



盛洋投資(控股)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
股份代號: 174

盛洋投資

年報
2011

追求金融投資及

物業投資上的

卓越表現

目錄

- 2 財務摘要
- 4 主席報告
- 8 管理層討論與分析
- 13 董事簡介
- 17 企業管治報告
- 30 董事局報告
- 44 獨立核數師報告
- 46 綜合全面收益表
- 48 財務狀況表
- 50 綜合權益變動表
- 51 綜合現金流量表
- 53 綜合財務報表附註
- 103 五年財務概要
- 104 公司資料

財務摘要

(港幣千元)	2011年	2010年
持續經營業務		
營業額	12,872	18,727
除所得稅前虧損	(16,527)	(24,965)
本年度虧損	(18,279)	(26,337)
除一次性項目後本年度溢利／(虧損)	4,761	(26,337)
分屬於本公司股東之虧損	(18,699)	(25,645)
除一次性項目後分屬於本公司股東之溢利／(虧損)	4,341	(25,645)
每股虧損－基本－港仙	(4.20)	(5.76)
除一次性項目後每股盈利／(虧損)－港仙	0.97	(5.76)

* 一次性項目包括重組投資物業組合的費用及員工購股權計提的費用

(港幣千元)	2011年	2010年
資產總值	1,183,908	538,062
分屬於本公司股東之權益	488,124	501,140
現金及現金等價物	274,489	128,471
淨借貸比率	0.46	—



主席報告



主席報告

本人謹代表董事局（「**董事局**」）欣然向閣下呈報盛洋投資（控股）有限公司（「**本公司**」）及其附屬公司（統稱為「**本集團**」或「**我們**」）截至二零一一年十二月三十一日止財政年度（「**本年度**」或「**二零一一年**」）的業績。於二零一一年，本集團錄得營業額約港幣12,872,000元及本公司股東應佔虧損約港幣18,699,000元。虧損主要來自因重組物業投資組合而出售位於上海的其中一項投資物業永新大廈所產生的一次性虧損、發行員工購股權所錄得的一次性計提的費用及與前述兩項事項而有關的相關專業費用。不計及上述項目，本集團錄得分屬於本公司股東之溢利約港幣4,341,000元。

鑒於現時市場環境動盪，董事局相信物業投資及證券投資市場將出現更多的機遇。因此，董事局建議不派發二零一一年財政年度的期末股息，以儲備更多現金資源作為二零一二年拓展之用。

主要成就

在二零一一年，本集團售出我們位於上海的其中一項投資物業永新大廈，代價為港幣137,000,000元。該項交易於二零一一年七月完成。該項出售不僅使本集團得以重組我們的物業投資組合，從而清理回報較低的投資物業，亦幫助本集團回籠現金以支持其日後相關物業投資發展及把握於二零一二年可能在中國及香港物業市場出現的投資機遇。

為拓展我們在物業投資領域的據點及抓緊可能產生於中國房地產市場變化中將出現的物業投資機遇，本集團於二零一一年下半年與遠洋地產（香港）有限公司（我們的母公司遠洋地產控股有限公司（「**遠洋地產**」）的附屬公司）及KKR SPRE Holdings L.P.（「**KKR SPRE**」，KKR China Growth Fund L.P.的聯屬公司）成立物業投資基金Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.（「**盛華基金**」）。盛華基金將作為本集團在中國投資若干物業投資項目的一個平台，從而擴大本集團來自我們現有的物業投資板塊的收入來源。董事局認為透過參與盛華基金，本集團可借助遠洋地產在中國房地產領域的專業知識及KKR SPRE的基金管理經驗，從而在物業投資項目中創造更高的回報。董事局預計該基金將在二零一二年開始為本集團貢獻溢利。

本集團認為，香港甲級寫字樓供應不足的狀況將在二零一二年仍然持續。因此，我們認為長遠而言香港商業物業市場的回報將保持着穩健趨勢。就此，本集團已訂立兩份協議，分別於二零一一年十一月收購位於香港金鐘道89號力寶中心二座總樓面面積約為3,203平方英尺的若干單位及於二零一二年二月收購位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈總樓面面積約為2,930平方英尺的若干單位。本集團認為該等投資物業可帶來穩定租金收入，並為本集團日後帶來資本升值潛力。該等單位的收購預定在二零一二年上半年完成。

本集團將繼續對中國及香港的物業投資機遇採取積極主動但具選擇性的方式。

主席報告

本集團於二零一一年以具吸引力的利率從我們的主要往來銀行中獲得港幣500,000,000元的三年期融資。該項融資將使本集團能以更快的速度拓展我們的業務，並擁有更多資源以抓緊即將出現的投資機遇。

於二零一一年，本集團的北京公司開始營運。透過在北京設立據點，本集團可採取更積極的方式在中國物色投資機遇。

此外，為向我們的優秀員工提供長期激勵及獎勵他們的貢獻，本集團於二零一一年採納了購股權計劃。董事局認為，購股權計劃將成為本集團日後挽留優秀員工及吸引潛在人才加入本集團的有效工具。

市場回顧與展望

於二零一一年，由於歐洲主權債務危機所引發的重重困難、美國政府信用評級的下調及銀行業的壓力不斷增加，全球經濟經歷了一個充滿挑戰的階段，資本市場遭受重創。儘管在二零一一年，中國經濟保持9.2%的增長，但通貨膨脹及信貸緊縮政策，連同因全球需求的減少而造成中國出口數據下降等，均引發市場對中國經濟可能出現硬著陸的憂慮。

鑒於對中國經濟存在上述憂慮，恒生指數及上海證券交易所綜合股價指數於二零一一年分別下降20.0%及21.7%。香港及中國股票市場的下跌反映投資者對二零一一年中國通貨膨脹及潛在資產泡沫的憂慮。

儘管香港及中國股票市場在二零一一年大幅下跌，我們相信在二零一二年市場上仍會找尋到價值被低估且回報豐厚的投資機會。隨著美國經濟及房地產市場喜報頻傳，我們相信美國市場可能會觸底反彈，並有望逐漸復甦。儘管對於歐洲主權債務危機的憂慮仍然存在，歐洲各國領袖正在採取積極的措施解決潛在的債務危機。這些措施將最終有助於全球經濟的復甦並促使中國受益。因此，我們對二零一二年保持樂觀的態度，並將繼續採取審慎方式進行投資，仍主要集中於香港、中國及美國的股票市場。

主席報告

前景和未來計劃

完成重組物業投資組合及進一步擴闊我們的財務資源後，我們將繼續專注拓展我們的核心業務板塊（即物業投資及證券投資）。我們一直相信我們與最大股東遠洋地產的緊密聯繫為我們在中國的物業投資提供具有可為的前景。有鑒於此，我們將繼續透過本身的團隊及外部關係網絡在中國及香港物色投資項目。盛華基金的成功設立亦為本集團提供初次進行基金管理及地產相關諮詢等業務平台。

為對未來拓展做好充分準備，董事局將繼續在證券投資領域（包括但不限於上市證券、商品、互惠基金及私人公司）物色具吸引力的投資機遇，以在全球經濟復甦期間把握各行業的增長並從該等投資的卓越表現中獲益，使本集團及全體股東受益。

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本公司股東表示由衷感謝。同時，本人亦對一直支持我們的所有合作夥伴和銀行企業表示感謝。最後，我們相信，我們的最大股東遠洋地產亦將繼續為我們業務的可持續發展提供長遠支持。

主席

沈培英

香港，二零一二年三月七日

管理層 討論與分析



管理層討論與分析

財務回顧

於二零一一年內，本集團錄得總營業額約港幣 12,872,000 元（二零一零年：約港幣 18,727,000 元）及分屬於本公司股東之虧損約港幣 18,699,000 元（二零一零年：約港幣 29,490,000 元）。所錄得的虧損主要來自本集團作出物業重組，以清理投資回報相對較低之物業，因而產生一次性約港幣 27,994,000 元的虧損（不包括因作出有關出售時匯兌儲備重新分類約港幣 12,689,000 元）。此外，本集團於二零一一年錄得員工購股權一次性計提費用約港幣 5,579,000 元及因前述兩項安排所產生的一次性相關專業費用約港幣 2,156,000 元。因此，本集團於二零一一年錄得每股虧損 4.20 港仙，相比於二零一零年錄得每股虧損 5.76 港仙。

然而，不計及上述一次性項目，本集團於二零一一年錄得來自持續經營業務之稅前溢利約港幣 6,513,000 元及分屬於本公司股東之溢利約港幣 4,341,000 元。因此，管理層對我們現時的經營仍保持樂觀。

財務資源及流動資金

於二零一一年十二月三十一日，本集團之現金及短期銀行存款約為港幣 274,489,000 元（二零一零年：約港幣 128,471,000 元）。

本集團於二零一一年八月從香港一間商業銀行獲得港幣 500,000,000 元的 3 年期貸款本金，截至二零一一年十二月三十一日，本集團銀行貸款總額為港幣 500,000,000 元。而上述銀行貸款金額須於二零一四年償還。除此項銀行貸款外，本集團於二零一一年十二月三十一日並無任何其他有息負債。於二零一一年十二月三十一日，本集團之淨借貸比率（總借款淨值除以總本公司股東權益）為 0.46（二零一零年：零）。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之總資產及流動資產淨值分別約港幣 1,183,908,000 元（二零一零年：約港幣 538,062,000 元）及港幣 618,965,000 元（二零一零年：約港幣 212,073,000 元）。本集團之流動比率（流動資產除以流動負債）約為 4.2 倍（二零一零年：約 15.8 倍）。本集團於二零一一年十二月三十一日之資產淨值約為港幣 488,124,000 元（二零一零年：約港幣 501,140,000 元）。

憑藉所有現有資源，本集團已為二零一二迅速發展業務作好準備。

財務擔保

於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，本集團並無向第三方提供任何財務擔保。

抵押資產

於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何抵押資產。

管理層討論與分析

匯率波動風險及相關對沖

於本年度，本集團資產及負債主要以港幣、美元及人民幣結算。由於港幣與美元掛鉤，且本集團之人民幣匯率風險主要來自於中國的投資，而人民幣兌美元正在升值，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匯風險，並定期檢討任何相關對沖之必要性。

業務回顧

於二零一一年，物業投資及證券投資仍然為本集團核心業務板塊。該兩個業務板塊的表現表述如下。

物業投資

二零一一年之總租金收入約港幣 12,272,000 元（二零一零年：約港幣 17,801,000 元），下跌約港幣 5,529,000 元。於本年度，本集團出售旗下非全資附屬公司慶東有限公司（該公司持有位於上海之永新大廈）之股份。出售完成後，我們於上海仍持有一項投資物業，此構成本集團於截至二零一一年十二月三十一日持有的唯一投資物業。該上海物業之詳情載列如下：

投資物業及地址	用途	總樓面面積 (平方米)	本集團所佔 %	使用到期日	於二零一一年十二月三十一日	
					出租率	重估值
中國上海市盧灣區 淮海中路 333 號 瑞安廣場 15 樓 1501-1512 室	辦公室	2,574.51	100%	二零四四年 十一月十日	78%	港幣 142,593,000 元

於二零一一年，本集團錄得瑞安廣場之重估收益約港幣 722,000 元，該變動收錄於綜合全面收益表。

於二零一一年十一月二十九日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，收購位於香港金鐘道 89 號力寶中心 2 座總樓面面積約為 3,203 平方英尺之多個單位，代價為港幣 64,600,000 元。該項收購預期將於二零一二年上半年完成。港幣 9,690,000 元的收購按金已支付並於資產負債表內被確認為非流動資產。

隨着本年度年結，於二零一二年二月二十三日，本集團與一名獨立第三方訂立另一份買賣協議，收購位於香港干諾道中 168-200 號信德中心招商局大廈總樓面面積約為 2,930 平方英尺之兩個單位，代價為港幣 42,485,000 元。該項收購預期將於二零一二年上半年完成。

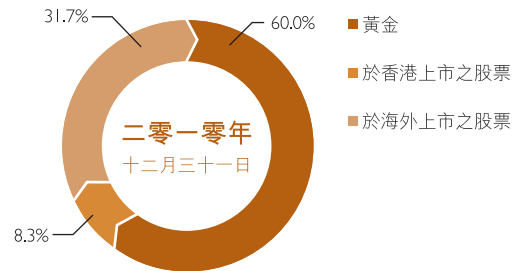
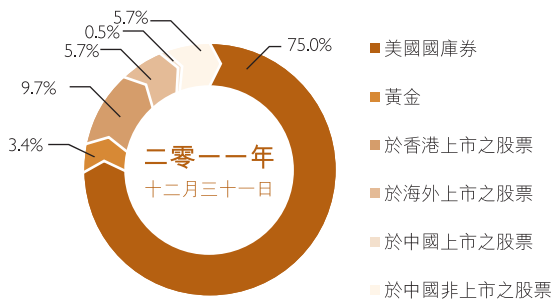
在完成上述收購事項後，該等新增投資物業將於二零一二年開始為本集團貢獻租金收入。

管理層討論與分析

證券投資

本集團於二零一一年十二月三十一日按證券類別劃分之證券組合分析如下：

市值（港幣千元）	於二零一一年 十二月三十一日	於二零一零年 十二月三十一日
持作買賣之金融工具	88,709	34,199
美國國庫券	420,116	—
黃金	19,218	51,364
可供出售投資	31,766	—
其中：持作買賣之金融工具分佈		
股票－香港	54,243	7,115
股票－海外	31,928	27,084
股票－中國	2,538	—
可供出售投資		
股票－中國	31,766	—



本年度來自買賣金融資產之收益約港幣11,932,000元（二零一零年：約港幣2,030,000元）。另一方面，本集團於本年度錄得來自證券組合公平值變動之虧損約港幣3,850,000元（二零一零年：收益港幣7,425,000元）。因此，證券投資業務板塊於二零一一年產生淨收益港幣8,082,000元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團投資組合之市值約港幣559,809,000元（二零一零年：港幣85,563,000元）。本集團於二零一一年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約港幣274,489,000元，我們相信本集團有能力在市場出現機遇時擴大投資組合之規模。

管理層討論與分析

分部資料

本集團主要業務於本年度之營業額及經營業績貢獻之分析載於本年報綜合財務報表附註4。

僱員

於二零一一年十二月三十一日，本集團僱用員工總數為19人（二零一零年：10人）。員工總數之增加乃順應本集團於本年度下半年之業務增長。於二零一一年，持續經營業務之員工成本（包括員工購股權計提的費用）被控制在合理水平，約港幣8,348,000元（二零一零年：約港幣8,428,000元）。

本集團乃根據僱員之表現及職位之發展潛力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個人表現及市場現行之薪酬水平。為鼓勵及回報給予貢獻之員工，本集團已於本年度採納了一項購股權計劃，並認為該計劃可有效達到此目的。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

董事簡介



董事簡介



李振宇先生，現年40歲，於二零一一年三月十七日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。彼亦為本公司投資委員會主席。李先生亦為本公司多家附屬公司之董事。彼自二零零七年五月起歷任本公司控股股東遠洋地產控股有限公司(「遠洋地產」)董事局秘書、聯席公司秘書、秘書行政部總經理、投資開發部總經理。同時，彼亦擔任遠洋地產多家項目公司及附屬公司之董事。在加入遠洋地產前，李先生自一九九四年七月起在中遠集團擔任多項職務。李先生於一九九四年六月取得中央財經大學學士學位。



沈培英先生，現年50歲，於二零一一年三月十七日獲委任為本公司非執行董事及主席。彼亦為本公司提名委員會主席及投資委員會成員。沈先生自二零零七年五月起為遠洋地產首席財務官兼公司秘書。彼亦擔任遠洋地產多家項目公司及附屬公司之董事。沈先生為香港會計師公會資深會員及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，擁有豐富的聯交所上市公司的管治經驗，沈先生主要負責遠洋地產財務管理、公司秘書事務及企業融資工作。沈先生於一九八八年獲得香港理工大學會計專業文憑，於一九九一年獲得威爾士大學工商管理碩士學位，並於一九九六年獲得香港大學法學文憑。



李洪波先生，現年44歲，於二零一零年十月二十二日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17年任職會計師經驗，負責監督遠洋地產在中國之整體財務管理。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。

董事簡介(續)



羅子璘先生，現年40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及薪酬委員會主席及投資委員會及提名委員會成員。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。彼於香港多間會計師事務所累積了超過18年審計、會計及財務經驗。彼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。彼自二零一零年四月十二日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，並自二零一一年九月九日辭任。



盧煥波先生，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、薪酬委員會及提名委員會之成員。盧先生現職為事務律師，是香港盧煥波律師事務所主管律師。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斯註冊成為律師。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19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。他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。

