



盛洋地產
GEMINI PROPERTY

盛洋地產投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
股份代號: 174

追求金融投資
及物業投資上
的卓越表現



目錄

- 2 財務摘要
- 3 主席報告
- 6 管理層討論與分析
- 10 董事及高層管理人員簡歷
- 14 企業管治報告
- 26 董事局報告
- 33 獨立核數師報告
- 34 綜合全面收益表
- 35 財務狀況表
- 36 綜合權益變動表
- 37 綜合現金流量表
- 39 綜合財務報表附註
- 85 五年財務撮要
- 86 公司資料



財務摘要

(港幣千元)	2010年	2009年
持續經營業務		
營業額	18,727	24,678
除稅前(虧損)溢利	(24,965)	89,015
除稅前溢利		
(扣除投資物業公平值變動)	4,452	18,976
本年度(虧損)溢利	(26,337)	78,783
分屬於本公司股東之(虧損)溢利	(25,645)	74,749
每股(虧損)溢利－基本(港仙)	(5.76)	16.78

(港幣千元)	2010年	2009年
資產總值	538,062	913,370
分屬於本公司股東之權益	501,140	636,098
現金及現金等值	128,471	233,792
流動比率	15.8	2.3

主席報告



二零一零年，盛洋地產投資有限公司（簡稱「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」或「我們」）已邁入嶄新歷程。二零一零年十月，遠洋地產控股有限公司（簡稱「遠洋地產」）之主要附屬公司遠洋地產（香港）有限公司，已成為本集團之單一最大股東，並持有本公司約70.15%的權益。本集團熱忱歡迎此項改變，並相信通過充分利用與擁有雄厚資源背景的遠洋地產的密切關係，本集團定能在資本市場上更廣為人知，從而有助於我們更好地獲得資本，開拓新業務。

同時，隨著公司主要股東的變化和公司業務重點的調整，本公司已於二零一零年十一月十二日將公司的名稱從「奇盛（集團）有限公司」變更為「盛洋地產投資有限公司」。此外，董事局（簡稱「董事局」）委任了六名新成員擔任董事局董事職務，其中包括兩名執行董事、一名非執行董事和三名獨立非執行董事。本集團堅信，通過一個良好的董事局架構和董事局各成員的貢獻，加上由我們三位專業的獨立非執行董事的監察，本集團定將維持一個高水平的公司治理標準，並將保證管理團隊保持最佳、高效的績效，以此為我們的股東帶來長期的價值。

在這嶄新歷程的開始階段，董事局目前正在制定本集團新的業務戰略和計劃。鑒此，董事局建議為二零一一年的業務拓展保留現金資源，以便更好地為我們的股東創造更為豐厚的利潤。因此，董事局建議不派發二零一零財政年度的期末股息。

市場回顧與展望

物業投資

二零一零年，中國中央政府頒佈並執行了各種宏觀調控政策，其中包括由國務院發佈的「新國十條」，以及加速實現開徵物業稅和暫停對第三套房的抵押貸款等，其核心內容在於抑制以投資為目的的需求。

與此同時，由於消費價格指數同比已從二零一零年一月的1.5%上漲到二零一零年十二月的4.6%，通貨膨脹飆升所帶來的擔憂越來越大。因此，中國人民銀行過去曾數度調高銀行準備金率和利率，以降低經濟硬著陸的風險。總體而言，資本市場普遍憂慮信貸和資金流動性的緊縮將有可能妨礙到中國房地產市場的增長。

雖然如此，從中長期看，我們仍對中國的房地產市場持積極態度，因為我們認為從根本上而言，即使價格有所增長，基於目前經濟發展階段、城市化進程以及人口結構，預期住房需求仍舊保持旺盛。我們相信在二零一一年對房地產市場的宏觀調控政策及信貸緊縮情況仍將繼續執行並將加快房地產行業的整合，從而迎接新的機遇。

儘管中國物業市場面臨緊縮政策和通貨膨脹帶來的壓力，我們相信中國中央政府將繼續致力滿足不同收入階層的住房需求，同時保證房地產市場健康、可持續發展。

證券投資

二零一零年，全球金融市場持續復甦。然而，雖然中港兩地的國內生產總值維持在較高的增長率，但香港股票市場和中國內地股票市場卻遭遇了增長的減速。從二零一零年第一季度到第四季度，恒生指數和MSCI中國指數分別僅增長了5.5%和2.6%。與此相比，標準普爾500指數的年度增長率為11.6%。中國及香港的經濟增長與股票市場變化脫鉤的這種現象反映投資者憂慮這兩個市場的通貨膨脹及可能產生的資產泡沫問題將帶來進一步信貸和流動性緊縮政策。

二零一一年，我們認為全球股票市場仍將會表現出相對脆弱及不穩定的特點，因此我們預期全球經濟仍將面臨著各種機遇和挑戰。由於美國經濟逐步復甦，預期在已發展國家範圍內將出現更多的機遇。但對於歐洲主權債務問題，以及由新興市場之間熱錢流動帶來對通貨膨脹壓力的持續憂慮，無疑都將為全球股票市場帶來重大挑戰。因此，我們將在投資過程中採取謹慎的方式，仍主要關注中國內地股票市場和香港股票市場，以適時抓住二零一一年的各種機遇。

前景和未來計劃

過去，本集團業務主要集中於三個部分，即貿易業務、物業投資和證券投資。二零一零年期間，本集團貿易業務部分已通過實物分派形式分派給了股東。在二零一一年，本集團將繼續專注拓展物業投資和證券投資業務。我們確信，我們的主要股東遠洋地產在中國房地產市場中的強大網絡和背景將有助於本集團在中國房地產及有關產業的投資中取得成功。因此，本集團將基於自身平台優勢積極拓展新業務，包括(但不限於)開展房地產基金、直接投資、資產管理、項目管理及物業顧問服務等業務。

為對未來拓展做好充分準備，董事局將分析擴大本集團資本基礎的需要。同時，我們也將適時審視我們的投資物業業績，並將定期評估處置投資物業及把現金回籠從而投入到能產生更高回報的其他業務所帶來的好處。董事局相信，未來本集團的業務成功將基於有優秀的員工團隊。因此，董事局亦將考慮採納購股權計劃的可能性。此為吸引人才和獎勵公司敬業員工所作貢獻的最有效的方式之一。

致謝

最後，本人謹代表董事局向所有充分信任本集團管理層的股東表示由衷感謝。同時，本人還想對一直支持本集團發展的所有合作夥伴和銀行家們表示感謝。我們相信，我們的主要股東遠洋地產將繼續為我們的未來業務發展提供長期支持。常言道「機遇總是與挑戰並存」。二零一一年，我們有信心克服挑戰，抓住機遇，以取得更好的業績，向我們的股東提供更高回報。

李建波

主席

二零一一年三月十六日

管理層 討論與分析



財務回顧

於二零一零年，本集團錄得總營業額港幣18,727,000元(二零零九年：港幣24,678,000元)及分屬於本公司股東之虧損港幣29,490,000元(二零零九年：溢利港幣79,711,000元)。於審閱年度內錄得虧損乃主要由於投資物業公平值變動產生虧損約港幣29,417,000元，及本集團於二零一零年進行重組，將所有從事貿易業務之附屬公司透過向於二零一零年十月七日名列本公司股東名冊的股東以實物分派方式分派予本公司股東(「重組」)。據此作出的實物分派約港幣85,535,000元，並按國際財務匯報準則一詮釋第十七條(向股東分派非現金資產)的準則下，經分派實物的公平值與被分配淨資產的面值之間的差額約港幣18,371,000元，已記錄在本年度損益。因此，本集團於二零一零年錄得每股虧損6.62港仙，二零零九年則每股溢利為17.89港仙。

然而，扣除投資物業公平值變動這一次性項目，本集團於二零一零年錄得來自持續經營業務的除稅前溢利港幣4,452,000元。

財務資源及流動資金

本集團於二零一零年十二月三十一日的現金及短期銀行存款約港幣128,471,000元(二零零九年：港幣233,792,000元)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團的總資產及流動資產淨值分別約為港幣538,062,000元(二零零九年：約港幣913,370,000元)及港幣212,073,000元(二零零九年：約港幣284,417,000元)。本集團之流動比率(流動資產除以流動負債)大幅上升至約15.8倍(二零零九年：約2.3倍)。本集團於二零一零年十二月三十一日的資產淨值約為港幣501,140,000元(二零零九年：港幣636,098,000元)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無未償還的銀行貸款或債務，二零零九年則為約港幣188,855,000元。在淨現金達港幣128,471,000元的穩健財務狀況下將使本集團有能力進一步透過利用銀行貸款及其他方式的財務槓桿為日後的業務擴展籌集資金。

財務擔保

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何財務擔保。於二零零九年十二月三十一日，本公司已就附屬公司所用銀行融資港幣172,126,000元向銀行提供財務擔保。

抵押資產

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何抵押資產。於二零零九年十二月三十一日，金融工具及若干有年期土地及樓宇已抵押予銀行，以獲得港幣13,492,000元的銀行融資。

匯率波動風險及相關對沖

年內，本集團的資產及負債主要以港幣、美元及人民幣計值。由於港幣與美元掛鈎，且人民幣匯兌風險主要來自本集團的投資物業，而期間人民幣兌美元保持升值，因此董事局認為本集團並無面對任何重大外匯風險。董事局將密切監察外幣匯兌風險，並將定期檢討任何相關對沖的必需要性。

業務回顧

重組後，本集團只保留物業投資及證券投資業務。以下為來自該兩個剩餘業務分部的表現。

物業投資

二零一零年租金總收入約港幣17,801,000元(二零零九年：約港幣22,995,000元)，下跌約港幣5,194,000元。租金收入下跌主要由於年內除上海物業以外的投資物業已透過實物分派方式分派離本集團所致。餘下的兩項上海投資物業詳情列載如下：

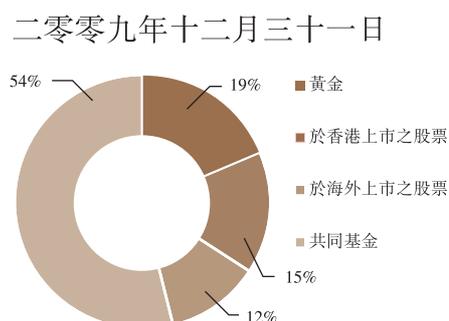
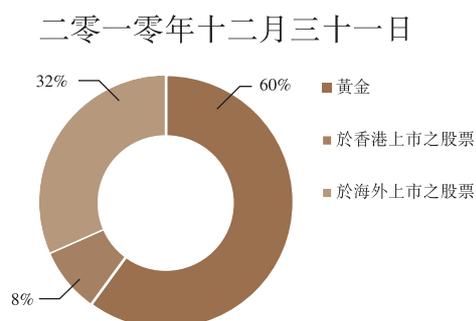
投資物業	總樓面面積 (平方米)	於二零一零年 十二月三十一日	
		出租率	價值 港幣：元
瑞安廣場15樓	2,574.51	79%	135,148,000
永新大廈10樓部分單位、11至 12樓全層及天台多用途閣樓	5,559.05	100%	176,280,000

二零一零年該兩項投資物業的重估錄得公平值減少約港幣29,417,000元(二零零九年：增加約港幣70,039,000元)，有關變動亦已記入綜合全面收益表。

證券投資

本集團於二零一零年十二月三十一日的證券組合，按證券類別分列如下：

市值於 (港幣千元)	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日
持有作買賣之金融工具	34,199	102,671
黃金	51,364	23,821
其中：持有作買賣之金融工具分佈		
股票－香港	7,115	19,693
股票－海外	27,084	15,003
共同基金	—	67,975



年內本集團錄得來自證券公平值變動的收益為港幣7,425,000元。於二零一零年十二月三十一日剩餘持有的投資組合之市值約港幣85,563,000元。二零一零財政年度來自投資組合的收入約港幣926,000元(二零零九年：約港幣1,683,000元)。憑藉於二零一零年十二月三十一日的現金及銀行存款約港幣128,471,000元，本公司相信能夠於市場機會出現時擴大投資組合。

僱員

於二零一零年十二月三十一日員工總數10人(二零零九年：73人)，員工總數下跌乃由於大部分員工所在的貿易業務於重組後不再屬於本集團。截至二零一零年十二月三十一日止財政年度來自持續經營業務的員工成本約港幣8,428,000元(二零零九年：約港幣8,608,000元)，包括於重組前支付予之前計入本集團的部份員工的款項。

本集團乃根據僱員之表現及僱員於所從事職位之發展潛質而聘用及提供晉升機會。在制訂員工薪酬及福利政策時，本集團首要考慮僱員之表現及市場當時之薪酬水平。為鼓勵及回報有貢獻的員工，本集團認為購股權計劃可有效達到此目的。

董事及 高層管理人員 簡歷







李建波先生，現年48歲，本公司之主席兼執行董事。彼於二零一零年十月二十二日獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席。李先生自二零零九年起出任於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市及本公司控股股東遠洋地產控股有限公司（「遠洋地產」）副總裁，主要負責企業戰略規劃及經營計劃管理、人力資源管理、流程與IT建設管理工作。李先生擁有超過25年的跨國公司業務經營管理及人力管理的豐富經驗。李先生於一九八五年七月獲得清華大學計算機系工學學士學位，並於二零零零年八月獲得新澤西州立大學工商管理碩士學位。



趙雁傑先生，現年40歲，本公司之副總經理兼執行董事。彼於二零一零年十月二十二日獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。趙先生自二零零二年起出任遠洋地產有限公司戰略發展部總經理，該公司為遠洋地產之全資附屬公司。彼亦擔任遠洋地產多家項目公司及附屬公司之董事。趙先生擁有超過13年投資及戰略規劃經驗，負責執行遠洋地產投資及戰略規劃項目。趙先生於一九九三年七月獲得中國人民解放軍外國語學院英語專業文學學士學位，並於一九九九年二月獲得中國人民解放軍國防大學國際政治專業軍事學碩士學位。



李洪波先生，現年43歲，自二零一零年十月二十二日起獲委任為本公司之非執行董事。彼自一九九五年出任遠洋地產有限公司財務部總經理，該公司為遠洋地產之全資附屬公司。彼亦擔任遠洋地產多家項目公司及附屬公司之董事。李先生擁有超過16年任職會計師經驗，負責監督遠洋地產中國境內之整體財務管理。李先生於一九八九年七月獲得西安公路學院（現長安大學）工學學士學位。

董事及高層管理人員簡歷



羅子璘先生，現年39歲，於二零一零年十一月十二日獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。彼為香港註冊執業會計師，現時為錦璘會計師行有限公司之董事。羅先生於一九九九年透過遙距課程取得澳洲科庭科技大學的商業(會計)學士學位。羅先生為香港會計師公會的註冊執業會計師及澳洲會計師公會的註冊會計師。羅先生於香港多間會計師事務所擔任多個職位。彼累積了超過18年審計、會計及財務經驗。羅先生自二零零九年二月起擔任錦勝集團(控股)有限公司(股份代號：794)的獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市，並自二零一零年九月起出任中國汽車內飾集團有限公司(股份代號：8321)的獨立非執行董事，該公司於聯交所創業板上市。



盧煥波先生，現年47歲，於二零一零年十一月十二日獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會之成員。盧先生現職為事務律師，是香港鄭盧律師事務所合伙人。彼畢業於香港大學並取得文學士學位。盧先生在英國進修法律並考獲律師畢業試資格。彼於一九九三年成為香港特別行政區的律師及於一九九四年在英格蘭及威爾士註冊成為律師。盧先生於一九九七年在香港城市大學獲得中國法與比較法法學碩士學位。盧先生累積了超過18年處理民事及商業訴訟經驗，對物業法、知識產權、民事及商業諮詢及訴訟具有豐富經驗。彼曾於一九九八年至一九九九年期間於一間香港上市出版企業任職公司律師。彼經常就民事及商業課題及實踐向不同公司及機構提供法律意見。盧先生對教育方面有濃厚興趣。盧先生為學校校董，亦是香港九龍城區家長教師會聯會的榮譽法律顧問。



