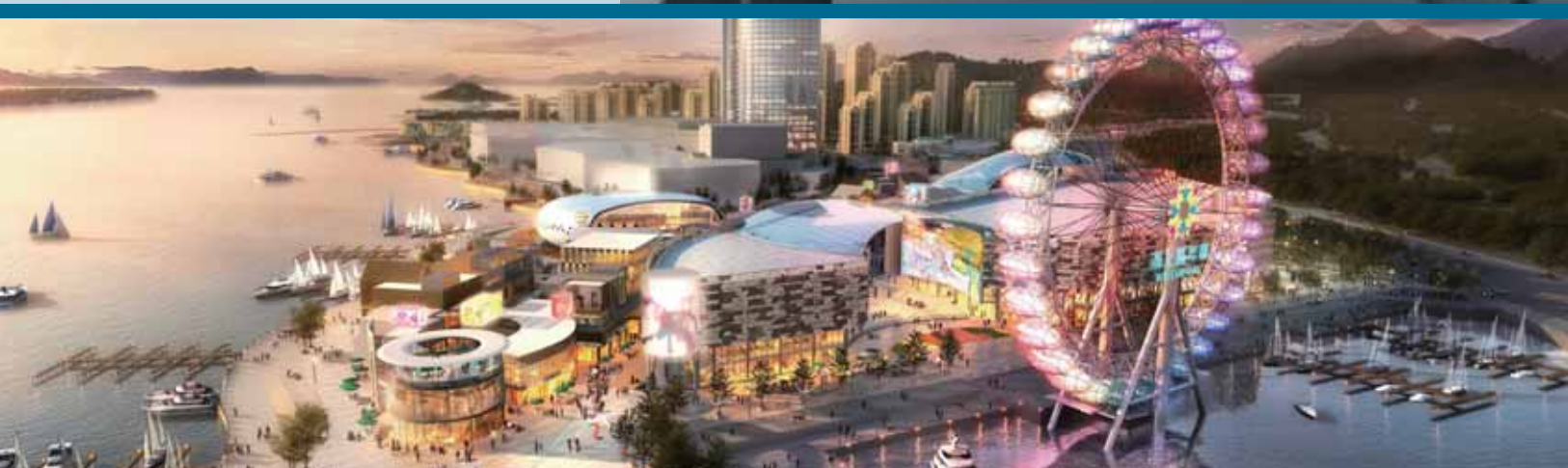




CARNIVAL GROUP
INTERNATIONAL

嘉年華國際控股
有限公司

二零一二年年報





目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	5
董事簡歷	10
企業管治報告	12
董事會報告	23
獨立核數師報告	32
綜合全面收益表	34
綜合財務狀況表	36
財務狀況表	38
綜合權益變動表	39
綜合現金流量表	42
綜合財務報表附註	44
所持主要物業詳情	125
財務概要	126

公司資料

董事會

執行董事

景百孚(主席)
王雄(副主席)
宮曉程
韓銘生
劉健

獨立非執行董事

陳偉業
伍家聰
梁寶瑩

審核委員會

陳偉業(主席)
伍家聰
梁寶瑩

薪酬委員會

陳偉業(主席)
伍家聰
梁寶瑩

提名委員會

陳偉業(主席)
伍家聰
韓銘生

公司秘書

陳婉綦

授權代表

景百孚
陳婉綦

法律顧問

澳大利亞銘德律師事務所

核數師

國衛會計師事務所有限公司
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
皇后大道中183號
中遠大廈
44樓4402-03室

股份登記及過戶總處

HSBC Securities Services (Bermuda) Limited
6 Front Street
Hamilton HM 11
PO Box HM1020
Hamilton HM DX, Bermuda

於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

東亞銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

股份代號

996

網站

www.0996.com.hk

主席報告

本人謹代表嘉年華國際控股有限公司(前稱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」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度業績。

截至二零一二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351,900,000港元,而去年同期則錄得虧損淨額約77,500,000港元。虧損淨額大幅增加是由於(i)提早贖回承兌票據之虧損約199,700,000港元; (ii)估算財務成本增加約162,100,000港元; 及(iii)其他經營開支增加約130,900,000港元所致,部分由出售附屬公司之收益約195,600,000港元所抵銷。

除二零一一年有關中國青島市一項大型物業發展及投資項目之非常重大收購事項外,本集團於二零一二年亦投資一項位於成都的物業發展項目。該項目位於成都市天府新區東南面之優越地段,而四川省人民政府已經原則上同意發展天府新區。根據專門從事房地產服務之專業服務公司所述,成都高新區將投資人民幣65,000,000,000元加快天府新區內之建設工程。鑒於天府新區現時及計劃中的發展,以及隨之而來的商機,我們相信日後對高檔住宅及商業樓宇的需求將會繼續蓬勃興旺。另一方面,本集團分別於二零一二年三月及四月訂立買賣協議出售於重慶及瀋陽營運物業投資業務之附屬公司,藉以重新分配本集團資源及增加本集團之流動資金。

我們的零售顧問及管理服務於二零一零年及二零一一年面對重大挑戰。經營租戶均面對業務營運困難情況。由於近年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,此方面之業務營運整體表現於往後年度將繼續困難。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。於往後數年,我們的零售顧問及管理服務將專注於我們在青島及成都的物業投資及發展項目。

於二零一一年完成收購偉利有限公司之51%股本權益後,本集團首次開始從事汽油及柴油業務。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。因此,本集團決定出售該業務,並於二零一二年二月完成出售。



主席報告

儘管全球經濟前景不明朗，然而，受急速城市化、預期中國人民生活水平提高及中國旅遊業蓬勃發展帶動之強勁需求所支持，長遠而言，本集團對中國旅遊城市的物業市場仍然充滿信心。本集團已積極於中國旅遊城市的物業市場發掘投資機會，務求令投資組合能多元化至包括中國不同省份，並改善本集團之盈利能力。

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
景百孚

香港，二零一三年三月二十八日



管理層討論及分析

企業概覽

本集團之主要業務為：(i)物業發展及投資；(ii)交易及投資；及(iii)零售顧問及管理服務業務。

收購附屬公司

於二零一二年七月十三日，本公司之直接全資附屬公司Easy Linkage Development Limited (「Easy Linkage」)、本公司主要股東景百孚先生、永德國際控股有限公司 (「永德」) 與盛世資本投資有限公司 (「盛世」) 訂立股份認購協議，據此：(i) Easy Linkage認購盛世股本中100股每股面值1.00美元之普通股；(ii)永德將1股盛世普通股兌換成為1股無投票權遞延股份；及(iii)永德將永德墊付予恒領集團有限公司之股東貸款授讓予Easy Linkage，總代價為400,000,780港元。代價已以現金780港元及本公司發行本金額400,000,000港元於二零一七年到期之可換股票據支付，有關可換股票據可兌換為1,333,333,333股本公司普通股。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則 (「上市規則」)，是項交易構成本公司一項主要及關連交易，並已於二零一二年九月十日完成。本公司因此間接持有盛世已發行股本約99.01%。盛世及其附屬公司之主要業務為於中國成都從事物業發展業務，地盤總面積約為72,500平方米，計劃發展為一組樓面總面積約481,000平方米之商住綜合建築群。

出售附屬公司

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 (統稱為「德聯集團」) (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。出售事項已於二零一二年二月八日完成。是項交易令本年度確認收益約9,470,000港元。根據本公司日期為二零一二年一月六日之公佈，本公司預期因出售事項產生之收益約為5,700,000港元。有關差額主要由於德聯集團於二零一一年十二月一日至完成日期期間產生進一步虧損所致。

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 (統稱為「Sundynasty集團」) (即Timecastle International Limited、萬君發展有限公司、東方銀座商業(北京)有限公司、北京華文輻廣告有限公司、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。出售事項已於二零一二年六月五日完成。是項交易令本年度確認收益約129,627,000港元。根據本公司日期為二零一二年三月八日之公佈，本公司估計因出售事項產生之收益約為43,600,000港元。有關差額主要由於(i)Sundynasty集團於二零一二年一月一日至完成日期期間產生進一步虧損；(ii)撥回累計匯兌儲備；及(iii)確認因重新換算Sundynasty集團及餘下集團之流動賬目而產生之匯兌差額所致。

管理層討論及分析

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。出售事項已於二零一二年四月二十三日完成。是項交易令本年度確認收益約29,936,000港元。

於二零一二年四月二十七日，本公司之間接全資附屬公司深圳市深恆貿易有限公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價230,000,000港元出售本集團於瀋陽市建興源投資管理有限公司之全部股本權益。根據上市規則，出售事項構成本公司一項須予披露交易。出售事項已於二零一二年六月二十二日完成。是項交易令本年度確認收益約36,029,000港元。

業務回顧

於二零一二年，歐元區主權債務危機及全球經濟持續放緩等外圍因素之影響仍然揮之不去，導致市場觀望氣氛較濃厚。儘管中國人民銀行放鬆銀根，兩度下調存款準備金率並降低存款及貸款利率，於中國政府之調控措施下，市況依然充滿挑戰。董事認為，觀乎中國之經濟基礎穩健、急速城市化及蓬勃發展的旅遊事業，因此，長遠而言，在旅遊城市開發綜合房地產項目應會有樂觀前景。

發展中物業及物業投資

本集團位於青島市的發展中物業總地盤面積約348,900平方米。本集團擬於該地塊上開發樓面總面積約765,800平方米之酒店、購物商場、娛樂設施及住宅單位。

本集團開設之五星級豪華酒店將提供各種住宿選擇及多元化之酒店設施。樓面面積約達130,600平方米之高級折扣商品購物中心將成為大中華區首個一站式高級折扣商品購物中心，提供充滿活力之購物、休閒、文娛、娛樂及美食好去處，並將由經驗豐富之台灣零售專才領導。濱海住宅區佔地約126,040平方米，樓面面積約為350,000平方米，該區提供1,400餘戶可飽覽唐島灣景緻，提供一級生活格調及款式多樣的高檔物業。

本集團位於成都市的發展中物業總地盤面積約72,500平方米，本集團擬將其發展成一個樓面總面積約481,000平方米之商住綜合項目。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之租金收入約為4,500,000港元，較二零一一年下跌約14,000,000港元或75.9%，而租金收入下跌主要由於年內出售附屬公司所致。

管理層討論及分析

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。於年內，證券買賣之虧損淨額約為32,900,000港元。錄得虧損乃主要因持作交易投資之公平值虧損所致。

零售顧問及管理服務業務

年內，本集團零售顧問及管理服務分部之總收益約為10,500,000港元，較二零一一年同期減少約40,600,000港元或79.4%。總收益減少之主要原因是於年內出售附屬公司所致。

已終止經營業務

汽油及柴油業務

年內，本集團已出售汽油及柴油業務，而於截至二零一二年十二月三十一日止年度，出售帶來之收益約為9,470,000港元。

財務回顧

財務業績

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約307,970,000港元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度虧損約69,500,000港元增加約343%。虧損淨額大幅增加主要由於(i)年內提早贖回承兌票據之公平值虧損約199,700,000港元，乃按(a)承兌票據之本金額900,000,000港元連同應計利息約7,800,000港元；與(b)於不同贖回日期之賬面值約708,100,000港元比較後計算所得；(ii)與二零一一年比較可換股票據及承兌票據之估算財務成本增加約162,000,000港元；及(iii)與二零一一年比較其他經營開支增加約130,900,000港元，主要原因是經營於二零一一年十二月及二零一二年九月新收購之大規模附屬公司從而導致銷售物業合同年期延長而使銷售合同成本撥備增加約42,900,000港元、差旅開支上升約35,100,000港元及廣告與市場銷售開支增加約24,600,000港元。

本集團於年內經營投資組合(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32,900,000港元，而本集團則於年內錄得負收益約17,800,000港元。



管理層討論及分析

資本結構、流動性及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，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。於二零一二年十二月三十一日，本公司之已發行股本約為879,200,000港元，分為4,396,120,965股每股面值0.2港元之股份。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之流動資產及流動負債分別約為6,658,100,000港元（二零一一年十二月三十一日：6,708,300,000港元）及約為3,622,600,000港元（二零一一年十二月三十一日：2,432,600,000港元）。於二零一二年十二月三十一日，以流動資產除以流動負債計算得出之流動比率約為1.84倍，於二零一一年十二月三十一日則為2.76倍。流動比率下降主要由於借款之即期部分增加所致。

於二零一二年十二月三十一日，本集團資產總值及負債總額分別約為13,195,800,000港元（二零一一年十二月三十一日：12,829,500,000港元）及7,509,500,000港元（二零一一年十二月三十一日：6,982,400,000港元）。於二零一二年十二月三十一日，以負債總額除以資產總值計算之負債比率為0.57倍，而於二零一一年十二月三十一日為0.54倍。負債比率增加乃主要由於發行可換股票據及借款增加所致。