董事簡介(續)



鄭允先生，現年49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、薪酬委員會及提名委員會之成員。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，該公司為深圳證券交易所上市公司(股份代號：000938)。鄭先生擁有超過26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

1. 企業管治常規

盛洋投資(控股)有限公司(前稱盛洋地產投資有限公司)〔**本公司**〕董事局〔**董事**〕或〔**董事局**〕承諾建立及維持高水平的企業管治一經由本公司領導及管理、釐定及控制本公司及其附屬公司〔**本集團**〕的風險以確保向本公司所有股東負責的程序。

本企業管治報告〔**企業管治報告**〕概述本公司企業管治的主要原則，並旨在描述本集團如何履行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**〕的守則條文〔**守則條文**〕，守則的若干最新修訂僅於二零一二年四月一日生效，故該些最新修訂的守則條文不會應用於截至二零一一年十二月三十一日止本公司的財政年度〔**年度**〕。本企業管治報告同時亦突顯本公司在遵守守則時的主要變更及／或進度。倘本公司股東對本公司企業管治事項有任何問題，可以踴躍向本集團提出觀點，亦可以直接向董事局主席〔**主席**〕或〔**董事局主席**〕提出任何受關注的事項。

於本年度，董事局認為本公司已應用守則的原則及遵從守則的守則條文，惟下文「主席及行政總裁(或總經理)」一節所載有關偏離守則第A.2.1條守則條文的情況除外。

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。經向董事進行詳細查詢後，全體董事確認於本年度彼等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。

企業管治報告

3. 主要企業管治原則

3.1 董事局

董事局組成

於二零一一年十二月三十一日，董事局合共由六位成員組成，包括一位執行董事(「**執行董事**」)，兩位非執行董事(「**非執行董事**」)(其中一位為主席)，及三位獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」)。各董事的姓名及簡介已詳列於本年報的第十四至十六頁內。

本公司每年召開最少四次定期董事局會議，各董事並於有需要時更頻密地會面。於本年度，董事局召開合共四次定期董事局會議，而董事個別出席該等董事局會議的記錄表列如下：

	出席	請假缺席
執行董事：		
李振宇先生 ^(附註2) (自二零一一年三月十七日起為行政總裁)	3/4	—
李建波先生 ^(附註1)	1/4	—
趙雁傑先生 ^(附註1)	1/4	—
非執行董事		
沈培英先生 ^(附註2) (自二零一一年三月十七日起為董事局主席)	3/4	—
李洪波先生	4/4	—
獨立非執行董事		
羅子璘先生	4/4	—
盧煥波先生	4/4	—
鄭允先生	3/4	1

附註：

- 於二零一一年三月十七日，李建波先生及趙雁傑先生已辭任執行董事。
- 自二零一一年三月十七日起，李振宇先生出任本公司的執行董事及行政總裁(「**行政總裁**」)及沈培英先生出任本公司的非執行董事及董事局主席。

企業管治報告

角色及責任

董事局通過領導及監督，集體負責推動本集團的成功及利益。董事局的主要工作是：

- 以審慎有效的監控架構為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其管理層的表現；及
- 設定本公司的價值及標準，確保其對股東及他人的責任得以瞭解及滿足。

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由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、變更本集團的企業架構、資本及上市地位、審批財務報表及業績公告、宣派股息、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表述的本公司財務報表。

董事技能、知識、經驗及特性

所有董事局的董事(除李建波先生及趙雁傑先生外，彼等於二零一一年三月十七日辭任)於本年度均服務本集團。各董事承諾運用足夠時間及注意力在本公司的事務上。董事亦表明他們理解及承諾維持高水平的企業管治。執行董事透過對本集團業務的深入瞭解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瞭解、以及對資本市場的認識，為本集團業務作出貢獻。本公司有責任向所有董事安排及資助合適的持續專業發展課程以增進及更新彼等知識及技能。

企業管治報告

董事局及管理層的责任分工

本集團在其商業範疇上已組成強大管理隊伍，當中包括本集團執行董事及高級管理人員，並擁有發展及行使營運及非營運職務的權力及責任。管理隊伍成員具備所需的廣泛技能、知識及經驗以管理本集團的營運。所有管理隊伍成員必須直接向行政總裁(或本公司的總經理(「總經理」))匯報，彼等亦須定期向董事局主席、行政總裁(或總經理)及其他執行董事匯報本集團的業務表現、營運及職務上的事項，此能令本集團管理層更有效地分配資源以制定決策及促進日常營運。

董事局及本集團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本集團日常業務，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。董事局認為適合授權的事項已載於其委員會的職權範圍內。此外，董事局不時收到就其認為對本集團而言屬重大的任何事項，收取報告及建議。

就職與培訓

各執行或非執行董事承諾參與就職課程計劃，以確保對其職務及責任有正確認識。就職課程計劃包括概述本集團業務營運、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、過往十二個月內董事局及委員會的會議記錄審查及本集團高級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。各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。於本年度並無董事行使尋求獨立專業意見的權利。

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根據上市規則第3.13條所載指引均被視為獨立。本公司已收到來自各獨立非執行董事就有關其獨立性的書面確認。彼等並無涉及可能嚴重妨礙其行使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其行政管理，已構成合適的權限平衡。

企業管治報告

董事資料變更

自本公司二零一一年中期報告的刊發日期起，以下項目構成董事資料之變動，該等變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露：—(a)自二零一一年九月九日起，羅子璘先生(為獨立非執行董事)辭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；及(b)李洪波先生與本公司訂有自二零一零年十一月十二日起計任期兩年的服務合約，惟任何一方可透過給予另一方不少於兩個月的書面通知以提前終止該合約。根據該服務合約中並無條款向李洪波先生支付董事酬金。該服務合約其後於二零一二年一月三日續訂。根據續訂服務合約，李洪波先生有權收取固定董事袍金每年港幣150,000元，而續訂服務合約的期限亦已自二零一二年一月三日起為期兩年，惟任何一方可透過給予另一方不少於兩個月的書面通知以提前終止該合約。

公司秘書

本公司的公司秘書(「**公司秘書**」)負責保存每次董事局或委員會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會議程序遵守所有適用法律、規則及規例，以及建議董事局有關企業管治事項。所有會議議程、有關資料及文件須至少於董事局或委員會會議預定開會前三天提交。於上述會議結束後，公司秘書負責於合理時間內遞交董事局或委員會會議的初稿記錄予所有董事作評論，而最終的董事局或委員會會議記錄版本須交予各董事存檔。

再者，公司秘書有責任盡快向所有董事提供最新上市規則、監管要求及本公司內部行為守則。

各董事間的關係及聯繫

董事局成員與其他董事局成員之間並無存有任何財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。

3.2 主席及行政總裁(或總經理)

於二零零五年八月十日，董事局通過「主席及行政總裁(或總經理)的界定角色」，當中詳列主席及行政總裁之角色須分開，並且不得由同一人士出任。

於二零一一年三月十七日前，李建波先生同時兼任主席及總經理二職，此構成守則第A.2.1條守則條文(其規定主席及行政總裁(或就本情況為總經理)的角色應分開，並且不應由同一人士出任)的一項偏離。儘管自二零一一年一月一日至二零一一年三月十六日期間主席及總經理的責任歸於同一人(即李建波先生)，於該期間的所有重大決策乃經諮詢本公司董事局成員及管理層後作出。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，且該期間的安排可維持管理層的強勢地位，亦有利本公司正常業務活動。

企業管治報告

自二零一一年三月十七日起，李建波先生辭任主席及總經理而沈培英先生則獲委任為董事局主席及李振宇先生獲委任為本公司的行政總裁。因此，自二零一一年三月十七日起，本集團再次遵從守則第A.2.1條守則條文。

董事局主席沈培英先生負責在董事局會議進行時及會議外領導董事局及推動董事局的工作及個別董事的效率。主席在本集團的策略發展及確保管理層的持續性上扮演重要角色。彼亦須確保維持良好的企業管治原則及董事局會議程序。於本年度，主席在董事局會議上鼓勵建設性討論、批評或辯論及(倘適用)由其他董事所建議的任何事項，以供載入董事局會議的議程。聯同公司秘書，主席制定董事局會議的議程及確保所有董事適時接收充分、完整及可靠的資料。主席致力於向董事局呈報本公司股東意見及代表董事局與股東進行交流。彼亦推動董事局各成員之間的關係及確保非執行董事對董事局作出有效貢獻。

另一方面，行政總裁李振宇先生負責領導本集團的行政管理層。董事局設定行政總裁可行使的權力範圍及行政總裁於其所授予的權力範圍內對董事局負責。行政總裁根據本集團制訂的政策、策略及目標致力全面負責監督及管理本公司業務及其正常運營。董事局負責監管行政總裁的表現以確保董事局的目標得以實現。

3.3 委任、重選及離任

執行董事李振宇先生根據其服務合約而獲委任，自二零一一年三月十七日起為期兩年，惟執行董事或本公司可透過給予另一方不少於兩個月的書面通知以提前終止該合約。根據本公司組織章程細則(「**組織章程細則**」)第116條，李振宇先生須每三年於股東週年大會「**股東週年大會**」上最少輪值退任及膺選連任一次。

兩位非執行董事，李洪波先生及沈培英先生根據彼等服務合約而獲委任，分別自二零一零年十一月十二日及二零一一年三月十七日起為期兩年，惟非執行董事或本公司可透過給予另一方不少於兩個月的書面通知以提前終止該合約。根據組織章程細則第116條，兩位非執行董事須每三年於股東週年大會上最少輪值退任及膺選連任一次。

李洪波先生將於即將召開的股東週年大會上輪值退任董事局職位及膺選連任。李洪波先生原有服務合約已於二零一二年一月三日續訂。根據續訂服務合約，李洪波先生有權收取固定董事袍金每年港幣150,000元(彼於過往的服務合約上無權收取董事袍金)，而續訂服務合約期限將自該合約日期起計為期兩年，惟任何一方可透過給予另一方不少於兩個月的書面通知以提前終止該合約。

企業管治報告

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)根據彼等委任書而獲委任，自二零一零年十一月十二日起計為期兩年，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書面通知以提前終止該委任。根據組織章程細則第116條，彼等均須每三年於股東週年大會上最少輪值退任及膺選連任一次。羅子璘先生將於即將召開的股東週年大會上輪值退任董事局職位及膺選連任。

3.4 董事提名

董事局提名委員會(「**提名委員會**」)於二零一一年十二月十六日成立且包括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，以及一位非執行董事，即沈培英先生(亦為提名委員會主席)。根據提名委員會的書面職權範圍，提名委員會的主要職責包括：

- (a) 至少每年檢討董事局的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)一次，並就任何為配合本公司企業策略而擬對董事局作出的任何變動提出建議；
- (b) 物色具備合適資格的人士擔任董事局成員，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事局提供意見；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (d) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事局提出建議。

提名委員會的職權範圍可於本公司網站www.geminiinvestments.com.hk查閱或向公司秘書要求查閱。

由於提名委員會於二零一一年十二月十六日新設立，因此提名委員會於本年度內並無會議。在提名委員會成立前，董事局授權薪酬委員會(於下文第3.5節進一步提及)代為參考若干指引執行檢討及評估董事局的組成的職能。該等指引包括董事局成員需具備適合的專業知識及行業經驗、個人操守、誠信及技能以及付出的時間。薪酬委員會負責進行篩選及為董事局引薦董事候選人的程序，包括考慮透過轉介及委聘外部招聘公司。薪酬委員會亦會審閱及建議續聘退任董事，供本公司股東於股東週年大會上批准。

企業管治報告

於本年度內，就執行檢討及評估董事局的組成的職能而言，薪酬委員會曾於二零一一年三月八日舉行一次會議，在會上討論並批准了有關(a)提名及建議分別委任李振宇先生及沈培英先生為執行董事及非執行董事；及(b)於二零一一年四月二十一日已舉辦的上一屆股東週年大會上提名退任董事膺選連任的議程。下表為薪酬委員會各成員於此次會議的出席記錄詳情：

	出席	請假缺席
獨立非執行董事		
羅子璘先生	1/1	—
盧煥波先生	1/1	—
鄭允先生	1/1	—
執行董事		
李建波先生 ^(附註1)	1/1	—

附註：

1. 李建波先生自二零一一年三月十七日起辭任薪酬委員會成員(及主席)。

3.5 董事及高級管理人員的薪酬

於二零一一年十二月三十一日，董事局薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)包括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。由於薪酬委員會的前任主席李建波先生已自二零一一年三月十七日起辭任薪酬委員會成員(及主席)，羅子璘先生獲委任為薪酬委員會的主席，以填補李建波先生離任的空缺，自二零一一年三月十七日起生效。於本年度內，薪酬委員會曾舉行兩次會議。下表為薪酬委員會各成員出席兩次會議的記錄：

	出席	請假缺席
獨立非執行董事		
羅子璘先生	2/2	—
盧煥波先生	2/2	—
鄭允先生	2/2	—
執行董事		
李建波先生 ^(附註1)	1/2	—

附註：

1. 李建波先生自二零一一年三月十七日起辭任薪酬委員會成員(及主席)。

企業管治報告

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，並審批本集團所有執行董事及高級管理人員的特殊薪酬配套。薪酬委員會的當前職務及責任已具體地詳列於最新職權範圍上，該職權範圍的詳情可在本公司網站 www.geminiinvestments.com.hk 或向公司秘書提出要求後查閱。

薪酬政策的原則

本集團薪酬政策的原則(由薪酬委員會於本年度內釐定)：

- 於本年度對所有董事及高級管理人員予以實施，及在可行情況下將於隨後年度對彼等予以實施；
- 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；
- 容許在支持本集團的業務策略並配合本集團股東利益下制訂薪酬安排；
- 旨在設定合適獎勵水平，以反映於本年度可比較公司及本集團在所營運的市場中之競爭力，以便能尋找表現出色的最佳員工；
- 維持本集團的執行董事及高級管理人員的總潛在薪酬中與表現相關的薪酬水平；及與表現有關的薪酬水平；及
- 規定與表現有關的薪酬受短期及長期目標的表現是否滿意所限，而該目標應在本集團展望、本集團營運時的主要經濟環境及可比較公司的有關表現之背景下設定及評估。

薪酬結構

根據以上薪酬政策，於本年度內，本集團的各執行董事及高級管理人員的薪酬配套結構包括：

- 就本集團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平衡後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。

企業管治報告

薪酬委員會有責任根據有關資料釐定是否達到個體表現的預定目標。基本報酬須每年檢討。薪酬委員會亦須為本集團各執行董事及高級管理人員設定全年目標表現量度指標，並批核每月薪金以外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，薪酬委員會的工作、研究結果及建議均會向董事局匯報。薪酬委員會的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)經董事局釐定薪酬，概無董事可參與釐定其個人薪酬。

3.6 核數師的薪酬

董事局按其審核委員會(「**審核委員會**」)的建議，批准委任德勤•關黃陳方會計師行(「**德勤**」)於本年度內為本集團提供審計服務。德勤自一九八九年一直為本集團委任的外聘核數師。一封由德勤於二零一一年十一月八日發出的信件指出，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，德勤是獨立於本集團。

於本年度內，本集團支付德勤的總費用為港幣1,735,000元，其中港幣535,000元或30.8%為非審計服務費用，非審計服務包括稅務、截至二零一一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。

3.7 審核委員會

於二零一一年十二月三十一日，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。羅子璘先生擁有合適的專業會計資歷，並於本年度內擔任審核委員會的主席。

審核委員會於本年度召開兩次會議。外聘核數師(即上文提及的德勤)、執行董事及本集團財務總監均應邀出席該兩次審核委員會會議。各審核委員會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	2/2	—
盧煥波先生	2/2	—
鄭允先生	2/2	—

企業管治報告

審核委員會的最新職權範圍可在本公司網站www.geminiinvestments.com.hk或向公司秘書提出要求後查閱。

審核委員會的角色要求彼(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的成效。

於本年度內，審核委員會已履行以下工作：

- 審核委員會協助董事局確保本公司財務報表的真確性。審核委員會就會計政策及實務的適當性、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。審核委員會審閱本公司的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研究結果，並對特別行動或決定向董事局提出建議，供董事局考慮。公司秘書保存每次會議的會議記錄，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相關委任條款(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四十四至四十五頁內「獨立核數師報告」中就其匯報責任表達意見。
- 審核委員會須確保本集團的內部監控系統就確認及管理風險已準備就緒。審核委員會已審閱本年度內部監控的成效。該審閱涵蓋本集團的財務監控、營運監控及合規監控及風險評估。董事局信納本集團內部監控的成效已由審核委員會妥善審閱。

