



MADEX 2011 年報



盛明國際(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 00231)

目 錄

	頁次
公司資料	2
行政總裁報告	3
董事簡歷	6
企業管治報告	8
董事會報告	12
獨立核數師報告	19
綜合收益表	21
綜合全面收益表	23
綜合財務狀況表	24
綜合權益變動表	26
綜合現金流量表	27
綜合財務報表附註	29
五年財務概要	103
投資物業表	104

董事

執行董事

鍾國興先生(行政總裁)

張國東先生

非執行董事

梁惠欣小姐

獨立非執行董事

董安生博士

孔慶文先生

譚學林博士太平紳士

審核委員會

孔慶文先生(委員會主席)

董安生博士

譚學林博士太平紳士

薪酬委員會

譚學林博士太平紳士(委員會主席)

董安生博士

鍾國興先生

孔慶文先生

提名委員會

董安生博士(委員會主席)

鍾國興先生

孔慶文先生

譚學林博士太平紳士

授權代表

鍾國興先生

陳筠栢先生

公司秘書

陳筠栢先生

核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

香港銅鑼灣希慎道33號

利園43樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司(香港分行)

股票登記過戶處主登記處

Butterfield Fuucrum Group (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke

Bermuda

香港分處

卓佳登捷時有限公司

香港皇后大道東28號

金鐘匯中心26號

註冊辦事處

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke

Bermuda

總辦事處主要營業地點

香港干諾道中168-200號

信德中心西座30樓3005室

網址

www.madex.com.hk

股份代號

00231

行政總裁報告

本人謹此代表董事會同仁向各股東提呈盛明國際(控股)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之週年報告。

業績

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得經審核綜合營業額約27,310,000港元，相比二零一零年十二月三十一日止年度增長約10%，淨利潤約49,904,000港元，相比二零一零年十二月三十一日止年度下跌約6%。淨利潤下跌主要是投資物業、衍生金融資產、衍生金融負債及或然代價公平值變動之淨影響。

業務回顧

二零一一年的經濟環境變化莫測，錯綜複雜，環球如是，本地亦然。中國在宏觀調控下經濟發展放緩，物業市道大受影響，一線城市的物業市場所受的影響尤甚。然而，作為一個新興城市的商業物業發展商，我們受經濟下滑的影響相對比較溫和。

覬覦中國西部的發展潛力龐大，本集團於年內在中國西部地區的樞紐四川省重慶市進行了一個非常重大的收購，購入帝景摩爾商場。此項收購現已完成，並成為我們最大的投資項目。由於增加樓面面積須進行擴建工程加上興建高架行人天橋以連接毗鄰的地鐵站，這些額外工程，令商場的啟用有所延誤。商場的裝修工程現正進行得如火如荼，力求商場可於本年五月份隆重開幕。我們已經與一些重點的租戶，例如新世紀百貨及電影院等簽訂租約，開張後可望吸引人流，從而帶來可觀的收入及現金流。

所有其他現有項目繼續為本集團帶來穩定的收入。年內，我們從哈爾濱的商場收到租金約港幣18,631,000元，而二零一一年從香泉酒店項目及另一合資項目收到的特許費分享利潤分別約港幣6,627,000元及港幣4,375,000元。

展望

展望未來，預期中國的經濟仍然繼續跑贏大多數先進的經濟體系，可是，預計在二零一二年中國有7.5%增長。增長放緩難免會影響各行各業，房地產行業也不能倖免。然而，本公司認為機遇與挑戰並存。

為了躋身中國商業地產界具發展商之前列，本集團將致力在我們已建立的鞏固基礎上探索新的商機，但會穩中求勝。我們滿懷信心，中國不斷提升的內部需求，將成為本集團長期增長的原動力。

流動資金、財務資源、資產抵押、資本與負債比率及資本承擔

本集團於二零一一年十二月三十一日的流動資產及流動負債分別為92,872,000港元及613,924,000港元。本集團的有抵押銀行貸款總額為537,614,000港元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之主要資產抵押為銀行結餘4,031,000港元、投資物業公平值2,790,148,000港元及租賃土地及物業的賬面值約為30,290,000港元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團關於收購重新發展的投資物業之資本承擔為230,552,000港元。

本集團於二零一一年十二月三十一日之資本與負債比率為64%，該比率乃按本集團之負債總額除以其資產總值計算。

外匯風險

由於本集團主要在中國經營業務，而所有資產及負債均以人民幣或港元計算，董事相信本集團業務所承受的匯率風險並不重大，因此目前並無採取任何對沖措施。

或然負債

- (a) 於二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日期間，位於重慶之投資物業內的若干單位及店舖已按買賣協議（「買賣協議」）出售予獨立第三者（「買家」）。買家、重慶帝景摩爾房地產開發有限公司（「帝景開發」）及重慶佳俊商務管理顧問有限公司（「佳俊」）於簽署買賣協議時同時簽訂出租代理協議及抵押合同。根據出租代理協議之條款，佳俊須向買家支付每年相等於物業購買價格百分之十之租金，為期二十年。

根據本集團法律顧問之法律意見，本公司董事認為對於上述並未簽署退房協議之買家（「有疑問物業」）之潛在訴訟，本公司有強而有力之抗辯理據。本公司董事認為帝景開發並不會因為該等訴訟而需要承受重大之財政虧損，並有權佔用及將該等有疑問物業租予其他租客以產生租金收入。

於二零一一年二月二十七日，根據一份於收購事項完成日由利華投資發展有限公司（「利華」）及梁文貫先生（「梁先生」）（本公司之控權股東）執行之彌償保證契據（受益方為本集團），利華及梁先生將彌償本集團透過收購帝景開發及其附屬公司及控股公司（統稱「被收購集團」）而收購的投資物業而需要承受之所有成本及被收購集團於收購完成日或之前之營運產生的任何對本集團不利的糾紛及訴訟（無論該等事項是於收購完成前或後發生）（「彌償債務」）。

行政總裁報告

再者，珠海口岸廣場發展有限公司於二零一一年五月十九日簽訂一項承諾，承諾負責上述之彌償債務（以帝景開發可能因未獲梁先生根據其於彌償保證協議項下責任結付帝景開發之損失、負債及開支為限）。

- (b) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團收到一封由一名獨立第三者發出之法律函件，申索其於一份已過去之獨家分銷權合同下之權利。該獨立第三者指稱遭受人民幣12,000,000元之損失。

本公司董事認為，本集團的抗辯理據有效及強而有力，因為該獨立第三者無權訂立任何獨家分銷權合同。故此，本集團敗訴之機會不大，且本集團不預期會因而承受重大之財務損失。因此，於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之綜合財務報表內並沒有為任何申索金額及其他訟費作出撥備。

僱員及酬金政策

本集團共僱用約250名員工，員工薪酬乃按工作性質及市況以及個人履歷和工作表現而釐定。本集團已參加強制性公積金計劃。本集團亦不時向員工提供在職訓練。

致謝

管理層各成員及全體僱員克盡己任，貢獻良多，本人謹此代表董事會同人衷心致謝。此外，本集團得到各股東、投資者、客戶及業務夥伴不斷支持及信賴，本人亦一一表示謝意。

鍾國興

行政總裁兼執行董事

香港，二零一二年三月三十日

董事簡歷

執行董事

鍾國興先生，45歲，自二零零九年八月十一日起出任執行董事，並自二零一零年六月十一日起獲委兼任本公司之行政總裁。鍾先生畢業於湖南大學工業會計專業，並持有亞洲（澳門）國際公開大學工商管理碩士學位。鍾先生曾任中國銀行珠海市分行科長及中國東方資產管理公司廣州辦事處副總經理，又曾出任珠海國際金融大廈（集團）公司、珠海洪灣燃機發電有限公司、珠海裕華聚脂有限公司董事長及東方保利達資產管理公司總經理。

張國東先生，35歲，自二零零九年三月一日起出任執行董事。張先生持有會計學學士學位，並為中國註冊會計師。張先生曾於北京及珠海德豪國際利安達信隆會計師事務所擔任項目經理，又曾出任德豪國際深圳大華天誠會計師事務所部門經理，主要從事境內外上市公司財務審計與諮詢，以及稅務策劃等工作。彼亦先後獲數家國內公司委任為財務總監。張先生熟悉國內及國際的會計制度和法律法規，財務知識豐富。

非執行董事

梁惠欣小姐，26歲，自二零零九年八月十一日起出任非執行董事。梁小姐持有美國俄勒岡大學(University of Oregon)經濟及政治學理學士學位，彼之前曾於新加坡銀行界任職。梁小姐於二零零八年起出任上海盛鑫商業管理有限公司的董事總經理。梁小姐為本公司控權股東梁文貫先生之女兒。

董事簡歷

獨立非執行董事

董安生博士，60歲，自二零零六年一月六日起出任獨立非執行董事。董博士持有中國西北政法學院法學學士學位、中國人民大學法學碩士學位及法學博士學位。董博士法律知識精湛，曾於中國大陸、香港、台灣和芬蘭的大學及研究所授課，並曾為多家公司申請在中國大陸及香港上市時擔任其中國法律顧問。

董博士現時為北京京東方科技集團股份有限公司（於深圳證券交易所上市）、山東通裕重工股份有限公司（於深圳證券交易所上市）及四川西部資源股份有限公司（於上海證券交易所上市）之獨立非執行董事。董博士曾擔任北京首都機場股份有限公司（香港聯交所股份代號：694）及中金黃金股份有限公司（於深圳證券交易所上市）之獨立非執行董事。

孔慶文先生，41歲，自二零零九年九月二十三日起出任獨立非執行董事。孔先生持有西悉尼大學工商管理碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、香港稅務學會會員及香港華人會計師公會會員。孔先生於企業融資、會計、審計及稅務方面具有豐富經驗，現為一間執業會計師事務所之負責人。彼亦為中國伽瑪集團有限公司（香港聯交所股份代號：164）及永恒策略投資有限公司（香港聯交所股份代號：764）之獨立非執行董事。

譚學林博士太平紳士，62歲，自二零一零年六月十一日起出任獨立非執行董事。譚博士為國際會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼為香港表廠商會有限公司名譽董事，並身兼香港董事學會理事。譚博士現時為高雅國際集團有限公司（香港聯交所股份代號：907）的獨立非執行董事。譚博士現時為納米及先進材料研發院有限公司的董事，亦為一家投資控股公司「譚臣集團有限公司」的董事長，同時擔任從事手錶設計、生產及買賣的Artistic Precision Holdings Limited的主席。另外，譚博士亦是中國人民政治協商會議中國山東省常務委員。

企業管治報告

本公司董事會（「董事會」）致力維持有關法定及監管標準，並緊守企業管治之原則，強調透明、獨立及問責。為了達到與公司有相關利益者對企業管治水平不斷提升的期望，以及符合日趨嚴謹的法規要求，董事會不時檢討本公司的企業管治守則。

香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）發出的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（《上市規則》）的《企業管治常規守則》（「管治守則」）訂明兩個管治層次第一層是強制守則條文—上市公司必須遵守，或對任何偏離守則條文的情況作出解釋；而第二層則是建議最佳常規—鼓勵上市公司加以遵守，但毋須披露偏離常規的情況。除了於本報告內所指述的偏離外，本公司已遵守管治守則中的強制守則條文。

董事會

董事會肩負指導和帶領公司發展之重任。董事會各成員，無論個別或共同行事，都必須真誠地以公司及股東的整體利益為依歸。

董事會由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會已設立數個委員會，監察本公司不同範疇之事務。本公司之董事會及各委員會成員之組成及各委員會的職責於本報告內有進一步之描述。各董事會成員之間沒有財務、業務、親屬或其他重大或相關之關係。

於回顧年度，各董事出席董事會及各委員會會議的次數載於下表。括號內的數字為有關董事會成員或各委員會成員（視情況而定）期間內可出席會議的最高次數。

	出席／（相關）之會議			
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會
執行董事				
鍾國興先生	7/(7)	不適用	0/(0)	1/(1)
張國東先生	7/(7)	不適用	不適用	不適用
非執行董事				
梁惠欣小姐	6/(7)	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事				
董安生博士	7/(7)	2/(2)	0/(0)	1/(1)
孔慶文先生	7/(7)	2/(2)	0/(0)	1/(1)
譚學林博士太平紳士	7/(7)	2/(2)	0/(0)	1/(1)

企業管治報告

各獨立非執行董事已按上市規則指引，以書面向本公司確認其獨立性。故此本公司認為該等獨立非執行董事確屬獨立人士。

於本報告日期，本公司董事之個人履歷詳載於本年報第6頁至第7頁。基於董事會的組合及每位董事之技能、學識和專業知識，董事會相信其架構已能恰當地提供足夠之監察，以保障集團和股東的利益。董事會將定期檢討其組合，以確保其在專業知識、技能及經驗方面維持合適的平衡，藉以繼續有效地監管本公司之業務。

董事之薪酬乃按其職務及責任，以及本公司之業績及市況釐訂。關於本公司各董事於回顧年度內之董事酬金載於財務報表附註14。

董事之委任及重選

新董事的委任，是先經過提名委員會及再向董事會推薦後，再由董事會在考慮候選人之專業知識、經驗、誠信及是否有所承擔方行決定。

根據本公司的章程細則（「細則」），所有董事須於本公司之股東週年大會上輪值告退，並接受重選。於年內獲董事會委任之董事亦須在獲委任後之首次股東大會上退任，但有資格膺選連任。再者，於每屆股東週年大會上須有三分之一或（如董事會人數不是三或三的倍數）最接近但不超過三分之一的董事退任。

主席與行政總裁

守則規定第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色必須分開及不能由同一人出任。本公司並無委任董事會主席，而自二零一零年六月十一日起執行董事鍾國興先生兼任行政總裁。公司的決定乃由執行董事共同作出。董事會認為現時之安排能讓公司迅速作出決定並付諸實行，並可有效率和有效地達到公司之目標，以適應不斷改變之環境。

非執行董事的任期

守則條文A.4.1訂明非執行董事的委任應有指定任期，並須予重選。現時，本公司所有獨立非執行董事均無特定任期，惟須根據細則輪值告退。因此，本公司認為已採取適當措施以遵守此守則條文。

審核委員會

審核委員會成員由全體獨立非執行董事組成，並由孔慶文先生擔任主席。該委員會負責審閱本集團之財務資料及監察本集團之財務匯報制度和內部監控程序等事宜。該委員會亦負責評核本集團的中期及全年業績，然後向董事會建議應否接納。該委員會在履行此等職務時，可不受限制地接觸相關人士、記錄、外聘核數師及高級管理層。

審核委員會有書面訂明職權範疇，其條款之嚴謹程度不下於守則規定所訂明者。

薪酬委員會

薪酬委員會成員由全體獨立非執行董事及行政總裁事組成，負責檢討及釐訂董事及高級管理人員的薪酬及福利。該委員會由獨立非執行董事譚學林博士擔任主席。

薪酬委員會有書面訂明職權範疇，其條款之嚴謹程度不下於守則規定所訂明者。

提名委員會

提名委員會成員由全體獨立非執行董事及行政總裁事組成，負責審閱有關董事會架構及向董事會推薦董事委任及重新委任的事宜。該委員會由獨立非執行董事董安生博士擔任主席。

提名委員會有書面訂明職權範疇，其條款之嚴謹程度不下於守則規定所訂明者。

董事在編製財務報表的責任

董事負責監督每個財政期間會計賬目的編製，以確保賬目能夠真實和公平地反映該期間本集團的財政狀況、業績與現金流量。本公司會計賬目之編製均符合所有有關之法規及適用的會計準則。董事有責任確保採納和連貫地應用合適之會計政策，以及作出審慎和合理的判斷和估計。

內部監控

董事會全權負責維持本集團健全和有效的內部監控系統，本集團的內部監控系統包括界定管理架構及其相關的權限，保管資產以防擅用，確定適當的會計紀錄得以保存並可提供可靠的財務資料供內部使用或對外發放，並確保符合相關法例與規則。上述監控系統旨在合理地保證並無重大失實陳述或損失，並監察本集團營運系統的運作，以求達致本集團的營商目標。

企業管治報告

核數師之酬金

於回顧年度之法定核數服務酬金為900,000港元(二零一零年：600,000港元)。核數師於回顧年度內為本公司及其附屬公司提供其他非核數服務(有關非常重大收購事宜)而收取的費用為1,440,000港元(二零一零年：零港元)。

核數師有關財務匯報的責任載於第19頁的「獨立核數師報告」中。

董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。經本公司查詢後，所有董事已確認，彼等於年內一直遵守標準守則所載之規定準則。