於二零一二年十二月三十一日，現金及等同現金約為352,900,000港元（二零一一年十二月三十一日：1,286,000,000港元）。有關跌幅主要是由於年內銷售物業產生之成本及償還承兌票據所致。

於二零一二年十二月三十一日，本集團以借款及長期債務（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54.2%（二零一一年十二月三十一日：41.3%）。資本負債比率上升主要由於二零一二年新收購之附屬公司之銀行及其他借款及發行可換股票據所致。

本集團預期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

於二零一二年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債。

本集團資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團已向銀行及其他財務機構抵押約為11,471,900,000港元之若干物業，以為本集團獲授之若干貸款提供抵押。

管理層討論及分析

僱員資料

於二零一二年十二月三十一日，本集團僱用194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。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之員工成本合共約為38,700,000港元(二零一一年：16,900,000港元)，較二零一一年增加約128.8%。

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

展望

除了於二零一一年收購青島市之物業發展項目外，於二零一二年九月，本集團收購一項位於成都市之物業發展項目。該項目位於成都市天府新區東南面之優越地段，而四川省人民政府已經原則上同意發展該區。根據專門從事房地產服務之專業服務公司所述，成都高新區將投資約人民幣65,000,000,000元加快天府新區內之建設工程。鑒於天府新區現時及計劃中的發展，以及隨之而來的商機，董事相信，日後高檔住宅及商業樓宇的需求將會繼續蓬勃興旺。

鑒於國內生產總值高企以及青島市及成都市旅遊業有所增長，董事預期日後青島市及成都市項目將帶來強勁現金流入，並可加強本集團之財務狀況。此外，管理層相信透過業務擴展及資源重新分配，物業發展及投資業務將能為本公司及其股東帶來可觀之回報。

作為業務計劃及策略的一部分，本集團將繼續物色其他具有優厚潛力及／或有可能為本集團及本公司股東帶來長期利益的物業發展及投資機會。



董事簡歷

執行董事

景百孚先生，現年42歲，於二零一二年九月十日獲委任為執行董事，並於二零一二年十月二十二日獲委任為董事會主席。彼於物業開發及企業管理方面擁有豐富經驗。彼現時為本公司其中兩間子公司之董事。景先生亦為企展控股有限公司（一家於聯交所主板上市之公司，股份代號：1808）之執行董事及主席。除上述者外，景先生於過去三年內並無於任何其他上市公司擔任任何董事職務。

王雄先生，現年46歲，於二零一三年三月一日獲委任為執行董事及董事會副主席。彼於一九八七年畢業於哈爾濱工程大學，獲工程學學士學位，及後於一九九三年於日本東海大學獲電子學碩士學位。彼曾於中國不同的政府部門及香港企業工作，於資訊科技及金融領域擁有超過十五年的投資經驗，並與政府部門保持廣泛的關係。王先生於過去三年內並無於任何其他上市公司擔任任何董事職務。

宮曉程先生，28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。宮先生先生於過去三年內並無於任何其他上市公司擔任任何董事職務。

韓銘生先生，現年34歲，自二零一零年一月十四日起獲委任為執行董事，自二零零八年六月四日起獲委任為本公司之合資格會計師，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及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。韓先生目前為麗盛集團控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1004）之執行董事。除上文所披露者外，韓先生於過去三年內並無於任何其他上市公司擔任任何董事職務。

劉健先生，現年59歲，自二零一三年三月七日起獲委任為執行董事。彼畢業於上海交通大學。劉先生具有十五年以上投資銀行經驗及二十年以上中國企業管理經驗。彼曾於中國國有企業，包括華潤（集團）有限公司及中國對外經濟貿易部等任職。彼亦曾於多間跨國企業及上市公司擔任重要職務。劉先生目前為漢思能源有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：554）之獨立非執行董事。除上文所披露者外，劉先生於過去三年內並無於任何其他上市公司擔任任何董事職務。

董事簡歷

獨立非執行董事

陳偉業先生，現年49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。陳先生於過去三年內並無於任何其他上市公司擔任任何董事職務。

伍家聰先生，現年56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。伍先生於過去三年內並無於任何其他上市公司擔任任何董事職務。

梁寶瑩女士，現年42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。梁女士於過去三年內並無於任何其他上市公司擔任任何董事職務。



企業管治報告

本公司一直致力維持良好之企業管治標準及程序，以確保披露資料之完整性、透明度及質素，從而提高股東價值。

企業管治常規

本公司已採納載於上市規則附錄十四之企業管治常規守則（「前企業管治守則」）所載守則條文，前企業管治守則由二零零五年一月一日起生效，並經修訂及更名為企業管治守則及企業管治報告（「新企業管治守則」），由二零一二年四月一日起生效。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司已遵守前企業管治守則及新企業管治守則之所有守則條文，惟偏離下述守則條文。

前企業管治守則及新企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁（「行政總裁」）之角色應有區分。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司並無行政總裁一職。行政總裁之職責由董事會成員分擔。於二零一三年三月一日，本公司執行董事王雄先生獲委任為本公司副主席並擔當行政總裁之職責。

前企業管治守則及新企業管治守則之守則條文第A.4.1條規定，非執行董事的委任應有指定任期及須重選。儘管王志浩先生（「王先生」）（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章程細則之規定於本公司股東週年大會上輪席退任並重選連任。

新企業管治守則之守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。獨立非執行董事陳偉業先生、伍家聰先生及梁寶瑩女士由於彼等各自之公務而未能出席於二零一二年五月十日舉行之本公司股東週年大會以及分別於二零一二年五月十日及二零一二年九月五日舉行之本公司股東特別大會。但彼等已積極出席董事會會議及委員會會議，了解本公司各項事務。

新企業管治守則之守則條文第D.1.4條規定，本公司應有正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。本公司並無向陳偉業先生、伍家聰先生及梁寶瑩女士發出正式委任書，惟董事須根據章程細則輪席退任。此外，董事於履行彼等作為董事之職責及責任時，已遵守公司註冊處所頒佈之「董事責任指引」以及香港董事學會出版之「董事指引」及「獨立非執行董事指南」（如適用）之指引條文。此外，董事積極遵守根據法規及普通法之要求、上市規則、法律及其他法規之要求及本公司之業務及管治政策。

除上文所述者外，董事認為，本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度已遵守前企業管治守則及新企業管治守則所載的守則條文。

企業管治報告

董事進行證券交易

本公司已採納標準守則所載有關董事進行證券交易的操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認，全體董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載規定標準。

董事會

董事會負責領導及控制本公司，並負責制定本集團之整體策略，檢討營運及財務表現。本集團整體策略、主要收購及出售、年度預算、年度及中期業績、建議委任或重新委任董事、主要資本交易之批准及其他重大的經營及財務事項，須留待董事會決定或考慮。管理層獲董事會授權負責本集團之日常管理。此外，董事會亦已授權各董事委員會履行各項職責。各董事委員會之進一步詳情已載於本報告。

董事會現時由八名董事組成，包括五名執行董事及三名獨立非執行董事：

執行董事

景百孚先生(主席)

王雄先生(副主席)

宮曉程先生

韓銘生先生

劉健先生

獨立非執行董事

陳偉業先生

伍家聰先生

梁寶瑩女士

董事會成員間概無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。董事會之上述均衡組合，以確保董事會之高度獨立性。董事會之組成反映其技能與經驗相平衡，可作出有效領導。董事之履歷詳情載於第10至11頁「董事簡歷」一節。



企業管治報告

董事之培訓

根據新企業管治守則之守則條文第A.6.5條規定，所有董事應參加持續專業發展，發展及更新其知識及技能，以確保彼等向董事會作出知情及恰當之貢獻。

全體董事均已參加持續專業發展，並已向本公司提供彼等於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度接受培訓之記錄。除董事自行參加之專業培訓外，本公司亦已於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度向董事提供相關培訓。

主席及行政總裁

於二零一二年十月二十二日，本公司之執行董事景百孚先生獲委任為本公司之董事會主席，以接替周承榮先生之職務。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司並無行政總裁一職。行政總裁之職責乃由董事會成員履行。王雄先生於二零一三年三月一日獲委任為本公司副主席，以擔當行政總裁之職責。

非執行董事

三名獨立非執行董事均為卓越人才，持有會計、財務及法律方面之學術及專業資格。憑藉彼等於各行各業累積之經驗，可為有效履行董事會之職務及職責提供強大支援。各獨立非執行董事已就其獨立身份向本公司發出年度確認書，而本公司認為彼等均屬上市規則第3.13條項下之獨立人士。

獨立非執行董事的委任並無指定任期，惟彼等須根據章程細則輪值退任。

董事會會議

董事會每年大約按四個季度舉行四次預定董事會會議，亦會於需要時另外舉行會議。本公司會預先計劃有關預定會議。董事會將於定期董事會會議上檢討營運及財務表現，以及審閱及批准年度及中期業績。

企業管治報告

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事會曾舉行十三次會議。全體董事均有機會將任何事宜納入董事會定期會議議程，且於董事會會議舉行前，均享有充份時間事先審閱與將予討論事宜相關之文件及資料。

董事姓名	出席會議次數
執行董事	
景百孚先生(主席) [*] (附註1)	1/1
王雄先生(副主席) ^(附註2)	不適用
周承榮先生 ^(附註8)	9/13
武宏光先生 ^(附註8)	12/13
戴鵬先生 ^(附註8)	12/13
宮曉程先生 ^(附註3)	9/10
韓銘生先生	13/13
劉健先生 ^(附註4)	不適用
徐懿先生 ^(附註5)	11/12
盧啟邦先生 ^(附註6)	6/8
非執行董事	
王志浩先生 ^(附註7)	1/2
獨立非執行董事	
陳偉業先生	12/13
伍家聰先生	7/13
梁寶瑩女士	7/13

附註：

1. 景百孚先生於二零一二年九月十日獲委任為執行董事，並於二零一二年十月二十二日獲委任為董事會主席，在其獲委任後，曾舉行一次董事會會議。
2. 王雄先生於二零一三年三月一日獲委任為執行董事及董事會副主席。
3. 宮曉程先生於二零一二年三月七日獲委任為執行董事，在其獲委任後，曾舉行十次董事會會議。
4. 劉健先生於二零一三年三月七日獲委任為執行董事。
5. 徐懿先生於二零一二年九月十日辭任執行董事，在其辭任前，曾舉行十二次董事會會議。
6. 盧啟邦先生於二零一二年三月七日獲委任為執行董事並於二零一二年七月三十一日辭任，在其任期內，曾舉行八次董事會會議。
7. 王志浩先生於二零一二年三月一日辭任非執行董事，在其辭任前，曾舉行兩次董事會會議。
8. 周承榮先生、武宏光先生及戴鵬先生於二零一三年三月二十八日辭任執行董事。

企業管治報告

董事會會議記錄由本集團之公司秘書(「公司秘書」)保存，並可供董事查閱。每名董事會成員均有權查閱董事會文件及相關資料，亦可在不受限制下取得公司秘書之意見及享用其服務，並可於需要時尋求外界專業意見。

本公司已就針對其董事作出之相關法律行動，安排適當之保險保障。

股東大會

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司曾舉行三次股東大會，即於二零一二年五月十日舉行之二零一二年股東週年大會，以及分別於二零一二年五月十日及二零一二年九月五日舉行之兩次股東特別大會。

董事姓名	出席會議次數
執行董事	
景百孚先生(主席) [*] (附註1)	不適用
王雄先生(副主席) ^(附註2)	不適用
周承榮先生 ^(附註8)	2/3
武宏光先生 ^(附註8)	2/3
戴鵬先生 ^(附註8)	1/3
宮曉程先生 ^(附註3)	0/3
韓銘生先生	3/3
劉健先生 ^(附註4)	不適用
徐懿先生 ^(附註5)	2/3
盧啟邦先生 ^(附註6)	2/2
非執行董事	
王志浩先生 ^(附註7)	不適用
獨立非執行董事	
陳偉業先生	0/3
伍家聰先生	0/3
梁寶瑩女士	0/3

企業管治報告

附註：

1. 景百孚先生於二零一二年九月十日獲委任為執行董事，並於二零一二年十月二十二日獲委任為董事會主席，在其獲委任後，並無舉行股東大會。
2. 王雄先生於二零一三年三月一日獲委任為執行董事及董事會副主席。
3. 宮曉程先生於二零一二年三月七日獲委任為執行董事，在其獲委任後，曾舉行三次股東大會。
4. 劉健先生於二零一三年三月七日獲委任為執行董事。
5. 徐懿先生於二零一二年九月十日辭任執行董事，在其辭任前，曾舉行三次股東大會。
6. 盧啟邦先生於二零一二年三月七日獲委任為執行董事並於二零一二年七月三十一日辭任，在其任期內，曾舉行兩次股東大會。
7. 王志浩先生於二零一二年三月一日辭任非執行董事，在其辭任前，並無舉行股東大會。
8. 周承榮先生、武宏光先生及戴鵬先生於二零一三年三月二十八日辭任執行董事。

