生活水平提高帶動之強勁需求所支持，長遠而言，本集團對中國物業市場仍然充滿信心。憑藉青島市新收購之具龐大發展潛力之物業項目，本集團具備優勢，能於往後年度為其股東帶來理想回報。

本人謹藉此機會向股東及業務夥伴對本集團作出鼎力支持表示衷心謝意。本人亦感謝董事、高級管理層及員工的誠摯服務及貢獻。

主席
周承榮

二零一二年三月二十八日

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，本集團以總現金代價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本公司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。

管理層討論及分析

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市物業項目，本集團於二零一二年初訂立協議，出售北京之零售顧問及管理服務業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，本集團以總現金代價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。詳情請參閱本公司日期為二零一二年一月六日之公告。該出售構成一項須予披露交易。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，中國物業市場增速於二零一一年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。本集團已於青島市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。

管理層討論及分析

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市之多項物業，涵蓋樓面總面積約60,200平方米，其中約13,300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其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市之物業總面積約為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，位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樓面總面積約為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，樓面總面積約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。於二零一一年，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。

管理層討論及分析

於二零一一年財政年度，本集團之零售顧問及管理服務分部之總收益約為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，證券買賣之虧損淨額約為82,300,000港元。錄得虧損乃主要由於持作交易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、生產及銷售分部之總收益約為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. 年內持作交易投資之公平值虧損約85,600,000港元。

本集團於回顧年內經營投資組合(交易及投資分部)，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約12,600,000港元。

管理層討論及分析

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充及發展，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與定義。

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；本金總額為1,500,000,000港元之可換股票據；及本金總額為1,100,000,000港元之承兌票據；及(2)本公司與配售代理中南證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)及約為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。

管理層討論及分析

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)除以權益總額列示之資本負債比率為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。

本集團將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。

管理層討論及分析

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市一項大型物業發展項目。該項目位處青島市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。

鑒於國內生產總值高企、青島市之住宅物業價格持續上升及一期單位預售反應熱烈，董事預期未來青島市之住宅及商用物業需求將仍然殷切，因此對青島市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，新購入土地及樓宇將能為本公司及其股東帶來可觀之回報。

董事及高級管理層簡歷

執行董事

周承榮先生，現年44歲，自二零一一年六月八日起獲委任為執行董事，並自二零一一年八月三十一日起獲委任為主席。彼持有中華人民共和國（「中國」）石家莊經濟學院（前稱河北地質學院）之經濟學學士學位，並為中國註冊會計師協會會員、上海市註冊會計師協會之高級會計師，亦具備中級房地產經濟專業技術資格。彼擁有超過10年會計經驗，曾於中國物業投資公司及金融投資公司任職。

徐懿先生，現年47歲，自二零零九年七月七日起獲委任為執行董事。彼持有英國利物浦大學所頒發之工商管理碩士學位，並曾任職於一家國際商業銀行，並負責房地產信貸業務。彼亦曾任職於數間中國房地產投資公司，並具有超過20年之商業房地產投資、發展及管理的經驗。

武宏光先生，現年49歲，自二零一一年六月八日起獲委任為執行董事。彼持有北京化工大學（前稱北京化工學院）之化學有機合成學位，並為中國人民大學之政治經濟學研究生，且於二零零八年獲取高級專業經理的資格。彼於中國商業房地產發展方面擁有多年工作經驗，並曾於北京化工局任職。

戴鵬先生，現年42歲，自二零一一年八月二十三日起獲委任為執行董事。彼畢業於中國西南財經大學，主修財務及經濟，並曾於不同的中國及香港之金融投資公司工作，具有超過15年財務投資之經驗。

盧啓邦先生，32歲，於二零一二年三月七日獲委任為執行董事。彼持有加拿大溫尼伯大學之工商管理文學士學位，並曾於二零一一年三月三十日至二零一二年二月十三日擔任聯交所主板上市公司企展控股有限公司（股份代號：1808）之董事會成員及其三家附屬公司之董事。彼為東方龍馬科技有限公司之執行董事，及曾於二零零五年至二零零九年期間擔任Karma Communication Company Limited之董事及CEC Telecom Co., Ltd.（為Qiao Xing Mobile Communication Co., Ltd.（紐約證券交易所上市公司編號：QXM）之全資附屬公司）之高級副總裁。

宮曉程先生，27歲，於二零一二年三月七日獲委任為執行董事。彼持有英國諾定咸大學之財務、會計及管理學士學位及倫敦政治經濟學院之房地產經濟及財務碩士學位。

董事及高級管理層簡歷

執行董事、財務總監、公司秘書及合資格會計師

韓銘生先生，現年33歲，自二零一零年一月十四日起獲委任為執行董事、自二零零九年二月一日起獲委任為上市規則規定之授權代表、自二零零八年六月四日起獲委任為本公司之公司秘書及合資格會計師，並自二零零八年七月一日起獲委任為本集團之財務總監。彼畢業於香港中文大學會計學院，獲得專業會計榮譽學位。彼為特許財務分析師、香港財務分析師會員、香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員、香港特許秘書公會會員、英國特許秘書及行政人員公會會員。彼曾任職於一所國際審計事務所及擁有多於於上市公司及金融機構工作之經驗，彼於融資、收購合併、投資及金融管理及法規服務擁有廣泛經驗。

獨立非執行董事

陳偉業先生，現年48歲，自二零零六年十月二十六日起獲委任為獨立非執行董事。彼為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會之資深會員。彼為執業會計師，並於審計及稅務諮詢服務方面擁有逾20年專業經驗。

伍家聰先生，現年55歲，自二零零六年二月二十八日起獲委任為獨立非執行董事。彼於法律界方面有豐富經驗，現時為執業大律師。

梁寶瑩女士，現年41歲，自二零零六年十月二十六日起獲委任為獨立非執行董事，彼畢業於香港大學並獲得工商管理學士學位，並取得香港科技大學頒發之工商管理碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。梁女士現為香港一間貿易服務公司成長行貿易服務有限公司之總經理，彼於金融及投資服務方面擁有逾15年專業及業務經驗。

企業管治報告

緒言

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。

企業管治報告

董事會及董事會會議

董事會組成結構

董事會現時包括七名執行董事(「執行董事」)，包括周承榮先生(主席)、徐懿先生、武宏光先生、戴鵬先生、盧啓邦先生、宮曉程先生及韓銘生先生以及三名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)，包括陳偉業先生、伍家聰先生及梁寶瑩女士。

本公司分別與周承榮先生、武宏光先生、戴鵬先生、盧啓邦先生、宮曉程先生及韓銘生先生之間有各自的服務合約，如分別於本公司日期為二零一零年一月十四日、二零一一年六月八日、二零一一年八月二十三日及二零一二年三月七日之公告所披露。本公司與徐懿先生概無訂立服務合約。各執行董事須最少每三個財政年度於股東週年大會上輪席退任並重選連任，而所有獨立非執行董事則須每年於股東週年大會上輪席退任並重選連任。

本公司已遵守上市規則第3.10條，擁有足夠之獨立非執行董事，且各獨立非執行董事均擁有適當之專業資格。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度確認，確認他／她的獨立性。本公司認為全體獨立非執行董事確屬獨立人士。

本公司董事會成員之間概無任何財務、業務、親屬或其他重大或有關關係。

董事會之運作

董事會負責指令本集團之目標及策略，監察本集團風險之實施及管理。重大事宜被留待董事會考慮。董事會授權本公司管理層負責日常營運職責。

企業管治報告

截至二零一一年十二月三十一日止年度，董事會共召開16次會議，其中8次為全體董事會會議，8次為執行董事會議，每名董事出席董事會會議之各自情況如下：

	出席率	
	全體董事會會議	執行董事會議
執行董事：		
周承榮先生(主席)(附註1)	7/7	5/5
徐懿先生	8/8	8/8
武宏光先生(附註2)	7/7	5/5
戴鵬先生(附註3)	4/6	0/3
盧啓邦先生(附註4)	不適用	不適用
宮曉程先生(附註4)	不適用	不適用
韓銘生先生	8/8	8/8
田琬善女士(主席)(附註5)	3/3	7/8
何錦荃先生(附註6)	1/1	3/4
張鋒先生(附註7)	1/1	2/3
李世濠先生(附註7)	1/1	2/3
非執行董事：		
王志浩先生(附註8)	6/7	不適用
獨立非執行董事：		
陳偉業先生	7/8	不適用
伍家聰先生	6/8	不適用
梁寶瑩女士	7/8	不適用

附註：

- (1) 分別自二零一一年六月八日及二零一一年八月三十一日起獲委任為執行董事及主席。
- (2) 自二零一一年六月八日起獲委任為執行董事。
- (3) 自二零一一年八月二十三日起獲委任為執行董事。
- (4) 自二零一二年三月七日起獲委任為執行董事。
- (5) 自二零一一年八月三十一日起辭任主席及執行董事。
- (6) 自二零一一年七月十三日起辭任執行董事。
- (7) 自二零一一年六月八日起辭任執行董事。
- (8) 自二零一二年三月一日起辭任非執行董事。

企業管治報告

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)於一九九九年十一月九日成立。審核委員會主席為陳偉業先生，其成員為伍家聰先生及梁寶瑩女士，全部均為本公司獨立非執行董事。自審核委員會成立起，審核委員會之職權範圍之條文經已符合，而審核委員會之主要角色及功能包括：(i)審查及監察本公司之財務報告制度及內部監控機制；(ii)監察本集團財務報表之完整性；(iii)審閱上市規則合規事宜及其他合規要求；及(iv)考慮及審閱聘請核數師及核數師酬金。

於二零一一年，審核委員會召開兩次會議，委員會每位成員之出席詳情如下：

成員：	出席率
陳偉業先生	2/2
伍家聰先生	2/2
梁寶瑩女士	2/2

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，審核委員會已審閱及討論本集團各中期及年度財務報告、審閱本公司之財務報告制度、財務會計政策及慣例，以及內部監控程序、審閱及批准外部核數師之委聘及酬金、與外部核數師討論本集團核數過程中出現之財務事宜，以及就企業管治常規守則事宜向本公司管理層匯報及提出相關建議。

本年度之賬目經由國衛會計師事務所審核，彼於即將舉行之股東週年大會上任滿。國衛會計師事務所於二零一二年三月重組為國衛會計師事務所有限公司。審核委員會已向董事會建議，於即將舉行之股東週年大會上提名委任國衛會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

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內，均維持擁有薪酬委員會。薪酬委員會主席為陳偉業先生，其成員為伍家聰先生及梁寶瑩女士，全部均為本公司獨立非執行董事。薪酬委員會之角色及功能包括：(i)向董事會就董事及高級管理層薪酬政策及結構提供建議；(ii)審核及批准每位董事及高級管理層成員之薪酬組合；(iii)根據董事會不時決議之企業目的及目標審核及批准按表現發放之酬金；(iv)確保概無任何董事或其任何聯繫人參與釐定其本身之薪酬；及(v)外聘專業顧問以協助及／或建議薪酬委員會履行職責(如有需要且合理)。

企業管治報告

於二零一一年，薪酬委員會召開一次會議，委員會每位成員之出席詳情如下：

成員：	出席率
陳偉業先生	1/1
伍家聰先生	1/1
梁寶瑩女士	1/1

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會已取得及批准每位董事之薪酬組合。

提名委員會

本公司於二零一二年三月成立提名委員會（「提名委員會」），其書面職權範圍符合將於二零一二年四月一日生效之新企業管治守則第A.5.1條之規定。提名委員會主席為陳偉業先生，成員為伍家聰先生及盧啟邦先生。大部份成員為本公司獨立非執行董事。提名委員會之角色及功能包括：(i)檢討董事會之結構、人數及構成；(ii)物色及提名適當合資格個人出任董事會成員；(iii)評估獨立非執行董事及擬任獨立非執行董事之獨立性；(iv)就委聘或續聘董事及董事繼任規劃作出建議；(v)免費向任何合資格人士提供委員會職權範圍；及(vi)作出為使提名委員會能夠履行其權力及職能之任何有關事項。

雖然本公司於年內並無成立提名委員會，惟已採納任命政策作為任命與罷免董事之條件、程序及過程。遴選董事之考慮條件包括資格、工作經驗及相關上市規則之有關規定。每位董事均須擁有一套具備高及專業水平的稱職之核心技能條件。

於全體董事出席董事會舉行之會議上，所有現有董事均獲本公司推薦留任。此外，根據本公司之細則及企業管治常規守則，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、韓銘生先生、陳偉業先生、伍家聰先生及梁寶瑩女士須退任，並於本公司來屆股東週年大會上重選連任。

核數師酬金

核數服務及非核數服務之費用分別為1,750,000港元及2,400,000港元，已計入本集團之綜合全面收益表。

企業管治報告

內部監控

董事會確認負責本公司之內部監控制度及審視本集團之有效性。董事會已定期進行仔細之程序審視本集團內部監控制度之有效程度，範圍包括財務、經營、合規監控及風險管理等主要監控職能，以確保具有適當水平之保障。董事會已制定內部監控程序，以發現、評估及管理本公司面臨之任何重大風險，並監察本集團業務、資產、負債、溢利和開支，以及收購合併項目之管理及控制。沒有重大不足／問題被發視，而且本公司已訂立內部指引，以處理一旦發現之任何涉及重大內部監控方面之任何重大問題。董事會信納本集團內部監控程序之有效性。

