

年報 2012



目錄

2	主席報告書
8	董事簡介
11	高級管理層簡介
12	董事會報告
20	企業管治報告
32	獨立核數師報告
34	綜合收益表
36	綜合全面收入表
37	綜合財務狀況表
39	財務狀況表
40	綜合權益變動表
41	綜合現金流量表
43	財務報表附註
106	物業詳情
107	五年財務摘要
108	公司資料

主席報告書

本人欣然呈報安寧控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度全年業績。

財務業績

本年度持續經營業務之營業額為337,241,000港元(二零一一年：333,485,000港元)，較去年輕微增加1.1%。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司持有人應佔本集團溢利為22,770,000港元，去年則為36,253,000港元。溢利減少主要是由於已終止經營電訊業務截至二零一二年十二月三十一日止年度並無確認溢利。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得已終止經營業務溢利37,278,000港元，主要是由於本集團收回已終止經營電訊業務於過往年度存在爭議的服務費約43,205,000港元，該項服務費屬一次性及非經常性收入。儘管如此，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得持續經營業務溢利22,713,000港元，二零一一年則錄得虧損。本集團得以轉虧為盈主要是由於出售北京慧點科技開發有限公司8.95%股權獲得收益約13,500,000港元及本集團的金融工具投資表現錄得顯著改善。

業務回顧

時裝零售

詩韻－香港

詩韻香港的業務於二零一二年度經歷高低起伏，於第一季度錄得強勁銷售，而第二及第三季度則相繼下滑，但於第四季度又再次上升。截至二零一二年十二月三十一日止年度，全年銷售額為293,200,000港元，去年則為273,300,000港元，較去年增長7%。

毛利率輕微上升；而毛利為173,900,000港元，去年則為158,200,000港元，較去年增加10%。

除稅後溢利為20,200,000港元，去年則為29,100,000港元，較去年下降31%，主要是由於租金成本、工資以及折舊增加。

於二零一二年，詩韻香港開設兩間新店舖：

- 於二零一二年四月開設位於海港城的「Brunello Cucinelli」品牌專門店。
- 於二零一二年十二月開設位於太古廣場的「Paule Ka」品牌專門店。

此外，詩韻香港自二零一二年二月起擁有「Just Cavalli」品牌之香港專營權。

詩韻－中國

詩韻中國的總營業額為人民幣11,000,000元，與二零一一年相比近乎停滯。此乃由於零售市場疲弱及位於北京之金寶滙購物中心為期六個月的翻新工程所致。除稅後虧損為人民幣7,000,000元，去年則收支平衡並錄得邊際溢利，這主要是由於存貨撥備增加所致。

位於上海高島屋百貨的詩韻店於二零一二年十二月開幕，現正如其他新店舖處於發展初期，我們對該店的未來前景持樂觀態度。

帝奇諾

於二零一二年六月，我們在北京開設首間專門店，並將於二零一三年年底前在北京開設兩間新店。管理層正計劃拓展零售網絡，對象主要是華北地區的一、二線城市。

儘管歐美經濟表現持續不濟，中國經濟於二零一二年下半年卻出現復甦跡象。未來數年，全中國將會有大量零售商舖供應。然而，對於尤其位於一、二線城市的較著名及傳統高檔購物商場，我們預計租金將維持穩定或仍然處於上調周期。

經營渡假中心及俱樂部

香港顯達鄉村俱樂部(「顯達」)

顯達為香港最早開設的私人俱樂部之一。其位於荃灣，佔地面積合共超過400,000平方呎，顯達是進行休閒及戶外活動、舉行會議、晚宴及住宿的理想地點。顯達是少數為會員提供住宿設施的私人俱樂部之一。

顯達於二零一二年更側重於宴會及會議業務。該等收入已部分彌補為符合牌照規定所造成的團體住宿業務流失。

上海顯達渡假酒店有限公司(「上海顯達」)

上海顯達為本公司與上海興遠實業有限公司(「興遠」)於一九九二年在中國成立的中外合作經營企業，在上海市普陀區經營一所渡假俱樂部，為期30年。於二零零三年六月，上海顯達與上海麗致育樂經營管理有限公司(「上海麗致」)(為本集團擁有35%權益的聯營公司)訂立一項承包經營協議，年期由二零零三年七月一日起至二零一六年六月三十日止。目前，渡假俱樂部名為「洋洋顯達」，具備298間客房、會所會議中心及多項體育設施。

於二零一二年八月四日，本集團與興遠訂立兩份股權轉讓協議，向興遠有條件出售本集團於上海顯達的全部權益及於上海麗致的35%權益，總代價為人民幣70,000,500元；該兩項出售交易並已在本公司於二零一二年九月二十四日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准。