董事會負責與股東持續保持對話，尤其是藉股東週年大會或其他股東大會與股東溝通，並鼓勵股東參加大會。

提名委員會

於考慮提名新董事時，董事會將計及候選人士之資歷、才能、工作經驗、領導能力及專業操守。

本公司已於二零一二年三月二十八日成立提名委員會，並訂定書面職權範圍，目前由兩名獨立非執行董事陳偉業先生(主席)及伍家聰先生以及一名執行董事韓銘生先生組成。提名委員會之職權範圍現可於聯交所及本公司網站瀏覽。

提名委員會所採納之職權範圍與新企業管治守則所載守則條文一致。

提名委員會之職能為檢討及監督董事會之架構、規模及組成；就完善本集團策略之任何建議變動向董事會提供推薦建議；物色合資格人選出任董事會成員；評估獨立非執行董事之獨立性；以及就委任或重新委任董事及董事(特別是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提供推薦建議。



企業管治報告

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，提名委員會曾舉行一次會議，以考慮執行董事之建議委任、評估獨立非執行董事會之獨立性、考慮董事之重選以及檢討董事會之組成。

成員姓名	出席會議次數
陳偉業先生(主席)	1/1
伍家聰先生	1/1
韓銘生先生	1/1

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，並訂定書面職權範圍，現時由三名獨立非執行董事陳偉業先生(主席)、伍家聰先生及梁寶瑩女士組成。薪酬委員會之職權範圍現可於聯交所及本公司網站瀏覽。

薪酬委員會所採納之職權範圍與新企業管治守則所載守則條文一致。

薪酬委員會之職能為就全體董事及高級管理層之薪酬政策及架構，及就制訂薪酬政策設立正規而具透明度的程序，向董事會提供推薦建議。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行兩次會議，以考慮新執行董事之建議薪酬，以及檢討董事及高級管理層之薪酬待遇。

成員姓名	出席會議次數
陳偉業先生(主席)	2/2
伍家聰先生	2/2
梁寶瑩女士	2/2

應付董事之酬金乃根據彼等各自僱傭協議所訂明之合約條款(如有)，由董事會參考本公司薪酬委員會之推薦建議、本集團之表現及當時市場狀況釐定。有關董事之薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。

企業管治報告

審核委員會

本公司已於一九九九年十一月九日成立審核委員會，並訂定書面職權範圍，現時由三名獨立非執行董事陳偉業先生(主席)、伍家聰先生及梁寶瑩女士組成。審核委員會之職權範圍現可於聯交所及本公司網站瀏覽。

審核委員會所採納之職權範圍與新企業管治守則所載守則條文一致。

審核委員會主要負責就委任、續聘及罷免外聘核數師及批准外聘核數師之酬金及委聘條款，以及有關核數師辭任或罷免之任何問題向董事會提供推薦建議；審閱本集團之中期及年度報告及綜合財務報表；及監察本公司之財務申報制度(包括資源之充足性，本公司負責財務申報員工之資格及經驗及彼等之培訓安排及預算)以及內部監控程序。

審核委員會定期與外聘核數師會面，以討論審核過程中任何需關注事宜。審核委員會向董事會呈交中期及年度報告前先進進行審閱。審核委員會不僅著重會計政策及慣例變動之影響，亦著重於審閱本公司中期及年度報告時遵守會計準則、上市規則及其他法例規定。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，審核委員會曾舉行兩次會議。

成員姓名	出席會議次數
陳偉業先生(主席)	2/2
伍家聰先生	2/2
梁寶瑩女士	2/2

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，審核委員會已審閱本集團之年度及中期業績，並認為有關業績之編製已遵守適用會計準則及上市規則。

審核委員會已留意本集團之現有內部監控系統，並知悉有關系統將每年進行檢討。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之賬目乃由國衛會計師事務所有限公司審核，其任期將於本公司應屆股東週年大會屆滿。審核委員會已向董事會作出推薦，建議於本公司應屆股東週年大會上續聘國衛會計師事務所有限公司為本公司之核數師。



企業管治報告

核數師酬金

年內已付／應付本公司核數師之酬金載列如下：

已提供服務	已付／應付費用 千港元
核數服務	800
非核數服務	1,660
	2,460

公司秘書

本公司已委任Uni-1 Corporate Services Limited (「Uni-1」) (一間提供公司秘書服務之外部專業公司) 為本集團提供各項合規公司秘書服務，以協助本集團應付規管環境之變動。

Uni-1之代表陳婉綦女士 (「陳女士」) 已獲委任擔任本公司之公司秘書。

本公司執行董事韓銘生先生為公司秘書於本公司之主要聯絡人。

根據上市規則第3.29條，截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，陳女士已接受不少於十五小時之相關專業培訓。

股東權利

本公司之股東大會為股東及董事會提供溝通之機會。本公司股東週年大會須每年舉行一次，地點或會由董事會釐定。股東週年大會以外之各股東大會均稱為股東特別大會。

股東召開股東特別大會

股東可根據章程細則所載條文及百慕達公司法召開本公司股東特別大會。股東可用以召開股東特別大會之程序載於「股東提名人士選任為本公司董事之程序」之文件內，該文件現時可於本公司網站瀏覽。

企業管治報告

股東向董事會提出查詢

股東可將書面查詢送交本公司之香港主要營業地點，註明收件人為公司秘書。

股東於股東大會上提呈建議之程序

於股東大會上請求提呈建議所需股東人數應為：

- (a) 代表不少於請求提呈建議當日總投票權二十分之一之股東人數；或
- (b) 不少於一百名股東。

由所有請求人簽署之一份或多份請求書副本須於下列時間呈遞本公司之香港主要營業地點，並應繳足本公司發出有關擬提呈決議案之通告或分發任何必要聲明所需之款項：

- (i) 倘屬要求發出決議案通告之請求書，則須於有關會議舉行前不少於六個星期；及
- (ii) 倘屬任何其他請求書，則須於有關會議舉行前不少於一個星期。

本公司將核證有關請求書，一旦確認請求適合及妥當，董事會將着手進行必要程序。

投票表決

根據上市規則第13.39(4)條之規定，股東於股東大會上之任何表決均須以投票方式進行，惟主席基於誠信原則決定，允許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決者除外。因此，本公司二零一三年股東週年大會通告所載之全部決議案將以投票方式表決。



企業管治報告

與投資者關係

本公司堅持採取開誠的態度，定期與股東溝通，並向彼等作出合理之資料披露。

本公司之資料以下列方式向股東傳達：

- 向全體股東送呈年度及中期業績與報告；
- 在聯交所網站上刊登年度及中期業績公佈及根據上市規則之持續披露規定刊發其他公佈及股東通函；及
- 本公司股東大會亦是董事會與股東進行溝通之有效渠道之一。

董事對綜合財務報表之責任

董事會明瞭其就各財政年度編製真實公平地反映本集團及本公司各項事務，以及該年度之業績與現金流量狀況之本公司綜合財務報表之責任。於編製截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，董事會已選用並貫徹應用合適之會計政策；作出審慎、公平及合理之判斷與估計以及按持續經營基準編製賬目。

董事負責採取所有合理及必要步驟，保障本集團資產以及防止及辨識任何欺詐及其他違規行為。

董事經作出適當查詢後認為，本集團具備充裕資源於可預見將來持續經營，因此，按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

內部監控

管理層已實施內部監控制度以合理確保本集團之資產受到保護、會計記錄妥為保存、適用法律及法規獲得遵守、已向管理層提供及公開可靠之財務資料，以及已辨識及管理對本集團構成影響之投資及業務風險。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事會已檢討內部監控制度以確保其屬有效及足夠。董事會須每年最少進行一次有關檢討。

董事會報告

董事會欣然提呈年報及嘉年華國際控股有限公司(前稱東方銀座控股有限公司)(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

更改公司名稱

根據於二零一二年五月十日舉行之本公司股東特別大會上通過之特別決議案，並經百慕達公司註冊處及香港公司註冊處批准，本公司已將其英文名稱變更改為「Carnival Group International Holdings Limited」及採用「嘉年華國際控股有限公司」作為其中文名稱，由二零一二年五月十四日起生效。

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45。

財務報表

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績以及本公司及本集團於該日之財務狀況載於第36至38頁之綜合財務報表中。

股息

董事會不建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派發任何末期股息(二零一一年：無)。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至二零一二年十二月三十一日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

投資物業

本集團投資物業於截至二零一二年十二月三十一日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註18。

可分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，可供分派予本公司權益持有人之儲備總額為9,404,000港元(二零一一年：9,404,000港元)。

股本

股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註29。

董事會報告

優先購買權

本公司之章程細則或百慕達(即本公司註冊成立之司法權區)法例並無條文規定本公司須就發售新股按比例給予本公司現有股東優先購買權。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一二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。

本集團財務概要

本集團過去五個財政年度之綜合業績以及資產及負債之概要載於本報告第126頁。

慈善捐助

年內，本集團作出慈善捐助300,000港元(二零一一年：無)。

董事

本公司於本年度及直至本年報日期之董事名單載列如下：

執行董事

景百孚先生(主席)	(於二零一二年九月十日獲委任)
王雄先生(副主席)	(於二零一三年三月一日獲委任)
宮曉程先生	(於二零一二年三月七日獲委任)
韓銘生先生	
劉健先生	(於二零一三年三月八日獲委任)
周承榮先生	(於二零一三年三月二十八日辭任)
武宏光先生	(於二零一三年三月二十八日辭任)
戴鵬先生	(於二零一三年三月二十八日辭任)
徐懿先生	(於二零一二年九月十日辭任)
盧啟邦先生	(於二零一二年三月七日獲委任並於二零一二年七月三十一日辭任)

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

董事會報告

根據章程細則第111條，梁寶瑩女士須於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上輪值退任董事，惟符合資格並願重選連任。

景百孚先生、王雄先生及劉健先生於二零一二年股東週年大會後獲委任為董事，根據章程細則第115條，彼等須於股東週年大會上退任董事，惟符合資格並願重選連任。

董事之服務合約

擬於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。

獨立性之確認

本公司已接獲每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條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。

董事購買股份或債權證之權利

於本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立任何安排，致使董事可於任何其他法人團體中獲得有關權利。

董事於合約之權益

除下文「關連交易」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司並無訂立任何於本年度末或年內任何時間仍有效，且本公司董事直接或間接於當中擁有重大權益之重要合約。



董事會報告

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一二年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條記錄在該條文所述登記冊內，或須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉載列如下：

姓名	身份	好倉 / 淡倉	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
景百孚先生	受控法團權益	好倉	1,292,566,034	1,499,999,999	2,792,566,033	63.52%
	受控法團權益	淡倉	—	4,833,333,333	4,833,333,333	109.95%

附註：(i) 1,292,566,034股普通股；(ii) 166,666,666股衍生股份之好倉；及(iii) 4,833,333,333股衍生股份之淡倉乃透過於英屬處女群島註冊成立之有限公司Better Joint Venture Limited（「Better Joint」）持有，而Better Joint則由景百孚先生全資實益擁有。1,333,333,333股衍生股份之好倉乃透過於英屬處女群島註冊成立之有限公司永德國際控股有限公司持有，而該公司則由景百孚先生實益擁有99%。

除上文所披露者外，概無董事及本公司主要行政人員或彼等之聯繫人士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、相關股份或債權證中擁有須記錄在根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊內，或須根據標準守則之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一二年十二月三十一日，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，除董事及主要行政人員之權益外，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：

名稱	身份	好倉/淡倉	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	好倉	-	4,190,751,445	4,190,751,445	95.33%	1
中國建設銀行股份 有限公司	受控法團權益	好倉	40,000,000	5,743,424,854	5,783,424,854	131.56%	1
建銀國際集團控股 有限公司	受控法團權益	好倉	40,000,000	5,743,424,854	5,783,424,854	131.56%	1
建行金融控股有限公司	受控法團權益	好倉	40,000,000	5,743,424,854	5,783,424,854	131.56%	1
建銀國際(控股) 有限公司	受控法團權益	好倉	20,000,000	5,743,424,854	5,763,424,854	131.10%	1
	實益擁有人	好倉	20,000,000	-	20,000,000	0.46%	
建銀國際資產管理 有限公司	受控法團權益	好倉	20,000,000	5,433,179,189	5,453,179,189	124.04%	1
	另一人士之代名人	好倉	20,000,000	-	20,000,000	0.46%	
	實益擁有人	好倉	-	310,245,665	310,245,665	7.06%	
Sino Thrive Investments Limited	另一人士之代名人	好倉	-	1,127,167,630	1,127,167,630	25.64%	1
	於股份擁有抵押權益 之人士	好倉	-	4,190,751,445	4,190,751,445	95.33%	