儘管上市規則已修訂以撤銷合資格會計師之規定，執行董事韓銘生先生仍繼續出任本公司之合資格會計師。就於二零零九年一月一日起生效之已修訂上市規則及企業管治常規守則而言，其中特別提述董事需每年檢討執行財務報告職能之員工是否足夠以及審核委員會之監管職責，本公司已實施一套有關年度預算、招聘過程、培訓及發展計劃之制度，該制度足以確保董事能與審核委員會進行商討，且本公司會計及財務報告職能之員工具有充足之資源、資格及經驗，以及其培訓計劃及預算。

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，其條款不遜於香港聯合交易所有限公司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。

財務報表

董事了解其編製財務報表之職責。核數師就財務報表承擔之申報責任及其他詳情已載於本年報之核數師報告內。

董事會報告

董事會欣然提呈年報及東方銀座控股有限公司(「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財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務及其他詳情均載於綜合財務報表附註46。

業績

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績載於第29至30頁綜合全面收益表中。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。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

投資物業

本集團投資物業於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註18。

股本

本公司股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註29。

本公司可供分派儲備

於二零一一年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之繳入盈餘為9,404,000港元(二零一零年：9,404,000港元)。

優先購買權

本公司之細則或百慕達法例並無條文規定本公司須就發售新股按比例給予現有股東優先購買權。

董事會報告

董事

於年內及直至本報告日期之董事如下：

執行董事

周承榮先生	(於二零一一年六月八日獲委任)
徐懿先生	
武宏光先生	(於二零一一年六月八日獲委任)
戴鵬先生	(於二零一一年八月二十三日獲委任)
盧啓邦先生	(於二零一二年三月七日獲委任)
宮曉程先生	(於二零一二年三月七日獲委任)
韓銘生先生	
田琬善女士	(於二零一一年八月三十一日辭任)
何錦荃先生	(於二零一一年七月十三日辭任)
張鋒先生	(於二零一一年六月八日辭任)
李世濠先生	(於二零一一年六月八日辭任)

非執行董事

王志浩先生	(於二零一二年三月一日辭任)
-------	----------------

獨立非執行董事

陳偉業先生
伍家聰先生
梁寶瑩女士

以下董事將於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上退任，惟合資格並願重選連任：

- (1) 執行董事周承榮先生、徐懿先生、武宏光先生、戴鵬先生、盧啓邦先生、宮曉程先生及韓銘生先生將根據細則退任。
- (2) 獨立非執行董事陳偉業先生、伍家聰先生及梁寶瑩女士將根據其董事委任年期於每年之股東週年大會上退任。

董事會報告

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會重選連任之董事概無與本公司訂立任何本公司在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)之情況下終止之服務合約。

董事於重大合約之權益

本公司或其任何附屬公司於年內任何時間或年終時，概無訂立任何本公司董事直接或間接享有重大權益之重大合約。

獨立性之確認

根據上市規則第3.13條，本公司已接獲每位獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立。

薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策乃由本公司薪酬委員會按僱員之貢獻、資歷及能力釐定。董事之薪酬乃由薪酬委員會經考慮本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據釐定。

本公司購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註40。

本集團退休福利計劃之詳情載於綜合財務報表附註41。

董事及行政總裁於證券之權益

於二零一一年十二月三十一日，根據本公司按照證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條須予置存之登記冊所記錄，或根據標準守則須予知會本公司及香港聯合交易所有限公司之其他資料，概無董事、行政總裁及彼等之聯繫人士於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

購買股份或債權證之安排

本公司或其任何附屬公司於年內並無參與任何安排，致使董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

董事會報告

主要股東

於二零一一年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊所載，除上文就董事及行政總裁所披露之權益外，下列股東已知會本公司有關彼等於本公司股份及相關股份之有關權益或淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

本公司每股面值0.20港元之普通股

名稱	身份	普通股 (股份數目)	衍生股份 (股份數目)	所持有股份總數	佔本公司 已發行股本 之概約百分比	附註
中央匯金投資有限 責任公司	受控法團權益	40,000,000	5,828,757,223	5,868,757,223	133.50%	1
中國建設銀行股份 有限公司	受控法團權益	40,000,000	5,828,757,223	5,868,757,223	133.50%	1
建銀國際集團控股 有限公司	受控法團權益	20,000,000	5,828,757,223	5,848,757,223	133.05%	1
	實益擁有人	20,000,000	—	20,000,000	0.45%	
建行金融控股有限公司	受控法團權益	40,000,000	5,828,757,223	5,868,757,223	133.50%	1
建銀國際(控股) 有限公司	受控法團權益	40,000,000	5,828,757,223	5,868,757,223	133.50%	1
建銀國際資產管理 (開曼群島)有限公司	受控法團權益	40,000,000	5,828,757,223	5,868,757,223	133.50%	1
建銀國際資產管理 有限公司	受控法團權益	—	5,558,236,992	5,558,236,992	126.44%	1
	另一人士之代名人	20,000,000	—	20,000,000	0.45%	
	實益擁有人	20,000,000	270,520,231	290,520,231	6.61%	

董事會報告

名稱	身份	普通股 (股份數目)	衍生股份 (股份數目)	所持有股份總數	佔本公司 已發行股本 之概約百分比	附註
Sino Thrive Investments Limited	另一人士之代名人	—	1,127,167,630	1,127,167,630	25.64%	1
	於股份擁有抵押權益之人士	—	4,335,260,115	4,335,260,115	98.62%	
QD Enterprise Investments	受控法團權益	—	109,898,842	109,898,842	2.50%	1
	於股份擁有抵押權益之人士	—	4,335,260,115	4,335,260,115	98.62%	
景百孚先生	受控法團權益	1,300,578,034	4,335,260,115	5,635,838,149	128.20%	2
Better Joint Venture Limited	實益擁有人	1,300,578,034	4,335,260,115	5,635,838,149	128.20%	2
廖駿倫先生	實益擁有人	500,000,000	—	500,000,000	11.37%	
羅琪茵女士	實益擁有人	50,000,000	—	50,000,000	1.13%	3
	受控法團權益	250,019,000	—	250,019,000	5.69%	
歌德豪宅有限公司	受控法團權益	250,019,000	—	250,019,000	5.69%	3
Hennabun Capital Group Limited	受控法團權益	250,019,000	—	250,019,000	5.69%	3
Ristora Investments Limited	受控法團權益	250,019,000	—	250,019,000	5.69%	3

董事會報告

附註1：中國建設銀行股份有限公司（「中國建設銀行」）由中央匯金投資有限責任公司（「中央匯金」）實益擁有57.10%權益。根據證券及期貨條例，中央匯金被視為於中國建設銀行持有之股份中擁有權益。

建銀國際集團控股有限公司（「建銀國際集團控股」）由中國建設銀行全資實益擁有。根據證券及期貨條例，中國建設銀行被視為於建銀國際集團控股持有之股份中擁有權益。

建行金融控股有限公司（「建行金融控股」）由建銀國際集團控股全資實益擁有。根據證券及期貨條例，建銀國際集團控股被視為於建行金融控股持有之股份中擁有權益。

建銀國際（控股）有限公司（「建銀國際（控股）」）由建行金融控股全資實益擁有。根據證券及期貨條例，建行金融控股被視為於建銀國際（控股）持有之股份中擁有權益。

建銀國際資產管理（開曼群島）有限公司（「建銀國際資產管理（開曼群島）」）由建銀國際（控股）全資實益擁有。根據證券及期貨條例，建銀國際（控股）被視為於建銀國際資產管理（開曼群島）持有之股份中擁有權益。

建銀國際資產管理有限公司（「建銀國際資產管理」）由建銀國際資產管理（開曼群島）全資實益擁有。根據證券及期貨條例，建銀國際資產管理（開曼群島）被視為於建銀國際資產管理持有之股份中擁有權益。

Sino Thrive Investments Limited由建銀國際資產管理全資實益擁有。根據證券及期貨條例，建銀國際資產管理被視為於Sino Thrive Investments Limited持有之股份中擁有權益。

QD Enterprise Investments（「QD-E」）由建銀國際資產管理全資實益擁有。根據證券及期貨條例，建銀國際資產管理被視為於QD-E持有之股份中擁有權益。

QD-E及QD Enterprise L.P.互為對方之普通合夥人。

附註2：Better Joint Venture Limited（「BJV」）實益擁有1,300,578,034股股份及4,335,260,115股股份之可換股票據。BJV由景百孚先生（「景先生」）全資實益擁有。根據證券及期貨條例，景先生被視為於BJV持有之股份中擁有權益。

附註3：Ristora Investments Limited（「Ristora Investments」）由羅琪茵女士（「羅女士」）全資實益擁有。根據證券及期貨條例，羅女士被視為於Ristora Investments持有之股份中擁有權益。

歌德豪宅有限公司（「歌德豪宅」）由Ristora Investments實益擁有24.96%權益。根據證券及期貨條例，Ristora Investments被視為於歌德豪宅持有之股份中擁有權益。

Hennabun Capital Group Limited（「Hennabun Capital」）由歌德豪宅實益擁有47.96%權益。根據證券及期貨條例，歌德豪宅被視為於Hennabun Capital持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，本公司並未獲悉任何擁有須根據證券及期貨條例第XV部披露之任何其他有關權益之主要股東。

董事會報告

購入、出售或贖回上市證券

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。

足夠公眾持股量

於本公司在本年度報告刊發前之最後實際可行日期(基於為本公司可得之公開資料及其董事所知)，本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度已維持足夠之公眾持股量。

主要客戶及供應商

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團最大及五大客戶分別佔其物業投資業務及零售顧問及管理服務業務營業額13.5%及40.4%。

本集團五大供應商之採購額佔少於本集團本年度總採購額之30%。

於年內任何時間，概無本公司董事、董事或股東(據董事所知擁有本公司股本5%以上者)之聯繫人士於本集團五大供應商或客戶擁有權益。

報告期後事項

於報告期後發生之重大事項詳情載於綜合財務報表附註45。

核數師

本年度之賬目經由國衛會計師事務所審核，彼於即將舉行之股東週年大會上任滿。國衛會計師事務所於二零一二年三月重組為國衛會計師事務所有限公司。本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈一項決議案委任國衛會計師事務所有限公司為本公司來年之核數師。

代表董事會

主席
周承榮

二零一二年三月二十八日

獨立核數師報告



國衛會計師事務所
Hodgson Impey Cheng

Chartered Accountants
Certified Public Accountants

致東方銀座控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

香港
中環畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

我們已審核列載於第29頁至110頁東方銀座控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(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 貴公司綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司之董事須負責根據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》之披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，以及作出董事認為屬必要的內部控制，以使編製綜合財務報表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

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並根據百慕達公司法第90條，僅向全體股東報告我們的意見，除此之外，本報告不可作其他用途。我們概不就本報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行政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。所選定的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在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實而公平的綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當審核程序，但並非對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評估董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評估綜合財務報表的整體列報方式。

獨立核數師報告

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一一年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團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》之披露規定妥為編製。

國衛會計師事務所

英國特許會計師

執業會計師

香港，二零一二年三月二十八日

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	5	(12,605)	311,702
其他收入及淨收益	7	5,861	27,218
出售附屬公司之收益	36	—	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產生之虧損	18	(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	8	(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	9	(217)	7,110
來自持續經營業務之年度虧損		(61,318)	(1,941)
已終止經營業務			
來自己終止經營業務之年度虧損	10	(16,136)	—
年度虧損	11	(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	36	—	(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)

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
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已終止經營業務 基本及攤薄(每股港元)	15	(0.059)	(0.002)
來自持續經營業務 基本及攤薄(每股港元)	15	(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	17	2,162,764	27,733
投資物業	18	3,070,573	482,596
商譽	19	521,002	—
建設合同之預付款項		366,927	—
		6,121,266	510,329
流動資產			
銷售物業	21	4,378,669	—
應收貿易賬款	22	32,250	32,875
預付款項、按金及其他應收款項	23	352,692	84,836
持作交易投資	24	85,504	—
出售附屬公司之應收遞延現金代價	36	—	600,000
銀行結餘及存款	25	1,285,999	579,543
		6,135,114	1,297,254
分類為持作出售之資產	10	573,161	—
		6,708,275	1,297,254
資產總值		12,829,541	1,807,583
流動負債			
應付貿易賬款	26	36,590	2,177
銷售物業定金		1,617,059	—
應計負債及其他應付款項	27	493,654	233,487
應付非控股權益款項	28	51,382	—
應付稅項		23,708	35,312
		2,222,393	270,976
分類為持作出售之資產之負債	10	210,207	—
		2,432,600	270,976
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

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
資本及儲備			
股本	29	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		3,385,282	1,437,869
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	31	880,626	—
遞延稅項負債	32	2,012,715	98,738
應付非控股權益款項	28	122,309	—
可換股票據	33	694,067	—
承兌票據	34	840,111	—
		4,549,828	98,738
		10,396,941	1,536,607