據此，興遠於二零一二年十月在共管賬戶存入首筆款項，而本公司亦於二零一三年一月根據上海顯達出售協議完成將上海顯達的8,898,610美元股東貸款資本化作為註冊資本。自此，上海顯達及上海麗致之營運正逐步移交至興遠。由於轉讓顯達批准及轉讓麗致批准(定義見本公司於二零一二年九月四日刊發之通函)之申請需要更多時間，各協議訂約方已同意將取得該等批准之最後完成日期由二零一三年三月三十一日延長至二零一三年八月三十一日。本公司已於二零一三年三月二十二日，就有關該延期另行作出公佈。

金融工具投資

由於歐債危機惡化及全球經濟放緩，香港股市以及全球金融市場在二零一二年上半年持續波動。在此投資環境下，本集團採取增加固定收入產品投資比例的策略，從而減低投資風險及保持穩定的收入。

二零一二年全年，持作買賣之金融工具及可供出售之債務投資之投資組合(不包括由天悅資產管理有限公司所發行之可換股債券及健亞股份之投資)為本集團帶來合共15,924,000港元之總收益(二零一一年：總虧損39,664,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，本集團持作買賣之金融工具及可供出售之債務投資之投資組合之總賬面值為278,329,000港元。

其他投資

天悅資產管理有限公司(「天悅」)

本集團透過其全資附屬公司Cosy Good Limited於二零一零年認購天悅發行之金額為100,000,000港元息率為12厘之可換股債券。天悅透過其全資附屬公司石家庄勒泰房地產開發有限公司(「勒泰」)實益擁有中國河北省石家庄市一個名為勒泰中心之商業地產項目(「該項目」)。勒泰中心包括四座塔樓(寫字樓、服務式公寓及酒店)及一個商業購物中心(零售商店、超市、餐館、電影院及停車場等)。該項目之佔地面積及建築面積分別約為62,000平方米及623,000平方米。

該商業購物中心於二零一二年十二月隆重開幕，該項目預計將於二零一三年全部完工。天悅管理層預計，於商場開幕後，該項目之物業銷售將有所改善。

健亞生物科技股份有限公司(「健亞」)

健亞為一家綜合性之特色藥廠，其業務範圍主要為開發新藥物、製藥，以及在台灣與區內市場進行藥物推廣及分銷。本集團擁有健亞12.38%股權。健亞自二零一二年一月十二日起於台灣證券櫃檯買賣中心(公開買賣)掛牌上櫃。

對抗糖尿病藥物DBPR108進行之「首次人體實驗」研究之第Ia期臨床試驗進展順利。安全性及藥物動力學評估結果令人滿意。中國內地市場之許可已被授予石藥集團有限公司(中國最大之新藥物開發醫藥公司之一)，標誌着DBPR108加快在世界第二大糖尿病市場之臨床發展。

於二零一二年十二月，健亞向必治妥收購之抗真菌漱口水MycostatinOS獲得台灣食品藥物管理局批准。MycostatinOS獲得批准將豐富健亞在癌症輔助治療方面之產品線。

北京慧點科技開發有限公司(「慧點」)

慧點於中國從事辦公室自動化軟件開發及解決方案項目。於二零一二年一月，本集團向慧點之行政總裁及由慧點員工組成之公司出售其於慧點之全部股權，所得款項總額為人民幣17,900,000元。該交易於二零一二年為本集團帶來約13,500,000港元之收益。所收取之款項總額存放在中國之資金共管賬戶，待有關政府機關(包括國家外匯管理局)批准後匯回香港。

重大之投資收購與出售

於二零一二年一月十六日，本公司間接全資擁有附屬公司獅龍有限公司訂立股權轉讓協議書，分別向維信豐(天津)投資合夥企業及姜曉丹先生出售慧點5.39%及3.56%之股權，代價分別為人民幣10,802,450元(相等於約13,179,000港元)及人民幣7,125,000元(相等於約8,693,000港元)(「慧點出售事項」)。慧點出售事項構成本公司一項須予披露交易，其詳情載於本公司日期為二零一二年一月十六日之公佈內。轉讓慧點股權之登記已於二零一二年一月二十九日完成，而出售所得款項的外匯清算工作仍在進行中。本集團現已不再持有慧點任何股權。

於二零一二年八月四日，(i)本公司訂立股權轉讓協議，向興遠有條件出售上海顯達之所有註冊資本，代價為人民幣46,750,000元(相等於約57,503,000港元)及(ii)本公司間接全資擁有附屬公司Jackpot International Business Inc.(「Jackpot」)連同其他賣方及興遠訂立股權轉讓協議，據此Jackpot有條件向興遠出售上海麗致35%之股權，代價為人民幣23,250,500元(相等於約28,598,000港元)(統稱為「上海顯達出售事項」)。上海顯達出售事項構成本公司一項須予披露及關連交易，詳情載於本公司日期為二零一二年九月四日之通函內。上海顯達出售事項已於本公司於二零一二年九月二十四日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准。