董事會報告

名稱	身份	好倉/淡倉	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
QD Enterprise Investments	受控法團權益	好倉	-	135,260,114	135,260,114	3.08%	1
	於股份擁有抵押權益 之人士	好倉	-	4,190,751,445	4,190,751,445	95.33%	
景百孚先生	受控法團權益	好倉	1,292,566,034	1,499,999,999	2,792,566,033	63.52%	2、3
	受控法團權益	淡倉	-	4,833,333,333	4,833,333,333	109.95%	2
Better Joint Venture Limited	實益擁有人	好倉	1,292,566,034	166,666,666	1,459,232,700	33.19%	2
	實益擁有人	淡倉	-	4,833,333,333	4,833,333,333	109.95%	
永德國際控股有限公司	實益擁有人	好倉	-	1,333,333,333	1,333,333,333	23.27%	3
	實益擁有人	淡倉	-	-	-	0%	

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57.13%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。

建銀國際資產管理有限公司（「建銀國際資產管理」）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持有之股份中擁有權益。

Sino Thrive Investments Limited（「Sino Thrive」）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為1,292,566,034股股份之法定及實益擁有人，以及本公司所發行本金額為1,500,000,000港元於二零一六年到期之可換股票據（「原有可換股票據」）之持有人。倘根據原有可換股票據之條款及條件全數兌換，可按初始兌換價每股兌換股份0.346港元（可作出反攤薄調整）兌換為最多4,335,260,115股股份。於二零一二年十二月三十一日，每股兌換股份之兌換價調整至0.30港元，Better Joint因而擁有4,833,333,333股衍生股份。Better Joint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Better Joint持有之股份中擁有權益。

附註3：1,333,333,333股衍生股份來自向永德國際控股有限公司（「永德」）發行之可換股票據之抵押權益。永德實益擁有400,000,000港元之可換股票據，倘按兌換價每股兌換股份0.30港元全數兌換，則可兌換1,333,333,333股股份。永德由景先生實益擁有99%，故根據證券及期貨條例，景先生被視為於永德持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，概無其他人士因於本公司之股份或相關股份中擁有權益或淡倉，而名列本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為董事進行證券交易之行為守則。本公司經向所有董事作出具體查詢後，已確認所有董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之標準。

董事會報告

關連交易

於二零一二年七月十三日，本公司之直接全資附屬公司Easy Linkage Development Limited (「Easy Linkage」)、本公司主要股東景百孚先生、永德與盛世資本投資有限公司 (「盛世」) 訂立股份認購協議，據此：(i) Easy Linkage認購盛世股本中100股每股面值1.00美元之普通股；(ii) 永德將1股盛世普通股兌換成為1股無投票權遞延股份；及(iii) 永德將永德墊付予恒領集團有限公司之股東貸款授讓予Easy Linkage，總代價為400,000,780港元。代價已以現金780港元及本公司發行本金額400,000,000港元於二零一七年期到之可換股票據支付，有關可換股票據可兌換為1,333,333,333股本公司股份。根據上市規則，是項交易構成本公司之主要及關連交易，並已獲本公司獨立股東於二零一二年九月五日舉行之股東特別大會上批准。於完成後，本公司間接持有盛世已發行股本約99.01%。

除上文所述者外，截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團並無任何其他關連交易 (定義見上市規則)。

附屬公司

本公司於二零一二年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註45。

借款

於二零一二年十二月三十一日之本集團借款詳情載於綜合財務報表附註31。

主要客戶及供應商

與本集團五大供應商所訂合約之價值合共佔截至二零一二年十二月三十一日止年度之採購總值76%，而與本集團最大供應商所訂合約之價值佔截至二零一二年十二月三十一日止年度之採購總值61%。與本集團五大客戶所訂合約之價值合共佔截至二零一二年十二月三十一日止年度之營業額45%，而與本集團最大客戶所訂合約之價值佔截至二零一二年十二月三十一日止年度之營業額16%。

除上文所披露者外，概無董事、彼等各自之聯繫人士或任何其他股東 (就董事所知，擁有本公司股本超過5%者) 於上述主要供應商或客戶中擁有權益。

董事會報告

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後釐定。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。

董事薪酬

二零一二年之董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。

公眾持股量

於本年度及直至本報告日期，基於本公司可得之公開資料及據董事所知，本公司一直維持上市規則所規定之充足公眾持股量。

審核委員會

本公司已於一九九九年十一月九日根據企業管治守則成立具有書面職權範圍之審核委員會。審核委員會之主要職責為檢討及監察本集團之財務申報程序及內部控制系統。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即陳偉業先生(主席)、伍家聰先生及梁寶瑩女士。審核委員會已審閱本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

核數師

截至二零一二年十二月三十一日止年度之賬目已由國衛會計師事務所有限公司審核，其任期將於股東週年大會屆滿，而有關續聘國衛會計師事務所有限公司為本公司隨後年度核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之賬目乃由國衛會計師事務所審核。於二零一二年三月，國衛會計師事務所重組為國衛會計師事務所有限公司。除上文所述者外，本公司之核數師於過往三年並無任何其他變動。

代表董事會
嘉年華國際控股有限公司
主席
景百孚

香港，二零一三年三月二十八日

獨立核數師報告



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

Chartered Accountants
Certified Public Accountants

致嘉年華國際控股有限公司(前稱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)

我們已審核列載於第34頁至124頁嘉年華國際控股有限公司(前稱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,當中包括於二零一二年十二月三十一日的綜合及公司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。

香港
中環畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

獨立核數師報告

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定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。

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 貴集團於二零一二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。

國衛會計師事務所有限公司

英國特許會計師

執業會計師

黎德誠

執業證書編號：P04165

香港，二零一三年三月二十八日



綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持續經營業務			
收益	5	(17,808)	(12,605)
其他收入及淨收益	7	18,013	5,861
出售附屬公司之收益	36	195,592	–
議價收購之收益	35(a)	185	–
經營租賃租金		(16,607)	(48,909)
員工福利開支		(38,670)	(16,900)
物業、廠房及設備之折舊		(4,281)	(5,396)
投資物業之公平值變動	18	3,850	(2,460)
提早贖回承兌票據之虧損	34	(199,707)	–
其他應收款項減值虧損撥回		–	51,217
財務成本	8	(169,083)	(6,952)
其他經營開支		(155,888)	(24,957)
除稅前虧損		(384,404)	(61,101)
所得稅抵免／(開支)	9	22,992	(217)
來自持續經營業務之年度虧損		(361,412)	(61,318)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年度溢利／(虧損)	10	9,470	(16,136)
年度虧損	11	(351,942)	(77,454)
除所得稅後其他全面收入			
於出售附屬公司時撥回匯兌儲備之重新分類調整	36	(50,468)	–
換算境外業務所產生之匯兌差額		46,442	12,123
除所得稅後年度其他全面(支出)／收入		(4,026)	12,123
年度全面支出總額		(355,968)	(65,331)

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本公司擁有人應佔年度(虧損)/溢利			
–來自持續經營業務		(317,435)	(61,318)
–來自已終止經營業務		9,470	(8,229)
本公司擁有人應佔年度虧損		(307,965)	(69,547)
非控股權益應佔年度虧損			
–來自持續經營業務		(43,977)	–
–來自已終止經營業務		–	(7,907)
非控股權益應佔年度虧損		(43,977)	(7,907)
應佔全面支出總額：			
本公司擁有人		(322,215)	(57,364)
非控股權益		(33,753)	(7,967)
		(355,968)	(65,331)
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	(0.070)	(0.059)
來自持續經營業務 基本及攤薄(每股港元)	15	(0.072)	(0.052)



綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	3,217,415	2,162,764
投資物業	18	2,794,208	3,070,573
商譽	19	526,090	521,002
建設合同之預付款項		–	366,927
		6,537,713	6,121,266
流動資產			
銷售物業	21	5,469,341	4,378,669
應收貿易賬款	22	–	32,250
預付款項、按金及其他應收款項	23	781,034	352,692
持作交易投資	24	54,788	85,504
銀行結餘及存款	25	352,900	1,285,999
		6,658,063	6,135,114
分類為持作出售之資產	10	–	573,161
		6,658,063	6,708,275
資產總值		13,195,776	12,829,541
流動負債			
應付貿易賬款	26	133,900	36,590
銷售物業訂金		1,520,903	1,617,059
應計負債及其他應付款項	27	557,371	493,654
應付非控股權益款項	28	174,267	51,382
借款－即期部分	31	1,236,144	–
應付稅項		–	23,708
		3,622,585	2,222,393
有關分類為持作出售之資產之負債	10	–	210,207
		3,622,585	2,432,600
流動資產淨值		3,035,478	4,275,675
總資產減流動負債		9,573,191	10,396,941

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資本及儲備			
股本	29	879,224	879,224
股份溢價及儲備		2,371,431	2,506,058
本公司擁有人應佔權益		3,250,655	3,385,282
非控股權益		2,435,592	2,461,831
權益總額		5,686,247	5,847,113
非流動負債			
借款	31	674,929	880,626
遞延稅項負債	32	2,041,622	2,012,715
應付非控股權益款項	28	–	122,309
可換股票據	33	997,310	694,067
承兌票據	34	173,083	840,111
		3,886,944	4,549,828
		9,573,191	10,396,941

綜合財務報表已於二零一三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：

景百孚
董事

劉健
董事

財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	16	4,178,419	4,178,419
流動資產			
預付款項及其他應收款項	23	449	20,549
應收附屬公司款項	16	629,586	1,561,648
銀行結餘及存款	25	–	15,069
		630,035	1,597,266
資產總值		4,808,454	5,775,685
流動負債			
應計負債及其他應付款項	27	1,043	63,588
應付附屬公司款項	16	28,644	381,603
		29,687	445,191
流動資產淨值		600,348	1,152,075
總資產減流動負債		4,778,767	5,330,494
資本及儲備			
股本	29	879,224	879,224
股份溢價及儲備	30	2,580,206	2,784,113
權益總額		3,459,430	3,663,337
非流動負債			
遞延稅項負債	32	148,944	132,979
可換股票據	33	997,310	694,067
承兌票據	34	173,083	840,111
		1,319,337	1,667,157
		4,778,767	5,330,494

景百孚
董事

劉健
董事

綜合權益變動表

截至二零一二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
於二零一二年一月一日	879,224	2,556,627	9,404	675,874	30,892	30,497	(797,236)	3,385,282	2,461,831	5,847,113
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(307,965)	(307,965)	(43,977)	(351,942)
重新分類出售附屬公司之 匯兌儲備撥回之調整 (附註36)	-	-	-	-	(50,468)	-	-	(50,468)	-	(50,468)
換算境外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	-	36,218	-	-	36,218	10,224	46,442
年度全面支出總額	-	-	-	-	(14,250)	-	(307,965)	(322,215)	(33,753)	(355,968)
確認可換股票據之權益部分	-	-	-	224,657	-	-	-	224,657	-	224,657
於確認可換股票據之權益 部分時之遞延稅項負債	-	-	-	(37,069)	-	-	-	(37,069)	-	(37,069)
出售附屬公司(附註36)	-	-	-	-	-	(30,497)	30,497	-	7,514	7,514
於二零一二年十二月三十一日	879,224	2,556,627	9,404	863,462	16,642	-	(1,074,704)	3,250,655	2,435,592	5,686,247



綜合權益變動表

截至二零一二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(b)及(c))	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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營業務		
年度虧損	(351,942)	(77,454)
經調整：		
預付土地租賃攤銷	-	339
物業、廠房及設備之折舊	4,281	6,675
投資物業之公平值變動	(3,850)	2,460
財務成本	169,083	11,918
出售附屬公司之收益	(195,592)	-
出售已終止經營業務之收益	(9,470)	-
議價收購收益	(185)	-
所得稅	(22,992)	217
利息收入	(16,880)	(1,260)
其他應收款項減值虧損撥回	-	(48,473)
提早贖回承兌票據之虧損	199,707	-
流動資本變動前之營運現金流量	(227,840)	(105,578)
流動資本變動：		
存貨	-	5,566
持作交易投資	30,716	(85,504)
銷售物業	(530,789)	-
應收貿易賬款	(497)	(1,772)
預付款項、按金及其他應收款項	(62,126)	31,205
應付貿易賬款	44,637	(741)
銷售物業按金	(96,156)	-
應計負債及其他應付款項	227,116	(13,111)
營運所用現金	(614,939)	(169,935)
已繳付稅項	(107)	(13,025)
經營業務所用之現金淨額	(615,046)	(182,960)