3.8 內部監控

董事局有責任確保本集團維持健全及有效的內部監控，以保障股東的權益及本公司的資產。每年董事局均審閱本集團的內部監控系統的成效，並向股東匯報審閱結果。

該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，以及考慮了本公司在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

企業管治報告

內部監控系統

每年董事局均審閱及考慮本集團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，董事局要求行政總裁執行一套監控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，並給予本集團各部門。倘出現或識辨任何不足或新風險時，行政總裁有責任向董事局匯報其評估，並提出適當的監控策略或將採取的跟進行動。

於本年度內，本集團並無設立內部審核部門，且董事局相信往後一年並無此需要。

股價敏感資料

本集團亦採納證券交易政策，該政策列出本公司監管本集團全體僱員有關本公司的證券交易的政策及規則，同時本集團採納保密政策，該政策列出本集團的全體僱員在處理被認為屬機密的本集團資料時的責任。

業務風險

本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。

可能對本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
- 因全球經濟衰退引致需求疲弱的影響
- 營運成本增加
- 本集團營運所在國家稅務變動的影響
- 投資市場的波動
- 因全球金融危機而進一步加劇的市場停滯狀況
- 上海及香港物業市場的波動
- 違反資訊科技安全及未能維持電腦網絡系統
- 金融機構所授信貸額突然收緊
- 欺騙及不實，本集團營運所在國家的不利政府政策及政治事件
- 違反企業管治程序

本集團管理層為向董事局確保內部監控系統及風險管理屬真確及有效，已適時加入若干政策、步驟及程序。於本年度內，本集團各部門已向董事局匯報其活動監控成效的全面評估，包括於年內出現的任何新風險範疇。審核委員會於年內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。三個管理委員會亦同時履行有關風險及監控的角色。管理團隊已於本年度期末向董事局正式提交本集團的風險管理及內部監控架構。

企業管治報告

董事確認彼等已審閱本年度內本集團的內部監控系統的成效，並認為該內部監控系統屬有效及足夠。

3.9 與股東的溝通

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。本公司與其股東的溝通經以下途徑達致：

- 本公司就本集團的現況及前景作出持平、清晰及全面評估的年報及中期報告；
- 週年及其他股東大會通知及隨附之說明文件性資料；
- 就本集團的主要發展發出的新聞公佈；
- 向聯交所及相關規管機構作出的披露；
- 由公司秘書回應股東或媒體的查詢；及
- 在本公司網站www.geminiinvestments.com.hk上可供公眾索取(其中包括)本公司的公告、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作為董事與本公司股東會面的主要途徑。於本年度內，董事局主席、執行董事及審核委員會主席及薪酬委員會主席已出席於二零一一年四月二十一日舉行的股東週年大會。股東週年大會通告、年報、財務報表及有關文件已在股東週年大會舉行前最少二十個完整工作天寄發予本公司股東，供彼等參考。本公司股東週年大會程序須根據企業管治最佳常規持續審閱。

4. 董事對賬目的責任

董事確認其對各財政年度所編製的本公司財務報表的責任，財務報表應遵從有關法律及上市規則的披露規定，真實及公平反映本公司及本集團的業務狀況、該年度業績及現金流。

在編製本年度的財務報表時，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。

本年度內的財務報表已由董事按持續經營準則予以編製。本公司核數師就彼等有關本集團賬目的匯報責任而作出的聲明已載於本年報第四十四頁至第一百零二頁的「獨立核數師報告」中。

董事局 報告

盛洋投資(控股)有限公司(前稱為盛洋地產投資有限公司)(「本公司」)

本公司董事(「董事」或「董事局」)欣然向股東呈報彼等報告(「董事局報告」)及本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度(「本年度」)的經審核綜合財務報表。

更改公司名稱

為配合本公司的未來業務發展計劃，本年度內，於二零一一年六月二十三日舉行的股東特別大會(「股東特別大會」)上，本公司股東批准本公司的名稱由「Gemini Property Investments Limited(盛洋地產投資有限公司)」更改為「Gemini Investments (Holdings) Limited(盛洋投資(控股)有限公司)」。

主要業務

本公司是一間投資控股公司。本集團之主要業務為物業投資及證券投資。其附屬公司及共同控制公司之主要業務已載於本集團綜合財務報表附註十八及四十三。

業績及分配

本集團於本年度之業績已載於本年報第四十六至四十七頁之本集團綜合全面收益表中。

董事局不建議派發本年度的期末股息。

投資物業

於二零一一年十二月三十一日，本集團持有一項投資物業，詳情載於本年報「管理層討論與分析」內「業務回顧－物業投資」部分。如本集團綜合財務報表附註十五所載，此項投資物業於二零一一年十二月三十一日重新估值。

董事局報告

物業、機器及設備

本集團之物業、機器及設備於本年度內之變動載於本集團綜合財務報表附註十六。

本公司之可供分派儲備

於二零一一年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括保留溢利港幣243,186,000元(二零一零年：港幣142,965,000元)。

本公司之可供分派儲備的詳情載於本集團綜合財務報表附註二十九。

董事

於本年度及截至本董事局報告日期止，本公司董事如下：

執行董事：

李建波	(於二零一一年三月十七日辭任)
趙雁傑	(於二零一一年三月十七日辭任)
李振宇－行政總裁	(於二零一一年三月十七日獲委任)

非執行董事：

沈培英－主席	(於二零一一年三月十七日獲委任)
李洪波	

獨立非執行董事：

羅子璘
盧煥波
鄭允

根據本公司組織章程細則(「**組織章程細則**」)第116條，於本公司每屆股東週年大會(「**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之一之人數)須退任，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。因此，李洪波先生及羅子璘先生將於即將召開的股東週年大會上輪值退任董事局職位，並符合資格及願意膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第3.13條就彼等各自獨立性而發出之年度確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

董事局報告

董事服務合約

執行董事李振宇先生及其中一名非執行董事沈培英先生已分別與本公司訂立服務合約，據此，彼等委任自二零一一年三月十七日起為期兩年，惟任何一方可給予對方不少於兩個月的書面通知以提前終止該合約。

另一非執行董事李洪波先生已與本公司簽訂服務合約，據此，其任期自二零一零年十一月十二日起為期兩年，惟任何一方可給予對方不少於兩個月的書面通知以提前終止該合約。李洪波先生的服務合約已於二零一二年一月三日續訂。根據續訂的服務合約，李先生有權收取固定董事袍金每年港幣150,000元(彼於過往的服務合約上無權收取董事袍金)，而續訂服務合約期限將自該合約日期起計為期兩年，惟任何一方可透過給予另一方不少於兩個月的書面通知以提前終止該合約。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函件，據此，彼等委任自二零一零年十一月十二日起為期兩年，惟任何一方可給予對方不少於一個月的書面通知以提前終止該合約。

擬於應屆股東週年大會上重選的董事概無與本公司或其任何附屬公司訂有僱主不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事於重大合約之權益

本公司、其附屬公司、其控股公司或其同系附屬公司於本年度末或本年度任何時間內，並無訂立任何有關本公司業務的重大合約而使董事直接或間接地獲得重大利益。

董事於競爭業務之權益

董事並無於構成本集團競爭業務的任何業務擁有權益。

董事局報告

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零一一年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、股本衍生工具之相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條由本公司存置的登記冊內所載或根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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」)的權益如下：

「好」代表於本公司及其相聯法團的股份或股本衍生工具的相關股份的好倉。

本公司股本衍生工具的相關股份的好倉

根據本公司的購股權計劃(詳情詳述於下文「購股權計劃」一節)，向下列董事授出的購股權使彼等有權認購本公司股份，因此，彼等被視為於本公司相關股份中擁有權益。於本年度內，由彼等持有的本公司購股權的詳情如下：

董事名稱	身份	授出日期	行使期	可行使本公司 購股權認購之股份數目			每股股份 行使價 (港幣：元)	於 二零一一年 十二月 三十一日 佔本公司 已發行 股本的 權益之概約 百分比	
				於 二零一一年 一月一日 的結餘	於 本年度內 已授出	於 本年度內 已行使			
李振宇	實益擁有人	二零一一年 八月二十六日	二零一一年 八月二十六日— 二零二一年 六月二十二日	—	4,000,000(好)	—	4,000,000(好)	1.40	0.90%
沈培英	實益擁有人	二零一一年 八月二十六日	二零一一年 八月二十六日— 二零二一年 六月二十二日	—	2,000,000(好)	—	2,000,000(好)	1.40	0.45%

董事局報告

本公司相聯法團的股份及股本衍生工具之相關股份的好倉

遠洋地產控股有限公司(「遠洋地產」)為本公司的最終控股公司，並因此符合證券及期貨條例第XV部本公司的「相聯法團」的涵義。

遠洋地產已為遠洋地產及其附屬公司(包括本公司)(「遠洋地產集團」)的合資格董事及僱員的利益採納兩項計劃，以便為遠洋地產集團的董事及僱員提供獎勵。

其中一項計劃是遠洋地產於二零一零年三月二十二日(「採納日期」)採納的限制性股份獎勵計劃(「限制性股份獎勵計劃」)，以挽留及鼓勵遠洋地產集團僱員，有利於遠洋地產集團持續運作及發展。根據該限制性股份獎勵計劃，受託人以遠洋地產集團出資的現金於市場上購買最多佔遠洋地產於採納日期已發行股本百分之三的股份及以信託方式代相關經甄選僱員持有，直到該等股份根據該限制性股份獎勵計劃的條款歸屬於相關經甄選僱員為止。

另一計劃是遠洋地產的購股權計劃，該計劃有效期為十年直至二零一七年九月二十七日，惟根據購股權計劃的條款提前終止則除外。採納該計劃旨在激勵遠洋地產集團的僱員致力於提升遠洋地產的價值，並根據遠洋地產集團僱員的個別表現對彼等貢獻進行補償。根據購股權計劃，購股權可授予遠洋地產集團的合資格董事及僱員以認購遠洋地產的新股份。

就遠洋地產的限制性股份獎勵計劃而言，下列董事於本年度內根據限制性股份獎勵計劃獲授若干股份獎勵，從而根據證券及期貨條例的規定被視為於遠洋地產(作為本公司的相聯法團)的股份中擁有權益。於本年度內獎勵予彼等的股份詳情如下：

董事姓名	身份	授出日期 (「獎勵日期」)	授予的 遠洋地產的 股數	於二零一一年 十二月三十一日 佔遠洋地產 已發行股本的 權益之 概約百分比
李振宇	實益擁有人	二零一一年 三月十八日	267,600 (好) ^(附註)	0.0047%
沈培英	實益擁有人	二零一一年 三月十八日	749,200 (好) ^(附註)	0.0132%
李洪波	實益擁有人	二零一一年 三月十八日	374,600 (好) ^(附註)	0.0066%

董事局報告

本公司相聯法團的股份及股本衍生工具之相關股份的好倉(續)

附註：

根據股份獎勵計劃的條款，分別獎勵予李振宇先生、沈培英先生及李洪波先生的267,600、749,200及374,600股遠洋地產的股份(「獎勵股份」)並未立即歸屬於上述董事，惟在限制性股份獎勵計劃條文的規限下，獎勵股份將根據下列時間表歸屬於彼等：

歸屬日期	將予歸屬的獎勵股份的百分比
自獎勵日期起12個月	40%
自獎勵日期起15個月	7.5%
自獎勵日期起18個月	7.5%
自獎勵日期起21個月	7.5%
自獎勵日期起24個月	7.5%
自獎勵日期起27個月	7.5%
自獎勵日期起30個月	7.5%
自獎勵日期起33個月	7.5%
自獎勵日期起36個月	7.5%

董事局報告

本公司相聯法團的股份及股本衍生工具之相關股份的好倉(續)

就遠洋地產採納的購股權計劃而言，下列董事已獲授購股權以認購遠洋地產的股份，故根據證券及期貨條例的規定下，被視為於遠洋地產的相關股份中擁有權益。於本年度內，由彼等持有的遠洋地產的購股權的變動詳情如下：

董事名稱	身份	授出日期	行使期 (附註)(5)	可行使遠洋地產 購股權認購的股份數目			於 二零一一年 十二月 三十一日 的結餘	每股股份 行使價 (港幣：元)	該等購股權 於二零一一年 十二月 三十一日 佔遠洋地產 於二零一一年 十二月 三十一日 已發行股本的 權益 概約百分比
				於 二零一一年 一月一日 的結餘	於 本年度內 已授出	於 本年度內 已行使			
李振宇	實益擁有人	二零零七年九月二十八日	(1)	562,000(好)	—	—	562,000(好)	7.70	0.0099%
		二零零八年九月十九日	(2)	260,000(好)	—	—	260,000(好)	2.55	0.0046%
		二零零九年七月三十日	(3)	300,000(好)	—	—	300,000(好)	8.59	0.0053%
		二零零九年十月五日	(4)	270,000(好)	—	—	270,000(好)	7.11	0.0048%
		總計：		1,392,000(好)			1,392,000(好)		0.0246%
沈培英	實益擁有人	二零零七年九月二十八日	(1)	1,430,000(好)	—	—	1,430,000(好)	7.70	0.0253%
		二零零八年九月十九日	(2)	1,000,000(好)	—	—	1,000,000(好)	2.55	0.0177%
		二零零九年七月三十日	(3)	800,000(好)	—	—	800,000(好)	8.59	0.0141%
		二零零九年十月五日	(4)	630,000(好)	—	—	630,000(好)	7.11	0.0111%
		總計：		3,860,000(好)			3,860,000(好)		0.0682%
李洪波	實益擁有人	二零零七年九月二十八日	(1)	570,000(好)	—	—	570,000(好)	7.70	0.0101%
		二零零八年九月十九日	(2)	300,000(好)	—	—	300,000(好)	2.55	0.0053%
		二零零九年七月三十日	(3)	250,000(好)	—	—	250,000(好)	8.59	0.0044%
		二零零九年十月五日	(4)	200,000(好)	—	—	200,000(好)	7.11	0.0035%
		總計：		1,320,000(好)			1,320,000(好)		0.0233%

附註：

- 於二零零八年九月二十八日至二零一二年九月二十七日起可予行使。
- 於二零零九年九月十九日至二零一三年九月十八日起可予行使。
- 於二零一零年七月三十日至二零一四年七月二十九日起可予行使。
- 於二零一零年十月五日至二零一四年十月四日起可予行使。
- 授出的購股權可於五年期內行使，其中購股權的40%可於授出當日起計一年後行使；購股權的70%可於授出當日起計兩年後行使；而所有購股權可於授出當日起計三年後行使。

董事局報告

本公司相聯法團的股份及股本衍生工具之相關股份的好倉(續)

除以上已披露者外，於二零一一年十二月三十一日，並無董事或本公司主要行政人員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)的股份、股本衍生工具之相關股份及債券中擁有或被視為擁有按證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊內之任何權益或淡倉，或按標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

在本公司於二零一一年六月二十三日舉行的股東特別大會上，本公司股東批准了一項本公司的購股權計劃(「**購股權計劃**」)。在受本公司於股東大會或由董事局提出的提前終止所規限下，購股權計劃於自採納購股權計劃日期(就本情況而言，即二零一一年六月二十三日)起生效，為期十年，並將持續有效至二零二一年六月二十二日。

購股權計劃旨在為本公司向本集團各成員公司的僱員(無論全職或兼職)(「**參與人士**」)以靈活方式給予獎勵、回報、薪酬、補償及／或提供福利，並達至董事局可不時批准的其他目的。董事局可根據購股權計劃不時向參與人士授出購股權以認購本公司已發行股本的新股份。於釐定各參與人士的資格基準時，董事局可擁有絕對酌情權以釐定任何人士是否屬於參與人士及將考慮其認為適當的因素。

購股權計劃的若干主要條款概要如下：

根據購股權計劃及本公司的任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，合共不得超過本公司於二零一一年六月二十三日(即購股權計劃獲本公司股東批准的股東特別大會的舉行日期)的已發行股本的10%，該10%相當於本公司的44,550,000股股份。於本董事局報告日止，可根據購股權計劃而授出的購股權為本公司34,950,000股股份(佔本公司於股東特別大會日期已發行股本約7.85%及本公司於本董事局報告日已發行股本約7.85%)。

此外，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃，所有已授出惟尚未行使的購股權已發行及可予發行的本公司股份的數目上限，合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。

除非先獲本公司股東批准，否則於行使任何12個月期間授予各參與人士的購股權(包括根據購股權計劃已行使及尚未行使的購股權)時已發行及將予發行的股份總數，不得超過本公司已發行股本的1%。倘向參與人士再授出任何其他購股權會導致超過該上限，則該進一步授出須獲得本公司股東於該參與人士及其聯繫人士放棄投票的股東大會上的批准。