鄭允先生，現年48歲，於二零一零年十一月十二日獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會之成員。鄭先生於一九八五年至一九八九年，曾出任北京清華大學團委勞動學習部部長，並於一九九零年至一九九七年擔任中國科招高技術有限公司投資經理，繼而於一九九八年至二零零零年出任北京友聯創新科貿有限公司經理，於二零零一年至二零零二年，彼擔任清華科技園發展中心發展部部長，於二零零三年至二零零九年，他曾分別擔任啟迪控股股份有限公司戰略與投資發展部經理、董事會秘書、總裁助理、財務總監、人力資源部總監及副總裁等職位。自二零零九年八月開始，鄭先生出任紫光股份有限公司副總裁兼財務總監，該公司為深圳交易所上市公司(股份代號：000938)。鄭先生擁有超過25年的管理及財務經驗。彼於一九八五年獲得清華大學化學工程系學士學位，並於一九八八年完成清華大學化工系技術經濟研究生課程。

企業 管治報告

盛洋地產投資有限公司(前稱奇盛(集團)有限公司)於二零一零年十月十四日完成重組。

1. 企業管治常規

盛洋地產投資有限公司(前稱奇盛(集團)有限公司)〔本公司〕董事局承諾建立及維持高水平的企業管治—經由本公司領導、管理、釐定風險，並確保風險有效地受到控制及責任受到保障的程序。

本企業管治報告概述本公司管治的主要原則，並打算描述本集團如何應用香港聯合交易所有限公司〔聯交所〕證券上市規則〔上市規則〕附錄十四之企業管治常規守則〔守則〕的規定條款，惟〔主席及總經理〕一段所載的偏離除外。同時亦突顯本公司在遵守守則時的主要改變及／或進程。倘股東對本公司企業管治事項有任何問題，可以向本集團踴躍提出觀點，亦可以直接向主席提出任何受關注的事項。

截至二零一零年十二月三十一日止會計期間內，董事局認為本公司已達到及遵從守則的守則條款。

2. 董事之證券交易

依據上市規則附錄十所刊載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則〔標準守則〕的要求標準，本公司已採納不低於標準守則內關於董事證券交易的要求標準的行為守則。截至二零一零年十二月三十一日止會計期間，全體董事確認已遵守標準守則內的要求標準及本公司關於董事證券交易的行為守則。

3. 主要管治原則

3.1 董事局

董事局組成

於二零一零年十二月三十一日，董事局擁有六位成員，其中兩位(包括主席)為執行董事、一位為非執行董事及其他三位為獨立非執行董事(梁樹榮先生、梁妙琮小姐、黃志堅先生、黃賽迎先生、袁天凡先生、黃廣志先生、黎忠榮先生及陳永利先生已辭任本公司董事，由二零一零年十一月十二日起生效)。各董事的姓名及其履歷已詳列於本年報的第十二頁及十三頁內。

本公司每年召開最少四次定期董事局會議，並於有需要時更頻密地舉行會議。截至二零一零年十二月三十一日止年度，董事局召開合共五次董事局會議，而董事的個別出席記錄表列如下：

	出席	請假缺席
執行董事：		
李建波先生(主席)(附註1)	1/5	—
趙雁傑先生(附註1)	1/5	—
梁樹榮先生(附註2)	4/5	—
梁妙琮小姐(附註2)	4/5	—
黃志堅先生(附註2)	4/5	—
黃賽迎先生(附註2)	4/5	—
非執行董事：		
李洪波先生(附註1)	1/5	—
袁天凡先生(附註2)	3/5	1
獨立非執行董事：		
羅子璘先生(附註3)	1/5	—
盧煥波先生(附註3)	1/5	—
鄭允先生(附註3)	1/5	—
黃廣志先生(附註2)	3/5	1
黎忠榮先生(附註2)	4/5	—
陳永利先生(附註2)	4/5	—

附註：

- 自二零一零年十月二十二日起，李建波先生及趙雁傑先生出任執行董事，而李洪波先生則出任非執行董事。
- 梁樹榮先生、梁妙琮小姐、黃志堅先生、黃賽迎先生、袁天凡先生、黃廣志先生、黎忠榮先生及陳永利先生已辭任本公司董事，由二零一零年十一月十二日起生效。
- 自二零一零年十一月十二日起，羅子璘先生、盧煥波先生及鄭允先生出任獨立非執行董事。

角色及責任

董事局通過領導及監督，就集團的成功及利益集體負責。董事局的主要工作是：

- 以審慎有效的監控架構向本公司提供企業領導，令風險得以評估及管理；
- 設定本公司的策略目標，確保所需的財務及人力資源是適當的，令本公司可達到其目標及評審管理層的表现；及
- 設定本公司的價值及標準，確保其對股東及他人的義務得以了解及滿足。

董事局於二零零五年八月十日議決通過「保留予董事局決策事項正式附表」，詳列董事局須履行的工作和活動及保留作其考慮及決定的決策事項。特別保留予董事局決策的事項包括建立本集團長期目標及商業策略、審批及監控財政預算、本集團的企業架構的更改、資金及上市地位、審批財務報表及業績公告、派發股息、審批重大交易、董事局成員及高級行政人員的委任及薪酬釐定、及其他於附表內所述的事項。

本年度內並無發現可導致嚴重懷疑本公司的持續經營能力的事件或重大不明朗情況。董事局的董事有責任根據適用法規要求，在各重大範疇上編製真實及公平的財務報表。

董事技能、知識、經驗及特性

所有前任董事(彼等全體於二零一零年十一月十二日辭任)及新委任董事於二零一零年均服務本集團。各董事承諾有足夠時間及注意力在本公司的事務上。董事們亦表明他們理解及承諾維持高水平的管治。執行董事們透過對本集團業務的深入了解並將其觀點帶入董事局。非執行董事則因應本身的技能及經驗、對本地及全球經濟的認識、及資本市場對本集團業務的知識而作出貢獻。本公司有責任向所有董事的專業持續進修，安排及資助合適的發展課程以發展及更新其知識及技能。

董事局及管理層的责任分工

本集團在其商業範疇上擁有強大管理隊伍，包括執行董事及高層管理人員，以發展及行使營運及非營運上的工作。管理隊伍成員具備各種技能、知識及所需經驗以管理本集團的營運。所有管理隊伍成員必須直接向總經理匯報，他們亦須定期向主席、總經理及其他董事局成員匯報業務表現、營運及職務上的事項，此能令本集團管理層更有效地集中資源以制定決策及促進日常營運。各高層管理人員的姓名及其履歷已詳列於本年報第十二頁及十三頁內。

董事局及管理層充份認知彼等各自的角色，並忠於良好企業管治。董事局負責監督管理層識別商機及風險的過程。董事局的角色並非管理業務，此責任仍然歸屬於管理層。董事局已為特別保留予董事局決策的事項訂立正式附表。董事局認為適用於授權的事項已載於其委員會的職權範圍內。此外，董事局不時收到被認為對本集團而言屬重大的報告及建議。

就職與培訓

各新執行或非執行董事承諾參與就職課程計劃，以確保其對工作及職責有正確認識。就職課程計劃包括本集團業務營運的概況、董事局的程序、保留予董事局決策的事項、董事委員會的簡介、董事的責任及職務、有關法規的要求、過去十二個月董事局及委員會的會議記錄副本及高層管理人員的簡要和實地考察(如需要)。董事局須定期評估是否需要進行董事培訓。

獨立意見

當認為有需要時，董事局及其委員會可尋求獨立專業意見。個別董事亦可於得到董事局主席及／或審核委員會主席的同意後，就本公司關連事項尋求獨立專業意見以履行其責任，費用由本集團支付。於本年度並無董事運用此權利。

非執行董事的獨立性

三位獨立非執行董事，即羅子璘先生、盧煥波先生及鄭允先生(黃廣志先生、黎忠榮先生及陳永利先生已於二零一零年十一月十二日辭任)按上市規則第3.13條內的指引均被認為獨立。彼等並無涉及可能實際妨礙執行獨立或客觀判斷的任何商業關係或其他情況。同時，三位獨立非執行董事已代表超過三分之一的董事局人數，就維持全面及有效控制本集團及行政管理，已構成合適的權限平衡。

公司秘書

公司秘書負責保留每次會議的詳細會議記錄，包括董事的任何相反意見。彼亦負責確保董事局已遵守會議程序及提醒董事局有關企業管治事項。所有會議議程、有關資料及文件須在董事局或委員會會議預定開會前三天提交與會人。在董事局或委員會會議結束後，公司秘書於合理時間內遞交董事局或委員會會議記錄的初稿給予各董事作評論，而最終的會議記錄版本須交予各董事存檔。同時，本公司秘書有責任盡快向所有董事提供最新上市規則、監管要求或本公司內部工作管理守則。

關係及聯盟

董事局成員並無與其他董事局成員之間存有關係，包括財務、業務、家屬或其他重大關係。

3.2 主席及總經理

於二零零五年八月十日，董事局通過「主席及總經理的清晰角色」，當中詳列主席及總經理之角色分開，並且不是由同一人出任。

由二零一零年十一月十二日起，梁樹榮先生及梁妙琮小姐分別辭任主席及總經理，而李建波先生則獲委任為本公司主席（「主席」）及總經理（「總經理」）。考慮到現時公司架構，並無按守則第A.2.1條所規定分開主席及總經理的角色。儘管主席及總經理的責任歸於同一人，所有重大決策乃經諮詢本公司董事局成員及高級管理層後作出。董事局擁有三位獨立非執行董事及一位非執行董事。董事局認為已有足夠之權力平衡，且現時安排可維持管理層的強勢地位，亦有利本公司一般業務活動。

3.3 委任、重選及離任

一位非執行董事李洪波先生根據其服務合同而獲委任，自二零一零年十一月十二日始為期兩年，惟彼或本公司可透過給予另一方不少於兩個月的預先書面通知書，以終止該委任。根據組織章程細則第116條，李先生須每三年於股東週年大會上最少輪值告退及膺選連任一次。

三位獨立非執行董事，包括羅子璘先生、盧煥波先生及鄭允先生，根據彼等的委任函件而獲委任，自二零一零年十一月十二日始為期兩年，惟獨立非執行董事或本公司可透過給予另一方不少於一個月的預先書面通知書，以終止該委任。根據組織章程細則第116條，彼等須每三年於股東週年大會上最少輪值告退及膺選連任一次。

集團並無提名委員會。根據本公司現時組織章程細則，至少三分之一的董事局的董事(包括特別任期委任的董事)，必須在每次股東週年大會中退任。所有本公司執行董事由本公司董事局委任，年期自二零一零年十一月十二日始為期兩年，須每三年向股東提呈再重選。根據本公司現時組織章程細則，新委任的董事必須在其委任後的首次股東週年大會上向股東提呈選舉。

3.4 董事及高級管理人員之薪酬

本年度薪酬委員會舉行一次會議。委員會成員包括三位獨立非執行董事羅子璘先生、盧煥波先生及鄭允先生，及一位執行董事李建波先生(以下統稱「新成員」)。李建波先生擔任薪酬委員會的主席。

由於本公司已於二零一零年十月十四日完成重組，而薪酬委員會的新成員乃於二零一零年十一月十二日獲委任，因此新成員於本財政年度並無召開任何薪酬委員會會議。儘管如此，前任成員，即黃廣志先生、黎忠榮先生、陳永利先生及黃志堅先生(彼等全體自二零一零年十一月十二日起辭任薪酬委員會成員)，已召開一次薪酬委員會會議。下表為各成員出席會議的記錄：

	出席	請假缺席
獨立非執行董事：		
羅子璘先生(附註1)	0/1	—
盧煥波先生(附註1)	0/1	—
鄭允先生(附註1)	0/1	—
黃廣志先生(附註2)	1/1	—
黎忠榮先生(附註2)	1/1	—
陳永利先生(附註2)	1/1	—
執行董事：		
李建波先生(附註1)	0/1	—
黃志堅先生(附註2)	1/1	—

附註：

1. 李建波先生、羅子璘先生、盧煥波先生及鄭允先生自二零一零年十一月十二日起成為薪酬委員會成員。
2. 黃志堅先生、黃廣志先生、黎忠榮先生及陳永利先生自二零一零年十一月十二日起辭任薪酬委員會成員。

角色及職責

薪酬委員會的角色是協助董事局監督本公司執行董事及本集團的高級管理人員的薪酬政策及結構，並審批所有執行董事及高級管理人員的特殊薪酬配套。薪酬委員會的職務及責任已具體地詳列於職權範圍上，該職權範圍可在本公司網頁www.geminiproperty.com.hk或向公司秘書提出要求後取得。

薪酬政策的原則

本集團薪酬政策的原則：

- 對所有董事及高級管理人員於二零一零年度予以實施，及隨後年度可實行為止；
- 有足夠靈活度以考慮公司業務環境及薪酬常規的未來改變；
- 薪酬安排旨在支援業務策略，並配合本集團股東利益；
- 旨在設定能反映於本年度公司及本集團所營運的競爭市場中之合適獎勵水平，以便能找到表現出色的最佳員工；
- 將與表現有關的薪酬僅構成執行董事及高級管理人員的總潛在薪酬水平；及
- 規定與表現有關的薪酬受短期及長遠目標的表現是否滿意所限，而該目標應在本集團展望、本集團所營運的主要經濟環境及可比較公司的有關表現之背景作設定。

薪酬規則及結構

根據薪酬政策的規則，各執行董事及高級管理人員的薪酬配套結構包括：

- 就各執行董事及高級管理人員工作等級而言屬合適之基本報酬；
- 具競爭力的福利計劃；及
- 根據適當的獨立意見及／或對本公司股東利益的評估，以及衡量董事及其他參與者之風險及獎勵是否合適後而所制定的表現量度指標，及與表現有關的全年及長期獎勵計劃之目標。

薪酬委員會有責任根據有關資料釐定是否達到預設目標。基本報酬必須每年檢討。薪酬委員會亦須按各執行董事及高級管理人員的表現量度指標設定一系列全年目標，並批核按每月薪金計算的總全年花紅最高水平，以及倘達到目標，各表現量度指標應佔該總全年花紅的份額。

薪酬委員會會議結束後，工作、發現報告及薪酬委員會建議均會向董事局匯報。會議記錄可供全體董事查閱。不論是經薪酬委員會或(就非執行董事而言)董事局釐定薪酬，董事均無參與釐定其個人薪酬。

3.5 核數師的薪酬

董事局按審核委員會的建議，批准委任德勤•關黃陳方會計師行於二零一零財政年度為本集團提供審計服務。自一九八九年本集團公開上市後，德勤•關黃陳方會計師行一直為本集團委任的外聘核數師。一封由德勤•關黃陳方會計師行於二零一零年十一月十七日發出的信件指出，其經參照香港會計師公會頒發的專業會計師道德守則第290段《獨立—接受委聘》後，已獨立於盛洋地產投資有限公司(前稱奇盛(集團)有限公司)及其附屬公司。

於二零一零財政年度內，本集團支付香港外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行的總費用為港幣2,275,460元，其中港幣775,460元或34.08%為非審計服務費用，包括稅務、截至二零一零年六月三十日止期間的中期審閱、企業資源系統的審閱及其他顧問服務。

3.6 審核委員會

審核委員會由三位獨立非執行董事組成，包括羅子璘先生、盧煥波先生及鄭允先生(以下統稱「新成員」)。羅子璘先生擁有合適的專業會計資歷，並擔任審核委員會的主席。

由於本公司已於二零一零年十月十四日完成重組，而審核委員會的新成員乃於二零一零年十一月十二日獲委任，因此新成員於本財政年度並無召開任何審核委員會會議。儘管如此，前任成員，即黃廣志先生、黎忠榮先生及陳永利先生(彼等全體自二零一零年十一月十二日起辭任審核委員會成員)，已於本財政年度召開兩次審核委員會會議。外聘核數師、執行董事及集團財務總監均應邀出席所有審核委員會會議。審核委員會於本財政年度共開會兩次。各成員的會議出席記錄於下表顯示：

	出席	請假缺席
獨立非執行董事：		
羅子璘先生(附註1)	0/2	—
盧煥波先生(附註1)	0/2	—
鄭允先生(附註1)	0/2	—
黃廣志先生(附註2)	2/2	—
黎忠榮先生(附註2)	2/2	—
陳永利先生(附註2)	2/2	—

附註

1. 羅子璘先生、盧煥波先生及鄭允先生自二零一零年十一月十二日起成為審核委員會成員。
2. 黃廣志先生、黎忠榮先生及陳永利先生自二零一零年十一月十二日起辭任審核委員會成員。