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資業務			
已收取利息		16,880	1,260
出售投資物業之所得款項		–	1,761
添置物業、廠房及設備		(361,000)	(9,464)
添置投資物業		(187,045)	–
添置預付土地租賃		–	(9,754)
收購附屬公司(扣除所收購之現金及等同現金)	35	49,782	(454,859)
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	828,860	600,000
投資業務所產生之現金淨額		347,477	128,944
融資業務			
已繳付利息		(140,282)	–
發行股份支出		–	(22,860)
新增銀行及其他借款		1,296,419	30,085
償還承兌票據		(907,834)	–
償還銀行及其他借款		(944,881)	(4,853)
發行普通股所得款項		–	760,000
融資業務(所用)／所產生之現金淨額		(696,578)	762,372
現金及等同現金之(減少)／增加淨額		(964,147)	708,356
年初之現金及等同現金		1,286,446	579,543
匯率轉變影響		30,601	(1,453)
年終之現金及等同現金	37	352,900	1,286,446



綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

嘉年華國際控股有限公司(前稱東方銀座控股有限公司)(「本公司」)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中環皇后大道中183號中遠大廈44樓4402-03室。

根據本公司於二零一二年五月十日通過之特別決議案，本公司之名稱由「東方銀座控股有限公司」更改為「嘉年華國際控股有限公司」。

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要從事物業發展及投資、交易及投資以及零售業務相關顧問及管理服務業務。

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：

香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具：披露－轉讓金融資產
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項：收回相關資產

香港會計準則第12號之修訂遞延稅項：收回相關資產

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：收回相關資產」。根據修訂，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全數透過銷售收回，惟此假定在若干情況下被駁回則除外。

本集團之投資物業均位於中國。就應用香港會計準則第12號之修訂而言，本公司董事審閱本集團於二零一二年十二月三十一日之投資物業組合，並議定於二零一二年十二月三十一日本集團於中國之投資物業約為2,794,208,000港元(二零一一年十二月三十一日：3,070,573,000港元)，乃按隨時間消耗大部份含於該等物業經濟利益之商業模式持有。因此，採納香港會計準則第12號之修訂不會對該等物業之遞延稅項負債產生影響。

於本年度應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度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並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一二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)

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：

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進 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 ¹
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10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、合營安排及於其他實體擁有權益的披露：過渡指引 ¹
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂	投資實體 ²
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 ¹
香港財務報告準則第11號	合營安排 ¹
香港財務報告準則第12號	於其他實體擁有權益的披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ¹
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之投資 ¹
香港會計準則第1號之修訂	呈列其他全面收入項目 ⁴
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ²
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 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效。

綜合財務報表附註

截至二零一二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)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

二零一二年六月頒佈之香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進包括對多項香港財務報告準則作出多項修訂。該等修訂於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。香港財務報告準則修訂本包括對香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」修訂本及香港會計準則第32號「金融工具：呈報」之修訂本。

香港會計準則第16號之修訂釐清零部件、後備設備及使用中設備一旦符合香港會計準則第16號項下物業、廠房及設備之定義，則應分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨。本公司董事預期應用此等修訂將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第32號之修訂釐清向權益工具持有人所作分派之所得稅以及股權交易之交易成本，應根據香港會計準則第12號「所得稅」入賬。本公司董事預期該等對香港會計準則第32號之修訂將不會對本集團之綜合財務報表造成影響。

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金融資產與金融負債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。

香港財務報告準則第7號之修訂於本集團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生效，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以後開始之年度期間方始生效，且須作追溯應用。

本公司董事預期，應用上述修訂至香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號可能導致須就未來的抵銷金融資產及金融負債作出更詳細披露。

綜合財務報表附註

截至二零一二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)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(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號引入金融資產分類與計量之新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括金融負債之分類與計量，及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定概述如下：

- 所有屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之已確認金融資產，其後應按已攤銷成本或公平值計量。特別是，於業務模式內持有並以收取合約現金流量為目的之債務投資，以及合約現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，一般於其後之會計期末按已攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後之報告期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可不可撤回地選擇在其他全面收入內呈列股本投資(並非持作交易)其後之公平值變動，並一般只在損益內確認股息收入。
- 香港財務報告準則第9號要求，就指定為透過損益以公平值釐訂之金融負債，因其信貸風險變動而產生之公平值變動金額須於其他全面收入內呈列，除非在其他全面收入呈列該負債之信貸風險變動之影響會導致或擴大損益上之會計錯配。因金融負債之信貸風險產生之金融負債公平值變動不會於其後重新分類至損益內。根據香港會計準則第39號，指定為透過損益以公平值釐訂之金融負債之公平值變動全數須於損益內呈列。香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日開始之年度期間生效，並准許提前應用。

本公司董事預期，於未來採納香港財務報告準則第9號可能對本集團之金融資產及金融負債之呈報金額構成重大影響。至於本集團之金融資產，在完成詳細審閱前無法切實對有關影響作出合理估計。



綜合財務報表附註

截至二零一二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)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

有關綜合、合營安排、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、合營安排、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」之部分規定。香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號「綜合—特殊目的實體」將於香港財務報告準則第10號之生效日期起棄用。根據香港財務報告準則第10號，綜合賬目只有一項基準，即控制權。此外，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」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營安排須如何分類。香港(常務詮釋委員會)一詮釋第13號「共同控制實體—合營方之非貨幣供款」將於香港財務報告準則第11號之生效日期起棄用。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，合營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合併法入賬。

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、合營安排、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。

於二零一二年七月頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂，旨在釐清首次應用該等五項香港財務報告準則之若干過渡指引。

該等五項準則(連同有關過渡指引之修訂)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，惟全部準則須同時應用。

本公司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。本公司董事已根據新訂及經修訂香港財務報告準則之新定義，評估有關其附屬公司之控制權。本公司董事預期，應用該等五項準則不大可能會對本公司目前於綜合財務報表內呈報與本公司附屬公司有關之金額有任何重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一二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)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(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。本公司董事預期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「呈列其他全面收入項目」之修訂引入全面收益表及收益表之新專門用語。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」乃更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂保留可於一個單一報告內或於兩個獨立而連續之報告內呈列損益及其他全面收入之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂規定須將其他全面收入項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)於滿足特定條件後可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—該等修訂並無改變以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收入項目之選擇權。

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。本公司董事預計將在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採用香港會計準則第1號之修訂，而當修訂被應用在未來會計期間之綜合財務報表時，其他全面收入項目之呈報將作相應修改。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。



綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

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，惟若干物業及金融工具按公平值計算者除外。歷史成本一般按交換資產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收入或開支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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

本集團於現有附屬公司的擁有權變動

倘本集團於現有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盈利。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。

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。

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。



綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

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。

屬於現時擁有權益且於清盤時讓持有人按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可以公平值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。

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，則或然代價按其於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。

綜合財務報表附註

截至二零一二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，並且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。

商譽

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

就減值測試而言，商譽乃分配予本集團各個賺取現金單位(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。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，及其後根據單位各資產之賬面值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損益確認。已確認商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

如其後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。



綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。

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於損益確認。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一二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

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。

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。

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,並於損益確認。

日後業主自用之發展中樓宇

倘發展中樓宇作生產或作行政用途,興建期間就預付租賃款項之攤銷列作在建樓宇成本一部分。在建樓宇按成本值減任何已識別減值虧損列賬。樓宇於可供使用時開始折舊(即於樓宇達致按管理層擬定方式運作所需地點及狀況時)。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及/或待資產增值之物業,包括就有關目的在建中之物業。

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。



綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資物業(續)

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。

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確認。

本集團為承租人

經營租賃付款於有關租期以直線法確認為支出，惟倘有另一系統基準更能代表從租賃資產獲得經濟利益之時間模式則另當別論。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。

綜合財務報表附註

截至二零一二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

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。

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

在編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣(外幣)為單位之交易按於交易日期之適用匯率確認。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。

貨幣項目之匯兌差額於產生之期間在損益中確認，惟：

- 於在建設中以作未來生產用途之資產有關之外幣借款匯兌差額，該等匯兌差額於被視為該等外幣借款利息成本之調整時計入該等資產之成本；及
- 應收或應付海外業務而結算並無計劃亦不大可能發生(因此構成海外業務投資淨額之一部分)之貨幣項目匯兌差額，該等匯兌差額初步於其他全面收入內確認，並於償還貨幣項目時自權益分類至損益。



綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

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)。收入及支出項目乃按該期間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(非控股權益應佔，如適用)。

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，或因出售導致失去一家包含海外經營業務之附屬公司之控制權)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。

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，並按各報告期末之適用匯率換算。所產生之匯兌差額於權益之匯兌儲備確認。

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確認。

退休福利成本

支付定額退休福利計劃(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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總和。

即期稅項

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「除稅前溢利」不同，原因是其不包括於其他年度應課稅或可扣稅收入或開支，亦不包括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。

遞延稅項

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各報告期末作檢討，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。

遞延稅項負債及資產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。



綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

年度即期及遞延稅項

即期及遞延稅項乃於損益確認，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。

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內確認。

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、交易成本及其他溢價或折讓)折現為賬面淨值之利率。

收入乃以債務工具之實際利率基準確認，惟分類為按公平值計入損益之金融資產除外。

綜合財務報表附註

截至二零一二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

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
- 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)。

按公平值計入損益之金融資產按公平值列賬，而重新計量所產生之任何收益或虧損則於損益內確認。損益中確認之淨收益或虧損包含金融資產所獲得之任何股息或賺取之利息並計入「其他收益及虧損」。公平值按附註43所述方式釐定。

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。貸款及應收款項(包括應收貿易賬款、按金及其他應收款項及銀行結餘以及按金)均按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何減值虧損列賬。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一二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)

就所有其他金融資產而言，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(如應收貿易賬款)而言，資產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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一二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

集團實體發行之債務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。本集團發行之權益工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

本公司購回本身之股本工具於權益直接確認及扣除。購買、出售、發行或註銷本公司本身之股本工具概不會於損益確認收益或虧損。

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。

利息開支乃以實際利率基準確認。

按公平值計入損益之金融負債

倘金融負債為持作買賣或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：

- 所取得之金融負債主要用於短期內之購回；或
- 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按公平值列賬，而重新計量所產生之任何收益或虧損則於損益內確認。損益中確認之淨收益或虧損包含金融負債已支付之任何利息。

綜合財務報表附註

截至二零一二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)

可換股票據

本集團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息釐定。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，直至嵌入式期權獲行使為止，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保留溢利/(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。

其他金融負債

其他金融負債(包括應付貿易賬款、應計負債及其他應付款項、借款、應付非控股權益款項及承兌票據)其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

衍生金融工具

衍生工具以衍生工具合約簽訂日之公平值作初次確認及以其後報告期末之公平值重新計量。所產生之收益或虧損將即時於損益內確認，除非該衍生工具是指定而有效之對沖工具，在此情況下，於損益內確認之時間取決於對沖關係之性質。

嵌入式衍生工具

倘非衍生主合約之嵌入式衍生工具符合衍生工具之定義，其風險與特性與主合約之風險及特性並無密切關係，且主合約並非按公平值計入損益之方式計量，則會視為獨立衍生工具處理。

金融擔保合約

金融擔保合約為一項要求發行人作出特定付款，以付還持有人因特定欠債人未能根據一項債務工具之原訂或經修訂條款於債務到期時還款所蒙受之損失之合約。

本集團發出而並無指定為按公平值計列入損益賬之金融擔保合約初步按公平值減發出金融擔保合約直接應佔之交易成本確認。於首次確認後，本集團按以下較高者計量金融擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之承擔金額；及(ii)初步確認金額扣除(在適用情況)根據收益確認政策確認之累計攤銷。

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方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(已於其他全面收入及累計權益確認)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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

撥備

倘本集團因過往事件而現時須承擔責任(法律或推定責任)，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，確認為撥備之金額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(當金錢之時間值存在重大影響)。

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。

以股份付款之安排

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。

於各報告期末，本集團修訂其對預期將予歸屬之權益工具數目之估計。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)，並對股權結算僱員福利儲備作出相應調整。

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)。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

有形資產減值虧損

於各報告期末，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。

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自其他來源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)。



綜合財務報表附註

截至二零一二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)

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。

在建投資物業之估值

如附註18所述，在建投資物業乃按獨立合資格專業估值師之估值以公平值列賬。

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，包括各債務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。倘本集團債務人之財務狀況轉差，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，則有關差額將會在其釐定之年度影響所得稅及遞延稅項撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一二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)

商譽之估計減值

釐定商譽是否出現減值須估計分配至商譽之賺取現金單位之使用價值，而計算使用價值則要求本集團估計預期產生自賺取現金單位之日後現金流量及合適之折現率以計算現值。倘實際未來現金流量較預期為低，則可能產生重大減值虧損。

