



盛洋投資

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

追求金融投資及
物業投資上的
卓越表現

2012
年度報告

目錄

- 2 財務摘要
- 4 主席報告
- 8 管理層討論與分析
- 14 董事簡介
- 18 企業管治報告
- 36 董事局報告
- 50 獨立核數師報告
- 52 綜合收益表
- 53 綜合全面收益表
- 54 財務狀況表
- 56 綜合權益變動表
- 57 綜合現金流量表
- 59 財務報表附註
- 111 五年財務概要
- 112 公司資料

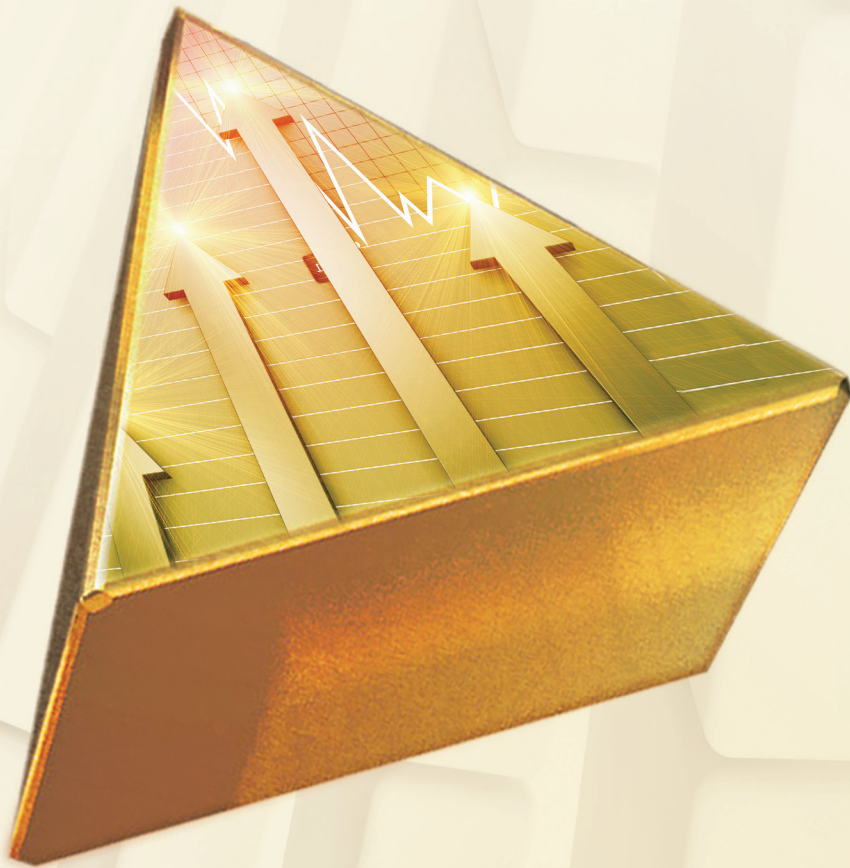
財務摘要

(港幣千元)	二零一二年	二零一一年 (重示)
營業額	50,545	67,363
除所得稅前溢利／(虧損)	8,644	(16,527)
本年度溢利／(虧損)	6,645	(18,279)
分屬於本公司股東之溢利／(虧損)	6,645	(18,699)
每股盈利／(虧損)－基本(港仙)	1.49	(4.20)

(港幣千元)	二零一二年	二零一一年
資產總值	1,074,616	1,183,908
分屬於本公司股東之權益	492,554	488,124
現金及現金等值	399,244	274,489
淨借貸比率(倍)	0.32	0.46



主席報告



主席報告

本人謹代表董事局(「**董事局**」)欣然提呈盛洋投資(控股)有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」或「**我們**」)截至二零一二年十二月三十一日止財政年度(「**本年度**」或「**二零一二年**」)的年報。

財務業績及概覽

二零一二年對本集團而言是意義重大的一年。縱使宏觀經濟仍存在不明朗因素，在歷經約兩年對投資組合的重組後，我們在多項投資上開始錄得回報，且達成鞏固及擴充核心業務分部的主要目標。於二零一二年內，本集團錄得營業額約港幣50,545,000元(二零一一年：約港幣67,363,000元)及本公司股東應佔溢利約港幣6,645,000元(二零一一年：虧損約港幣18,699,000元)。相關收入主要來自三個業務分部，包括物業投資、證券投資及基金的管理。

二零一二年是變幻莫測的一年。中華人民共和國(「**中國**」)共產黨第十八次全國代表大會改選、美國總統選舉及歐洲一體化為全球經濟帶來顯著變化。董事局相信，重大變化通常會為市場帶來機遇及挑戰。因此，董事局不建議於二零一二年財政年度派發任何期末股息，以為本集團二零一三年的進一步增長保留更多現金資源。

業務回顧

物業投資

儘管環球市場持續不明朗，受惠於資本市場流動資金過剩，香港及中國於二零一二年的商用物業價格維持堅挺。於本年度內，本集團在香港及中國分別錄得租金收入約港幣4,083,000元及約港幣7,772,000元。在寫字樓及零售店舖需求穩定及供應有限的因素的支持下，香港中環附近的甲級寫字樓租賃市場於本年度穩步發展。故此，於二零一二年，我們在香港投資物業組合上增加了總建築面積約13,597平方英尺的投資物業，以期把握日益增長的租金收入及未來的資本收益。

考慮到我們的中國物業的租金收入升幅一直落後於市場增長，並鑒於中國商廈物業市場愈見蓬勃，故本公司已於二零一三年二月訂立買賣協議出售持有我們的中國物業瑞安廣場的直接全資附屬公司，以為本集團提供資金，配合未來在物業相關項目上的投資及把握可產生更高回報的物業投資機會。

主席報告

證券投資

儘管環球經濟仍不景氣並且充斥着不明朗的因素，外加美國的財政懸崖問題，以及歐洲主權債務危機問題，但受惠於我們謹慎的投資策略，我們的證券投資組合於本年度內仍錄得可觀的投資收益，當中主要包括來自買賣金融工具的收益約為港幣7,181,000元以及來自未出售證券組合公平值變動的未變現持有收益約港幣14,091,000元。突出的業績表現主要有賴於我們於二零一二年下半年增加投資比重所致。於二零一二年九月美國聯邦儲備局推出第三輪量化寬鬆政策，試圖維持信貸市場流動資金充裕以振興經濟。同時，歐洲央行宣佈開啟直接貨幣交易計劃，並成功恢復投資者信心，令債務危機漸露曙光。流動資金的過剩及市場信心的提升，加上中國經濟數據理想，促使同期的恒生指數反彈逾2,000點至22,000左右的水平。

二零一三年，美國債務上限問題、歐洲主權債務危機及全球經濟增長極度緩慢，仍是環球投資的障礙。然而，我們預期主要經濟體的領導人會繼續採取措施以紓緩有關問題並促進經濟增長。此外，中國經濟數據自二零一二年最後一季見底回升，預示二零一三年中國經濟將具更大增長潛力。中國共產黨第十八次全國代表大會順利召開，亦令二零一三年的投資環境更趨穩定。本集團對二零一三年抱持樂觀態度，將在爭取可觀的投資回報的同時，採取積極的策略盡量減低投資風險。

其他投資

基金管理業務於二零一二年開始鞏固，這其中包括應佔共同控制公司—Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.（「**盛華基金**」）的業績。基金管理業務的收益增加至港幣2,921,000元（二零一一年：零），而來自共同控制公司的業績增加至港幣2,184,000元（二零一一年：港幣1,006,000元）。本集團預計基金管理業務將會繼續增長。此外，本集團對中國長遠前景抱持正面態度，並相信中國市場存在大量投資機遇。因此，本集團會繼續致力於在中國尋找其他物業相關項目的投資機會，進一步擴闊收入基礎。

主席報告

展望

二零一三年將會是充滿機遇的一年。即使仍存在美國債務上限問題及歐洲主權債務危機，環球經濟數據自二零一二年第四季起有所好轉。鑒於市場氣氛的改善，資金開始由美國國庫券流入其他風險資產及實體經濟。全球消費信心逐步恢復，加上預期主要央行會推出更多寬鬆的貨幣措施，令環球經濟更具持續增長潛力。尤以中國的復甦跡象更為明顯。除中國經濟數據持續改善外，政權的順利交接亦為中國投資者及企業家創造了更具前景且可持續的投資環境，對經濟進一步復甦至為重要。

在二零一三年樂觀的前景下，本集團將致力尋找新機遇以擴展其核心業務分部。我們將繼續優化資產結構，確保資金的穩健性及本集團核心業務分部的均衡發展。在物業投資方面，我們將竭力提高現有組合的回報，並且在適當時機進一步收購新的投資物業，擴大組合。而在證券投資方面，我們將繼續採取積極的策略以達成降低風險的目標，並同時致力於確保從投資中取得豐厚的回報。其他投資分部方面，我們將積極尋求回報率可觀的投資機會，擴大該業務分部的規模，尤其是房地產、金融及投資相關的業務，以增加來自房地產和金融業務的收益。具體而言，中國的物業相關項目將會是本集團未來發展的一個重點。

展望未來的發展，我們對本集團的前景充滿信心。本集團將繼續在證券投資方面採取積極審慎的策略，及在物業投資方面優化現有的投資組合，以增加我們的經常性收益。本集團亦將尋找適當時機在進行廣泛評估的基礎上購入新投資項目，以期在減低風險的前提下為股東爭取最大價值。

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業務合作夥伴和銀行企業表示感謝。我們的控股股東遠洋地產控股有限公司的支持將繼續帶領我們的業務向前發展。

主席
沈培英

香港，二零一三年二月二十八日

管理層 討論與分析



管理層討論與分析

財務回顧

於二零一二年內，本集團錄得總營業額約港幣 50,545,000 元(二零一一年：約港幣 67,363,000 元)及分屬於本公司股東之溢利約港幣 6,645,000 元(二零一一年：虧損約港幣 18,699,000 元)。本集團於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度(「本年度」)錄得的溢利主要來自持作買賣之金融工具公平值變動產生的收益約港幣 21,272,000 元以及投資物業的租金收入約港幣 11,855,000 元，同時扣減貸款所產生的財務費用約港幣 16,682,000 元。因此，本集團於二零一二年錄得每股盈利 1.49 港仙，相對於二零一一年錄得每股虧損 4.20 港仙。

以下為本集團於年內的收入分析：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重示)
租金收入	11,855	12,272
股息收入	3,829	600
出售黃金收入	31,940	54,491
管理費收入	2,921	—
	50,545	67,363

財務資源及流動資金

於二零一二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值約為港幣 399,244,000 元(二零一一年：約港幣 274,489,000 元)。二零一二年年底的現金數額增加是由於出售部分證券投資以變現收益所致。

於二零一二年十二月三十一日，本集團貸款總額約為港幣 558,497,000 元，其中約港幣 61,664,000 元將於二零一三年償還，而約港幣 496,833,000 元將於二零一四年償還。除上述者外，於二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何其他有息負債。本集團於二零一二年十二月三十一日的淨借貸比率(總借款淨值除以總股東權益)為 0.32 倍(二零一一年：0.46 倍)。

本集團的資產總值及流動資產淨值於二零一二年十二月三十一日分別約為港幣 1,074,616,000 元(二零一一年：約港幣 1,183,908,000 元)及約港幣 558,002,000 元(二零一一年：約港幣 618,965,000 元)。本集團於二零一二年十二月三十一日的流動比率(流動資產除以流動負債)約為 8.1 倍(二零一一年：約 4.2 倍)。本集團於二零一二年十二月三十一日的資產淨值約為港幣 492,554,000 元(二零一一年十二月三十一日：約港幣 488,124,000 元)。

憑藉財務實力的提高以及手頭資源，本集團已準備將其資源用於把握二零一三年出現的機會。

管理層討論與分析

財務擔保

於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，本集團並無向第三方提供任何財務擔保。

抵押資產

於二零一二年十二月三十一日，本集團已將市值約港幣 65,905,000 元(二零一一年：零)於香港聯交所及紐約證券交易所上市的股本證券及約港幣 21,210,000 元(二零一一年：零)的銀行結餘抵押予銀行以擔保授予本集團的信貸。截至二零一二年十二月三十一日，本集團並沒有使用此信貸。

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(「港幣」)、美元(「美元」)及人民幣(「人民幣」)結算。由於港幣與美元掛鈎，本集團之人民幣匯率風險主要來自於中華人民共和國(「中國」)的投資物業。鑒於人民幣兌美元的匯率相對保持穩定，董事局(「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的必要性。