董事局報告

購股權計劃(續)

根據購股權計劃授出的所有購股權之要約須於自授出購股權要約日期(「要約日期」)起不少於十個營業日之期間內可供相關參與人士接納，而接納該等要約參與人士須於上述十個營業日之期間內向本公司支付港幣1.00元，作為授出該等購股權的代價。購股權可由參與人士於授予購股權時由董事局知會各承授人的期間內任何時間行使，該期間不得超過自授出購股權日期起十年(不遲於二零二一年六月二十二日)。除非董事局另行釐定，否則購股權概無就其可行使前必須持有之最短限期設有一般規定。

本公司就行使根據購股權計劃授出的購股權而發行的每股股份的認購價須由董事局全權決定並知會參與人士的價格，且須至少為下列中之最高者：(a)本公司股份於要約日期(該日須為營業日)在聯交所的日報表所報的收市價；(b)本公司股份於緊接要約日期前五個營業日在聯交所的日報表所報的平均收市價；及(c)本公司每股股份的面值。

於本年度內，購股權計劃項下購股權變動詳情概要如下：

於本公司股份的好倉(以「好」代表)

	授出日期	每股行使價 (港幣：元)	可行使本公司購股權認購的股份數目					於二零一一年 十二月 三十一日的 結餘	行使期
			於二零一一年 一月一日 的結餘	於本年度內 已授出 (附註)	於本年度內 已行使	於本年度內 已失效	於本年度內 已註銷		
董事姓名									
李振宇	二零一一年 八月二十六日	1.40	—	4,000,000(好)	—	—	—	4,000,000(好)	二零一一年 八月二十六日— 二零二一年 六月二十二日
沈培英	二零一一年 八月二十六日	1.40	—	2,000,000(好)	—	—	—	2,000,000(好)	二零一一年 八月二十六日— 二零二一年 六月二十二日
本集團僱員	二零一一年 八月二十六日	1.40	—	3,600,000(好)	—	—	—	3,600,000(好)	二零一一年 八月二十六日— 二零二一年 六月二十二日
總計			—	9,600,000(好)	—	—	—	9,600,000(好)	

附註：

- 根據購股權計劃，上表所述的合共9,600,000購股權於二零一一年八月二十六日按行使價每股港幣1.40元授予若干董事及本集團的僱員，行使期由二零一一年八月二十六日起至二零二一年六月二十二日。於緊接授出上述購股權日期前，本公司股份收市價為每股港幣1.34元。
- 以上所授出的所有購股權均不受任何歸屬期限制，並已全數歸屬及可於行使期任何時間內行使。

於本年度內，根據購股權計劃授出的購股權價值的詳情及就購股權採納的會計政策載列於本集團綜合財務報表附註六。

董事局報告

董事購買股份或債券的權利

除上述於「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券權益」一節中所披露遠洋地產的限制性股份獎勵計劃及購股權計劃以及「購股權計劃」一節中所披露本公司的購股權計劃外：—(a)於本年度內任何時間，本公司、其控股公司、或任何其他附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致使本公司董事藉取得本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益；及(b)在本年度內董事、其配偶或其18歲以下子女概無獲得認購本公司證券的權利，亦無行使任何此等權利。

主要股東於本公司證券的權益

於二零一一年十二月三十一日，就任何董事或本公司主要行政人員所知，除以上所披露的董事或本公司主要行政人員之權益及淡倉外，下述人士於本公司股份或股本衍生工具之相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予存置的主要股東登記冊所記錄或按證券及期貨條例第XV部內第2及3分部條款須向本公司披露之權益或淡倉：

本公司股份的好倉(以「好」代表)

股東名稱	權益性質及身份	股份數目	於二零一一年
			十二月三十一日佔 本公司已發行 股本的權益的 概約百分比
遠洋地產控股有限公司(附註)	受控法團權益	312,504,625(好)	70.15%
耀勝發展有限公司(附註)	受控法團權益	312,504,625(好)	70.15%
信洋國際有限公司(附註)	受控法團權益	312,504,625(好)	70.15%
遠洋地產(香港)有限公司(附註)	受控法團權益	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股本公司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。

除於此披露者外，於二零一一年十二月三十一日，就本公司所知悉，概無任何人士於本公司股份或股本衍生工具之相關股份中擁有按證券及期貨條例第336條須予存置的主要股東登記冊所記錄或按證券及期貨條例第XV部內第2及3分部條款須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行股本的5%或以上的權益。

董事局報告

主要客戶及供應商

於本年度內，本集團來自五大客戶的營業總額佔本集團的總營業額約51.25%。本集團主要從事物業投資及證券投資，故我們本年度內並沒有五大供應商。

就董事所知，概無任何董事、其聯繫人士或任何股東(就董事所知，該等股東擁有本公司股本5%以上)於本集團的五大客戶擁有任何權益。

關連交易

於本年度內及截至本董事局報告日止，本集團已訂立下列關連交易，其詳情已根據上市規則第14A章的規定披露：

(i) 出售一間擁有物業的本公司之附屬公司的全部權益

於二零一一年五月十一日，本公司(作為賣方)與Virtue Time Holdings Limited(作為買方)(「買方」)訂立出售協議，據此，本公司同意出售而買方同意購買慶東有限公司(「慶東」)，即本公司擁有90%權益的附屬公司)18,000股每股面值港幣1元的股份(相當於本公司於慶東的全部股權權益)，代價為港幣137,000,000元，並受出售協議的條款及條件所限(「出售交易」)。透過出售本公司現有物業投資項目中未能賺取利潤的部份，為本集團提供資金，以支持其日後物業相關投資及攫取可能產生更高回報的物業投資機會。於出售交易完成後，慶東不再為本公司的附屬公司。

由於買方為單瑋虎先生(慶東的主要股東)全資擁有的公司，故買方根據上市規則則視為本公司的關連人士。因此，出售交易根據上市規則第14A章亦構成本公司的主要及關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獲獨立股東批准規定。

出售交易的詳情已於本公司於日期為二零一一年五月十二日的公告及本公司於日期為二零一一年五月三十一日的致本公司股東的通函中披露。出售交易已於二零一一年六月二十三日所舉行的本公司股東特別大會上獲本公司獨立股東批准，並於二零一一年七月十三日完成。

董事局報告

(ii) 就成立投資基金成立合營公司

於二零一一年九月五日，機明有限公司（「**機明**」）（本公司全資附屬公司）、遠洋地產（香港）有限公司（「**遠洋地產（香港）**」）（本公司主要股東）及KKR SPRE Holdings L.P.（「**KKR SPRE**」）（KKR China Growth Fund L.P.的聯屬公司）就成立及管理(A) Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.（「**基金**」）（主要旨在以透過徹底取得所有權的方式，投資位於中國的房地產項目），(B) Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited（「**管理公司**」，負責評估及監控基金的投資）及(C) Sino Prosperity Real Estate Limited（「**最終普通合夥人**」，作為基金下的Sino Prosperity Real Estate (GP), L.P.（「**普通合夥人**」，負責基金的整體管理）的普通合夥人）（管理公司及最終普通合夥人統稱「**合營實體**」）訂立框架協議（「**框架協議**」）。

根據框架協議，機明及KKR SPRE各自同意按面值認購最終普通合夥人及管理公司各自的股份，致使機明及KKR SPRE將按各佔50%的比例共同擁有合營實體。此外，遠洋地產（香港）及KKR SPRE各自同意對基金作出70,000,000美元的出資額，而機明與KKR SPRE各自同意向普通合夥人作出1,050,000美元的出資額，故普通合夥人則將對基金作出2,000,000美元的出資額。基金已成為本集團的投資平台，以投資若干中國房地產項目，並擴大本集團之物業相關投資收入來源。

鑒於遠洋地產（香港）間接持有本公司已發行股本70.15%權益及為本公司的主要股東，因此，就上市規則第14A章而言，遠洋地產（香港）為本公司的關連人士。因此，根據框架協議擬進行的交易構成本公司的關連交易。

上述在框架協議下的交易詳情已披露於本公司於日期為二零一一年九月五日的公告中披露。

董事局報告

管理合約

於本年度內，概無訂立或不存在有關本集團全部或任何主要部分業務之管理及行政的合約。

根據上市規則第13章第13.21條之持續披露規定

於二零一一年八月一日，本公司(作為借方)、遠洋地產(為本公司控股股東並作為保證人)及星展銀行有限公司香港分行(作為貸方)(「貸方」)就授予本公司本金為港幣500,000,000元之有期貸款訂立信貸協議(「信貸協議」)。信貸期由信貸協議訂立日起計為期36個月。

根據信貸協議，本公司及遠洋地產須確保遠洋地產將一直維持為(直接或間接)擁有不少於本公司30%股權之單一最大股東並保持對本公司之控制權，否則將構成違約事件。倘發生違約事件，貸方可向本公司發出通知，(a)取消承諾或任何部份承諾；(b)宣佈全部或部份貸款連同應計利息，以及根據財務文件所有應計或尚欠的其他款項即時到期及須予償還；(c)宣佈全部或部份貸款連同應計利息，以及根據財務文件所有或任何應計或尚欠的其他款項須應要求立即償還；及/或(d)行使其根據財務文件下全部或任何權利、補償、權力或酌情權。

遵守企業管治常規守則

本公司於整個年度一直遵守上市規則附錄十四所載列之企業管治常規守則(「守則」)，惟本年報第二十一頁載列的「企業管治報告」內「主席及行政總裁(或總經理)」一節所披露有關偏離守則第A.2.1條守則條文的情況除外。

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購買、出售或贖回本公司之上市股份。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事按上市規則第3.13條就彼等各自獨立性而發出之年度確認書，本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立。

董事局報告

酬金政策

本集團之高級僱員的酬金政策由本公司的薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）按僱員的功績、資歷及能力訂定。

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

本公司已採納購股權計劃，作為對董事及本集團合資格僱員的一種獎勵，詳情載列於上文「購股權計劃」一節。

充足公眾持股量

根據本公司所知悉的公開資料及據本公司董事知悉，董事確認截至本年報刊發前的最後可行日期為止，本公司就其股份一直維持上市規則訂明之公眾持股量。

核數師

本集團於本年度的綜合財務報表由德勤•關黃陳方會計師行（「**德勤**」）審核，德勤將於二零一二年四月三十日舉行的本公司股東週年大會結束時退任。

於二零一二年三月七日，董事局議決建議委任香港立信德豪會計師事務所有限公司為本集團二零一二年財政年度之新任核數師，以填補德勤退任後之空缺，任期直至本公司下一屆股東週年大會為止，惟須待本公司股東於二零一二年四月三十日召開的應屆股東週年大會批准後，方可作實。

報告期間後事項

於二零一二年二月二十三日，為本公司間接全資附屬公司之建鋒控股有限公司（作為買方）與為本公司獨立第三方之合聯國際有限公司（作為賣方）就有關收購位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈21樓2119室及2120室的兩個商用單位訂立買賣協議，總代價為港幣42,485,000元。根據聯交所上市規則第十四章，有關收購事項構成一項須予披露交易。

上述交易之詳情已在本公司於日期為二零一二年二月二十三日的公告中披露。收購預期於二零一二年上半年完成。

代表董事局

主席
沈培英

香港，二零一二年三月七日

獨立核數師報告

致盛洋投資(控股)有限公司股東
(前稱為盛洋地產投資有限公司)
(於香港註冊成立的有限公司)

我們已審核載於第四十六頁至第一百零二頁的盛洋投資(控股)有限公司(前稱為盛洋地產投資有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的財務報表，包括綜合及貴公司於二零一一年十二月三十一日財務狀況表、及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、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《香港財務報告準則》及《香港公司條例》，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制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。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果對該等財務報表作出意見，並按照《香港公司條例》第一百四十一條的規定，僅向法人團體的股東(作為一個整體)報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並策劃及執行審核工作，以獲取合理保證該等財務報表是否不存有重大錯誤陳述風險。

審核工作涉及執执行程序以獲取財務報表所載有關金額及披露的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括風險評估財務報表的重大錯誤陳述(不論是否因為欺詐或犯錯)。在評估該等風險時，核數師認為有關法人編製的財務報表的內部監控及呈列真實而公平，在適當的情況下設計適合的審核程序，但目的並非對法人的內部監控有效性作出意見。審核亦包括評估董事所採用會計政策之合適性及作出會計估計的合理性，並評估財務報表的整體呈列方式。

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。

獨立核數師報告

意見

我們認為，財務報表已按照《香港財務報告準則》真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一一年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損和現金流量情況，並已按《香港公司條例》妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一二年三月七日

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
持續經營業務			
營業額	四	12,872	18,727
其他收入	五	768	8,518
員工成本			
— 購股權費用	六	(5,579)	—
— 其他酬金		(2,769)	(8,428)
折舊		(130)	(682)
其他費用		(10,372)	(20,957)
持作買賣金融工具公平值變動產生的收益(虧損)		8,228	(2,797)
其他投資公平值變動產生的(虧損)收益		(146)	10,222
投資物業公平值變動產生的收益(虧損)		722	(29,417)
出售附屬公司虧損			
— 不包括匯兌儲備	三十六	(27,994)	—
— 出售附屬公司時匯兌儲備重新分類	三十六	12,689	—
應佔共同控制公司業績		1,006	—
財務費用	七	(5,822)	(151)
除稅前虧損		(16,527)	(24,965)
所得稅支出	八	(1,752)	(1,372)
來自持續經營業務之本年度虧損	九	(18,279)	(26,337)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的年度溢利	十	—	16,595
實物分派附屬公司股份所產生的虧損	三十七	—	(18,371)
		—	(1,776)
本年度虧損		(18,279)	(28,113)
其他全面收益(支出)			
匯兌差額		13,157	16,081
出售附屬公司/實物分派附屬公司股份 後釋放匯兌儲備	三十六、三十七	(12,689)	(10,858)
本年度其他全面收益		468	5,223
本年度全面總虧損		(17,811)	(22,890)
分屬於本公司股東之本年度虧損			
— 來自持續經營業務		(18,699)	(25,645)
— 來自已終止經營業務		—	(3,845)
分屬於本公司股東之本年度虧損		(18,699)	(29,490)

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
本年度分屬於非控股權益之溢利(虧損)			
— 來自持續經營業務		420	(692)
— 來自已終止經營業務		—	2,069
本年度分屬於非控股權益之溢利		420	1,377
		(18,279)	(28,113)
全面總(虧損)溢利分屬於：			
本公司股東		(18,595)	(25,459)
非控股權益		784	2,569
		(17,811)	(22,890)
來自持續及已終止經營業務			
每股虧損—基本(港仙)	十四	4.20	6.62
— 攤薄(港仙)	十四	4.20	—
來自持續經營業務			
每股虧損—基本(港仙)	十四	4.20	5.76
— 攤薄(港仙)	十四	4.20	—

財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

附註	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
非流動資產				
投資物業	十五	142,593	311,428	—
物業、機器及設備	十六	424	191	—
投資於附屬公司	十七	—	—	13,449
共同控制公司權益	十八	4,531	—	—
可供出售投資	十九	31,766	—	—
應收附屬公司賬款	二十二	—	—	94,616
已付可退回按金	二十二	185,025	—	280,248
收購投資物業按金		9,690	—	—
		374,029	311,619	108,065
				280,277
流動資產				
按金及預付款項	二十一	5,802	6,211	5,378
應收共同控制公司賬款	十八	1,105	—	—
應收同系附屬公司賬款	二十	440	6,091	—
應收附屬公司賬款	二十	—	—	739,263
持作買賣之金融工具	二十三	508,825	34,199	—
其他投資	二十四	19,218	51,364	—
預付稅項		—	107	—
銀行短期存款	二十五	529	40,008	—
銀行結餘及現金	二十五	273,960	88,463	19,464
		809,879	226,443	819,413
				39,693
流動負債				
其他應付賬款及應計費用	二十六	5,137	10,244	2,710
已收可退回按金	二十二	185,025	—	—
應付附屬公司少數股東賬款	二十七	—	4,048	—
應付稅項		752	78	—
		190,914	14,370	2,710
				1,002
淨流動資產		618,965	212,073	816,703
				38,691
資產總值減流動負債		992,994	523,692	924,768
				318,968

財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
資本及儲備					
股本	二十八	22,275	22,275	22,275	22,275
股份溢價及儲備	二十九	465,849	478,865	402,493	296,693
分屬於本公司股東之權益		488,124	501,140	424,768	318,968
非控股權益		—	14,336	—	—
總權益		488,124	515,476	424,768	318,968
非流動負債					
遞延稅項負債	三十	4,870	8,216	—	—
銀行貸款	三十一	500,000	—	500,000	—
		504,870	8,216	500,000	—
總權益及非流動負債		992,994	523,692	924,768	318,968