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業租賃收入	4,452	18,493
持作交易投資之公平值虧損	(32,947)	(85,551)
來自上市投資之股息收入	171	3,290
來自提供零售顧問及管理服務之收入	10,516	51,163
	(17,808)	(12,605)

綜合財務報表附註

截至二零一二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發展及投資業務、交易及投資業務以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按可報告及營運分部劃分之收益及業績之分析。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

持續經營業務	物業發展及 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	4,452	(33,599)	10,516	(18,631)
投資收入及收益淨額	–	823	–	823
	4,452	(32,776)	10,516	(17,808)
業績				
分部業績	(123,536)	(32,871)	(4,665)	(161,072)
財務成本				(169,083)
未經分配收入				196,709
未經分配企業支出				(250,958)
除稅前虧損(持續經營業務)				(384,404)

綜合財務報表附註

截至二零一二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)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

持續經營業務	物業發展及 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)
未經分配收入				1,677
未經分配企業支出				(30,413)
除稅前虧損(持續經營業務)				(61,101)

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(二零一一年：無)。

分部溢利／(虧損)指當中並未分配中央管理成本(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以評估表現及分配資源之計量方法。



綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

分部資產及負債

下列為本集團資產及負債按可報告及營運分部劃分之分析：

分部資產

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持續經營業務		
物業發展及投資業務	13,128,919	11,930,229
交易及投資業務	55,010	86,674
零售顧問及管理服務業務	210	109,569
分部資產總額	13,184,139	12,126,472
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	11,637	129,908
綜合資產	13,195,776	12,829,541

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、若干銀行結餘及存款及其他未經分配資產除外。

分部負債

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持續經營業務		
物業發展及投資業務	2,382,923	2,119,881
零售顧問及管理服務業務	75	136,598
分部負債總額	2,382,998	2,256,479
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	5,126,531	4,515,742
綜合負債	7,509,529	6,982,428

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、若干借款、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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

其他分部資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度

持續經營業務	物業發展及 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	未經分配 千港元	總額 千港元
納入分部溢利或虧損					
或分部資產之計量之金額：					
資本開支(附註)	1,279,312	-	-	77	1,279,389
物業、廠房及設備之折舊	3,707	-	325	320	4,352
匯兌差異淨額	2,922	-	-	68	2,990
出售附屬公司之收益	-	-	-	(195,592)	(195,592)
議價收購之收益	-	-	-	(185)	(185)
提早贖回承兌票據之虧損	-	-	-	199,707	199,707
投資物業之公平值變動	(3,850)	-	-	-	(3,850)
定期提供予主要營運決策者					
但並不納入分部溢利或虧損					
或分部資產之計量之金額：					
銀行存款利息	(16,669)	-	(11)	(200)	(16,880)
所得稅(抵免)/開支	(1,891)	-	3	(21,104)	(22,992)



綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

持續經營業務	物業發展及 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	未經分配 千港元	總額 千港元
納入分部溢利或虧損					
或分部資產之計量之金額：					
資本開支(附註)	5,601,170	-	20	840	5,602,030
物業、廠房及設備之折舊	4,348	-	872	1,455	6,675
其他應收款項減值虧損撥回	-	-	(51,217)	-	(51,217)
匯兌差異淨額	30	-	-	326	356
投資物業之公平值變動	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金額：					
銀行存款利息	(155)	-	(45)	(1,060)	(1,260)
所得稅開支／(抵免)	675	-	120	(578)	217

附註：資本開支由添置物業、廠房及設備、投資物業及其他資產組成，包括透過業務合併進行收購而產生之添置，惟不包括與已終止經營業務相關者。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

主要客戶之資料

於相應年度佔本集團物業發展及投資業務以及零售顧問及管理服務業務總收益10%以上之客戶之收益詳情如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
客戶甲	2,482	–
客戶乙	2,069	–
客戶丙	–	9,412

7. 其他收入及淨收益

持續經營業務	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行存款利息	16,880	1,260
其他	1,133	4,601
	18,013	5,861

8. 財務成本

持續經營業務	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
借款利息：		
—須於五年內悉數償還	140,282	–
可換股票據實際利息開支(附註33)	127,900	3,496
承兌票據實際利息開支(附註34)	41,099	3,456
財務成本總額	309,281	6,952
減：資本化金額(附註)	(140,198)	–
	169,083	6,952

已借資金之加權平均資本化年率大致為10.53%(二零一一年：無)。

附註：若干財務成本於中國物業發展項目中資本化。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

9. 所得稅(抵免)／開支

持續經營業務	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅	56	288
遞延稅項(附註32)：	(23,048)	(71)
	(22,992)	217

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

中國附屬公司於兩個年度之中國企業所得稅稅率均為25%。

年度稅項(抵免)／開支與綜合全面收益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前虧損(來自持續經營業務)	(384,404)	(61,101)
按中國企業所得稅稅率25%計算之稅項	(96,101)	(15,275)
毋須課稅收入之稅務影響	(14,937)	(14,678)
中國附屬公司未分派溢利預扣稅之稅務影響	(2,907)	1,150
不可扣稅開支之稅務影響	90,953	29,020
年度稅項(抵免)／開支(與持續經營業務相關)	(22,992)	217

綜合財務報表附註

截至二零一二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

於二零一二年一月六日，本公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售本集團於德聯投資有限公司（「德聯」）之全部股本權益。德聯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，並於二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表內單獨呈列。

期內來自已終止經營業務之溢利／（虧損）之分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
汽油及柴油業務虧損	-	(16,136)
出售汽油及柴油業務之收益 (附註36(a))	9,470	-
	9,470	(16,136)

自二零一二年一月一日起至二零一二年二月八日（出售日期）期間之汽油及柴油業務之業績（已計入綜合全面收益表）如下：

	由二零一二年 一月一日至 二月八日 千港元	由二零一一年 四月二十八日至 十二月三十一日 千港元
收益	-	14,344
在製品及製成品之存貨變動	-	(10,933)
其他收入及淨收益	-	56
預付土地租賃攤銷	-	(339)
物業、廠房及設備之折舊	-	(1,279)
員工福利開支	-	(3,370)
其他應收款項減值虧損	-	(2,744)
其他經營開支	-	(6,885)
財務成本	-	(4,966)
除稅前虧損	-	(16,116)
所得稅開支	-	(20)
來自已終止經營業務之期內虧損	-	(16,136)

綜合財務報表附註

截至二零一二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)

	由二零一二年 一月一日至 二月八日 千港元	由二零一一年 四月二十八日至 十二月三十一日 千港元
經營活動現金流出淨額	-	(19,772)
投資活動現金流出淨額	-	(18,325)
融資活動現金流入淨額	-	38,242
	-	145

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:

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元
商譽	443,550
物業、廠房及設備	42,195
預付租賃款項	30,745
存貨	9,998
應收貿易賬款	2,397
預付款項、按金及其他應收款項	43,829
銀行結餘及現金	447
分類為持作出售之資產總值	573,161
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
與分類為持作出售資產相關之負債總額	210,207

由於出售所得款項淨額超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。

綜合財務報表附註

截至二零一二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	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
匯兌差異淨額	2,990	356
其他應收款項減值虧損撥回	–	(51,217)
核數師酬金	800	1,750
物業之經營租賃租金		
– 最低租賃款項	16,607	48,909
員工福利開支(包括董事酬金)		
– 薪金及其他福利	48,220	16,451
– 退休福利計劃供款	1,872	449
僱員福利開支總額	50,092	16,900
減：資本化金額(附註)	(11,422)	–
	38,670	16,900
物業、廠房及設備折舊	4,352	5,396
減：資本化金額(附註)	(71)	–
	4,281	5,396

附註：若干僱員福利開支及物業、廠房及設備之折舊已於中國物業發展項目資本化。



綜合財務報表附註

截至二零一二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：

截至二零一二年 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				
景百孚先生(附註(a))	–	150	4	154
周承榮先生(附註(e))	–	600	14	614
武宏光先生(附註(f))	–	400	14	414
戴鵬先生(附註(g))	–	600	–	600
宮曉程先生(附註(b))	–	1,250	–	1,250
盧啟邦先生(附註(c))	–	625	6	631
徐懿先生(附註(d))	–	850	–	850
韓銘生先生	–	1,163	14	1,177
非執行董事				
王志浩先生(附註(l))	–	200	–	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	5,838	52	6,190

於年內，本集團概無向本公司之主要行政人員已支或應付任何酬金。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

12. 董事酬金(續)

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(e))	–	350	–	350
武宏光先生(附註(f))	–	233	–	233
戴鵬先生(附註(g))	–	215	–	215
田琬善女士(附註(h))	–	1,250	8	1,258
張鋒先生(附註(i))	–	287	–	287
李世濠先生(附註(j))	–	–	–	–
徐懿先生	–	1,200	–	1,200
何錦荃先生(附註(k))	–	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(l))	–	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

附註：

- (a) 景百孚先生於二零一二年九月十日獲委任為執行董事。
- (b) 宮曉程先生於二零一二年三月七日獲委任為執行董事。
- (c) 盧啟邦先生於二零一二年三月七日獲委任為執行董事並於二零一二年七月三十一日辭任。
- (d) 徐懿先生於二零一二年九月十日辭任執行董事。
- (e) 周承榮先生於二零一一年六月八日獲委任為執行董事並於二零一三年三月二十八日辭任。
- (f) 武宏光先生於二零一一年六月八日獲委任為執行董事並於二零一三年三月二十八日辭任。
- (g) 戴鵬先生於二零一一年八月二十三日獲委任為執行董事並於二零一三年三月二十八日辭任。
- (h) 田琬善女士於二零一一年八月三十一日辭任執行董事。
- (i) 張鋒先生於二零一一年六月八日辭任執行董事。
- (j) 李世濠先生於二零一一年六月八日辭任執行董事。
- (k) 何錦荃先生於二零一一年七月十三日辭任執行董事。
- (l) 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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

13. 僱員酬金

本集團首五位最高酬金人士其中兩位(二零一一年：五位)為本公司之董事，彼等之酬金詳情已於上文附註12披露。餘下三位(二零一一年：無)人士之酬金詳情如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金及其他福利	3,768	—
退休福利計劃供款	24	—
	3,792	—

彼等之酬金介乎以下範圍：

	二零一二年 僱員數目	二零一一年 僱員數目
1,000,001港元至1,500,000港元	3	—

14. 股息

截至二零一二年十二月三十一日止年度並無支付或建議派付任何股息(二零一一年：無)，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

15. 每股虧損

持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
用以計算每股基本及攤薄虧損之虧損 年度虧損	(307,965)	(69,547)
股份數目	二零一二年	二零一一年
用以計算每股基本及攤薄虧損之 普通股加權平均數	4,396,120,965	1,185,969,726

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

虧損計算如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本公司擁有人應佔年度虧損	(307,965)	(69,547)
減：來自已終止經營業務之年度(溢利)／虧損	(9,470)	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	(317,435)	(61,318)

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。

由於轉換本公司尚未行使之可換股票據會導致來自持續經營業務之每股虧損增加，故於計算每股攤薄虧損時並無假設該等可換股票據已獲轉換。

綜合財務報表附註

截至二零一二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盈利為每股0.002港元(二零一一年：虧損每股0.007港元)，乃根據來自己終止經營業務之年度溢利約9,470,000港元(二零一一年：虧損8,229,000港元)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。

16. 於附屬公司之投資

本公司

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市股份，按成本值	4,178,419	4,178,419
應收附屬公司款項	629,586	1,569,457
減：應收附屬公司款項減值撥備	-	(7,809)
	629,586	1,561,648
	4,808,005	5,740,067

本公司主要附屬公司於二零一二年十二月三十一日之詳情載於附註45。本公司董事已於該兩個年度審閱投資之賬面值。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。

應收附屬公司款項之減值撥備變動如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	7,809	-
減值撥備	-	7,809
出售附屬公司時對銷	(7,809)	-
於十二月三十一日	-	7,809

綜合財務報表附註

截至二零一二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							
於二零一一年一月一日	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(b)及(c))	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
添置	-	-	-	1,165	633	416,651	418,449
於收購附屬公司時取得 (附註35(a))	-	-	-	300	1,397	651,988	653,685
出售附屬公司時取消確認 (附註36)	(13,999)	(21,739)	(3,032)	(3,894)	(861)	-	(43,525)
匯兌調整	56	63	150	10	35	9,049	9,363
於二零一二年十二月三十一日	-	240	-	3,439	8,966	3,208,314	3,220,959
折舊及減值							
於二零一一年一月一日	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
年內撥備	217	717	17	942	2,459	-	4,352
出售附屬公司時對銷(附註36)	(1,091)	(13,613)	(2,661)	(3,348)	(496)	-	(21,209)
匯兌調整	4	17	147	2	8	-	178
於二零一二年十二月三十一日	-	76	-	942	2,526	-	3,544
賬面值							
於二零一二年十二月三十一日	-	164	-	2,497	6,440	3,208,314	3,217,415
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