綜合財務報表已於二零一二年三月二十八日獲董事會批准及授權刊印，並由下列董事代表簽署：

周承榮
董事

韓銘生
董事

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			
於附屬公司之投資	16	4,178,419	1
流動資產			
預付款項及其他應收款項	23	20,549	55,286
應收附屬公司款項	16	1,561,648	1,049,391
出售附屬公司之應收遞延現金代價	36	—	600,000
銀行結餘及現金	25	15,069	428,849
		1,597,266	2,133,526
資產總值		5,775,685	2,133,527
流動負債			
應計負債及其他應付款項	27	63,588	62,413
應付附屬公司款項	16	381,603	381,604
		445,191	444,017
流動資產淨值		1,152,075	1,689,509
總資產減流動負債		5,330,494	1,689,510
資本及儲備			
股本	29	879,224	219,109
股份溢價及儲備	30	2,784,113	1,470,401
權益總額		3,663,337	1,689,510
非流動負債			
遞延稅項負債	32	132,979	—
可換股票據	33	694,067	—
承兌票據	34	840,111	—
		1,667,157	—
		5,330,494	1,689,510

周承榮
董事

韓銘生
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

	歸屬於本公司擁有人									
	股本 千港元	股份溢價 千港元 附註(a)	撥入盈餘 千港元 附註(b)(c)	可換股票據 權益儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	中國法定 儲備 千港元 附註(d)	累計虧損 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一一年一月一日	219,109	1,887,839	9,404	—	18,709	25,005	(722,197)	1,437,869	—	1,437,869
年度虧損	—	—	—	—	—	—	(69,547)	(69,547)	(7,907)	(77,454)
換算境外業務所產生之匯兌差額	—	—	—	—	12,183	—	—	12,183	(60)	12,123
年度全面支出總額	—	—	—	—	12,183	—	(69,547)	(57,364)	(7,967)	(65,331)
確認可換股票據之權益部分	—	—	—	809,429	—	—	—	809,429	—	809,429
於確認可換股票據之權益部分時之 遞延稅項負債	—	—	—	(133,555)	—	—	—	(133,555)	—	(133,555)
透過配售發行股份	400,000	360,000	—	—	—	—	—	760,000	—	760,000
發行股份應佔交易成本	—	(22,860)	—	—	—	—	—	(22,860)	—	(22,860)
收購附屬公司(附註35(a)及(b))	260,115	331,648	—	—	—	—	—	591,763	2,469,798	3,061,561
轉自保留溢利	—	—	—	—	—	5,492	(5,492)	—	—	—
於二零一一年十二月三十一日	879,224	2,556,627	9,404	675,874	30,892	30,497	(797,236)	3,385,282	2,461,831	5,847,113

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人									
	股本 千港元	股份溢價 千港元 附註(a)	繳入盈餘 千港元 附註(b)(c)	可換股票據 權益儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	中國法定 儲備 千港元 附註(d)	累計虧損 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一零年一月一日	219,109	1,887,839	9,404	—	149,972	25,005	(720,256)	1,571,073	2	1,571,075
年度虧損	—	—	—	—	—	—	(1,941)	(1,941)	—	(1,941)
換算境外業務所產生之匯兌差額	—	—	—	—	16,428	—	—	16,428	—	16,428
重新分類出售附屬公司之 匯兌儲備撥回之調整(附註36)	—	—	—	—	(147,691)	—	—	(147,691)	—	(147,691)
年度全面支出總額	—	—	—	—	(131,263)	—	(1,941)	(133,204)	—	(133,204)
出售附屬公司(附註36)	—	—	—	—	—	—	—	—	(2)	(2)
於二零一零年十二月三十一日	219,109	1,887,839	9,404	—	18,709	25,005	(722,197)	1,437,869	—	1,437,869

附註：

- (a) 根據百慕達公司法，本公司之股份溢價可作繳付將發行予本公司股東之本公司尚未發行股份，並列為已繳足紅股。
- (b) 本集團之繳入盈餘指來自削減股份溢價賬、削減股本及轉撥以抵銷過往年度累計虧損之款項之淨額。
- (c) 根據百慕達公司法，一間公司之繳入盈餘亦可分派予股東。然而，於下列情況下，一間公司不可自繳入盈餘中宣派或派發股息或作出分派：
- (i) 此公司在繳款後無法或將無法支付到期之債項；或
 - (ii) 此公司之可變現資產值低於其負債及已發行股本及股份溢價賬之總額。
- (d) 中華人民共和國(「中國」)法定儲備包括中國附屬公司根據細則設置之儲備金及擴充基金。中國法律及法規容許外資企業從根據中國規則及法規編製之除稅後溢利中，每年轉撥款項至儲備金及擴充基金之金額由董事會或細則釐定。
- 儲備金用於擴充中國附屬公司之營運資金。當中國附屬公司蒙受虧損，則儲備金可於特殊情況下用作填補累計虧損。
- 擴充基金用於業務擴充，於獲批准時亦用於增加中國附屬公司之資本。

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
經營業務			
年度虧損		(77,454)	(1,941)
經調整：			
預付土地租賃攤銷		339	—
物業、廠房及設備之折舊		6,675	7,848
財務成本		11,918	85,198
出售物業、廠房及設備之收益		—	(3)
出售附屬公司之收益		—	(172,143)
分類為持作出售資產公平值變動產生之收益		—	(84,669)
議價收購收益		—	(4,038)
所得稅		217	(7,110)
利息收入		(1,260)	(718)
其他應收款項減值虧損(撥回)/撥備		(48,473)	119,771
投資物業公平值變動產生之虧損		2,460	68,965
流動資本變動前之營運現金流量		(105,578)	11,160
流動資本變動：			
存貨		5,566	—
持作交易投資		(85,504)	—
持作出售物業		—	33,263
應收貿易賬款		(1,772)	22,532
預付款項、按金及其他應收款項		31,205	(549,371)
應付貿易賬款		(741)	107,789
應計負債及其他應付款項		(13,111)	(17,984)
營運所用現金		(169,935)	(392,611)
已繳付稅項		(13,025)	(32,006)
經營業務所用之現金淨額		(182,960)	(424,617)

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
投資業務			
已收取利息		1,260	718
出售物業、廠房及設備所得款項		—	22
出售投資物業之所得款項		1,761	—
已抵押銀行存款減少		—	58,510
添置物業、廠房及設備		(9,464)	(2,858)
添置預付土地租賃		(9,754)	—
出售分類為持作出售之資產所得款項		—	133,005
收購附屬公司(扣除所收購之現金及等同現金)	35(a)(b)	(454,859)	(419,014)
出售附屬公司之所得款項(扣除所出售之現金及等同現金)	36	600,000	510,840
投資業務所產生之現金淨額		128,944	281,223
融資業務			
已繳付利息		—	(85,198)
發行股份支出		(22,860)	—
新增銀行及其他借款		30,085	1,024,089
償還銀行及其他借款		(4,853)	(1,140,673)
發行普通股所得款項		760,000	—
融資業務所產生/(所用)之現金淨額		762,372	(201,782)
現金及等同現金之增加/(減少)淨額		708,356	(345,176)
年初之現金及等同現金		579,543	867,837
匯率轉變影響		(1,453)	56,882
年終之現金及等同現金	37	1,286,446	579,543

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. 一般資料

東方銀座控股有限公司(「本公司」)根據百慕達公司法於百慕達註冊成立為獲豁免的有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司之香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心9樓903B-05室。

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要從事物業投資業務、零售業務相關顧問及管理服務以及交易及投資業務。

綜合財務報表以港幣列算，並與本公司之功能幣值相同。

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(「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	

於本年度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。

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

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）

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） — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²

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

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。

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

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）

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 — 特殊目的實體」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

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。

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

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。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載列聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例之適用披露規定。

誠如下列會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融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。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制之實體（即其附屬公司）之財務報表。當本公司擁有權力管理一家實體之財務及經營政策，以便從其業務中獲取利益，即屬控制。

年內所收購或出售之附屬公司之業績乃分別由收購生效日期起計算及計算至出售生效日期止（如適用）列入綜合全面收益表。

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

3. 主要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

附屬公司的財務報表已於有需要時作出調整，致使其會計政策符合本集團內其他成員公司採用的會計政策。

所有集團內交易、結餘、收入及支出均於綜合賬目內全數對銷。

附屬公司之非控股權益與本集團之權益分開呈列。

分配全面收入總額予非控股權益

附屬公司的全面收入與開支總額會分配予本公司擁有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益產生虧絀結餘(自二零一零年一月一日以後生效)。

本集團於現有附屬公司的擁有權變動

倘本集團於附屬公司的擁有權變動並不導致集團對其喪失控制權，則列賬為股權交易。本集團持有的權益與非控股權益的賬面值應予調整以反映附屬公司中相關權益的變動。調整的非控股權益的金額與支付或收取的代價的公平值之間差額直接於權益確認並歸屬於本公司擁有人。

當本集團喪失對附屬公司的控制權時，則其(i)於失去控制權當日取消按賬面值確認該附屬公司之資產(包括任何商譽)及負債；(ii)於失去控制權當日取消確認前附屬公司任何非控股權益(包括彼等應佔之其他全面收入之任何組成部分)之賬面值；及(iii)確認所收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額，所產生之差額於損益內確認為本集團應佔之收益或虧損。倘附屬公司之資產按重估值或公平值計量且相關累計收益或虧損已於其他全面收入確認並於權益累計，則過往計入其他全面收入並於權益累計相關的金額，應採用猶如本集團直接出售相關資產所適用的會計處理方法予以核算，即根據適用香港財務報告準則之規定重新分類到損益或直接結轉到保留溢利(累計虧損)。在前附屬公司中保留的任何投資在喪失控制權之日的公平值應作為按照香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」於其後會計期間進行初始確認的公平值，或者(如適用)作為在聯營公司或共同控制實體中的投資的初始確認成本。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本減任何可識別減值虧損計入本公司之財務狀況表。

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

3. 主要會計政策 (續)

業務合併

業務收購採用購買法進行會計處理。業務合併之轉讓代價按公平值計量，公平值乃按本集團於收購日期為換取被收購方的控制權而獲轉讓的資產、本集團結欠被收購方前擁有人的負債，以及本集團發行的股本權益的公平值之總和計算得出。與收購有關的成本一般於其產生時在損益確認。

於收購日期，已收購可識別資產及已承擔負債應按其公平值確認，但以下各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排的相關負債或資產應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」確認和計量；
- 與被收購方之以股份付款之安排或本集團訂立以替換被收購方以股份付款之安排之以股份付款之安排相關的負債或權益工具應根據香港財務報告準則第2號「以股份付款」於收購日期計量（請參閱下文會計政策）；及
- 按照香港財務報告準則第5號「持有作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持有出售的資產（或出售組別）應根據該準則計量。

商譽按轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及收購人過往持有之被收購方股本權益（如有）之公平值之總和與於收購日期已收購可識別資產及已承擔負債淨額之差額計量。倘於重新評估後，於收購日期已收購可識別資產及已承擔負債淨額高於轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及收購人過往持有之被收購方權益（如有）之公平值之總和，差額即時於損益確認為議價收購收益。

非控股權益現有擁有權權益，給予相當於實體資產淨值佔有比例的權力。當發生清盤時，或以公平值或非控股權益權益股權佔有確認被購買方可識別淨資產數額的比例，以當時交易作基準作初步估量。

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

3. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

倘若本集團在業務合併中轉讓代價包括或然代價安排所產生的資產或負債，則或然代價按其在收購日期的公平值計量，並入賬列為業務合併中轉讓的部分代價。符合計量期間調整的條件的或然代價公平值變動會追溯調整，並相應調整商譽。計量期間調整是指在「計量期間」(自收購日期起計不得超過一年)所獲取的關於收購日期存在的事實和環境的新資料而引致的調整。

倘若或然代價公平值的後續變動不符合計量期間調整的條件，則其後續會計處理須視乎或然代價如何分類而定。分類為權益的或然代價在後續報告日期不會重新計量，而其後續結算會在權益中入賬。分類為資產或負債的或然代價在後續報告日期均按照香港會計準則第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)重新計量，相關收益或虧損於損益確認。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有之股權重新計量至收購日期(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)於損益賬中確認。過往於收購日期前於其他全面收入確認之被收購方權益所產生款額重新分類至損益賬(倘有關處理方法適用於出售權益)。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期末尚未完成，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間(請參閱上文)予以調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額之事實與情況所取得之新資料。

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

3. 主要會計政策 (續)

商譽

收購業務產生之商譽乃按成本減任何累計減值虧損(如有)列賬，並於綜合財務狀況表分開呈列。

就減值測試而言，商譽乃分配予各有關賺取現金單位(或賺取現金單位組別)，預期彼等從合併之協同效應中受益。

已獲配商譽之賺取現金單位須每年或當單位可能出現減值之跡象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，已獲配商譽之賺取現金單位於該報告期末前進行減值測試。倘賺取現金單位之可收回金額低於其賬面值，則減值虧損會被劃撥，以削減首先分配到該單位，及其後以單位各資產之賬面值為基準按比例分配到該單位之其他資產之任何商譽之賬面值。商譽之任何減值虧損乃直接於綜合全面收益表之損益賬確認。已確認商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