與股東的溝通

本公司相當重視與股東及投資者建立有效溝通。本公司在中期報告及年報內提供有關本公司及其業務的資料，是溝通的一種方式。

本公司視股東週年大會為一個提供董事會與股東直接溝通的良機。全體董事、高級管理人員及獨立核數師均盡量出席股東週年大會，以回應股東提問。董事會亦歡迎股東就涉及本集團的事項提出意見，並鼓勵他們出席股東大會，直接向董事會或管理層反映他們關注的事項。

董事會報告

董事會謹此提呈截至二零一一年十二月三十一日止年度之報告書及本公司與本集團之經審核財務報表，以供省覽。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司及共同控制實體之業務詳情分別載於財務報表附註42及23。於本年度內本集團之主要業務性質並無轉變。

分類資料

截至二零一一年十二月三十一日止年度按主要業務劃分及按地域劃分之本集團營業額與經營業務業績分析載於財務報表附註8。

業績及股息

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利及本集團於該日之財政狀況載於財務報表第21至28頁。

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

財務摘要

本集團截至二零一一年十二月三十一日止之過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債概要，載於本年報第103頁。概要乃摘錄自經審核財務報表及已作適當之重新分類，不屬經審核財務報表之一部分。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註18。

投資物業

本集團投資物業之變動詳情及變動之原因載於財務報表附註20。

股本

本公司之股本於本年度內及其後之變動詳情及變動之原因載於財務報表附註37。

儲備

本公司及本集團之儲備變動詳情載於財務報表附註44及第26頁。

可供分派儲備

本公司於二零一一年十二月三十一日，並無任何可供分派予本公司權益股東之儲備。

主要客戶及供應商

於年度內，本集團五大客戶佔總銷售額多於30%。五大供應商佔總採購額少於30%。關於主要客戶之資料載於財務報表附註8。

董事會報告

董事

本年度及截至本報告日，董事會成員如下：

執行董事

鍾國興先生
張國東先生

非執行董事

梁惠欣小姐

獨立非執行董事

董安生博士
孔慶文先生
譚學林博士太平紳士

根據細則第109(A)條規定，張國東先生及梁惠欣小姐須於應屆週年大會上依章退任，彼等均符合資格且願意膺選連任董事。

董事資料之變動

根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變動載列如下：

- 年內董事酬金的變動載於綜合財務報表附註14。

董事之服務協議

張國東先生、鍾國興先生及梁惠欣小姐分別與本公司簽訂為期三年的服務合約，生效分別為二零一二年三月一日、二零零九年八月十一日及二零零九年八月十一日，其後將會持續生效，除非按照服務合約條款予以終止。

各獨立非執行董事與本公司並無簽訂服務合約，彼等並無特定任期，惟均須於週年大會依章退任，但有資格重選連任。

除上述服務協議外，擬於週年大會重選之董事，均沒有與本公司簽訂必須本公司作出賠償(法定賠償除外)否則不可於一年內終止的服務協議。

董事擁有之合約權益

於結算日或本年度內任何時間，各董事於本公司、其控股公司或其任何附屬公司所訂立之任何重要合約內，均無任何直接或間接之實際利益。

董事於競爭業務之權益

於二零一一年十二月三十一日，除本集團的業務外，概無董事於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中持有權益。

董事購買股份之權利

年內並無給予本公司各董事、彼等各自之配偶或十八歲以下子女透過收購本公司之股份或債券而獲取利益之權利，彼等亦無行使該等權利；或本公司或其任何附屬公司及同系附屬公司並無訂立任何安排，致使董事在任何其他法人團體獲取該等權利。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一一年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份及相關股份及債券中，擁有以下記錄於根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益如下：

董事名稱	權益性質	所持股份數目	股權概約百分比
		或應佔數目 或淡倉	或應佔百分比
鍾國興先生（「鍾先生」） （附註1）	家屬	550,000 (L)	0.01%

(L) 指好倉

附註1：鍾先生因配偶持有本公司股份權益，故被視為持有家屬權益。

除上文所披露外，於二零一一年十二月三十一日，各董事及本公司主要行政人員或彼等之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有記錄於根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊，或根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事會報告

主要股東於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一一年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司，或須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊之本公司股份或相關股份之主要股東（董事或主要行政人員除外）權益如下：

(a) 於股份之權益：

主要股東名稱	權益性質	所持股份數目	股權概約百分比
		或應佔數目 或淡倉	或應佔百分比
梁文貫先生（「梁先生」）	個人	4,137,209,292 (L)	49.80%
	受控制法團權益 (附註2)	1,689,549,171 (L)	20.34%

(L) 指好倉

附註2：該些股份由盛明國際有限公司持有，該公司由梁文貫先生全資擁有。

(b) 於相關股份之權益：

主要股東名稱	權益性質	證券類別	相關股份數目	權益概約
				百分比
梁先生	實益擁有	可換股票據 (附註3)	4,880,601,219 (L)	58.75%

(L) 指好倉

附註3：根據本公司一宗非常重大收購事項及關連交易（詳情見本公司二零一一年五月二十五日通函），在若干條件獲得履行下，本公司將最多配發5,721,961,219股換股股份（可換股票據本金總額為732,411,036.12港元）予利華投資發展有限公司（「利華」）（一家由譚萍歡女士以受託人身份代梁先生100%持有的公司）。於二零一一年十二月三十一日，利華仍持有本金金額為624,716,956.03港元之未行使可換股票據（代表4,880,601,219股換股股份）。

除上文所披露外，於二零一一年十二月三十一日，概無其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露，或已記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊，或須以其他方式知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

在本公司於2011年6月23日舉行的股東周年大會上，購股權計劃條款已予採納，旨在向合資格參與者提供獎勵以激勵彼等為本集團利益更加努力地工作，根據有關條款，董事會（「董事會」）可酌情向本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員及本集團的服務提供者（統稱「承授人」）授出購股權。

根據本公司購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過採納購股權計劃日期已發行股份總數的10%，即393,332,950股股份（不包括根據購股權計劃的條款已失效的購股權原應可發行的股份）。在截至授出日期止任何12個月期間，根據購股權計劃向每名承授人授出的購股權行使時，可能發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人授出任何購股權，須經獨立非執行董事批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出購股權，而在行使該等人士所獲授及將獲授購股權後將導致於截至授出日期止12個月（包括授出日期）將予發行股份的數目合計超過於授出日期已發行股份0.1%及根據股份於各授出日期的收市價計算，其總值超過5,000,000港元，該進一步授出購股權須經股東在股東大會上批准。

授出購股權的要約或於要約日期起28日內或董事會可能釐定的其他期限內獲接納。於接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

根據購股權計劃授出任何購股權所涉及每股股份的認購價須由董事會全權酌情決定，惟該價格(i)至少高於授出日期聯交所報本公司股份收市價（以較高者為準）；(ii)為於緊接授出日期前五(5)個連續營業日聯交所報本公司股份的收市價平均數（以較高者為準）；及(iii)為本公司一股股份面值。

購股權的行使期由董事會全權酌情釐定。購股權可根據購股權計劃的條款於購股權被視為已授出並獲接納的日期後至該日起計10年屆滿前期間隨時行使。因購股權獲行使而將予配發的股份不得附帶表決權，直至承授人完成有關登記為止。

截至2011年12月31日，年內並無授出或行使購股權計劃項下的購股權亦無尚未行使的購股權。

優先購買權

本公司之細則或百慕達法例均無有關優先購買權之條款，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

董事會報告

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於回顧年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

報告期後事項

本集團主要報告期後事項之詳情載於財務報表附註45。

管理合約

年內並無就有關本公司整體業務或其他任何主要部份之管理及行政訂立或訂有任何合約。

關連人士及關連交易

本集團之管理合約、關連人士及關連交易之詳情載於財務報表附註38。

重大合約

除下文披露者外，本公司或其附屬公司於年內並無訂立重大合約（於日常業務中訂立之合約除外）。

- (a) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團與一家銀行及一名獨立第三方訂立貸款協議，據此該獨立第三方透過銀行向本集團授予無抵押貸款融資人民幣30,000,000元（約37,037,000港元），固定年利率為18%。貸款以人民幣計值，並已於年內悉數償還。
- (b) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團與一家銀行及一名獨立第三方訂立貸款協議，據此該獨立第三方透過銀行向本集團授予無抵押貸款融資人民幣8,000,000元（約9,877,000港元），固定年利率為25%，年期由二零一一年十一月二十九日至二零一二年五月二十八日止。貸款以人民幣計值。
- (c) 本集團分別於二零一一年二月二十七日及二零一一年五月十九日簽訂收購協議及補充協議，於二零一一年七月七日（即收購完成日期）向利華投資發展有限公司（「利華」）收購榮銳投資有限公司（「榮銳」）及大鴻投資有限公司（「大鴻」）全部權益（「收購事項」）。榮銳及大鴻合共持有盛明基建工程有限公司及其附屬公司帝景摩爾地產開發有限公司（榮銳、大鴻、盛明基建工程有限公司及帝景開發合稱為「被收購集團」）全部權益，以及利華結欠被收購集團之貸款全數金額約396,603,000港元。帝景開發主要持有位於中國重慶一個商場以及其他資產及負債。本集團已收購淨資產（主要為重新開發之投資物業），代價約為1,213,551,000港元。該交易之詳情已載於日期為二零一一年五月二十五日之本公司通函內。

或然負債

本集團之或然負債詳情載於財務報表附註43。

公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就其董事所知，於本報告之日，本公司已發行股份有不少於25%之足夠公眾持股量，符合上市規則之規定。

審核委員會

於本集團截至二零一一年三月三十一日止年度的年度業績獲董事會批准前，審核委員會與本公司的外聘核數師已審閱及批准有關年度業績。有關審核委員會工作及其組成之資料載於第8頁至第11頁之企業管治報告。

核數師

本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由信永中和(香港)會計師事務所有限公司(「信永中和」)審核。信永中和於二零零九年九月二十三日獲委任為本公司獨立核數師，以填補陳葉馮會計師事務所有限公司於二零零九年六月三十日退任後出現之臨時空缺。信永中和將於應屆股東週年大會(「週年大會」)結束時退任，並符合資格接受重新委任。有關重新委任信永中和為本公司核數師之決議案將於週年大會上提呈。

代表董事會

張國東

執行董事

香港，二零一二年三月三十日

獨立核數師報告

信永中和
ShineWing

信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號利園43樓

致：盛明國際(控股)有限公司各股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已完成審核盛明國際(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第21頁至第102頁之綜合財務報表，報告包括 貴公司於二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他闡釋附註。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事負責遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例披露規定，編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表，以及就董事所釐定為確保所編製之綜合財務報表並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)而言必需之內部監控負責。

核數師之責任

我們之責任是根據我們審核工作之結果，對該等綜合財務報表表達意見，並根據百慕達公司法第90條之規定編製，並僅向全體股東作出報告，除此以外本報告並無其他用途。我們並不會就本報告之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之香港審核準則進行審核。該等準則規定我們遵守道德規定以計劃及進行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否存有任何重大錯誤陳述。

審核包括進程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關之審核憑證。選取之程序取決於核數師之判斷，包括評估綜合財務報表之重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製真實公平呈列綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對該公司之內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策是否合適及所作出之會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表之整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分恰當之審核憑證，為我們之審核意見提供了基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，按照香港財務報告準則編製之綜合財務報表真實而公平地反映 貴集團於二零一一年十二月三十一日之財政狀況，及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

強調事項

在不作出保留意見的情況下，我們謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2，此附註顯示 貴集團於二零一一年十二月三十一日的流動負債超過其流動資產約521,052,000港元。此情況顯示存在一項重大不明朗因素，可能對 貴集團持續經營的能力構成疑問。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

陳永傑

執業證書編號：P03224

香港

二零一二年三月三十日

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務			
收益	9	27,310	24,814
銷售成本		(7,031)	(7,205)
毛利		20,279	17,609
其他收入	9	468	1,593
分銷成本		(3)	(62)
行政費用		(37,469)	(22,154)
融資成本	10	(25,401)	(6,513)
出售附屬公司之收益	36(ii)	–	5,643
投資物業公平值變動	20	155,158	18,233
衍生金融資產之公平值變動	30	(107,767)	–
衍生金融負債之公平值變動	30	70,341	–
或然代價公平值變動	33	7,419	–
其他應收款項減值虧損撥回		1,309	–
就應收賬款及其他應收款項確認之減值虧損		(16)	(1,592)
應佔一家共同控制實體溢利	23	4,375	843
稅前溢利		88,693	13,600
所得稅開支	11	(38,789)	(4,558)
本年度持續經營業務溢利	13	49,904	9,042
已終止經營業務			
本年度已終止經營業務溢利	12	–	43,947
本年度溢利		49,904	52,989

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本公司擁有人應佔本年度溢利：			
— 來自持續經營業務		49,824	10,322
— 來自已終止經營業務		—	43,947
本公司擁有人應佔本年度溢利		49,824	54,269
非控股權益應佔本年度溢利(虧損)			
— 來自持續經營業務		80	(1,280)
— 來自已終止經營業務		—	—
非控股權益應佔本年度溢利(虧損)		80	(1,280)
		49,904	52,989
每股盈利	17		
來自持續經營業務及已終止經營業務			
— 基本及攤薄		0.82港仙	1.38港仙
來自持續經營業務			
— 基本及攤薄		0.82港仙	0.26港仙

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度溢利	49,904	52,989
其他全面收益(開支)		
換算海外業務產生之匯兌差額：		
年內產生之匯兌差額	48,614	13,401
對包含於出售海外業務溢利或虧損之累計匯兌差額 之重新分類調整	-	(21,675)
本年度其他全面收益(開支)	48,614	(8,274)
本年度全面收益總額	98,518	44,715
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	98,279	45,793
非控股權益	239	(1,078)
	98,518	44,715

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	18	35,345	37,096
預付租約款	19	4,632	4,572
投資物業	20	2,898,148	367,811
無形資產	21	45,491	46,961
可供銷售投資	22	-	-
於一家共同控制實體權益	23	40,218	35,843
		3,023,834	492,283
流動資產			
存貨	24	598	748
應收賬款及其他應收款項	25	18,937	18,983
已抵押銀行結餘	26	4,031	3,479
衍生金融資產	30	57,660	-
銀行結餘及現金	26	11,646	28,467
		92,872	51,677
流動負債			
其他應付款項	27	193,488	38,955
貸款	28	96,161	70,909
稅項負債		210	210
應付一位關連人士款項	29	1,856	-
應付一位股東款項	29	34,031	-
應付一家共同控制實體款項	29	5,274	-
衍生金融負債	30	282,904	-
撥備	31	-	-
		613,924	110,074
流動負債淨額		(521,052)	(58,397)
資產總值減流動負債		2,502,782	433,886

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	37	415,366	196,667
儲備		697,452	96,163
本公司擁有人應佔權益		1,112,818	292,830
非控股權益		4,739	4,500
權益總額		1,117,557	297,330
非流動負債			
貸款	28	451,330	83,421
遞延稅項負債	32	440,577	53,135
可換股票據	30	280,912	–
或然代價撥備	33	212,406	–
		1,385,225	136,556
		2,502,782	433,886

第21至第102頁之綜合財務報表經董事會於二零一二年三月三十日批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

25

鍾國興
董事

張國東
董事

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	資本					合計 千港元	非控股權益 千港元	合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	贖回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元			
於二零一零年一月一日	196,667	130,594	52	28,560	(108,836)	247,037	5,578	252,615
本年度溢利(虧損)	-	-	-	-	54,269	54,269	(1,280)	52,989
其他全面(開支)收入	-	-	-	(8,476)	-	(8,476)	202	(8,274)
本年度全面(開支)收益總額	-	-	-	(8,476)	54,269	45,793	(1,078)	44,715
於二零一零年十二月三十一日	196,667	130,594	52	20,084	(54,567)	292,830	4,500	297,330

本公司擁有人應佔

	資本				(累計虧損)	合計 千港元	非控股權益 千港元	合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	贖回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元			
於二零一一年一月一日	196,667	130,594	52	20,084	(54,567)	292,830	4,500	297,330
本年度溢利	-	-	-	-	49,824	49,824	80	49,904
其他全面收益	-	-	-	48,455	-	48,455	159	48,614
本年度全面收益總額	-	-	-	48,455	49,824	98,279	239	98,518
根據透過收購被收購集團 (定義見附註35)收購淨資產 而發行股份	218,699	503,010	-	-	-	721,709	-	721,709
於二零一一年十二月三十一日	415,366	633,604	52	68,539	(4,743)	1,112,818	4,739	1,117,557