第四十六至一百零二頁之財務報表於二零一二年三月七日經由董事局核准及授權發佈，並由下列董事代表簽署：

沈培英
董事

李振宇
董事

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	購股權儲備	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)	港幣(千元)
於二零一零年一月一日	22,275	153,728	—	18,840	22,923	418,332	636,098	34,306	670,404
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	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(附註三十七)	—	—	—	—	(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(虧損)	—	—	—	—	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(附註三十)	—	—	—	2,766	—	—	2,766	—	2,766
已派發股息(附註十三)	—	—	—	—	—	(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(附註十三、三十七)	—	—	—	—	—	(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
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	12,793	—	12,793	364	13,157
出售附屬公司後釋放匯兌儲備(附註三十六)	—	—	—	—	(12,689)	—	(12,689)	—	(12,689)
本年度(虧損)收益	—	—	—	—	—	(18,699)	(18,699)	420	(18,279)
本年度全面總收益(虧損)	—	—	—	—	104	(18,699)	(18,595)	784	(17,811)
已派發股息	—	—	—	—	—	—	—	(247)	(247)
附屬公司少數權益股東供款(附註三十八)	—	—	—	—	—	—	—	3,713	3,713
出售非全資附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(18,586)	(18,586)
購股權費用(附註六)	—	—	5,579	—	—	—	5,579	—	5,579
於二零一一年十二月三十一日	22,275	153,728	5,579	—	27,058	279,484	488,124	—	488,124

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
經營活動		
本年度虧損	(18,279)	(28,113)
調整：		
稅項	1,752	1,965
折舊	130	995
持作買賣金融工具公平值變動產生的(收益)虧損	(8,228)	2,797
其他投資公平值變動產生的虧損(收益)	146	(10,222)
購股權費用	5,579	—
應佔共同控制公司業績	(1,006)	—
撥回貿易應收賬款減值虧損淨額	—	(1,583)
存貨回撥	—	(5,755)
投資物業公平值變動產生的(收益)虧損	(722)	29,417
實物分派附屬公司股份產生的虧損	—	18,371
財務費用	5,822	1,973
出售物業、機器及設備的溢利	—	(51)
銀行存款利息收入	(768)	(654)
出售附屬公司虧損		
— 不包括匯兌儲備	27,994	—
— 出售附屬公司時匯兌儲備重新分類	(12,689)	—
於調整營運資金前的經營現金流量	(269)	9,140
存貨增加	—	(8,055)
按金及預付款項(增加)減少	(862)	10,987
應收票據增加	—	(5,777)
持作買賣金融工具(增加)減少	(466,398)	10,815
其他投資減少(增加)	32,000	(17,321)
應付票據增加	—	269
其他應付賬款及應計費用減少	(227)	(1,301)
經營所用現金	(435,756)	(1,243)
退還香港所得稅	—	891
繳付海外所得稅	(917)	(2,571)
經營活動之現金使用淨額	(436,673)	(2,923)

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
投資活動			
出售附屬公司	三十六	130,667	—
購入物業、機器及設備		(357)	(399)
投資於共同控制公司		(3,525)	—
共同控制公司預付款項		(1,105)	—
可供出售投資增加		(31,766)	—
收購投資物業已付按金		(9,690)	—
潛在投資項目已付可退回按金	二十二	(185,025)	—
已收可退回按金	二十二	185,025	—
已收銀行存款利息		768	654
出售投資物業所得款項		—	18,240
出售物業、機器及設備所得款項		—	70
同系附屬公司預付款項		—	(6,091)
投資活動之現金收入淨額		84,992	12,474
融資活動			
新增銀行貸款		500,000	—
銀行貸款增加淨額		—	38,806
派發股息	十三	—	(26,730)
實物分派	三十七	—	(121,870)
貸款安排費及已付利息		(4,369)	(1,973)
派發股息予附屬公司少數股東		(247)	(3,884)
應付附屬公司少數股東款項減少		(335)	—
融資活動之現金收入(使用)淨額		495,049	(115,651)
現金及現金等值增加(減少)淨額		143,368	(106,100)
年初現金及現金等值		128,471	233,792
匯率變動影響		2,650	779
年終現金及現金等值		274,489	128,471
現金及現金等值結餘分析			
銀行短期存款		529	40,008
銀行結餘及現金		273,960	88,463
		274,489	128,471

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

一. 一般事項

本公司是一間於香港註冊成立的公眾有限公司，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）及其最終控股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，亦是本公司的功能貨幣。此外，部份於香港以外營運的若干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。各附屬公司及共同控制公司的主要業務分別詳列於附註四十三及十八。

於本年度，本公司將其名稱更改為盛洋投資（控股）有限公司。有關詳情載於年報的董事局報告一節內。

二. 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香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則（修訂本）	於二零一零年頒佈的香港財務報告準則改進
香港會計準則第24號（二零零九年修訂）	關連方披露
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）	最低資金需要的預付款
— 詮釋第14號（修訂本）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	以權益工具償還金融負債
— 詮釋第19號	

本年度，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團目前及過往年度的財務表現及狀況及／或該等財務報表所載披露並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

本集團並無提早採用已頒佈但尚未生效的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(修訂本)	披露－轉讓金融資產 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第九號的強制性生效日期及 過渡披露 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目呈列 ⁵
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項－收回相關資產 ⁴
香港會計準則第19號 (二零一一年修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號 (二零一一年修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號 (二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業的投資 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本 ²

¹ 二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效。

² 二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效。

⁶ 二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

香港財務報告準則第九號金融工具

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第九號引進金融資產分類及計量的新規定。於二零一零年經修訂香港財務報告準則第九號包括有關金融負債分類及計量以及終止確認的規定。

香港財務報告準則第九號的主要規定如下：

香港財務報告準則第九號規定，屬香港會計準則第三十九號「金融工具：確認及計量」範疇的所有已確認金融資產需隨後將按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於業務模式範圍內持有以收取合約現金流量為目的及僅為支付本金及未償還本金利息的合約現金流量的債務投資一般於隨後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資均於隨後會計期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第九號，各實體可作出不可撤回的選擇，於其他全面收入內呈列股本投資(非持作買賣)公平值的之後變動，而股息收入通常僅於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) (續)

香港財務報告準則第九號金融工具(續)

董事預期，日後採納香港財務報告準則第九號或會對所呈報的有關本集團現時按成本扣減減值計量的可供出售投資的金額於應用時按公平值計量對分類及計量產生重大影響。在完成詳細審閱之前並不能就對本集團的可供出售投資，帶來影響作出合理估計。

與合併、合營安排、聯營公司及披露有關的新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，頒佈五項有關綜合、共同安排、聯營公司及披露的準則，包括香港財務報告準則第十號、香港財務報告準則第十一號、香港財務報告準則第十二號、香港會計準則第二十七號(二零一一年修訂)及香港會計準則第二十八號(二零一一年修訂)。

該等五項準則的主要規定概述如下：

香港財務報告準則第十號取代香港會計準則第二十七號「綜合及獨立財務報表」及香港(會計詮釋委員會)詮釋第十二號「綜合—特殊目的實體」。香港財務報告準則第十號載有控制權的新定義，包括三項元素：(a)對被投資方的權力，(b)來自被投資方可變回報的風險或權利；及(c)對被投資方行使能影響投資方回報金額權力的能力。香港財務報告準則第十號已增加多項指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第十一號取代香港會計準則第三十一號「於聯營公司的權益」及香港(會計詮釋委員會)一詮釋第十三號「共同控制實體—合營方的非貨幣出資」。香港財務報告準則第十一號訂明由兩個或以上團體擁有共同控制權的合營安排應如何分類。根據香港財務報告準則第十一號，合營安排分為合營業務或合營企業，視乎就該等安排中各方的權利及責任而定。相對地，根據香港會計準則第三十一號，合營安排分為三個類別：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十一號，合營企業需採用權益會計法入賬，而按照香港會計準則第三十一號，共同控制實體可以權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第十二號為一項披露準則，適用於附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未經綜合結構實體。一般而言，香港財務報告準則第十二號的披露規定較現行準則所規定者更為全面。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二. 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)

與合併、合營安排、聯營公司及披露有關的新訂及經修訂準則(續)

該五項準則於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用，惟該等準則須同時提早應用。

董事預期，本集團的綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始的年度期間採納該五項準則。然而，應用該五項準則預期不會對綜合財務報表所呈報的金額產生重大影響。

香港財務報告準則第十三號公平值計量

香港財務報告準則第十三號設立有關公平值計量及有關披露的單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值的框架以及有關公平值計量的披露規定。香港財務報告準則第十三號的範圍廣泛，能同時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的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十三號的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七號「金融工具：披露」項下的根據三級公平值等級的量化及定性披露的金融工具將藉香港財務報告準則第十三號加以擴展至涵蓋該範圍內的所有資產及負債。香港財務報告準則第十三號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，本集團的綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始的年度期間採納香港財務報告準則第十三號，而應用新訂準則可能導致財務報表的披露更為全面。

香港會計準則第十二號的修訂「遞延稅項－收回相關資產」

香港會計準則第十二號的修訂對香港會計準則第十二號的一般原則提供例外情況，即遞延稅項資產及遞延稅項負債的計量應反映實體預計收回資產賬面值的方式所產生的稅項結果。具體而言，根據該等修訂，除非假定在若干情況下被推翻，否則，按香港會計準則第四十號「投資物業」採用公平值模式計量的投資物業作計量遞延稅項時應假設可透過出售收回。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」） （續）

香港會計準則第十二號的修訂「遞延稅項－收回相關資產」（續）

香港會計準則第十二號的修訂於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效。倘若假定未被推翻，董事預期於日後的會計期間應用香港會計準則第十二號的修訂可能導致對過往年度就本集團採用公平值模式計量的投資物業確認的遞延稅項負債的金額進行調整。有關負債須遵守中華人民共和國土地增值稅法（「土地增值稅法」）重估投資物業的遞延稅項，及有關重估投資物業的遞延稅項負債將根據透過銷售可收回的投資物業作出估計。本集團並未提早應用該等修訂並正在評估潛在影響。

本公司董事預期，其他新訂及經修訂香港財務報告準則的應用將不會對財務報表產生重大影響。

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佈的香港財務報告準則編製。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

綜合財務報表包括本公司及受其控制實體（其附屬公司）的財務報表。倘本公司有權控制該實體的財務及經營政策，以從其活動中獲取利益，則視為擁有控制權。

年內購入或售出的附屬公司業績按自有關收購生效日期起及截至出售生效日期止（視適用情況而定）計入綜合全面收益表內。

附屬公司的財務報表可於有需要情況下作出調整，致使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及支出已於綜合賬目時全數抵銷。

附屬公司的非控股權益與本集團的權益已分開呈列。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

全面收益總額分配至非控股權益

附屬公司的全面收入及開支總額歸屬本公司股東及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。

本集團於現有附屬公司的擁有權權益的變動

當本集團喪失對附屬公司的控制權時，(i)附屬公司按賬面值計值的資產(包括任何商譽)及負債於控制權失去當日終止確認，(ii)於前附屬公司的任何非控股權益(包括其應佔的其他全面收入的任何部分)的賬面值於控制權失去當日終止確認及(iii)確認已收取代價的公平值及任何保留權益的公平值總額，而由此產生的任何差額於本集團應佔的損益表內確認為收益或虧損。當附屬公司的資產按重估金額或公平值計量及相關累計收益或虧損已於其他綜合收益內確認並於權益內累計時，之前於其他全面收入內確認並於權益內累計的金額採用猶如本集團已直接出售相關資產的方法入賬(即根據適用的香港財務報告準則重新分類至損益表或直接結轉至保留溢利)。

收入確認

收入是按已收或應收代價的公平值計量，即於一般業務過程中就已提供服務扣除折扣後的應收款項。

租金收入，包括在經營租賃下物業所得的預收租金，於有關租賃期內以直線法確認。

投資所得的股息收入(包括以公平值入賬損益的金融資產)於股東應收股息的權利確立時入賬(倘經濟利益可能會流入本集團及收益金額能可靠地計量)。

金融資產的利息收入於經濟利益可能流入本集團及收入金額能可靠地計量時確認。利息收入乃按未償還本金，以適用實際利率按時間基準計算。該利率指金融資產在預期壽命內的估計未來所收現金於首次確認時確切地折現至該資產的賬面淨值的利率。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業乃指持有作為賺取租金及／或作為資本增值的物業。

於初步確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接相關支出。於初步確認後，投資物業按公平值計量。投資物業公平值變動產生的損益，已計入其產生期間的損益表內。

投資物業於出售後或在投資物業永久不再使用及預期出售該等物業不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認資產所產生的任何損益(按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算)將計入取消確認期間的損益賬內。

物業、機器及設備

於財務狀況表的物業、機器及設備(包括持有作生產或提供貨物或服務用途，或用於行政用途的有年期租約土地(被劃歸為財務租賃)及樓宇)是按成本值減其累計折舊及累計減值虧損(如有)入賬。

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扣銷：

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

估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行審閱，而任何估計變動的影響按預先計提之基準入賬。

物業、機器及設備項目於出售或預期繼續使用該資產並不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或棄用一項物業、機器及設備產生的任何損益乃釐定為資產銷售所得款項與資產賬面值的差額計算，並於損益表內確認。

當物業、機器及設備的項目按公平值撥往投資物業，若賬面值增加，則該盈餘直接撥入權益(物業重估儲備)。其後出售投資物業時，包括在物業重估儲備的重估盈餘或會直接撥往保留溢利。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策 (續)

附屬公司

本公司財務狀況表所包括之附屬公司的投資是以成本(包括視作注資)扣除任何可識定減值損失入賬。

共同控制公司

共同控制公司指以合資安排另行成立的獨立公司，以合資各方共同控制該公司的經濟活動。

共同控制公司的業績及資產與負債以會計權益法計入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制公司的投資初步按成本在綜合財務狀況表內確認，並於其後調整，以確認本集團應佔共同控制公司的損益及其他全面收入。倘本集團應佔共同控制公司的虧損相等於或高於其於該共同控制公司的權益(包括任何實質上構成本集團於該共同控制公司的淨投資一部分的任何長期權益)，則本集團會終止確認其應佔的進一步虧損。倘本集團代表該共同控制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。

本集團會應用香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於共同控制合資公司的投資確認任何減值虧損。於有需要時，投資的全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號資產減值作為單一資產進行減值測試，方法為將可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本的較高者)與賬面值進行比較，任何已確認減值虧損構成投資賬面值一部分。有關減值虧損的任何撥回於該項投資可收回金額其後增加時，將根據香港會計準則第36號確認。

其他投資

其他投資包括黃金，並以公平值減出售成本列賬，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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策 (續)

有形資產減值

於各報告期末，本集團均審閱其有形資產的賬面值，以推定是否有跡象顯示該資產出現減值虧損。倘有任何該等跡象，將估計資產的可收回金額以釐定減值虧損(如有)。倘估計資產的可收回金額較其賬面值為低，則該資產的賬面值須減至其可收回金額。減值虧損即時被確認為支出，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。

倘其後減值虧損被撥回，則該資產的賬面值將增至重新估計的可收回款額，但已增加的賬面值不得超過資產於前年度未計入減值虧損前的賬面值。減值虧損撥回即時被確認為收益，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

當本集團一個法定團體成為工具合約條文的訂約一方時，金融資產及金融負債需於財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初部確認時按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(於損益表按公平值處理的金融資產及金融負債除外)而直接產生的交易成本於初步確認時計入金融資產或金融負債(如適用)的公平值內。就於損益表按公平值處理的金融資產及金融負債而言，收購直接產生的交易成本即時於損益表確認。

金融資產

本集團的金融資產分類為公平值入賬損益(「FVTPL」)、貸款及應收賬款及可供出售金融資產。分類視乎金融資產的性質及用途而定，並於初步確認時釐定。所有以正規途徑購入或銷售的金融資產乃按交易日期基準確認及取消確認。正規途徑買賣或銷售乃按市場法規或慣例所確定的時間框架內交付資產的金融資產購入或銷售。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

實際利率法

實際利率法為一種計算有關期間內金融資產的攤銷成本及利息收入分配的方法。實際利率是準確地將金融資產在預期可用年期(或(如適用)於初步確認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(包括能構成整體實際利率的支付或收取所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)。

債務工具的利息收入按實際利率法確認。

金融資產為FVTPL

FVTPL的金融資產包括持作買賣的金融資產。

一種金融資產分類為可持作買賣的條件為：

- 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
- 該資產是一個衍生工具而非設定為有效地用作對沖的工具。