如出售相關賺取現金單位，商譽之應佔金額會於出售時計入釐定損益之金額。

持作出售之非流動資產

倘非流動資產及出售組別之賬面值將主要通過出售交易，而非通過持續使用收回，則該等非流動資產及出售組別將被劃分為持作出售。此條件僅於出售機會相當高及非流動資產(或出售組別)可於其現況下即時出售時方被視為達成。管理層必須致力進行出售，預期有關出售自分類當日起計一年內合資格確認為已完成出售。

倘本集團所進行之出售計劃涉及喪失於附屬公司之控制權，倘符合上文所述條件，該附屬公司之所有資產及負債將分類為持作出售，不論本集團於出售後會否保留其於前附屬公司之非控股權益。

劃分為持作出售之非流動資產(及出售組別)以過往之賬面值及公平值(以較低者為準)扣除銷售成本計量。

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

3. 主要會計政策 (續)

收益確認

收益乃按已收代價或應收代價之公平值計算，指於扣除折扣及銷售相關稅項後於一般業務過程中銷售貨品及提供服務應收之金額。

銷售物業之溢利乃於物業擁有權之重大風險及回報轉移予買方時確認。在此階段前自買家收取之訂金及分期付款乃計入流動負債。

經營租賃之租金收入乃按相關租賃之年期以直線法在損益確認。

提供服務之收入乃於提供服務時確認。

銷售股本證券之收入之乃按交易日期基準確認。

金融資產之利息收入乃於經濟利益將很可能流入本集團及收入金額能夠可靠地計量時確認。利息收入乃按時間比例就未償還本金額根據適用實際利率計算，而該利率乃按金融資產之預期可使用年期將估計未來現金收入貼現至該資產於初步確認時之賬面淨值之利率。

來自投資之股息收入乃於釐定本集團收取股息之權利時確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作於生產或供應服務使用或作行政用途之土地及樓宇(下述在建物業除外)乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃按物業、廠房及設備項目(在建物業除外)之估計可使用年期及經計及其估計剩餘價值後，以直線法確認以撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末作出檢討，任何估計變動之影響按預提基準入賬。

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

3. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

作生產、供應或行政用途之在建物業以成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費，就合資格資產而言亦包括根據本集團會計政策資本化之借款成本。該等物業於落成及可作擬定用途時分類為物業、廠房及設備之適當類別。此等資產乃於資產可作擬定用途時開始按與其他物業資產相同之基準計提折舊。

根據融資租賃持有之資產於其預計可使用年期按與自有資產相同之基準折舊。然而，若無法合理確定會否於租期屆滿前取得擁有權，則資產按租期及其可使用年期兩者中較短者計提折舊。

物業、廠房及設備項目於出售或當預期持續使用該資產不再帶來未來經濟利益時取消確認。出售或棄置物業、廠房及設備項目產生之任何盈虧按出售所得款項與資產賬面值之差額計算，並於損益賬確認。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或待資產增值的物業。

投資物業初次按成本計算，包括任何直接應佔開支。初次確認以後，投資物業以其公平值計值。投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損計入其產生期間內之損益。

在建投資物業所產生之建設成本乃資本化為在建投資物業賬面值之一部分。

投資物業於出售或當投資物業被永久棄置及預期未來出售該投資物業不會帶來經濟利益時被取消確認。取消確認物業所產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產之賬面值之差額計算)於取消確認期間內計入損益。

銷售物業

銷售物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本包括永久業權及租賃土地成本、發展成本、借款成本及該等物業應佔之其他直接成本，直至有關物業可供出售為止。可變現淨值乃參考管理層根據當時市況所估計之售價減所有估計完工成本及將產生之市場推廣及銷售成本後釐定。

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

3. 主要會計政策 (續)

租賃

當租賃條款將擁有權所附帶之絕大部分風險及回報轉移予承租人時，此租賃會被分類為融資租賃。所有其他租賃則被分類為經營租賃。

本集團為出租人

來自經營租賃之租金收入以直線法基準在有關租期內於損益賬確認。

本集團為承租人

根據融資租賃持有之資產會於租賃開始時按公平值或(如屬較低者)最低租賃款項之現值確認為本集團之資產。出租人之相應負債會於綜合財務狀況表內計作融資租賃承擔。

租賃付款按融資開支及租賃承擔減免作出分配，以就負債餘額釐訂固定利率。融資開支即時於損益賬確認，除非其直接與合資格資產有關，於該情況下，將根據本集團有關借款成本之政策(請參閱下文會計政策)撥充資本。或然租金於產生期間確認為支出。

經營租賃付款於有關租期以直線法確認為支出。

經營租賃所產生之或然租金於產生期間確認為開支。

倘訂立經營租賃時收取租賃優惠，則有關優惠確認為負債。優惠總利益以直線法確認為租金開支減少。

租賃土地及樓宇

當一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則本集團會分別依照各部分擁有權相關之絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團，評估各部分之融資或經營租賃分類，除非該兩個部分明顯為經營租賃，在此情況下，整個租賃被分類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項(包括任何一次性支付之預付款項)會按訂立租賃時租賃土地部分與樓宇部分租賃權益之相關公平值之比例，於土地及樓宇部分之間分配。

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

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團為承租人 (續)

租賃土地及樓宇

為能可靠地分配租金，則入賬列為經營租賃之土地租賃權益會於綜合財務狀況表內呈列為「預付租賃款項」，並以直線法基準按租期攤銷，被分類及按公平價值模式入賬列為投資物業者除外。當租賃款項未能於土地及樓宇部分之間可靠分配時，整份租約一般分類為融資租賃並入賬列為物業、廠房及設備。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體相應功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期當時匯率換算為各自之功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟環境之貨幣)記賬。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以當日之適用匯率重新換算。公平值以外幣定值之非貨幣項目應按於釐定公平值當日之適用匯率重新換算。以外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目產生之匯兌差額於彼等產生期間內於損益賬確認。重新換算以公平價值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額會計入期內損益，惟重新換算非貨幣項目所產生之匯兌差額盈虧於其他全面收入內直接確認，在此情況下，匯兌差額亦於其他全面收入內直接確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債乃採用於各報告期末之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)，而其收入及支出項目乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，在此情況下，則採用於交易當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收入確認，並於權益中以匯兌儲備累計。

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

3. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

於出售海外經營業務(即出售本集團於該海外經營業務之全部權益)時,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分類為損益。此外,倘部分出售附屬公司並未導致本集團失去對附屬公司之控制,則按比例將累積匯兌差額重新歸類為非控股權益,而並不於損益賬確認。對於所有其他部分出售,按此比例將累積外匯差額重新分類為損益。

因收購海外經營業務而產生之可識別資產之商譽及公平值調整乃視作該海外經營業務之資產及負債,並按各報告期末之適用匯率重新換算。所產生之匯兌差額於權益內之匯兌儲備確認。

借款成本

購買、建造或生產合資格資產(即需一段較長時間始能達至其擬定用途或予以銷售之資產)直接應計之借款成本計入該等資產之成本,直至資產大體上已可用作擬定用途或予以銷售為止。當指定借款尚未支付合資格資產開支而用作臨時投資時,所賺取之投資收入會從合資格資本化之借款成本中扣除。

所有其他借款成本乃於產生之期間於損益賬確認。

退休福利成本

支付本集團定額退休福利計劃(包括國家管理之退休福利計劃)及強制性公積金計劃之供款乃於僱員提供服務而符合領取供款資格時確認為開支。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總和。

現時應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表中所報溢利不同,原因是前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支及不能課稅或扣稅之項目。本集團之本期稅項負債乃按報告期末已制訂或大致上已制訂之稅率計算。

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

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項就綜合財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之臨時差額而確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產則通常就所有可扣稅之臨時差額於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣稅之臨時差額時確認。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因初次確認其他資產及負債而產生之臨時差額既不會影響應課稅溢利亦不會影響會計溢利，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃就與附屬公司有關之投資而引致之應課稅臨時差額而確認，惟若本集團可控制臨時差額撥回及臨時差額未必於可見將來撥回之情況則除外。因與有關投資及權益有關之可扣稅臨時差額而產生之遞延稅項資產，僅於可能產生足夠應課稅溢利從而動用臨時差額之利益並且預期可於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末作檢討，並在沒可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末前已制訂或大致上已制訂之稅率(及稅法)，按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照本集團所預期方式，於報告期末收回或結算其資產及負債之賬面值將出現之稅務後果。

即期及遞延稅項乃於損益賬確認，除非其乃有關於其他全面收入或直接於權益內確認之項目，在此情況下，即期或遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。倘因業務合併之初步會計方法而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響將計入業務合併之會計方法。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。成本按加權平均法計算。可變現淨值代表存貨之估計售價減去所有估計完工成本及成功出售所需之成本。

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

3. 主要會計政策 (續)

金融工具

金融資產及金融負債乃當某集團實體成為票據合同條文之訂約方時於綜合財務狀況表確認。

金融資產及金融負債按公平值初步計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(按公平值計入損益之金融資產或金融負債除外)乃於初次確認時加入金融資產或金融負債之公平值或在金融資產或金融負債之公平值內扣除(如適用)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益賬確認。

金融資產

本集團之金融資產歸入下列各個類別，包括以按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產及貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及目的而定，並於初次確認時釐定。所有以常規方式買賣之金融資產按交易日基準確認及取消確認。常規方式買賣指須於根據市場規定或慣例釐定之時限內將資產交付之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法是一種在相關期間內用於計算金融資產之攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率是於初始確認時在金融資產之預期壽命或者較短期間內(倘適用)能夠精確地將估計未來現金收入(包括所有構成整體實際利率一部分之已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)折現為賬面淨值之利率。

利息收入乃以債務工具之實際利率基準確認。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產乃分為兩個類別，包括持作買賣之金融資產或於初次確認時指定為按公平值計入損益之金融資產。

倘出現下列情況，金融資產則分類為持作買賣：

- 所收購之金融資產主要用於在不久將來銷售；或
- 屬於本集團整體管理之可識別金融工具組合之一部分，且近期有實際出售以賺取短期利潤的模式；或
- 屬於衍生工具(除指定及具有有效對沖作用之工具之外)。

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

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

按公平值計入損益之金融資產 (續)

按公平值計入損益之金融資產以公平值計量，由重新計量產生之公平值變動直接於產生期間在損益確認。於損益確認之淨收益或虧損不包括金融資產所賺取之任何股息或利息，並計入綜合全面收益表之收益內。公平值按附註43(c)所述之方式釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃非於活躍市場所報之固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初次確認後，貸款及應收款項(包括應收貿易賬款、按金及其他應收款項、銀行結餘以及按金)均按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產之減值虧損之會計政策)。

金融資產之減值

金融資產(按公平值計入損益之金融資產除外)於各報告期末評估有否減值跡象。倘有客觀證據證明於初次確認金融資產後有一項或多項事件發生而導致金融資產之估計未來現金流量受到影響，則金融資產將予考慮減值。

減值之客觀證據包括：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；或
- 違反合約，如逾期交付或拖欠利息及本金；或
- 借款人很可能破產或進行財務重組；或
- 因財困導致金融資產之活躍市場消失。

就評定為不會單獨作出減值之若干類別之金融資產(包括應收貿易賬款及應收貸款)而言，會另外彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合內超出平均信貸期之延遲付款數量有所增加以及國家或地區經濟狀況出現與應收款項延遲付款有關之明顯變動。

對於按攤銷成本計值之金融資產，確認減值虧損金額按該金融資產之賬面值與按原先實際利率折現之估計未來現金流量現值間之差額計算。

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

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值 (續)

對於按成本計值之金融資產，減值虧損額乃按資產賬面值與按類似金融資產當前市場回報率折現之估計未來現金流量現值間之差額計算。該等減值虧損不會於其後期間轉回。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減，惟應收貿易賬款及應收貸款除外，應收貿易賬款之賬面值會透過撥備賬目作出扣減。撥備賬目之賬面值變動會於損益中確認。當應收貿易賬款或應收貸款被視為不可收回時，其於撥備賬內撇銷。之前已撇銷之款項於其後收回，將計入損益。

對於按攤銷成本計值之金融資產，倘減值虧損額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

金融負債及權益工具

集團實體發行之金融負債及權益工具乃根據合同安排之性質及金融負債與權益工具之釋義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具乃證明本集團於扣減所有負債之資產中擁有剩餘權益之任何合同。本公司發行之權益工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

實際利率法

實際利率法是一種在相關期間內用於計算金融負債之攤銷成本及分配利息支出之方法。實際利率是於初次確認時在金融負債之預期壽命或者較短期間內(倘適用)能夠精確地將估計未來現金付款(包括所有構成整體實際利率一部分之已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)折現為賬面淨值之利率。

利息開支乃以債務工具之實際利率基準確認。

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

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益工具 (續)

按公平值計入損益之金融負債

倘金融負債為持作買賣或於初次確認時指定為按公平值計入損益，則分類為按公平值計入損益之金融負債。

倘出現下列情況，金融負債則分類為持作買賣：

- 所產生之金融負債主要用於在不久將來之購回；或
- 於初次確認時屬於本集團整體管理之可識別金融工具組合之一部分，且近期有實際出售以賺取短期利潤之模式；或
- 屬於衍生工具(除指定及具有有效對沖作用之工具之外)。