審核委員會的職權範圍可在本公司網頁www.geminiproperty.com.hk或向公司秘書提出要求後取得。

審核委員會須(其中包括)監督與外聘核數師的關係、審閱本公司的年度及中期財務報表、及評估本集團的內部監控及風險管理系統是否有效。

審核委員會協助董事局確保財務報表的真確性。審核委員會就會計政策及慣例的適當性、判斷範圍、香港財務報告準則及其他法律要求的遵守及外聘審計的結果，評估及向董事局提出建議。審核委員會審閱中期及全年財務報表，並在每次審核委員會會議結束後向董事局匯報工作及發現報告，並對特別行動或決定向董事局提出建議，由董事局作考慮。公司秘書保留每次詳細的會議記錄，並可供全體董事查閱。

審核委員會亦代表董事局管理與外聘核數師的關係。審核委員會就董事局委任外聘核數師及委任條款(包括薪酬)作出建議。審核委員會須審閱外聘核數師的真確性、獨立性及客觀性。同時，亦須查驗外聘核數師的獨立性，包括其非審計服務的委聘。根據審核委員會的審閱，董事局滿意外聘核數師的獨立性。外聘核數師亦在本年報第三十三頁內「獨立核數師報告」中就其匯報責任表達意見。

審核委員會須確保內部監控系統已準備好確認及管理風險。審核委員會已審閱二零二零財政年度內部監控的有效性。

其審閱涵蓋本集團及其附屬公司的財務監控、營運監控及合規監控及風險評估。董事局信納內部監控的有效性已適當地由審核委員會審閱。

3.7 內部監控

董事局有責任確保集團維持健全及有效的內部監控，以保障股東的利益及資產。每年集團審閱本集團的內部監控系統的有效性，並向股東匯報結果。此全年審閱涵蓋所有重大監控，包括財務監控、營運監控及合規監控以及風險管理功能。

內部監控系統

每年董事局均審閱及考慮整體業務的風險概況。董事局亦授權審核委員會監督風險管理。同時，董事局要求總經理執行一套控制系統以識別及管理風險。每年董事局均建立一套風險評估及管理的架構，並給予集團各部門。倘有任何風險方面的缺失或出現或找到新風險，總經理有責任向董事局匯報其評估，並提交適當的監控策略或將採取的跟進行動。

於二零二零財政年度內，本集團並無設立內部監控部門，且董事局相信往後一年並無此需要。

股價敏感資料

董事局亦採納證券交易政策，該政策列出本公司的政策及規則，以監管本公司及其附屬公司全體僱員的證券交易，同時董事局採納保密政策，該政策列出集團的全體僱員在處理被認為屬機密的集團資料時的責任。

業務風險

集團所營運的業務範圍涉及或會影響整體業績的一系列風險因素。

可能對集團業績及表現造成負面影響的重大風險包括：

- 金屬價格的波動
- 外幣匯率的波動
- 未能收回客戶的賒帳
- 未能監控存貨水平
- 因全球經濟衰退引致需求疲弱的影響
- 營運成本壓力
- 過度依賴主要供應商
- 集團營運所在國家稅務變動的影響
- 投資市場的波動
- 因嚴峻的全球金融危機而產生的市場狀況停滯
- 位於上海及香港的物業市場的波動
- 違反資訊科技安全及電腦網絡系統故障
- 金融機構所授信貸額突然收緊
- 欺騙及不實
- 營運所在地國家的不利政府政策及政治事件
- 違反管治程序

本集團管理層為向董事局提供保證內部監控系統及風險管理屬真確及有效，因此適當加入若干政策、步驟及程序。於二零一零財政年度內，本集團各部門已匯報其活動監控有效性的全面評估，包括於年內出現任何新風險範疇。本集團之審核委員會已兩次審閱本集團用以監督風險及監控的整體內部監控系統。兩個管理委員會亦同時履行有關風險及監控的角色。管理團隊已於二零一零年底向董事局正式提交本集團的風險管理及內部監控架構。

董事局的董事確認彼等已審閱二零一零財政年度本集團的內部監控系統的有效性，並認為內部監控系統屬有效及足夠。

3.8 股東的溝通

在適用法規下，本集團致力將其運作的有關資訊，以公開及迅速的方法向股東披露。溝通經以下途徑達致：

- 本公司已提交用作為集團的現況及前景作出持平、清晰及全面的評估的年報及中期報告；
- 週年及其他股東大會通知及隨附解釋性資料；
- 為集團的主要發展發出新聞公佈；
- 向聯交所及相關規管機構披露；
- 由公司秘書回應股東或媒體的查詢；及
- 在本公司網站www.geminiproperty.com.hk上可供公眾取得(其中包括)公司公告、新聞稿、年報及集團的一般公司資料。

股東週年大會的建設性用途

董事局重視股東週年大會(「股東週年大會」)作為與股東會面的主要機會。全體執行董事及審核委員會主席已出席於二零一零年六月三日舉行的股東週年大會。年報、財務報表及有關文件已在股東週年大會最少二十個工作天前寄發予股東參考。股東週年大會程序會根據企業管治最佳慣例獲持續審閱。

4. 董事對賬目的責任

董事承擔其對各財政年度編製財務報表的責任，財務報表應真實及公平反映本公司及集團的業務狀況及符合上市規則的有關法律及披露規定的該年業績及現金流。

在編製截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務報表時，董事已採納合適及一致的會計政策，並作出審慎合理的判斷及估計。

報告年度內的財務報表已按持續經營準則予以編製。本公司核數師就彼等有關集團賬目的匯報責任而作出的聲明已載於本年報第三十四頁至第八十四頁的核數師報告。

董事局 報告

盛洋地產投資有限公司(前稱為奇盛(集團)有限公司)

董事局欣然呈報截至二零一零年十二月三十一日止年度之報告及已審核之財務報表。本公司已於二零一零年十月十四日完成重組，而遠洋地產(香港)有限公司之全資附屬公司盛美管理有限公司已成為控股股東。

公司重組及更改公司名稱

於本年度，本公司股東於二零一零年十月七月舉行的股東特別大會上，批准涉及集團資產重組的集團重組及通過實物分派Kee Shing Investment (BVI) Limited (「KSL」) 普通股以履行截至二零一零年十二月三十一日止年度特別股息的其後付款。於上述股東特別大會上，本公司名稱由「奇盛(集團)有限公司」更改為「盛洋地產投資有限公司」。

根據集團重組：

- (i) 本公司繼續為公眾上市公司，其附屬公司從事物業投資及證券投資業務；
- (ii) 全部從事化工及金屬原料貿易業務之附屬公司均轉移至本公司之全資附屬公司KSL；及
- (iii) 本公司持有之KSL普通股於向KSL注入貿易業務後，按每股本公司普通股獲配一股KSL普通股的基準，實物分派予本公司股東。

KSL及被轉移至KSL的附屬公司所截至實物分派生效日的業績都已包括在綜合全面收益表中。

上述集團重組之財務影響於財務報表附註三十五披露。

主要業務

本公司是一間投資控股公司。本集團自註冊成立以來之主要業務一直為貿易、物業投資及證券投資。自本集團重組後，貿易業務已作分拆，而保留集團將主要從事物業及證券投資。其附屬公司之主要業務已詳列於財務報表附註四十。

業績及分配

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績已於三十四頁之綜合全面收益表中詳列。

董事局建議不派發截至二零一零年十二月三十一日止期末股息。

投資物業

本集團之所有投資物業均於二零一零年十二月三十一日重新估值，並已詳列於財務報表附註十四。

本集團於二零一零年十二月三十一日之投資物業之一覽表已列載於第六十二頁及六十三頁。

物業、機器及設備

本集團及本公司之物業、機器及設備於本年度內之轉變於財務報表附註十五詳列。

本公司之可供分配儲備

於二零一零年十二月三十一日，本公司可供分配予股東之儲備包括保留溢利港幣142,965,000元（二零零九年：港幣106,138,000元）。

本公司之可供分配儲備於財務報表附註二十八詳列。

董事及服務合約

本年度及至本報告日止之本公司董事如下：

執行董事：

李建波－主席	(於二零一零年十月二十二日獲委任)
趙雁傑	(於二零一零年十月二十二日獲委任)
梁樹榮	(於二零一零年十一月十二日辭任)
梁妙琮	(於二零一零年十一月十二日辭任)
黃志堅	(於二零一零年十一月十二日辭任)
黃賽迎	(於二零一零年十一月十二日辭任)

非執行董事：

李洪波	(於二零一零年十月二十二日獲委任)
袁天凡	(於二零一零年十一月十二日辭任)

獨立非執行董事：

羅子璘	(於二零一零年十一月十二日獲委任)
盧煥波	(於二零一零年十一月十二日獲委任)
鄭允	(於二零一零年十一月十二日獲委任)
黃廣志	(於二零一零年十一月十二日辭任)
黎忠榮	(於二零一零年十一月十二日辭任)
陳永利	(於二零一零年十一月十二日辭任)

根據本公司組織章程細則第99條，董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補臨時空缺或作為增添董事局成員。據此獲委任之任何董事僅留任至本公司下屆股東大會（如屬填補臨時空缺）或本公司下屆股東週年大會（如屬增添董事局成員），屆時彼等將符合資格於大會上膺選連任。

根據本公司組織章程細則第116條，於每屆股東週年大會上，當時在任之三分一董事（或倘董事人數並非三或三之倍數，則為最接近但不少於三分一之人數）須輪值退任，致使各董事（包括有特定任期者）須最少每三年輪值退任一次。退任董事將符合資格膺選連任。

根據本公司組織章程細則第99條，李建波先生、趙雁傑先生、李洪波先生、羅子璘先生、盧煥波先生及鄭允先生作為新獲委任之董事，將於即將來臨之股東週年大會上自董事局退任，並符合資格膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事按上市條例規條3.13之獨立性年度確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

董事服務合約

本公司全體執行董事已與本公司訂立服務合約，自二零一零年十一月十二日始為期兩年，直至根據服務合約條款終止。根據服務合約，任何一方給予對方不少於兩個月的預先書面通知以終止該合約。

一名非執行董事已簽署本公司發出之服務合約，據此，彼獲委任之任期自二零一零年十一月十二日始為期兩年，直至任何一方給予不少於兩個月的預先書面通知以終止為止。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函件，自二零一零年十一月十二日始為期兩年，直至任何一方給予不少於一個月的預先書面通知以終止為止。

董事於重大合約之利益

本公司或任何一間其附屬公司於年終時或本年度任何時間內，並無訂立任何重大合約而使本公司之董事直接或間接地獲得重大利益。

董事之股份權益

於二零一零年十二月三十一日，本公司董事及其關聯人士在本公司及關聯公司之股份擁有按《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第352條記錄於本公司之登記冊或按《上市公司董事進行證券交易之標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益如下：

(i) 本公司權益

好倉

本公司普通股每股港幣0.05元

董事名稱	身份	於二零一零年	於二零一零年	於二零一零年	於二零一零年
		十月十四日	十月十四日	十二月三十一日	十二月三十一日
		持有之已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 之大約百分比	持有之已發行 普通股數目 (附註3)	已發行股本之 大約百分比 (附註3)
梁樹榮	實益擁有人	184,691,075 (好)	41.46%	—	0
袁天凡	以控股公司持有(附註1)	26,984,000 (好)	6.06%	—	0
	全權信託基金 創辦人(附註2)	74,770,000 (好)	16.78%	—	0
梁妙琮	實益擁有人	21,050,000 (好)	4.73%	—	0
黃志堅	實益擁有人	767,000 (好)	0.17%	—	0
黃賽迎	實益擁有人	9,500 (好)	0.00%	—	0

附註：

1. 本公司內26,984,000股由「天豐行集團有限公司」持有，袁天凡先生擁有該公司60%股份。
2. 本公司內74,770,000股由袁天凡信託基金持有，袁天凡先生為成立袁天凡信託基金的創辦人。
3. 梁樹榮先生、袁天凡先生、梁妙琮女士於二零一零年十月十四日將其持有的全部股份轉讓予盛美管理有限公司，而三人均於二零一零年十一月十二日辭任本公司董事。黃志堅先生及黃賽迎先生持有的股份分別在二零一零年十月二十八日及二零一零年十一月一日轉讓予遠洋地產(香港)有限公司而彼等亦於二零一零年十一月十二日辭任本公司董事。

「好」字表示股份為好倉。

(ii) 本公司聯營公司購股權中的好倉

遠洋地產控股有限公司

董事名稱	身份	權益性質	可行使 購股權之 股份數目	於二零一零年 十二月三十一日 佔聯營公司 已發行股本 之大約百分比
李建波	實益擁有人	個人權益	1,320,000(好)	0.02%
趙雁傑	實益擁有人	個人權益	1,180,000(好)	0.02%
李洪波	實益擁有人	個人權益	1,320,000(好)	0.02%

除以上已披露者外，於二零一零年十二月三十一日，並無本公司董事或主要行政人員於本公司或本公司任何聯營公司(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份中擁有按《證券及期貨條例》第XV部內第七及八分部(包括根據《證券及期貨條例》內該等條款擁有或被視為擁有之權益及淡倉)需知會本公司及交易所之任何權益或淡倉，或按《證券及期貨條例》第352條需載入股東名冊之任何權益或淡倉，或按《標準守則》需知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事認購股份或債券之權利

於本年度內，本公司或任何其附屬公司並無參與任何安排，使本公司董事籍取得本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。此外，本年度內亦無任何董事、其配偶或其18歲以下子女有任何權力認購或已行使任何權力認購本公司證券。

主要股東

(a) 本公司之權益

於二零一零年十二月三十一日，就本公司任何董事或主要行政人員所知，除以上披露本公司董事或主要行政人員之權益及淡倉外，下述人士於本公司的股份或相關股份擁有按《證券及期貨條例》第XV部內第2及3分部條款需向本公司披露之權益或淡倉。

股東名稱	權益性質	身份／股份數目	佔本公司 已發行 股本之 大約百分比
遠洋地產控股有限公司(附註)	所控制法團之權益	312,504,625(好)	70.15%
耀勝發展有限公司(附註)	所控制法團之權益	312,504,625(好)	70.15%
信洋國際有限公司(附註)	所控制法團之權益	312,504,625(好)	70.15%
遠洋地產(香港)有限公司(附註)	所控制法團之權益	312,504,625(好)	70.15%
盛美管理有限公司(附註)	實益擁有人	312,504,625(好)	70.15%

附註：312,504,625股股份由盛美管理有限公司全資擁有，而盛美管理有限公司則由遠洋地產(香港)有限公司全資擁有。遠洋地產(香港)有限公司由信洋國際有限公司全資擁有，而信洋國際有限公司則由耀勝發展有限公司全資擁有。耀勝發展有限公司由遠洋地產控股有限公司全資擁有。

「好」字表示股份為好倉。

除於此披露者外，於二零一零年十二月三十一日，就本公司董事或主要行政人員所知，並無其他人(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司普通股份及本公司相關股份擁有按《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條款須向本公司披露之權益或淡倉，或為直接或間接擁有任何種類股本面值5%或以上，而該等股本於任何情況下，均有權於本集團任何其他成員公司股東大會投票，或擁有該等股本之期權。

主要客戶及供應商

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，集團向五位最大客戶之合計營業額佔本年度總營業額少於約25%。集團向五位最大供應商之合計購貨額佔本集團總購貨額89%，而45%總購貨額乃是向最大單一供應商之購貨。

概無任何董事、其聯繫人士或任何股東(即董事已知悉其擁有本公司股權超過5%)，擁有該五位集團最大供應商或最大客戶之任何權益。

購買、出售或贖回本公司上市股份

本公司或其附屬公司於本年度內並無進行任何購買、出售或贖回本公司之上市股份。

委任獨立非執行董事

本公司已收到各獨立非執行董事按上市規則第3.13條而發出之獨立性年度確認書，本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立。

酬金政策

本集團之高級僱員的酬金政策由薪酬委員會，按其功績、資歷及能力訂定。

本公司董事之酬金由薪酬委員會考慮本公司經營業績、個別表現及可供比較市場數據後決定。

足夠公眾持股量

基於公開予本公司查閱之資料及據本公司董事會所知悉，截至本年報刊發前的最後可行日期為止，董事確認本公司一直維持上市規則訂明之公眾持股量。

核數師

在本公司之應屆股東週年大會上將提呈決議案，再度委任「德勤•關黃陳方會計師行」為本公司之核數師。

承董事局命

李建波

主席

二零一一年三月十六日

致盛洋地產投資有限公司股東 盛洋地產投資有限公司

(前稱為奇盛(集團)有限公司)
(於香港註冊成立之有限公司)