業務回顧

於二零一二年，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

二零一二年之總租金收入約為港幣 11,855,000 元(二零一一年：約港幣 12,272,000 元)，較二零一一年減少約港幣 417,000 元。該減少乃由於本集團於二零一一年出售本公司非全資附屬公司慶東有限公司(該公司持有位於上海的永新大廈若干單位)的股份所致；而新收購的投資物業大多於二零一二年第二季度完成，因而實際租金收入的貢獻於二零一二年下半年才開始反映。

管理層討論與分析

本集團於二零一二年十二月三十一日的投資物業詳情載列如下：

投資物業及地址	地段編號	用途	總樓面面積 (平方英尺)	本集團 所佔%	政府租賃期屆滿
於香港：					
香港 金鐘道89號 力寶中心2座 23樓2310至2312室	內地段8615號 若干部分或份額	辦公室	3,203	100%	二零五九年(可進一步續期75年)
香港 干諾道中168-200號 信德中心招商局大廈 21樓2119及2120室	內地段8517號 若干部分或份額	辦公室	2,930	100%	二零五五年(可進一步續期75年)
香港 金鐘道89號 力寶中心2座 37樓3701室	內地段8615號 若干部分或份額	辦公室	2,388	100%	二零五九年(可進一步續期75年)
香港 金鐘道89號 力寶中心2座 37樓3702A室	內地段8615號 若干部分或份額	辦公室	1,195	100%	二零五九年(可進一步續期75年)
香港 干諾道中168-200號 信德中心西翼 27樓2704及2705室	內地段8517號 若干部分或份額	辦公室	3,881	100%	二零五五年(可進一步續期75年)

投資物業及地址	用途	總樓面面積 (平方米)	本集團 所佔%	租賃期屆滿
於中國：				
中國上海盧灣區 淮海中路333號 瑞安廣場15樓 1501-1512室	辦公室	2,575	100%	二零四四年 十一月十日

隨着本年度年結，於二零一三年二月八日，本公司與獨立第三方訂立一份買賣協議，以出售本公司直接全資附屬公司順迪投資有限公司(按上文所述該公司持有位於中國上海的瑞安廣場15樓1501至1512室)的全部已發行股本，其作價總額約為人民幣138,000,000元(約等值港幣171,000,000元)(根據買賣協議可予調整)。待買賣協議的條件獲達成後(或獲豁免(倘適用))，預期該出售將於自買賣協議日期起計十二個月內完成。

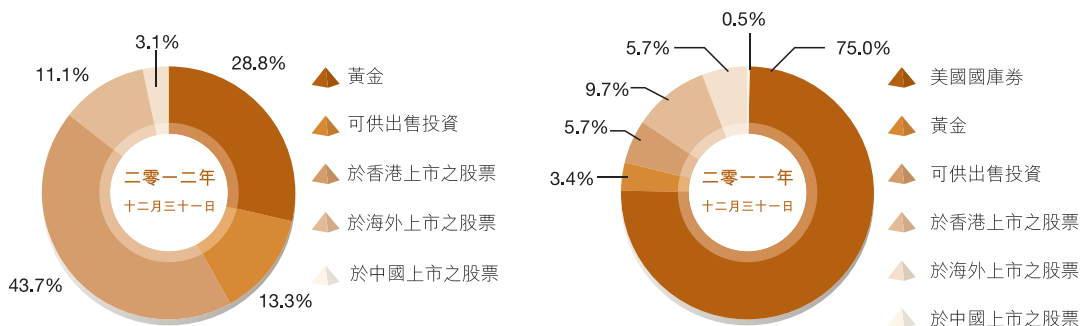
本集團將繼續專注於此業務分部，並繼續物色良好的物業投資機會。

管理層討論與分析

證券投資

本集團於二零一二年十二月三十一日按證券類別劃分的證券組合分析如下：

於右列日期的市值(港幣千元)	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一一年 十二月三十一日
持作買賣的金融工具	156,365	88,709
美國國庫券	—	420,116
黃金	77,809	19,218
可供出售投資	36,088	31,766
其中：持作買賣的金融工具分佈		
上市股票－香港	118,039	54,243
上市股票－海外	29,858	31,928
上市股票－中國	8,468	2,538
可供出售投資		
股票－中國	36,088	31,766



本集團於年內確認的證券投資總收入約為港幣 35,769,000 元(二零一一年：約港幣 55,091,000 元)，其中包括股息收入約港幣 3,829,000 元(二零一一年：約港幣 600,000 元)及買賣黃金交易的收入約港幣 31,940,000 元(二零一一年：約港幣 54,491,000 元)。另一方面，來自買賣持作買賣的金融工具的年內收益約為港幣 7,181,000 元(二零一一年：約港幣 13,776,000 元)。本集團於年內亦錄得來自未出售證券組合公平值變動的未變現持有收益約港幣 14,091,000 元(二零一一年：虧損約港幣 5,581,000 元)。

於二零一二年十二月三十一日，我們投資組合的市值約為港幣 270,262,000 元(二零一一年：約港幣 559,809,000 元)。投資組合總額下降的原因主要是年內來自美國國庫券(包括利息)的收益不如二零一一年第四季度時吸引，有見及此，本集團已降低其於美國國庫券的投資比例。本集團管理層樂於維持具有一定規模及適度分散投資的投資組合，從而避開任何單一市場的波動。鑒於本集團於二零一二年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約港幣 399,244,000 元，我們相信能夠把握市場機遇適時擴大投資組合。

管理層討論與分析

分部資料

本集團主要業務於年內的營業額及經營業績貢獻的分析載於本年報綜合財務報表附註5。

僱員

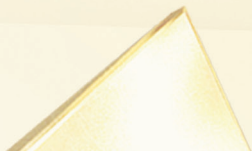
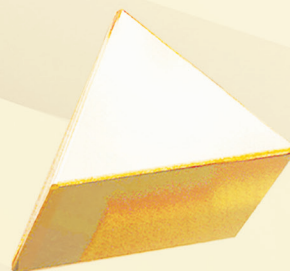
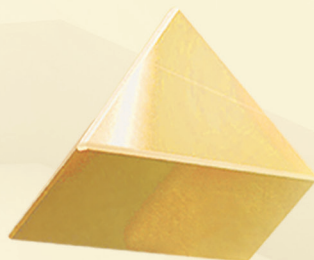
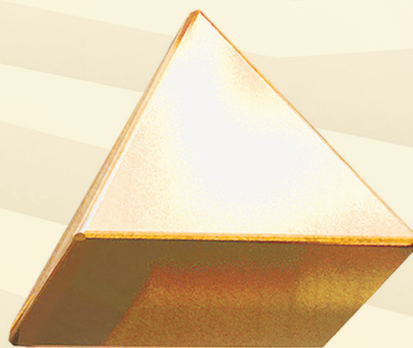
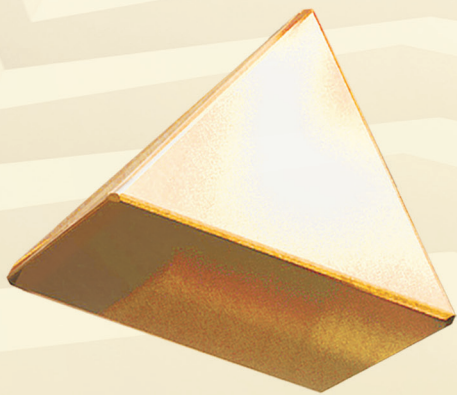
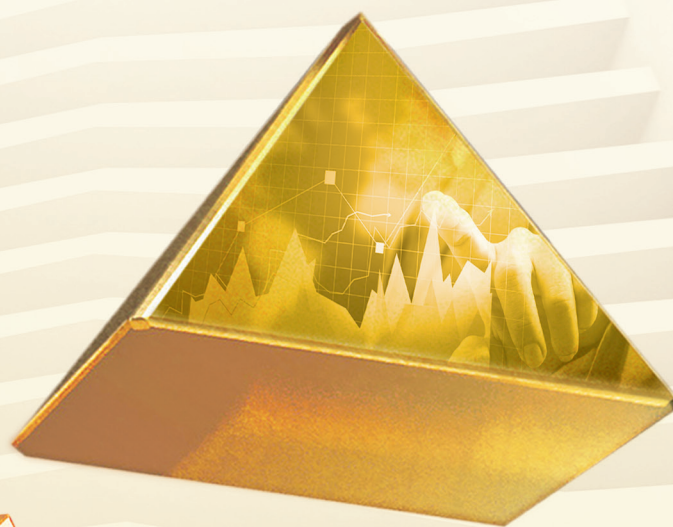
於二零一二年十二月三十一日，本集團僱用的員工總數為24人(二零一一年：19人)。員工總數的增加乃順應本集團核心業務分部穩步發展的目標。

本集團乃根據僱員的表現及其於所從事職位的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的表現及市場現行的薪酬水平。為鼓勵及回報有貢獻的員工，本集團已採納一項購股權計劃，並認為該計劃可有效達到此目的。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，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41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、投資開發部總經理及企業融資部總經理。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51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。彼自二零零七年五月起為遠洋地產首席財務總監兼公司秘書。彼亦擔任遠洋地產多家項目公司及附屬公司(包括遠洋地產(香港)有限公司及盛美管理有限公司，而遠洋地產透過該等公司於本公司持有控股權益)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、企業融資及投資者關係工作。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45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



羅子璘先生，現年41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19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。



盧煥波先生，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。盧先生現職為事務律師，是香港盧煥波律師事務所合伙人。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學碩士學位。盧先生累積了超過20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。

董事簡介



鄭允先生，現年50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（鄭先生已於二零一二年六月二十一日辭任財務總監一職，但繼續擔任副總裁職務），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27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(「**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—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。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。

香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四所載的企業管治常規守則(「**企業管治守則**」)經修改及修訂為企業管治守則(「**經修訂企業管治守則**」)，於二零一二年四月一日生效。截至二零一二年十二月三十一日止本公司回顧財政年度(「**本年度**」)，本公司已於企業管治守則及經修訂企業管治守則生效時遵守其適用守則條文(「**守則條文**」)，惟李洪波先生、鄭允先生及盧煥波先生(作為本公司非執行董事或獨立非執行董事)由於其他承擔並無按經修訂企業管治守則守則條文第A.6.7條規定而親身出席於二零一二年四月三十日舉行的股東週年大會，即使李洪波先生及鄭允先生透過電話會議參與有關股東週年大會。

2. 董事之證券交易

依據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)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

於二零一二年十二月三十一日，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**」）（而其中一位為主席），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十五頁至十七頁內。

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。所有董事在召開所有董事局常規會議至少14天前接獲會議通知，並且有機會提出商討事項列入會議議程。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
執行董事：	
李振宇先生（本公司行政總裁（「 行政總裁 」）	4/4
非執行董事	
沈培英先生（董事局主席）	4/4
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	4/4

所有董事可獲得相關及適時的資料。彼等亦可獲得本公司的公司秘書提供的意見及服務，公司秘書負責向董事提供董事局文件及有關材料。倘董事提出問題，本公司會盡快作出詳盡回應（如可）。

倘本公司主要股東或董事出現潛在的利益衝突，有關事宜將於董事局實際會議上討論，而不會透過提呈書面決議案處理。並無涉及利益衝突的獨立非執行董事將會出席會議，處理有關衝突事宜。

所有載有董事姓名的公司聯絡概況均列示獨立非執行董事的身份。列示獨立非執行董事的身份及董事角色及職能的最新董事名單留存於本公司網站 www.geminiinvestments.com.hk 及聯交所網站。

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配置得宜，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(「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了解將其觀點帶入董事局。非執行董事及獨立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了解、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

雖然董事局負責指導及批准本集團的整體策略，本集團亦已在其商業範疇上組成強大管理隊伍，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定期直接向行政總裁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。

董事局已為董事局的決策訂立正式附表。董事局認為適合向其委員會授權的事項已載於其委員會的特定職權範圍內。職權範圍明確界定董事局委員會的權力及責任。此外，董事局不時從董事局委員會收到有關對本集團而言屬重大的任何事項的報告及／或建議。

就職與培訓

各新任執行或非執行董事須參與就職課程計劃，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及管治政策、董事局會議的程序、保留予董事局決策的事項、董事局委員會的簡介、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其委員會的會議記錄審查及本集團高級管理人員的簡報和實地考察(如需要)。

根據經修訂企業管治守則的第A.6.5條守則條文，所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事局作出貢獻。於本年度內，所有董事已透過參加培訓及／或閱讀有關本公司業務或董事職責及責任的材料參與適當的持續專業發展活動。