FVTPL的金融資產以公平值計算，而重新計量產生的公平值變動則直接計入當期的損益表內。於損益表確認的收益或虧損淨額(不包括金融資產賺取的任何股息或利息)於綜合全面收益表確認為持作買賣金融工具公平值變動產生的收益(虧損)。公平值乃根據市場買盤釐定。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為附帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產，而其在活躍市場並無報價。於初步確認後，貸款及應收賬款(包括應收貿易附屬公司、共同控制公司及同系附屬公司賬款、已付可退回按金、銀行短期存款、銀行結餘及現金)按實際利率法計算的攤銷成本，並減任何已知減值虧損入賬(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生工具並沒有指定為FVTPL的金融資產、貸款及應收賬款或持有至到期的投資。本集團指定其無權管理或制定其金融及經營政策的投資實體，以從彼等的業務賺取收益，但無意將短期溢利的非上市股本投資作為可供出售金融資產。

未在活躍市場報價且公平值無法可靠計量的可供出售股本投資將按報告期末的成本減任何可識別減值虧損計算(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

金融資產減值

除FVTPL外的金融資產，均於各報告期末評估減值的指標。倘若有任何客觀證據表明，由於一個或多個於初步確認金融資產後發生的事項，金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產應予以減值。

就可供出售股本投資而言，該投資公平值大幅或長期低於成本，則被視為減值的客觀證據。

就所有其他金融資產而言，客觀減值的證據可包括：

- 發行人或交易對方出現嚴重財務困難；或
- 違反合約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人很有可能將宣告破產或進行財務重組；或
- 因為財務困難而導致該金融資產失去活躍市場。

就按攤銷成本計算的金融資產而言，減值虧損數額為按資產賬面值與估計未來現金流量按金融資產的初始實際利率貼現的現值之間的差額。

就按成本計算的金融資產而言，減值虧損數額以資產賬面值與按同類金融資產現行市場按貼現回報率估計日後現金流量現值的差額計算。該等減值虧損將不會於其後期間撥回。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

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)

除應收賬款、應收附屬公司、同系附屬公司及共同控制公司的賬款是透過採用撥備賬以減少其賬面值外，所有金融資產直接採用金融資產經減值虧損減少後的賬面值。撥備賬的賬面值變動於損益表內確認。當賬面值被認為未能收回時，該筆款項將從撥備賬撇減。隨後收回已被撇減的款項時，將以損益表入賬。

就按攤銷成本計算的金融資產而言，倘在隨後期間，減值虧損金額減少且能客觀地證明與確認減值虧損後所發生的事件有關，則先前確認的減值虧損將透過損益表撥回，惟減值撥回當日的資產賬面值不得超過不作減值時的攤銷成本。

金融負債及股本投資工具

由集團實體發行的金融負債及股本投資工具乃根據已訂立的合約安排的實質及金融負債及股本投資工具的定義作出分類。

股本投資工具是證明本集團資產於扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。

實際利率法

實際利率法為計算有關期間內金融負債的攤銷成本及利息支出分配的方法。實際利率是準確地將金融負債在預期可用年期(或(如適用)於初步確認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(包括能構成整體實際利率的所支付或收取所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)。

利息支出按實際利率法確認。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本投資工具 (續)

金融負債

金融負債(包括其他應付賬款及應計費用、已收可退回按金、應付附屬公司少數股東賬款及銀行貸款)隨後用實際利率法按攤銷成本計算。

股本投資工具

本公司發行的股本投資工具按已收取所得款項(扣除直接發行成本)入賬。

股息

當股息已妥為授權且已經不再受本公司支配時(即股息宣派獲股東批准的日期或股息獲宣派當日)，應付股息須予以確認。

就分派非現金資產而言，應付股息以將予分派資產的公平值計算。償付應付股息時，已分派資產賬面值與應付股息賬面值之間的任何差額於損益表內確認。

取消確認

當金融資產收取現金流量的合約權利屆滿或金融資產被轉讓及本集團已將資產擁有權的絕大部份的風險及回報轉移至另一實體，則本集團取消確認金融資產。倘本集團並未轉移亦未保留擁有權的絕大部份風險及回報，並繼續控制已轉移資產，則本集團繼續確認該資產，惟以其持續參與程度為限，並確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部份風險及回報，則本集團繼續確認金融資產，亦就所收取的款項確認為已抵押貸款。

於終止確認整項金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價，及於其他全面收益確認及於權益確認的累計盈虧總和的差額於損益表內確認。

當本集團的責任已解除、註銷或屆滿時，本集團取消確認金融負債。取消確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價間之差額於損益表內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策 (續)

股份付款交易

權益結算股份付款交易

授予僱員的購股權

參考於授出日期授出購股權的公平值而釐定所得服務的公平值，乃悉數確認為所授出購股權即時歸屬時於授出日期的支出，並於權益中作出相應增長(購股權儲備)。

行使購股權時，早前已確認的購股權儲備數額將轉換為股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期時仍未獲行使，早前已確認的購股權儲備數額將轉入保留溢利。

稅項

所得稅支出乃即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表所報的溢利不同，此乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣減的收入或支出項目，亦不包括毋須課稅或不可扣減的項目所致。本集團的即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產與負債的賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基的暫時差額而確認。一般而言，遞延稅項負債會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般僅在預計未來應課稅溢利足以用作抵銷暫時差額時就所有可扣減暫時差額予以確認。倘暫時差額乃因初步確認一項既不影響應課稅溢利或會計溢利的交易之其他資產及負債而產生，則不會確認該等資產及負債。

除本集團可控制暫時差額撥回而該暫時差額在可見將來都不會撥回外，於附屬公司投資及於共同控制實體權益的相關應課稅暫時差額獲確認遞延稅項負債。關於該等投資及權益只可在有充足的應課稅溢利下可受惠於暫時差額所帶來的好處，並在可見將來預期可撥回該暫時差額情況下，確認可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項資產的賬面值在報告期末進行檢討，並於無足夠應課稅溢利可用以撥回所有或部份資產時作出相應扣減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率計算。所根據的稅率(及稅法)乃於報告期末已頒佈或實質頒佈。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團於報告期末，以預期方式將要收回或償還其資產及負債的賬面值的稅務後果。

即期及遞延稅項於損益賬中被確認，惟倘即期及遞延稅項有關的事項在其他全面收益或直接於股本權益中被確認的情況下，即期及遞延稅項亦會於其他全面收益或直接於股本權益中各自地被確認。倘因業務合併的初步會計方法而產生即期稅項或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併的會計方法內。

租賃

倘租賃條款將絕大部分的擁有權風險及回報轉移至承租人，則租賃會分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入按相關租約條款以直線法於損益賬內確認。

本集團作為承租人

經營租賃付款按相關租約條款以直線法確認為支出。

有年期租約土地及樓宇

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則本集團會分別依照各部分擁有權隨附的絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團，評估各部分分類應被界定為融資或是經營租賃，除非兩個部分被清楚確定為經營租賃外。於此情況下，整份租賃歸類為經營租賃。具體而言，最低租賃付款乃按有年期租約土地部分及樓宇部分於租賃開始時的租賃權益相對公平值比例於土地及樓宇部分之間分配。

倘未能可靠地於土地及樓宇部分之間分配租賃款項，則整項租賃一般會分類為融資租賃，並入賬列作物業、機器及設備。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策 (續)

貸款成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可供其擬定用途或銷售的合資格資產所產生的直接貸款成本，計入該等資產的成本中，直至該等資產已大致上可供其擬定用途或銷售。在合資格資產產生支出前，臨時投資於該等特定貸款所賺取的投資收入，乃在該等資產的成本中扣除。

其他貸款成本按其產生期間的溢利或虧損淨額確認入賬。

外幣

編製個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易，乃以其各自功能貨幣(即實體經營業務的主要經濟環境的貨幣)按交易日期的匯率列賬。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目以當日的匯率重新換算，而按公平值以外幣入賬的非貨幣項目則按釐定公平值當日的匯率換算。按歷史成本以外幣入賬的非貨幣項目不作換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生匯兌差額，於產生期間在損益賬內確認，惟倘兌差額乃因換算構成本公司於海外業務的淨投資額一部份的貨幣項目而產生則除外，在此情況下有關兌差額直接於其他全面收益表內確認，並於出售海外業務時從權益重新分類至損益中。換算非貨幣項目所產生的匯兌差額按公平值計入期內損益。

就呈列綜合財務報表而言，以本集團呈列貨幣以外的功能貨幣運作的本集團資產及負債均按報告期末的匯率換算為港元。收入與支出以本年度平均匯率換算。產生的匯兌差額(如有)應列賬於其他全面收入，並於匯兌儲備(應佔非控股權益(如適用))的權益內累計。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益，或涉及失去一間具有海外業務的附屬公司的控制權之出售，或涉及失去對具有海外業務的共同控制實體的共同控制權的出售)時，就本公司股東應佔該業務而於權益內累計的所有匯兌差額重新分類至損益。此外，有關部分出售附屬公司並未導致本集團失去附屬公司的控制權，則對應不再受控制的權益部份的累計匯兌差額，並不於損益賬內確認。

退休福利成本

本集團支付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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

四. 分部資料

向本公司(作為首席營運決策人)匯報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。而集團重組以致本公司執行董事有變，導致於本年度將出售持作買賣之金融工具銷售所得款項計入分部收益。如附註三十七所述，未有有關往年出售持作買賣金融工具的銷售所得款項之資料可供呈列，原因是部分資料於二零一零年十月七日集團重組後屬於獲分派的一組附屬公司。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第八號下的匯報及經營分部如下：

1. 物業投資－租賃辦公室物業的租金收入
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去年終止。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，詳情見附註十。

以下為本集團按匯報及經營分部劃分的來自持續經營業務的收入及業績分析。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

持續經營業務

	物業投資 港幣(千元)	證券及 其他投資 港幣(千元)	抵銷 港幣(千元)	合計 港幣(千元)
分部收入	12,272	213,416	—	225,688
減：出售持作買賣金融 工具的銷售所得款項	—	(212,816)	—	(212,816)
綜合全面收益表中 所呈列之營業額	12,272	600	—	12,872
分部業績	9,365	6,998	—	16,363
銀行存款利息收入				768
出售附屬公司虧損				(15,305)
應佔共同控制公司業績				1,006
未能分配之企業支出				(13,537)
財務費用				(5,822)
除稅前虧損				(16,527)

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

四. 分部資料(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

持續經營業務

	物業投資 港幣(千元)	證券及 其他投資 港幣(千元)	抵銷 港幣(千元)	合計 港幣(千元)
分部收入				
對外收入	17,801	926	—	18,727
分部間收入	836	—	(836)	—
綜合全面收益表中 所呈列之營業額	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)

分部間銷售以一般市場價格入賬。

除向主要營運決策者呈報之證券及其他投資分部收入內不收錄出售持作買賣金融工具銷售所得款項，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。分部業績為每一個分部在未有計及銀行存款利息收入、未能分配的其他收入、出售附屬公司虧損、應佔共同控制公司業績、未能分配的企業支出(包括中央行政成本、購股權費用及董事酬金)及財務費用。此作為向主要營運決策者(即執行董事)匯報的方法，以進行資源分配及表現評估。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

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：

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
	港幣(千元)	港幣(千元)
資產		
分部資產		
— 物業投資	152,842	323,722
— 證券及其他投資	559,809	85,593
未分配資產	471,257	128,747
綜合資產總值	1,183,908	538,062
負債		
分部負債		
— 物業投資	7,603	2,111
— 證券及其他投資	83	551
未分配負債	688,098	19,924
綜合負債總值	695,784	22,586

為監控各分部的分部表現及分配資源：

- 除共同控制公司權益、應收共同控制公司賬款、其他應收賬款、已付可退回按金、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
- 除其他應付賬款、已收可退回按金、應付附屬公司少數股東賬款、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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

四. 分部資料(續)

截至二零一一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 港幣(千元)	證券 及其他投資 港幣(千元)	合計 港幣(千元)
已包括在計算分部 損益或分部資產內的金額：			
資本性支出	9,690	—	9,690
折舊	82	48	130
投資物業公平值變動產生的收益	722	—	722
持作買賣金融工具			
公平值變動產生的收益	—	8,228	8,228
其他投資公平值變動產生的虧損	—	(146)	(146)

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 港幣(千元)	證券 及其他投資 港幣(千元)	合計 港幣(千元)
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的虧損	(29,417)	—	(29,417)
持作買賣金融工具的			
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的收益	—	10,222	10,222

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

四. 分部資料 (續)

區域分部資料

本集團的業務營運位於香港(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(金融工具及於共同控制公司的權益除外)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	
	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
香港	289	757	9,802	25
中國其他地區	12,272	17,044	142,905	311,594
其他	311	926	—	—
	12,872	18,727	152,707	311,619

有關主要客戶的資料

本集團對外部客戶之收入佔其總收入10%或以上者如下：

	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
客戶甲(由物業投資分部)	1,825	不適用
客戶乙(由物業投資分部)	1,525	不適用
	3,350	不適用

附註：於前期，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768,000元(二零一零年：港幣635,000元)。

六. 購股權費用

本公司的權益結算購股權計劃：

本公司根據二零一一年六月二十三日通過的決議案採納購股權計劃(「該計劃」)，主要目的是獎勵董事及合資格僱員，而該計劃將於二零一一年六月二十二日屆滿。根據該計劃，本公司董事可向本公司及其附屬公司董事和所有合資格僱員授出購股權，以供認購本公司股份。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

六. 購股權費用 (續)

本公司的權益結算購股權計劃：(續)

於二零一一年十二月三十一日，根據該計劃已授出而尚未行使的購股權的股份數目為9,600,000股，佔本公司於該日已發行股份的2.15%。在未取得本公司股東批准前，根據該計劃可授出的購股權所涉及的股份總數，在任何時候不得超逾本公司已發行股本的10%。在未取得本公司股東批准前，向任何個別人士授出的購股權所涉及已發行及將予發行的股份數目，在任何時候不得超逾本公司已發行股份的1%。

購股權可於購股權授出日至二零二一年六月二十二日止期間隨時行使。行使價由本公司董事釐定，惟不得低於以下之最高者：(i)於授出日期本公司股份的收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日股份的平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

購股權的具體類別詳列如下：

授出日期	行使期	行使價
二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零二一年六月二十二日	港幣1.4元

截至二零一一年十二月三十一日止年度，9,600,000份購股權已於二零一一年八月二十六日授出及歸屬。已授出購股權的公平值為港幣5,579,000元。於報告期末前，概無購股權獲行使。

公平值乃按二項模式計算。該模式的輸入值如下：

加權平均股價	港幣1.4元
行使價	港幣1.4元
預期波幅	51.33%
預期年期	9.82年
無風險利率	1.73%
預期股息率	3.64%

預期波幅乃以本公司股價於過往一年的歷史波幅而釐定。管理層對該等購股權的不可轉讓性及行為考慮因素的影響作出最佳估計後，調整該模式所使用的預期年期。

截至二零一一年十二月三十一日止，本集團就本公司授出的購股權確認總支出港幣5,579,000元。

七. 財務費用

財務費用為須於五年內償還的銀行貸款的利息支出。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

八. 所得稅支出

	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
本集團持續經營業務的稅項包括：		
本年度稅項		
香港所得稅	—	215
海外所得稅	1,698	3,336
	1,698	3,551
往年撥備不足		
香港所得稅	—	21
	1,698	3,572
遞延稅項		
當年度(附註三十)	54	(2,200)
	1,752	1,372

兩年內的香港所得稅應以估計應課稅溢利的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按25%的稅率計算。

遞延稅項細節於附註三十列出。

年內所得稅開支調節至綜合全面收益表除稅前虧損如下：

	香港		中國其他地區		合計	
	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
持續經營業務的除稅前(虧損)溢利	(22,408)	(11,273)	5,881	(13,692)	(16,527)	(24,965)
適用稅率	16.5%	16.5%	25%	25%		
適用所得稅率稅項	(3,697)	(1,860)	1,470	(3,423)	(2,227)	(5,283)
土地增值稅	—	—	—	1,409	—	1,409
不可扣減支出的稅務影響	6,208	1,561	851	1,483	7,059	3,044
不用課稅收入的稅務影響	(2,718)	(105)	(443)	(2,853)	(3,161)	(2,958)
應佔共同控制公司業績的稅務影響	(166)	—	—	—	(166)	—
未確認稅務虧損的稅務影響	373	1,359	—	—	373	1,359
往年撥備不足	—	—	—	21	—	21
其他	—	157	(126)	3,623	(126)	3,780
年內所得稅支出	—	1,112	1,752	260	1,752	1,372