除上文所披露者外，截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至本報告日期，本集團概無進行其他重大之投資收購與出售。

流動資金及財務狀況

於二零一二年十二月三十一日，本集團之財務狀況穩健，持有現金及非抵押存款332,839,000港元(二零一一年：373,681,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，借貸總額為6,572,000港元(二零一一年：7,356,000港元)，其中4,165,000港元(二零一一年：4,110,000港元)須於一年內到期償還。於年度結算日，本集團之資本負債比率(即借貸總額與本公司權益持有人應佔權益之比率)為0.6%(二零一一年：0.7%)。於二零一二年十二月三十一日之流動比率為9.3倍(二零一一年：17.4倍)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之借貸及銀行結餘主要以港元、人民幣及美元為單位，而匯兌差額已於經審核財務報表內反映。本集團之所有銀行借貸均為以浮息計算。顯達之所有俱樂部債券均為免息。

本集團之進口採購主要以歐元、日元及美元結算。本集團會不時審閱其外匯狀況及市場情況，以決定是否需要進行任何對沖。

資產抵押

本集團於二零一二年十二月三十一日抵押其定期存款11,000,000港元(二零一一年：11,000,000港元)，作為取得金額達31,000,000港元(二零一一年：21,000,000港元)之一般銀行融資之抵押。

僱員及酬金政策

於本報告日期，本集團聘用286名僱員。本集團之酬金政策乃按僱員表現釐定，並符合各有關地區之薪酬趨勢。本集團提供僱員福利如職工保險計劃、公積金及退休金、酌情表現花紅以及外部訓練支援。

展望及策略

時裝零售

隨著租金不斷上升、大陸遊客消費減少以及零售疲弱，本集團展望二零一三年之經營更具挑戰。

本集團於二零一三年將開設兩間新店舖：二零一三年四月在新世界大廈開設的「Brunello Cucinelli」旗艦店及二零一三年第四季在又一城開設的「Just Cavalli」專門店。在西安陝西中大國際名品廣場開設的店舖進展順利，暫定將於二零一三年四月份開業。

我們將繼續致力於時裝業及為我們的客戶引進更多新品牌、改善品牌組合及在香港及中國的黃金地段開設店舖。我們的其他業務重心為發展私人品牌「帝奇諾」。憑藉良好的業務及營銷計劃，品牌認知度將得到進一步提升。

經營渡假中心及俱樂部

為扭轉顯達的虧損狀況，管理層將著全力為該俱樂部制定新的可行計劃，以維持業務增長，並繼續就顯達的長遠發展物色合適的合作夥伴。

投資

本集團持續尋求潛力優厚的投資機會，以提升本集團的價值及盈利能力。本集團擁有雄厚的財務實力及淨現金狀況，更能靈活地把握投資商機。



致謝

本人謹此歡迎王劍虹女士於二零一二年十一月起加入詩韻擔任營運總監。王女士於奢侈品零售方面的豐富經驗及學識將令本集團從中受益。

趙世曾博士及黃承龍先生已辭任本公司之董事，自二零一三年一月一日起生效。本人謹藉此機會對趙博士及黃先生在任期間對本公司所作出之寶貴貢獻致以衷心感謝。

本人謹藉此機會感謝管理團隊及員工對本集團所作出之貢獻。本人亦謹此感謝各股東、業務夥伴及客戶之持續信任與支持。

主席兼代理行政總裁

梁榮江

香港，二零一三年三月二十二日

董事簡介

執行董事

梁榮江先生，六十六歲，本集團之主席兼代理行政總裁。梁先生於二零零零年十二月加入本集團為執行董事，並自二零零一年三月出任主席。梁先生亦同時擔任本公司企業管治委員會、投資委員會及提名委員會之主席，本公司薪酬委員會之委員，以及本公司所有附屬公司之董事。梁先生擁有逾四十年之財務及地產發展管理經驗。梁先生現擔任華懋集團之集團執行董事、投資總監及執行委員會成員。梁先生亦同時擔任健亞生物科技股份有限公司(該公司之股份於台灣證券櫃檯買賣中心掛牌上櫃)之主席，及陽明海運股份有限公司(該公司之股份於台灣證券交易所上市)之監察人。梁先生為香港地產建設商會副會長暨執行委員會委員及香港地產行政學會資深會員。梁先生為Diamond Leaf Limited及Solution Bridge Limited之董事，該等公司根據證券及期貨條例第XV部均屬本公司之主要股東。