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營活動		
持續經營業務稅前溢利	88,693	13,600
終止經營業務稅前溢利	-	43,947
稅前溢利	88,693	57,547
調整：		
物業、廠房及設備折舊	2,923	2,414
預付租約款攤銷	112	208
無形資產攤銷	3,415	3,258
出售附屬公司收益	-	(50,532)
就應收賬款及其他應收款項確認之減值虧損	16	1,592
就其他應收款項確認之減值虧損撥回	(1,309)	-
其他應付款項撥回	-	(1,172)
投資物業之公平值變動	(155,158)	(18,233)
衍生金融資產之公平值變動	107,767	-
衍生金融負債之公平值變動	(70,341)	-
或然代價之公平值變動	(7,419)	-
融資成本	25,401	6,513
銀行利息收入	(205)	(284)
出售物業、廠房及設備虧損	29	465
應佔一家共同控制實體溢利	(4,375)	(843)
陳舊存貨撥備	-	253
未計營運資金變動前之經營現金流量	(10,451)	1,186
存貨減少	178	1,422
應收賬款及其他應收款項減少(增加)	8,499	(15,977)
其他應付款項減少	(54,103)	(508)
經營活動使用之現金淨額	(55,877)	(13,877)

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
投資活動			
注資入一家共同控制實體		-	(35,000)
透過收購被收購集團而收購淨資產之現金流入	35	29,771	-
購買投資物業		(159,362)	(3,376)
已收利息		205	284
出售物業、廠房及設備所得款項		60	33
已抵押銀行結餘增加		(262)	(221)
購買物業、廠房及設備		(883)	(34,986)
出售附屬公司之現金流入淨額	36	-	2,699
投資活動使用之現金淨額		(130,471)	(70,567)
融資活動			
新增貸款		248,981	61,500
償還貸款		(62,983)	(8,469)
來自一家共同控制實體之墊款		5,274	-
向一位關連人士還款		(4,206)	-
向一位股東還款		(17,563)	-
已付利息		(8,403)	(6,513)
融資活動產生之現金淨額		161,100	46,518
現金及現金等值項目減少淨額		(25,248)	(37,926)
現金及現金等值項目，於一月一日		28,467	64,446
匯兌變動之影響		8,427	1,947
現金及現金等值項目，於十二月三十一日		11,646	28,467
指銀行結餘及現金			

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

1. 一般資料

盛明國際(控股)有限公司(「本公司」)根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為受豁免有限責任公司。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其母公司及最終控股公司為盛明國際有限公司(「盛明國際」)(於西薩摩亞註冊成立)。本公司註冊辦事處及主要營業地點於本年報「公司資料」一節披露。

本綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。董事會認為，由於本公司股份於聯交所上市，故較適宜以港元呈列綜合財務報表。

本公司為投資控股公司。附屬公司之主要業務載於附註42。

2. 編製基準

於二零一一年十二月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產約521,052,000港元。儘管如此，本公司董事仍按持續經營基準編製本集團之綜合財務報表。

本公司董事認為，計及以下因素，本集團能夠在來年保持持續經營：

- (i) 本集團能自其持續經營業務產生正數現金流量。
- (ii) 根據一份於二零一二年三月二十七日簽署之貸款確認書，本集團從二零一二年三月二十七日至二零一三年三月二十六日被授予額度為人民幣165,000,000元(約203,277,000港元)之備用貸款。該貸款之條款包括利息收費、須提供之抵押／擔保、貸款年期及償還條款將於提取貸款時商議及訂立。
- (iii) 總賬面金額約17,953,000港元須於報告期末後一年後償還之銀行貸款(按包含須於要求時償還條款之貸款協議)已分類為於二零一一年十二月三十一日之流動負債，以符合香港詮釋第5號「財務報表之列報－借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」所載規定。計及本集團之財務狀況，本公司董事相信銀行將不會行使其酌情權要求即時還款。本公司董事相信，該等銀行貸款將按照貸款協議所載既定還款日期償還。
- (iv) 於二零一一年十二月三十一日包含於本集團流動負債內約282,904,000港元之衍生金融負債代表一項期權以確保持有人認購於二零一一年七月七日發行到期日為五年之可換股票據。此等衍生金融負債將不會對本集團造成任何現金流出。

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. 編製基準(續)

因此，本公司董事認為按持續經營基準編製本綜合財務報表乃為恰當之舉。綜合財務報表不包含假設本集團未能持續經營情況下有關賬面金額之調整及資產與負債之重新分類。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團採納了香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	對二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改善
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第7號對首次採納者披露 比較數字之有限豁免
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(修訂本)	供股分類
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋14(修訂本)	最低資金要求之預付款項
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋19(修訂本)	以股本工具撇減金融負債

於本年度採用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團當前及過往年度之財務表現及狀況及/或本綜合財務報表所載之披露構成重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

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1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則—政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—轉移金融資產 ¹
	披露—金融資產及金融負債之抵銷 ²
	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	聯合安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 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(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ⁵
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 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)	於聯營公司及合營公司之投資 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產及金融負債之抵銷 ⁶
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋20	露天礦場生產階段之剝採成本 ²

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. 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）

- 1 於二零一一年七月一日或其後開始之會計期間生效。
- 2 於二零一三年一月一日或其後開始之會計期間生效。
- 3 於二零一五年一月一日或其後開始之會計期間生效。
- 4 於二零一二年一月一日或其後開始之會計期間生效。
- 5 於二零一二年七月一日或其後開始之會計期間生效。
- 6 於二零一四年一月一日或其後開始之會計期間生效。

香港財務報告準則第7號（修訂本）披露－轉移金融資產

香港財務報告準則第7號（修訂本）增加涉及金融資產轉移之交易之披露規定。該修訂旨在就於金融資產被轉移但轉移人保留該資產一定程度之持續風險承擔時，提高風險承擔之透明度。該修訂本亦要求於該期間內金融資產之轉移並非均衡分佈時作出披露。

本公司董事預計應用香港財務報告準則第7號（修訂本）將影響本集團有關未來金融資產轉移之披露。

香港會計準則第32號（修訂本）「金融資產及金融負債之抵銷」及香港財務報告準則第7號（修訂本）「披露－金融資產及金融負債之抵銷」

香港會計準則第32號（修訂本）澄清與抵銷規定有關之現有應用問題。尤其為修訂澄清「現時擁有於法律上可強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

香港財務報告準則第7號（修訂本）規定實體就具有可強制性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。

經修訂抵銷披露需要自二零一三年一月一日起或之後開始年度期間及該等年度期間之中期期間。披露亦應就所有可比較期間具有可追溯效力。然而，香港會計準則第32號（修訂本）於二零一四年一月一日或之後開始年度期間方才生效，且需要追溯應用。

3. 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9號「金融工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入了分類及計量金融資產之新要求。於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號包括分類及計量金融負債以及終止確認之要求。

香港財務報告準則第9號之主要要求概述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定，屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。特別是，根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有之債務投資，及僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量之債務投資一般於其後之會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後之會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須作出不可撤回之選擇，以於其他全面收益呈報股本投資（並非持作買賣者）公平值之其後變動，只有股息收入一般於損益確認。
- 香港財務報告準則第9號對金融負債分類及計量之最重大影響乃與指定為透過損益按公平值列賬之金融負債因信貸風險變動引致之公平值變動之呈列有關。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，指定為透過損益按公平值列賬之金融負債因信貸風險變動引致之公平值變動數額，除非於其他全面收益確認該負債之信貸風險變動影響會造成或擴大損益賬之會計錯配，否則須於其他全面收益呈列。金融負債之信貸風險引致之公平值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為透過損益按公平值列賬之金融負債之公平值變動全部數額均於損益呈列。

本公司董事預計，日後採納香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產及金融負債相關之呈報金額有重大影響。至於本集團之金融資產，在完成詳細檢討之前就該影響作出合理估計並不可行。

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. 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）

有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，頒佈了有關綜合賬目、聯合安排、聯營公司以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）。

該五項準則之主要要求概述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關綜合財務報表之部分規定及香港（常務詮釋委員會）—詮釋12「綜合—特殊目的實體」之規定。香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，當中包括三項要素：(a)控制投資對象之權力；(b)從參與投資對象營運所得可變回報之風險或權利；及(c)對投資對象行使權力以影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法提供廣泛指引。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營公司之權益」及香港（常務詮釋委員會）—詮釋13「共同控制實體—合營方作出之非貨幣供款」。香港財務報告準則第11號處理兩名或以上人士擁有共同控制權之聯合安排之分類方法。根據香港財務報告準則第11號，聯營安排視乎安排所涉各方之權利及責任分為合營業務或合營公司，相反根據香港會計準則第31號，聯合安排分為三種類型：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，香港財務報告準則第11號所規定之合營公司須採用權益會計法入賬，而香港會計準則第31號所規定之共同控制實體則可使用權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第12號為披露準則，適用於擁有附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或未綜合入賬之結構實體權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較現行準則所規定者更全面。

該五項準則將於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並容許提早採用，惟須同時提前採用全部五項準則。

本公司董事預計，該五項準則將於本集團於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採納。應用該五項準則可能對綜合財務報表所呈報之金額造成重大影響。應用香港財務報告準則第10號可能導致本集團不再將其若干投資對象綜合入賬，而將之前未有綜合入賬之投資對象綜合入賬。然而，本公司董事仍未對應用該準則之影響進行詳細分析，因此未能量化該影響之範圍。

3. 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號建立一個對公平值之計量及披露之單一指引。該準則界定公平值，建立計量公平值之框架及規定公平值計量之披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣闊，應用於其他香港財務報告準則(除特別情況下)，需要或准許使用公平值計量及披露之金融工具及非金融工具項目。一般而言，香港財務報告準則第13號之披露要求比現行準則之要求為更全面。舉例來說，根據只於香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」下之金融工具現行之要求下三層架構之定量及定性披露將擴大至香港財務報告準則第13號範圍內包括之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並容許提早採用。

本公司董事預期香港財務報告準則第13號將於本集團於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採用，而應用該新準則將對綜合財務報表所呈報之金額造成影響，並導致於綜合財務報表中作出更全面披露。

香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目之呈列」

香港會計準則第1號(修訂本)保留列示損益及其他全面收益為單一或分別兩個獨立但連續報表之選擇。然而，香港會計準則第1號(修訂本)要求於其他全面收益部分作出額外披露使到其他全面收益項目歸類成兩個類別：(a)項目其後將不會重新分類至損益；及(b)項目其後當符合特定情況時可能會重新分類至損益。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基礎分配。香港會計準則第1號(修訂本)於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。當於未來會計期間應用該修訂時，其他全面收益項目之呈列將相應地變更。

4. 主要會計政策

綜合財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露內容。

誠如下列會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具按公平值計算者除外。歷史成本一般根據貨物交換所得代價之公平值而釐定。

主要會計政策載列如下。

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. 主要會計政策(續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及所控制實體(其附屬公司)之財務報表。倘本公司有權控制一家實體之財務及營運政策，以從其業務中獲利，則被視為對該實體擁有控制權。

本年度內收購或出售之附屬公司業績，自收購生效日期起及截至出售生效日期止(如適用)計入綜合收益表。

附屬公司之財務報表會於需要情況下作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內公司間之交易、結餘及收支均於綜合賬目時悉數對銷。

附屬公司之非控股權益與本集團之權益分開呈列。

將全面收益總額分配至非控股權益

附屬公司之全面收益及開支總額歸屬於本公司之擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘(自二零一零年一月一日起生效)。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

倘本集團失去一間附屬公司之控制權，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益之任何組成部分)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。倘該附屬公司之資產按重估金額或公平值列賬，而相關累計收益或虧損已於其他全面收益內確認並累計入權益，則先前於其他全面收益確認並累計入權益之款額，將按猶如本集團已直接出售相關資產入賬(即按適用香港財務報告準則之規定重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。

4. 主要會計政策(續)

於共同控制實體之權益

共同控制實體指以合營安排另行成立之獨立實體，其各合營方可共同控制該實體之經濟活動。

共同控制實體之業績及資產與負債乃採用權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體之投資初步以成本在綜合財務狀況表內列賬，並於其後就本集團應佔共同控制實體之溢利或虧損及其他全面收益作出調整。倘本集團應佔共同控制實體之虧損相等於或超過其於該共同控制實體之權益(包括任何實質上構成本集團於該共同控制實體之淨投資一部分之任何長期權益)，則本集團會終止確認其應佔之其他虧損。其他虧損予以確認，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制實體支付之款項為限。

香港會計準則第39號之規定獲應用以釐定是否需要就本集團於共同控制實體之投資確認任何減值虧損。於有需要時，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法為將可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值進行比較。任何已確認減值虧損構成投資賬面值一部分。有關減值虧損之任何撥回於該投資可收回金額其後增加時根據香港會計準則第36號確認。

倘集團實體與其共同控制實體進行交易，則與共同控制實體進行交易而產生之損益於本集團之綜合財務報表確認，惟僅以與本集團無關之共同控制實體權益為限。

收益確認

收益乃以已收或應收代價之公平值及於正常業務過程中售出貨物之應收款項，扣除折扣及銷售相關稅項計算。

銷售貨品之收益乃於貨物遞送及擁有權轉讓時確認，並於以下全部條件獲達成時方可作實：

- 本集團已將貨物擁有權之重大風險及回報轉讓予買方；
- 本集團並無保留一般視為與擁有權相關之持續管理權或已售貨品之有效控制權；
- 收益金額能可靠計量；
- 與交易有關之經濟利益可能將流入本集團；及
- 交易已經或將予產生之成本能可靠計量。

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

4. 主要會計政策(續)

收益確認(續)

特許權收入根據有關協議條款按累計基準確認。

倘若經濟利益可能將流入本集團及收益金額能夠可靠計量，則金融資產之利息收入將會確認。利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計，有關利率乃按金融資產預計年期，將估計未來所收取現金實際貼現至該資產於初步確認之賬面淨值。

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作生產或供應產品或服務或作行政用途的租賃土地(分類作融資租賃)及樓宇)按成本減其後之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、廠房及設備項目之估計可使用年期內以直線法撇銷其成本減其估計剩餘價值。於各報告期末將檢討其估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法，並按未來適用法將估計任何變動之影響入賬。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。於物業、廠房及設備項目獲出售或報廢時產生之任何收益或虧損為出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額，乃於損益確認。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本升值之物業(包括為此目的之重新發展之物業)。

於初步確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業按其公平值計算。投資物業之公平值變動所產生之損益計入產生期間之損益內。

就重新發展之投資物業產生之建築成本會撥充資本為重新發展之投資物業賬面值一部分。

4. 主要會計政策(續)

無形資產

業務合併中所收購之無形資產與商譽分開確認，並初步按收購日期之公平值(視為其成本)確認。

於初步確認後，具備有限使用年期之無形資產按成本扣除累計攤銷及任何累計減值虧損列賬(見下文有關有形及無形資產之減值虧損之會計政策)。具備有限使用年期之無形資產乃按直線法於其估計可使用年期內攤銷。

有形資產及無形資產之減值虧損

本集團會於報告期末檢討其有形及無形資產之賬面值，以確定該等資產是否存在減值虧損之跡象。倘出現此等跡象，會為該等資產之可收回金額作出估計，以確定減值虧損(如有)之程度。倘無法估計單一資產之可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。在合理及一貫之分配基準可被確定之情況下，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至合理及一貫之分配基準可被確定之最小現金產生單位。

可收回金額乃公平值扣除銷售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前折現率折現至其現值，以反映目前資金時間值之市場估量及將來之現金流預期未經調整之資產有關之風險。

當某資產(或現金產生單位)之可收回金額估計比其賬面值小時，資產(或現金產生單位)之賬面值乃調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認為開支。

當減值虧損隨後撥回時，則須將該資產之賬面值(或現金產生單位)增加至其經修訂後之估計可收回金額，但增加之賬面值不得超過過往年度假設未就該資產確認減值虧損時原應確定之賬面值(或現金產生單位)。減值虧損撥回即時於損益內確認為收入。

租賃

當租賃條款將從擁有權而產生近乎全部之風險及回報轉讓予承租人時，租賃分類為融資租賃，而所有其他租賃則分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租期以直線法於損益內確認。

本集團作為承租人

經營租賃支出乃於相關租期內按直線法確認為開支。

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

4. 主要會計政策(續)

租賃土地及樓宇

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則本集團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，除非兩個部分被清楚確定為經營租賃外，於該情況下，整份租賃歸類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項(包括任何一筆過支付之預付款項)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。

倘能夠可靠分配租賃款項，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賃期攤銷，惟該等按公平值模式分類及以投資物業入賬除外。當租賃款項無法可靠地於土地及樓宇部分之間分配，整份租賃一般列為融資租賃，並以物業、廠房及設備入賬。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣(即是該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於各報告期末，以外幣定值之貨幣項目按該日之適用匯率重新換算。按公平值以外幣定值之非貨幣項目按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按歷史成本計量之外幣非貨幣項目毋須重新換算。