我們已完成審核載於第三十四頁至第八十四頁之盛洋地產投資有限公司(前稱為奇盛(集團)有限公司)(「公司」)及其附屬公司(共同參照為「集團」)的財務報表，這包括綜合及公司截至二零一零年十二月三十一日的財務狀況表、及截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合股東權益轉變表和綜合現金流量表、及一份主要會計政策概要和其他註釋附註。

財務報表的董事責任

按「香港會計師公會」頒發的《香港財務匯報準則》及《公司條例》，公司董事有責任編製真實與公平的財務報表。其責任包括設計、履行及維持內部監控有關的編製及呈列沒有重大錯誤陳述的真實與公平的財務報表(無論是否因為欺詐或犯錯)、選擇和應用適合會計政策、及在合理情況下作出會計估計。

核數師責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等綜合財務報表作出意見，並按照《公司條例》第一百四十一條的規定，只向作為法人團體的股東(作為一個整體)報告。除此之外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。我們是按照「香港會計師公會」頒佈的《香港核數準則》進行審核工作。其準則需要我們遵守道德要求，並策劃及進行審核工作以獲取合理保證該財務報表是否沒有重大錯誤陳述。

審核工作包括履程序以取得在財務報表中的有關金額及披露之證據，所選擇的程序是依照核數師的判斷，包括風險評估綜合財務報表的重大錯誤陳述(無論是否因為欺詐或犯錯)。當作出該等風險評估時，核數師考慮有關法人編製的內部監控及呈列的真實與公平的財務報表，在適當的情況下設計出一套適合的審核程序，但其目的並非對法人的內部監控的有效性作出意見。審核工作亦包含評估已應用的會計政策之適當性及董事們所作出的會計估計之合理性，並評估財務報表整體的呈列方式。

我們相信所獲取的審核證據是足夠及適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，本財務報表已按照《香港財務匯報準則》真實與公平地反映本公司及集團於二零一零年十二月三十一日結算時之財政狀況及集團截至該日止年度的溢利和現金流量情況，並已按《公司條例》妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

香港執業會計師
香港

二零一一年三月十六日

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元) (經重列)
持續經營業務			
營業額	四	18,727	24,678
其他收入	五	8,518	7,493
員工成本		(8,428)	(8,608)
折舊		(682)	(1,088)
其他費用		(20,957)	(9,090)
持有作買賣之金融工具公平值變動產生之(虧損)收益		(2,797)	4,200
其他投資公平值變動產生之收益		10,222	1,665
投資物業公平值變動產生之(虧損)收益		(29,417)	70,039
財務費用	六	(151)	(274)
除稅前(虧損)溢利		(24,965)	89,015
所得稅支出	七	(1,372)	(10,232)
來自持續經營業務之本年度(虧損)溢利	八	(26,337)	78,783
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之本年度溢利	九	16,595	6,896
實物分派附屬公司股份所產生之虧損	三十五	(18,371)	—
		(1,776)	6,896
本年度(虧損)溢利		(28,113)	85,679
其他全面收益			
匯兌差額		16,081	1,344
實物分派附屬公司股份後釋放匯兌儲備	三十五	(10,858)	—
本年度其他全面收益		5,223	1,344
本年度全面總(支出)收益		(22,890)	87,023
本年度(虧損)溢利分屬於：			
本公司股東			
—來自持續經營業務之本年度(虧損)溢利		(25,645)	74,749
—來自已終止經營業務之本年度(虧損)溢利		(3,845)	4,962
分屬於本公司股東之本年度(虧損)溢利		(29,490)	79,711
非控股權益			
—來自持續經營業務之本年度(虧損)溢利		(692)	4,034
—來自已終止經營業務之本年度溢利		2,069	1,934
分屬於非控股權益之本年度溢利		1,377	5,968
		(28,113)	85,679
全面總(支出)收益分屬於：			
本公司股東		(25,459)	80,718
非控股權益		2,569	6,305
		(22,890)	87,023
來自持續及已終止經營業務			
每股(虧損)溢利—基本(港仙)	十三	(6.62)	17.89
來自持續經營業務			
每股(虧損)溢利—基本(港仙)	十三	(5.76)	16.78

財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
非流動資產					
投資物業	十四	311,428	377,997	—	—
物業、機器及設備	十五	191	26,338	—	102
投資於附屬公司	十六	—	—	29	7,177
聯營公司權益	十七	—	—	—	—
應收附屬公司賬款	十八	—	—	280,248	300,048
		311,619	404,335	280,277	307,327
流動資產					
存貨	十九	—	72,674	—	—
應收賬款、按金及預付款項	二十	6,211	71,829	165	878
應收票據		—	2,788	—	—
應收同系附屬公司賬款	十八	6,091	—	—	—
持有作買賣之金融工具	二十二	34,199	102,671	—	—
其他投資	二十三	51,364	23,821	—	—
預付稅項		107	1,460	—	—
銀行短期存款	二十一	40,008	81,080	19,464	—
銀行存款及現金	二十一	88,463	152,712	20,064	186
		226,443	509,035	39,693	1,064
流動負債					
應付賬款及費用	二十四	10,244	29,353	1,002	10,750
應付附屬公司少數股東款項	二十五	4,048	4,048	—	—
應付稅項		78	2,362	—	—
銀行貸款	二十六	—	188,855	—	15,500
		14,370	224,618	1,002	26,250
淨流動資產(負債)		212,073	284,417	38,691	(25,186)
資產總值減流動負債		523,692	688,752	318,968	282,141
資本及儲備					
股本	二十七	22,275	22,275	22,275	22,275
儲備	二十八	478,865	613,823	296,693	259,866
分屬於本公司股東之權益		501,140	636,098	318,968	282,141
非控股權益		14,336	34,306	—	—
總權益		515,476	670,404	318,968	282,141
非流動負債					
遞延稅項負債	二十九	8,216	18,348	—	—
		523,692	688,752	318,968	282,141

第三十四至八十四頁之財務報表於二零一一年三月十六日經由董事局核准及授權發佈，並由下列董事代表簽署：

李建波
董事

趙雁傑
董事

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	物業 重估儲備	匯兌儲備	保留溢利	分屬於 本公司股東	非控股權益	合計
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
於二零零九年一月一日	22,275	153,728	18,840	21,916	338,621	555,380	30,933	586,313
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	1,007	—	1,007	337	1,344
本年度溢利	—	—	—	—	79,711	79,711	5,968	85,679
本年度全面總收益	—	—	—	1,007	79,711	80,718	6,305	87,023
已派發股息	—	—	—	—	—	—	(2,932)	(2,932)
於二零零九年十二月三十一日	22,275	153,728	18,840	22,923	418,332	636,098	34,306	670,404
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	14,889	—	14,889	1,192	16,081
實物分派附屬公司股份後	—	—	—	—	—	—	—	—
釋放匯兌儲備(附註三十五)	—	—	—	(10,858)	—	(10,858)	—	(10,858)
本年度(虧損)收益	—	—	—	—	(29,490)	(29,490)	1,377	(28,113)
本年度全面總收益(支出)	—	—	—	4,031	(29,490)	(25,459)	2,569	(22,890)
實物分派附屬公司股份後	—	—	—	—	—	—	—	—
釋放遞延稅項負債(附註二十九)	—	—	2,766	—	—	2,766	—	2,766
已派發股息(附註十二)	—	—	—	—	(26,730)	(26,730)	(3,884)	(30,614)
透過派發實物分派附屬公司 股份的特別股息 (附註十二、三十五)	—	—	—	—	(85,535)	(85,535)	(18,655)	(104,190)
實物分派附屬公司股份後	—	—	—	—	—	—	—	—
釋放匯兌儲備	—	—	(21,606)	—	21,606	—	—	—
於二零一零年十二月三十一日	22,275	153,728	—	26,954	298,183	501,140	14,336	515,476

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
經營活動		
本年度(虧損)溢利	(28,113)	85,679
調整：		
稅項	1,965	10,262
折舊	995	1,712
持有作買賣之金融工具公平值變動產生之虧損(收益)	2,797	(4,088)
其他投資公平值變動產生之收益	(10,222)	(1,665)
外匯收益掛鈎存款公平值變動產生之收益	—	(112)
分佔聯營公司虧損	—	453
(撥回)增加貿易應收賬款減值虧損(淨)	(1,583)	9,952
存貨回撥	(5,755)	(17,173)
投資物業公平值變動產生之虧損(收益)	29,417	(70,039)
實物分派附屬公司股份產生之虧損	18,371	—
財務費用	1,973	2,201
出售物業、機器及設備之溢利	(51)	—
銀行存款利息收入	(654)	(412)
於調整營運資金前之經營現金流	9,140	16,770
存貨(增加)減少	(8,055)	72,248
應收賬款、按金及預付款項減少	10,987	2,445
應收票據(增加)減少	(5,777)	748
持有作買賣之金融工具減少	10,815	27,422
應付票據增加	269	—
其他投資增加	(17,321)	(22,156)
應付賬款及費用減少	(1,301)	(9,241)
經營現金(支出)收入	(1,243)	88,236
退還(繳付)香港所得稅	891	(4,696)
繳付海外所得稅	(2,571)	(873)
經營活動之現金(支出)收入淨額	(2,923)	82,667
投資活動		
購入物業、機器及設備	(399)	(91)
銀行存款利息收入	654	412
出售投資物業所得款項	18,240	37,859
贖回外匯收益掛鈎存款所得款項	—	8,827
出售物業、機器及設備所得款項	70	145
附屬公司預付款項	(6,091)	—
投資活動之現金收入淨額	12,474	47,152

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
融資活動			
銀行貸款(還款)增加(淨額)		38,806	(6,297)
派發股息		(26,730)	—
實物分派	三十五	(121,870)	—
支付利息		(1,973)	(2,201)
派發股息予附屬公司少數股東		(3,884)	(2,932)
償還附屬公司少數股東款項		—	(2,408)
融資活動之現金使用淨額		(115,651)	(13,838)
現金及現金等值之淨(減少)增加		(106,100)	115,981
年初時之現金及現金等值		233,792	117,721
匯率變動影響		779	90
年終時之現金及現金等值		128,471	233,792
現金及現金等值餘額之分析			
銀行短期存款		40,008	81,080
銀行存款及現金		88,463	152,712
		128,471	233,792

一. 一般事項

本公司是一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。其母公司是盛美管理有限公司（於英屬處女群島註冊成立）及其最終母公司是遠洋地產控股有限公司（於香港註冊成立，並於香港聯合交易所有限公司上市）。本公司註冊辦事處及主要經營地點已於年報公司資料部份內披露。

本財務報表以港幣呈列，亦是本公司之功能貨幣。此外，部份於香港以外營運的集團公司的功能貨幣由該等集團公司營運的主要經濟環境的貨幣所釐定。

本公司是一間投資控股公司，而各附屬公司之主要業務已詳列於附註四十。

於本年度，本公司完成集團重組，並將其名稱更改為盛洋地產投資有限公司。有關詳情載於年報的董事局報告一節內。

二. 應用最新及修訂香港財務報告準則

本集團及本公司於本年度應用以下香港會計師公會頒發之最新及修訂的準則、修改及詮釋（「最新及修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則第二條 （修改）	集體現金結算股份付款交易
香港財務報告準則第三條 （於二零零八年修訂）	企業合併
香港會計準則第二十七條 （於二零零八年修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第三十九條 （修改）	合資格對沖項目
香港財務報告準則（修改）	二零零九年已頒發香港財務報告準則的改進
香港財務報告準則（修改）	修改香港財務報告準則第五條作為二零零八年已頒發 香港財務報告準則改進的一部份
香港（國際財務報告準則） — 詮釋第十七條	向擁有人分發非現金資產
香港詮釋第五條	財務報表的呈列— 借款人對有償還要求條款的 有期貨款的分類

除以下所述者外，本年度採納該等最新及修訂香港財務報告準則，對該等財務報表所匯報的金額及／或於該等財務報表的披露並無重大影響。

二. 應用最新及修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第五條持作出售之非流動資產及終止經營業務的修改 (作為二零零九年已頒發香港財務報告準則改進的一部分)

香港財務報告準則第五條的修改闡明香港財務報告準則第五條以外的香港財務報告準則之披露規定並不適用於被分類為持作銷售之非流動資產 (或出售組別) 或終止經營業務，除非該等香港財務報告準則規定 (i) 就持作銷售之非流動資產 (或出售組別) 或終止經營業務作具體披露，或 (ii) 就不在香港財務報告準則第五條計算規定範圍內的出售組別之資產負債的計算所作的披露，且有關披露尚未於綜合財務報表內提供。

於該等綜合財務報表內的披露已作修改，以反映以上闡述。

香港會計準則第二十七條 (於二零零八年修訂) 綜合及獨立財務報表

應用香港會計準則第二十七條 (於二零零八年修訂) 導致有關本集團於本集團附屬公司之擁有權權益變動之會計政策有變。

特別是，經修訂準則影響有關本集團於其附屬公司之擁有權權益變動 (並無導致失去控制權) 之會計政策。於過往年度，在香港財務報告準則並無特定規定之情況下，於現有附屬公司之權益增加乃以收購附屬公司之同一方式處理，而商譽或低價購買盈利則予以確認 (如適用)；至於不導致失去控制權之現有附屬公司權益減少，所收代價與非控股權益調整之間之差額於損益確認。根據香港會計準則第二十七條 (於二零零八年修訂)，有關增減均於權益中處理，對商譽或損益並無影響。

倘因交易、事件或其他情況導致失去對附屬公司之控制權，經修訂準則規定本集團不再按面值確認所有資產、負債及非控股權益並按所收取之代價確認公平值。於前附屬公司之任何保留權益於失去控制權當日按其公平值確認。所產生之差額於損益中確認為收益或虧損。

該等變動已根據相關過渡性條文自二零一零年一月一日起作出應用。

此外，根據香港會計準則第二十七條 (於二零零八年修訂)，非控股權益的定義已作出變動。特別是根據經修訂準則，非控股權益被界定為並無直接或間接分屬於母公司的附屬公司股權。

除上述外，應用香港會計準則第二十七條 (於二零零八年修訂) 對財務報表並無重大影響。

二. 應用最新及修訂香港財務報告準則 (續)

香港(國際財務報告準則) – 詮釋第十七條闡明，倘股息已獲適當授權及不再受實體控制時，則應付股息應予以入賬。根據香港(國際財務報告準則) – 詮釋第十七條，股息應按將予分派之資產公平值計算，而實體支付應付股息後，應付股息面值與已分派資產之以往面值之間的差額應於損益表入賬。此會計處理對財務報表並無重大影響。

本集團及本公司並未提早應用以下已頒發但未生效的最新及修訂準則、修改及詮釋。

香港財務報告準則(修改)	二零一零年香港財務報告準則的改進 ¹
香港財務報告準則第一條(修改)	首次採納者對香港財務報告準則第七條的比較性披露有限度豁免 ²
香港財務報告準則第七條(修改)	披露 – 轉讓金融資產 ³
香港財務報告準則第九條	金融工具 ⁴
香港會計準則第十二條(修改)	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
香港會計準則第二十四條(經修訂)	關連人士披露 ⁶
香港會計準則第三十二條(修改)	供股分類 ⁷
香港(國際財務報告準則) – 詮釋第十四條(修改)	最低資金需要的預付款 ⁶
香港(國際財務報告準則) – 詮釋第十九條	以權益工具償還金融負債 ²

1 二零一零年七月一日或之後開始之年度期間或二零一一年一月一日或之後開始之年度期間按適用生效。

2 二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

3 二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

4 二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

5 二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

6 二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

7 二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第九條金融工具(於二零零九年十一月頒發)對金融資產的分類及計算引入新規定。香港財務報告準則第九條金融工具(於二零一零年十一月修訂)增加對金融負債及終止確認的規定。

董事預期，香港財務報告準則第九條將於本集團截至二零一三年十二月三十一日止財務年度的綜合財務報表內採納，應用最新準則將不會對本集團的金融資產及金融負債的匯報金額造成重大影響。