梁先生曾擔任卓能(集團)有限公司(該公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)之獨立非執行董事。

陳兆榮先生，四十八歲，於二零零八年十二月加入本集團。陳先生亦同時擔任本公司投資委員會之委員及本公司若干附屬公司之董事。陳先生於會計、稅務、財務及信託之專業，積逾二十年經驗。陳先生現擔任品創控股有限公司(該公司之股份於香港聯合交易所有限公司創業板上市)，以及中國地板控股有限公司及滉達富控股有限公司(該等公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)之獨立非執行董事。陳先生為香港會計師公會之會計師、澳洲會計師公會之會計師及澳門會計師公會之創會會員。陳先生持有悉尼大學經濟學士學位。

陳先生曾擔任泰盛實業集團有限公司(該公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)，寰亞礦業有限公司(該公司之股份於香港聯合交易所有限公司創業板上市)及Orient Energy and Logistics Holdings Limited(該公司之股份於法蘭克福證券交易所上市)之獨立非執行董事。

蔣耀強先生，四十八歲，於二零零三年十一月加入本集團，並自二零一一年三月出任本公司董事。蔣先生亦同時擔任本集團財務總裁，本公司企業管治委員會及投資委員會之委員，以及本公司若干附屬公司之董事。蔣先生負責本集團之整體財務管理。蔣先生擁有逾十八年專業會計工作及上市公司財務管理工作之經驗。蔣先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會之會員，以及香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。蔣先生亦為香港執業會計師。蔣先生持有香港中文大學工商管理學士學位。

梁煒才先生，六十二歲，於二零零零年十二月加入本集團。梁先生亦同時擔任本公司投資委員會之委員及本公司若干附屬公司之董事。梁先生現擔任華懋集團之執行董事兼集團庫務總監。梁先生擁有十六年銀行業經驗，曾掌管全球其一大銀行之全資附屬銀行的財務及資本市場部約十年。梁先生為蘇格蘭特許會計師公會之會員。梁先生持有理學士(工程系)學位。

楊永東先生，五十八歲，於二零零一年十月加入本集團為執行副總裁，並自二零零二年十一月出任本公司董事。楊先生亦同時擔任本公司企業管治委員會及投資委員會之委員，以及本公司若干附屬公司之董事。楊先生負責集團的投資業務。加入本集團前，楊先生於本港一間上市公司擔任董事總經理之私人助理逾十年，負責香港、中國及東南亞地區的投資及發展業務。楊先生亦曾出任一家美資銀行的商業貸款部經理及於一所國際會計師行出任核數師。楊先生於一九七八年考獲美國印第安納州大學的工商管理碩士學位，並於同年通過美國公認會計師公會的公開考試。

獨立非執行董事

陳正博士，五十八歲，於二零零三年二月加入本集團。陳博士亦同時擔任本公司審核委員會之委員。陳博士現擔任健亞生物科技股份有限公司(該公司之股份於台灣證券櫃檯買賣中心掛牌上櫃)之董事及總經理。在此之前，陳博士擔任美國健亞股份有限公司亞洲業務副總裁，亦曾於諾華製藥公司之新藥發明及研究方面工作八年。陳博士於生化藥制業務方面擁有廣泛經驗及專業知識，擁有逾三十篇著作及十項專利。陳博士持有美國紐約羅徹斯特大學化學博士學位。

羅國貴先生，五十三歲，於二零一零年六月加入本集團。羅先生持有澳洲新南威爾斯大學法律學士及法理學學士學位。羅先生於一九八四年獲澳洲新南威爾斯最高法院認可律師資格。羅先生於一九八七年起為香港律師會之會員。羅先生於香港執業逾二十年，現為羅國貴律師事務所之合夥人。羅先生現擔任豐德麗控股有限公司及萬裕科技集團有限公司(該等公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)之獨立非執行董事。

Ian Grant ROBINSON 先生，七十三歲，於二零零四年九月加入本集團。Robinson 先生亦同時擔任本公司審核委員會及薪酬委員會之主席，以及本公司提名委員會之委員。Robinson 先生為顧問及管理公司 Robinson Management Limited 之領導人。一九九五年該公司成立前，Robinson 先生出任國際會計師行安永會計師事務所之高級合夥人。自一九八零年，Robinson 先生一直駐於香港，為亞洲地區提供服務，並擁有多個主要國家會計經驗。Robinson 先生現擔任 China Medicine Corporation(該公司之股份於美國場外證券市場交易板報價)之獨立非執行董事及審核委員會主席，及 L&L Energy, Inc.(該公司之股份於納斯達克上市)之財務總裁。Robinson 先生亦擔任香港房屋協會之委員。Robinson 先生為澳洲會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。