企業管治報告

本公司的公司秘書留存董事參加培訓的記錄。於本年度內各董事參加培訓的情況載列如下：

	培訓類型 (附註1)	培訓事項 (附註2)
執行董事		
李振宇先生	a, b	i, ii, iii, iv
非執行董事		
沈培英先生	a, b	i, ii, iii, iv
李洪波先生	a, b	i, ii, iii, iv
獨立非執行董事		
羅子璘先生	a, b	i, ii, iii, iv
盧煥波先生	a, b	i, ii, iii, iv
鄭允先生	a, b	i, ii, iii, iv

附註1：

- a: 出席研討會或培訓課程
- b: 閱讀與經濟、一般業務或董事職責及責任等相關的報紙、雜誌及最新資料

附註2:

- i: 企業管治
- ii: 監管
- iii: 融資
- iv: 管理

董事及管理人員的責任保險及彌償保證

本公司已安排適當責任保險以就針對董事的法律訴訟向董事及管理人員作出彌償保證。於整個本年度，本公司董事及管理人員並無遭遇任何索償。

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。

企業管治報告

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。概無獨立非執行董事已於本公司任職超過9年。

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董事局委員會會議的詳細會議記錄，包括董事的任何相反意見，應可供全體董事查閱。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董事局委員會會議預定開會前3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董事局委員會會議的初稿記錄予所有董事作評論，而最終的董事局或董事局委員會會議記錄版本須交予各董事存檔。所有董事可取得公司秘書的意見及享用其提供的服務，以確保遵循董事局程序及所有適用法律。

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。

於本年度內，公司秘書確認已參加不少於15個小時的相關專業培訓。

各董事間的關係及聯繫

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。

企業管治報告

3.2 主席及行政總裁

經修訂企業管治守則的第A.2.1條守則條文規定，董事局主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任，且應清楚界定主席與行政總裁之間職責的分工。本公司全力支持主席與行政總裁之間職責的分工，以確保權力均衡。主席與行政總裁的職務分離，並分別由沈培英先生及李振宇先生擔任。該等職務已明確界定各自的職責。

董事局主席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董事之間的建設性討論、批評或辯論及由其他董事所建議的任何事項(倘適用)，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、準確、清晰、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。

行政總裁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營運。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。

企業管治報告

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。其已於二零一三年一月二日與本公司續訂其服務合約。其續訂服務合約期限自二零一三年一月二日起計為期一年，惟執行董事或本公司可透過給予另一方不少於兩個月的提前書面通知以提前終止該合約。其薪酬已由每年港幣 150,000 元變更為每年港幣 180,000 元。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本公司股東週年大會(「**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，分別自二零一二年一月三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提前書面通知以提前終止該合約。就李洪波先生而言，其已於二零一三年一月二日與本公司續訂其服務合約，據此，其任期自二零一三年一月二日起計為期兩年，惟李洪波先生或本公司可透過給予另一方不少於兩個月的提前書面通知以提前終止該合約。就沈培英先生而言，其亦已於二零一三年一月二日續訂其服務合約。沈培英先生的續訂服務合約期限自二零一三年一月二日起計為期一年，惟沈培英先生或本公司可透過給予另一方不少於兩個月的提前書面通知以提前終止該合約。根據上述續訂服務合約，李洪波先生與沈培英先生的薪酬已由每年港幣 150,000 元變更為每年港幣 180,000 元。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。

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)根據彼等委任函件而獲委任，自二零一零年十一月十二日起計為期兩年，並已於二零一二年十一月十一日屆滿。而各獨立非執行董事的委任函件已於二零一二年十一月十二日續訂，據此，彼等各自的任期自二零一二年十一月十二日起計為期三年，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提前書面通知以提前終止該委任。彼等各自的薪酬已由每年港幣 150,000 元變更為每年港幣 157,500 元。於二零一三年一月二日，各獨立非執行董事均與本公司簽訂進一步續訂委任函件，以代替上述於二零一二年十一月十二日所簽訂的續訂委任函件，據此，彼等各自的薪酬由每年港幣 157,500 元進一步調整至每年港幣 180,000 元，而彼等各自的續訂任期自二零一三年一月二日起計為期三年，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提前書面通知以提前終止該委任。根據進一步續訂委任函件，有關彼等委任的其他條款及條件維持不變。根據組織章程細則第 116 條，所有獨立非執行董事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。

沈培英先生與盧煥波先生，兩名董事自彼等上次當選以來任期最長，將於應屆股東週年大會上從董事局輪值退任並膺選連任。

企業管治報告

3.4 董事提名

董事局提名委員會(「**提名委員會**」)於二零一二年十二月十六日成立並由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)組成。提名委員會每年正式舉行至少一次會議。

於本年度內，提名委員會曾舉行一次會議。於本年度內，提名委員會已履行工作的概要如下：

- (a) 參考若干準則檢討及評估董事局的組成。該等準則包括上市規則或任何相關法律規定就董事的個性及技能、專業操守及誠信、適合的專業知識及行業經驗以及能對董事局及其委員會的工作付出足夠的時間以及參與所有董事局會議及股東會議需具備的技能；
- (b) 於二零一二年四月三十日舉行的上屆股東週年大會上審閱及建議續聘膺選連任的退任董事；及
- (c) 評估獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會各成員的個別出席記錄表列如下：

	出席
非執行董事	
沈培英先生(提名委員會主席)	1/1
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

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(尤其是董事局主席及行政總裁)繼任計劃向董事局提出建議。

提名委員會的職權範圍詳情可於本公司網站www.geminiinvestments.com.hk及聯交所網站查閱。

企業管治報告

3.5 薪酬委員會

董事局已設立薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)，所有三名成員均為獨立非執行董事，即羅子璘先生(亦為薪酬委員會主席)、盧煥波先生及鄭允先生。其主要目標是確保本公司能夠招攬、保留及激勵高質素的員工，以鞏固本公司的成就及為其股東創造價值。

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
獨立非執行董事	
羅子璘先生(薪酬委員會主席)	2/2
盧煥波先生	2/2
鄭允先生	2/2

角色及職責

根據薪酬委員會的書面職權範圍，薪酬委員會已採納就各別執行董事及高級管理人員的薪酬配套(包括實物利益、退休金權利及構成因失去或終止職務或委任應付的任何補償的補償付款)向董事局提出建議的模式。其主要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。

本公司已向薪酬委員會提供足夠資源以供其履行職責。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及聯交所網站查閱。

於本年度內，薪酬委員會已履行工作的概要如下：

- (a) 制訂及向董事局建議本集團董事及高級管理人員的薪酬政策及結構；
- (b) 評估本集團董事及高級管理人員的個別表現；
- (c) 參考董事局的企業目標及目的以及個別表現，從而審閱本集團董事及高級管理人員的特定薪酬配套；及
- (d) 檢討及建議董事局有關補償相關問題。

企業管治報告

薪酬政策的原則

本集團薪酬政策的原則：

- 於本年度對本集團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本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，以便能保留表現出色的員工；
- 維持本集團執行董事及高級管理人員與表現相關的薪酬基準；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。

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。基本報酬已進行每年檢討。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。概無董事或其任何聯繫人士可參與釐定其個人薪酬。

企業管治報告

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，批准委任香港立信德豪會計師事務所有限公司(「**立信德豪**」)為本集團的外聘核數師，於本年度內為本集團提供審計服務。由於德勤•關黃陳方會計師行於二零一二年四月三十日退任本集團的外聘核數師，立信德豪自同日起一直為本集團委任的外聘核數師。一封由立信德豪於二零一二年五月三日發出的信件指出，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，立信德豪是獨立於本集團。

於本年度內，本集團支付立信德豪的總費用為港幣680,000元，其中港幣180,000元或約26.47%為截至二零一二年六月三十日止期間的中期審閱之非審計服務費用。

3.7 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。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(即上文提及的立信德豪)、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
獨立非執行董事	
羅子璘先生(審核委員會主席)	2/2
盧煥波先生	2/2
鄭允先生	2/2

本公司已向審核委員會提供足夠資源以供其履行職責。審核委員會的最新職權範圍可在本公司網站www.geminiinvestments.com.hk或聯交所網站查閱。

審核委員會的主要角色包括如下：

- (a) 擔任監督與外聘核數師的關係的主要代表機構；
- (b) 審閱本公司的年度及中期財務報表；及
- (c) 評估本集團的內部監控及風險管理系統的成效。

企業管治報告

於本年度內，審核委員會已履行以下工作(概要)：

- 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年度財務報表，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。公司秘書保存審核委員會會議的會議記錄，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。審核委員會就委任外聘核數師及相關委任條款(包括薪酬)向董事局作出建議。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五十頁至第五十一頁內「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識別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 企業管治職能

董事局負責根據經修訂企業管治守則履行下列企業管治職責：

- (a) 制定及審閱本公司的企業管治政策及慣例；
- (b) 審閱及監察本集團董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 審閱及監察本公司遵守法定及監管規定的政策及慣例；
- (d) 制定、審閱及監察適用於僱員及董事的行為守則；及
- (e) 審閱本公司是否已遵守企業管治守則及經修訂企業管治守則及於本企業管治報告中的披露。

企業管治報告

於本年度內，董事局考慮以下企業管治事宜：

- 成立提名委員會；
- 審閱是否已遵守企業管治守則及經修訂企業管治守則；及
- 透過審核委員會審閱本集團的內部監控及風險管理系統的成效。

3.9 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集團的資產。每年董事局均透過審核委員會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。

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的責任。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。倘出現或識辨任何風險方面的不足或新風險時，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。

董事局已透過審核委員會審閱本集團的內部監控系統的成效，目前認為鑒於本集團業務的規模、性質及複雜性，毋須即時於本集團內設立內部審核職能。這種情況將不時予以檢討。

僱員證券交易政策

本集團亦為本集團所有僱員採納不遜於標準守則的證券交易政策，該政策列出本公司監管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本集團被認為屬機密的資料時的責任。

企業管治報告

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：

- 營運成本壓力
- 投資市場的波動
- 因全球金融危機而導致的市場停滯狀況
- 物業市場的波動
- 金融機構所授信貸額突然收緊
- 欺詐及不實
- 有關規管及監控物業行業的不利政府政策
- 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。審核委員會於年內已兩次審閱本集團的整體內部監控系統，以監督本集團的風險及控制。兩個董事局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。

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。

企業管治報告

3.10 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；
- 股東週年大會及其他股東大會的平台及通知以及隨附之說明性資料；
- 就本集團的主要發展刊出的新聞公佈；
- 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。

上述本公司與其股東之間的溝通渠道將由董事局定期檢討，以確保其在保持與股東持續對話方面的有效性。

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及公正理解股東觀點的主要途徑。於本年度內，股東週年大會已於二零一二年四月三十日舉行。董事於股東週年大會的出席記錄載列如下：

	出席
執行董事	
李振宇先生	1
非執行董事	
沈培英先生(董事局主席)	1
李洪波先生	0 (附註)
獨立非執行董事	
羅子璘先生	1
盧煥波先生	0
鄭允先生	0 (附註)

附註：儘管李洪波先生及鄭允先生並無親身出席股東週年大會，惟彼等已透過電話會議參加股東週年大會。

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20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。

企業管治報告

3.11 股東權利

根據於二零一二年四月一日起生效的經修訂企業管治守則第O段的強制性披露規定須予披露的本公司股東的若干權利摘要如下。

(a) 應股東的請求召開股東特別大會

根據香港法例第32章《公司條例》第113條，在存放請求書當日持有本公司不少於二十分之一已繳足且在該請求書存放當日附有權利在本公司股東大會上表決的資本的股東，可要求董事召開股東特別大會（「股東特別大會」）。該書面請求書必須述明大會的目的，由有關股東簽署及存放於本公司的註冊辦事處（地址為香港金鐘道89號力寶中心二座37樓3709室），並註明公司秘書收。請求書可包含數份同樣格式的文件，而每份文件均由一名或多於一名有關股東簽署。

倘董事在該請求書存放日期起計21天內，未有在召開股東特別大會通告發出日期後28天內妥為安排召開股東特別大會，則該等股東或佔該等全體股東總表決權一半以上的任何股東，可自行召開股東特別大會，但如此召開的股東特別大會不得在上述日期起計3個月屆滿後舉行。

由股東召開的股東特別大會，須盡可能以接近董事召開股東大會的方式召開。

(b) 向董事局轉達股東查詢的程序

股東可向董事局作出查詢。所有查詢均須為書面形式，並以郵遞方式送達本公司的註冊辦事處（地址為香港金鐘道89號力寶中心二座37樓3709室），或以電郵方式發到judy@geminiinvestments.com.hk，由公司秘書收啟。