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

九. 年內來自持續經營業務的虧損

	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
本年度來自持續經營業務的虧損		
已扣除下列項目：		
核數師酬金		
— 本年度	1,200	786
— 往年撥備不足	15	48
	1,215	834
營業租賃物業租金支出	180	324
退休福利計劃供款(董事酬金支付款項除外)	79	(68)
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	40	324
持作買賣的金融工具股息收入	600	602
淨匯兌(收益)虧損	(182)	805
出售物業、機器及設備的溢利	—	3
投資物業的總租金收入	12,272	17,801
扣除：年內產生租金收入的投資物業的直接營運支出	(11)	(31)
	12,261	17,770

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十. 已終止經營業務

截至二零一零年十二月三十一日止年內，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股份的基準，向本公司股東作出實物分派。

截至二零一零年十二月三十一日止年度來自已終止經營業務的溢利分析如下：

	二零一零年 港幣(千元)
化工及金屬貿易業務的年內溢利	16,595

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)
收入	865,146
銷售成本	(826,897)
其他收入	561
其他支出	(19,800)
財務費用	(1,822)
除稅前溢利	17,188
所得稅支出	(593)
年內溢利	16,595

來自已終止經營業務的年內溢利包括以下各項：

折舊	313
核數師酬金	714
出售物業、機器及設備的收益	48
員工成本	10,476

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三十七披露。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十一. 董事酬金

八名(二零一零年：十四名)董事各自的已付或應付酬金詳列如下：

二零一一年

	李振宇 港幣(千元)	沈培英 港幣(千元)	李建波 港幣(千元)	趙雁傑 港幣(千元)	李洪波 港幣(千元)	羅子璿 港幣(千元)	盧煥波 港幣(千元)	鄭允 港幣(千元)	合計 二零一一年 港幣(千元)
袍金	119	119	—	—	150	150	150	150	838
其他酬金	—	—	—	—	—	—	—	—	—
購股權費用*	2,325	1,162	—	—	—	—	—	—	3,487
總酬金	2,444	1,281	—	—	150	150	150	150	4,325

* 指於授出日期悉數確認為支出的已授出購股權直至報告期末止尚未獲行使。

二零一零年

	李建波 港幣(千元)	趙雁傑 港幣(千元)	李洪波 港幣(千元)	羅子璿 港幣(千元)	盧煥波 港幣(千元)	鄭允 港幣(千元)	梁樹棠 港幣(千元)	梁鈔琮 港幣(千元)	黃志堅 港幣(千元)	黃寶迎 港幣(千元)	袁天凡 港幣(千元)	黃麗志 港幣(千元)	黎志榮 港幣(千元)	陳永利 港幣(千元)	合計 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

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年並無董事放棄任何酬金。

截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年內，本集團並無向董事或五位最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付酬金，作為吸引加盟或加盟本集團時的獎勵，或作為離職補償。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十二. 僱員酬金

本集團的五名最高薪酬僱員包括兩名董事(二零一零年：三名董事)，其酬金的詳情納入上文附註十一所披露的款項內。除本公司董事外，餘下三名(二零一零年：兩名)最高薪酬僱員的薪金如下：

	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
薪酬及其他福利	1,853	1,510
購股權費用	349	—
退休福利計劃供款	79	18
	2,281	1,528

其酬金介乎於以下範圍：

	二零一一年 僱員人數	二零一零年 僱員人數
港幣1,000,000元以下	3	2

十三. 股息

	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
年內確認為派發的股息：		
派付二零零九年末期股息每股普通股6港仙	—	26,730
透過實物分派附屬公司股份的特別股息(附註三十七)	—	85,535
	—	112,265

本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度期間並無派發或建議派發任何股息。自報告期間末以來亦無建議派發任何股息。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十四. 每股虧損

每股基本虧損

持續及已終止經營業務

本公司權益持有人應佔每股基本虧損乃根據年度虧損港幣18,699,000元(二零一零年：虧損港幣29,490,000元)及年內已發行445,500,000股普通股(二零一零年：445,500,000股普通股)計算。

持續經營業務

本公司權益持有人應佔每股基本虧損乃根據年度虧損港幣18,699,000元(二零一零年：虧損港幣25,645,000元)及年內已發行445,500,000股普通股(二零一零年：445,500,000股普通股)計算。

已終止經營業務

截至二零一零年十二月三十一日止，本公司權益持有人應佔的每股基本虧損為0.86港仙，乃根據年度虧損港幣3,845,000元及年內已發行445,500,000股普通股得出。

每股攤薄虧損

截至二零一一年十二月三十一日止年度，計算每股攤薄虧損時假設並無行使本公司的尚未行使購股權，原因是行使本公司的尚未行使購股權可能導致每股虧損減少。

於過往年度，由於並無已發行攤薄潛在普通股，因此並未呈列每股攤薄虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十五. 投資物業

	本集團 港幣(千元)
公平值	
二零一零年一月一日	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時減少(附註三十七)	(30,554)
出售	(18,240)
二零一零年十二月三十一日	311,428
匯率調整	10,814
公平值增加	722
出售附屬公司(附註三十六)	(180,371)
二零一一年十二月三十一日	142,593

本集團之投資物業包括：

	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
以中期租約方式持有的物業：		
— 位於中國其他地區	142,593	311,428

本集團位於中國的投資物業於二零一一年及二零一零年十二月三十一日的公平值乃根據與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師邦盟滙駿評估有限公司於當日進行的估值達致。該等物業的估值報告由邦盟滙駿評估有限公司的一名身為香港測量師學會會員的董事簽署。於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日的物業估值乃採用資本化淨收入的基準達致。於估值時，已評估該等物業的所有可出租單位的市值租金，並按投資者就此類物業所預期的市值收益資本化。所採納的資本化率乃經參考分析銷售交易及估值師對物業投資者的市場預期的認識得出的收益而得出。

重估本年度的投資物業導致因公平值變動產生淨收益港幣722,000元(二零一零年：因公平值變動產生淨虧損港幣29,417,000元)，已於損益賬內確認。

本集團的所有投資物業根據經營租約出租。

本集團根據經營租約持有以賺取租金或作資本增值用途的物業權益採用公平值模式計量，並分類及列作投資物業入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十六. 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)
本集團						
成本						
二零一零年一月一日	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 (附註三十七)	(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
匯率調整	—	39	—	—	—	39
添置	—	131	—	—	226	357
出售	—	(816)	—	—	—	(816)
二零一一年十二月三十一日	—	552	—	—	252	804
折舊						
二零一零年一月一日	11,215	12,916	2,671	1,098	2,096	29,996
匯率調整	180	76	71	—	7	334
年內撥備	553	257	88	43	54	995
於出售時撤銷	—	(3,100)	(1,020)	—	(1,508)	(5,628)
於實物分派附屬公司 股份後撤銷 (附註三十七)	(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
匯率調整	—	33	—	—	—	33
年內撥備	—	87	—	—	43	130
於出售時撤銷	—	(816)	—	—	—	(816)
二零一一年十二月三十一日	—	336	—	—	44	380
賬面值						
二零一一年十二月三十一日	—	216	—	—	208	424
二零一零年十二月三十一日	—	166	—	—	25	191

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十六. 物業、機器及設備 (續)

	傢俱、裝置 及設備 港幣(千元)	電腦設備 港幣(千元)	總計 港幣(千元)
本公司			
成本			
於二零一零年一月一日	2,294	1,538	3,832
添置	—	7	7
出售	(2,294)	(1,545)	(3,839)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年十二月三十一日	—	—	—
折舊			
於二零一零年一月一日	2,256	1,474	3,730
年內撥備	18	28	46
出售時撇銷	(2,274)	(1,502)	(3,776)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年十二月三十一日	—	—	—
賬面值			
二零一一年十二月三十一日及 二零一零年十二月三十一日	—	—	—

十七. 投資於附屬公司

	本公司	
	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
非上市投資，按成本計減減值 視作注資(附註二十)	20	29
	13,429	—
	13,449	29

有關本公司的附屬公司於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之詳情載於附註四十三列出。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十八. 共同控制公司權益

	本集團	
	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
按成本計非上市	3,525	—
攤佔收購後溢利及其他全面收入	1,006	—
	4,531	—

本集團於二零一一年十二月三十一日於以下重要共同控制公司的權益如下：

共同控制公司的名稱	業務結構形式	註冊成立國家	主要經營地點	持有股份的 類別	本集團直接 持有已發行 股本百分比 %	主要業務
Sino Prosperity Real Estate Limited	註冊成立	開曼群島	中國	普通股	50%	投資控股
Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited	註冊成立	開曼群島	中國	普通股	50%	投資顧問
共同控制公司的 主要附屬公司名稱	業務架構形式	註冊成立的國家	主要經營地點	持有的 股份類別	本集團直接/ 間接持有的 已發行 股本百分比 %	主要業務
Sino Prosperity Real Estate (GP) L.P.	註冊成立	開曼群島	中國	普通股	50%	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

十八. 共同控制公司權益 (續)

有關本集團於共同控制公司的權益之財務資料乃使用權益法計算，現載列如下：

	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
非流動資產	2,679	—
流動資產	2,710	—
流動負債	(858)	—
	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
於損益賬內確認的收入	1,136	—
於損益賬內確認的開支	(130)	—

應收共同控制公司的賬款乃無抵押、免息及無固定還款期。

於二零一一年十二月三十一日，本集團有向一間主要參與投資中國物業發展項目的共同控制公司Sino Prosperity Real Estate (GP) L.P. 未履行承擔約586,000美元。

十九. 可供出售投資

	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
非上市股本投資，按成本計	31,766	—

上述非上市股本投資指對在香港境外註冊成立的私人實體(本公司持有投資公司的股權不超過5%)發行的非上市股本證券的投資。由於合理公平值估計的範圍頗大，以致本公司董事認為其公平值不能可靠計量，故非上市股本投資於報告期間末按成本減減值計量。

根據一份投資合約，本集團承諾向一間非上市實體注資2,000,000美元。於本報告期間末，800,000美元已支付並分類為可供出售投資，而餘款應於往後三年內支付。根據該合約，倘本集團並未支付餘款，接受投資一方可就沒收本集團持有之已催繳股款但尚未繳足股款之股份之潛在責任發出通知。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二十. 附屬公司及同系附屬公司應收賬款

應收附屬公司及同系附屬公司賬款是無抵押、免息及無固定還款期。

董事認為，根據彼等於二零一一年十二月三十一日對附屬公司的未來現金流量的評估，應收附屬公司賬款港幣94,616,000元(二零一零年：港幣280,248,000元)於報告期間末起計一年內將不會收回，因此，該等款項歸類為非即期。截至二零一一年十二月三十一日止年內，應收附屬公司之本金款項已初步調整至其公平值，而相應增加港幣13,429,000元的附屬公司投資則視作本公司向附屬公司注資。年內應收附屬公司賬款的實際利率為每年2.69%，相當於相關附屬公司的借貸利率。

二十一. 按金及預付款項

本集團及本公司於報告期間末並無任何貿易應收賬款。

呆賬撥備變動

	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
年初	—	20,202
就應收款項確認的減值虧損	—	148
已撥回減值虧損	—	(1,731)
於實物分派附屬公司股份時發放	—	(18,619)
年末	—	—

按金及預付款項包括應收承租人款項為港幣231,000元(二零一零年：港幣563,000元)。

二十二. 已付／已收可退回按金

於二零一一年八月二十三日，本公司的兩間全資附屬公司盛能發展有限公司(「盛能」)及杭州盛能投資諮詢有限公司(「杭州盛能」)就投資合作與獨立第三方在香港訂立諒解備忘錄。第三方將協助本集團於香港及海外物色投資機會。同時，本集團將協助第三方在中國物色投資機會。為促進未來聯手投資合作(合作有可能不會發生)，盛能向第三方支付人民幣150,000,000元的等額港元作為可退回按金。根據有關安排，即使已識別潛在項目且受制於進一步條款及條件的商討，本集團仍然保留絕對酌情權決定是否投資及將部分或全部按金用作為未來合適項目的代價。該筆按金全部按背對背基準由第三方在中國向杭州盛能支付人民幣150,000,000元作為抵押。已付及已收取的按金均為免息及可隨時按要求退還。

本公司董事認為，唯仍需根據董事之進一步評估，該筆已付按金擬用於識別投資項目，並預期不會每日或於報告期末起計一年內回收。據此預期，該筆款項被歸類為非即期。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二十三. 持作買賣之金融工具

	本集團	
	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
上市證券：		
－於香港上市之股本證券	54,243	7,115
－於中國及美國上市之股本證券	454,582	27,084
	508,825	34,199

所有上市股本證券的公平值參考相關交易所所報的市場買價釐定。

二十四. 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。

二十五. 其他金融資產

其他金融資產包括短期銀行存款、銀行結餘及現金。

短期銀行存款、銀行結餘及現金包括本集團及本公司持有原有到期日期等同或少於三個月之存款。

銀行結餘及短期銀行存款按市率計息，平均利率分別為每年0.01%及1%（二零一零年：0.09%及1.14%）。

二十六. 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用包括租戶的按金為港幣2,136,000元（二零一零年：港幣2,694,000元）。

二十七. 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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

二十八. 股本

	股份數目		金額	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
每股0.05港元的普通股				
法定股本：				
年初	700,000,000	700,000,000	35,000	35,000
於二零一一年 六月二十三日增加	3,500,000,000	—	175,000	—
年末	4,200,000,000	700,000,000	210,000	35,000
已發行及繳足股本：				
二零一零年及 二零一一年 年初及年末	445,500,000	445,500,000	22,275	22,275

本公司於二零一一年六月二十三日舉行的股東特別大會中批准透過增設每股港幣0.05元的3,500,000,000股普通股，將本公司的法定股本由港幣35,000,000元增至港幣210,000,000元。

二十九. 股份溢價及儲備

	股份溢價 港幣(千元)	購股權儲備 港幣(千元)	保留溢利 港幣(千元)	合計 港幣(千元)
本公司				
於二零一零年一月一日	153,728	—	106,138	259,866
年內溢利	—	—	149,092	149,092
已付股息	—	—	(26,730)	(26,730)
以實物分派附屬公司股份 的方式派發特別股息	—	—	(85,535)	(85,535)
二零一零年十二月三十一日	153,728	—	142,965	296,693
年內溢利	—	—	100,221	100,221
購股權費用(附註六)	—	5,579	—	5,579
二零一一年十二月三十一日	153,728	5,579	243,186	402,493

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

三十. 遞延稅項負債

本集團於本年度及過往年度已確認的遞延稅項負債及有關變動載列如下：

	投資物業的 公平值變動	重估租賃 土地及樓宇	加速稅項折舊	合計
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
於二零一零年一月一日	15,014	2,766	568	18,348
計入損益賬	(2,200)	—	—	(2,200)
於實物分派附屬公司 股份時發放	(5,438)	(2,766)	(568)	(8,772)
匯兌調整	840	—	—	840
於二零一零年 十二月三十一日	8,216	—	—	8,216
於損益內扣除	54	—	—	54
出售(附註三十六)	(3,713)	—	—	(3,713)
匯兌調整	313	—	—	313
於二零一一年 十二月三十一日	4,870	—	—	4,870

於報告期間末，本集團的未使用稅項虧損約港幣49,702,000元(二零一零年：港幣63,424,000元)作為抵銷未來溢利。稅項虧損須由稅務局進行最後評估。由於不可預見未來溢利流，因此並未就該等虧損確認遞延稅項資產。該等稅項虧損可無限期轉結。

三十一. 銀行貸款

本集團及本公司的銀行借貸並無抵押，須於二零一四年悉數償還並按浮動利率計息。本集團及本公司於二零一一年十二月三十一日的平均利率為每年2.69%。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

三、經營租約承擔

本集團作為承租人

於報告期末，本集團有關租賃房屋的不可撤銷之營業租賃承擔，於下列期內之未來最低租金到期支出為：

	本集團	
	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
一年內	716	—
第二至第五年(包括首尾兩年)	550	—
	1,266	—

經營租賃支出乃本集團因租用部份辦公室物業而繳付的租金。協定租賃期為一至三年，租金在租約期內是固定的。

本集團作為出租人

本年度物業租金收入已於附註九中披露。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，本集團與租戶訂有不可撤銷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收入為：

	本集團	
	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
一年內	6,254	17,551
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,275	18,394
	8,529	35,945

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

三三. 資本承擔

	本集團	
	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
已訂約但未就以下各項於綜合財務報表內撥備的資本開支：		
— 收購投資物業	54,910	—
— 向一間共同控制公司注資(附註十八)	4,554	—
— 向非上市股本投資注資(附註十九)	9,327	—
	68,791	—

根據於二零一一年十一月二十九日訂立的買賣協議，本集團將收購位於香港的一個投資物業以作租賃用途，代價為港幣64,600,000元，當中作為按金的港幣9,690,000元已於報告期末支付。此項交易於本報告日期尚未完成。