按公平值計入損益之金融負債以公平值計量，由計量產生之公平值變動直接於產生期間在損益確認。於損益中確認之淨收益或虧損不包括金融負債之任何已付利息。

可換股票據

本公司所發行之可換股票據包括負債及可換股期權部分，於初次確認時按合約安排性質以及金融負債及權益工具之定義分別歸類為其各自之項目部分。倘可換股期權將透過以固定金額之現金或其他金融資產換取固定數目之本公司之權益工具而結算，則分類為權益工具。

於初次確認時，負債部分之公平值乃按類似不可轉換債務之現行市場利率釐定。發行可換股票據之總所得款項與轉往負債部分之公平值之差額，即持有人可將票據兌換為股權之可換股期權，應列入權益(可換股票據權益儲備)。

於往後期間，可換股票據之負債部分乃採用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部分，即可將負債部分兌換為本公司普通股之期權，將保留於可換股票據權益儲備，直至兌換期權獲行使為止，在此情況下，可換股票據權益儲備之結餘將轉移至股份溢價。倘期權於到期日尚未獲行使，則可換股票據權益儲備之結餘將撥至累計虧損。期權兌換或到期時將不會於損益中確認任何收益或虧損。

與發行可換股票據相關之交易成本乃按總所得款項之劃分比例分配至負債及權益部分。與權益部分相關之交易成本乃直接於權益內扣除。與負債部分相關之交易成本乃計入負債部分之賬面值，並按可換股票據之期限採用實際利率法攤銷。

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

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益工具 (續)

其他金融負債

其他金融負債(包括銀行及其他借款、應付貿易賬款、其他應付款項及應付非控股權益款項)其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

取消確認

本集團僅於自資產獲取現金流量之合約權利到期時，或本集團將金融資產及資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時取消確認金融資產。

全面取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及累計收益或虧損(已於其他全面收入確認並於權益累計)總和間之差額，於損益確認。

本集團只有在責任獲免除、取消或終止時，方會取消確認金融負債。獲取消確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間差額會於損益確認。

撥備

倘本集團因過往事件而現時須承擔責任，而本集團可能須抵償該責任時確認撥備，並以有關責任之金額作出可靠之估計。經考慮責任所附帶之風險及不確定因素後，撥備乃根據報告期末為抵償該當前責任而須承擔之代價之最佳估計。倘撥備使用抵償該當前責任之估計現金流量計量，其賬面值為該等現金流量之現值。

業務合併所收購之或然負債

於業務合併中收購之或然負債初次按於收購日期之公平值計量。於之後的報告期末，有關或然負債乃按根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額與初次確認之金額減根據香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷額(如適用)兩者間較高者計量。

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

3. 主要會計政策 (續)

以股份付款之交易

股權結算以股份付款之交易

參照授出當日已授出購股權之公平值而釐定已收取服務之公平值，於歸屬期內以直線法確認為開支，並於權益中作出相應增加。

於報告期末，本集團修訂其對預期最終將予歸屬之購股權數目之估計。歸屬期內修訂原先估計之影響(如有)在損益確認(累計支出反映經修訂估計)，並對購股權儲備作出相應調整。

當行使購股權時，過往於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則過往於購股權儲備確認之金額將轉撥至保留溢利(累計虧損)。

現金結算以股份付款之交易

就現金結算以股份付款而言，本集團按負債公平值計量所收購貨品或服務及所產生負債。於報告期末，負債以公平值重新計量直至負債被抵償，而任何公平值變動則於損益確認。

有形及無形資產(商譽除外)減值虧損(見上文有關商譽之會計政策)

於報告期末，本集團審閱其有形資產之賬面值以決定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘若存在任何該等跡象，則資產之可收回金額予以評估以釐定減值虧損之程度(如有)。倘若不大可能估計個別資產之可收回金額，則本集團估計資產屬於之賺取現金單位之可收回金額。如分配的合理及一致基準可識別，則公司資產亦被分配至個別賺取現金單位，或於其他情況下彼等被分配至賺取現金單位之最小組合，而該賺取現金單位之合理及一致分配基準可識別。

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

3. 主要會計政策 (續)

有形及無形資產 (商譽除外) 減值虧損 (見上文有關商譽之會計政策) (續)

可收回金額乃公平值減銷售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前折現率折現至其現值，該折現率反映貨幣時間價值之當前市場估計及未來現金流量預期未經調整之資產有關風險。

倘估計資產之可收回金額 (或賺取現金單位) 較其賬面值為低，則該資產 (或賺取現金單位) 之賬面值須減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘其後減值虧損撥回，則該資產之賬面值將增至重新估計之可收回款額，但已增加之賬面值不得超過資產 (或賺取現金單位) 於過去數年並無確認減值虧損所釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時被確認為收入。

4. 估計不確定性因素之主要來源

採用附註3所述本集團之會計政策時，本公司董事須就難以確定之資產及負債之賬面值作判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及其他視為相關之因素而作出。實際結果與該等估計或有差異。

各項估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計之修訂僅影響修訂該估計之期間，有關修訂則會在該期間確認；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂期間及未來期間確認。

以下為涉及日後之主要假設及於報告期末不明確估計之其他主要來源 (彼等均具有可導致下個財政年度之資產之賬面值出現大幅調整之重大風險)。

物業、廠房及設備估計可使用年期

管理層負責釐定物業、廠房及設備之估計可使用年期以及相關折舊開支。該估計乃根據性質及功能相近之物業、廠房及設備實際使用年期之過往經驗而作出。倘可使用年期較之前之估計為短，則管理層會提高折舊開支，或將已報廢或出售之過時資產撇銷或撇減。

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

4. 估計不確定性因素之主要來源 (續)

重估已落成投資物業及在建投資物業

如附註18所述，已落成投資物業及在建投資物業乃按獨立專業合資格估值師之估值以公平值列賬。

估值師在釐定已落成投資物業公平值時所採用之估值方法涉及若干估計，其中包括類似物業(於相同地點及狀況)之現行市場租金、適當之折現率及預期未來市場租金。在倚賴估值報告時，管理層已作出判斷及信納估值方法能反映現行市況。

在建投資物業乃按該物業估計公平值估值，當中假設該物業根據有關發展計劃完成，並扣除完成建設之估計成本及合理利潤率。

應收貿易賬款及其他應收款項之減值虧損

本集團對應收呆賬之政策乃根據應收貿易賬款及其他應收款項可收回情況之持續評估、賬齡分析及管理層之判斷而制訂。在估計該等應收款項之最終可變現數額時需要作出大量判斷，包括各債權人現時之信貸狀況及過往付款記錄，並以實際利率折算估計未來現金流量之現值。倘本集團債權人之財務狀況轉差，削弱其付款能力，則可能需要作出額外之應收貿易賬款及其他應收款項減值虧損。

所得稅

與本集團日常業務有關之交易及計算未能確定最終稅項，且釐定所得稅撥備須作出判斷。倘該等事宜之最終稅項結果與初次記錄數額不同，則有關差額將會在作出決定之年度影響所得稅及遞延稅項撥備。

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

4. 估計不確定性因素之主要來源 (續)

持作物業發展之存貨撇減

管理層定期檢討持作物業發展之存貨的賬面值。基於管理層之檢討，持作物業發展之存貨將於估計可變現淨值跌至低於賬面值時撇減。

於釐定已落成銷售物業之可變現淨值時，管理層將當前的市場數據，如近期銷售交易、可從獨立物業估值師獲取之市場研究報告以及內部資料作為估值基準。

就持作發展以供出售之租賃土地及持作出售物業／發展中物業而言，可變現淨值之估計須應用經風險調整之折現率估計該等物業可產生之日後現金流量。該等估計要求參考毗鄰地段近期之銷售交易、新物業銷售比率、市場推廣成本(包括促進銷售之價格折扣)及完成物業之估計成本、法律及法規框架以及一般市況對預計售價作出判斷。

5. 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
持作交易投資之公平值虧損	(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之收入	51,163	59,792
	(12,605)	311,702

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

6. 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

下列為本集團來自持續經營業務可報告及營運分部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)
	18,493	(82,261)	51,163	(12,605)
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)				(61,101)

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

6. 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	251,910	—	59,792	311,702
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				(38,268)
除稅前虧損(持續經營業務)				(9,051)

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附註3所述之會計政策相同。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。

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

6. 分部資料 (續)

分部資產及負債

下列為本集團按可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。

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	—
未經分配總辦事處及企業負債	4,515,742	166,398
綜合負債	6,982,428	369,714

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。

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

6. 分部資料(續)

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款項：				
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產生之虧損	2,460	—	—	2,460
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款項：				
利息收益	(155)	—	(45)	(200)
所得稅開支	675	—	120	795

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

6. 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款項：				
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產生之虧損	68,965	—	—	68,965
分類為持作出售資產公平值變動 產生之收益	(84,669)	—	—	(84,669)
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款項：				
利息收益	(199)	—	(19)	(218)
利息開支	85,198	—	—	85,198
所得稅開支／(抵免)	(9,914)	—	2,804	(7,110)

附註：非流動資產不包括有關已終止經營業務之該等資產。

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

6. 分部資料(續)

主要客戶之資料

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

	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	9,412	—

7. 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
	5,861	27,218

8. 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
銀行借貸利息：		
— 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(附註33)	3,496	—
承兌票據實際利息開支(附註34)	3,456	—
	6,952	85,198

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

9. 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(附註32)：	(71)	(39,588)
	217	(7,110)

於兩個年度之香港利得稅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%。

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)	(61,101)	(9,051)
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	(14,678)	(162,037)
中國附屬公司未分派溢利預扣稅之稅務影響	1,150	(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)	217	(7,110)

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

10. 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)
	<hr/>
除稅前虧損	(16,116)
所得稅開支	(20)
	<hr/>
期內虧損	(16,136)
	<hr/>

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。

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

10. 已終止經營業務／持作出售之出售組別 (續)

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
	<hr/>
分類為持作出售之資產總值	573,161
	<hr/>
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
	<hr/>
與分類為持作出售之資產有關之負債總額	210,207
	<hr/>

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。

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

11. 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
匯兌差額虧損淨額	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	1,750	1,550
物業之經營租賃租金		
— 最低租賃款項	48,909	42,312
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
	16,900	20,929

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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

12. 董事酬金

已支付或應支付予本公司董事之酬金如下：

截至二零一一年 十二月三十一日止年度	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
周承榮先生(附註(a))	—	350	—	350
武宏光先生(附註(b))	—	233	—	233
戴鵬先生(附註(c))	—	215	—	215
田琬善女士(附註(d))	—	1,250	8	1,258
張鋒先生(附註(e))	—	287	—	287
李世濠先生(附註(f))	—	—	—	—
徐懿先生	—	1,200	—	1,200
何錦荃先生(附註(g))	—	782	7	789
韓銘生先生	—	1,040	12	1,052
非執行董事				
王志浩先生(附註(j))	—	1,200	—	1,200
獨立非執行董事				
陳偉業先生	100	—	—	100
伍家聰先生	100	—	—	100
梁寶瑩女士	100	—	—	100
	300	6,557	27	6,884

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

12. 董事酬金 (續)

截至二零一零年 十二月三十一日止年度	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
田琬善女士	—	1,775	12	1,787
張鋒先生	—	200	—	200
李世濠先生	—	—	—	—
徐懿先生	—	1,200	—	1,200
何錦荃先生 (附註(g))	—	1,129	12	1,141
韓銘生先生 (附註(h))	—	895	28	923
霍偉明先生 (附註(i))	—	—	—	—
非執行董事				
王志浩先生	—	1,200	—	1,200
獨立非執行董事				
陳偉業先生	100	—	—	100
伍家聰先生	100	—	—	100
梁寶瑩女士	100	—	—	100
	300	6,399	52	6,751

附註：

- (a) 周承榮先生於二零一一年六月八日獲委任為執行董事。
(b) 武宏光先生於二零一一年六月八日獲委任為執行董事。
(c) 戴鵬先生於二零一一年八月二十三日獲委任為執行董事。
(d) 田琬善女士於二零一一年八月三十一日辭任執行董事。
(e) 張鋒先生於二零一一年六月八日辭任執行董事。
(f) 李世濠先生於二零一一年六月八日辭任執行董事。
(g) 何錦荃先生於二零一零年一月十四日獲委任為執行董事並於二零一一年七月十三日辭任。
(h) 韓銘生先生於二零一零年一月十四日獲委任為執行董事。
(i) 霍偉明先生於二零一零年一月十四日辭任執行董事。
(j) 王志浩先生於二零一二年三月一日辭任非執行董事。

於兩個年度，本集團概無向本公司之董事支付任何酬金，作為招攬加入本集團或於加入本集團時之獎勵或離職補償。於兩個年度並無本公司之董事放棄或同意放棄任何酬金。

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

13. 僱員酬金

本集團於二零一一年及二零一零年之首五位最高酬金僱員均為本公司之董事，彼等之酬金詳情載於上文附註12。

14. 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(二零一零年：無)之任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

15. 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	(69,547)	(1,941)
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	1,185,969,726	1,095,542,931

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	8,229	—
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	(61,318)	(1,941)

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。

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

15. 每股虧損(續)

來自己終止經營業務

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)，乃根據來自己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。

16. 於附屬公司之投資

本公司

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股份，按成本值	4,178,419	1
應收附屬公司款項	1,569,457	1,049,391
減：應收附屬公司款項減值撥備	(7,809)	—
	1,561,648	1,049,391
	5,740,067	1,049,392