(c) 股東於股東大會上提出議案的程序

倘股東擬於股東週年大會上提呈決議案，須依照《公司條例》第115A條的規定進行。有關要求及程序如下：

- (i) 佔在請求書提出日期有權在與該請求書有關的股東週年大會上表決的全體股東的總表決權不少於四十分之一的任何數目的股東，或不少於50名持有本公司股份的股東，而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於港幣2,000元，可書面請求提出可能在股東週年大會上妥為動議及擬動議的決議案。

企業管治報告

- (ii) 本公司毋須根據《公司條例》向有權接收股東週年大會通告的本公司股東發出有關任何建議決議案的通知或傳閱任何不多於1,000字有關建議決議案所提述事宜的陳述書，除非(a)如屬要求發出決議案通知的請求書時，已由有關股東簽署的上述請求書(或2份或多於2份載有全體有關股東簽名的請求書)在股東週年大會舉行前不少於6個星期存放於本公司的註冊辦事處(地址為香港金鐘道89號力寶中心二座37樓3709室)及註明公司秘書收；如屬任何其他請求書，則在股東週年大會舉行前不少於1個星期存放於本公司的註冊辦事處；及(b)有關股東已隨該請求書存放一筆合理地足以應付本公司為實行請求書的要求而作的開支款項。

(d) 在股東大會上建議候選董事

就在股東大會上建議候選本公司董事的人士而言，請參閱本公司網站 www.geminiinvestments.com.hk 所載程序。

3.12 組織章程文件

於本年度內，本公司的組織章程文件並無重大變動。

4. 董事對賬目的責任

董事局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。概無涉及可能對本公司持續經營能力構成重大疑慮的事件或情況的重大不明朗因素。本公司外聘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五十頁至第五十一頁的「獨立核數師報告」中。

董事局報告

盛洋投資(控股)有限公司(「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」)截至二零一二年十二月三十一日止年度(「本年度」)的經審核綜合財務報表。

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。其附屬公司之主要業務已載於本集團綜合財務報表附註40。

業績及分配

本集團於本年度之業績已載於本年報第五十三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

如本集團綜合財務報表附註15所載，本集團所有投資物業於二零一二年十二月三十一日重新估值。

本集團於二零一二年十二月三十一日投資物業之詳情已載於本年報「管理層討論與分析」內「業務回顧－物業投資」部份。

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16。

本公司之可供分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括保留溢利港幣223,834,000元(二零一一年：港幣243,186,000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29。

董事局報告

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(「執行董事」)：

李振宇－本公司行政總裁

非執行董事(「非執行董事」)：

沈培英－董事局主席

李洪波

獨立非執行董事(「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，自上次當選後任期最長之兩名董事沈培英先生及盧煥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，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，彼等任期自二零一一年三月十七日起為期2年。彼等之服務合約均已於二零一三年一月二日續訂。彼等之續訂服務合約期限均自二零一三年一月二日起計為期1年，惟任何一方可給予對方不少於兩個月的提前書面通知以提前終止該合約，而彼等的董事薪酬由每年港幣150,000元變更為每年港幣180,000元。

另一非執行董事李洪波先生已與本公司於二零一三年一月二日重新簽訂服務合約，據此，其任期自二零一三年一月二日起為期2年。惟任何一方可給予對方不少於兩個月的提前書面通知以提前終止該合約，而李洪波先生的酬金由每年港幣150,000元變更為每年港幣180,000元。

董事局報告

董事服務合約(續)

三名獨立非執行董事於二零一零年十一月十二日起計為期2年之委任函件已於二零一二年十一月十一日屆滿。各獨立非執行董事已於二零一二年十一月十二日與本公司續訂委任函件，據此，彼等任期均自二零一二年十一月十二日起為期3年，惟任何一方可給予對方不少於一個月的提前書面通知以提前終止該合約。彼等之薪酬均由每年港幣150,000元變更為每年港幣157,500元。於二零一三年一月二日，各獨立非執行董事均與本公司簽訂進一步續訂委任函件，以取締上述於二零一二年十一月十二日所簽訂的續訂委任函件，據此，彼等各自的薪酬由每年港幣157,500元進一步調整至每年港幣180,000元，而彼等各自的續訂任期自二零一三年一月二日起計為期3年，惟任何一方可透過給予另一方不少於一個月的提前書面通知以提前終止該委任。根據進一步續訂委任函件，有關彼等的委任的其他條款及條件維持不變。

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

於二零一二年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(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。

董事局報告

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：

董事姓名	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			於二零一二年十二月三十一日	每股股份行使價(港幣：元)	佔本公司已發行股本的權益之概約百分比
				於二零一二年一月一日的結餘	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-二零一一年六月二十二日	4,000,000(好) (附註)	—	—	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-二零一一年六月二十二日	2,000,000(好) (附註)	—	—	2,000,000(好)	1.40	0.45%

附註：本公司於二零一二年一月一日仍未獲行使之該等購股權是根據本公司購股權計劃於二零一一年八月二十六日按行使價每股港幣1.40元授予上述董事，行使期為二零一一年八月二十六日至二零一一年六月二十二日。

本公司相聯法團的股份的好倉

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。

於二零一二年十二月三十一日，董事於遠洋地產(為本公司的相聯法團)的股份的權益如下：

董事姓名	身份	遠洋地產的股份數目	於二零一二年十二月三十一日
			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	167,250(好)	0.0029%
沈培英	實益擁有人	468,250(好)	0.0080%
李洪波	實益擁有人	125(好)	0.0000%

董事局報告

本公司相聯法團的股本衍生工具之相關股份的好倉

遠洋地產已為遠洋地產及其附屬公司(包括本公司及其附屬公司)(「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，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，惟根據該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。根據遠洋地產的購股權計劃，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。於二零一二年十二月三十一日彼等持有的股份獎勵詳情如下：

董事姓名	身份	授出日期 (「獎勵日期」)	於二零一二年 十二月三十一日 授予但未歸屬的 遠洋地產的股份數目	於二零一二年 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	100,350(好)(附註)	0.0017%
沈培英	實益擁有人	二零一一年 三月十八日	280,950(好)(附註)	0.0048%
李洪波	實益擁有人	二零一一年 三月十八日	140,475(好)(附註)	0.0024%

董事局報告

本公司相聯法團的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，分別於獎勵日期獎勵予李振宇先生、沈培英先生及李洪波先生的合共267,600股、749,200股及374,600股遠洋地產的股份(「獎勵股份」)並未於獎勵日期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%

截至本年度止，合共167,250股、468,250股及234,125股遠洋地產的股份分別歸屬於李振宇先生、沈培英先生及李洪波先生(而於本年度內，在歸屬於李洪波先生的234,125股獎勵股份中，彼分別於二零一二年六月十三日、二零一二年七月三日及二零一二年十二月十九日出售149,500股、28,000股及56,500股股份)，其餘獎勵股份(即李振宇先生的100,350股股份、沈培英先生的280,950股股份及李洪波先生的140,475股股份)將根據上述時間表歸屬於彼等。

董事局報告

本公司相聯法團的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，被視為於遠洋地產(為本公司的相聯法團)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：

董事姓名	身份	購股權 授出日期	行使期 (附註)(6)	可行使遠洋地產購股權認購之股份數目					每股股份 行使價 (港幣：元)	該等購股權 於二零一二年 十二月 三十一日 佔遠洋地產 於二零一二年 十二月 三十一日 已發行股本的 權益 概約百分比
				於 二零一二年 一月一日 的結餘	於 本年度內 已授出	於 本年度內 已行使	於 本年度內 已失效	於 二零一二年 十二月 三十一日 的結餘		
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	0.0000%
		二零零八年九月十九日	(2)	160,000 (好)	-	(160,000)(好)	-	-	2.55	0.0000%
		二零零九年七月三十日	(3)	300,000 (好)	-	-	-	300,000 (好)	8.59	0.0051%
		二零零九年十月五日	(4)	270,000 (好)	-	-	-	270,000 (好)	7.11	0.0046%
		二零一二年一月十二日	(5)	-	800,000 (好)	-	-	800,000 (好)	3.57	0.0137%
		總計：		1,292,000 (好)	800,000 (好)	(160,000)(好)	(562,000)(好)	1,370,000 (好)		0.0234%
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	0.0000%
		二零零八年九月十九日	(2)	1,000,000 (好)	-	-	-	1,000,000 (好)	2.55	0.0171%
		二零零九年七月三十日	(3)	800,000 (好)	-	-	-	800,000 (好)	8.59	0.0137%
		二零零九年十月五日	(4)	630,000 (好)	-	-	-	630,000 (好)	7.11	0.0108%
		二零一二年一月十二日	(5)	-	2,330,000 (好)	-	-	2,330,000 (好)	3.57	0.0398%
		總計：		3,860,000 (好)	2,330,000 (好)	0	(1,430,000)(好)	4,760,000 (好)		0.0814%
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	0.0000%
		二零零八年九月十九日	(2)	300,000 (好)	-	(300,000)(好)	-	-	2.55	0.0000%
		二零零九年七月三十日	(3)	250,000 (好)	-	-	-	250,000 (好)	8.59	0.0043%
		二零零九年十月五日	(4)	200,000 (好)	-	-	-	200,000 (好)	7.11	0.0034%
		二零一二年一月十二日	(5)	-	720,000 (好)	-	-	720,000 (好)	3.57	0.0123%
		總計：		1,320,000 (好)	720,000 (好)	(300,000)(好)	(570,000)(好)	1,170,000 (好)		0.0200%

董事局報告

本公司相聯法團的股本衍生工具之相關股份的好倉(續)

附註：

1. 於二零零八年九月二十八日至二零一二年九月二十七日可予行使。
2. 於二零零九年九月十九日至二零一三年九月十八日可予行使。
3. 於二零一零年七月三十日至二零一四年七月二十九日可予行使。
4. 於二零一零年十月五日至二零一四年十月四日可予行使。
5. 於二零一三年一月十二日至二零一七年一月十一日可予行使。
6. 以上授出的遠洋地產的全部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1年後行使；購股權的70%可於授出當日起計2年後行使；而所有購股權可於授出當日起計3年後行使。

除以上已披露者外，於二零一二年十二月三十一日，概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(「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。

董事局報告

購股權計劃(續)

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。

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。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。

董事局報告

購股權計劃(續)

於本年度內，購股權計劃項下購股權變動詳情概要如下：

以「好」代表本公司股份的好倉。

董事姓名	授出日期	每股股份行使價 (港幣：元)	可行使本公司購股權認購的股份數目				於二零一二年 十二月 三十一日的		
			於二零一二年 一月一日 的結餘 (附註)	於本年度內 已授出	於本年度內 已行使	於本年度內 已失效	於本年度內 已註銷	結餘 行使期	
李振宇	二零一一年 八月二十六日	1.40	4,000,000(好) (附註)	-	-	-	-	4,000,000(好)	二零一一年 八月二十六日- 二零一二年 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) (附註)	-	-	-	-	2,000,000(好)	二零一一年 八月二十六日- 二零一二年 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) (附註)	-	-	-	-	3,600,000(好)	二零一一年 八月二十六日- 二零一二年 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，上表所述本公司於二零一二年一月一日仍未獲行使的合共9,600,000購股權是於二零一一年八月二十六日按行使價每股股份港幣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二零一二年六月二十二日。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。

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」一節及「購股權計劃」一節中所披露者外：

- 於本年度內任何時間，本公司、其控股公司、或任何其附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致使董事藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益；及
- 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。

董事局報告

主要股東於本公司證券的權益

於二零一二年十二月三十一日，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：

「好」字代表本公司股份的好倉。

股東名稱	權益性質及身份	本公司的股份數目	於二零一二年
			十二月三十一日 佔本公司已發行 股本權益的 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，於二零一二年十二月三十一日，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。

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14.08%。本集團主要從事物業投資及證券投資，故本集團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。

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)根據財務文件行使其全部或任何權利、補償、權力或酌情權。

企業管治

本公司於整個本年度一直遵守上市規則附錄十四所載列之企業管治守則之原來及經修訂守則條文，惟經修訂守則條文第A.6.7條除外。有關不合規詳情，請參閱本年報「企業管治報告」內「企業管治常規」一節。

購買、出售或贖回本公司上市股份

本公司或其任何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、資歷及能力訂定並向董事局建議。

董事之酬金由薪酬委員會經考慮本公司的經營業績、董事的個別表現及可供比較市場數據後制定並向董事局建議。

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充足公眾持股量。

核數師

截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由德勤•關董陳方會計師行(「**德勤**」)審核。於本年度，德勤辭任本公司之核數師及香港立信德豪會計師事務所有限公司(「**立信德豪**」)於二零一二年四月三十日獲委任為本公司之新核數師。