三四. 退休福利計劃

本集團向香港的所有合資格僱員推行強制性公積金計劃及其他界定退休供款計劃。計劃的資產與本集團的資產分開持有，並由受託人以基金託管。本公司於香港境外成立的附屬公司的僱員為相關政府設立的國家管理退休計劃的成員。該等附屬公司須向退休福利計劃供款，供款比率為基本薪酬的若干百分比。本集團對該等計劃的僅有責任為根據計劃作出規定的供款。

於綜合全面收益表內扣除的退休福利費港幣79,000元(二零一零年：港幣251,000元)乃本集團按計劃規則指定的比率向計劃供款。

三五. 關聯方交易

除有關附註披露的應收附屬公司款項、應收共同控制公司款項及應收同系附屬公司款項及下文披露的交易外，本集團及本公司並未與關聯方訂立任何交易。

主要管理層人員酬金僅包括董事酬金，其詳情於附註十一披露。

截至二零一一年十二月三十一日止年內，最終控股公司遠洋地產控股有限公司就本集團尚未償還為數港幣500,000,000元(二零一零年：零)的銀行貸款作出以銀行為受益人的公司擔保。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

三六 出售附屬公司

截至二零一一年十二月三十一日止年度期間，本公司訂立一份協議，出售本公司於其非全資附屬公司慶東有限公司的全部股權。出售事項已於二零一一年七月十三日完成。

於出售前，以慶東有限公司按原有股權比例發行10,000股每股港幣1元的股份予本公司及非控股股東，以支付雙方之應收賬款，金額分別為港幣25,471,000元及港幣3,713,000元。

慶東有限公司於出售日的淨資產如下：(不包括截至二零一一年六月三十日止期間內計提的出售減值虧損撥備港幣27,994,000元)

	港幣(千元)
已收代價：	
已收現金	137,000
失去控制權的資產及負債分析：	
投資物業	180,371
按金及預付款項	1,271
應收同系附屬公司款項	5,651
銀行結餘	6,333
已收按金	(6,333)
遞延稅項負債	(3,713)
已出售淨資產	183,580
出售附屬公司的虧損：	
已收代價	137,000
已出售淨資產	(183,580)
非控股權益	18,586
將出售附屬公司的淨資產由權益重新分類為損益產生的累計匯兌差額	12,689
出售虧損	(15,305)
出售虧損包括：	
出售減值虧損撥備	(27,994)
因出售附屬公司而由匯兌儲備重新分類	12,689
	(15,305)
因出售產生的現金流入淨額：	
現金代價	137,000
減：已出售銀行結餘	(6,333)
	130,667

慶東有限公司年內並未對本集團之現金流量、收益、開支、所得稅開支或分屬於本公司股東之溢利作出重大貢獻。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

三十七. 實物分派附屬公司股份

於二零一零年十月七日舉行的股東特別大會上，本公司股東批准集團重組，將從事化工及金屬原料貿易的附屬公司轉讓予KSL，隨後透過實物分派KSL普通股派付截至二零一零年十二月三十一日止年度的特殊股息。

附屬公司淨資產如下：

	港幣(千元)
失去控制權的資產及負債分析：	
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	<u>133,419</u>
實物分派附屬公司股份產生之虧損：	
按公平值分派KSL股本	85,535
已轉讓淨資產	(133,419)
非控股權益	18,655
因實物分派附屬公司股份使附屬公司的淨資產由權益重新分類為損益所產生的累計滙兌差額	10,858
分派虧損	<u>(18,371)</u>
實物分派附屬公司股份產生之現金流出淨額：	
銀行結餘及現金	<u>(121,870)</u>

三十八. 主要非現金交易

截至二零一一年十二月三十一日止年度，應付附屬公司非控股股東的款項共計港幣3,713,000元，透過動用發行附屬公司股本中1,000股每股面值港幣1元的股份而結算該名非控股股東的應付認購款項為數港幣3,713,000元。詳情於附註三十六披露。

過往年度，附屬公司的若干權益已分派予本公司股東。有關分派詳情，載於上述附註十、十三及三十七。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

三九. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內各實體能夠持續經營，並通過優化負債及權益平衡為股東爭取最高回報。

本集團及本公司的資本架構包括本公司擁有人應佔之銀行貸款及權益(包含已發行股本及儲備)。

管理層定期審閱資本架構。作為審閱其中一部份，管理層考慮資本成本及已發行股本的有關風險，及透過派付股息或發行新債平衡本集團整體的資本架構。

本集團的整體策略與去年保持不變。

四十. 金融工具

(a) 金融工具的分類

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
金融資產				
可供出售投資	31,766	—	—	—
FVTPL—持有作買賣 借貸及應收賬款 (包括現金及現金等值)	508,825	34,199	—	—
	461,059	138,464	908,651	319,776
金融負債				
已攤銷成本	688,026	5,872	502,710	1,002

(b) 金融風險管理目標及政策

管理層透過各種內部管理報告分析風險程度及大小，以監察及管理與本集團營運有關的金融風險。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地採取適當的措施。

本集團所面臨的市場風險或其管理及估量該等風險的方式並無重大變動。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

四. 金融工具 (續)

(c) 外幣風險管理

本集團的部份交易以與營運相關的功能貨幣以外的外幣(請參閱下文)進行。本集團的若干銀行結餘及按金亦以本集團內各實體的功能貨幣以外的外幣計值。因而產生匯率波動風險。本集團透過持續監察外匯匯率波動管理其外幣風險。

本集團及本公司以外幣(與營運相關的功能貨幣除外)計值的貨幣資產及貨幣負債於報告期間末的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)
本集團				
美元	14,927	97,411	—	—
瑞士法郎	—	306	—	—
新加坡元	—	294	—	—
澳元	—	12,834	—	—
人民幣	239,723	2	—	—
港幣	85,640	76	—	4,278
	340,290	110,923	—	4,278
本公司				
美元	8,566	39,185	—	—
人民幣	49,471	—	—	—
	58,037	39,185	—	—

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

四. 金融工具(續)

(c) 外匯風險管理(續)

外幣敏感度

因港幣現時與美元掛鈎，管理層認為由於相關集團實體以港幣為其功能貨幣，有關美元的匯率波動風險有限，本集團因而主要承受其他貨幣的風險。

下表顯示本集團及本公司於前報告期末具備重大風險的外匯匯率有可能的合理變動，令本集團及本公司的損益出現概約變動。

敏感度分析乃假設匯率的變動於報告期間末已發生而釐定，並應用於本集團各實體於該日所承擔來自非衍生金融工具的貨幣風險。

所述變動顯示管理層對下一個報告期間外匯匯率有可能合理變動的評估。下表所列示的分析結果指本集團各實體以有關功能貨幣計量的損益(就呈報目的按於報告期末的匯率換算為港元)的累計影響。正(負)數指虧損減少(增加)。

	二零一一年		二零一零年	
	外匯匯率 增加(減少)	損益影響 港幣(千元)	外匯匯率 增加(減少)	損益影響 港幣(千元)
本集團				
人民幣兌港幣	10% (10%)	23,972 (23,972)	10% (10%)	— —
瑞士法郎兌港幣	10% (10%)	— —	10% (10%)	31 (31)
新加坡元兌港幣	10% (10%)	— —	10% (10%)	29 (29)
澳元兌港幣	10% (10%)	— —	10% (10%)	1,283 (1,283)
本公司				
人民幣兌港幣	(10%) (10%)	4,947 (4,947)	10% (10%)	— —

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

四. 金融工具 (續)

(d) 利率風險管理

本集團透過銀行貸款取得融資。銀行貸款按浮動利率計息，並於二零一四年到期。因此，本集團不會面臨重大公平值利率風險。本集團按動態基準分析利率風險，然而，本集團於管理其現金流量利率風險時並未使用浮息轉化為定息的利率掉期。

本集團之銀行結餘及短期銀行存款按市場利率計息。本公司董事會認為短期銀行存款的利率變動的影響甚微，因此以下敏感度分析僅包括銀行貸款的分析。

利率敏感度

以下的敏感度分析乃基於非衍生金融工具(指二零一一年十二月三十一日的浮息銀行貸款)的利率風險及財政年度初發生且於整個報告期內保持不變的所有規定變動釐定。當管理層對利率的可能變動作出評估時使用50個基點的增減。

倘銀行貸款的利率增加／減少50個基點而所有其他變數維持不變，本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的虧損則增加／減少港幣2,500,000元(二零一零年：零)。

(e) 其他價格風險

本集團因持作買賣的投資而面臨價格風險，包括按公平值計量的上市股本證券及按成本計量的可供出售投資。管理層已對與股本證券相關的市場風險的性質進行分析，包括與投資顧問進行討論，認為價格風險在該類投資的市場風險評估時更為突出。根據本集團設定的限制及位處於不同司法權區，管理層透過維持具有不同風險屬性的投資組合管理該風險。

價格敏感度

下列敏感度分析，是基於報告期末本集團持作買賣的投資所面臨的價格風險釐定。當管理層對股本證券的可能變動作出評估時使用10%的增減。

倘有關股本證券的價格增加／減少10%，本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的虧損因持有作買賣的金融工具的公平值變動而減少／增加港幣50,883,000元(二零一零年：虧損將減少／增加港幣3,420,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

四. 金融工具 (續)

(f) 信貸風險管理

除附註二十二所述向獨立第三方支付是按金外，本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有所承擔。流動資金及投資的信貸風險是有限的，因董事認為對手的財務狀況穩健。

已付按金全部由已收按金作抵押；因此董事認為信貸風險有限。

本公司的信貸風險集中於總資產約91% (二零一零年：88%)，該等為應收附屬公司款項。

由於交易對手為國際信貸評級機構指定的信貸評級高的銀行，因此流動資金的信貸風險有限。

於二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司因交易對手未能履行責任而令本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。

(g) 流動資金風險管理

於管理流動資金風險時，本集團及本公司監察及維持現金及現金等值處於管理層認為充足的水平，以撥付本集團及本公司的營運及減低現金流量波動的影響。

流動資金資料

下表詳述本集團及本公司其他非衍生金融負債的剩餘合約到期日。下表根據本集團及本公司須付款最早日期計算的金融負債的未貼現現金流量編製。下表包括利息及本金現金流量。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

四. 金融工具 (續)

(g) 流動資金風險管理 (續)

流動資金資料 (續)

本集團

	加權平均 實際利率 %	於要求時 或於一個月 內償還	一至三個月	三個月 至一年	一年以上	未貼現 現金 流量總額	賬面值
		港幣 (千元)	港幣 (千元)	港幣 (千元)	港幣 (千元)	港幣 (千元)	港幣 (千元)
二零一一年十二月三十一日							
其他應付賬款及應計費用	—	3,001	—	—	2,136	5,137	5,137
已收可退回按金	—	185,025	—	—	—	185,025	185,025
銀行貸款	2.69	—	2,242	10,088	521,296	533,626	500,000
		188,026	2,242	10,088	523,432	723,788	690,162
二零一零年十二月三十一日							
其他應付賬款及應計費用	—	1,743	81	—	2,328	4,152	4,152
應付附屬公司少數股東款項	—	4,048	—	—	—	4,048	4,048
		5,791	81	—	2,328	8,200	8,200

本公司

	加權平均 實際利率 %	於要求時 或於一個月 內償還	一至三個月	三個月 至一年	一年以上	未貼現現金 流量總額	賬面值
		港幣 (千元)	港幣 (千元)	港幣 (千元)	港幣 (千元)	港幣 (千元)	港幣 (千元)
二零一一年十二月三十一日							
其他應付賬款及應計費用	—	2,710	—	—	—	2,710	2,710
銀行貸款	—	—	2,242	10,088	521,296	533,626	500,000
		2,710	2,242	10,088	521,296	536,336	502,710
二零一零年十二月三十一日							
其他應付賬款及應計費用	—	941	61	—	—	1,002	1,002

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

四. 金融工具 (續)

(h) 金融工具的公平值

於財務狀況表內確認的公平值計量

持作買賣的金融工具於首次確認後按公平值計量，按公平值的可觀察性歸納為一級。一級公平值計量乃自可識別資產或負債於活躍市場中所報價格(未經調整)得出。於二零一一年十二月三十一日，持作買賣的金融工具之公平值為港幣508,825,000元(二零一零年：港幣34,199,000元)。

除附註二十三所載外，其他金融資產及所有金融負債的公平值乃根據公認的定價模式按貼現現金流量分析釐定。

本公司董事認為按攤銷成本於財務報表錄得的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

四一. 估計不明朗因素的主要來源

在附註三所述本集團的會計政策時，董事已考慮報告期末估計以下不明朗因素的主要來源，而該等不明朗因素會導致對下一財政年度的資產賬面值進行重大調整的重大風險。

如附註三及十五所述，投資物業乃按獨立專業估值師進行的估值以公平值列賬。在釐定公平值時，估值師依據的估值方法涉及市場租金及租金回報的估計。於倚賴該估值報告時，董事已行使其判斷力並信納估值方法足以反映現時市況。

四二. 報告期後事項

於二零一二年二月二十三日，本集團與一名獨立第三方就收購位於香港的多個商用單位訂立買賣協議，代價為港幣42,485,000元。收購預期於二零一二年四月完成。該投資物業將持有以供賺取租金及／或資本增值。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

四三 附屬公司

二零一一年及二零一零年十二月三十一日的附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	主要營運地點	已發行/ 註冊及繳足股本	本公司持有的已發行/ 註冊資本百分比		主要業務
				二零一一年 %	二零一零年 %	
環保資源有限公司	香港	香港	港幣10,000元	100*	100*	證券投資
天怡創富有限公司	香港	香港	港幣1元	100*	100*	投資控股
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
慶東有限公司	香港	中國其他地區	港幣20,000元	—	90*	物業投資
順迪投資有限公司	香港	中國其他地區	港幣10,000元	100*	100*	物業投資
盛洋地產投資 有限公司(前稱 盛洋地產控股 有限公司及 盛洋投資(控股) 有限公司)	香港	香港	港幣1元	100	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	100*	不活躍
捷兆有限公司	香港	香港	港幣1元	100	—	不活躍
巨興投資有限公司	香港	香港	港幣1元	100	—	不活躍
盛能發展有限公司	香港	香港	港幣1元	100	—	投資控股
機明有限公司	開曼群島	香港	1美元	100*	—	投資控股
億輝有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	—	物業投資
建鋒控股有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	—	不活躍
錦盈投資有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	—	投資控股
盛海有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	—	不活躍

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

四十三. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	主要營運地點	已發行/ 註冊及繳足股本	本公司持有的已發行/ 註冊資本百分比		主要業務
				二零一一年 %	二零一零年 %	
盛茂投資有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100*	—	投資控股
騰海有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	—	投資控股
騰盈控股有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	—	投資控股
騰駿控股有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	—	投資控股
杭州盛能投資諮詢 有限公司#	中國	中國其他地區	16,000美元	100	—	投資控股
盛洋(北京)投資顧問 有限公司#	中國	中國其他地區	人民幣100,000元	100	—	投資控股

* 由本公司直接持有

該等於中國成立的公司為外商獨資企業。

五年財務概要

綜合全面收益表

截至十二月三十一日止年度

	二零零七年 港幣(千元)	二零零八年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元) (重列)	二零一零年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
營業額	2,271,092	1,782,553	24,678	18,727	12,872
除稅前溢利／(虧損)	111,799	(87,146)	89,015	(24,965)	(16,527)
稅項	(9,953)	(1,812)	(10,232)	(1,372)	(1,752)
本年度溢利／(虧損)	101,846	(88,958)	78,783	(26,337)	(18,279)

綜合財務狀況表

於十二月三十一日

	二零零七年 港幣(千元)	二零零八年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
資產總值	1,198,764	841,848	913,370	538,062	1,183,908
負債總額	(503,900)	(255,535)	(242,966)	(22,586)	(695,784)
	694,864	586,313	670,404	515,476	488,124
權益分屬於：					
母公司權益持有人	664,809	555,380	636,098	501,140	488,124
非控股權益	30,055	30,933	34,306	14,336	—
	694,864	586,313	670,404	515,476	488,124

公司資料

董事局

執行董事

李振宇(行政總裁)

非執行董事

沈培英(主席)

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

羅子璘－主席

盧煥波

鄭允

提名委員會

沈培英－主席

羅子璘

盧煥波

鄭允

投資委員會

李振宇－主席

沈培英

羅子璘

公司秘書

顏翠雲

授權代表

沈培英

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

上市資料

香港聯合交易所有限公司

股份代號：174

公司網址

www.geminiinvestments.com.hk