因結算貨幣項目及於重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額於產生時在損益內確認。因重新換算以公平值列賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額計入期內損益。

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按於報告期末之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)，而收支項目按該年度之平均匯率進行換算。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益中確認及於匯兌儲備名目下之權益中累計(歸入非控股權益(如適用))。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權之出售、涉及失去對共同控制實體(包括海外業務)之共同控制權之出售)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

4. 主要會計政策(續)

借貸成本

因收購、建築或生產合資格資產(需要頗長時間準備作擬定用途或銷售之資產)直接產生之借貸成本已加入此等資產之成本，惟當資產大致上可準備作擬定用途或銷售時，即停止撥充資本。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

退休福利成本

向國家管理之退休福利計劃及強制性公積金計劃支付之款項，於員工提供之服務令彼等合資格享有供款時確認為開支。

稅項

所得稅支出乃指即期應付稅項及遞延稅項之總金額。

即期應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表中所報溢利不同，是由於前者不包括在其他年度之應課稅收入或可扣減支出項目，並且不包括不需課稅或不可扣稅之項目。本集團即期稅項負債是按報告期末已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項指在綜合財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時差額而確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常會就所有可扣稅之暫時差額於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣稅之暫時差額時提撥。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因初步確認之其他資產及負債而引致既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之暫時差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債是按附屬公司投資及共同控制實體權益相關之應課稅暫時差額而確認，除非本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額在可預見將來可能不會撥回。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產僅於將可能有足夠應課稅溢利動用暫時差額之利益且預期該等暫時差額於可見將來撥回之情況下確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並於不再有足夠應課稅溢利變現全部或部分資產價值時作出相應調減。

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. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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

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

即期及遞延稅項於損益中確認，惟關於在其他全面收益確認之項目有關之即期及遞延稅項除外，在此情況下即期及遞延稅項亦確認於其他全面收益內確認。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本按加權平均法計算。可變現淨值指存貨估計售價減所有估計完成成本及進行銷售所需之成本。

現金及現金等值項目

綜合財務狀況表中之銀行結餘及現金包括銀行及手頭現金及於三個月或以內到期之短期存款。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括現金及上文所界定之短期存款。

金融工具

當集團實體成為金融工具合約條文一方，則於綜合財務狀況表內確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。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及金融負債除外)乃於初步確認時計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值，或從中扣除。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中確認。

金融資產

本集團之金融資產歸入下列三個類別之其中一個，包括按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產、貸款及應收款項以及可供銷售金融資產。分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於初步確認時予以釐定。所有正常購買或出售金融資產乃按交易日基準確認及取消確認。正常購買或出售乃購買或銷售金融資產，並要求於市場上按規則或慣例設定之時間框架內交付資產。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

實際利率法

實際利率法為計算金融資產之攤銷成本以及就有關期間分配利息收入之方法。實際利率為透過金融資產之預計可用年期或(倘適用)較短期間確切貼現估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折價)至其於初步確認時之賬面淨值之利率。

利息收入按債項工具之實際利率基準確認。

倘出現下列情況，則金融資產可於初步確認時被劃分為按公平值計入損益：

- 有關劃分撤銷或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融資產組成金融資產或金融負債各部分或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一種或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)將劃分為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以公平值計量，因重新計量而產生之公平值變動在出現期間直接在損益確認。公平值按附註30所述之方式釐定。

可供銷售投資

可供銷售投資為非衍生項目，其須為指定或未有劃分為貸款及應收款項。

就並無活躍市場報價且其公平值無法可靠地計量，以及與其相關之衍生工具須以交付有關非報價股權投資結付之可供銷售股本投資而言，於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產之減值虧損之會計政策)。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並非於活躍市場報價之固定或可釐定付款非衍生金融工具。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、已抵押銀行結餘及銀行結餘及現金)均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入賬(見下文有關金融資產之減值虧損之會計政策)。

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. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值虧損

按公平值計入損益者以外之金融資產於各報告期末進行減值評估。倘有客觀證據證明金融資產於初步確認後出現一項或多項影響其估計未來現金流之事宜，則金融資產將被視為出現減值。

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

就所有其他金融資產而言，客觀減值證據可包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 違約(如利息或本金付款出現逾期或拖欠情況)；或
- 借貸人可能面臨破產或進行財務重組；或
- 因財務困難導致該金融資產失去活躍市場。

就應收賬款及其他應收款項等若干類別金融資產而言，個別評估時獲評為未有減值之資產會另外進行集體減值評估。有關應收款項組合減值之客觀證據包括本集團過往收取款項之經驗及與拖欠應收款項相關之國家或當地經濟狀況顯著變動。

就以攤銷成本入賬之金融資產而言，已確認減值虧損金額乃根據資產賬面值與金融資產按原有實際利率貼現之估計未來現金流之間之差額計算得出。

就以成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額乃根據資產賬面值與按類似金融資產現有市場回報率貼現之估計未來現金流現值之間之差額計算得出。有關減值虧損不會於往後期間撥回。

除於撥備賬扣除賬面值之應收賬款及其他應收款項外，所有金融資產之賬面值乃經減值虧損直接扣除。撥備賬之賬面值變動將於損益確認。倘應收賬款及其他應收款項被視為無法收回，則有關款項與撥備賬對銷。其後收回過往所撇銷款項將計入損益。

倘可供銷售金融資產被視為減值時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損於出現減值期內重新分類至損益。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值虧損(續)

就以攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損金額於往後期間減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事項有客觀關係，則過往確認之減值虧損將透過損益撥回，惟資產於減值撥回當日之賬面值不得超出並無確認減值時所應有之攤銷成本。

可供出售之股本投資之減值虧損將不會於損益中撥回。於減值虧損後錄得之任何公平值增加乃於其他全面收益中直接確認並於投資重估儲備項下累計。

金融負債及股本工具

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之性質與金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具

股本工具乃任何合約證明本集團經扣減其所有負債後之資產剩餘權益。本集團發行之股本工具按收取之所得款項扣除直接發行成本後確認。

本集團之金融負債一般分類為其他金融負債。

實際利率法

實際利率法為計算有關期間之金融負債之攤銷成本以及利息開支分配之方法。實際利率乃透過金融負債之預計可用年期或(倘適用)較短期間確切貼現估計未來現金付款(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及基點、交易成本及其他溢價或折價)至其於初步確認時之賬面淨值之利率。

利息按實際利率基準確認。

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

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益之金融負債有兩個次類別，包括持作買賣之金融負債及於初始確認時被劃分為按公平值計入損益之金融負債。

倘出現下列情況，則金融負債可於初步確認時被劃分為按公平值計入損益：

- 有關劃分撤銷或大幅減低計量或確認可能另外出現不一致之情況；或
- 金融負債組成金融資產或金融負債各部分或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融負債組成包含一種或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)將劃分為按公平值計入損益之金融負債。

按公平值計入損益之金融負債以公平值計量，因重新計量而產生之公平值變動在出現期間直接在損益確認。於損益確認之淨損益不包括就金融負債支付之任何利息。

其他金融負債

其他金融負債(包括其他應付款項、貸款及應付一位關連人士／一位股東／一家共同控制實體款項)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

可換股票據

本集團發行之可換股票據包括負債及換股權兩部分，於初步確認時分別獨立予以分類為相關項目。以定額現金或其他金融資產交換本公司本身定額數目之股本工具以外方式結算之換股權列為換股權衍生工具。於發行日期，負債及換股權部分均按公平值確認。

於往後期間，可換股票據之負債部分使用實際利率法以攤銷成本列賬。換股權衍生工具按公平值計量，而公平值變動於損益確認。

與發行可換股票據相關之交易成本乃按相對公平值之比例分配至負債及換股權部分。與換股權衍生工具相關之交易成本乃直接於損益扣除。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。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

股本工具

本公司發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本記賬。

衍生金融工具

衍生工具初步按訂立衍生工具合約日期之公平值確認，其後按報告期末之公平值重新計量。因而產生之損益即時於損益確認。

終止確認

只有當資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產或該資產所有權絕大部分風險及回報轉移予另一實體時，本集團方會取消確認金融資產。

於完全終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及原應於其他全面收益確認並累計至權益之累計損益之總和之差額，將於損益中確認。

只有當本集團之責任獲解除、註銷或屆滿時，本集團方會取消確認金融負債。已取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額，將於損益中確認。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用本集團之會計政策時(誠如附註4所述)，本公司董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。所作出之估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際結果可能與該等估計有異。

管理層會不斷審閱各項估計及相關假設。倘若會計估計之修訂只影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；倘修訂對當期及未來期間均有影響，則在作出修訂之期間及未來期間確認。

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

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

應用本集團會計政策之關鍵判斷

以下為本公司董事在應用本集團會計政策過程中作出之關鍵判斷(包含估計之判斷除外(見下文))，並對綜合財務報表已確認之金額具有最重要影響。

(i) 持續經營基準

對持續經營假設之評估，涉及本公司董事於特定時間就本質上不確定之事件或狀況之未來結果作出判斷。本公司董事認為，本集團有能力持續經營，而可能導致業務風險(可能個別或共同引發對持續經營假設之重大疑慮)之重大事件或狀況載於附註2。

(ii) 潛在訴訟

誠如附註43(a)所詳述，就被收購集團之訴訟而言，本公司董事認為對附註20所詳述之問題物業潛在索償具備有力及有根據之抗辯證據，並有佔用及租賃問題物業予其他租戶以賺取租金收入的權利。本公司董事認為，重慶帝景摩爾房地產開發有限公司(「帝景房地產」)不會因該訴訟而招致重大財務損失。因此，無須於綜合財務報表作出撥備。

此外，就附註43(b)所詳述有關一份過往獨家分銷權協議相關之糾紛而言，本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度接獲獨立第三方對該過往分銷權合約項下權利申索之法律函件。經徵詢本公司律師之法律意見後，董事認為可成功就申索作出抗辯，而無須於綜合財務報表作出撥備。

估計不確定因素之主要來源

下文載列有關未來之主要假設及於報告期末其估計不明朗因素之其他主要來源，而該等假設及不明朗因素存在導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

(i) 物業、廠房及設備之可使用年期及折舊之估計

本集團釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期之過往經驗而釐定。當可使用年期與先前之估計年期不相同，本集團將調節折舊費用，或將撇銷或撇減技術廢舊或已報廢或出售之非策略性資產。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源(續)

(ii) 投資物業之公平值

於綜合財務狀況表內，投資物業按公平值列賬。公平值乃基於雍盛資產評估及房地產顧問有限公司及普敦國際評估有限公司(與本集團無關連之專業獨立估值師行)利用物業估值法就該等物業進行之估值(當中涉及若干有關市況之假設及/或經參考不同物業估值法得出之綜合結果(如有需要))計算。該等假設之有利或不利變動將會導致本集團之投資物業之公平值出現變動及對在綜合收益表內確認之盈虧作出相應調整。

(iii) 無形資產之估計減值虧損

無形資產於有跡象顯示該等資產可能不可收回及蒙受減值虧損時進行減值測試。可收回金額即使用價值。計算使用價值時，本公司董事必須估計預期從有關現金產生單位所得之未來現金流量，並需要合適之貼現率以計算現值。於二零一一年十二月三十一日，無形資產之賬面值約為45,491,000港元，扣除累計攤銷約9,453,000港元(二零一零年：賬面值約46,961,000港元，扣除累計攤銷約5,707,000港元)。

(iv) 應收賬款及其他應收款項之估計減值虧損

本集團為個別客戶無能力支付須繳款項而導致之估計損失作備抵。本集團根據客戶記錄(例如財務困難或拖欠款項)及目前市況作出估計。倘個別顧客之財政狀況會轉壞致令實際減值損失較預期為高，本集團須修訂備抵依據，而未來業績會受影響。於二零一一年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款項之賬面值約為18,937,000港元，扣除呆賬撥備約為19,826,000港元(二零一零年：賬面值約為18,983,000港元，扣除呆賬撥備約為21,547,000港元)。

(v) 即期及遞延稅項撥備之估計

本集團須繳納中華人民共和國(「中國」)之稅項。於釐定相關稅項之稅項撥備金額及支付時間時須作出重大之判斷。於日常業務過程中有頗多未能確定最終稅項之交易及計算。倘該等事宜之最終稅務結果與初步記錄之金額不同，有關差異將影響作出釐定期間內之所得稅及遞延稅項負債。

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

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源(續)

(vi) 衍生工具及其他金融工具之公平值

誠如附註30及33所述，本公司董事行使判斷對活躍市場上非報價金融工具挑選合適之估值法。所採用之估值法為市場業者一般使用者。對於衍生金融工具，根據市場報價作出假設，並就該工具之特定內容作出調整。根據本公司董事之最佳估計及現時狀況，附註33所界定之第二批可換股票據及第三批可換股票據將分別於二零一三年三月三十一日及二零一三年七月六日發行。其他金融工具乃按具理據之假設並盡可能以可觀察之市場價格或利率得出之現金流量折讓分析來進行估值。於二零一一年十二月三十一日，衍生金融資產、衍生金融負債、或然負債撥備及可換股票據之賬面值分別為57,660,000港元(二零一零年：無)、282,904,000港元(二零一零年：無)、212,406,000港元(二零一零年：無)及280,912,000港元(二零一零年：無)。所用假設之詳情分別於附註30及33中披露。董事相信，已選擇之估值法及假設適合釐定金融工具之公平值。

6. 資本風險管理

本集團資本管理之主要目標為保障本集團持續經營之能力以支持其業務及使股東獲得最大利益。

本集團之資本架構包括淨債務(包括於附註28披露之貸款)、於附註30披露之可換股票據、應付一位股東／一位關連人士／一家共同控制實體款項、現金及現金等值項目以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事定期檢討資本架構。作為檢討一部分，本公司董事考慮資金之成本及各類資金之相關風險。根據本公司董事之推薦建議，本集團會透過派付股息、發行新股份及發行新債或贖回現有債務來平衡其整體資本架構。

於截至二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止兩個年度內，本公司所採納之資本風險管理政策並無變動。

本集團概無任何外部強加之資本要求。

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

7. 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		
— 衍生金融資產	57,660	—
可供銷售之投資	—	—
貸款及應收款項		
— 應收賬款及其他應收款項	16,148	14,865
— 已抵押銀行結餘	4,031	3,479
— 銀行結餘及現金	11,646	28,467
	31,825	46,811
	89,485	46,811
金融負債		
按公平值計入損益		
— 或然代價撥備	212,406	—
— 衍生金融負債	282,904	—
	495,310	—
以攤銷成本計量之其他金融負債		
— 其他應付款項	186,776	32,663
— 貸款	547,491	154,330
— 應付一位關連人士款項	1,856	—
— 應付一位股東款項	34,031	—
— 應付一家共同控制實體款項	5,274	—
— 可換股票據	280,912	—
	1,056,340	186,993
	1,551,650	186,993

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

7. 金融工具(續)

b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括貸款、可換股票據、衍生金融工具及或然負債撥備。本集團具有多種因經營而直接產生之其他金融資產及負債，如可供銷售之投資、應收賬款及其他應收款項、已抵押銀行結餘、銀行結餘及現金、其他應付款項、應付一位關連人士／一位股東／一家共同控制實體款項等。該等金融工具之主要目的在於為本集團之運營融資。該等金融工具之詳情於各附註披露。有關該等金融工具之風險包括市場風險(匯率風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

如何減少該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地實行合適之措施。

市場風險

(i) 匯率風險

由於本集團全部收益乃產生自中國之業務，故若干附屬公司之功能貨幣為人民幣。就人民幣對港元之變動，本集團認為因該等貨幣產生之匯兌風險不會對本集團構成重大財務影響，年內並無進行對沖或其他活動。本集團將於需要時考慮對沖重大匯率風險。除上述者外，本集團概無來自外幣匯率變動之重大風險。

本集團以外幣為單位之貨幣資產及貨幣負債於報告日期之賬面值如下：

	資產		負債	
	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
港元	8,637	—	72,429	40,000

7. 金融工具(續)

b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 匯率風險(續)

敏感度分析

本集團主要面對港元幣值之風險。

下表詳列本集團對人民幣兌相關外幣升值及貶值5%(二零一零年:5%)之敏感度。5%(二零一零年:5%)為向主要管理層人員匯報外匯風險時所用之敏感度比率,表示管理層對外幣匯率合理可能變動所作之評估。敏感度分析包括對外貸款(如貸款以本集團功能貨幣以外貨幣計值)。下表之正數表示當人民幣兌相關貨幣增強5%(二零一零年:5%)時稅後溢利之增長。如人民幣兌相關貨幣減弱5%(二零一零年:5%),對溢利將有相反而等值之影響,而下文之結餘應為負數。