本公司主要附屬公司於二零一一年十二月三十一日之詳情載於附註46。本公司董事已於截至二零一一年十二月三十一日止年度內審閱投資之賬面值。該等投資於報告期末之可收回金額乃參照董事對折現未來現金流量及該等投資之資產淨值之估計而釐定。

應收／(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。撥備乃參照附屬公司持有之相關資產之估計公平值，根據可收回之附屬公司款項而釐定。

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

17. 物業、廠房及設備

本集團

	土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	廠房及機械 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	車輛 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本							
於二零一零年一月一日	10,004	12,605	600	9,032	15,558	—	47,799
添置	—	3	—	2,855	—	—	2,858
於收購附屬公司時取得(附註35(c)及(d))	13,271	9,408	2,132	75	809	—	25,695
出售附屬公司時取消確認	(10,448)	(1,413)	—	(8,672)	(16,139)	—	(36,672)
出售	—	—	—	(29)	—	—	(29)
匯兌調整	624	548	48	505	592	—	2,317
於二零一零年十二月三十一日	13,451	21,151	2,780	3,766	820	—	41,968
添置	—	2,660	34	58	1,180	5,532	9,464
於收購附屬公司時取得(附註35(a)及(b))	1,763	42	3,410	2,576	7,616	2,157,068	2,172,475
重新分類為持作出售(附註10)	(1,813)	(2,725)	(3,542)	(698)	(1,931)	(32,776)	(43,485)
匯兌調整	542	788	200	156	77	802	2,565
於二零一一年十二月三十一日	13,943	21,916	2,882	5,858	7,762	2,130,626	2,182,987
折舊及減值							
於二零一零年一月一日	664	8,364	572	4,741	2,018	—	16,359
年內撥備	1,973	2,472	145	1,061	2,197	—	7,848
出售附屬公司時撇銷	(2,895)	(991)	—	(3,058)	(4,422)	—	(11,366)
出售資產時撇銷	—	—	—	(10)	—	—	(10)
匯兌調整	339	365	27	405	268	—	1,404
於二零一零年十二月三十一日	81	10,210	744	3,139	61	—	14,235
年內撥備	1,063	2,451	2,043	231	887	—	6,675
重新分類為持作出售(附註10)	(290)	(112)	(344)	(141)	(403)	—	(1,290)
匯兌調整	16	406	54	117	10	—	603
於二零一一年十二月三十一日	870	12,955	2,497	3,346	555	—	20,223
賬面值							
於二零一一年十二月三十一日	13,073	8,961	385	2,512	7,207	2,130,626	2,162,764
於二零一零年十二月三十一日	13,370	10,941	2,036	627	759	—	27,733

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

17. 物業、廠房及設備 (續)

以上物業、廠房及設備 (在建工程除外) 之項目按以下年率以直線法計算折舊：

土地及樓宇	租約期或2至5%之較短者
租賃物業裝修	租約期或10%之較短者
廠房及機械	7至10年
傢俬、裝置及設備	6.66%至33.33%
車輛	20%至33.33%
在建工程	無

本集團之土地及樓宇以及在建工程位於中國，並以中期租賃持有。

於二零一一年十二月三十一日，本集團已抵押賬面值約2,130,626,000港元 (二零一零年：無) 之在建工程，作為取得本集團之銀行借款 (附註31) 之擔保。

18. 投資物業

本集團

	已落成 投資物業 千港元	在建投資物業 千港元	總計 千港元
公平值			
於二零一零年一月一日	—	—	—
於收購附屬公司時取得 (附註35(c)及(d))	545,943	—	545,943
於損益中確認之公平值減少淨額	(68,965)	—	(68,965)
匯兌調整	5,618	—	5,618
於二零一零年十二月三十一日	482,596	—	482,596
於收購附屬公司時取得 (附註35(a))	—	2,574,609	2,574,609
於損益中確認之公平值減少淨額	(2,460)	—	(2,460)
匯兌調整	15,828	—	15,828
於二零一一年十二月三十一日	495,964	2,574,609	3,070,573

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

18. 投資物業 (續)

本集團於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之投資物業之公平值，乃按與本集團概無任何關連之獨立合資格專業估值師永利行評值顧問有限公司(「永利行」)及威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)於該日進行之估值為基準而釐定。永利行及威格斯具備合適資格，且近日曾就有關位置之同類型物業進行估值之經驗。是次估值根據市值作出符合香港測量師學會物業估值準則。

在建投資物業之估值乃採用直接比較法參照區內之可比較交易，並假設投資物業將根據發展計劃完成及已就計劃獲得相關批文而達致。

本集團根據經營租賃持有以賺取租金或為資產增值而持有之物業權益，全部已利用公平值模式計量，並已分類為及列作投資物業。

於二零一一年十二月三十一日，本集團已抵押賬面值約2,574,609,000港元(二零一零年：無)之在建投資物業，作為取得本集團之銀行借款(附註31)之擔保。

於二零一一年十二月三十一日，本集團賬面值約48,312,000港元(二零一零年：無)之已落成投資物業，於轉讓時須受若干限制規限。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港以外之土地：		
長期租賃	2,202	2,124
中期租賃	3,068,371	480,472
	3,070,573	482,596

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

19. 商譽

本集團

	已終止 經營業務 汽油及柴油 業務 (A單位) 千港元	持續 經營業務 物業投資 業務 (B單位) 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一零年一月一日及			
於二零一零年十二月三十一日	—	—	—
於收購附屬公司時產生(附註35(a)及(b))	443,550	521,002	964,552
重新分類為持作出售(附註10)	(443,550)	—	(443,550)
於二零一一年十二月三十一日	—	521,002	521,002

商譽減值測試

就減值測試而言，商譽已分配予兩個個別賺取現金單位(「賺取現金單位」)。賺取現金單位之可收回金額基準及其主要基本假設概述如下：

A單位

於二零一一年四月二十八日，本集團已收購偉利有限公司(「偉利」)51%股權及有關股東貸款，導致汽油及柴油業務產生商譽約443,550,000港元。

如附註10所詳述，於二零一二年一月六日，本公司訂立買賣協議，以現金代價380,000,000港元出售其汽油及柴油業務。汽油及柴油業務之可收回金額，按使用價值與公平值減銷售成本之較高者計量，高於其賬面值。

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

19. 商譽 (續)

商譽減值測試 (續)

B單位

於二零一一年十二月二十一日，本集團已收購Easy Linkage Development Limited (「Easy Linkage」) 全部股權及有關股東貸款，導致物業投資業務產生商譽約521,002,000港元。

此賺取現金單位之可收回金額按使用價值計算法釐定，該計算方法乃按管理層所批准之5年期財政預算作出現金流量預測，而5年期後之現金流量乃按假設4%增長率及每年17.77%貼現率進行推測。使用價值計算法之主要假設為與預算期內貼現率、預算銷售額及預期毛利以及預算期內相同建材價格上漲有關之該等假設。預期現金流入／流出，包括預算銷售額、毛利及建材價格上漲，乃根據過往表現及管理層對市場發展之預期釐定。管理層會對能反映貨幣時間價值之當前市場估計及賺取現金單位之獨有風險之貼現率作出評估。本公司董事於進行減值測試時亦已參考獨立專業估值師之評估。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團管理層確定概不存在商譽減值。

20. 預付租賃款項

本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初	—	—
於收購附屬公司時取得(附註35(b))	20,660	—
添置	9,754	—
攤銷	(339)	—
匯兌調整	670	—
重新分類為持作出售(附註10)	(30,745)	—
年終	—	—

本集團之預付租賃款項乃位於中國並以中期租賃持有。

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

21. 銷售物業

本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
發展中銷售物業	4,378,669	—

本集團之發展中銷售物業於二零一一年十二月三十一日之賬面值約為4,378,669,000港元(二零一零年：無)，已作抵押以取得銀行借款(附註31)。

銷售物業位於中國。

22. 應收貿易賬款

本集團

本集團根據附屬公司的營運所在地之市場和業務要求，為不同之業務制定不同之信貸政策。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及由開單日期起計60至180日內到期之應收款項。

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
	32,250	32,875

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逾期未付。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。

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

22. 應收貿易賬款 (續)

逾期未付但未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	27,745	22,572

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	330	330

23. 預付款項、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
預付款項	283,225	286	249	286
按金	26,970	24,577	—	—
其他應收款項	42,497	59,973	20,300	55,000
	352,692	84,836	20,549	55,286

24. 持作交易投資

本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於香港上市之股本證券	85,504	—

所有股本證券之公平值乃根據於報告期末市場所報之買入價釐定。

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

25. 銀行結餘及存款

	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
銀行存款	458,069	—	—	—
銀行結餘及現金	827,930	579,543	15,069	428,849
	1,285,999	579,543	15,069	428,849

本集團及本公司之銀行結餘及存款包括所持之銀行結餘及現金以及按市場利率計息且原始期限為三個月或以內之短期銀行存款。本集團銀行存款之年利率介乎零至1.49% (二零一零年：零至1.35%)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及存款約8% (二零一零年：97%) 以港元計算、33% (二零一零年：無) 以美元計算、59% (二零一零年：3%) 以人民幣計算。人民幣為非自由兌換貨幣，且將該等資金匯出中國須受中國政府實施之外匯限制所規限。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及存款約14,015,000港元 (二零一零年：無) 專用於位於中國之若干指定物業發展項目。

26. 應付貿易賬款

本集團

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
	36,590	2,177

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

27. 應計負債及其他應付款項

	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
應付工程費用	244,064	—	—	—
已收租金按金	13,180	13,305	—	—
其他應付款項	229,048	213,013	60,005	60,009
應計費用	7,362	7,169	3,583	2,404
	493,654	233,487	63,588	62,413

28. 應付非控股權益款項

本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
須予償還之賬面值：		
一年內	51,382	—
一年以上但不超過兩年	122,309	—
	173,691	—

應付款項乃無抵押及不計息。

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

29. 股本

	附註	每股面值 0.2港元 之普通股	金額 千港元
法定：			
於二零一零年一月一日及於二零一零年十二月三十一日		5,000,000,000	1,000,000
於二零一一年十二月九日增加	(a)	10,000,000,000	2,000,000
		15,000,000,000	3,000,000
已發行及繳足：			
於二零一零年一月一日及於二零一零年十二月三十一日		1,095,542,931	219,109
透過配售發行股份	(b)	2,000,000,000	400,000
發行股份作為收購附屬公司之代價	(c)	1,300,578,034	260,115
		4,396,120,965	879,224

附註：

- (a) 根據於二零一一年十二月九日舉行之股東特別大會上獲本公司股東通過之一項普通決議案，透過增設額外10,000,000,000股每股面值0.2港元之股份，本公司之法定股本由1,000,000,000港元增至3,000,000,000港元。
- (b) 於二零一一年十二月二十一日，本公司透過按配售價每股0.38港元進行配售而配發及發行2,000,000,000股本公司股本中每股面值0.2港元之普通股。所得款項總額760,000,000港元已用於支付收購Easy Linkage Development Limited之部分代價。
- (c) 於二零一一年十二月二十一日，本公司按發行價0.455港元向賣方配發及發行1,300,578,034股本公司股本中每股面值0.2港元之普通股，以支付收購Easy Linkage Development Limited之部分代價。

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

30. 股份溢價及儲備

本公司

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日	1,887,839	9,404	—	(5,739)	1,891,504
年度虧損	—	—	—	(421,103)	(421,103)
於二零一零年十二月三十一日	1,887,839	9,404	—	(426,842)	1,470,401
年度虧損	—	—	—	(30,950)	(30,950)
確認可換股票據權益部分	—	—	809,429	—	809,429
確認可換股票據權益部分之遞延稅項負債	—	—	(133,555)	—	(133,555)
透過配售發行股份	360,000	—	—	—	360,000
發行股份應佔交易成本	(22,860)	—	—	—	(22,860)
收購附屬公司(附註35(a))	331,648	—	—	—	331,648
於二零一一年十二月三十一日	2,556,627	9,404	675,874	(457,792)	2,784,113

31. 銀行借款，有抵押

本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
須予償還之賬面值： 一年以上但不超過兩年	880,626	—

銀行借款以人民幣計算，並以中國人民銀行之同期利率計息。

本集團銀行借款之實際利率約為6.44%(二零一零年：無)。

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

31. 銀行借款，有抵押 (續)

本集團之銀行借款獲以下擔保：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
投資物業(附註18)	2,574,609	—
物業、廠房及設備(附註17)	2,130,626	—
銷售物業(附註21)	4,378,669	—
	9,083,904	—

32. 遞延稅項

本集團

下列為已確認之主要遞延稅項結餘及於本年度及過往年度之變動：

遞延稅項負債：	可換股票據 千港元	附屬公司之 未分派溢利 千港元	重估物業 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日	—	—	382,689	382,689
收購附屬公司(附註35(c)及(d))	—	22,814	96,351	119,165
匯兌調整	—	159	10,402	10,561
出售附屬公司(附註36)	—	—	(374,089)	(374,089)
計入損益	—	(4,126)	(35,462)	(39,588)
於二零一零年十二月三十一日	—	18,847	79,891	98,738
收購附屬公司(附註35(a))	—	46,593	1,730,987	1,777,580
於年度權益內扣除	133,555	—	—	133,555
匯兌調整	—	—	2,913	2,913
於損益內(計入)／扣除	(576)	1,150	(645)	(71)
於二零一一年十二月三十一日	132,979	66,590	1,813,146	2,012,715