本集團於本年度的綜合財務報表由立信德豪審核，立信德豪將於本公司的應屆股東週年大會結束時退任，並符合資格重獲委任。本公司將於應屆股東週年大會上向股東提呈決議案，重新委任立信德豪為本公司核數師。

報告期間後事項

出售附屬公司

於二零一三年二月八日，本公司(作為賣方)就出售本公司的直屬全資附屬公司順迪投資有限公司的全部已發行股份(該公司持有位於中國上海市盧灣區淮海中路333號瑞安廣場1501-1512室的物業)，與獨立於本公司的第三方泰熙控股有限公司(作為買方)訂立一份買賣協議，出售代價約為人民幣138,000,000元(相等於約港幣171,000,000元)(根據買賣協議可予調整)。根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司的一項主要交易。

有關上述交易的詳情已於本公司於二零一三年二月八日的公告文上披露。待買賣協議的條件獲達成(或獲豁免(倘適用))後，預期該出售將於自買賣協議日期起計十二個月內完成。

董事局報告

出售盛聰投資有限公司的股份

於二零一一年九月五日，本集團與遠洋地產(香港)有限公司(「遠洋地產(香港)」)就成立及管理共同控制實體訂立框架協議，致使成為本集團的投資平台，以投資若干中國房地產項目，並擴大本集團的物業相關投資收入來源。根據該協議，其中一家共同控制公司 Sino Prosperity Real Estate Limited 透過 Sino Prosperity Real Estate (GP) L.P. 的全資附屬公司 Sino Prosperity Holdings One(「Fund Holdco One」)持有盛聰投資有限公司(「盛聰」)的49%股權。盛聰從事於投資控股，並持有一家在中國大連從事物業發展的中國公司的100%股權。

於二零一三年二月八日，Fund Holdco One與遠洋地產(香港)訂立股份購買協議。根據此協議，Fund Holdco One同意按103,318,000美元(或等值之其他貨幣)的價格向遠洋地產(香港)出售其於盛聰的所有權益以及Fund Holdco One向盛聰墊款的未償還股東貸款相關部分。預期此出售將於二零一三年三月八日或之前完成。

代表董事局

主席

沈培英

香港，二零一三年二月二十八日

獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288
 Fax: +852 2815 2239
 www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
 111 Connaught Road Central
 Hong Kong

電話：+852 2218 8288
 傳真：+852 2815 2239
 www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
 永安中心25樓

致盛洋投資(控股)有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第五十二至一百一十頁盛洋投資(控股)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一二年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

BDO Limited
 香港立信德豪會計師事務所有限公司

BDO Limited, a Hong Kong limited company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一二年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

李穎賢

執業證書編號 P05035

香港，二零一三年二月二十八日

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元) (重示)
出售持作買賣金融工具的銷售所得款項	4	911,426	163,480
營業額	5	50,545	67,363
黃金存貨的變動		(33,142)	(54,604)
其他收入	6	2,644	768
員工成本			
— 購股權費用	7	—	(5,579)
— 其他酬金		(7,838)	(2,769)
折舊		(186)	(130)
其他費用		(10,288)	(10,372)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的收益		21,272	8,195
投資物業公平值變動產生的收益		465	722
可供出售投資的減值虧損		(330)	—
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
應佔共同控制公司業績		2,184	1,006
財務費用	8	(16,682)	(5,822)
除所得稅前溢利／(虧損)		8,644	(16,527)
所得稅	9	(1,999)	(1,752)
本年度溢利／(虧損)	10	6,645	(18,279)
本年度溢利／(虧損)分屬於：			
本公司股東		6,645	(18,699)
非控股權益		—	420
		6,645	(18,279)
每股分屬於本公司股東的盈利／(虧損)	14		
— 基本(港仙)		1.49	(4.20)
— 攤薄(港仙)		不適用	不適用

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
本年度溢利／(虧損)	6,645	(18,279)
其他全面收入		
換算海外業務的匯兌差額	(2,215)	13,157
出售附屬公司後釋放匯兌儲備	—	(12,689)
本年度其他全面收入	(2,215)	468
本年度全面總收入	4,430	(17,811)
全面總收入分屬於：		
本公司股東	4,430	(18,595)
非控股權益	—	784
	4,430	(17,811)

財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

附註	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
非流動資產				
投資物業	15	394,859	142,593	—
物業、機器及設備	16	264	424	—
投資於附屬公司	17	—	—	31,895
共同控制公司權益	18	6,715	4,531	—
可供出售投資	19	36,088	31,766	—
應收附屬公司賬款	20	—	—	257,980
已付可退回按金	21	—	185,025	—
收購投資物業按金		—	9,690	—
		437,926	374,029	289,875
				108,065
流動資產				
按金及預付款項	22	1,920	5,802	30
應收共同控制公司賬款	18	1,352	1,105	—
應收同系附屬公司賬款	20	—	440	—
應收附屬公司賬款	20	—	—	580,532
持作買賣之金融工具	23	156,365	508,825	—
其他投資	24	77,809	19,218	—
銀行短期存款	25	108,932	529	20,360
銀行結餘及現金	25	290,312	273,960	12,286
		636,690	809,879	613,208
				819,413
流動負債				
其他應付賬款及應計費用	26	16,685	5,137	834
已收可退回按金	21	—	185,025	—
應付稅項		339	752	—
貸款	27	61,664	—	—
		78,688	190,914	834
				2,710
淨流動資產		558,002	618,965	612,374
				816,703
總資產減流動負債		995,928	992,994	902,249
				924,768

財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
資本及儲備					
股本	28	22,275	22,275	22,275	22,275
股份溢價及儲備	29	470,279	465,849	383,141	402,493
總權益		492,554	488,124	405,416	424,768
非流動負債					
遞延稅項負債	30	6,541	4,870	—	—
貸款	27	496,833	500,000	496,833	500,000
		503,374	504,870	496,833	500,000
總權益及非流動負債		995,928	992,994	902,249	924,768

第五十二至一百一十頁之財務報表於二零一三年二月二十八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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	分屬於本公司股東					總計	非控股權益	總權益
	股本	股份溢價	購股權儲備	匯兌儲備	保留溢利			
	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)
於二零一一年一月一日	22,275	153,728	—	26,954	298,183	501,140	14,336	515,476
其他全面收入								
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	12,793	—	12,793	364	13,157
— 出售附屬公司後釋放匯兌儲備	—	—	—	(12,689)	—	(12,689)	—	(12,689)
本年度(虧損)/收益	—	—	—	—	(18,699)	(18,699)	420	(18,279)
本年度全面總收入	—	—	—	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	—	—	—	—	—	—	3,713	3,713
出售非全資附屬公司	—	—	—	—	—	—	(18,586)	(18,586)
購股權費用(附註7)	—	—	5,579	—	—	5,579	—	5,579
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	22,275	153,728	5,579	27,058	279,484	488,124	—	488,124
其他全面收入								
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	(2,215)	—	(2,215)	—	(2,215)
本年度收益	—	—	—	—	6,645	6,645	—	6,645
本年度全面總收入	—	—	—	(2,215)	6,645	4,430	—	4,430
於二零一二年十二月三十一日	22,275	153,728	5,579	24,843	286,129	492,554	—	492,554

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
經營活動現金流量		
除所得稅前收益／(虧損)	8,644	(16,527)
調整：		
折舊	186	130
持作買賣金融工具公平值變動產生的收益	(21,272)	(8,195)
購股權費用	—	5,579
應佔共同控制公司業績	(2,184)	(1,006)
投資物業公平值變動產生的收益	(465)	(722)
財務費用	16,682	5,822
銀行存款利息收入	(2,313)	(768)
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)
可供出售投資減值虧損	330	—
於營運資金變動前的經營現金流量	(392)	(382)
按金及預付款項增加	(1,284)	(862)
持作買賣金融工具減少／(增加)	373,732	(466,398)
其他投資(增加)／減少	(58,591)	32,113
其他應付賬款及應計費用增加／(減少)	11,548	(227)
經營所得／(所用)現金	325,013	(435,756)
繳付海外所得稅	(740)	(917)
經營活動現金收入／(使用)淨額	324,273	(436,673)

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
投資活動現金流量		
出售附屬公司	—	130,667
購入物業、機器及設備	(27)	(357)
投資於共同控制公司	—	(3,525)
共同控制公司預付款項	(247)	(1,105)
同系附屬公司還款	440	—
其他投資活動	(4,652)	(31,766)
收購投資物業的已付代價	(242,139)	(9,690)
潛在投資項目已付按金	—	(185,025)
已收保證金	—	185,025
已付可退回按金	(185,025)	—
已收可退回按金	182,895	—
已收銀行存款利息	2,313	768
投資活動現金(使用)/收入淨額	(246,442)	84,992
融資活動		
新增貸款	61,664	500,000
已付利息	(14,683)	(4,369)
派發股息予附屬公司少數股東	—	(247)
應付附屬公司少數股東款項減少	—	(335)
融資活動現金收入淨額	46,981	495,049
現金及現金等值增加淨額	124,812	143,368
年初現金及現金等值	274,489	128,471
匯率變動影響	(57)	2,650
年終現金及現金等值	399,244	274,489
現金及現金等值結餘分析		
銀行短期存款	108,932	529
銀行結餘及現金	290,312	273,960
	399,244	274,489

財務報表附註

截至二零一二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（「聯交所」）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，並於聯交所上市）。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。

為對本集團的財務表現有更好的了解，本公司董事們（「董事」）於綜合收益表內披露了出售持作買賣金融工具的銷售所得款項，儘管香港會計準則第1號（修訂本）「財務報表的呈列」並無要求作出有關披露。

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40及18。

本財務報表以港幣呈列，港幣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。

二. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－自二零一二年一月一日起生效：

香港財務報告準則第1號（修訂本）	嚴重高通脹及剔除首次採用者的固定日期
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露－金融資產轉移
香港會計準則第12號（修訂本）	所得稅－遞延稅項：收回相關資產

除下文所闡釋者外，採納該等修訂本對本集團的財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第7號（修訂本），金融工具：披露－金融資產轉移

香港財務報告準則第7號的修訂本擴大了有關金融資產轉移交易的披露規定，尤其是當申報實體繼續參與已取消確認的金融資產。新披露規定允許財務報表使用者更好的了解有關申報實體仍面對的風險。以及有關資料乃於評估實體未來現金流量的金額、時間及不確定性時相關。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

二. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－自二零一二年一月一日起生效：(續)

香港會計準則第12號(修訂本)，所得稅－遞延稅項：收回相關資產

香港會計準則第12號修訂本引入按香港會計準則第40號「投資物業」以公平值列值的投資物業可透過銷售全部收回的反駁推定。遞延稅項負債或遞延稅項資產的計量反映透過銷售全部收回的投資物業的賬面值收回的稅務影響。倘投資物業折舊及業務模式的目的並非是透過出售而是隨時間流逝實現該物業所包含的絕大部分經濟利益，則本推定被反駁。倘本推定被反駁，則按預期方式計量的遞延稅項金額(其中投資物業的賬面值可收回)乃使用於報告日期生效或大致生效的適當稅率(附註3.12)。

本集團的投資物業位於中華人民共和國(「中國」)，如附註15披露，於二零一二年十二月三十一日以公平值計量為港幣143,059,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣142,593,000元)。本集團已反駁有關其位於中國的投資物業的推定，由於該等物業被評估為將折舊及由業務模式的目的並非是透過出售而是隨時間流逝實現該物業所包含的絕大部分經濟利益的以及附屬公司持有。有關該等投資物業的遞延稅項尚未重新計量。

有關本集團於年內收購的投資物業均位於香港，以公平值計量為港幣251,800,000元，有關該等物業的遞延稅項按透過銷售全部收回他們的賬面值基準計量。然而，由於現時香港並無資本增益稅，銷售投資物業概無重大稅務影響。因此，於年內概無就本集團在香港的投資物業確認遞延稅項。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

二. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

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：

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目呈列 ¹
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	於其他公司的權益披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司的投資 ²
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²
修訂香港財務報告準則第1號	政府貸款 ²
修訂香港財務報告準則第7號	抵銷金融資產及金融負債 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年週期年度改進 ²
修訂香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)	投資實體 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴

¹ 二零一二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 二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下文所闡釋者外，本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對財務報表產生重大影響。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

二. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號(修訂本)財務報表呈列－其他全面收入項目呈列

香港會計準則第1號(修訂本)規定本集團將呈列於其他全面收入之項目分為該等可能於日後重新分類至損益的項目(如可供出售財務資產的重估)及該等未必會重新分類至損益的項目(如物業、廠房及設備的重估)。就其他全面收入項目繳納的稅項會按相同基準進行分配及披露。有關修訂將追溯應用。