	港元之影響	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
損益	3,190	2,000

(ii) 利率風險

本集團面對有關固定利率銀行貸款之公平值利率風險(見附註28)及有關按現行市率計息之浮息銀行結餘及銀行貸款之現金流量利率風險(見附註26及28)。本集團並無使用任何衍生工具合約對沖其利率風險。本公司董事認為,由於計息銀行結餘於短期內到期,故本集團短期銀行存款面對之利率風險並不重大。

利率敏感度

以下敏感度分析乃假設於報告期末尚未行使之金融工具於整年仍未行使。25個基點(二零一零年:25個基點)上升或下降於向主要管理層人員報告利率風險時使用,亦為管理層對利率之可能合理變動之評估。

倘利率上升/下降25個基點(二零一零年:25個基點),而其他所有變數保持不變,本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將減少/增加約979,000港元(二零一零年:229,000港元);此乃主要由於本集團浮息銀行存款及銀行貸款所面對之利率風險所致。

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

7. 金融工具(續)

b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

於二零一一年十二月三十一日，因交易對方未能履行責任而可為本集團帶來財務虧損之本集團最大信貸風險，乃來自綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。

為了將信貸風險降至最低，本集團管理層已委派隊伍負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，確保已採取跟進行動以追收於各報告期末之逾期債項。此外，本集團於各報告期末檢討各項個別應收賬款及其他應收款項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

本集團面對之信貸風險主要受每個客戶之個人特色所影響。於客戶經營之行業之拖欠風險亦會對信貸風險構成影響，但影響相對較少。於報告期末，由於本集團最大客戶及五大客戶分別結欠佔應收賬款總額99% (二零一零年：92%)及100% (二零一零年：100%)之款項，故本集團有若干信貸集中風險。然而，由於管理層審慎授予信貸及定期檢查該等客戶之財政背景，因此本公司董事認為信貸風險乃於控制之內。

由於流動資金之交易對手為獲國際信貸評級機構授予高度信貸評級之銀行，因此流動資金之信貸風險僅屬有限。

本集團之信貸風險按地區劃分則主要集中於中國，佔於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之應收賬款總額之100%。

流動資金風險

在流動資金風險管理方面，本集團政策為定期監察即期及預期流動資金需求，以確保達到短期及長期流動資金之需求。

由於本集團於二零一一年十二月三十一日錄得淨流動負債約521,052,000港元(二零一零年：58,397,000港元)，故本集團面臨流動資金風險。本集團之流動資金主要取決於未來可動用資金及本集團履行其到期財政承擔之能力。有關詳情載於附註2。

下表詳列本集團非衍生金融負債之剩餘合約期限。下表乃基於金融負債於本集團能被要求支付之最早日期之未貼現現金流量編製。

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

7. 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)

具體來說，不論銀行選擇行使其權利之可能性，具有可隨時要求償還條文之貸款均計入最早時間範圍。其他非衍生金融負債之到期日分析乃按固定還款日期編製。

下表包括利息及本金現金流量。倘利息流採用浮動利率計算，未貼現現金額乃按報告期末之利率曲線得出。

於二零一一年十二月三十一日

	加權平均 利率	一年內或 於要求時 千港元	合約未貼現			現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
			一至二年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元		
其他應付款項	-	186,776	-	-	-	186,776	186,776
應付一位關連人士款項	-	1,856	-	-	-	1,856	1,856
應付一位股東款項	-	34,031	-	-	-	34,031	34,031
應付一家共同控制實體款項	-	5,274	-	-	-	5,274	5,274
衍生金融負債	-	-	-	-	-	-	282,904
可換股票據	-	-	-	502,521	-	502,521	280,912
或然代價撥備	-	-	-	-	-	-	212,406
貸款	7.48%	106,879	67,425	306,713	218,764	699,781	547,491
		334,816	67,425	809,234	218,764	1,430,239	1,551,650

於二零一零年十二月三十一日

	加權平均 利率	一年內或 於要求時 千港元	合約未貼現			現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
			一至二年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元		
其他應付款項	-	32,663	-	-	-	32,663	32,663
貸款	4.84%	76,379	17,144	53,334	29,081	175,938	154,330
		109,042	17,144	53,334	29,081	208,601	186,993

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

7. 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)

附有按要求償還條款之銀行貸款計入於上述到期分析中「一年內或於要求時」時間類別中。於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，該等銀行貸款之未變現本金總額分別約為17,953,000港元及49,153,000港元。經計及本集團之財務狀況，本公司董事相信銀行不大可能會行使彼等之酌情權要求立即償還該筆貸款。本公司董事認為，根據貸款協議所載協定還款日期，該等銀行貸款將於報告日期後13年內償還。屆時，本金及利息現金流出總額將為20,087,000港元(二零一零年：52,424,000港元)。

倘浮動利率變動與於報告期末所釐定之估計利率有所不同，則上文所載有關非衍生金融負債之浮動利率工具之金額會予以更改。

c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按以下釐定：

- 衍生工具之公平值按報價計算。倘無該等價格，則非期權衍生工具將以該工具有效期適用之孳息曲線進行貼現現金流量分析釐定，而期權衍生工具則採用期權定價模型進行貼現現金流量分析釐定；及
- 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值乃根據貼現現金流量分析得出之公認定價模型釐定。

本公司董事認為，按經攤銷成本於綜合財務報表列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

於綜合財務狀況表確認之公平值計量

下表提供於初步確認後按公平值計量之金融工具之分析，其按可觀察公平值程度分為一至三級。

- 第一級公平值計量為自同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)得出。
- 第二級公平值計量由第一級所載報價以外之可觀察資產或負債輸入參數直接(即價格)或間接(即源自價格)得出。
- 第三級公平值計量由包括並非以可觀察市場數據為基礎之資產或負債輸入參數(不可觀察輸入參數)之估值法得出。

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

7. 金融工具(續)

c) 公平值(續)

	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				
衍生金融資產	-	-	57,660	57,660
按公平值計入損益之金融負債				
衍生金融負債	-	-	282,904	282,904
或然代價撥備	-	-	212,406	212,406
	-	-	495,310	495,310

於本年度各級別之間並無轉讓。

金融資產及負債第三級公平值計量之對賬

	衍生金融資產 千港元	衍生金融負債 千港元	或然代價撥備 千港元	總計 千港元
於發行日期	(165,427)	353,245	219,825	407,643
虧損(收益)總額：				
—於損益中	107,767	(70,341)	(7,419)	30,007
於二零一一年 十二月三十一日	(57,660)	282,904	212,406	437,650

計入損益之年內收益或虧損總額當中，於報告期末持有衍生金融資產、衍生金融負債及或然代價撥備相關之損益分別為107,767,000港元(虧損)、70,341,000港元(收益)及7,419,000港元(收益)(二零一零年：無)。衍生金融資產、衍生金融負債及或然代價撥備之公平值損益分別計入綜合收益表「衍生金融資產之公平值變動」及「衍生金融負債之公平值變動」及「或然代價撥備之公平值變動」內。

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

7. 金融工具(續)

c) 公平值(續)

釐定金融負債公平值使用之重大假設

或然代價撥備

釐定或然代價撥備之公平值乃作出以下假設：

- a) 第二批可換股票據及第三批可換股票據將分別於二零一三年三月三十一日及二零一三年七月六日發行，乃根據本公司管理層對發行該等可換股票據之條款之現時狀況之最佳估計作出；
- b) 經參考具類似到期日之香港外匯基金票據及債券作出無風險利率估計；及
- c) 相關股價波動之估計已考慮本公司過往價格變動。

衍生金融工具

釐定可換股票據之嵌入式換股權之公平值乃作出以下假設：

- a) 經參考具類似到期日之香港外匯基金票據及債券作出無風險利率估計；
- b) 相關股價波動之估計已考慮本公司過往價格變動；及
- c) 貼現率根據本公司之信貸評級及具有類似到期期限及信貸風險之指定可資比較公司債券而達致，以得出於估值日期之可資比較到期收益範圍，計算時採納中位範圍。

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

8. 分類資料

向本公司董事會(即首席營運決策人)匯報用於資源分配及評估分類表現之資料較具體集中於行業之性質。

具體而言，按香港財務報告準則第8號本集團之可報告及營運分類如下：

物業租賃	出租物業以賺取租金收入
收取特許費之權利	出租特許權而產生之特許費
貿易貨品	貨品貿易

物業發展業務於上年度已終止經營。於下頁列示之分類資料不包括已終止經營業務，已終止經營業務之詳情於附註12中披露。

分類收益及業績

以下為本集團按可報告分類劃分來自持續經營業務之收益及業績分析：

截至二零一一年十二月三十一日止年度

持續經營業務

	收取特許費			總計 千港元
	物業租賃 千港元	之權利 千港元	貿易貨品 千港元	
收益	20,364	6,627	319	27,310
分類溢利／(虧損)	162,284	(1,450)	(145)	160,689
未予分配企業開支				(51,175)
其他未予分配收益				205
應佔一家共同控制實體溢利				4,375
融資成本				(25,401)
來自持續經營業務之稅前溢利				88,693

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

8. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

持續經營業務

	物業租賃 千港元	收取特許費 之權利 千港元	貿易貨品 千港元	總計 千港元
收益	16,392	5,747	2,675	24,814
分類溢利(虧損)	29,689	(311)	(1,070)	28,308
未予分配企業開支				(14,965)
其他未予分配收益				284
出售附屬公司收益				5,643
應佔一家共同控制實體溢利				843
融資成本				(6,513)
來自持續經營業務之稅前溢利				13,600

經營分類之會計政策與附註4所述之本集團會計政策相同。分類溢利(虧損)指各分類所賺取之溢利或所產生之虧損，當中並未分配中央行政成本、董事薪金、應佔一家共同控制實體溢利、出售附屬公司收益、就其他應收款項確認之減值虧損、銀行利息收入及融資成本。此乃為分配資源及評估表現而向首席營運決策人匯報之基準。

分類資產及負債

下文為本集團按可報告分類劃分之資產及負債分析：

分類資產

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務		
物業租賃	2,900,411	369,151
收取特許費之權利	52,946	53,542
貿易貨品	7,727	7,419
總分類資產	2,961,084	430,112
未分配企業資產	155,622	113,848
綜合資產	3,116,706	543,960

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

8. 分類資料(續)

分類資產及負債(續)

分類負債

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務		
物業租賃	196,947	13,592
收取特許費之權利	12,124	11,965
貿易貨品	290	268
總分類負債	209,361	25,825
未分配企業負債	1,789,788	220,805
綜合負債	1,999,149	246,630

就監察分類表現及各分類間分配資源而言：

- 所有資產分撥入營運分類資產(若干其他應收款項、於一家共同控制實體權益、總部之設備、已抵押銀行結餘、銀行結餘及現金及衍生金融資產除外)。
- 所有負債分撥入營運分類負債(銀行貸款、稅務負債、遞延稅項負債、若干其他應付款項、衍生金融負債，可換股票據及或然代價撥備除外)。

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

8. 分類資料(續)

其他分類資料

截至二零一一年十二月三十一日止年度

持續經營業務：

	收取特許費				總額 千港元
	物業租賃 千港元	之權利 千港元	貿易貨品 千港元	未分配 千港元	
計入分類損益或分類資產中之款項：					
非流動資產添置(附註)	2,296,805	8	90	721	2,297,624
物業、廠房及設備折舊	252	117	408	2,146	2,923
出售物業、廠房及設備虧損	-	-	29	-	29
預付租約款攤銷	-	-	112	-	112
投資物業公平值變動	(155,158)	-	-	-	(155,158)
無形資產攤銷	-	3,415	-	-	3,415
就其他應收款項確認之					
減值虧損撥回	-	-	(152)	(1,157)	(1,309)
就其他應收款項確認減值虧損	-	-	-	16	16

附註：非流動資產不包括可供銷售投資。

定期向首席營運決策人提交但並無

計入分類損益或分類資產

計量之金額：

於一家共同控制實體權益	-	-	-	40,218	40,218
利息收入	(128)	(67)	(9)	(1)	(205)
應佔一家共同控制實體溢利	-	-	-	(4,375)	(4,375)
衍生金融資產之公平值變動	-	-	-	107,767	107,767
衍生金融負債之公平值變動	-	-	-	(70,341)	(70,341)
或然代價之公平值變動	-	-	-	(7,419)	(7,419)
利息開支	7,225	-	-	18,176	25,401
所得稅開支	38,789	-	-	-	38,789

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

8. 分類資料(續)

其他分類資料(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

持續經營業務：

	收取特許費				總額 千港元
	物業租賃 千港元	之權利 千港元	貿易貨品 千港元	未分配 千港元	
計入分類損益或分類資產中之款項：					
非流動資產添置(附註)	3,406	971	709	69,276	74,362
物業、廠房及設備折舊	219	72	292	1,810	2,393
出售物業、廠房及設備虧損	-	-	309	156	465
預付租約款攤銷	79	-	129	-	208
投資物業公平值變動	(18,233)	-	-	-	(18,233)
無形資產攤銷	-	3,258	-	-	3,258
陳舊存貨撥備	-	-	253	-	253
就應收賬款及其他					
應收款項確認減值虧損	-	-	1,592	-	1,592

附註：非流動資產不包括可供銷售投資。

定期向首席營運決策人提交但並

無計入分類損益或分類

資產計量之金額：

於一家共同控制實體權益	-	-	-	35,843	35,843
利息收入	(268)	(12)	(3)	(1)	(284)
其他應付款項撥回	-	-	-	(1,172)	(1,172)
應佔一家共同控制實體溢利	-	-	-	(843)	(843)
利息開支	5,689	-	-	824	6,513
所得稅開支	4,558	-	-	-	4,558

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

8. 分類資料(續)

地區資料

本集團於兩個主要地區經營：中國(除香港)及香港(所在國家)。

有關本集團來自外來客戶之持續經營業務收益之資料及其非流動資產之資料按地區劃分呈列。

	來自外來客戶之收益		非流動資產(附註)	
	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
中國	27,310	24,814	2,987,272	458,885
香港	-	-	36,562	33,398
	27,310	24,814	3,023,834	492,283

附註：非流動資產不包括可供銷售投資。

有關主要客戶之資料

於有關年度佔本集團總收入10%以上來自客戶之收益如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
客戶A ¹	18,631	16,392
客戶B ²	6,627	5,747

¹ 來自物業租賃之收益

² 來自收取特許費權利之收益

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. 收益及其他收入

年內，收益指出售成品、投資物業之租金收入總額及特許費收入產生之收益。本集團年內來自持續經營業務之收益分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務		
收益		
投資物業之租金收入總額(附註)	20,364	16,392
特許費收入	6,627	5,747
貿易貨品	319	2,675
	27,310	24,814

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務		
其他收入		
銀行利息收入	205	284
其他應付款項撥回	-	1,172
雜項收入	263	137
	468	1,593

附註：直接經營支出約2,468,000港元(二零一零年：2,269,000港元)乃由於年內帶來租金收入之投資物業所產生。

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. 融資成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務		
利息支出：		
— 須於五年內全數償還之銀行貸款及其他計息貸款	1,290	524
— 須於五年後全數償還之銀行貸款及其他計息貸款	7,113	5,989
— 可換股票據之實際利息開支(附註30)	16,998	—
與重新發展之投資物業有關之銀行貸款引起之借貸成本	34,976	—
總借貸成本	60,377	6,513
減：資本化金額	(34,976)	—
	25,401	6,513

11. 所得稅開支

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務		
即期稅項		
中國企業所得稅		
— 本年度	—	—
遞延稅項		
— 本年度(附註32)	38,789	4,558
	38,789	4,558

由於本集團兩年度內概無應繳納香港利得稅之應課稅溢利，故並無為香港利得稅作出撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司之稅率為25%。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

11. 所得稅開支(續)

根據企業所得稅法，從二零零八年一月一日起，所有中國附屬公司按所賺取之溢利而分派之股息均須徵收預扣稅。由於本集團能夠控制暫時差額撥回之時機，故此，並無於綜合財務報表內就中國附屬公司之累計溢利而產生之暫時差額19,396,000港元(二零一零年：15,128,000港元)作出遞延稅項撥備，而此等暫時差額可能不會於可見將來被撥回。

本年度稅項支出可與綜合收益表之稅前溢利對賬如下：

	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稅前溢利	88,693	13,600
按本地所得稅稅率25%(二零一零年：25%)計算之稅項	22,173	3,400
應佔共同控制實體溢利之稅務影響	(1,094)	(211)
釐定稅項時不可抵扣稅項之開支之稅務影響	39,134	3,619
釐定稅項時毋須課稅之收入之稅務影響	(21,095)	(3,061)
使用先前未確認之稅項虧損	(329)	-
未確認之未動用稅務虧損之稅務影響	-	811
本年度持續經營業務之稅項支出	38,789	4,558