Robinson 先生曾擔任 L&L Energy, Inc.(該公司之股份於納斯達克上市)，及 Revonergy Inc.(該公司之股份於美國場外證券市場交易板報價)之董事。

黃之強先生，五十八歲，於二零一零年六月加入本集團。黃先生亦同時擔任本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之委員。黃先生於財務、會計及管理方面積逾三十三年之經驗。黃先生為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員，以及英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員。黃先生亦為香港證券及期貨條例下之註冊負責人員，為漢華資本有限公司提供資產管理，就證券提供意見及就機構融資提供意見。黃先生持有澳洲阿得雷德大學工商管理碩士學位。

黃先生現擔任匯漢控股有限公司、泛海國際集團有限公司、世紀城市國際控股有限公司、中國鎳資源控股有限公司、華鼎集團控股有限公司、第一天然食品有限公司、金鷹商貿集團有限公司、毅力工業集團有限公司、弘茂科技控股有限公司、百利保控股有限公司、富豪酒店國際控股有限公司、冠捷科技有限公司及珠光控股集團有限公司(該等公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)之獨立非執行董事兼審核委員會成員。

黃先生曾擔任越秀投資有限公司(現稱越秀地產股份有限公司)(該公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書超過十年。

黃先生曾擔任福記食品服務控股有限公司(已委任臨時清盤人)(該公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)之獨立非執行董事。

附註：

- 1) 董事之酬金乃由薪酬委員會經參考彼等之職務、職責、個別表現、本集團之營運業績以及同類市場分析而釐定。各董事之酬金以具名方式詳列於財務報表附註13。
- 2) 全體獨立非執行董事以特定任期委任，須輪值告退。於每屆股東週年大會上，三分之一之董事(包括以特定任期委任之董事)須輪值告退但符合資格可膺選連任，而每位董事須至少每三年退任一次。
- 3) 除上文披露者外，並無任何董事(i)於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位；(ii)於過往三年內擔任任何其他上市公司之董事；及(iii)與本公司之任何董事、高級管理層、主要股東及控股股東有任何關連。

高級管理層簡介

康建熺先生，六十五歲，於二零零三年十月加入本集團為本公司時裝零售附屬公司詩韻有限公司(「詩韻」)之董事總經理。康先生在英國完成工商管理課程後，於一九七四年加入他家族生意詩韻並開始他的時裝事業。康先生最初數年主理詩韻生產部門，及於一九八零年初開始掌管零售業務。康先生自一九九一年起領導詩韻，並於高級時裝零售界擁有寶貴經驗。

對於康先生在時裝界的貢獻，康先生獲授以下獎項：

從法國總統

- 一九九六年七月 – Chevalier de l'Ordre National du Merite
- 二零零三年六月 – Chevalier de la Legion d'Honneur

從意大利總統

- 二零一二年六月 – Ordine Della Stella D'Italia (Ufficiale)

王劍虹女士，四十九歲，於二零一二年十一月加入本集團為詩韻之營運總裁。加入本集團前，王女士於多間國際企業，如環球免稅店，連卡佛，GRI，博柏利，於香港及美國地區擔任管理職務。王女士於奢侈品零售積逾二十年之專業知識及經驗，包括從採購至商品銷售，以及從品牌定位至管理。王女士持有夏威夷大學科學學士(時裝採購)學位。

林國榮先生，五十五歲，於二零零三年十月加入本集團。林先生現擔任本公司高級品牌服裝發展附屬公司帝奇諾有限公司之董事總經理及安寧詩韻(北京)時裝有限公司之總經理。於擔任目前職位前，林先生為詩韻之銷售及市場主管。林先生在建立品牌及零售管理擁有豐富經驗。加入本集團前，林先生於多間知名跨國企業擔任重要職位。林先生持有香港浸會學院(現稱香港浸會大學)傳理系高級文憑。

鄭佩敏女士，四十歲，於一九九九年九月加入本集團。鄭女士現擔任本集團之公司秘書。於擔任目前職位前，鄭女士為本公司財務總監直至二零零一年六月。加入本集團前，鄭女士於國際會計師行的審核及審計部門工作。鄭女士為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。鄭女士亦為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。鄭女士持有工商管理學士學位。

黃世禮先生，五十一歲，於二零零一年七月加入本集團為投資部副總裁。加入本集團前，黃先生擔任前第一太平銀行商業貸款部副總裁，及出任一主要美資銀行之企業銀行主任並於芝加哥及紐約獲得國際財務經驗。加入銀行業前，黃先生於國際會計師行負責項目投資評估及可行性研究之工作。黃先生現擔任健亞生物科技股份有限公司(該公司之股份於台灣證券櫃檯買賣中心掛牌上櫃)之董事。黃先生持有香港大學社會科學學士學位。