香港會計準則第十二條(修改)遞延稅項：收回相關資產主要處理按香港會計準則第四十條投資物業的公平值模式計算的投資物業遞延稅項的計算。根據修改，就計算以公平值模式計算之投資物業遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，投資物業賬面值應假定將透過出售收回，除非假設於若干情況下被推翻。

二. 應用最新及修訂香港財務報告準則 (續)

倘假設並無被推翻，則董事預期，應用香港會計準則第十二條的修改，可導致對以公平值模式計量之投資物業所入賬的遞延稅項造成重大影響。有關重估投資物業的遞延稅項負債須受中華人民共和國土地增值稅法(「土地增值稅」)所規限，而有關重估投資物業的遞延稅項負債乃根據透過銷售投資物業所收回金額作出估計。本集團並無提早應用該等修改，並如附註二十九所披露，已就有關物業的公平值變動作出7.5%的遞延稅項撥備。本集團正在評估潛在影響。

本公司董事預期應用其他最新及修訂準則、修改及詮釋對財務報表並無重大影響。

三. 主要會計政策

除部份物業及金融工具以公平值計算並於以下會計政策解釋外，本財務報表乃按歷史成本基準而編製。歷史成本一般以商品交易的代價公平值為基準。

本財務報表根據香港會計師公會頒發之香港財務報告準則而編製。此外，本財務報表已包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所需之適用披露。

綜合基準

綜合財務報表包含本公司及由本公司(其附屬公司)控制之法定個體(包括特殊目的法定個體)的財務報表。達至控制是指本公司有權力管理一個法定個體的財務及營運政策，以便獲取其活動所帶來的利益。

於本年度收購或出售之附屬公司之業績，以收購生效日起或出售生效日止(倘適用)計入綜合全面收益表內。

當有需要時，本集團可對附屬公司的財務報表作出調整，令其會計政策符合本集團其他成員的會計政策。

所有在本集團內各公司之間的交易、結餘、收入及支出已完全在綜合時撇除。

附屬公司的非控股權益與本集團的權益已分開呈列。

全面收益總額分配至非控股權益

附屬公司的全面收益及開支總額乃分屬於本公司股東及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。於二零一零年一月一日前，適用於非控股權益的虧損超出非控股權益應佔附屬公司權益時，將獲分配至本集團權益內，除非非控股權益有法定義務及有能力作出額外投資，以抵償虧損。

三. 主要會計政策 (續)

綜合財務報表之基本原則 (續)

本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

於二零一零年一月一日或之後本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則於出售時之損益乃以下列兩項之差額計算：(i)所收取代價之公平值及任何保留權益公平值之總和，及(ii)附屬公司先前之資產(包括商譽)及負債及任何非控股權益之賬面值。倘附屬公司之若干資產按重估金額或公平值計算，而相關累計損益已於其他全面收益確認並於權益累計，則早前於其他全面收益確認及於權益累計之金額將會以猶如本公司已直接出售相關資產之方式入賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利)。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何投資公平值，則根據香港會計準則第三十九條金融工具：確認及計算，將被視為就其後入賬而言初次確認之公平值，或(如適用)於聯營公司或共同控制實體之投資之初步確認成本。

於二零一零年一月一日前本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

增加於現有附屬公司的權益與收購附屬公司的處理方式相同，商譽或議價購入收益於適用時確認。就於附屬公司之權益(不論有關出售事項是否將導致本集團失去對附屬公司之控制權)減少而言，已收代價與非控股權益調整的差額乃於損益內確認。

收入入賬

收入是計算已收訖或應收賬款代價的公平值，及代表在正常業務過程中提供貨品及服務，並已扣除折扣後的應收賬款金額。

銷貨收入於貨品付運及所有權交付時入賬。

租金收入，包括在營業租賃下物業出租時預收之租金，均按直線法於相關租賃年期內入賬。

來自投資的股息收入(包括在損益表內的金融資產公平值的投資)於股東應收股息之權利確立時入賬。

倘經濟利益可能將流向本集團，且收益金額能夠可靠地計算，則確認金融資產的利息收入。由金融資產(包括公平值變動以損益入賬的金融資產)產生的利息收入乃依未償還本金及適用實際利率按時間比例法入賬，該利率應正確地貼現預期金融資產壽命內之估計未來現金收入直至該資產初始入賬時的淨面值。

三. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業為物業持有作收取租金及／或為資本增值。

投資物業於初次以成本計算，包括任何直接相關支出。初始入賬後，投資物業以公平值模式計算其公平值。投資物業公平值變動產生之損益，已包括在其產生期間的損益內。

一項投資物業於出售或預期繼續使用該資產而不能產生未來經濟利益時，將不再列賬。因該資產不再列賬產生之損益(以出售淨額與該項資產面值差額計算)應包括在該項資產不再列賬年度之收益表內。

物業、機器及設備

物業、機器及設備以成本或公平值扣減隨後累積的折舊及累積減值虧損(如有)入賬。

本集團部份有年期租約土地及樓宇曾於一九九一年十二月三十一日重新估值，重估土地及樓宇盈餘已撥入物業估值儲備中。獲益於香港會計準則第十六條「物業、機器及設備」第八十A段之過渡期條款，因而寬免本集團於一九九五年九月三十日前已重估為面值的土地及樓宇進行定期估值，故此，該土地及樓宇並未作進一步重估。一九九五年九月三十日前，因重估該等資產而產生的估值增加，已撥入估值儲備中。如任何該等資產未來價值的減少，超出同一資產過去重估時有關的估值儲備(如有)的結餘，則以支出處理。及後在出售或耗盡一項重估資產時，相應的重估盈餘將直接轉入保留溢利中。

物業、機器及設備折舊按其估計可使用年期減去其剩餘價值入賬，並採用直線法以下列年率將其成本或公平值扣銷：

有年期租約土地及樓宇	按2%至2.5%或剩餘年期中之較短者
傢俱、裝置及設備	16%至20%
汽車	16%至25%
機器設備	20%
電腦設備	20%至33 $\frac{1}{3}$ %

估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各匯報期間結束時檢討，任何估計變動之影響按預先計提之基準入賬。

一項物業、機器及設備於出售或預期繼續使用該資產不能產生未來經濟利益時，將不再列賬。出售或耗盡一項物業、機器及設備而產生的任何收益或虧損乃釐定為銷售所得款項及資產面值之間的差額，並於損益中確認。

三. 主要會計政策 (續)

物業、機器及設備 (續)

當一項物業、機器及設備以公平值轉往投資物業時，如面值增加，則該盈餘將直接撥入權益(物業重估儲備)內。及後在出售該投資物業時，包括在權益內之重估盈餘可直接轉往保留溢利中。

附屬公司

本公司財務狀況表內所包括之附屬公司投資，乃按成本扣除任何可認定減值損失入賬。

聯營公司

聯營公司是投資者對一間法定個體擁有重大影響，同時亦非為一間附屬公司或投資於一間合營企業。重大影響是為有能力參與接受投資方的財務及營運政策，但不能控制或共同控制有關政策。

聯營公司之業績及資產與負債已使用權益會計法併入本綜合財務報表內。根據權益法，投資於聯營公司於初期以成本於綜合財務狀況表內列賬後再經調整，以確認本集團攤佔聯營公司的損益及其他全面收益。當本集團內一間法定個體與本集團一間聯營公司交易時，損益以本集團於有關聯營公司權益部份撇銷。倘本集團攤佔聯營公司的虧損相等於或超出其於該聯營公司的權益(包括(例如)形成本集團投資於聯營公司的淨額一部分的任何長期權益)，本集團將終止確認其攤佔額外虧損。倘本集團代表該聯營公司招致法律或建設性責任或付款時，方會將額外虧損入賬。

存貨

存貨是按成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬，成本是按先入先出法計算。可變現淨值是在一般業務狀況中，預期銷售價扣減預期需作出銷售的成本。

其他投資

其他投資包括黃金，並以公平值減銷售成本列賬，其因重新計算而產生公平值的轉變，於其產生期間內的損益內入賬。

有形資產減值

在每個匯報期末日，本集團均審閱其有形資產的面值，以推定是否有顯示該等有形資產已蒙受減值虧損。如任何有關顯示出現，一項資產的可回收值需估算以確定減值虧損(如有)的程度。如一項資產之可回收值估算較其面值低時，該資產之面值將減少至其可回收值。減值虧損立即以支出方式入賬，除非相關資產按另一準則以重估值入賬，則其減值虧損根據該準則以重估值減少處理。

三. 主要會計政策 (續)

有形資產減值 (續)

倘其後減值虧損撤銷，則將資產面值增加至其修訂估算可回收值，惟增加之面值不得超過其前年度未計入減值虧損前的面值。減值損失回撥將以收入方式立即入賬，除非相關資產根據另一準則以重估值入賬，則其減值虧損逆轉按該準則以不超過前減值為限，以重估值增加處理。

金融工具

當本集團一間法定個體成為工具合約條款的一方時，金融資產及金融負債需在財務狀況表內列賬。

金融資產及金融負債初始以公平值計算，直接關於獲取或發出金融資產及金融負債(於損益賬按公平值處理的金融資產及金融負債除外)的交易成本，需於初始列賬時加入或扣減(如適合)於金融資產或金融負債的公平值內。歸屬於以獲取於損益賬按公平值處理的金融資產及金融負債的直接交易成本，應立即於損益內列賬。

金融資產

本集團的金融資產分類為公平值入賬損益(「FVTPL」)及貸款及應收賬款。所有金融資產的正常買賣方式均按交易日基準入賬及不再列賬。正常買賣方式是就市場已確定的規則或協定下於所需時限內交收的金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法是在相關期限內計算金融資產的攤銷成本及分配利息收入的方法。實際利率是準確地將金融資產在預期可用年期(或(如適用)於初始列賬時的賬面淨值則為較短期間)內，貼現所有預期未來現金收益的比率(包括所有成為實際利率不可缺部份的按點支付或收取的費用、交易成本及其他溢價或折讓)。

債務工具的利息收入以實際利率基礎入賬。

金融資產為FVTPL

FVTPL的金融資產包括持有作買賣的金融資產。

一種金融資產分類為可持有作買賣的條件為：

- 該資產購入的主要目的為於近期內出售；或
- 該資產是作為本集團共同管理的金融工具組合的一部分，最近亦曾有短期見利拋售的實質模式；或
- 該資產是一種衍生工具，而該工具並非設定為及有效地對沖的交易工具。

三. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產為FVTPL (續)

FVTPL的金融資產以公平值計算，而公平值的改變則於重新計算產生日的期間直接以損益入賬。於損益中確認的淨收益或虧損不包括財務報表中的任何股息或由金融資產賺取的利息。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為有固定或可推定付款之非衍生金融資產，並未於一個活躍市場報價。在初始列賬日，貸款及應收賬(包括應收附屬公司賬款、應收賬款、應收票據、及銀行結餘和存款)以實際利率法，並扣減任何指定的減值虧損(見下述金融資產減值虧損的會計政策)，作為已攤銷的面值成本計算。

金融資產減值

除FVTPL外的金融資產，均於在每個匯報期末日評估減值的指標。當有客觀證據一件或多件事件於金融資產初始列賬日後發生，引致該金融資產的預期未來現金流動有所影響的話，該金融資產應予減值。

所有其他金融資產因客觀證據而需要減值的包括：

- 發行人或交易對手有重大財務困難；或
- 違反合約，如利息或本金付款違約或拖欠；或
- 借款人很有可能出現進入破產或財務重組；或
- 該金融資產的活躍市場因財務困難而消失。

某些種類的金融資產(如貿易應收賬款)，資產因未作個別減值評估，必須隨後以集體基礎進行減值評估。應收賬款組合需要減值的客觀證據包括本集團過去收款經驗、組合內延誤付款數目增加，並且超出平均放賬期限，及應收帳款違約的相關國家或地區經濟情況可見的轉變。

當金融資產以攤銷後成本列賬，因客觀證據已令資產減值時，並且資產的面值與經預期未來現金流動以原實際利率貼現的現值計算差額後，減值虧損以損益入賬。

除附屬公司應收賬款及貿易應收賬款是採用呆帳準備賬目以減少其面值外，所有金融資產直接採用金融資產經減值虧損減少後的面值。呆帳準備賬目的面值轉變以損益入賬。當附屬公司應收賬款或貿易應收賬款被認為未能收回時，該筆款項將從呆帳準備賬目上沖銷。隨後收回已被沖銷的款項時，將以損益入賬。

三. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

當金融資產以攤銷後成本入賬，如在隨後期間中減值虧損減少，而該項減少可客觀地與一件減值虧損後的事件相連，則前確認減值虧損於損益中回撥，以回撥日資產面值，不超出其不作減值確認的攤銷後成本為止。

金融負債及股本投資工具

由本集團一個法定個體發行的金融負債及股票票據的分類是根據合約安排的內容而構成，及按金融負債及股票票據所定義。

股票票據是任何合約可證明本集團扣減所有其負債後的剩餘資產權益。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債攤銷後成本及於有關期限內利息支出分配的方法。實際利率是準確地將金融負債的預計年期(或適用的較短年期)內，貼現預期未來現金付款的比率。

利息支出以實際利息基礎被確認。

金融負債

金融負債(包括應付賬款及費用、應附屬公司少數股東款項及銀行貸款)用實際利率法，以攤銷後成本計算。

股本投資工具

本公司發行之股本投資工具所得之款項，扣除直接發行成本後入賬。

股息

當股息已妥為授權且已經不再受本公司操控時，即股東批准宣派股息或股息獲宣派時，則確認為應付股息。

就分派非現金資產而言，應付股息以將予分派的資產公平值計算。償付應付股息時，已分派資產面值與應付股息面值之間的任何差額於損益列賬。

三. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務擔保合約

財務擔保為需要發行人(即擔保人)付出指定款項的合約，以補償擔保受益人(「持有人」)因一位指定債務人未能按照一份債務工具的條款到期付款而招致損失。

當本公司為一間附屬公司的銀行信貸額而無償發出一份財務擔保時，財務擔保的公平值在初始列賬為應付賬款及應計費用及投資於附屬公司內被認為資本貢獻。

初始列賬為遞延收入的擔保數額將由發出財務擔保開始的財務擔保期內以收入攤銷於損益內。此外，亦會進行減值列賬，如當(i)擔保持有人可能向本集團行使該擔保及；(ii)預期對本集團的索償金額超出在應付賬款及應計費用內有關該擔保(即初始列賬數額扣減累計攤銷)的面值。

停止列賬

當由該資產收取現金流量的權利結束，或該金融資產轉移及本集團將該金融資產大量所有權的風險及回報轉移時，該金融資產將停止列賬。於完全停止一項金融資產列賬時，該資產面值及已收與可收酬金總值，及已列賬於其他全面收入及累計於權益內之累計損益之差額將在損益賬內列賬。

當有關合約內之指定義務清結、取消及或結束時，金融負債將停止列賬。該停止列賬金融負債面值及已付與應付酬金之差額將在損益內列賬。

稅項

所得稅支出是現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項按本年度應納稅溢利計算。應納稅溢利與綜合收益表中報告的溢利不同，因為應納稅溢利已撇除於其他年度之應課稅收入或可扣減支出項目，並且亦未包括收益表內之不用課稅或不可扣減的項目。本集團之現行稅務負債以資產負債表匯報期末日已訂定或實質已訂定課稅率計算。

確認遞延稅項是將綜合財務報表上的資產及負債面值，與計算應納稅溢利時之相應稅務基礎之暫時差額計入。遞延稅項負債一般計入為全部稅務暫時差額，遞延稅項資產則僅計入可能有應納稅溢利用於抵銷可扣減暫時差額的所有可扣減的暫時差額之部份。如暫時差額由商譽引起，或因一項既不影響應納稅溢利亦不影響會計溢利的交易中於初始計入的其他資產及負債，則不會計入資產及負債。

三. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

除本集團可控制暫時差額撤銷而該暫時差額在可見將來都不會撤銷外，投資於附屬公司及聯營公司時產生之暫時差額，都已計入遞延稅項負債。關於該等投資及利息只可在有充足的課稅溢利下可受惠於暫時差額所帶來的好處，並在可見將來該暫時差額是可撤銷的，出現該這可扣除的暫時差額則計入遞延稅項資產。