香港財務報告準則第9號金融工具

根據香港財務報告準則第9號，視乎實體管理財務資產的實體的業務模式及財務資產的合約現金流量性質，財務資產分類為按公平值或攤銷成本計量的財務資產。公平值收益或虧損將於損益表確認，惟非買賣股本投資除外，實體可選擇於其他全面收入確認非買賣股本投資的盈虧。香港財務報告準則第9號秉承香港會計準則第39號的財務負債確認、分類及計量規定，惟指定為按公平值計入損益的財務負債除外，其因負債信貸風險變動而產生的公平值變動金額乃於其他全面收入確認，除非此舉會引致或擴大會計錯配問題則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關財務資產及財務負債取消確認的規定。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9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給本集團的可供出售投資帶來的影響作出合理估計。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

二. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(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

於二零一一年，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10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年修訂)及香港會計準則第28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10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」及香港(會計詮釋委員會)詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10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10號已增加多項指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於聯營公司的權益」及香港(會計詮釋委員會)－詮釋第13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11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11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31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11號，合營企業須採用權益會計法入賬，而按照香港會計準則第31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12號為一項披露準則，適用於擁有附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未經綜合結構實體權益的實體。一般而言，香港財務報告準則第12號的披露規定較現行準則所規定者更為全面。

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。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。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

二. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第13號公平值計量

香港財務報告準則第13號提供有關如何在其他準則要求或准許時計量公平價值的單一指引來源。該準則適用於按公平值計量的金融項目及非金融項目，並引入公平值計量層級。此計量層級中三個層次之定義大致與香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」一致。香港財務報告準則第13號將公平值界定為在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格(即平倉價)。該準則取消以買入價及賣出價釐定於交投活躍市場掛牌的金融資產及負債的規定，而採用買賣差價中在該等情況下最能代表公平值的價格。該準則亦載有詳細的披露規定，讓財務報表使用者可評估計量公平值所採用的方法及輸入數據以及公平值計量對財務報表的影響。香港財務報告準則第13號可提早採用及按未來適用基準應用。

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13號，而應用新訂準則可能導致財務報表的披露更為全面。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策概要

3.1 編製基準

第五十二至一百一十頁的財務報表已根據香港財務報告準則(該統稱包括由香港會計師公會頒佈的所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋以及香港公司條例)編製。此外，財務報表載有聯交所證券上市規則規定的適用披露。

編製該等財務報表所用的主要會計政策概述於下文。除另有說明外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。

除若干物業及金融工具以公平值計量並於以下所載會計政策解釋外，本財務報表以歷史成本為基準而編製。

謹請注意，編製本財務報表時使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對目前事件及行動的了解及判斷，惟最終實際結果可能有別於該等估計。涉及較大程度判斷或複雜性的範疇，或有關假設及估計對財務報表具有重大影響的範疇，已在附註37中予以披露。

3.2 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或截至出售生效日期止(視適用情況而定)計入綜合收益表內。

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。

所有集團內公司間的交易、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。

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。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策概要(續)

3.2 綜合基準(續)

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)。

3.3 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。

基金管理服務的收入乃參考特定交易之完成(按實際提供的服務與將提供的總服務的比例進行評估)，於提供該等服務的會計期間獲確認。

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。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策概要(續)

3.4 投資物業

投資物業乃指持有作為賺取租金及／或作為資本增值及不由本集團佔用的物業。

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)將計入該項目取消確認期間的損益賬內。

3.5 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)是按成本值減其後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：

傢俱、裝置及設備	20% 至 33 $\frac{1}{3}$ %
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的基準入賬。

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。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策概要(續)

3.6 附屬公司

本公司財務狀況表所包括的於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。

3.7 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號的規定，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的一部分。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。

3.8 其他投資

其他投資包括黃金，並以公平值減出售成本列賬。公平值乃參考市場報價釐定。買賣黃金的銷售所得款項入賬列作收益並於損益中確認。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策概要(續)

3.9 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，以釐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過往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，則其減值虧損撥回按該準則以不超過前減值為限，以重估值增加處理。

3.10 金融工具

當本集團一個法定實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或金融負債而言，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」)、貸款以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。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策概要(續)

3.10 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短期內出售；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)於綜合全面收益表呈列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價釐定。

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(包括應收附屬公司、共同控制公司及同系附屬公司賬款、已付按金、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)。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策概要(續)

3.10 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指定為或並無分類為FVTPL的金融資產、貸款及應收賬款或持有至到期投資的非衍生工具。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，減值虧損數額確認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。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策概要(續)

3.10 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

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。

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銷。隨後收回已被撇銷的款項時，將於損益表入賬。

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分類為金融負債或股本投資。

股本投資工具是證明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。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策概要(續)

3.10 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的差額於損益表內確認。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策概要(續)

3.11 股份付款交易

權益結算股份付款交易

本集團為其董事及僱員的薪酬實施權益結算股份酬金計劃。

以發放購股權費用作為交換的所有所得服務均按其公平值計量。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。

3.12 稅項

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據日常業務的溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣稅的項目作出調整，按呈報期間結束時已頒佈或實際已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃因就財務報告而言資產及負債的賬面值與就稅務而言的相關金額的暫時差額而確認。除商譽及不影響會計或應課稅溢利的已確認資產及負債之外，所有暫時差額的遞延稅項負債均會確認。倘可動用可扣稅的暫時差額抵銷應課稅溢利時，遞延稅項資產方會確認。遞延稅項乃按預期於有關資產變現或有關負債結算的期間適用的稅率，根據呈報期間結束時已頒佈或實際已頒佈的稅率計算。

對於計量遞延稅項金額時用於釐定適合稅率的一般規定而言，有一個例外情況，即投資物業是根據香港會計準則第40號「投資物業」而按公平價值列賬。除非該推定被推翻，否則此等投資物業的遞延稅項金額是以出售此等投資物業時所適用的稅率以及按其於報告日期的賬面值而計量。若投資物業是可計提折舊並根據一個商業模式而持有，而該商業模式的目的是隨著時間推移而消耗該物業所體現的絕大部份經濟利益(而不是通過出售)時，該推定即被推翻。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策概要(續)

3.12 稅項(續)

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及共同控制實體的投資而引致的應課稅臨時差額而確認，惟若本集團可控制臨時差額對沖及臨時差額有可能未必於可見將來對沖的情況除外。

所得稅於損益賬內確認，惟倘所得稅與於其他全面收益內確認的項目相關除外，在此情況下，稅項亦在其他全面收益中確認。

3.13 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。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策概要(續)

3.14 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。

3.15 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，乃在合資格資本化的貸款成本中扣除。

所有其他貸款成本於其產生期間在損益賬內確認。

3.16 分部呈報

本集團根據匯報予執行董事的定期內部財務資料確定經營分部及編製分部資料，定期內部財務資料乃供執行董事決定本集團業務部分資源分配及審核該部分表現之用。

除非該等分部在產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法，以及規管環境性質方面擁有類似特徵及屬類似，否則在個別層面屬重大的經營分部不會因財務報告而合併。倘符合大部分上述標準，在個別層面並不重要的經營分部可予合併。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策概要(續)

3.17 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重新換算。按歷史成本以外幣入賬的非貨幣項目不作重新換算。

結算貨幣項目及重新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，惟倘匯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，在此情況下有關匯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。重新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，本集團海外業務的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的出售，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，則對應非控股權益部份的累計匯兌差額，並不於損益賬內確認。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策概要(續)

3.18 撥備及或然負債

倘因過往事件而引致現有責任(法定的或推定的)且了結該責任可能須使得附帶有經濟利益的資源出現外流，則確認撥備，惟責任金額須能夠可靠估計。

倘貼現影響屬重大，就撥備所確認的金額為了結責任預計所需的日後開支於報告日期的現值。隨著時間而增加的已貼現現值金額於損益內的財務費用中列賬。

若流出經濟利益的可能性較低或相關數額未能作出可靠估計時，該責任將披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極低者除外。僅由於一項或多項未來事項之發生或不發生而確認是否存在之可能責任亦須披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極低者除外。

3.19 退休福利成本

本集團支付予強制性公積金計劃及其他界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。

3.20 關聯方

- (a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親與本集團有關聯：
- (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本公司母公司的主要管理層人員。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策概要(續)

3.20 關聯方(續)

- (b) 倘符合以下任何條件，則某一實體與本集團有關聯：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
 - (ii) 某一實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體所在集團旗下成員公司的聯營公司或合營公司)。
 - (iii) 兩家實體均為同一第三方的合營公司。
 - (iv) 某一實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)界定人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)所界定人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層人員。

與該人士關係密切的家庭成員是指他們在與實體進行交易時，預期可能會影響該人士或受該人士影響的家庭成員並包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士的配偶或同居伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士的配偶或同居伴侶的受撫養人。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

四. 出售持作買賣金融工具的銷售所得款項

本集團於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度出售持作買賣金融工具銷售所得款項(附註23)分別約為港幣911,426,000元及港幣163,480,000元。

於二零一二年和二零一一年年度，根據本集團的會計準則及按照香港會計準則第39號，把持作買賣的金融工具出售的收益或虧損，或其公平價值變動所產生的未變現收益或虧損，於綜合收益表呈列為持作買賣的金融工具公平值變動產生的收益／(虧損)。

五. 分部資料

向本公司執行董事(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交付或提供的商品或服務種類。

具體而言，本集團於香港財務報告準則第8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－投資於各種證券及產生投資收入
3. 基金管理－為物業發展提供管理及行政服務

收入及開支乃參考匯報分部所產生的銷售額及其產生的開支分配至該等分部。由於資源要求各不相同，各經營分部實行單獨管理。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

五. 分部資料(續)

以下為本集團按匯報及經營分部劃分的來自經營業務的收入及業績分析。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣(千元)	證券及 其他投資 港幣(千元)	基金管理 港幣(千元)	合計 港幣(千元)
分部收入	11,855	947,195	2,921	961,971
減：出售持作買賣金融工具的 銷售所得款項	—	911,426	—	911,426
綜合收益表中所呈列之營業額	11,855	35,769	2,921	50,545
分部業績	10,195	20,534	2,921	33,650
銀行存款利息收入				2,313
應佔共同控制公司業績				2,184
可供出售投資減值虧損				(330)
未能分配之企業支出				(12,491)
財務費用				(16,682)
除所得稅前溢利				8,644

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	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)
		(重示)	(重示)
分部收入	12,272	218,571	230,843
減：出售持作買賣金融工具的銷售所得款項	—	163,480	163,480
綜合收益表中所呈列之營業額	12,272	55,091	67,363
分部業績	9,365	6,998	16,363
銀行存款利息收入			768
出售附屬公司的虧損			(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)
除所得稅前虧損			(16,527)

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

五. 分部資料(續)

除向首席營運決策者呈報之證券及其他投資分部收益內收錄出售持作買賣金融工具銷售所得款項外，營運分部的會計政策與香港財務報告準則第8條所述的本集團會計政策相同。分部業績為各分部之除稅前溢利或虧損而未計及分配銀行存款利息收入、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。此作為向首席營運決策者(即執行董事)匯報的方法，以進行資源分配及表現評估。

分部資產及負債

本集團的資產及負債按匯報分部的分析如下：

	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
資產		
分部資產		
— 物業投資	395,713	152,842
— 證券及其他投資	344,394	559,809
未分配資產	334,509	471,257
綜合資產總值	1,074,616	1,183,908
負債		
分部負債		
— 物業投資	11,903	7,603
— 證券及其他投資	1,922	83
— 基金管理	8,795	—
未分配負債	559,442	688,098
綜合負債總值	582,062	695,784

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、銀行短期存款、銀行存款及現金之外，所有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、應付稅務、貸款及遞延稅項負債之外，所有負債均分配至各匯報分部。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

五. 分部資料(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	物業投資 港幣(千元)	證券 及其他投資 港幣(千元)	基金管理 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(附註)	242,139	27	—	242,166
折舊	78	108	—	186
投資物業公平值變動產生的收益	465	—	—	465
持作買賣金融工具公平值變動產生的收 益	—	21,272	—	21,272

截至二零一一年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	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(附註)	9,690	357	10,047
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	—	8,195	8,195

附註：

於往年支付港幣9,690,000元為購買投資物業的按金已於本年度確認及轉移為添置投資物業。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

五. 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權益除外)按有關其經營業務資產的地理位置分類，詳列於下：

	由外間客戶獲得的收入		非流動資產	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
		(重示)		
香港	39,229	54,780	251,864	9,802
中國其他地區	10,693	12,272	143,259	142,905
其他	623	311	—	—
	50,545	67,363	395,123	152,707