董事會報告

董事提呈截至二零一二年十二月三十一日止年度之董事會報告及本公司與本集團之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股及證券買賣。附屬公司之主要業務為批發及零售時裝及飾物、經營渡假中心及俱樂部、投資控股及證券買賣。

業績及股息

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之財務狀況載於財務報表第34至105頁。

董事並不建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之任何股息。

財務資料摘要

本集團過往五個財務年度公佈之業績、資產、負債及非控股股東權益摘要載於第107頁，該等資料乃摘錄自經審核財務報表及作出重列或重新分類(如適用)。

該摘要並非經審核財務報表之一部分。

物業、機器及設備

於本年度內，本公司及本集團之物業、機器及設備之變動詳情載於財務報表附註16。

投資物業

於本年度內，本公司及本集團之投資物業之變動詳情載於財務報表附註17。

投資物業之詳情載於第106頁。

債券

本集團之俱樂部債券之資料載於財務報表附註29。

股本及購股權

於本年度內，本公司之法定或已發行股本並無變動。於本年度內，本公司之購股權並無變動。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

儲備

於本年度內，本公司及本集團之儲備之變動詳情，分別載於財務報表附註32(b)及第40頁之綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，按照香港法例第32章公司條例(「香港公司條例」)第79B條之規定計算，本公司並無可供分派儲備。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶佔本集團本年度營業總額不足10%。本集團五大供應商及最大供應商分別約佔本集團本年度購貨總額約57%及25%。

本公司各董事、彼等聯繫人士或任何股東(據董事知悉，擁有本公司已發行股本5%以上)概無擁有本集團五大供應商之任何實益權益。

薪酬政策

本集團僱員之薪酬乃根據其工作職責、工作表現、專業經驗以及當前行業慣例而釐定。

本公司董事之薪酬乃由薪酬委員會經參考彼等之職務、職責、個別表現、本集團之營運業績以及同類市場分析而釐定。

董事

於本年度內及直至本報告日期止，本公司董事如下：

執行董事：

梁榮江先生(主席兼代理行政總裁)

陳兆榮先生

蔣耀強先生

梁煒才先生

楊永東先生

非執行董事：

黃承龍先生(於二零一三年一月一日辭任)

獨立非執行董事：

陳正博士

羅國貴先生

Ian Grant ROBINSON 先生

黃之強先生

趙世曾博士(於二零一三年一月一日辭任)

根據本公司章程細則第 101 條規定，梁煒才先生、羅國貴先生及黃之強先生將於應屆股東週年大會上輪值告退及符合資格並願意膺選連任。

董事及高級管理層之簡介

本公司董事及本集團高級管理層之簡介載於第 8 至 11 頁。

董事之服務合約

於應屆股東週年大會上各獲提名連任之董事概無與本公司訂立本公司於一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)之情況下終止之服務合約。

董事於合約之權益

於本年度內，概無董事於本公司或其任何附屬公司所簽訂並對本集團業務而言屬重大之合約中，直接或間接擁有重大權益。

董事及最高行政人員之權益

於二零一二年十二月三十一日，本公司董事及最高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(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉，或根據本公司已採納之上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司每股面值0.01港元普通股之好倉：

董事姓名	通過受控制公司 持有之股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
梁榮江	200,000	0.012%

除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，本公司各董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購入股份或債權證之權利

於本年度任何時間內，各董事或彼等各自之配偶或未成年子女概無獲授予權利藉購入本公司股份或債權證而獲取利益，彼等亦無行使任何有關權利，而本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，致使董事可於任何其他法人團體取得該等權利。

購股權計劃

本公司之購股權計劃之詳情載於財務報表附註33。購股權計劃已於二零一二年六月十三日屆滿。

主要股東之權益

於二零一二年十二月三十一日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條置存之登記冊內之權益或淡倉之人士(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

於本公司每股面值0.01港元普通股之好倉：

名稱	身份	持有之股份數目			佔已發行股本	
		個人權益	公司權益	其他權益	總計	之百分比
Diamond Leaf Limited	實益擁有人	162,216,503	—	—	162,216,503	9.83%
Solution Bridge Limited	實益擁有人	408,757,642	—	—	408,757,642	24.76%
龔如心(已故)(附註1)	受控制公司權益	—	570,974,145	—	570,974,145	34.59%
莊日杰(附註2及3)	受託人	—	—	570,974,145	570,974,145	34.59%
林學沖(附註2及4)	受託人	—	—	570,974,145	570,974,145	34.59%
余世雄(附註2及5)	受託人	—	—	570,974,145	570,974,145	34.59%