遞延稅項資產面值在每個匯報期末日均作審閱，對於不可能有足夠應納稅溢利以供收回全部或部份資產者，應作減值。

遞延稅項資產及負債是按債務結算或資產變現期間之預期稅率計算，該稅率(及稅法)應在匯報期末日已通過或實質地通過。

遞延稅項負債及資產的計算是根據本集團期望在匯報期末日因可收回或支付有關的資產及負債的面值而出現的稅務影響。遞延稅項於損益賬內列賬，惟倘其與已於其他全面收入或直接於權益列賬的項目有關，在這種情況下，遞延稅項將分別計入其他全面收益或直接撥入股東權益內。

租賃

當有關租賃的條款大量地將所有權的實質風險及報酬轉移至承租人時，該租賃將被歸類為財務租賃。所有其他租賃將被歸類為營業租賃。

本集團作為出租人

營業租賃之租金收入按直線法，在有關租賃期間以損益列賬。

本集團作為承租人

營業租賃之應付租金按直線法，在有關租賃期間，扣減於損益中。

貸款成本

貸款成本直接歸屬於購入、建造或生產合資格資產，而該等資產於投入預算用途或銷售前，需要長時間準備，由二零零九年一月一日或以後開始資本化，並加入作為該等資產的成本，直至資產已實質上適合投入作預算用途或銷售時為止。為合資格資產特別借取的貸款，因待用而暫時投資所賺取的投資收入，將在合資格資產的可資本化貸款成本中扣除。

所有其他貸款成本於產生的期間計入損益中。

三. 主要會計政策 (續)

外幣

於編製本集團每個法定個體的財務報表時，該法定個體以其功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行交易時，應以名義的貨幣(即該法定個體營運之主要經濟環境的貨幣)按交易日的匯率入賬。於每個匯報期末日，外幣名義的貨幣性項目以該結算日的匯率換算，外幣名義面額以公平值入賬的非貨幣性資產於推定公平值日期的匯率換算。以外幣歷史成本計算的非貨幣性資產不可重新換算。

於結算貨幣性項目及換算貨幣性項目所產生之匯兌差額，於其產生期間內於損益中列賬。結算本公司海外業務淨投資一部份的貨幣性項目時產生之匯兌差額，在其他全面收入及累計權益中列賬，並於出售海外業務時從權益重新分類至損益中。換算以公平值列賬之非貨幣性項目所產生之匯兌差額，已包括在期內的損益中，除非換算非貨幣性項目所產生之匯兌差額，其相關損益已直接計入在其他全面收入中，則該匯兌差額亦在其他全面收入中列賬。

為呈列綜合財務報表，本集團海外業務的資產及負債按本集團呈列港幣以每個匯報期末日的匯率換算，其收入與支出以本年度平均匯率換算。除非期內匯率大幅波動，則應使用各交易日的匯率。產生的匯兌差額(如有)應列賬於其他全面收入及累計於權益(匯兌儲備)中。

退休福利成本

本集團支付給予強制性公積金計劃及其他固定供款退休計劃已計入為一項支出，作為僱員因提供服務而應享有的供款。

四. 分部資料

向本公司首席營運決策人董事局匯報作資源分配及評估分部表現之用的資料集中於所提供的商品或服務種類。

具體來說，本集團於香港財務報告準則第八條下的匯報分部如下：

1. 物業投資－租賃辦公室及住宅物業租金收入
2. 證券及其他投資－各種證券的投資以產生投資收入

化工及金屬銷售的營運已於本年度終止。以下匯報的分部資料並不包括該等已終止經營業務的任何款額，詳情見附註九。

以下為本集團來自持續經營業務的收入及業績按匯報分部進行的分析。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

持續經營業務

	物業投資 港幣(千元)	證券及 其他投資 港幣(千元)	抵消 港幣(千元)	合計 港幣(千元)
營業額				
對外收入	17,801	926	—	18,727
分部間收入	836	—	(836)	—
總營業額	18,637	926	(836)	18,727
分部業績	(13,977)	7,830	—	(6,147)
銀行存款利息收入				635
未能分配之其他收入				3,700
未能分配之企業支出				(23,002)
財務費用				(151)
除稅前虧損				(24,965)
所得稅支出				(1,372)
本年度虧損				(26,337)

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

四. 分部資料 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

持續經營業務

	物業投資 港幣(千元)	證券及 其他投資 港幣(千元)	抵消 港幣(千元)	合計 港幣(千元)
營業額				
對外收入	22,995	1,683	—	24,678
分部間收入	2,230	—	(2,230)	—
總營業額	25,225	1,683	(2,230)	24,678
分部業績	89,483	7,745	—	97,228
銀行存款利息收入				183
未能分配之其他收入				3,417
未能分配之企業支出				(11,539)
財務費用				(274)
除稅前溢利				89,015
所得稅支出				(10,232)
本年度溢利				78,783

分部間銷售以一般市場價格入賬。

營運分部的會計政策與附註三所述的本集團會計政策相同。分部業績為每一個部門在未有計及銀行存款利息收入，未能分配之其他收入，未能分配之企業支出(包括中央行政成本及董事酬金)及財務費用前盈虧，作為向董事局匯報的方法，以作分配資源及評估表現為目的。

四. 分部資料 (續)

分部資產及負債

本集團來自持續經營業務的資產及負債按分部的分析匯報如下：

	二零一零年 十二月三十一日 港幣(千元)	二零零九年 十二月三十一日 港幣(千元)
資產		
分部資產		
— 物業投資	323,722	399,378
— 證券及其他投資	85,593	126,611
未分配資產	128,747	236,009
	538,062	761,998
已終止經營業務的相關資產重		
— 化工及金屬銷售	—	151,372
綜合資產總值	538,062	913,370
負債		
分部負債		
— 物業投資	2,111	14,137
— 證券及其他投資	551	406
未分配負債	19,924	216,049
	22,586	230,592
已終止經營業務的相關負債		
— 化工及金屬銷售	—	12,374
綜合負債總值	22,586	242,966

監控各分部的分部表現及分配資源為目的：

- 除了聯營公司權益、其他應收款項、預付稅項、銀行短期存款、銀行存款及現金之外，其他資產均分配至各匯報分部；與
- 除了其他債權人、應付附屬公司少數股東款項、應付稅務、銀行貸款、及遞延稅項負債之外，其他負債均分配至各匯報分部。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

四. 分部資料 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

其他分部資料

持續經營業務

	物業投資	證券 及其他投資	合計
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
金額已包括在計算分部 損益或分部資產內的金額：			
資本性支出	7	26	33
折舊	681	1	682
投資物業公平值變動產生之虧損	(29,417)	—	(29,417)
持有作買賣之金融工具的 公平值變動產生之虧損	—	(2,797)	(2,797)
其他投資公平值變動產生之收益	—	10,222	10,222

截至二零零九年十二月三十一日止年度

其他分部資料

持續經營業務

	物業投資	證券 及其他投資	合計
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
金額已包括在計算分部 損益或分部資產內的金額：			
資本性支出	19	—	19
折舊	1,088	—	1,088
投資物業公平值變動產生之收益	70,039	—	70,039
持有作買賣之金融工具的 公平值變動產生之收益	—	4,088	4,088
其他投資公平值變動產生之收益	—	1,665	1,665
外匯收益掛鈎存款公平值變動產生之收益	—	112	112

四. 分部資料 (續)

區域分部資料

本集團之業務營運位於在香港(註冊所在地)及中華人民共和國(「中國」)其他地區。

本集團經由外間客戶獲得的收入，及非流動資產(金融工具除外)按地理位置分類的持續經營業務，詳列於下：

	由外間客戶 獲得的收入		非流動資產	
	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
香港	757	1,096	25	37,492
中國其他地區	17,044	21,899	311,594	335,363
其他	926	1,683	—	—
	18,727	24,678	311,619	372,855

兩年內，並無個別客戶的收入貢獻多於本集團總銷售額的10%。

五. 其他收入

其他收入包括銀行存款利息收入為港幣635,000元(二零零九年：港幣183,000元)。

六. 財務費用

財務費用為銀行貸款之利息支出。貸款已於2010年內清還。

七. 所得稅支出

	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元) (經重列)
本集團持續經營業務之稅項包括：		
本年度稅項		
香港所得稅	215	316
海外所得稅	3,336	6,374
	3,551	6,690
前年度準備過多		
香港所得稅	21	(23)
	3,572	6,667
遞延稅項		
本年度	(2,200)	3,565
	1,372	10,232

七. 所得稅支出 (續)

二零一零年及二零零九年的香港所得稅應以估計應課稅溢利之16.5%計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及企業所得稅法的實施條例，本公司的相關附屬公司的稅率由二零零八年一月一日以後開始按7.5%計算。

中國以外其他國家產生的稅項是以相關法律管轄權之現行稅率計算。

遞延稅項負債細節於附註二十九列出。

本年度稅項調節至綜合全面收益表除稅前(虧損)溢利如下：

	香港		中國其他地區		合計	
	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
除稅前(虧損)溢利	(11,273)	(2,040)	(13,692)	91,055	(24,965)	89,015
適用稅率	16.5%	16.5%	7.5%	7.5%		
適用所得稅率稅項	(1,860)	(337)	(1,027)	6,829	(2,887)	6,492
土地增值稅	—	—	1,409	2,042	1,409	2,042
不可扣減支出之稅務影響	1,561	837	445	486	2,006	1,323
不用課稅收入之稅務影響	(105)	(97)	(856)	(324)	(961)	(421)
使用前期未確認稅務虧損之 稅務影響	—	(2,127)	—	—	—	(2,127)
未確認稅務虧損之稅務影響	1,359	1,890	—	—	1,359	1,890
因營運於其他法律管轄權內的 不同稅率之稅務影響	—	—	8	486	8	486
前年度撥備(過多)不足額	—	(23)	21	—	21	(23)
其他	157	(82)	260	652	417	570
本年度所得稅(回撥)支出	1,112	61	260	10,171	1,372	10,232

八. 本年度來自持續經營業務的(虧損)溢利

	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元) (經重列)
本年度來自持續經營業務的(虧損)溢利 已扣除下列項目：		
核數師酬金		
— 本年度	786	1,049
— 前年度準備不足	48	48
	834	1,097
營業租賃物業租金支出	324	442
退休福利計劃供款(董事酬金支付款項除外)	(68)	169
集團重組產生的專業費用	6,603	—
及已計入下列收益：		
投資利息收入	324	661
持有作買賣之金融工具股息收入	602	1,022
淨匯兌溢利	805	891
出售物業、機器及設備之溢利	3	7
投資物業毛租金收入	17,801	22,995
扣除：本年度產生租金收入的投資物業的直接營運支出	(31)	(4,362)
	17,770	18,633

九. 已終止經營業務

於本年度，本集團於完成集團重組後，終止其化工及金屬銷售分部，而Kee Shing Investment (BVI) Limited(「KSL」)的普通股股份於化工及金屬貿易業務注入KSL後，按每股本公司普通股股份獲配一股KSL股份之基準，向本公司股東作出實物分派。

來自已終止經營業務的本年度溢利分析如下：

	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
化工及金屬貿易業務之本年度溢利	16,595	6,896

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

九. 已終止經營業務 (續)

由二零一零年一月一日至二零一零年十月七日期間的化工及金屬貿易業務的業績已計入綜合全面收益表如下：

	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
收入	865,146	940,037
銷售成本	(826,897)	(896,934)
其他收入	561	1,208
其他支出	(19,800)	(35,458)
財務費用	(1,822)	(1,927)
除稅前溢利	17,188	6,926
所得稅支出	(593)	(30)
本年度溢利	16,595	6,896

來自已終止經營業務的本年度溢利包括以下各項：

折舊	313	624
核數師酬金	714	770
出售物業、機器及設備之收益(虧損)	48	(7)
員工成本	10,476	12,504

KSL及其附屬公司於實物分派KSL普通股股份之日的資產及負債的賬面值於附註三十五披露。

十. 董事酬金

十四名(二零零九年：八名)董事各人的已付或應付酬金詳列如下：

二零一零年

	李建波	趙雁榮	李洪波	羅子瑋	盧煥波	鄭允	梁樹榮	梁妙琮	黃志堅	黃賽迎	袁天凡	黃廣志	黎忠榮	陳永利	合計
	港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)													
袍金	—	—	—	20	20	20	—	—	—	—	197	197	197	197	848
其他酬金	—	—	—	—	—	—	1,093	936	350	996	—	—	—	—	3,375
薪酬及其他福利	—	—	—	—	—	—	—	9	9	9	—	—	—	—	27
退休福利計劃供款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
總酬金	—	—	—	20	20	20	1,093	945	359	1,005	197	197	197	197	4,250

二零零九年

	梁樹榮	梁妙琮	黃志堅	黃賽迎	袁天凡	黃廣志	黎忠榮	陳永利	合計
	港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)							
袍金	—	—	—	—	250	250	250	250	1,000
其他酬金	848	897	505	788	—	—	—	—	3,038
薪酬及其他福利	—	11	12	12	—	—	—	—	35
退休福利計劃供款	—	—	—	—	—	—	—	—	—
總酬金	848	908	517	800	250	250	250	250	4,073

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止每一個年度並無董事放棄任何酬金。

截至二零一零年十二月三十一日止的兩年內，本集團並無支付薪酬給予董事們或最高薪酬的人員(包括董事及僱員)，作為入職或繼續聘請的誘因，或作為離職的補償。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

十一. 僱員酬金

本集團最高酬金之五名僱員包括三名董事(二零零九年：兩名董事)，其酬金已包括在詳列於上面附註十的數額內。除本公司董事外，最高酬金的其餘兩名僱員(二零零九年：三名)之酬金詳列如下：

	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
薪酬及其他利益	1,510	2,903
激勵表現酬金	—	211
退休福利計劃供款	18	36
	1,528	3,150

其酬金分佈於以下組別：

	二零一零年 僱員人數	二零零九年 僱員人數
港幣1,000,000元以下	2	無
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	無	3

十二. 股息

	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
本年度已入賬為派發的股息：		
支付二零零九年期末股息每股普通股6港仙	26,730	—
透過派發實物分派附屬公司股份的特別股息(附註)	85,535	—
	112,265	—

附註：

根據本公司股東於二零一零年十月七日舉行的股東特別大會的批准，本年度實行透過實物分派Kee Shing Investment (BVI) Limited股份(「KSL股份」)的方式派發非現金特別股息。本公司按於二零一零年十月七日的營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東所持有的每股本公司普通股股份獲配一股KSL股份之比例，分派KSL股份。根據分派，本公司合共分派445,500,000股KSL股份。根據Merit Gala Limited(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)作出的按港幣0.192元的基準收購全部KSL股份的無條件自願現金收購計劃，向合資格股東分派的KSL股份的總市值約為港幣85,500,000元，即本公司分派約為每股港幣0.192元。

十三. 每股(虧損)溢利

持續及已終止經營業務

分屬於本公司權益持有人的每股基本(虧損)溢利乃根據本年度虧損港幣29,490,000元(二零零九年：溢利港幣79,711,000元)及本年度內已發行股份445,500,000股普通股(二零零九年：445,500,000股普通股)計算。

持續經營業務

分屬於本公司權益持有人的每股基本(虧損)溢利乃根據本年度虧損港幣25,645,000元(二零零九年：溢利港幣74,749,000元)及本年度內已發行股份445,500,000股普通股(二零零九年：445,500,000股普通股)計算。

已終止經營業務

分屬於本公司權益持有人的每股基本(虧損)為0.86港仙(二零零九年：溢利1.11港仙)，乃根據本年度虧損港幣3,845,000元(二零零九年：溢利港幣4,962,000元)及本年度內已發行股份445,500,000股普通股(二零零九年：445,500,000股普通股)得出。

呈列之兩年內並無已發行之攤薄權利普通股，因此並未呈列攤薄後每股(虧損)溢利。

十四. 投資物業

	本集團 港幣(千元)
估值	
二零零九年一月一日	345,125
匯率調整	692
公平值增加	70,039
出售	(37,859)
二零零九年十二月三十一日	377,997
匯率調整	11,642
公平值減少	(29,417)
於實物分派附屬公司股份減少(附註三十五)	(30,554)
出售	(18,240)
二零一零年十二月三十一日	311,428

十四. 投資物業 (續)