有關主要客戶的資料

於本年度及過往年度，並無個別客戶的收入貢獻多於本集團總銷售額的10%。

六. 其他收入

	二零一二年	二零一一年
	港幣(千元)	港幣(千元)
銀行存款利息收入	2,313	768
其他收入	331	—
	2,644	768

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

七. 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，本公司董事可向所有合資格僱員(包括本公司及其附屬公司董事)授出購股權，以供認購本公司股份。

於二零一二年十二月三十一日，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(二零一一年：9,600,000股)，佔本公司於該日已發行股份的2.15%(二零一一年：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份的10%。在未取得本公司股東批准前，向任何個別人士授出及可能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期至二零一一年六月二十二日止期間內隨時行使。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 二零一一年六月二十二日	港幣1.4元

於往年，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(二零一一年：零)。

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年度，本集團就本公司授出的購股權確認總支出港幣5,579,000元。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

八. 財務費用

財務費用為須於五年內悉數償還的貸款利息。

九. 所得稅

	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
本集團經營業務的稅項包括：		
即期稅項		
香港利得稅	19	—
海外所得稅	1,059	1,698
	1,078	1,698
往年過度撥備		
海外所得稅	(751)	—
	327	1,698
遞延稅項		
當年度(附註30)	1,672	54
	1,999	1,752

兩年內的香港利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，本公司的相關中國附屬公司按25%的稅率計算。

遞延稅項細節於附註30列出。

年內所得稅開支可調節至綜合收益表除稅前溢利/(虧損)如下：

	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
除稅前溢利/(虧損)	8,644	(16,527)
於各司法管轄區利潤的適用稅率計算之稅項	572	(2,227)
不可扣減支出的稅務影響	6,920	7,059
不用課稅收入的稅務影響	(5,113)	(3,161)
應佔共同控制公司業績的稅務影響	(360)	(166)
未確認稅務虧損的稅務影響	31	373
未確認暫時差額的稅務影響	(349)	—
動用稅務虧損的稅務影響	(574)	—
因適用稅率增加而對遞延稅項期初餘額的影響	1,623	—
於往年過度撥備	(751)	—
其他	—	(126)
所得稅支出	1,999	1,752

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

十. 年內溢利／(虧損)

	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
本年度溢利／(虧損)：		
已扣除：		
核數師酬金		
— 本年度	711	1,200
— 往年撥備不足	76	15
	787	1,215
營業租賃物業租金支出	613	180
退休福利計劃供款(董事酬金支付款項除外)	371	79
及已計入：		
淨匯兌虧損	1,506	—
投資利息收入	34	49
持作買賣的金融工具股息收入	3,829	600
淨匯兌收益	—	182
投資物業的總租金收入	11,855	12,272
扣除：年內產生租金收入的投資物業的直接營運支出	(138)	(284)
	11,717	11,988

於本年度分屬於本公司股東的合併溢利港幣6,645,000元(二零一一年：合併虧損港幣18,699,000元)及公司虧損港幣19,352,000元(二零一一年：溢利港幣100,221,000元)已於本公司的財務報表內處理。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

十一. 董事酬金

六名(二零一一年：八名)董事各自的已付或應付酬金詳列如下：

二零一二年

	李振宇	沈培英	李洪波	羅子璘	盧煥波	鄭允	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)	二零一二年 港幣(千元)
袍金	150	150	150	151	151	151	903
其他酬金	—	—	—	—	—	—	—
總酬金	150	150	150	151	151	151	903

二零一一年

	李振宇	沈培英	李建波	趙雁傑	李洪波	羅子璘	盧煥波	鄭允	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)	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

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年並無董事放棄任何酬金。

截至二零一二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。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

十二. 五名最高薪酬人員

截至二零一二年十二月三十一日止年度期間的五名最高薪酬人員並無包括董事。截至二零一一年十二月三十一日止年度期間，本集團的五名最高薪酬人員包括兩名董事，其酬金的詳情納入上文附註11所披露的款項內。

除本公司董事外，五名(二零一一年：三名)最高薪酬人士如下：

	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
薪酬及其他福利	2,966	669
購股權費用	—	349
退休福利計劃供款	104	20
	3,070	1,038

其酬金介乎於以下範圍：

	二零一二年 僱員人數	二零一一年 僱員人數
港幣 1,000,000 元以下	5	3

已支付或應付予資深管理層成員(包括現任或過去之本公司董事)的酬金介乎於以下範圍：

	二零一二年 人員人數	二零一一年 人員人數
零至港幣 1,000,000 元	6	6
港幣 1,000,000 至 1,500,000 元	—	1
港幣 2,000,000 至 2,500,000 元	—	1

十三. 股息

本公司於截至二零一一年及二零一二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。

十四. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃根據年度溢利港幣 6,645,000 元(二零一一年：虧損港幣 18,699,000 元)及年內已發行 445,500,000 股普通股(二零一一年：445,500,000 股普通股)計算。

計算每股攤薄盈利／(虧損)時假設並無行使本公司的尚未行使購股權，原因是該等購股權的行使價較於二零一二年及二零一一年的平均市價為高。

財務報表附註

截至二零一二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	
二零一一年一月一日	311,428
匯率調整	10,814
公平值增加	722
出售附屬公司	(180,371)
二零一一年十二月三十一日	142,593
匯率調整	(28)
添置	251,829
公平值增加	465
二零一二年十二月三十一日	394,859

本集團之投資物業包括：

	二零一二年	二零一一年
	港幣(千元)	港幣(千元)
以中期租約方式持有的物業：		
— 位於中國其他地區及香港	394,859	142,593

本集團位於中國及香港的投資物業於二零一二年及二零一一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。於二零一二年十二月三十一日及二零一一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465,000元(二零一一年：港幣722,000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。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

十六. 物業、機器及設備

本集團	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)
成本			
二零一一年一月一日	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
匯率調整	(1)	—	(1)
添置	—	27	27
二零一二年十二月三十一日	551	279	830
折舊			
二零一一年一月一日	1,032	1	1,033
匯率調整	33	—	33
年內支出	87	43	130
於出售時撇銷	(816)	—	(816)
二零一一年十二月三十一日	336	44	380
年內支出	106	80	186
二零一二年十二月三十一日	442	124	566
賬面淨值			
二零一二年十二月三十一日	109	155	264
二零一一年十二月三十一日	216	208	424

十七. 投資於附屬公司

	本公司	
	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
非上市股份，按成本計	20	20
視作注資(附註20)	31,875	13,429
	31,895	13,449

有關本公司的附屬公司於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之詳情載於附註40。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

十八. 共同控制公司權益

	本集團	
	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
按成本計非上市	4,531	3,525
攤佔收購後溢利及其他全面收入	2,184	1,006
	6,715	4,531

本集團於二零一二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 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

有關本集團於共同控制公司的權益的財務資料概要乃使用權益法計算，現載列如下：

	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
非流動資產	4,606	2,679
流動資產	4,791	2,710
流動負債	(2,682)	(858)
於損益賬內確認的收入	5,430	1,136
於損益賬內確認的開支	(3,246)	(130)

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

十八. 共同控制公司權益 (續)

應收共同控制公司的賬款乃無抵押、免息及無固定還款期。

於二零一二年十二月三十一日，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 (二零一一年：586,000 美元) 的注資。

十九. 可供出售投資

	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
非上市股本投資，按成本計	36,418	31,766
可供出售投資減值虧損	(330)	—
	36,088	31,766

非上市股本投資指對在香港境外註冊成立的私人實體(本集團持有投資公司的股權不足 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。本集團在短期內並無意出售此投資。

在非上市股本投資當中，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，1,400,000 美元 (二零一一年：800,000 美元) 已支付並分類為可供出售投資，而餘款應自合約日期起計三年內 (即二零一四年七月二十八日或之前) 支付。根據該合約，倘本集團並未支付餘款，接受投資一方可就可能沒收本集團持有之已催繳股款但尚未繳足股款之股份發出通知。

二十. 應收附屬公司及同系附屬公司賬款

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，根據彼等於二零一二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 257,980,000 元 (二零一一年：港幣 94,616,000 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。截至二零一二年十二月三十一日止年度，應收附屬公司的本金款項已初步調整至其公平值，而相應增加港幣 31,875,000 元 (二零一一年：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。應收附屬公司賬款的實際利率為每年介乎 2.26% 至 2.69% (二零一一年：2.69%)，相當於相關附屬公司的借貸利率。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

十一. 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（「諒解備忘錄」）。第三方將協助本集團於香港及海外物色潛在物業投資機會。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須按要求退還。基於此合作為找尋合適的投資機會，董事預期無法自二零一一年十二月三十一日起計一年內回收可退回按金。據此預期，於二零一一年十二月三十一日，該筆款項被歸類為非即期。

因歐洲主權債務危機引起市場負面情緒及自簽訂諒解備忘錄後第三方並未能尋找合適的境外投資機會，故此於二零一二年六月十五日，盛能、杭州盛能及第三方同意就諒解備忘錄而訂立一份補充協議以終止投資合作；據此，已付及已收可退回按金已於二零一二年六月三十日前悉數退還及償還。

十二. 按金及預付款項

本集團按金及預付款項包括應收承租人款項港幣328,000元（二零一一年：港幣231,000元）。

截至報告期末，並沒有就於三個月內到期的應收租金作出減值虧損撥備，亦沒有向租戶授與信貸期。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

十三. 持作買賣的金融工具

	本集團	
	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
上市證券：		
－於香港上市的股本證券	118,039	54,243
－於中國及美國上市的股本證券	38,326	34,466
－於美國上市的債務證券	—	420,116
	156,365	508,825

所有上市證券的公平值參考相關交易所所報的市場買價釐定。

本集團持有的上市證券均主要於香港及美國上市。本集團維持一套涉及銀行、金融服務及能源等行業分佈的多元化投資的組合。因此，本集團上市證券的價值在很大程度上受到以下因素所影響：美國政府的信貸評級、歐洲主權債務、美國經濟復甦、香港及美國證券市場的穩定性及商品價格波動等。

市值港幣65,905,000元(二零一一年：零)於香港聯交所及紐約證券交易所上市的股本證券已抵押予銀行以擔保授予本集團的信貸。截至二零一二年十二月三十一日，本集團並沒有使用此信貸。

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。買賣黃金的銷售所得款項均入賬列作收益並於損益中確認。

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的現金及存款。

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0.39%(二零一一年：0.01%及1%)。

約港幣21,210,000元(二零一一年：零)的銀行結餘已抵押予銀行以擔保授予本集團的信貸融資。截至二零一二年十二月三十一日，本集團並沒有使用此信貸。

於二零一二年十二月三十一日，本集團約港幣41,887,000元(二零一一年：港幣161,055,000元)的銀行結餘乃以人民幣計值，該筆款項現存放於中國的銀行及金融機構。人民幣目前在國際市場中並非可自由兌換貨幣。人民幣兌換外幣以及將人民幣匯出中國須遵守中國政府所頒佈的外匯管制規則及規例。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

二十六. 其他應付賬款及應計費用

本集團其他應付款項及應計費用包括租戶的按金為港幣4,735,000元(二零一一年：港幣2,136,000元)。

二十七. 貸款

以下為貸款的到期日概況：

	本集團	
	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
即期：		
非抵押－1年內到期	61,664	—
非即期：		
無抵押－超過1年但於2年內到期	496,833	500,000
	558,497	500,000

於流動負債項下的本集團貸款由本集團的同系附屬公司遠洋地產有限公司以委托貸款形式在國內提供，此為無抵押，並須於二零一三年五月悉數償還及按固定利率計息。本集團於二零一二年十二月三十一日委託貸款的平均利率為每年7.34%(二零一一年：零)。

於非流動負債項下的本集團及本公司貸款指銀行貸款，其屬無抵押，須於二零一四年悉數償還並按浮動利率計息。於二零一二年十二月三十一日銀行貸款的平均利率為每年2.26%(二零一一年：2.69%)。此銀行貸款是由本集團的最終控股公司遠洋地產控股有限公司作出擔保。

二十八. 股本

	股份數目		金額	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
每股港幣0.05元的普通股				
法定股本：				
年初	4,200,000,000	700,000,000	210,000	35,000
於二零一一年六月二十三日增加(附註)	—	3,500,000,000	—	175,000
年末	4,200,000,000	4,200,000,000	210,000	210,000
已發行及繳足股本：				
年初及年末	445,500,000	445,500,000	22,275	22,275

附註：

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。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

二十九. 股份溢價及儲備

本集團

本集團的股份溢價及儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

	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				
於二零一一年一月一日	153,728	—	142,965	296,693
年內溢利	—	—	100,221	100,221
購股權費用(附註7)	—	5,579	—	5,579
二零一一年十二月三十一日	153,728	5,579	243,186	402,493
年內虧損	—	—	(19,352)	(19,352)
二零一二年十二月三十一日	153,728	5,579	223,834	388,141