附註：

1. 龔如心女士(已故)名下所披露之權益為因彼於Diamond Leaf Limited及Solution Bridge Limited所持有之權益，而被視為龔如心女士(已故)於本公司股份所持有之權益。
2. 莊日杰先生、林學沖先生及余世雄先生為龔如心遺產之共同及個別遺產管理人而全資擁有Diamond Leaf Limited及Solution Bridge Limited。莊日杰先生、林學沖先生及余世雄先生各為龔如心(亦稱為王德輝夫人)之遺產之受託人。
3. 莊日杰先生名下所披露之權益為因彼於Diamond Leaf Limited及Solution Bridge Limited所持有之權益，而被視為莊日杰先生於本公司股份所持有之權益。
4. 林學沖先生名下所披露之權益為因彼於Diamond Leaf Limited及Solution Bridge Limited所持有之權益，而被視為林學沖先生於本公司股份所持有之權益。
5. 余世雄先生名下所披露之權益為因彼於Diamond Leaf Limited及Solution Bridge Limited所持有之權益，而被視為余世雄先生於本公司股份所持有之權益。

除上文所披露者外，本公司並未獲悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於二零一二年十二月三十一日擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條置存之登記冊內之本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

關連交易

於本年度內及直至本報告日期止，本公司及本集團已訂立以下關連交易：

(A) 上海顯達出售事項

於二零一二年八月四日，(i)本公司訂立股權轉讓協議，向上海興遠實業有限公司(「興遠」)有條件出售上海顯達度假酒店有限公司(「上海顯達」)之所有註冊資本，代價為人民幣46,750,000元(相等於約57,503,000港元)及(ii)本公司間接全資擁有附屬公司Jackpot International Business Inc (「Jackpot」)連同其他賣方及興遠訂立股權轉讓協議，據此Jackpot有條件向興遠出售上海麗致育樂經營管理有限公司35%之股權，代價為人民幣23,250,500元(相等於約28,598,000港元)(統稱為「上海顯達出售事項」)。

興遠作為有關上海顯達之合作經營合同之訂約方，屬本公司之關連人士(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」))，故此，根據上市規則第14A章，上海顯達出售事項構成本公司一項關連交易。根據上市規則第14章，上海顯達出售事項亦構成本公司一項須予披露交易。

上海顯達出售事項之詳情載於本公司日期為二零一二年九月四日之通函內。上海顯達出售事項已於本公司於二零一二年九月二十四日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准。

(B) 商舖租賃協議

於二零一一年十二月二十三日，本公司全資附屬公司詩韻有限公司(作為租戶)與英豪有限公司、昌明置業有限公司、多富置業有限公司、Kwong Fook Investors & Developers Limited、世界地產有限公司、安利置業有限公司、祐福行有限公司及Tsing Lung Investment Company Limited(「統稱為「業主」)(作為業主)訂立租賃協議(「商舖租賃協議」)，續租位於香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場2樓(第3層)222及223號舖之物業(「商舖物業」)，由二零一二年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止為期三年，月租相等於商舖物業每月總銷售營業額之8%。

業主由本公司之控股股東林學沖先生、莊日杰先生及余世雄先生共同及個別作為龔如心遺產之管理人所控制。林學沖先生、莊日杰先生及余世雄先生各為龔如心(亦稱為王德輝夫人)之遺產之受託人。故此，根據上市規則第14A章，商舖租賃協議構成本公司一項持續關連交易。

商舖租賃協議之詳情載於本公司日期為二零一一年十二月二十三日之公佈內。

(C) 辦公室物業租賃協議

於二零零九年十月五日，本公司(作為租戶)與業主訂立租賃協議(「辦公室物業租賃協議I」)，租賃位於香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場二座33樓3301至3303室之物業(「辦公室總部物業」)，由二零零九年十二月一日起至二零一二年十一月三十日止為期三年，月租為221,298港元。

於二零一二年十一月二十二日，本公司(作為租戶)與業主訂立租賃協議(「辦公室物業租賃協議II」)，續租辦公室總部物業，由二零一二年十二月一日起至二零一五年十一月三十日止為期三年，月租為268,719港元。

於二零一一年四月六日，本公司全資附屬公司帝奇諾有限公司(前稱Cesare Di Pino Company Limited)(作為租戶)與業主訂立租賃協議(「辦公室物業租賃協議III」)，租賃香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場二座16樓1603B室，由二零一一年五月六日起至二零一四年五月五日止為期三年，月租為39,440港元。

業主由本公司之控股股東林學沖先生、莊日杰先生及余世雄先生共同及個別作為龔如心遺產之管理人所控制。林學沖先生、莊日杰先生及余世雄先生各為龔如心(亦稱為王德輝夫人)之遺產之受託人。故此，根據上市規則第14A章，辦公室物業租賃協議I、II及III構成本公司持續關連交易。