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

32. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產：

於報告期末，本集團有未動用之稅項虧損約13,677,000港元(二零一零年：25,170,000港元)，可無限期轉結以抵銷未來溢利。由於未來溢利之不可估計性，故未有就稅項虧損確認遞延稅項資產。

本公司

下列為已確認之主要遞延稅項結餘及於本年度及過往年度之變動：

遞延稅項負債：	可換股票據 千港元
於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日	—
於年度權益內扣除	133,555
計入年度損益	(576)
	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日	132,979

33. 可換股票據

本集團及本公司

於二零一一年十二月二十一日，本公司以本金額1,500,000,000港元向賣方發行非上市可換股票據作為收購Easy Linkage Development Limited全部股權之部分代價(詳見附註35(a))。該可換股票據為無抵押、免息及年期為五年。持有人可選擇於到期時或之前以兌換價每股0.346港元(可作反攤薄調整)將該可換股票據兌換為本公司普通股。本公司有權於到期前以贖回款額提前贖回可換股票據。倘持有人尚未行使兌換權，未經兌換之可換股票據將於到期時按其全部本金額贖回。

可換股票據包括兩部分，負債(連同本公司可選擇提前贖回與主債務密切相關之內置衍生工具)及權益部分。權益部分於「可換股票據權益儲備」項下之權益內呈列。負債部分於初次確認日期之實際利率為16.591%。

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

33. 可換股票據 (續)

可換股票據之負債部分變動如下：

	千港元
已發行可換股票據之本金額(附註35(a))	1,500,000
權益部分	(809,429)
於發行日期	690,571
利息支出(附註8)	3,496
可換股票據於二零一一年十二月三十一日之賬面值	694,067

34. 承兌票據

本集團及本公司

於二零一一年十二月二十一日，本公司以本金額1,100,000,000港元向賣方發行承兌票據作為收購Easy Linkage Development Limited全部股本權益之部分代價(詳見附註35(a))。

承兌票據為無抵押、年息為3.5%及自發行日期起計期為三年。承兌票據於初次確認時按實際年利率13.781%進行公平估值。

承兌票據之利息支出乃採用實際利率法就負債按13.781%之實際利率計算。

	千港元
於發行日期(附註35(a))	836,655
利息支出(附註8)	3,456
承兌票據於二零一一年十二月三十一日之賬面值	840,111

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

35. 收購附屬公司

截至二零一一年十二月三十一日止年度：

(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(附註33)	1,500,000
承兌票據(附註34)	836,655
總計	4,178,418

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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

35. 收購附屬公司 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度：(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>

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。

概無收購產生之商譽預期可作扣減稅項用途。

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

35. 收購附屬公司 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度：(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	<u>(1,161,374)</u>
	<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負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	<u>122,400</u>
總計	<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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

35. 收購附屬公司 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度：(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
加：已承擔負債淨額	2,040
	<u>443,550</u>
收購產生之商譽(附註19)	<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。

概無收購產生之商譽預期可作扣減稅項用途。

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

35. 收購附屬公司 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度：(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。

截至二零一零年十二月三十一日止年度：

(c) 收購雅麗發有限公司及其附屬公司(「雅麗發集團」)

於二零一零年十二月十三日，本集團以現金代價210,000,000港元收購雅麗發有限公司全部股本權益。雅麗發集團主要於中國從事物業投資。收購相關成本約397,000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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

35. 收購附屬公司 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度：(續)

(c) 收購雅麗發有限公司及其附屬公司(「雅麗發集團」) (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	277,681
物業、廠房及設備	18,853
銀行結餘及現金	2,300
應計負債及其他應付款項	(1,126)
遞延稅項負債	(84,993)
	<u>212,715</u>
議價收購收益	(2,715)
	<u>210,000</u>
收購雅麗發集團產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	210,000
減：已收購現金及等同現金結餘	(2,300)
	<u>207,700</u>

(d) 收購Champion Concept Limited及其附屬公司(「Champion集團」)

於二零一零年十月十九日，本集團以現金代價225,000,000港元收購Champion Concept Limited全部股本權益。Champion集團主要於中國從事物業投資。收購相關成本約531,000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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

35. 收購附屬公司 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度：(續)

(d) 收購Champion Concept Limited及其附屬公司(「Champion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	268,262
物業、廠房及設備	6,842
應收貿易賬款	6,382
預付款項、按金及其他應收款項	1,726
銀行結餘及現金	13,686
應計負債及其他應付款項	(36,403)
遞延稅項負債	(34,172)
	<u>226,323</u>
議價收購收益	(1,323)
	<u>225,000</u>
收購Champion集團產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	225,000
減：已收購現金及等同現金結餘	(13,686)
	<u>211,314</u>

36. 出售附屬公司

於二零一零年九月八日，本公司與獨立第三方訂立買賣協議，出售本集團於凱恩國際有限公司及堅峰投資有限公司之全部股本權益，以及其各自銷售貸款，現金代價為1,200,000,000港元。根據上市規則，是項出售構成本公司之非常重大出售，並獲本公司股東於二零一零年十一月九日舉行之股東特別大會上批准。是項出售已於二零一零年十一月三十日完成。

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

36. 出售附屬公司 (續)

喪失控制權之資產及負債之分析：

	千港元
物業、廠房及設備	25,306
已抵押銀行存款	24,926
銀行結餘及現金	89,160
應收貿易賬款	58,930
預付款項、按金及其他應收款項	445,501
應收本集團款項	7,514
持作出售物業	99,163
分類為持作出售資產	2,351,254
應付貿易賬款	(213,660)
應計負債及其他應付款項	(107,793)
應付本公司款項	(1,605,061)
銀行借款，有抵押	(1,217,072)
應付稅項	(13,590)
遞延稅項負債	(374,089)
	<u>(429,511)</u>
解除匯兌儲備	(147,691)
非控股權益	(2)
銷售貸款	1,605,061
出售附屬公司之收益	172,143
	<u>1,200,000</u>
以下列方式償付：	
已收現金代價	600,000
應收遞延現金代價	600,000
	<u>1,200,000</u>
出售附屬公司產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	600,000
減：出售之現金及等同現金結餘	(89,160)
	<u>510,840</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

37. 現金及等同現金

於綜合現金流量表所示之報告期末現金及等同現金可與綜合財務狀況表內之相關項目對賬如下：

本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行結餘及存款(附註25)	1,285,999	579,543
計入分類為持作出售之出售組別資產之銀行結餘及現金(附註10)	447	—
	1,286,446	579,543

38. 經營租賃

本集團為承租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃須承擔之未來最低租賃款項按到期日如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	49,479	42,868
第二年至第五年(包括首尾兩年)	97,109	165,638
超過五年	165,235	122,053
	311,823	330,559

經營租賃付款指本集團租賃若干辦公室物業及零售商店的應付租金。租賃乃以固定租金釐定，平均年期為一年至二十年。

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

38. 經營租賃 (續)

本集團為出租人

於報告期末，本集團與租戶簽訂下列未來最低租賃付款：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	66,636	75,875
第二年至第五年(包括首尾兩年)	163,129	212,905
超過五年	81,345	113,814
	311,110	402,594

物業租金收入指本集團的應收租金。租賃乃以固定租金釐定，平均年期為一年至十五年。

39. 資本承擔

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資本開支		
— 已訂約但未撥備	2,472,135	—

上述承擔主要包括發展本集團於中國之投資物業、物業、廠房及設備以及銷售物業之建造相關成本。

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

40. 購股權計劃

根據於二零零二年二月十九日舉行之本公司股東特別大會上通過之一項普通決議案，本公司採納購股權計劃（「新購股權計劃」）以取代於一九九四年一月二十一日採納之購股權計劃（「舊購股權計劃」）。根據舊購股權計劃授出之所有購股權將一直有效且不會轉變，並會根據舊購股權計劃之條款處理。新購股權計劃之主要條款概述如下：

- (a) 目的乃提供獎賞以便：
 - (i) 嘉獎及挽留曾為本集團作出貢獻之參與者；或
 - (ii) 吸引有可能為本集團發展帶來利益之人士加盟本集團。
- (b) 參與者包括本集團任何成員公司之任何僱員、董事、顧問、諮詢人或代理人。
- (c) 根據新購股權計劃可能授出之購股權涉及之最高股份數目不得超出本公司於批准新購股權計劃當日之已發行股本之10%，及該限額可於股東大會上由股東更新。然而，根據新購股權計劃及任何其他購股權計劃已授出而尚未行使及有待行使之所有購股權於行使時可發行之股份最高總數，不得超過不時已發行股份之30%。
- (d) 當與根據新購股權計劃或任何其他購股權計劃授予同一參與者之任何購股權項下之已發行及可予發行之股份數目（包括已行使及尚未行使及已註銷之購股權）彙集計算時，於任何十二個月內每名參與者可能獲授之購股權所涉及之最高股份數目不得超過不時已發行股份之1%。
- (e) 除董事會決定及於授出購股權時規定外，新購股權計劃並無規定承授人須於行使購股權前已持有購股權一段期間。
- (f) 行使期間須為董事會於授出購股權時指定之任何期間，惟於任何情況下，購股權期間不得超過由授出要約日期起計十年時間。
- (g) 承授人倘若接納購股權，必須於授出日期起計二十八日內向本公司繳交1港元，此款項將不獲退還。

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

40. 購股權計劃 (續)

(h) 購股權之行使價須為下列最高者：

- (i) 於授出日期(必須為交易日)股份之收市價；
- (ii) 於緊接授出日期前五個交易日股份之平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

(i) 新購股權計劃由採納日期起計十年內有效，直至二零一二年二月十八日。

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日並無尚未行使之購股權。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，並無購股權獲授出、行使或註銷。新購股權計劃已於二零一二年二月十八日屆滿。

41. 退休福利計劃

定額供款計劃

本集團為所有香港合資格僱員提供一項強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由信託人管理。

本集團在中國之附屬公司之僱員為由中國政府所設立之國家管理退休福利計劃之成員。該等附屬公司須按僱員工資的特定百分比作出退休福利計劃供款。本集團對該等退休福利計劃之唯一責任為作出特定供款。

於綜合全面收益表確認之總開支約449,000港元(二零一零年：557,000港元)代表本集團按計劃規則訂明之比率就該等計劃已付或應付之供款。

42. 資本管理

本集團管理其資本，以確保本集團旗下實體將能繼續持續經營，並透過債務及權益結餘之最佳平衡為權益持有人帶來最大回報。本集團之整體策略跟過往年度維持不變。

本集團之資本架構包括計入借款內之負債淨額、可換股票據及承兌票據，扣除現金及等同現金及本公司擁有人應佔權益，其中包括已發行股本、儲備及累計虧損。

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

42. 資本管理 (續)

資本負債淨額比率

本集團之管理層持續審閱資本架構。作為審閱之一環，管理層會考慮資本成本及與各類別資本有關之風險。

於報告期末之資本負債比率如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
負債(i)	2,588,495	—
現金及等同現金(附註37)	(1,286,446)	(579,543)
負債淨額	1,302,049	不適用
權益(ii)	5,847,113	1,437,869
資本負債淨額比率	22%	不適用

(i) 負債指分別於附註28、31、33及34詳述之應付非控股權益款項、已抵押銀行借款、可換股票據及承兌票據。

(ii) 權益包括本集團之所有資本及儲備。

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

43. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
金融資產		
按公平值計入損益		
— 持作交易投資	85,504	—
貸款及應收款項		
— 應收貿易賬款	32,250	32,875
— 存款及其他應收款項	69,467	84,550
— 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
金融負債		
攤銷成本		
— 應付貿易賬款	36,590	2,177
— 應計負債及其他應付款項	493,654	233,487
— 銀行借款，有抵押	880,626	—
— 應付非控股權益款項	173,691	—
— 可換股票據	694,067	—
— 承兌票據	840,111	—

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括持作交易投資、銀行結餘及存款、應收貿易賬款及其他應收款項、應付貿易賬款及其他應付款項、可換股票據、承兌票據、應付非控股權益款項以及已抵押銀行借款。該等金融工具之詳情於相關附註中披露。與該等金融工具相關之風險，以及減輕該等風險之政策於下文載列。管理層對該等風險進行管理及監察，確保以及時及有效之方式實行適當措施。

本集團有關金融工具之風險管理或其管理及計量風險之方式並無重大變動。

市場風險

本集團之活動令其面對市場風險（包括貨幣風險、價格風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團並未為投機目的而訂立或買賣衍生金融工具。

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

43. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

貨幣風險

本集團絕大部分銷售及經營成本均以集團實體之功能貨幣計算進行銷售或產生成本，故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。董事持續監控本集團所面對之風險，並將於有需要時考慮採取貨幣風險對沖政策。

價格風險

本集團因投資按公平值計量之上市股本證券而存在股本價格風險，其公平值是根據各報告期末之市場報價計算。本集團會密切監察可能影響該等投資價值之價格變動及市況轉變來管理風險。