綜合財務報表附註

截至二零一二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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團已抵押賬面值約3,208,314,000港元(二零一一年：2,130,626,000港元)之在建工程，作為取得本集團之借款(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			
於二零一一年一月一日	482,596	—	482,596
於收購附屬公司時取得(附註35(b))	—	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
添置	—	207,255	207,255
出售附屬公司(附註36(c)及(d))	(497,908)	—	(497,908)
於損益中確認之公平值增加淨額	—	3,850	3,850
匯兌調整	1,944	8,494	10,438
於二零一二年十二月三十一日	—	2,794,208	2,794,208

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

本集團於二零一二年及二零一一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威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)及永利行評值顧問有限公司(「永利行」)於該日進行之估值為基準而釐定。威格斯及永利行具備合適資格，且近日曾就有關位置之同類型物業進行估值之經驗。是次符合香港測量師學會物業估值準則進行之估值乃以市值作為基準作出。

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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團已抵押賬面值約2,794,208,000港元(二零一一年：2,574,609,000港元)之在建投資物業，作為取得本集團之借款(附註31)之擔保。

上文所示之投資物業賬面值包括：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港以外之土地：		
長期租賃	–	2,202
中期租賃	2,794,208	3,068,371
	2,794,208	3,070,573



綜合財務報表附註

截至二零一二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 物業發展及 投資業務 (B單位) 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一一年一月一日	–	–	–
於收購附屬公司時產生 (附註35(b)&(c))	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
匯兌調整	–	5,088	5,088
於二零一二年十二月三十一日	–	526,090	526,090

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，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

截至二零一二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，本集團收購Easy Linkage Development Limited (「Easy Linkage」) 全部股本權益及有關股東貸款，導致物業發展及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3% (二零一一年：4%) 增長率及每年16.09% (二零一一年：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以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。

於截至二零一二年及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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	—	—
於收購附屬公司時取得(附註35(c))	—	20,660
添置	—	9,754
攤銷	—	(339)
重新分類為持作出售(附註10)	—	(30,745)
匯兌調整	—	670
於十二月三十一日	—	—

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

21. 銷售物業

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
發展中銷售物業	5,469,341	4,378,669

於二零一二年十二月三十一日，本集團發展中銷售物業之賬面值約為5,469,341,000港元（二零一一年：4,378,669,000港元），已作抵押以取得本集團之借款（附註31）。

銷售物業位於中國。

22. 應收貿易賬款

本集團

應收貿易賬款包括：(i)根據有關買賣協議條款已到期結算物業銷售後所產生之應收款項；(ii)每月向租戶發出付款通知書後到期清償之應收租金；及(iii)根據有關服務協議條款已到期結算服務提供後所產生之應收款項及自發票日期起計60至180日內到期之應收款項。

於報告期末，應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0—30日	—	4,483
31—60日	—	—
61—90日	—	22
90日以上	—	27,745
	—	32,250

於二零一一年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款中包括賬面總值約27,745,000港元之已逾期應收款項。由於信貸質素並無重大變動且有關金額仍被視作可收回，故本集團並無提撥減值虧損。本集團並無就提供服務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，亦無法律權力抵銷本集團結欠對手方之任何金額。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

22. 應收貿易賬款(續)

逾期未付但未出現減值之應收貿易賬款之賬齡

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
90日以上	-	27,745

呆賬撥備之變動

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	330	330
出售附屬公司時對銷	(330)	-
於十二月三十一日	-	330

23. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
預付款項：				
– 建設合同	580,802	82,694	-	-
– 預售相關稅項	152,041	151,349	-	-
– 其他	2,774	49,182	449	249
按金	2,095	26,970	-	-
其他應收款項	43,322	42,497	-	20,300
	781,034	352,692	449	20,549

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

24. 持作交易投資

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於香港上市之股本證券	54,788	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。

25. 銀行結餘及存款

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行存款	27,111	458,069	–	–
銀行結餘及現金	325,789	827,930	–	15,069
	352,900	1,285,999	–	15,069

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5% (二零一一年：零至1.49%)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及存款約2% (二零一一年：8%) 以港元計算、2% (二零一一年：33%) 以美元計算、96% (二零一一年：59%) 以人民幣計算。人民幣為非自由兌換貨幣，且將資金匯出中國須受中國政府實施之外匯限制所規限。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及存款約1,485,000港元 (二零一一年：14,015,000港元) 專用於位於中國之若干指定物業發展項目。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

26. 應付貿易賬款

本集團

應付貿易賬款包括就交易用途而言尚未償還款項及持續出現之成本。

於報告期末，按發票日期及合約日期呈列之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0—30日	50,281	35,154
31—60日	27,449	—
61—90日	1,878	—
90日以上	54,292	1,436
	133,900	36,590

27. 應計負債及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付工程費用	454,228	244,064	—	—
已收租金按金	1,298	13,180	—	—
其他應付款項	89,223	229,048	—	60,005
應計費用	12,622	7,362	1,043	3,583
	557,371	493,654	1,043	63,588



綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

28. 應付非控股權益款項

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須予償還之賬面值：		
一年內或按要求	174,267	51,382
一年以上但不超過兩年	–	122,309
	174,267	173,691

於二零一二年十二月三十一日，應付非控股權益款項為無抵押、免息及須按要求償還。

29. 股本

	附註	每股面值 0.2港元之 普通股	金額 千港元
法定：			
於二零一一年一月一日		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
於二零一一年及二零一二年十二月三十一日		15,000,000,000	3,000,000
已發行及繳足：			
於二零一一年一月一日		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
於二零一一年及二零一二年十二月三十一日		4,396,120,965	879,224

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

29. 股本 (續)

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港元向由景百孚先生全資實益擁有之公司Better Joint Venture Limited (「Better Joint」) 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之部分代價。

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
於二零一一年一月一日	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
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)
確認可換股票據權益部分之遞延稅項負債	-	-	(133,555)	-	(133,555)
收購附屬公司(附註35(b))	331,648	-	-	-	331,648
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	2,556,627	9,404	675,874	(457,792)	2,784,113
年度虧損	-	-	-	(391,495)	(391,495)
確認可換股票據權益部分	-	-	224,657	-	224,657
確認可換股票據權益部分之 遞延稅項負債	-	-	(37,069)	-	(37,069)
於二零一二年十二月三十一日	2,556,627	9,404	863,462	(849,287)	2,580,206

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

31. 借款

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行借款	331,329	880,626
其他借款	1,579,744	–
	1,911,073	880,626
有抵押	1,558,472	880,626
無抵押	352,601	–
	1,911,073	880,626
須予償還之賬面值：		
按要求或一年內	1,236,144	–
一年以上但不超過兩年	674,929	880,626
	1,911,073	880,626

於二零一二年十二月三十一日，銀行借款以人民幣計算，並以中國人民銀行之同期利率加年利率30%計息，其他借款以人民幣計算，並以固定年利率11%至13%計息，而以港元計算之其他借款則以港元最優惠借貸年利率計息。

於二零一一年十二月三十一日，銀行借款以人民幣計算，並以中國人民銀行之同期年利率計息。

本集團借款之實際年利率約為7.34%（二零一一年：年利率6.44%）。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

31. 借款(續)

本集團若干借款獲以下擔保：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資物業(附註18)	2,794,208	2,574,609
物業、廠房及設備(附註17)	3,208,314	2,130,626
銷售物業(附註21)	5,469,341	4,378,669
	11,471,863	9,083,904

本公司一名主要股東已就若干借款作出個人擔保。

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
於二零一一年一月一日	–	18,847	79,891	98,738
收購附屬公司(附註35(b))	–	46,593	1,730,987	1,777,580
於權益內扣除	133,555	–	–	133,555
於損益內(計入)／扣除	(576)	1,150	(645)	(71)
匯兌調整	–	–	2,913	2,913
於二零一一年十二月三十一日	132,979	66,590	1,813,146	2,012,715
於權益內扣除	37,069	–	–	37,069
收購附屬公司(附註35(a))	–	–	111,189	111,189
出售附屬公司(附註36(c)及(d))	–	(20,233)	(82,546)	(102,779)
於損益內(計入)／扣除	(21,104)	(2,907)	963	(23,048)
匯兌調整	–	–	6,476	6,476
於二零一二年十二月三十一日	148,944	43,450	1,849,228	2,041,622

綜合財務報表附註

截至二零一二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(二零一一年：13,677,000港元)，可無限期結轉以抵銷未來溢利。由於無法預期未來溢利，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
於二零一一年一月一日	–
於權益內扣除	133,555
計入損益	(576)
於二零一一年十二月三十一日	132,979
於權益內扣除	37,069
計入損益	(21,104)
於二零一二年十二月三十一日	148,944

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

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，本公司向Better Joint發行本金額1,500,000,000港元之非上市可換股票據（「第一批可換股票據」），作為收購Easy Linkage全部股本權益之部分代價（詳見附註35(b)）。第一批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（「第一批兌換價」）（可作反攤薄調整）將第一批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第一批可換股票據。倘持有人尚未行使兌換權，未經兌換之第一批可換股票據將於到期時按其全部本金額贖回。

於二零一二年九月十日，本公司向景百孚先生實益擁有之公司永德國際控股有限公司（「永德」）發行本金額400,000,000港元之非上市可換股票據（「第二批可換股票據」），作為認購盛世資本投資有限公司99.01%已發行股本、兌換無投票權遞延股份及相關股東貸款之部分（詳見附註35(a)）。第二批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0.30港元（可作反攤薄調整）將第二批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第二批可換股票據。倘持有人尚未行使兌換權，未經兌換之第二批可換股票據將於到期時按其全部本金額贖回。

待第二批可換股票據完成及發行後，第一批可換股票據之第一批兌換價已由每股0.346港元調整為每股0.30港元（可作進一步調整）。

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。第一批及第二批可換股票據之負債部分於初次確認日期之實際年利率分別為16.591%及13.892%。



綜合財務報表附註

截至二零一二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：

	第一批 可換股票據 千港元	第二批 可換股票據 千港元	總計 千港元
已發行可換股票據之本金額(附註35(b))	1,500,000	–	1,500,000
權益部分	(809,429)	–	(809,429)
於發行日期	690,571	–	690,571
利息支出(附註8)	3,496	–	3,496
於二零一一年十二月三十一日之賬面值	694,067	–	694,067
已發行可換股票據之本金額(附註35(a))	–	400,000	400,000
權益部分	–	(224,657)	(224,657)
於發行日期	–	175,343	175,343
利息支出(附註8)	116,880	11,020	127,900
	116,880	186,363	303,243
於二零一二年十二月三十一日之賬面值	810,947	186,363	997,310

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

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，本公司向Better Joint發行本金額1,100,000,000港元之承兌票據，作為收購Easy Linkage全部股本權益之部分代價，詳情載於附註35(b)。

承兌票據無抵押、年息為3.5%，自發行日期起計為期三年。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%之實際年利率計算。

	千港元
於發行日期(附註35(b))	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
於年內還款	(907,834)
提早贖回之虧損	199,707
利息支出(附註8)	41,099
承兌票據於二零一二年十二月三十一日之賬面值	173,083



綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

35. 收購附屬公司

截至二零一二年十二月三十一日止年度：

(a) 收購盛世資本投資有限公司及其附屬公司(「盛世集團」)

於二零一二年九月十日，本集團認購景百孚先生實益擁有之公司盛世資本投資有限公司99.01%已發行股本及相關股東貸款(「認購事項」)，總代價為400,000,780港元。收購事項產生之議價收購收益約為185,000港元。根據上市規則，該項交易構成本公司一項重大關連交易。盛世集團主要於中國從事物業發展業務。

轉讓代價

	千港元
現金	1
可換股票據(附註33)	400,000
總計	400,001

收購相關成本約1,445,000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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

35. 收購附屬公司(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度：(續)

(a) 收購盛世資本投資有限公司及其附屬公司(「盛世集團」)(續)

於收購日期所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	653,685
銷售物業	492,966
預付款項、按金及其他應收款項	76,125
銀行結餘及存款	49,783
應付貿易款項	(54,109)
應計負債及其他應付款項	(34,292)
銀行及其他借款，有抵押	(672,783)
遞延稅項負債	(111,189)
	<u>400,186</u>
收購時之議價收購收益	
轉讓代價	400,001
減：已收購資產淨值	(400,186)
	<u>(185)</u>
	千港元
收購盛世集團產生之現金流入淨額：	
已付現金代價	1
減：已收購現金及等同現金結餘	(49,783)
	<u>(49,782)</u>