本集團之投資物業包括：

	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
物業以中期租約方式持有：		
— 位於香港	—	18,408
— 位於中國其他地區	311,428	336,735
	311,428	355,143
物業以長期租約方式持有：		
— 位於中國其他地區	—	17,887
— 位於海外	—	4,967
	311,428	377,997

本集團之位於中國(二零零九年：位於香港、中國其他地區及新加坡)的投資物業的公平值，已於二零一零年十二月三十一日由一間獨立合格及專業並與本集團沒有關連的估值師邦盟滙駿評估有限公司(二零零九年：萊坊測量行)的估值取得，該等物業的重估報告由邦盟滙駿評估有限公司(二零零九年：萊坊測量行)的一名身為香港測量師學會會員的董事簽署。於二零一零年十二月三十一日的物業估價是利用資本化淨收入的基準而得出。於估價時已評估所有可出租單位的市值租金，及投資者就此類物業所預期按市值收益資本化的市值租金。所採納的資本化比率是經參考分析銷售交易，以及估值師對物業投資者的市場預期的認識所衍生收益後而作出。於二零零九年十二月三十一日的估價是經參考市場證明類似物業之成交價而作出。

本年度投資物業重估引起公平值改變而產生的淨虧損港幣29,417,000元(二零零九年：公平值改變而產生的收益港幣70,039,000元)已於損益中列賬。本集團所有投資物業均以營業租賃方式出租。所有本集團以營業租賃出租以賺取租金收入或其資本增值為目的而所持的物業權益，是以公平值模型計算，並分類及計入為投資物業。

十五. 物業、機器及設備

	有年期 租約土地 及樓宇	傢俱、裝 置及設備	汽車	機器及設備	電腦設備	合計
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
集團						
成本或估值						
二零零九年一月一日	36,143	14,518	3,144	1,583	2,188	57,576
匯率調整	191	21	23	—	5	240
添置	—	51	—	9	31	91
出售	—	(1,095)	—	(476)	(2)	(1,573)
二零零九年十二月三十一日	36,334	13,495	3,167	1,116	2,222	56,334
匯率調整	619	104	79	—	8	810
添置	—	62	—	292	45	399
出售	—	(3,113)	(1,020)	—	(1,514)	(5,647)
於分派予附屬公司時出售 (附註三十五)	(36,953)	(9,350)	(2,226)	(1,408)	(735)	(50,672)
二零一零年十二月三十一日	—	1,198	—	—	26	1,224
折舊						
二零零九年一月一日	10,430	13,285	2,533	1,356	2,015	29,619
匯率調整	56	12	22	—	3	93
是年度撥備	729	693	116	94	80	1,712
於出售時撇銷	—	(1,074)	—	(352)	(2)	(1,428)
二零零九年十二月三十一日	11,215	12,916	2,671	1,098	2,096	29,996
匯率調整	180	76	71	—	7	334
是年度撥備	553	257	88	43	54	995
於出售時撇銷	—	(3,100)	(1,020)	—	(1,508)	(5,628)
於實物分派附屬公司股份後撇銷 (附註三十五)	(11,948)	(9,117)	(1,810)	(1,141)	(648)	(24,664)
二零一零年十二月三十一日	—	1,032	—	—	1	1,033
賬面淨值						
二零一零年十二月三十一日	—	166	—	—	25	191
二零零九年十二月三十一日	25,119	579	496	18	126	26,338

部份包括在集團的有年期租約土地及樓宇內的租賃支出，未能可靠地分配至土地及樓宇基礎元素，因此整體租賃以財務租賃處理，並包括在物業、機器及設備內。

於二零零九年十二月三十一日，集團之部份有年期租約土地及樓宇曾於一九九一年十二月三十一日進行估值。如全部有年期租約土地及樓宇以成本減累積折舊及攤銷入賬，其面值為港幣17,323,000元。

於二零零九年十二月三十一日，集團已將其有年期租約土地及樓宇淨面值約港幣6,100,000元抵押以擔保授予集團的一般銀行信貸額。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

十五. 物業、機器及設備 (續)

集團有年期租約土地及樓宇包含：

	年期租約土地及樓宇	
	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
物業以中期租約方式持有： — 位於香港	—	18,975
物業以中期租約方式持有： — 位於海外	—	6,144
	—	25,119

	傢俱、裝置 及設備	電腦設備	合計
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
公司			
成本			
二零零九年一月一日	2,323	1,540	3,863
出售	(29)	(2)	(31)
二零零九年十二月三十一日	2,294	1,538	3,832
添置	—	7	7
出售	(2,294)	(1,545)	(3,839)
二零一零年十二月三十一日	—	—	—
折舊			
二零零九年一月一日	2,157	1,426	3,583
是年度撥備	128	50	178
於出售時撇銷	(29)	(2)	(31)
二零零九年十二月三十一日	2,256	1,474	3,730
是年度撥備	18	28	46
於出售時撇銷	(2,274)	(1,502)	(3,776)
二零一零年十二月三十一日	—	—	—
賬面淨值			
二零一零年十二月三十一日	—	—	—
二零零九年十二月三十一日	38	64	102

十六. 投資於附屬公司

	本公司	
	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
非上市股份，按成本(已包括對附屬公司被認定為資本貢獻)	29	194,305
減：減值虧損確認	—	(187,128)
	29	7,177

本年度，董事局審閱投資於附屬公司的面值。投資於附屬公司之可收回數額，由董事局基於該等附屬公司營運產生之預期未來現金流而估計。二零一零年十二月三十一日並無計入減值虧損(二零零九年：港幣187,128,000元)。

有關附屬公司於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之資料於附註四十列出。

十七. 聯營公司權益

	本集團	
	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
投資成本		
非上市	—	757
攤佔收購後虧損、其他全面支出及扣除已收股息， 但已不超過投資成本為止	—	(757)
	—	—

聯營公司於二零零九年十二月三十一日之資料分列如下：

聯營公司名稱	商業結構形式	註冊國家	主要經營地點	股份持有 類別	集團持有已 發行股份比率 %	主要業務
KSIP (Thailand 1989) Co., Ltd.	註冊成立	泰國	泰國	普通股	49	不活躍

本集團聯營公司之有關財務資料概列如下：

	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
總資產及淨資產	—	—
本集團攤佔聯營公司淨資產	—	—

十八. 附屬公司及同系附屬公司應收賬款

附屬公司及同系附屬公司應收賬款是無抵押、免利息(二零零九年：附帶1.12%利息)及無固定年期還款。本公司董事局已同意不會在報告期末日之後十二個內要求償還，因此該等款項以非流動資產表示。

十九. 存貨

	本集團	
	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
原料	—	87
製成品	—	72,587
	—	72,674

二十. 應收賬款、按金及預付款項

	本集團	
	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
貿易應收賬款	—	84,935
扣減：呆帳準備	—	(20,202)
	—	64,733
按金及預付款項	6,211	7,096
總應收賬款、按金及預付款項	6,211	71,829

報告期末日之貿易應收賬款(已扣減呆帳準備)，以發票日期按賬齡分列如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
0-30天	—	45,787
31-60天	—	11,623
61-90天	—	5,804
91-120天	—	1,205
121-365天	—	314
	—	64,733

於本年度，累計屬於集團五位最大客戶的營業額，約佔集團總營業額的25%(二零零九年：22%)。

於二零一零年十二月三十一日，集團及本公司並無任何貿易應收賬款。

二十. 應收賬款、按金及預付款項 (續)

未有減值之過期貿易應收賬款的賬齡：

	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
過期：		
0-30天	—	11,374
31-60天	—	1,074
61-90天	—	165
91-120天	—	22
121-270天	—	5
總額	—	12,640

呆賬準備的變動

	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
年初	20,202	19,789
本年度不可收回數額撇銷	—	(9,539)
應收賬款確認減值虧損	148	11,233
減值虧損回撥	(1,731)	(1,281)
實物分派附屬公司股份後發放	(18,619)	—
年終	—	20,202

呆帳準備中，已包含為特定貿易應收賬款因進行清盤或嚴重財務困難的準備結餘港幣零元（二零零九年：港幣11,089,000元）。已確認減值虧損則為特定貿易應收賬款的面值。

二十一. 現金及現金等值

短期銀行存款、銀行結存及現金包括現金及集團與本公司持有原有到期日等同或少於三個月之存款。

銀行結存及短期銀行存款的利息以市場利率計算，平均年利率分別為0.09%及1.14%（二零零九年：0.0068%及2.4013%）。

二十二. 持有作買賣之金融工具

	本集團	
	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
上市證券：		
- 於香港上市之股票證券	7,115	19,693
- 於其他地區上市之股票證券	27,084	15,003
	34,199	34,696
共同基金	—	67,975
	34,199	102,671

十二. 持有作買賣之金融工具 (續)

所有上市股票證券公平值經參考相關交易所市場買入價報價而推定。

共同基金為專業基金經理管理的基金，即可以其淨資產值扣除手續費及支出後贖回。共同基金公平值由基金經理提供及基於淨資產值而計算，即於相關信託文件內指定的基金資產值減去負債，除以已發行單位總數。共同基金所持的基本投資的估值如下：

- 基本基金的報價投資以收市買入價估值。
- 基本基金的非報價投資是專業基金經理所提供最近重估價或預期出售價或贖回價定價。

十三. 其他投資

其他投資為黃金，按公平值減銷售成本列示。公平值乃以參考市場報價來釐定，任何由計算產生的收益或虧損以損益入賬。

十四. 應付賬款及費用

	本集團	
	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
貿易應付賬款	—	7,049
其他應付賬款及費用	10,244	22,304
	10,244	29,353

匯報期末日之貿易應付賬款，以發票日期按賬齡分列如下：

	二零一零年	二零零九年
	港幣(千元)	港幣(千元)
0-30天	—	7,049

於二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何貿易應付賬款。

十五. 應付附屬公司少數股東的款項

應付附屬公司少數股東的款項均為無抵押、免息及無固定還款期。

二十六. 銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
於一年內到期償還之 銀行貸款包括：				
銀行貸款				
– 已抵押(附註)	—	8,601	—	—
– 無抵押	—	25,102	—	15,500
信託收據貸款及進口貸款	—	155,152	—	—
	—	188,855	—	15,500

附註：作為擔保品的已抵押資產明細，請參考附註三十二。

於二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何借貸及抵押資產。

本集團及本公司的銀行貸款均以浮動利率安排。本年度集團及公司平均年度利率分別為1.35%(二零零九年：1.17%)及1.25%(二零零九年：1.13%)。

本集團以業務相關的功能性貨幣外的外幣銀行貸款如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
美元	—	20,884	—	—
日元	—	16,975	—	—

二十七. 股本

	股份數目	金額
		港幣(千元)
普通股股份每股5港仙		
法定股本：		
於二零零九及二零一零年年初及年終時	700,000,000	35,000
已發行及繳足股本：		
於二零零九及二零一零年年初及年終時	445,500,000	22,275

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

二十八. 儲備

	股份溢價	(累積虧損) 保留溢利	總額
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
本公司			
於二零零九年一月一日	153,728	(4,086)	149,642
本年度溢利	—	110,224	110,224
於二零零九年十二月三十一日	153,728	106,138	259,866
本年度溢利	—	149,092	149,092
已付股息	—	(26,730)	(26,730)
透過實物分派附屬公司股份派發的特別股息	—	(85,535)	(85,535)
於二零一零年十二月三十一日	153,728	142,965	296,693

二十九. 遞延稅項負債

本集團現年及去年之確認遞延稅項負債及資產以及其變動列出如下：

	投資物業 公平值變動	重估有年期 租約土地及樓宇	加速稅務折舊	總額
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
二零零九年一月一日	10,876	2,766	1,150	14,792
溢利或虧損內扣除支出(回撥)	4,134	—	(582)	3,552
匯率調整	4	—	—	4
於二零零九年十二月三十一日	15,014	2,766	568	18,348
溢利或虧損內回撥	(2,200)	—	—	(2,200)
實物分派附屬公司股份 後發放	(5,438)	(2,766)	(568)	(8,772)
匯率調整	840	—	—	840
於二零一零年十二月三十一日	8,216	—	—	8,216

於報告期末日，本集團有未使用之稅務損失約為港幣63,000,000元(二零零九年：港幣216,000,000元)，作為抵銷未來之溢利。因未來溢利流入是不可預測的，以致未為該虧損計入遞延稅項資產。該稅務虧損可以無限期轉結。

三十. 營業租賃安排

本集團作為承租人：

於報告期末日，集團及本公司有關租賃房屋的不可取消之營業租賃承擔，於下列期內之未來最低租金到期支出為：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
一年內	—	1,531	—	90

營業租賃支出乃本集團及本公司因租用部份辦公室物業而繳付的租金。協定租賃期平均為一至三年，而租金在租賃內是固定的。

本集團作為出租人：

本年度物業租金收入已在附註八中披露。已承諾租戶的物業之租賃期為一年至三年，租金於租約期內是固定的。

於報告期末日，本集團與租戶訂有不可取消之營業租賃的有關出租物業，於下列期內之未來最低租金到期支出為：

	本集團	
	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
一年內	17,551	15,161
兩年至五年內	18,394	11,825
	35,945	26,986

三十一. 或然負債

本公司於二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何授予銀行的財務擔保。於二零零九年十二月三十一日，本公司為附屬公司已使用的銀行信貸額而授予銀行的財務擔保達港幣172,126,000元，其中港幣8,363,000元已於本公司財務狀況表內列賬為財務擔保合約，包括在應付賬款及應計費用內。

三二. 資產抵押

下列資產於報告期末日已抵押予銀行，作為保證授予本集團的銀行信貸額：

	本集團	
	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
持有作買賣之金融工具	—	7,347
有年期租約的土地及樓宇	—	6,145
	—	13,492

於二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司並無抵押任何資產。

三三. 退休福利計劃

本集團向香港所有合資格員工推行強制性公積金計劃及其他固定退休供款計劃，計劃之資產與本集團資產分開，其資金由受託人監管。於香港以外地區成立的附屬公司的員工為國家管理退休計劃的成員，該計劃由有關政府管理，該等附屬公司需就薪資成本的某個百分率向退休供款計劃供款，集團對有關計劃的唯一義務為根據計劃的作出所需供款。

在綜合全面收益表內扣除之退休福利成本支出為港幣251,000元(二零零九年：港幣595,000元)，為本集團按該計劃規定的比率作出之供款。

三四. 關聯交易

除於有關附註中披露由本公司提供附屬公司的應收賬款、同系附屬公司的應收賬款及有關擔保外，集團及公司並未與關聯人士有進行任何交易。

主要管理層人員之報酬只包含董事酬金，其詳細已於附註十披露。

三十五. 實物分派附屬公司股份

年內，股東特別大會於二零一零年十月七日舉行，本公司股東批准集團重組，從事化工及金屬原料貿易業務之附屬公司須轉移至KSL及通過實物分派KSL普通股以履行截至二零一零年十二月三十一日止年度特別股息的其後付款。

附屬公司淨資產如下：

	港幣(千元)
失去資產及負債控制權分析如下：	
投資物業	30,554
物業、機器及設備	26,008
存貨	87,534
應收賬款、按金及預付款項	59,512
應收票據	8,565
持有作買賣之金融工具	54,860
銀行結餘及現金	121,870
應付賬款及應計費用	(18,055)
應付票據	(269)
遞延稅項負債	(6,006)
應付稅項	(3,493)
銀行借貸	(227,661)
已轉讓淨資產	133,419
實物分派附屬公司股份引致之虧損：	
以KSL股本公平值分派	85,535
淨資產轉移	(133,419)
非控股權益	18,655
因附屬公司實物分派使其淨資產由權益重新分類 至保留溢利所產生的累計滙兌差額	10,858
分派虧損	(18,371)
實物分派附屬公司股份產生之現金流出淨額：	
出售銀行結餘及現金	(121,870)

三十六. 主要非現金交易

年內，附屬公司若干權益已分派予本公司股東。有關分派詳情，載於上述附註九、十二及三十五。

三十七. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內的法定個體有能力繼續經營，並通過優化負債及權益結餘，將股東回報增至最大值。

本集團及本公司的資本結構包含分屬於本公司擁有人之權益（包含已發行股本及儲備）。

管理層定期審閱資本結構。審閱其中一部份是管理層考慮資本成本及已發行股本的有關風險，及通過股息支付、新發行股票、購回股份及新債發行或對現行負債還款，以平衡本集團整體的資本結構。