本集團於香港及中國產生之稅項虧損分別約為125,541,000港元(二零一零年：125,541,000港元)及2,516,000港元(二零一零年：3,831,000港元)。於香港產生之稅項虧損可無限期用作抵銷有虧損公司之未來應課稅溢利；而於中國產生之稅項虧損則可在五年內抵銷有虧損之相關公司之未來應課稅溢利。由於未來溢利來源之不可預測性，故並無就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

12. 已終止經營業務

於二零一零年八月十二日，環球動力發展有限公司(一間本公司全資附屬公司)訂立買賣協議以向一名獨立第三方出售負責本集團所有物業發展之惠揚(上海)置業有限公司(「惠揚(上海)」)(「該出售」)。由於惠揚(上海)自二零零八年年末起已無任何活躍業務，故未有為本集團帶來任何收益或收入。本公司董事認為該出售乃將惠揚(上海)變現及強化本集團財務狀況之良機。

該出售於二零一零年九月三十日完成。

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

12. 已終止經營業務(續)

由二零一零年一月一日至二零一零年九月三十日期間物業發展業務之業績(其已包括於綜合收益表)列明如下:

	截至二零一零年 九月三十日止期間 千港元
<hr/>	
本年度已終止經營業務溢利	
其他收益	—
開支	(942)
	<hr/>
稅前虧損	(942)
應佔所得稅開支	—
	<hr/>
	(942)
	<hr/>
該出售之收益(附註36(i))	44,889
	<hr/>
	44,889
	<hr/>
本年度已終止經營業務溢利	43,947
	<hr/> <hr/>

本年度已終止經營業務之溢利包括下列各項:

員工成本:	
其他員工成本	211
物業、廠房及設備折舊	21
	<hr/> <hr/>

概無因終止經營有關業務之收益而產生稅項開支或抵免。

	截至二零一零年 九月三十日止期間 千港元
<hr/>	
已終止經營業務之現金流量:	
經營活動之現金流量淨額	697
	<hr/>
現金流入淨額	697
	<hr/> <hr/>

於出售日期, 惠揚(上海)之資產及負債之賬面值已於附註36(i)披露。

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. 本年度持續經營業務溢利

本年度溢利乃扣除下列各項後得出：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務		
員工成本：		
董事酬金(附註14)	2,601	2,258
其他員工成本	4,505	2,538
退休福利計劃供款(董事除外)	88	51
總員工成本	7,194	4,847
無形資產攤銷(包括於銷售成本)	3,415	3,258
預付租約款攤銷	112	208
物業、廠房及設備折舊	2,923	2,393
折舊及攤銷總額	6,450	5,859
陳舊存貨撥備	-	253
就應收賬款及其他應收款項確認減值虧損	16	1,592
核數師酬金	900	600
經營租賃開支之最低租金付款	281	876
出售物業、廠房及設備虧損	29	465
存貨成本確認為支出	810	1,229

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

14. 董事酬金

向六位(二零一零年：七位)本公司董事每位已付或應付酬金如下：

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
張國東	-	985	-	985
鍾國興	-	725	-	725
	-	1,710	-	1,710
非執行董事				
梁惠欣	420	-	-	420
獨立非執行董事				
董安生	157	-	-	157
孔慶文	157	-	-	157
譚學林	157	-	-	157
	471	-	-	471
	891	1,710	-	2,601

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

14. 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	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
張國東	-	803	-	803
鍾國興	-	650	-	650
	-	1,453	-	1,453
非執行董事				
梁惠欣	390	-	-	390
獨立非執行董事				
董安生	150	-	-	150
武鳳春(於二零一零年三月十九日辭任)	32	-	-	32
孔慶文	150	-	-	150
譚學林(於二零一零年六月十一日獲委任)	83	-	-	83
	415	-	-	415
	805	1,453	-	2,258

附註1：所有袍金、薪金及其他福利及退休福利計劃供款已由或應由本公司支付。

附註2：概無本公司董事放棄或同意放棄任何由本集團支付之酬金。於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度內，本集團並無向本公司董事支付任何酬金，作為加入或在加入本集團時之獎勵，於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度亦無支付任何酬金作為離職補償。

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. 僱員酬金

本集團內享有最高酬金之五位僱員，其中三位(二零一零年：三位)為本公司董事。彼等之酬金已列入上述附註14之披露資料。餘下兩位(二零一零年：兩位)之酬金如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金、津貼及其他福利	1,051	979
退休福利計劃供款	24	24
	1,075	1,003

彼等之酬金在以下範圍：

	人數	
	二零一一年	二零一零年
零至1,000,000港元	2	2

於本年度，本集團並無向五位最高酬金人士(包括本公司董事及僱員)支付酬金，作為加入或在加入本集團時之獎勵，而於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度並無向本集團以上人士支付金額，作為離職補償。

16. 股息

於二零一一年並無派付或擬派股息，自報告期末以來亦無擬派任何股息(二零一零年：無)。

17. 每股盈利

來自持續經營業務及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本與攤薄盈利乃基於下述數據計算：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利	49,824	54,269
	二零一一年	二零一零年
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數	6,066,402,156	3,933,329,504

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. 每股盈利(續)

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本與攤薄盈利乃基於下述數據計算：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
盈利數據乃計算如下：		
本公司擁有人應佔本年度溢利	49,824	54,269
減：		
本年度來自已終止經營業務之溢利	-	(43,947)
用以計算來自持續經營業務每股基本及攤薄盈利之盈利	49,824	10,322

來自已終止經營業務

來自已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利為每股1.12港仙。此數字乃基於截至二零一零年十二月三十一日止年度來自已終止經營業務之溢利約43,947,000港元及上文詳述適用於每股基本及攤薄盈利之分母而計算得出。

由於轉換可換股票據會導致持續經營業務每股盈利增加，因此於計算每股攤薄盈利時並未假設於截至二零一一年十二月三十一日止年度轉換本公司未轉換之可換股票據。

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. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本						
於二零一零年一月一日	26,741	1,478	713	8,940	3,255	41,127
匯兌調整	735	-	-	209	160	1,104
添置	33,607	771	-	637	971	35,986
出售一間附屬公司時終止確認	(26,442)	-	-	(5,058)	(1,027)	(32,527)
出售	(258)	(1,478)	-	(1,380)	-	(3,116)
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	34,383	771	713	3,348	3,359	42,574
匯兌調整	49	-	-	137	101	287
添置	-	-	-	286	597	883
出售	-	-	-	-	(187)	(187)
根據透過收購被收購集團 (附註35) 收購淨資產而獲得	-	-	-	224	-	224
於二零一一年十二月三十一日	34,432	771	713	3,995	3,870	43,781
折舊及減值						
於二零一零年一月一日	25,980	1,478	713	7,177	1,704	37,052
匯兌調整	728	-	-	144	87	959
本年度支出	1,438	103	-	352	521	2,414
出售一間附屬公司時抵銷	(26,442)	-	-	(5,058)	(829)	(32,329)
出售時抵銷	(72)	(1,478)	-	(1,068)	-	(2,618)
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	1,632	103	713	1,547	1,483	5,478
匯兌調整	29	-	-	70	34	133
出售時抵銷	-	-	-	-	(98)	(98)
本年度支出	1,658	154	-	490	621	2,923
於二零一一年十二月三十一日	3,319	257	713	2,107	2,040	8,436
賬面值						
於二零一一年十二月三十一日	31,113	514	-	1,888	1,830	35,345
於二零一零年十二月三十一日	32,751	668	-	1,801	1,876	37,096

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. 物業、廠房及設備(續)

上文所述之物業、廠房及設備項目乃以直線法按以下年率折舊：

- 租賃土地及樓宇	按租約年期
- 租賃物業裝修	按租約年期
- 廠房及機器	10-15年
- 傢俬及設備	5-15年
- 汽車	4-10年

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團位於香港之租賃土地以中期租約持有。

賬面值約30,290,000港元(二零一零年：31,903,000港元)之租賃土地及樓宇已抵押予銀行，作為本集團約49,156,000港元(二零一零年：60,444,000港元)銀行貸款之抵押品。

19. 預付租約款

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
為方便呈報而分析為：		
流動資產(計入其他應收款項)	138	133
非流動資產	4,632	4,572
	4,770	4,705
本集團之預付租約款包括：		
中國租賃土地 中期租約	4,770	4,705
	4,770	4,705

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

20. 投資物業

	中國已落成 投資物業 (附註(a)) 千港元	中國重新開發 之投資物業 (附註(b)) 千港元	總計 千港元
公平值			
於二零一零年一月一日	331,066	—	331,066
添置	3,376	—	3,376
匯兌調整	15,136	—	15,136
於損益確認之公平值增加淨額	18,233	—	18,233
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	367,811	—	367,811
根據透過收購被收購集團(附註35) 收購淨資產而獲得	—	2,031,561	2,031,561
添置	2,373	262,583	264,956
匯兌調整	17,446	61,216	78,662
於損益確認之公平值增加淨額	60,518	94,640	155,158
於二零一一年十二月三十一日	448,148	2,450,000	2,898,148

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團之投資物業乃位於中國且以中期租約持有。

- (a) 於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團已落成投資物業之公平值乃以與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行雍盛資產評估及房地產顧問有限公司於該日所進行估值之基準而計算得出。該估值乃經參考於相同位置及條件下類似物業之最近期市價釐定。
- (b) 重新開發之投資物業(包括位於中國重慶市南岸區南坪街道南坪北路8號之帝景摩爾兩層地庫至7樓)(「該等物業」)之公平值乃透過於二零一一年七月七日(收購完成日期)收購被收購集團收購淨資產而獲得(詳見附註35)。該等物業於二零一一年十二月三十一日之公平值乃以與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行普敦國際評估有限公司於二零一一年十二月三十一日所進行估值之基準而計算得出。由於物業正進行擴建翻新工程，故已參考有關物業市場可得之近期可比銷售交易(即直接比較法)並考慮到為反映已落成發展項目質素將投入工程成本以完成建議擴建翻新工程，採用了餘值估值法。

20. 投資物業(續)

(b) (續)

於二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日期間，帝景開發與獨立第三方(「買方」)就該等物業地庫一層若干部分訂立若干買賣協議(「買賣協議」)。由於未能符合房屋登記辦法項下投資物業之「具有固定界限」條件，該等物業之法定業權無法轉讓。自二零零九年一月一日起，帝景開發開始與買方磋商就買賣協議訂立取消協議。於二零一一年十二月三十一日，若干買方尚未與帝景開發訂立取消協議，位於該地區之該等物業(「問題物業」)之公平值不包括在重新開發之投資物業之賬面值內。

對於買賣協議，買方、帝景開發及獨立第三方重慶佳俊商務管理顧問有限公司(「佳俊」)於簽訂買賣協議同時簽訂租務代理合約及按揭合約。根據租務代理合約之條款，佳俊須分二十年每年向買方支付物業購入價10%之租金收入(「擔保租金」)。根據於二零一一年一月一日簽訂之終止合約，支付擔保租金之責任已於二零一一年二月一日轉予帝景開發。

根據本集團法律顧問之法律意見，問題物業不得出售或按揭。然而，倘帝景開發能夠根據租務代理合約向買方支付擔保租金，帝景開發有權使用問題物業。根據於二零一一年二月二十七日簽訂之承諾協議，本公司主要股東梁文貫先生(「梁先生」)已同意，承擔就帝景開發可能於收購被收購集團而收購淨資產(包括但不限於買賣協議、取消合約及租務代理合約，但不包括原購入價)當日或之前所產生或累計之一切成本。

本公司董事認為彼等可佔用問題物業，並向其他租戶出租以賺取租金收入。

本公司董事擬於重新開發後出租該等物業及問題物業。因此，彼等被分類為投資物業，以於年內賺取租金。

(c) 本集團所有按經營租賃持有以賺取租金或資本增值之物業權益乃按公平值模型計量，並分類為及按投資物業列賬。

於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，本集團賬面值約448,148,000港元(二零一零年：367,811,000港元)之已落成投資物業及賬面值為2,342,000,000港元(二零一零年：無)之重新開發之部分投資物業(地庫二層至5樓)已予抵押，以獲取本集團銀行貸款約498,335,000港元(二零一零年：93,886,000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

21. 無形資產

收取特許費之權利
千港元

成本

於二零一零年一月一日	50,459
匯兌調整	2,209
於二零一零年十二月三十一日	52,668
匯兌調整	2,276
於二零一一年十二月三十一日	54,944

攤銷

於二零一零年一月一日	2,254
年內攤銷	3,258
匯兌調整	195
於二零一零年十二月三十一日	5,707
年內攤銷	3,415
匯兌調整	331
於二零一一年十二月三十一日	9,453

賬面值

於二零一一年十二月三十一日	45,491
於二零一零年十二月三十一日	46,961

於二零一一年十二月三十一日，本集團之無形資產乃指於截至二零零九年十二月三十一日止年度內向珠海市國香投資諮詢有限公司（本集團之獨立第三方）購入之收取特許費之權利。根據一項管理協議，本集團收取特許費之權利為期16年並於二零二四年十二月三十一日屆滿，年度特許費為人民幣5,000,000元（約5,669,000港元）至人民幣7,800,000元（約8,844,000港元）。

購入收取特許費權利之代價以現金28,000,000港元及320,837,000股每股作價0.07港元（即於收購完成日期本公司股份收市價）之本公司新增已發行代價股份支付。該項交易已於二零零九年四月二十日完成，於完成日期，無形資產之公平值約為50,459,000港元。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，部分代價10,000,000港元（附註27）尚未支付並已計入其他應付款項。

上述無形資產擁有有限使用年期，並以直線法分16年攤銷。

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

22. 可供銷售投資

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股本證券	34,500	34,500
減：減值虧損	(34,500)	(34,500)
	-	-

以上非上市投資代表於境外註冊成立之私人實體發行之非上市股本證券投資，於報告期末以成本減去減值計量，原因為合理公平值之估計範圍非常重大，因此本公司董事認為彼等之公平值不能可靠地計量。

於過往年度，投資賬面值透過確認減值虧損撇減至零。經考慮該等投資對象公司經營表現欠佳，董事認為不應於本年度撥回減值。

23. 於一家共同控制實體權益

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市投資成本	35,000	35,000
應佔收購後溢利	5,218	843
	40,218	35,843

(a) 於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團於下列共同控制實體擁有權益：

公司名稱	實體形式	註冊/登記地點	主要營業地點	發行股份詳情	百分比			主要業務
					所持已 所有者權益	投票權	溢利分佔	
盛明(珠海) 有限公司 (「盛明(珠海)」)	註冊成立	英屬處女群島	中國	普通股每股 面值1美元	49% (附註d)	50%	49% (附註d)	物業發展及 提供管理服務

(b) 於二零一零年七月二日，本公司全資附屬公司盛明貿易有限公司(「盛明貿易」)與香港盛海投資有限公司(「盛海」)(前稱世茂國際投資有限公司(「世茂」))訂立合營協議以成立盛明(珠海)。

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

23. 於一家共同控制實體權益(續)

- (c) 盛明貿易及盛海分別持有盛明(珠海)49%及51%股權，盛明(珠海)之繳足資本為35,000,000港元，全數由盛明貿易以現金出資，盛海以取得其非全資附屬公司珠海市保利三好有限公司(「保利三好」)與盛明(珠海)訂立日期為二零一零年七月二日之管理協議(「管理協議」，盛明(珠海)向保利三好及其附屬公司提供物業管理服務)、投入管理技巧及市場推廣策略，作為出資盛明(珠海)的方式。
- (d) 盛明貿易與盛海簽訂補充協議，如管理協議已開始，盛海始只可就盛明(珠海)之財務業績及淨財務狀況分成51%。由於管理協議於二零一一年及二零一零年尚未開始，盛明(珠海)財務業績及淨資產之100%已於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度由本集團攤分。
- (e) 作為合營協議及管理協議之條件，盛明(珠海)訂立貸款協議，向保利三好提供貸款35,000,000港元，該貸款按年利率12%計息，並須由貸款第二週年起分五年以等額償還。貸款由梁先生間接實益擁有之公司珠海口岸廣場發展有限公司(「珠海口岸」)擔保。
- (f) 本集團於共同控制實體之權益採用權益法進行列賬之財務資料概述如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
流動資產	13,260	8,009
非流動資產	28,000	28,000
流動負債	(1,042)	(166)
資產淨值	40,218	35,843

應佔共同控制實體業績100%(附註(d))：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他收入	5,250	1,009
開支	(9)	-
稅項	(866)	(166)
稅後溢利	4,375	843

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

24. 存貨

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
製成品	598	748

25. 應收賬款及其他應收款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收賬款	6,508	6,496
減：呆賬撥備	-	(428)
	6,508	6,068
其他應收款項	9,614	8,747
預付款項及按金	2,815	4,168
	18,937	18,983