敏感度分析

於二零一一年十二月三十一日，假設所有其他變動因素維持不變，上市股本證券價格若增加／減少10%，年內除稅前虧損估計將減少／增加約8,550,000港元(二零一零年：無)。

利率風險

本集團之現金流量利率風險主要與浮息借款有關(該等借款之詳情見附註31)。本集團之政策為令其借款維持以浮息計息，藉此將公平值利率風險減至最低。本集團之現金流量利率風險主要集中於由本集團之人民幣計值銀行借款產生之中國人民銀行之同期利率波動。

本集團目前概無任何有關現金流量利率風險之正式利率對沖政策。董事按持續基準監察本集團之風險，並將於有需要時考慮對沖利率風險。

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

43. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

敏感度分析

下文敏感度分析乃以浮息借款於報告期末之利率風險為準。就浮息借款而言，分析乃按於報告期末尚未償還之負債金額於整個年度尚未償還之假設而編製。50個基點之增加或減少用於內部呈報利率風險時管理層對利率之合理可能變動之評估。

倘利率增加／減少50個基點而所有其他變動因素維持不變，則本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度之虧損將增加／減少約4,403,000港元(二零一零年：無)。

信貸風險

於二零一一年十二月三十一日，因對手方未能履行責任而令本集團蒙受財務損失之最高信貸風險乃因綜合財務狀況表所載列之相關已確認金融資產之賬面值而產生。

為將信貸風險減至最低，本集團之管理層已委派一支團隊，負責審批程式，確保跟進收回逾期債項之情況。此外，本集團會於報告期末檢討各個別貿易債務及應收貸款之可收回金額，確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損。就此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大減低。

由於信貸風險分散於多名對手方及客戶，故本集團並無過份集中之信貸風險。

由於流動資金之對手方為信譽良好之銀行，故有關流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團監控及維持管理層認為充足之現金及等同現金水平，以為本集團營運提供資金及減低現金流量變動之影響。管理層監控銀行借款之用途，並確保已遵守借貸契諾。

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

43. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資金表

下表詳述根據協定還款期，本集團之非衍生金融負債之餘下合約到期情況。下表反映按本集團須償付之最早日期為基準之金融負債之未折現現金流量。

	加權				未折現現金	賬面值 千港元
	平均利率 %	少於一年 千港元	一年至五年 千港元	超過五年 千港元	流量總額 千港元	
二零一一年十二月三十一日						
非衍生金融負債						
應付貿易賬款	—	36,590	—	—	36,590	36,590
應計負債及其他應付款項	—	493,654	—	—	493,654	493,654
銀行借款，有抵押	6.44%	—	949,532	—	949,532	880,626
應付非控股權益款項	—	51,382	122,309	—	173,691	173,691
可換股票據	16.591%	—	1,500,000	—	1,500,000	694,067
承兌票據	13.781%	—	1,100,000	—	1,100,000	840,111
二零一零年十二月三十一日						
非衍生金融負債						
應付貿易賬款	—	2,177	—	—	2,177	2,177
應計負債及其他應付款項	—	233,487	—	—	233,487	233,487

(c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按以下釐定：

- 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣的金融資產及金融負債，乃參考所報市場買盤價及賣盤價釐定公平值；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃根據使用折現現金流量分析之普遍採納定價模式釐定。

本公司董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其各自之公平值相若。

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

43. 金融工具 (續)

(c) 公平值 (續)

於綜合財務狀況表內確認之公平值計量

初次以公平值確認後所計量之金融工具，按可觀察之公平值數據分為以下一至三個級別：

- 第一級公平值計量乃基於已識別資產或負債於活躍市場中之報價(未經調整)而得出。
- 第二級公平值計量乃按資產或負債之可直接(即價格)或間接觀察(即基於價格計算)所得數據(第一級所述報價除外)而得出。
- 第三級公平值計量乃使用估價技術(包括並非基於可觀察市場數據之資產或負債數據(不可觀察之數據))而得出。

於二零一一年十二月三十一日

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
按公平值計入損益之金融資產 持作交易投資	85,504	—	—	85,504

本年度及過往年度，第一級與第二級之間並無轉撥。

本年度及過往年度，第三級概無任何轉入／轉出。

44. 重大有關連人士交易

本集團主要管理人員薪酬

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
短期僱員福利	6,857	6,699
退休後福利	27	52
	6,884	6,751

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

45. 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。截至該等綜合財務報表簽發日止，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。截至該等綜合財務報表簽發日止，出售事項尚未完成。

46. 於二零一一年十二月三十一日本公司主要附屬公司之詳情

附屬公司名稱	註冊成立／ 設立／營運地點	已發行股本／ 繳足股本	本公司持有 擁有權權益 之比例	主要業務
德聯投資有限公司	英屬處女群島	普通股100美元	100% (直接)	投資控股
Easy Linkage Development Limited	英屬處女群島	普通股1美元	100% (直接)	投資控股
奧力發展有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	100% (間接)	交易投資
捷陽集團有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	100% (間接)	投資控股
Champion Concept Limited	英屬處女群島	普通股1美元	100% (間接)	投資控股

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

46. 於二零一一年十二月三十一日本公司主要附屬公司之詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 設立/營運地點	已發行股本/ 繳足股本	本公司持有 擁有權益 之比例	主要業務
雅麗發有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	100%(間接)	投資控股
偉利有限公司	英屬處女群島	普通股100美元	51%(間接)	投資控股
致德投資有限公司	香港	普通股10港元	100%(間接)	投資控股
中港集團投資有限公司	香港	普通股10,000港元	51%(間接)	投資控股
Sundry International Limited	英屬處女群島	普通股1美元	100%(直接)	投資控股
皓宇有限公司	香港	普通股1港元	100%(直接)	投資控股
領安管理有限公司	香港	普通股1港元	100%(直接)	在香港提供管理服務
東方銀座商業(北京)有限公司	中國(附註(i))	已註冊資本 人民幣45,000,000元	100%(間接)	在中國提供零售相關業務
北京東方銀座商業投資顧問 有限公司	中國(附註(ii))	已註冊資本 人民幣500,000元	100%(間接)	在中國提供購物中心發展 規劃諮詢服務
北京華文韜廣告有限公司	中國(附註(iii))	已註冊資本 人民幣29,000,000元	100%(間接)	在中國提供促銷活動及 廣告顧問服務
北京東方銀座商業管理 有限公司	中國(附註(iv))	已註冊資本 人民幣2,000,000元	100%(間接)	在中國提供企業管理 顧問服務
瀋陽市建興源投資管理 有限公司	中國(附註(v))	已註冊資本 人民幣1,000,000元	100%(間接)	在中國經營投資物業業務
重慶太平洋屋業發展有限公司	中國(附註(vi))	已註冊資本 9,500,000美元	100%(間接)	在中國經營投資物業業務

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

46. 於二零一一年十二月三十一日本公司主要附屬公司之詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 設立/營運地點	已發行股本/ 繳足股本	本公司持有 擁有權權益 之比例	主要業務
海上嘉年華(青島)置業有限公司	中國(附註(vii))	已註冊資本 人民幣900,000,000元	60%(間接)	在中國經營發展物業業務
海灣豪庭管理有限公司	中國(附註(viii))	已註冊資本 人民幣1,000,000元	60%(間接)	在中國經營管理物業業務
長三角徐州石油科技有限公司	中國(附註(ix))	已註冊資本 人民幣54,226,184元	51%(間接)	在中國經營汽油及柴油業務
鹽城賽孚石油化工有限公司	中國(附註(x))	已註冊資本 人民幣20,000,000元	51%(間接)	在中國經營汽油及柴油業務

附註：

- (i) 東方銀座商業(北京)有限公司為在中國成立之全外資企業。
- (ii) 北京東方銀座商業投資顧問有限公司為在中國成立之有限責任公司。
- (iii) 北京華文韜廣告有限公司為在中國成立之有限責任公司。
- (iv) 北京東方銀座商業管理有限公司為在中國成立之有限責任公司。
- (v) 瀋陽市建興源投資管理有限公司為在中國成立之有限責任公司。
- (vi) 重慶太平洋屋業發展有限公司為在中國成立之中外合資企業。
- (vii) 海上嘉年華(青島)置業有限公司為在中國成立之中外合資企業。
- (viii) 海灣豪庭管理有限公司為在中國成立之有限責任公司。
- (ix) 長三角徐州石油科技有限公司為在中國成立之全外資企業。
- (x) 鹽城賽孚石油化工有限公司為在中國成立之有限責任公司。

上表所列本公司附屬公司乃董事認為主要影響本集團之業績或資產之附屬公司。董事認為詳列其他附屬公司資料會令篇幅過於冗長。

本集團物業

持作投資之主要物業

	地點	本集團所佔之 概約樓面面積 (平方米)	現有用途	租期	本集團權益
1.	中國重慶市 渝中區 上清寺路2號 太平洋廣場部分	28,900	住宅、辦公室、 零售及停車場	中	100%
2.	中國遼寧省瀋陽市 和平區 南京南街52號 鴻源大廈4層(部分)、 5至11層 多個商業單位及地庫1層	8,700	零售	中	100%
3.	中國遼寧省瀋陽市 瀋河區 北二經街81號 4幢1層多個商業單位	800	零售	中	100%
4.	中國遼寧省瀋陽市 瀋河區 西順城街39號 2幢1至3層多個商業單位	1,500	零售	中	100%
5.	中國遼寧省瀋陽市 和平區 新華街69號 1至2層多個辦公室單位	700	辦公室	中	100%
6.	中國遼寧省瀋陽市 和平區 新華街69號 1層一個辦公室單位	100	辦公室	中	100%

本集團物業

持作投資之主要物業(續)

	地點	本集團所佔之 概約樓面面積 (平方米)	現有用途	租期	本集團權益
7.	中國遼寧省瀋陽市 和平區 青年大街386號 華陽國際大廈8、10及 11層多個辦公室單位	3,000	辦公室	中	100%
8.	中國遼寧省瀋陽市 和平區 和平北大街108號甲 1至3層多個商業單位	1,100	零售	中	100%
9.	中國遼寧省瀋陽市 瀋河區 北中街152號 144幢1至2層 多個辦公室單位	300	辦公室	中	100%
10.	中國遼寧省瀋陽市 鐵西區 南六南路25號甲 1至3層多個商業單位	900	零售	中	100%
11.	中國遼寧省瀋陽市 瀋河區 大南街308號 1至4層 多個辦公室單位	1,400	辦公室	中	100%
12.	中國遼寧省瀋陽市 大東區 大北街84號 138幢1至8層 多個辦公室單位	4,000	辦公室	中	100%

本集團物業

持作投資之主要物業 (續)

	地點	本集團所佔之 概約樓面面積 (平方米)	現有用途	租期	本集團權益
13.	中國遼寧省瀋陽市 大東區 大北街84號 138-1幢1至7層 多個辦公室單位	2,600	辦公室	中	100%
14.	中國遼寧省瀋陽市 和平區 和平北大街78號 源遠大廈1至7、14至16層 多個辦公室單位及1層地庫	4,900	辦公室	中	100%
15.	中國遼寧省瀋陽市 和平區 南京北街107號 和泰大廈9層906號單位	200	住宅	長	100%
16.	中國遼寧省瀋陽市 和平區 南京北街107號 和泰大廈9層907號單位	200	住宅	長	100%
17.	中國遼寧省瀋陽市 東寧區 營南街 中華園68-2號 負1至2層B1及B2單位	500	住宅	中	100%
18.	中國遼寧省瀋陽市 東寧區 營南街 中華園68-2號 負1至2層B3及B4單位	500	住宅	中	100%

財務概要

以下為本集團於最近五個財政年度之綜合業績及資產與負債之概要，有關資料乃摘錄自經審核財務報表及重列（如適用）。

業績

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
持續經營業務					
收益					
來自持續經營業務	(12,605)	311,702	507,694	280,889	137,206
來自已終止經營業務	14,344	—	—	—	—
	1,739	311,702	507,694	280,889	137,206
除稅前(虧損)/溢利	(61,101)	(9,051)	(533,948)	(724,513)	507,552
所得稅(開支)/抵免	(217)	7,110	75,193	76,609	(6,021)
來自持續經營業務 之年度(虧損)/溢利	(61,318)	(1,941)	(458,755)	(647,904)	501,531
已終止經營業務					
來自已終止經營業務 之年度虧損	(16,136)	—	—	—	—
年度(虧損)/溢利	(77,454)	(1,941)	(458,755)	(647,904)	501,531
應佔年度虧損：					
本公司擁有人	(69,547)	(1,941)	(458,755)	(647,904)	501,531
非控股權益	(7,907)	—	—	—	—
	(77,454)	(1,941)	(458,755)	(647,904)	501,531

資產及負債

於十二月三十一日	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
資產	12,829,541	1,807,583	3,751,281	3,998,153	4,504,476
負債	(6,982,428)	(369,714)	(2,180,206)	(2,470,854)	(3,587,527)
資產淨值	5,847,113	1,437,869	1,571,075	1,527,299	916,949
應佔權益：					
本公司擁有人	3,385,282	1,437,869	1,571,073	1,527,297	916,947
非控股權益	2,461,831	—	2	2	2
	5,847,113	1,437,869	1,571,075	1,527,299	916,949