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 港幣(千元)
於二零一一年一月一日	8,216
於損益內扣除	54
出售	(3,713)
匯兌調整	313
於二零一一年十二月三十一日	4,870
於損益內扣除	1,672
匯兌調整	(1)
於二零一二年十二月三十一日	6,541

於報告期間末，本集團的未使用稅項虧損約港幣53,104,000元(二零一一年：港幣54,402,000元)作為抵銷未來溢利。稅項虧損須由香港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。

關於境內附屬公司約港幣2,474,000元(等值約人民幣2,000,000元)的未分配利潤之暫時差額(二零一一年：零)並未有確認為遞延稅項，因本集團仍處於能控制安排回撥此暫時差額的時間及可能此差額並不會於可見的將來回撥。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三十一. 經營租賃承擔

本集團作為承租人：

於報告日期，本集團有關租賃房屋的不可撤銷之經營租賃承擔，於下列期內之未來最低租金到期支出為：

	本集團	
	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
一年內	2,184	716
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,248	550
	6,432	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。協定租賃期為一至四年，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5中披露。本集團持有的物業均有已承諾租戶，物業之租賃期為一至三年，租金於租約期內是固定的。

於報告日期，本集團與租戶訂有不可撤銷之經營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	
	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
一年內	13,541	6,254
第二至第五年(包括首尾兩年)	8,793	2,275
	22,334	8,529

三十二. 資本承擔

	本集團	
	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 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18)	4,543	4,554
— 向非上市股本投資注資(附註19)	4,651	9,327
	9,194	68,791

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三三. 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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，於綜合收益表內扣除的退休福利費港幣371,000元(二零一一年：港幣79,000元)乃本集團按計劃規則指定的比率向計劃供款。

三四. 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、應收同系附屬公司款項及短期貸款以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11披露。

除於財務報表其他地方所披露的該等關聯方交易外，於年內，本集團與其關聯方訂立以下交易。有關交易乃按本集團董事釐定的估計市場價格進行。

	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
與同系附屬公司的交易：		
— 租金	802	542
— 樓宇管理費	60	20
— 維修及保養	—	301
	862	863

三五. 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貸款(附註27)及本公司擁有人應佔之權益(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。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三十五 資本風險管理 (續)

以下為於報告期末的淨借貸比率：

	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
負債	558,497	500,000
現金及現金等值	(399,244)	(274,489)
淨負債	159,253	225,511
權益	492,554	488,124
淨借貸比率	32.3%	46.2%

三十六 金融工具

(a) 金融工具的分類

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
金融資產				
可供出售投資	36,088	31,766	—	—
FVTPL—持有作買賣	156,365	508,825	—	—
借貸及應收賬款	1,352	186,570	838,512	833,879
現金及現金等值	399,244	274,489	32,646	74,772
金融負債				
已攤銷成本	570,447	688,026	497,667	502,710

(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。

(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。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三六. 金融工具 (續)

(c) 外幣風險管理 (續)

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	
	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)	二零一一年 港幣(千元)
本集團				
美元	9,188	9,722	—	—
人民幣	15,623	239,723	—	—
港幣	244,550	85,640	160	—
	269,361	335,085	160	—
本公司				
美元	8,192	8,566	—	—
人民幣	10,363	49,471	—	—
	18,555	58,037	—	—

本集團自過往年度起已採用被認為行之有效的管理外幣風險的政策。

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。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三六. 金融工具 (續)

(c) 外幣風險管理 (續)

外幣敏感度 (續)

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)數指於二零一二年的溢利增加/(減少)或於二零一一年的虧損減少/(增加)。

	二零一二年		二零一一年	
	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)	
本集團				
人民幣兌港幣	10% (10%)	1,562 (1,562)	10% (10%)	23,972 (23,972)
本公司				
人民幣兌港幣	10% (10%)	1,036 (1,036)	10% (10%)	4,947 (4,947)

(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，並將於二零一三年及二零一四年全數償還。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。

本集團自過往年度起已採用被認為行之有效的管理利率風險的政策。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三六. 金融工具 (續)

(d) 利率風險管理 (續)

利率敏感度

以下的敏感度分析乃基於非衍生金融工具(指二零一二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，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的表現則增加／減少港幣2,484,000元(二零一一年：港幣2,500,000元)。

(e) 其他價格風險

本集團於本報告期末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。

本集團自過往年度起已採用被認為行之有效的管理其他價格風險的政策。

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%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的收益因持有作買賣的金融工具的公平值變動而減少／增加港幣15,636,500元(二零一一年：虧損將減少／增加港幣50,883,000元)。

本公司於報告日期並無持有上市股本投資，故不會面臨其他價格風險。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三六. 金融工具 (續)

(f) 信貸風險管理

除附註21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。

已付可退回按金全部由已收可退回按金作抵押；因此董事認為信貸風險有限。於附註21已註譯，已付及已收可退回按金已於年內分別悉數退還及償還。

本公司的信貸風險集中於總資產約96%(二零一一年：91%)，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。

本集團自過往年度起已採用被認為行之有效的信貸政策，將本集團面臨的信貸風險控制在適宜的水平之內。

(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。

本集團自過往年度起已採用被認為行之有效的流動資金政策以管理流動資金風險。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三六. 金融工具 (續)

(g) 流動資金風險管理 (續)

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。

本集團	加權平均 實際利率	於要求時	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
		或於一個月 內償還					
	%	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
二零一二年十二月三十一日							
其他應付賬款及應計費用	—	3,150	5	8,794	4,736	16,685	16,685
貸款	3.30	1,300	3,732	70,257	506,062	581,351	558,497
		4,450	3,737	79,051	510,798	598,036	575,182
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
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
本公司							
	加權平均 實際利率	於要求時	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
		或於一個月 內償還					
	%	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
二零一二年十二月三十一日							
其他應付賬款及應計費用	—	834	—	—	—	834	834
貸款	2.85	1,300	2,601	7,802	506,062	517,765	496,833
		2,134	2,601	7,802	506,062	518,599	497,667
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
貸款	2.69	—	2,242	10,088	521,296	533,626	500,000
		2,710	2,242	10,088	521,296	536,336	502,710

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三六. 金融工具 (續)

(h) 金融工具的公平值

本集團已採用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」，該準則對公平值計量的披露引入了三層等級，並規定就公平值計量的相關可靠性提供額外披露。

該等級根據計量有關金融資產及負債的公平值所使用的主要資料輸入值的相對可靠性，將金融資產及負債劃分為三級。公平值等級分為以下各級：

- 一級： 相同資產及負債於活躍市場中所報價格(未經調整)；
- 二級： 就資產或負債而直接(即價格)或間接(即從價格推衍)可觀察的資料輸入值(不包括一級所載的報價)；及
- 三級： 並非根據可觀察的市場數據得出的有關資產或負債的資料輸入值(無法觀察的資料輸入值)。

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相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未經調整)得出。於二零一二年十二月三十一日，持作買賣的金融工具之公平值為港幣156,365,000元(二零一一年：港幣508,825,000元)。

除附註23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。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三十七. 主要會計估計及判斷

在附註3所述本集團的會計政策時，管理層已根據過往經驗及其他因素(包括相信於有關情況下屬合理的未來事件預計)作出多項估計及判斷，並持續評估此等估計及判斷。產生重大風險致使下一財政年度的資產及負債賬面值大幅調整或可嚴重影響財務報表中已確認數額的估計不確定因素及會計判斷的主要來源載列如下：

- (a) 如附註3.4及15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。
- (b) 於每個報告期末，董事根據香港會計準則第39號審閱可供出售投資(附註19)從而評估有否減值。此確定需有顯著的判斷，在作出判斷時，董事評估被投資者的財務穩健度及短期內的前景，已包括的因素如行業及分部的表現，科技變動及經營及財務現金流量。

三十八. 報告期後事項

出售附屬公司

於二零一三年二月八日，本公司訂立買賣協議(「出售協議」)，據此，本公司有條件同意按總現金代價約人民幣138,000,000元(相等於約港幣171,000,000元)向獨立第三方泰熙控股有限公司出售於直接全資附屬公司順迪投資有限公司的全部已發行股本。該代價將以現金結算。於出售完成後，順迪投資有限公司將不再為本公司的附屬公司。有關詳情載述於日期為二零一三年二月八日的公告中。

由於上述交易須待出售協議所載列的多項條件於出售完成前達成之後方可作實，因此預期出售分屬於該附屬公司的資產和負債將不會獲重新分類為持作出售的資產和負債及不會於財務狀況表中分開呈列。

出售交易預期將於自買賣協議日期起計十二個月內完成。

順迪投資有限公司的業務已包括於本集團的分部資料中的物業投資業務中。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

三十八. 報告期後事項 (續)

出售盛聰投資有限公司的股份

於二零一一年九月五日，本集團與遠洋地產(香港)有限公司(「遠洋地產(香港)」)就成立及管理共同控制實體(附註18)訂立框架協議，致使成為本集團的投資平台，以投資若干中國房地產項目，並擴大本集團的物業相關投資收入來源。根據該協議，其中一家共同控制公司 Sino Prosperity Real Estate Limited 透過 Sino Prosperity Real Estate (GP) L.P. 的全資附屬公司 Sino Prosperity Holdings One(「Fund Holdco One」)持有盛聰投資有限公司(「盛聰」)的49%股權。盛聰從事於投資控股，並持有一家在中國大連從事物業發展的中國公司的100%股權。

於二零一三年二月八日，Fund Holdco One 與遠洋地產(香港)訂立股份購買協議。根據此協議，Fund Holdco One 同意按 103,318,000 美元(或等值之其他貨幣)的價格向遠洋地產(香港)出售其於盛聰的所有權益以及 Fund Holdco One 向盛聰墊款的未償還股東貸款相關部分。預期此出售將於二零一三年三月八日或之前完成。

三十九. 可比較數據

若干於綜合收益表載列的可比較數據已獲重示以符合本年度的呈列基準。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

四十. 附屬公司

二零一二年及二零一一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/ 登記地點	主要營運地點	已發行/ 註冊及繳足股本	本公司持有的		主要業務
				已發行/註冊資本百分比 二零一二年	二零一一年	
				%	%	
環保資源有限公司	香港	香港	港幣10,000元	100*	100*	不活躍
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	香港	香港	港幣2元	100*	100*	證券投資
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	香港	香港	港幣1元	100	100*	不活躍
盛洋地產(香港)有限公司	香港	香港	港幣1元	100	100*	投資控股
捷兆有限公司	香港	香港	港幣1元	100	100	不活躍
巨興投資有限公司	香港	香港	港幣1元	100	100	不活躍
盛能發展有限公司	香港	香港	港幣1元	100*	100	投資控股
環懋創富有限公司	香港	香港	港幣1元	100	—	不活躍
俊德創富有限公司	香港	香港	港幣1元	100	—	不活躍
機明有限公司	開曼群島	香港	1美元	100*	100	投資控股
億暉有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	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	100	物業投資
錦盈投資有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	100	投資控股
盛海有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	100	不活躍
盛茂投資有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100*	100	投資控股
騰海有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	100	不活躍
騰盈控股有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	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	100	投資控股

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

四十. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 登記地點	主要營運地點	已發行/ 註冊及繳足股本	本公司持有的		主要業務
				已發行/ 註冊資本百分比 二零一二年	二零一一年	
				%	%	
建高控股有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	—	物業投資
翹楚控股有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	—	物業投資
卓能控股有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	—	投資控股
卓貿控股有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	—	物業投資
名基發展有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	—	投資控股
盛洋海外投資有限公司 (前稱盛鑫控股有限公司)	英屬處女群島	香港	1美元	100	—	不活躍
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	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	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)	二零一二年 港幣(千元)
		(重列)		(重示)	
營業額	1,782,553	24,678	18,727	67,363	50,545
除所稅前溢利／(虧損)	(87,146)	89,015	(24,965)	(16,527)	8,644
所得稅	(1,812)	(10,232)	(1,372)	(1,752)	(1,999)
本年度溢利／(虧損)	(88,958)	78,783	(26,337)	(18,279)	6,645

綜合財務狀況表

於十二月三十一日

	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)	二零一二年 港幣(千元)
資產總值	841,848	913,370	538,062	1,183,908	1,074,616
負債總額	(255,535)	(242,966)	(22,586)	(695,784)	(582,062)
	586,313	670,404	515,476	488,124	492,554
權益分屬於：					
母公司權益持有人	555,380	636,098	501,140	488,124	492,554
非控股權益	30,933	34,306	14,336	—	—
	586,313	670,404	515,476	488,124	492,554

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司
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