給予本集團應收賬款之信貸期一般介乎30至120日。於報告期末已扣除呆賬撥備之應收賬款之賬齡分析(按發票日期呈列)如下。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
三個月以下	1,526	1,463
四至六個月	1,526	1,463
六個月以上	3,456	3,142
總計	6,508	6,068

已逾期但無減值之應收賬款賬齡

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
並無逾期或減值	1,526	1,463
逾期三個月以下	1,526	1,463
逾期六個月以下	3,360	1,463
逾期六個月以上	96	1,679
	6,508	6,068

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. 應收賬款及其他應收款項(續)

已逾期但無減值之應收賬款賬齡(續)

逾期但未減值之應收賬款為多名在本集團內擁有良好往績記錄之獨立客戶。根據過往經驗及該等客戶之財政狀況，管理層相信由於該等結餘並無令信貸質素產生重大變動及仍可悉數收回，故毋須就此作出減值撥備。該等應收款項之平均賬齡為157日(二零一零年：154日)。

未逾期且並無減值之應收賬款與無近期拖欠記錄之較廣範疇客戶有關。

應收賬款呆賬撥備之變動

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	428	7,541
已確認之減值虧損	-	428
就應收賬款撇銷壞賬	(428)	(7,541)
於十二月三十一日	-	428

於報告期末，本集團之應收賬款已被個別釐定為減值。該等個別已減值應收賬款零港元(二零一零年：428,000港元)之確認乃以其客戶歷史為基準，例如財務困難或拖欠款項及當前市況。其後最終確認特定減值撥備。

其他應收款項呆賬撥備之變動

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	21,119	20,746
已確認減值虧損	16	1,164
減值撥回	(1,309)	-
就其他應收款項撇銷壞賬	-	(791)
於十二月三十一日	19,826	21,119

於報告期末，本集團之其他應收款項被個別釐定為減值。被個別釐定為減值之其他應收款項約19,826,000港元(二零一零年：21,119,000港元)乃根據其客戶之記錄(如財政困難或逾期付款及現行市況)予以確認。

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

26. 已抵押銀行結餘及銀行結餘與現金

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已抵押銀行結餘(附註(a))	4,031	3,479
銀行結餘及現金(附註(b))	11,646	28,467
	15,677	31,946

附註：

- (a) 已抵押銀行結餘約3,896,000港元(二零一零年：3,479,000港元)及135,000港元(二零一零年：無)已予抵押，以獲取分別銀行貸款及授予獨立第三方之銀行借貸。有抵押銀行結餘乃按年利率0.5%至3.25%(二零一零年：2.25%)計息。有抵押銀行結餘將於相關銀行貸款結清時獲解除。由於有抵押銀行結餘預期於一年內獲解除，故被分類為流動資產。
- (b) 於二零一一年十二月三十一日，為數約7,996,000港元(二零一零年：11,508,000港元)之結餘存放於中國之銀行。中國之境外匯款受中國政府頒佈之外匯限制所規限。於兩個年度內，銀行結餘乃根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。

27. 其他應付款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他應付款項及應計費用	76,728	18,284
透過收購一家附屬公司收購無形資產之 尚未支付代價(附註21)	10,000	10,000
已收取之可退還按金	100,048	4,379
已收取之預付租金	6,712	6,292
	193,488	38,955

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

28. 貸款

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行貸款－有抵押	537,614	154,330
其他貸款－無抵押	9,877	–
	547,491	154,330
賬面值須按以下年期償還：		
一年內	78,208	21,756
一年後但兩年內	56,350	12,180
兩年後但五年內	247,315	43,634
五年後	147,665	27,607
	529,538	105,177
毋須於一年內(由報告期末起計)償還之 銀行貸款賬面值，但載有條款須於要求時 償還(於流動負債列示)	17,953	49,153
	547,491	154,330
減：流動負債項下所示須於一年內償還之款項	(96,161)	(70,909)
於非流動負債列示之金額	451,330	83,421

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，所有銀行貸款由本公司主要股東梁文貫先生(「梁先生」)擔保，並以附註34所詳述之租賃土地及樓宇或投資物業作抵押。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，銀行貸款人民幣155,000,000元(約186,522,000港元)於收購被收購集團時獲取。於收購完成後，本集團進一步利用同一銀行授出之貸款融資約人民幣175,000,000元(約220,884,000港元)。貸款按年利率7.48%至7.76%計息，該年利率乃參考中國人民銀行所報銀行貸款基準利率上調10%及貸款須於二零一八年十二月二十日前分期償還後釐定。人民幣5,000,000元(約6,172,000港元)已於年內償還。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團與一家銀行及一位獨立第三方訂立貸款協議，據此該獨立第三方透過銀行向本集團授予無抵押貸款融資人民幣30,000,000元(約37,037,000港元)，固定年利率為18%。貸款以人民幣計值，並已於年內悉數償還。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團與一家銀行及一位獨立第三方訂立貸款協議，據此該獨立第三方透過銀行向本集團授予無抵押貸款融資約人民幣8,000,000元(約9,877,000港元)，固定年利率為25%，年期由二零一一年十一月二十九日至二零一二年五月二十八日止。貸款以人民幣計值。

28. 貸款(續)

於過往年度，本集團與銀行就貸款融資訂立貸款協議。於二零一一年十二月三十一日，以港元計值之貸款賬面值分別約為30,000,000港元(二零一零年：40,000,000港元)及19,157,000港元(二零一零年：20,444,000港元)。首筆貸款年利率按香港銀行同業拆息加2.25%(二零一零年：2.25%)計息。第二筆貸款年利率按香港銀行同業拆息加1.5%(二零一零年：1.5%)計息，並以年利率港元最優惠利率減1.5%為上限。於二零一一年十二月三十一日，以人民幣計值之貸款賬面值約為人民幣70,651,000元(約87,223,000港元)(二零一零年：約人民幣79,334,000元(約93,886,000港元))。貸款按年利率6.14%至8.11%(二零一零年：6.14%至6.40%)計息，該年利率乃參考中國人民銀行所報銀行貸款基準利率上調15%後釐定。

除獲取銀行貸款約人民幣325,000,000元(約401,234,000港元)作興建重新開發之投資物業外，其他貸款均用作本集團之營運資金。

29. 應付一位關連人士／一位股東／一家共同控制實體款項

該款項為無抵押、免息並須於要求時償還。

30. 可換股票據及衍生金融工具

於二零一一年七月七日，本公司發行面值約502,521,000港元之零息票可換股票據，作為收購重新開發之投資物業以及其他資產及負債之部分代價(見附註35)。可換股票據(即附註35所述之第一批可換股票據)以港元計值。可換股票據賦予持有人於第一批可換股票據發行日期起計滿六個月之日至其結算日二零一六年七月六日(即其發行日期滿五週年之日)期間內任何時候，按換股價每股可換股股份0.128港元(或會因若干事件而調整)以500,000港元之倍數轉換為本公司普通股。於轉換時將予發行及配發之股份須在各方面互相及與本公司於該配發及發行日期之所有其他已發行普通股享有同等權益。倘可換股票據尚未轉換，彼等將於二零一六年七月六日按面值贖回。

本公司可於第一批可換股票據發行日期後任何時候，向其持有人發出不少於3個營業日之書面通知，選擇贖回全部或部分第一批可換股票據。

可換股票據於報告期末經本公司董事進行評估，乃經參考與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行艾華迪評估諮詢有限公司於二零一一年七月七日(即可換股票據發行日期及被收購集團之收購完成日期)發出之估值報告後計算得出。

可換股票據本金額分為純粹債務部分、嵌入式換股權及於初步確認時之提前贖回權。債務部分於綜合財務狀況表確認為非流動負債(可換股票據持有人不得要求本公司於可換股票據到期前清償可換股票據)。嵌入式換股權於綜合財務狀況表確認為流動負債。嵌入可換股票據之提前贖回權於綜合財務狀況表確認為流動資產。

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

30. 可換股票據及衍生金融工具(續)

於初步確認時，債務部分按公平值計量，其後按攤銷成本計量。債務部分之實際利率為13.3%。嵌入式換股權及提前贖回權按公平值計量，其公平值變動於損益確認。

年內第一批可換股票據之債務部分及衍生工具部分之變動載列如下：

	債務部分 千港元	嵌入式 換股權 千港元	提前贖回權 千港元	總計 千港元
就收購被收購集團而收購淨資產 於發行日期之債項部分／ 嵌入式換股權／提前贖回權 (附註35)	263,914	353,245	(165,427)	451,732
利息支出(附註10)	16,998	—	—	16,998
公平值變動(收益)／虧損	—	(70,341)	107,767	37,426
於二零一一年十二月三十一日	280,912	282,904	(57,660)	506,156

衍生金融資產及負債之公平值按二項式模型計算。模型之輸入數據如下：

	(發行日期)	
	於二零一一年 十二月三十一日	於二零一一年 七月七日
股價	0.142港元	0.165港元
換股價	0.128港元	0.128港元
預期波幅(附註a)	81%	86%
預計年期(附註b)	4.52年	5年
無風險利率(附註c)	0.87%	1.38%

- (a) 預期波幅乃計算本公司股價過往波動後釐定。
- (b) 預計年期為第一批可換股票據之預計餘下年期。
- (c) 無風險利率乃參考香港外匯基金票據及債券孳息率後釐定。

年內第一批可換股票據尚未轉換為本公司普通股。

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

31. 撥備

撥備之變動情況如下：

	補償撥備 千港元
於二零一零年一月一日	230
匯兌調整	10
出售附屬公司時終止確認(附註36(i))	(240)
於二零一零年十二月三十一日、二零一一年一月一日 及二零一一年十二月三十一日	—

惠揚(上海)與多名買方自二零零三年起簽訂持作出售之發展中物業(「該等物業」)預售合約(「預售合約」)。根據預售合約之條款，倘該等物業不能於二零零四年十二月三十一日或以前轉讓予買方，買方將可自二零零五年一月一日起從已付按金中獲得每日0.02%之賠償，直至該等物業轉讓予買方為止。該等物業已落成，並於二零零七年五月二十三日轉讓予買方。自二零零五年以來，超過300名買方已對惠揚(上海)採取法律行動追討索償。因此，已作出賠償撥備。

出售惠揚(上海)時，撥備已於截至二零一零年十二月三十一日止年度悉數終止確認。

32. 遞延稅項負債

以下為本年度及過往年度已確認主要遞延稅項負債及其變動：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	53,135	46,409
自綜合收益表扣除(附註11)	38,789	4,558
透過收購被收購集團而收購淨資產獲得(附註35)	335,085	—
匯兌調整	13,568	2,168
於十二月三十一日	440,577	53,135

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之遞延稅項資產及負債乃來自本集團投資物業公平值變動。

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. 或然代價撥備

就附註35所詳述透過收購被收購集團而收購淨資產而言，或然代價撥備指第二批可換股票據及第三批可換股票據之或然代價收購日公平值，該等可換股票據將於就被收購集團於二零一一年二月二十七日簽訂之收購協議（「收購協議」）及於二零一一年五月十九日簽訂之補充協議（「補充協議」）規定達成若干條件後由本公司發行，作為就被收購集團所轉讓之部份代價。

或然代價撥備被分類為金融負債，原因是其源自一項將或可以本公司本身之股本工具結算之合約，並為一項將或可以固定金額現金或另一金融資產代替該實體本身固定數目之股本工具以外方式結算之衍生工具。然後該金額將按公平值計量，而其公平值變動於損益確認。

或然代價撥備於報告期末經本公司董事進行評估，乃經參考與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行艾華迪評估諮詢有限公司於二零一一年七月七日（即被收購集團之收購完成日期）發出之估值報告後計算得出。

第二批可換股票據及第三批可換股票據之發行有待達成以下條件：

總面值為150,350,000港元之第二批可換股票據（見附註35）將於重新開發項目（見附註20之重新開發之投資物業）竣工後發行。該重新開發項目主要為位於中國重慶之商場地庫二層至7樓之擴建翻新工程，於收購被收購集團時收購，額外建築面積10,773.43平方米經有關中國監管當局批准（「擴建工程」），且已就擴建工程悉數支付土地溢價，而被收購集團在根據適用法律、規則及規例領取所有有效房地產擁有權證書時並無遇到法律障礙。於二零一一年五月十九日，本集團、利華投資發展有限公司（「利華」，由梁先生全資實益擁有之公司）及梁先生訂立補充協議，據此利華及梁先生同意及承諾就擴建工程支付實際土地溢價超出人民幣7,110,463.80元之金額（「土地溢價超出金額」），而倘利華及梁先生未能根據補充協議之條款支付土地溢價超出金額或其任何部分，本集團將有權代其支付以上金額，並從以發行第二批可換股票據方式支付之代價中扣除相當於該土地溢價超出金額或本集團已付之任何部分金額。

誠如附註20所述，於二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日期間，被收購集團訂立買賣協議，向1,267名買方出售位於重慶之商場地庫一層總建築面積14,606.48平方米。據此已就買賣協議收取買方之按金。

33. 或然代價撥備(續)

然而，被收購集團無法登記相關物業轉讓，而有關法定業權無法轉讓予買方。

因此，被收購集團管理層於二零零七年就取消買賣協議與該等買方展開磋商。截至二零一一年十二月三十一日，941名買方簽訂取消協議，而餘下326名買方仍就取消買賣協議之可能性與被收購集團進行磋商。

根據收購協議，利華及梁先生已共同及個別地同意並向本集團承諾，彼等須在可行情況下盡快且於收購完成日期滿兩週年之日前促使取消買賣協議。有關取消須按買方批准之有關條款及條件進行(「承諾」)。全數面值為79,540,000港元之第三批可換股票據(見附註35)將於本集團信納利華及梁先生將作出之承諾已獲達成後予以發行。

有關買賣協議之商場有關部分有待退還之原購入價及遞延稅項負債將由帝景開發承擔。利華及梁先生將就根據取消合約(不論於收購完成之前或之後訂立)將退還予買方超出商場有關部分原購入價之任何金額作出彌償保證。倘利華及梁先生未能於收購完成日期滿兩週年前遵從承諾，利華不得收取，而買方須完全解除及免除其支付為數79,540,000港元之部分代價之責任，代價須視作已減少79,540,000港元之金額。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
透過收購被收購集團而收購淨資產獲得(附註35)	219,825	—
公平值變動產生	(7,419)	—
於十二月三十一日	212,406	—

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. 或然代價撥備(續)

或然代價撥備之公平值按二項式模型計算。模型之輸入數據如下：

第二批可換股票據

	於二零一一年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 七月七日 千港元
股價	0.142港元	0.165港元
換股價	0.128港元	0.128港元
預期波幅(附註a)	81%	86%
預計年期(附註b)	6.25年	6.73年
無風險利率(附註c)	1.15%	1.82%

第三批可換股票據

	於二零一一年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 七月七日 千港元
股價	0.142港元	0.165港元
換股價	0.128港元	0.128港元
預期波幅(附註a)	81%	86%
預計年期(附註b)	6.5年	6.98年
無風險利率(附註c)	1.18%	1.88%

- (a) 預期波幅乃計算本公司股價過往波動後釐定。
- (b) 預計年期為第二批可換股票據及第三批可換股票據之預計餘下年期。
- (c) 無風險利率乃參考香港外匯基金票據及債券孳息率後釐定。

第二批可換股票據及第三批可換股票據乃根據本公司管理層對發行該等可換股票據之條款之現時狀況之最佳估計，分別將於二零一三年三月三十一日及二零一三年七月六日發行。

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

34. 資產抵押

下列賬面值之資產已抵押，以保障本集團取得之一般銀行融資或本集團及獨立第三方貸款(見附註28)：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
租賃土地及樓宇(附註18)	30,290	31,903
投資物業(附註20)	2,790,148	367,811
銀行結餘(附註26)	4,031	3,479
	2,824,469	403,193

此外，截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，本集團已抵押其全資擁有附屬公司新華智青有限公司、力昇發展有限公司及哈爾濱環球動力置業有限公司(「哈爾濱環球動力」)之全部股權，以獲得授予本集團之銀行融資。

35. 透過收購被收購集團收購淨資產

根據收購協議及補充協議，於二零一一年七月七日(即收購完成日期)本集團向利華投資發展有限公司(「利華」，由梁先生實益全資擁有之公司)收購榮銳投資有限公司(「榮銳」)及大鴻投資有限公司(「大鴻」)全部權益(「收購事項」)。榮銳及大鴻合共有盛明基建工程有限公司及其附屬公司帝景開發(榮銳、大鴻、盛明基建工程有限公司及帝景開發合稱為「被收購集團」)全部權益，以及利華結欠被收購集團之貸款全數金額約396,603,000港元。帝景開發主要持有位於中國重慶一個商場(附註20所載重新開發之投資物業)以及其他資產及負債。本集團已收購淨資產(主要為重新開發之投資物業)，代價約為1,393,266,000港元，按以下方式支付：