於收購日期至二零一二年十二月三十一日期間，盛世集團對本集團貢獻之收益及虧損分別為零港元及約16,685,000港元。

倘若收購事項於二零一二年一月一日完成，本集團年內總收益將約為負17,808,000港元，而年內虧損將約為363,184,000港元。備考資料乃僅供參考，並非倘若收購於二零一二年一月一日完成本集團實際可達到之收益及營運業績之指示，亦非日後業績之預測。

綜合財務報表附註

截至二零一二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：

(b) 收購Easy Linkage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。

綜合財務報表附註

截至二零一二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Easy Linkage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)
銷售物業按金	(1,617,059)
應計負債及其他應付款項	(256,594)
股東貸款	(658,437)
應付非控股權益款項	(173,691)
銀行借款，有抵押	(880,626)
遞延稅項負債	(1,777,580)
	<u>5,468,324</u>
收購產生之商譽：	
轉讓代價	4,178,418
股東貸款	(658,437)
加：非控股權益(附註)	2,469,345
減：已收購資產淨值	(5,468,324)
	<u>521,002</u>
收購產生之商譽(附註19)	<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。

綜合財務報表附註

截至二零一二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Easy Linkage及其附屬公司(「Easy Linkage集團」)(續)

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。

千港元

收購Easy Linkage集團產生之現金流出淨額：

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

綜合財務報表附註

截至二零一二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)

(c) 收購偉利及其附屬公司 (「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港元收購偉利之51%股本權益及有關股東貸款。偉利集團主要於中國從事汽油及柴油業務。

以下列方式償付總代價：

	千港元
已付現金代價	367,200
應付保留金	122,400
總計	489,600

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)
	(2,040)

綜合財務報表附註

截至二零一二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)

(c) 收購偉利及其附屬公司(「偉利集團」) (續)

	千港元
收購產生之商譽：	
轉讓代價	489,600
股東貸款	(48,543)
加：非控股權益 (附註)	453
減：已收購負債淨額	2,040
	<hr/>
收購產生之商譽	443,550

附註：於收購日期確認之非控股權益乃按非控股權益於被收購方可識別負債淨額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。

	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)
	<hr/>
	366,233

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

36. 出售附屬公司

(a) 出售德聯及其附屬公司(「德聯集團」)

於二零一二年一月六日，本公司與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之全部股本權益及相關股東貸款。德聯集團(附屬公司分別為偉利有限公司、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。出售事項已於二零一二年二月八日完成。

喪失控制權之資產及負債之分析：

	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
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)
	362,954
撥回匯兌儲備	62
非控股權益	7,514
出售附屬公司之收益	9,470
	380,000
以下列方式償付：	
已收現金代價	380,000
	380,000
出售附屬公司產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	380,000
減：出售之現金及等同現金結餘	(447)
	379,553

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

36. 出售附屬公司(續)

(b) 出售Sundynasty International Limited及其附屬公司(「Sundynasty集團」)

於二零一二年三月八日，本公司與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集團(附屬公司分別為Timecastle International Limited、萬君發展有限公司、東方銀座商業(北京)有限公司、北京華文輻廣告有限公司、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。出售事項已於二零一二年六月五日完成。

喪失控制權之資產及負債之分析：

	千港元
物業、廠房及設備	999
銀行結餘及現金	1,645
應收貿易賬款	27,685
預付款項、按金及其他應收款項	60,247
應付貿易賬款	(1,436)
應計負債及其他應付款項	(161,710)
應付稅項	(23,657)
	<hr/>
	(96,227)
撥回匯兌儲備	(29,400)
出售附屬公司之收益	129,627
	<hr/>
	4,000
	<hr/>
以下列方式償付：	
已收現金代價	4,000
	<hr/>
出售附屬公司產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	4,000
減：出售之現金及等同現金結餘	(1,645)
	<hr/>
	2,355
	<hr/>

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

36. 出售附屬公司(續)

(c) 出售雅麗發有限公司及其附屬公司(「雅麗發集團」)

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。雅麗發集團(附屬公司為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。出售事項已於二零一二年四月二十三日完成。

喪失控制權之資產及負債之分析：

	千港元
物業、廠房及設備	14,580
投資物業	255,874
銀行結餘及現金	1,796
應收貿易賬款	917
預付款項、按金及其他應收款項	10,188
應計負債及其他應付款項	(4,783)
遞延稅項負債	(77,779)
	<hr/>
	200,793
撥回匯兌儲備	(10,729)
出售附屬公司之收益	29,936
	<hr/>
	220,000
	<hr/>
以下列方式償付：	
已收現金代價	220,000
	<hr/>
出售附屬公司產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	220,000
減：出售之現金及等同現金結餘	(1,796)
	<hr/>
	218,204
	<hr/>

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

36. 出售附屬公司 (續)

(d) 出售瀋陽市建興源投資管理有限公司 (「瀋陽市建興源」)

於二零一二年四月二十七日，本公司之間接全資附屬公司深圳市深恆貿易有限公司與獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價230,000,000港元出售本集團於瀋陽市建興源之全部股本權益。根據上市規則，出售事項構成本公司一項須予披露交易。出售事項已於二零一二年六月二十二日完成。

喪失控制權之資產及負債之分析：

	千港元
物業、廠房及設備	6,737
投資物業	242,034
銀行結餘及現金	1,252
應收貿易賬款	4,145
預付款項、按金及其他應收款項	6,401
應計負債及其他應付款項	(31,197)
遞延稅項負債	(25,000)
	<hr/>
	204,372
撥回匯兌儲備	(10,401)
出售附屬公司之收益	36,029
	<hr/>
	230,000
	<hr/>
以下列方式償付：	
已收現金代價	230,000
	<hr/>
出售附屬公司產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	230,000
減：出售之現金及等同現金結餘	(1,252)
	<hr/>
	228,748
	<hr/>

綜合財務報表附註

截至二零一二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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行結餘及存款(附註25)	352,900	1,285,999
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
	352,900	1,286,446

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	8,119	49,479
第二年至第五年(包括首尾兩年)	13,744	97,109
超過五年	48,104	165,235
	69,967	311,823

經營租賃付款指本集團租賃若干辦公室物業、員工宿舍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

截至二零一二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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	–	66,636
第二年至第五年(包括首尾兩年)	–	163,129
超過五年	–	81,345
	–	311,110

39. 資本承擔

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資本開支		
– 已訂約但未撥備	2,663,903	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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

40. 購股權計劃(續)

- (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%，而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。
- (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。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日並無尚未行使之購股權。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，並無購股權獲授出、行使或註銷。在新購股權計劃屆滿後，本公司並無任何現正生效之購股權計劃。

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

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1,714,000港元(二零一一年：449,000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應付非控股權益款項、借款、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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

42. 資本管理(續)

負債淨額權益比率

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
負債(i)	3,255,733	2,588,495
現金及等同現金(附註37)	(352,900)	(1,286,446)
負債淨額	2,902,833	1,302,049
權益(ii)	5,686,247	5,847,113
負債淨額權益比率	51%	22%

(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、銀行借款、可換股票據及承兌票據。

(ii) 權益包括本集團所有資本及儲備。



綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

43. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
金融資產		
按公平值計入損益		
— 持作交易投資	54,788	85,504
貸款及應收款項		
— 應收貿易賬款	—	32,250
— 按金及其他應收款項	45,417	69,467
— 銀行結餘及存款	352,900	1,285,999
金融負債		
攤銷成本		
— 應付貿易賬款	133,900	36,590
— 應計負債及其他應付款項	557,371	493,654
— 借款	1,911,073	880,626
— 應付非控股權益款項	174,267	173,691
— 可換股票據	997,310	694,067
— 承兌票據	173,083	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、按金及其他應收款項、應付貿易賬款、應計負債及其他應付款項、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推行適當措施。

本集團就金融工具承擔之風險或其管理及計量風險之方式並無重大變動。

綜合財務報表附註

截至二零一二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

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。

貨幣風險

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集團實體之功能貨幣計算，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

本集團因投資於各報告期末按公平值並參考市場報價計量之上市股本證券而承擔股本價格風險。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

於二零一二年十二月三十一日，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5,479,000港元(二零一一年：8,550,000港元)。



綜合財務報表附註

截至二零一二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)

利率風險

本集團之公平值利率風險主要與定息借款有關，而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，以及本集團之港元計值借款產生之港元最優惠借貸利率波動。

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。

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。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，則本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度之虧損將增加／減少約45,000港元(二零一一年：零港元)，按照本集團之會計政策扣除資本化利息。

信貸風險

於二零一二年十二月三十一日，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，負責監督程序，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。

由於對手方均為信譽良好之銀行，故有關流動資金之信貸風險有限。

綜合財務報表附註

截至二零一二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

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。管理層監控借款之用途，並確保已遵守借貸契諾。

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 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	未折現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零一二年十二月三十一日						
非衍生金融負債						
應付貿易賬款	-	133,900	-	-	133,900	133,900
應計負債及其他應付款項	-	557,371	-	-	557,371	557,371
借款	12.05%	1,243,587	766,117	-	2,009,704	1,911,073
應付非控股權益款項	-	174,267	-	-	174,267	174,267
可換股票據	16.023%	-	1,900,000	-	1,900,000	997,310
承兌票據	13.781%	-	200,000	-	200,000	173,083
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

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

43. 金融工具(續)

(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。

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)或間接即基於價格計算)觀察(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。

綜合財務報表附註

截至二零一二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(續)

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
於二零一二年十二月三十一日				
按公平值計入損益之金融資產 持作交易投資	54,788	–	–	54,788
於二零一一年十二月三十一日				
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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
短期僱員福利	6,138	6,857
離職後福利	52	27
	6,190	6,884

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

45. 於二零一二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
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
致德投資有限公司	香港	普通股10港元	100% (間接)	投資控股
嘉年華(香港)控股有限公司 (前稱東方銀座管理有限公司)	香港	普通股1港元	100% (間接)	在香港提供管理服務
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
盛世資本投資有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	99.01% (間接)	投資控股
恒領集團有限公司	香港	普通股1港元	99.01% (間接)	投資控股
海上嘉年華(青島)置業有限公司	中國(附註(i))	已註冊資本 人民幣900,000,000元	60% (間接)	在中國經營發展及 投資物業業務
青島海灣豪庭物業管理有限公司	中國(附註(ii))	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
成都市嘉錦置業有限公司	中國(附註(iii))	已註冊資本 人民幣7,060,000元	99.01% (間接)	在中國經營發展物業 業務

附註：

- (i) 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。
- (ii) 青島海灣豪庭物業管理有限公司為在中國成立之有限責任公司。
- (iii) 成都市嘉錦置業有限公司為在中國成立之全外資企業。

所持主要物業詳情

本集團於二零一二年十二月三十一日之持作出售、投資或自用並發展中之主要物業詳情如下：

物業名稱及地點	擬定用途	完成階段	預計完工年度	概約地盤面積 平方米	概約樓面面積 平方米	本集團 所佔權益
(a) 中國 山東省 青島市 黃島區 青島海上嘉年華	住宅及商業	在建工程	二零一三年至 二零一五年 分階段完成	348,900	765,800	60%
(b) 中國 四川省 成都市 成都高新區 嘉年華國際社區	住宅及商業	在建工程	二零一四年至 二零一六年 分階段完成	72,500	481,000	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並已重列(如適用)：

業績

截至十二月三十一日止年度	二零一二年 千港元	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
持續經營業務					
收益					
來自持續經營業務	(17,808)	(12,605)	311,702	507,694	280,889
來自已終止經營業務	-	14,344	-	-	-
	(17,808)	1,739	311,702	507,694	280,889
除稅前虧損	(384,404)	(61,101)	(9,051)	(533,948)	(724,513)
所得稅抵免/(開支)	22,992	(217)	7,110	75,193	76,609
	(361,412)	(61,318)	(1,941)	(458,755)	(647,904)
已終止經營業務					
來自已終止經營業務 之年度溢利/(虧損)	9,470	(16,136)	-	-	-
年度虧損	(351,942)	(77,454)	(1,941)	(458,755)	(647,904)
應佔年度虧損：					
本公司擁有人	(307,965)	(69,547)	(1,941)	(458,755)	(647,904)
非控股權益	(43,977)	(7,907)	-	-	-
	(351,942)	(77,454)	(1,941)	(458,755)	(647,904)
資產及負債					
於十二月三十一日					
資產	13,195,776	12,829,541	1,807,583	3,751,281	3,998,153
負債	(7,509,529)	(6,982,428)	(369,714)	(2,180,206)	(2,470,854)
資產淨值	5,686,247	5,847,113	1,437,869	1,571,075	1,527,299
應佔權益：					
本公司擁有人	3,250,655	3,385,282	1,437,869	1,571,073	1,527,297
非控股權益	2,435,592	2,461,831	-	2	2
	5,686,247	5,847,113	1,437,869	1,571,075	1,527,299