本集團整體政策自去年起並無改變。

三十八. 金融工具

甲、金融工具的分類

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
金融資產				
FVTPL	34,199	102,671	—	—
— 持有作買賣 借貸及應收賬款 (包括現金及現金等值)	138,464	301,463	319,776	300,234
金融負債				
攤銷後成本	8,200	205,310	1,002	16,389
財務擔保合約	—	—	—	8,363

乙、財務風險管理目標及政策

管理層以各種內部管理報告分析風險承擔程度及大小，以監控及管理有關集團營運的財務風險。這些風險包括市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監控該等風險承擔，以確保快捷及有效地推行合適的方案。

集團對市場風險承擔或其管理及計算方式並無重大改變。

三十八. 金融工具 (續)

丙、外匯風險管理

除了與業務相關功能性貨幣外，集團部份交易是以外幣(如下)進行。集團部份貿易應收賬款、銀行結餘及存款、貿易應付賬款及銀行借貸亦以非業務功能性相關貨幣的外幣為名義單位，因而提升外匯波動的承擔。集團會利用遠期外匯合約管理外匯承擔，在適當時作出對沖貿易活動的外匯承擔。

本集團及本公司於報告期末日除營運的功能性貨幣外，以外幣名義的貨幣性資產及負債貨幣單位的面值如下：

	資產		負債	
	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
集團				
美元	97,411	126,029	—	18,811
瑞士法郎	306	—	—	—
新加坡元	294	—	—	—
澳元	12,834	—	—	—
日圓	—	50	—	7,408
歐羅	—	5,300	—	30
人民幣	2	634	—	—
新台幣	—	—	—	58
港幣	76	1,006	4,278	4,655
	110,923	133,019	4,278	30,962
本公司				
美元	39,185	38	—	—

外匯敏感度

因港幣現時與美元掛鈎，管理層認為由於集團有關聯的法定團體已有港幣為其功能性貨幣，有關美元的匯率波動風險有限，集團因而主要承受其他貨幣的風險。

下表顯示集團及本公司因外匯匯率有可能的合理轉變(於匯報期末日集團及本公司有重大承擔的的外匯匯率)，而估計損益的改變。

三十八. 金融工具 (續)

丙、外匯風險管理 (續)

外匯敏感度 (續)

敏感度分析的推定，是假設外匯匯率轉變發生於匯報期末日，並適用於集團每一個法定個體於當日的非衍生金融工具外匯風險承擔。

顯示的轉變，代表管理層評估直至下一個匯報期期間內可能合理轉變的外匯匯率。下表分析結果乃集團每一個法定個體以有關功能性貨幣計算的損益累計影響，並以匯報期末日匯率換算為港元作呈列的。正數(負)值代表溢利增加或虧損減少(溢利減少或虧損增加)。二零零九年亦已進行相同的分析。

	二零一零年		二零零九年	
	外匯匯率 增加(減少)	損益影響	外匯匯率 增加(減少)	損益影響
	港幣(千元)		港幣(千元)	
集團				
日圓兌港幣	10% (10%)	— —	10% (10%)	(736) 736
歐羅兌港幣	10% (10%)	— —	10% (10%)	527 (527)
人民幣兌港幣	10% (10%)	— —	10% (10%)	63 (63)
新台幣兌港幣	10% (10%)	— —	10% (10%)	(6) 6
瑞士法郎兌港幣	10% (10%)	31 (31)	10% (10%)	— —
新加坡元兌港幣	10% (10%)	29 (29)	10% (10%)	— —
澳元兌港幣	10% (10%)	1,283 (1,283)	10% (10%)	— —

三十八. 金融工具 (續)

丁、利率風險管理

集團之銀行結餘、短期銀行存款及銀行借貸以市場利率計息。本公司董事會認為短期銀行存款的利率變化影響很低，因此以下敏感度分析僅包括銀行貸款的分析。

利率敏感度

下列敏感度分析的推定，是由非衍生金融工具(即二零一零年及二零零九年十二月三十一日浮動利率的銀行借貸)在指定轉變於財政年度開始時發生及在報表期間維持不變。50基點的增加或減少，乃代表管理層評估有可能的利率轉變。

如果利率增加／減少50基點及所有其他變數維持不變，本集團截至二零一零年十二月三十一日的年度虧損則增加／減少港幣零元(二零零九年：溢利將會減少／增加港幣944,000元)。

主要由於浮動利率債務工具減少，集團本年度的利率敏感度下降。

戊、其他價格風險

集團持有作買賣的投資包含上市股票及共同基金，於報告期末日以公平值計算。管理層對有關上市股票及報價共同基金的市場風險性質進行分析，包括與投資顧問磋商並認為評估這類投資較重要的市場風險為價格風險。根據集團所設定的限制及處身於不同法律管轄權區域，管理層已維持一個包含不同風險的投資組合來管理該等風險承擔。

價格敏感度

下列敏感度的分析，是基於匯報期末日所涉及的價格風險承擔而推定。使用10%的增加或減少乃代表管理層評估股票證券及報價共同基金價格可能的轉變。

如果有關股票證券及報價共同基金價格增加／減少10%，集團截至二零一零年十二月三十一日的年度虧損因持有作買賣的投資公平值轉變，而減少／增加港幣3,420,000元(二零零九年：溢利將增加／減少港幣10,267,000元)。

三十八. 金融工具 (續)

己、信貸風險管理

集團並未對任何一位交易對手或任何有相同特徵的交易對手群體存有重大的信貸風險承擔。流動現金及投資的信貸風險是有限的，因為董事會認為交易對手為財務穩健。

本公司的信貸集中風險約為本公司資產總值的88% (二零零九年：97%)，為附屬公司應收賬款。

流動現金的信貸風險有限，因為交易對手為獲國際評級機構評予高信貸等級的銀行。

於二零一零年十二月三十一日，集團及本公司因交易對手不履行承擔其責任，令集團及本公司最大的信貸風險承擔所產生的財務虧損及來自綜合及本公司財務狀況表內分別呈列的已確認金融資產面值。

庚、流動資金風險管理

在管理流動資金風險中，集團及本公司監控及維持一定水平的現金及現金等值，被視為足夠管理層融資集團及本公司營運及緩和現金流動波動時的影響。

於二零零九年十二月三十一日，集團及本公司仍有未使用的短期銀行貸款額約港幣461,896,000元。

三十八. 金融工具 (續)

庚、流動資金風險管理 (續)

流動資金資訊

下表詳列集團及本公司剩餘非衍生金融負債的合約到期日，下表亦根據非貼現的金融負債現金流動，按集團及本公司最早需要還款的日期作制定。該表包括利息及本金的現金流動。

集團

	加權平均 實際利率	少於一個月	1-3個月	超過 三個月	未貼現 現金 流總額	超過 面值
	%	港幣 (千元)	港幣 (千元)	港幣 (千元)	港幣 (千元)	港幣 (千元)
二零一零年十二月三十一日						
應付賬款及費用	—	1,743	81	2,328	4,152	4,152
附屬公司少數股東欠款	—	4,048	—	—	4,048	4,048
		5,791	81	2,328	8,200	8,200
二零零九年十二月三十一日						
應付賬款及費用	—	8,086	42	4,279	12,407	12,407
應付附屬公司少數股東款項	—	4,048	—	—	4,048	4,048
銀行貸款—浮動利率	1.17	157,615	31,496	—	189,111	188,855
		169,749	31,538	4,279	205,566	205,310

公司

	加權平均 實際利率	少於一個月	1-3個月	超過 三個月	未貼現 現金 流總額	超過 面值
	%	港幣 (千元)	港幣 (千元)	港幣 (千元)	港幣 (千元)	港幣 (千元)
二零一零年十二月三十一日						
應付賬款及費用	—	941	61	—	1,002	1,002
二零零九年十二月三十一日						
應付賬款及費用	—	—	—	889	889	889
銀行貸款—浮動利率	1.13	15,530	—	—	15,530	15,500
		15,530	—	889	16,419	16,389

三十八. 金融工具 (續)

辛、金融工具公平值

財務狀況表以公平值計入

以下列表提供金融工具於初始列賬以後的公平值的分析，並根據公平值可觀察的程度分為級別一及級別二。

- 級別一為特定資產或負債的公平值由活躍市場報價（未調整）而計算。
- 級別二為特定資產或負債的公平值由不屬於級別一範圍內可觀察的輸入數據（報價除外）而產生，以直接（即價格）或間接（即由價格產生）而計算。

	二零一零年 十二月三十一日		二零零九年 十二月三十一日	
	級別一 港幣(千元)	級別一 港幣(千元)	級別二 港幣(千元)	總額 港幣(千元)
持有作買賣的總金融工具	34,199	70,112	32,559	102,671

本年度並沒有級別一及級別二之間的轉換。

除附註二十二及二十三之外，其他金融資產及所有金融負債的公平值已根據普遍接受的定價模型，以現金流貼現分析而推定。

本公司董事會認為金融資產及金融負債的面值以攤銷成本記錄於綜合財務報表內與其公平值相約。

三十九. 重大會計估計及假設

在應用本集團會計政策的過程中，如附註三所述，董事已考慮到以下於報告期末日的重大會計估計，該等估計可能於下一個財政年度引起資產面值作出重大調整的重大風險。

如附註三及十四所述，投資物業乃根據獨立專業估值師進行的估值而以公平值呈列。於釐定公平值時，估值師乃以涉及市值租金估計及租金收益的估值方法為根據。董事於倚賴估值報告時，已執行判斷，並信納估值方法反映現行市況。

四. 附屬公司

於二零一零及二零零九年十二月三十一日之附屬公司資料詳列如下：

公司名稱	成立/ 註冊地點	主要 經營地點	已發行/註冊 及繳足股本額	本公司持有之 已發行/註冊 股本百分率		主要業務
				無股票權 優先股 (附註)	二零一零年 % 二零零九年 %	
志東國際 有限公司	香港	香港	港幣1,000,000元	—	— 100*	生產電鍍化工 原料及藥水
Bright Star Limited	科曼群島	香港	美金1,000元	—	— 100	投資控股
集盛發展 有限公司	香港	香港	港幣1,000,000元	—	— 100	物業投資
環保資源 有限公司	香港	香港	港幣10,000元	—	100* 100*	證券投資及買賣
電化科技 有限公司	香港	香港	港幣2元	—	— 100*	證券投資
盛普科技 有限公司	香港	香港	港幣10,000元	—	— 100*	生產及經銷電鍍 化工原料及藥水
昌榮置業 有限公司	香港	中華人民共和國 其他地區	港幣10,000元	—	— 90	物業投資
盛洋投資(香港) 有限公司 (前稱奇盛國際 有限公司)	香港	香港	港幣2元	—	100* 100*	證券投資
盛洋投資(控股) 有限公司(前稱 盛洋地產控股有限公司)	香港	香港	港幣1元	—	100* —	不活躍
盛洋地產(香港) 有限公司(前稱 盛洋地產投資 有限公司)	香港	香港	港幣1元	—	100* —	不活躍
恒貿置業 有限公司	香港	中華人民共和國 其他地區	港幣10,000元	—	— 90	物業投資
金順置業 有限公司	香港	中華人民共和國 其他地區	港幣10,000元	—	— 90	物業投資
觀衡貿易 (上海)有限 公司	上海、 中華人民共和國	中華人民共和國 其他地區	美金350,000元	—	— 100	經銷化工原料
中盛投資 有限公司	香港	香港	港幣3,497,897元	—	— 100*	投資控股
天怡創富有限公司	香港	香港	港幣1元	—	100* —	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

四. 附屬公司 (續)

公司名稱	成立/ 註冊地點	主要 經營地點	已發行/註冊 及繳足股本額		本公司持有之 已發行/註冊 股本百分率		主要業務
			普通股	無股票權 優先股 (附註)	二零一零年 %	二零零九年 %	
奇盛(金幣)香港 有限公司	香港	香港	港幣1,000,000元	—	—	100*	證券買賣
奇盛五金鋼 鐵有限公司	香港	香港	港幣800,000元	港幣400,000元	—	100	經銷不銹鋼
奇盛工業產 品有限公司	香港	香港及台灣	港幣200元	港幣1,000,000元	—	100*	投資控股及經 銷電鍍化工 及金屬原料
Kee Shing (Investments) Limited	科曼群島	香港	美金1,000元	—	—	100*	投資控股
集盛物業顧 問(上海)有 限公司	上海、 中華人 民共和國	中華人民共和國 其他地區	人民幣2,902,060元	—	—	100	物業管理
景福置業 有限公司	香港	中華人民共和國 其他地區	港幣10,000元	—	—	90	物業投資
慶東有限公司	香港	中華人民共和國 其他地區	港幣10,000元	—	90*	90*	物業投資
奇盛工業產品 (新加坡) 私人有限公司	新加坡	新加坡	新加坡幣 1,000,000元	—	—	51	經銷電鍍化工 及金屬原料
創柏國際有限公司	香港	香港	港幣10,000元	—	—	100*	不活躍
偉華置業有限公司	香港	中華人民共和國 其他地區	港幣10,000元	—	—	90	物業投資
三永國際有限公司	香港	中華人民共和國 其他地區	港幣1,825,200元	港幣2,160,000元	—	100*	經銷化工原料 及證券投資
Sure Glory Ventures, Inc.	英屬處女島	澳洲	美金2元	—	—	100*	投資控股
達寶置業有限公司	香港	中華人民共和國 其他地區	港幣10,000元	—	—	90	物業投資
恒美置業有限公司	香港	中華人民共和國 其他地區	港幣10,000元	—	—	90	物業投資
順迪投資有限公司	香港	中華人民共和國 其他地區	港幣10,000元	—	100*	100*	物業投資

四. 附屬公司 (續)

公司名稱	成立/ 註冊地點	主要 經營地點	已發行/註冊 及繳足股本額		本公司持有之 已發行/註冊 股本百分率		主要業務
			普通股	無股票權 優先股 (附註)	二零一零年 %	二零零九年 %	
誠昌置業有限公司	香港	中華人民共和國 其他地區	港幣10,000元	—	—	90	物業投資
順冠置業有限公司	香港	中華人民共和國 其他地區	港幣10,000元	—	—	90	物業投資
永邦置業有限公司	香港	中華人民共和國 其他地區	港幣10,000元	—	—	90	物業投資

* 由本公司直接持有

於二零一零年十二月三十一日或本年度中任何時間，所有附屬公司並無任何貸款資本。

附註：

該非由本公司持有之無投票權優先股實際上並未享有收取股息，收到有關公司股東會議通告，參與及於股東會議上投票或於公司清盤時分享其資產之權益。

綜合全面收益表

截至十二月三十一日止年度

	二零零六年 港元(千元)	二零零七年 港元(千元)	二零零八年 港元(千元)	二零零九年 港元(千元) (經重列)	二零一零年 港元(千元)
營業額	2,240,998	2,271,092	1,782,553	24,678	18,727
除稅前溢利(虧損)	90,099	111,799	(87,146)	89,015	(24,965)
稅項	(9,923)	(9,953)	(1,812)	(10,232)	(1,372)
本年度溢利(虧損)	80,176	101,846	(88,958)	78,783	(26,337)

綜合財務狀況表

於十二月三十一日

	二零零六年 港元(千元)	二零零七年 港元(千元)	二零零八年 港元(千元)	二零零九年 港元(千元)	二零一零年 港元(千元)
資產總值	1,230,588	1,198,764	841,848	913,370	538,062
負債總值	(596,123)	(503,900)	(255,535)	(242,966)	(22,586)
	634,465	694,864	586,313	670,404	515,476
權益分屬於：					
母公司權益持有人	611,734	664,809	555,380	636,098	501,140
非控股權益	22,731	30,055	30,933	34,306	14,336
	634,465	694,864	586,313	670,404	515,476

董事局

執行董事

李建波(主席)
趙雁傑

非執行董事

李洪波

獨立非執行董事

羅子璘
盧煥波
鄭允

審核委員會

羅子璘－主席
盧煥波
鄭允

薪酬委員會

李建波－主席
羅子璘
盧煥波
鄭允

公司秘書

顏翠雲

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

主要銀行

星展銀行(香港)有限公司
中國建設銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

股份過戶登記處

卓佳標準證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

註冊辦事處及主要營業地點

香港
金鐘道89號
力寶中心二座
37樓3709室