- a) 約721,709,000港元透過於收購完成日期按發行價每股0.165港元向利華發行4,373,997,292股本公司普通股(「代價股份」)(面值每股0.05港元)支付；
- b) 約671,557,000港元透過發行三批可換股票據支付，其中：
 - i) 約451,732,000港元(即第一批票據(「第一批可換股票據」)公平值，其全數面值約為502,521,000港元)於收購完成日期由本公司向利華支付；及
 - ii) 約219,825,000港元(即或然代價撥備公平值)透過發行第二批票據(「第二批可換股票據」)及第三批票據(「第三批可換股票據」)，其全數面值分別約為150,350,000港元及79,540,000港元)於收購協議及補充協議所訂明之若干條件獲達成後由本公司向利華支付。

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. 透過收購被收購集團收購淨資產(續)

本公司董事認為，收購被收購集團實質上為收購淨資產而非收購業務，原因是包括在被收購集團內之淨資產主要為位於重慶並無營業之重新開發之投資物業。有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零一一年五月二十五日、二零一一年六月十三日、二零一一年七月七日及二零一一年八月十九日之公告。收購之影響概述如下：

	千港元
所收購被收購集團之淨資產：	
物業、廠房及設備	224
投資物業	2,031,561
應收賬款及其他應收款項	113,202
應收盛明國際(控股)有限公司款項	46
已抵押銀行結餘	130
銀行結餘及現金	29,771
其他應付款項	(203,270)
應付利華款項，一家由梁先生控制的公司	(396,603)
應付本集團附屬公司珠海市百力行酒店管理有限公司款項	(6,017)
應付本公司一位主要股東梁先生款項	(50,774)
貸款	(186,522)
遞延稅項負債	(335,085)
	<hr/>
	996,663
來自利華之貸款	396,603
	<hr/>
	1,393,266
	<hr/> <hr/>
支付方式：	
發行新股	721,709
第一批可換股票據(附註30)	451,732
或然代價撥備(附註33)	219,825
	<hr/>
	1,393,266
	<hr/> <hr/>
收購產生之現金流入淨額：	
所收購銀行結餘及現金	29,771
	<hr/> <hr/>

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

(i) 截至二零一零年十二月三十一日止年度內出售惠揚(上海)100%股權

於二零一零年九月三十日，本集團向獨立第三方出售經營其全部物業發展業務之惠揚(上海)。該出售之代價為1港元。

已收代價

	千港元
現金及現金等值項目之已收代價	—
已收代價總額	—

失去控制權之資產及負債分析

	千港元
非流動資產	
物業、廠房及設備	198
流動資產	
存貨	374
應收賬款及其他應收款項	1,704
銀行結餘及現金	800
流動負債	
應付賬款及其他應付款項	(28,197)
稅項負債	(1,050)
撥備	(240)
出售之淨負債	(26,411)

出售附屬公司之收益

	千港元
已收及應收代價	—
出售之淨負債	26,411
因失去對附屬公司之控制權而從權益重分類 至損益之附屬公司淨負債之累計匯兌差額	18,478
出售之收益	44,889

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)

- (i) 截至二零一零年十二月三十一日止年度內出售惠揚(上海)100%股權(續)
出售附屬公司之現金流出淨額

	千港元
現金及現金等值項目之已收代價	-
減：出售之銀行結餘及現金	(800)
	<u>(800)</u>

- (ii) 截至二零一零年十二月三十一日止年度出售EASY CARRY TRADING LIMITED(「EASY CARRY」)、PROFIT GUARD INTERNATIONAL LIMITED(「PROFIT GUARD」)及TURBO JET DEVELOPMENT LIMITED(「TURBO JET」)100%股權

於二零一零年十一月二十四日，本集團出售Easy Carry、Profit Guard及Turbo Jet，彼等合共擁有在南漳經營渡假村業務之南漳水鏡湖度假村酒店有限責任公司100%股權。

已收代價

	千港元
現金及現金等值項目之已收代價	3,500
已收代價總額	<u>3,500</u>

失去控制權之資產及負債分析

	千港元
非流動資產	
預付租約款	1,102
流動資產	
應收賬款	1
銀行結餘及現金	1
流動負債	
應付賬款及其他應付款項	(50)
出售之淨資產	<u>1,054</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

36. 出售附屬公司(續)

(II) 截至二零一零年十二月三十一日止年度出售EASY CARRY TRADING LIMITED(「EASY CARRY」)、PROFIT GUARD INTERNATIONAL LIMITED(「PROFIT GUARD」)及TURBO JET DEVELOPMENT LIMITED(「TURBO JET」) 100%股權(續)

出售附屬公司之收益

	千港元
已收及應收代價	3,500
出售之淨資產	(1,054)
因失去對附屬公司之控制權而從權益重分類至 損益之附屬公司淨資產之累計匯兌差額	3,197
出售之收益	<u>5,643</u>

出售附屬公司之現金流入淨額

	千港元
現金及現金等值項目之已收代價	3,500
減：出售之銀行結餘及現金	(1)
出售附屬公司之現金流入淨額	<u>3,499</u>

37. 股本

	股份數目	二零一一年		股份數目	二零一零年	
		每股 港元	金額合計 千港元		每股 港元	金額合計 千港元
法定						
每股面值0.05港元之普通股	60,000,000,000	0.05	3,000,000	60,000,000,000	0.05	3,000,000
已發行及繳足						
於一月一日	3,933,329,504	0.05	196,667	3,933,329,504	0.05	196,667
發行新股(附註)	4,373,997,292	0.05	218,699	-	-	-
於十二月三十一日	<u>8,307,326,796</u>	<u>0.05</u>	<u>415,366</u>	<u>3,933,329,504</u>	<u>0.05</u>	<u>196,667</u>

附註：

誠如附註35所披露，於二零一一年七月七日，4,373,997,292股本公司代價股份已按每股0.165港元發行，作為透過收購被收購集團而收購淨資產之代價一部分。代價股份已於收購完成日期入賬列作繳足。

新股份與現有股份於各方面享有同等地位。

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. 關連人士交易

a) 截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，本集團曾與其關連人士訂立下列交易：

- (i) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，梁先生為償還銀行貸款約537,614,000港元（二零一零年：154,330,000港元）向銀行作出個人擔保。
- (ii) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司按代價約1,393,266,000港元透過向利華收購被收購集團而收購淨資產。詳情載於附註35。
- (iii) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，珠海口岸曾提供公司擔保，以擔保盛明（珠海）向保利三好作出35,000,000港元貸款之可收回性，該貸款將於二零一七年七月一日到期。

b) 本集團董事及本公司主要管理人員之報酬：

主要管理人員之薪酬（包括已付本公司董事（於附註14披露）及最高薪僱員（於附註15披露）之款項）如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	3,652	3,237
退休福利計劃供款	24	24
	3,676	3,261

本公司董事及主要行政人員之薪酬由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢而釐定。

39. 主要非現金交易

於二零一一年七月七日，本公司完成收購被收購集團之淨資產，代價約1,393,266,000港元，當中約721,709,000港元透過按每股面值0.165港元發行4,373,997,292股本公司代價股份清償，而約451,732,000港元透過發行第一批可換股票據清償。餘下結餘約219,825,000港元（即或然代價撥備）透過發行第二批可換股票據及第三批可換股票據清償，惟於收購完成日期及於二零一一年十二月三十一日尚未結清。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，預付款項約105,594,000港元於該等物業竣工後對該等物業撥充資本。

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. 承擔

a) 經營租賃承擔

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，並有權收取特許費，經協商後，租賃期由十年至十六年（二零一零年：十年至十六年）不等。該等租約之條款亦要求租戶及經營者支付保證按金。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約可於下列期限收取之未來最低租金收入總額如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	27,778	25,303
第二至五年	121,458	114,060
五年以上	93,864	118,971
	243,100	258,334

按持續基準，於二零一一年及二零一零年之投資物業租賃及於二零一零及二零一一年年收取特許費之權利預期可產生約4.2%至13.1%（二零一零年：4.83%至12.6%）之租金收益。該等投資物業及收取特許費之權利於未來六年及十三年已分別有承擔之租戶及經營者。

本集團作為承租人

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約須於下列期限內支付之未來最低租金付款總額如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	77	95

經營租賃款項乃指本集團就若干辦公室物業應付之租金。經磋商之租約平均為期一至兩年，租金平均每一至兩年釐定一次。

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. 承擔(續)

b) 於報告報末，本集團有以下資本承擔：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已訂約但並未於綜合財務報表撥備：		
—收購重新開發之投資物業	230,552	—

41. 退休福利計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例的規定設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃乃為根據香港僱傭條例受僱之僱員而設。強積金計劃為由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員均須按照僱員相關入息之5%向強積金計劃作出供款；但每月相關入息上限為20,000港元。強積金計劃之供款即時歸屬。已付或應付之強積金供款於收益表中扣除。

本集團於中國附屬公司之僱員按中國法規規定參與由市政府管理之國家資助退休計劃，該等附屬公司按國家資助之退休計劃為僱員退休福利作出強制性供款。該等中國附屬公司按合資格僱員薪金之某一百分比供款，有關供款於收益表中扣除。本集團對由中國市政府管理之國家資助退休計劃供款後毋須承擔其退休責任。

本集團並無為其香港及中國以外之附屬公司之員工設立其他退休金計劃。本公司董事認為，於二零一一年十二月三十一日，本集團對於其僱員之退休方面並無重大或然負債。

自綜合收益表中扣除之總成本約88,000港元(二零一零年：51,000港元)乃指本集團就該等計劃於本會計期間應付之供款。

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. 主要附屬公司

本集團於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／註冊 及經營所在地	已發行及 繳足股本／ 註冊資本詳情	本公司間接 持有之擁有權及 表決權比例		主要業務
			二零一一年	二零一零年	
環球動力發展有限公司(「環球動力」)	香港	4港元(附註(i))	100%	100%	投資控股
力昇發展有限公司	香港	1港元	100%	100%	投資控股
新華智青有限公司	香港	2港元	100%	100%	投資控股
Seekerland Investments Limited	香港	2港元	100%	100%	投資控股
哈爾濱環球動力置業有限公司(附註(ii))	中國	人民幣65,000,000元	100%	100%	物業租賃
珠海市百力行酒店管理有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	經營權租賃
惠豐三維農業發展有限公司	中國	1,250,000美元	51%	51%	貿易貨品
帝景開發	中國	人民幣340,000,000元	100%	-	物業開發、 物業買賣及物業租賃

附註：

- i) 環球動力之已發行股本由兩股每股面值1港元之具投票權普通股以及兩股每股面值1港元之無投票權遞延股份所組成。
- ii) 於中國註冊之中外合營企業。

上表載述本集團之主要附屬公司。本公司董事認為，該等公司對本年度業績發揮重要影響或構成本集團大部分之淨資產。本公司董事認為，倘詳述其他附屬公司，將導致提供之資料過於冗長。

於年末或年內任何時間，各附屬公司均無發行任何債務證券。

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. 或然負債

- (a) 就附註20及33而言，於二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日期間，位於重慶之投資物業若干單位及商舖已根據買賣協議售予獨立第三方（「銷售交易」）。租務代理合約及按揭合約連同買賣協議由買方、帝景開發及佳俊一併簽訂。根據租務代理合約之條款，佳俊須分二十年每年向買方支付物業購入價10%之租金收入。

根據本集團法律顧問之法律意見，本公司董事認為，本集團對於問題物業之潛在索償具備有力及有根據之抗辯理據，且本公司董事認為，帝景開發不會因該訴訟而承受重大之財務虧損，並可佔用及出租問題物業予其他租戶以賺取租金收入。

於二零一一年二月二十七日，根據利華及梁先生於收購完成日期以本集團為受益人而簽立之彌償保證契約，利華及梁先生將就本集團因收購被收購集團而收購之投資物業及由於收購完成日期或之前經營被收購集團而產生或累計針對本集團之任何糾紛及訴訟（不論於收購完成日期之前或之後展開）而承受之一切成本，向本集團提供彌償保證（「經彌償負債」）。

另外，於二零一一年五月十九日，珠海口岸訂立承諾以支付上述經彌償負債，惟以梁先生根據其為帝景開發為受益人而簽立之彌償保證協議之責任尚未清償帝景開發可能蒙受之有關虧損、負債及開支為限。

- (b) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團收到由一位獨立第三方發出之法律函件，內容關於一份過往獨家分銷權協議之糾紛。該獨立第三方指稱損失人民幣12,000,000元。

本公司董事認為，本集團具備有力及有根據之抗辯理據，原因是該獨立第三方無權訂立任何獨家分銷權協議。因此，本集團敗訴之機會極低，故本集團預期不會因而承受重大之財務虧損。據此，於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之綜合財務報表內並沒有為任何申索及其他成本作出撥備。

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

44. 本公司財務狀況表

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產		
於附屬公司權益(附註(a))	1,811,503	433,834
流動資產		
其他應收款項	400	3,503
衍生金融資產	57,660	—
銀行結餘及現金	8	19
	58,068	3,522
流動負債		
其他應付款項	4,509	3,182
應付附屬公司款項(附註(b))	115,017	113,062
應付一家共同控制實體款項	5,274	—
衍生金融負債	282,904	—
銀行貸款	30,000	40,000
	437,704	156,244
淨流動負債	(379,636)	(152,722)
資產總值減流動負債	1,431,867	281,112
資本及儲備		
股本	415,366	196,667
儲備(附註(e))	523,183	84,445
權益總額	938,549	281,112
非流動負債		
可換股票據(附註(c))	280,912	—
或然代價撥備(附註(d))	212,406	—
	493,318	—
	1,431,867	281,112

100

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

44. 本公司財務狀況表(續)

附註：

(a) 於附屬公司權益

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股份，按成本	2,026,399	633,132
應收附屬公司款項	567,345	582,943
	2,593,744	1,216,075
減：減值虧損	(782,241)	(782,241)
	1,811,503	433,834

應收附屬公司款項為無抵押、免息及於一年後償還。

(b) 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

(c) 可換股票據

詳情載於附註30。

(d) 或然代價撥備

詳情載於附註33。

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

44. 本公司財務狀況表(續)

附註：(續)

(e) 儲備

	股份溢價 千港元	繳入盈餘儲備 千港元 (附註)	資本贖回儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一零年一月一日	130,594	115,419	52	(196,699)	49,366
本年度全面收益總額	-	-	-	35,079	35,079
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	130,594	115,419	52	(161,620)	84,445
透過收購被收購集團收購淨資產 而發行股份	503,010	-	-	-	503,010
本年度全面開支總額	-	-	-	(64,272)	(64,272)
於二零一一年十二月三十一日	633,604	115,419	52	(225,892)	523,183

附註：

因本集團重組而於一九八九年產生之繳入盈餘指本公司根據重組計劃配發之股份面值與被收購附屬公司當時綜合資產淨值之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，繳入盈餘可在若干情況下分派予股東。倘屬以下情況，本公司不得宣派或派付股息或自繳入盈餘作出分派：

- i) 本公司於作出分派後會或將於無法償還其到期負債；或
- ii) 本公司資產可變現價值將因此而低於其負債及其已發行股本及股份溢價賬之總和。

45. 報告期後事項

於二零一二年三月十二日，本金額28,160,000港元之第一批可換股票據已轉換為220,000,000股本公司新普通股。

五年財務概要

以下為本集團過往五個財政年度之綜合業績、資產及負債概要，乃摘錄自己公佈經審核財務報表，並作出適當重新分類：

	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
業績					
收益	27,310	24,814	22,568	66,114	185,253
本公司擁有人應佔 溢利／（虧損）	49,824	54,269	(18,357)	(27,134)	54,387
資產及負債					
資產總額	3,116,706	543,960	466,714	459,510	430,064
負債總額	(1,999,149)	(246,630)	(214,099)	(156,048)	(409,295)
非控股權益	(4,739)	(4,500)	(5,578)	(60,527)	(56,011)
本公司擁有人應佔權益	1,112,818	292,830	247,037	242,935	(35,242)

投資物業表

簡述	用途	面積	應佔權益 百分比
中華人民共和國 黑龍江省哈爾濱市 中央大街與花園街 交匯處東北角	商業	總面積— 約13,923平方米	100
中華人民共和國 重慶市南岸區南坪 街道南坪北路8號帝景摩爾 兩層地庫至七樓之若干部份	商業(翻新/ 內部擴建中)	總面積— 約100,885平方米	100