辦公室物業租賃協議I、II及III之詳情分別載於本公司日期為二零零九年十月五日，二零一二年十一月二十二日及二零一一年四月六日之公佈內。

本公司獨立非執行董事已審閱(B)及(C)段所述之持續關連交易(「2012年持續關連交易」)，並確認2012年持續關連交易乃：

- (i) 屬本集團一般及日常業務；
- (ii) 按一般商業條款或不遜於獨立第三方可取得或提供(視屬何情況而定)之條款進行；及
- (iii) 根據該等交易之相關協議條款進行，而交易條款屬公平合理且符合本公司股東之整體利益。

根據上市規則第 14A.38 條，本公司已聘用本公司之核數師按照香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第 3000 號下之「非審核或審閱過往財務資料之鑒證工作」規定，並參照實務說明第 740 號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易之核數師函件」審查 2012 年持續關連交易。核數師已向董事會書面確認，概不知悉任何情況以致其相信 2012 年持續關連交易：

- (i) 未獲本公司董事會批准；
- (ii) 並非根據該等交易之有關協議條款(在所有重大方面)進行；及
- (iii) 超過本公司日期為二零一二年十一月二十二日之先前公佈所披露有關 2012 年持續關連交易之最高年度總值。

本公司確認已遵照上市規則第 14A 章之披露規定(如適用)。

充足之公眾持股量

根據本公司所獲公開資料並就董事所悉，於本報告日期，本公司維持上市規則所訂明之公眾持股量。

核數師

中瑞岳華(香港)會計師事務所任滿告退，有關續聘該會計師事務所為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上動議。

承董事會命

主席兼代理行政總裁

梁榮江

香港，二零一三年三月二十二日

企業管治常規報告

企業管治常規

本公司致力維持良好之企業管治標準及程序，以確保資料披露之完整性、透明度及質素，藉以提高股東價值及維護股東與其他持份者的利益。本公司已採納企業管治常規手冊，就如何於本公司應用企業管治原則提供指引。

於二零一二年四月一日，上市規則附錄 14 所載之企業管治常規守則（「過往企業管治守則」）獲修訂及易名為企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）。

董事認為，本公司於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日整個期間內一直遵守過往企業管治守則之守則條文，以及於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日整個期間內一直遵守企業管治守則之守則條文，惟下述情況除外：

根據過往企業管治守則及企業管治守則各自之守則條文第 A.2.1 條規定，主席及行政總裁之職務應有區分，並不應由一人同時兼任。前任行政總裁於二零零九年六月退休後，梁榮江先生除擔任主席外亦兼任代理行政總裁一職。董事會相信透過全體董事會及董事委員會成員的監督已保證權力及授權平衡。然而，董事會將不時檢討架構，以確保在適當時候作出合適安排。

根據過往企業管治守則及企業管治守則各自之守則條文第 A.4.1 條規定，非執行董事須以特定任期委任，並須接受重選。於二零一二年三月一日前，本公司之非執行董事及獨立非執行董事均並非以特定任期委任，但須按本公司之章程細則之規定輪值告退。於二零一二年三月一日，已向各非執行董事（包括獨立非執行董事）正式發出委任函件，任期為三年，但須按本公司之章程細則之規定輪值告退。自二零一二年三月一日起，本公司已遵守過往企業管治守則及企業管治守則之守則條文第 A.4.1 條之規定。

根據企業管治守則之守則條文第 A.6.7 條規定，非執行董事應出席本公司股東大會。獨立非執行董事趙世曾博士及羅國貴先生皆因其他事務，未能出席於二零一二年六月十九日舉行之本公司二零一二年股東週年大會，以及獨立非執行董事羅國貴先生及 Ian Grant ROBINSON 先生亦因其他事務未能出席於二零一二年九月二十四日舉行之本公司股東特別大會。

董事會

董事會之組成

董事會目前由五名執行董事及四名獨立非執行董事組成，負起引導管理層之重要職能。

獨立非執行董事數目佔董事會超過三分之一，符合上市規則第3.10A條之規定。此外，根據上市規則第3.10(2)之規定，獨立非執行董事當中至少有一名具備適當之專業資格或會計或相關之財務管理專長。董事履歷資料載於第8至10頁。

截至二零一二年十二月三十一日止年度內及直至本報告日期止，董事會成員如下：

執行董事

梁榮江先生(主席兼代理行政總裁)

陳兆榮先生

蔣耀強先生

梁煒才先生

楊永東先生

非執行董事

黃承龍先生(於二零一三年一月一日辭任)

獨立非執行董事

陳正博士

羅國貴先生

Ian Grant ROBINSON 先生

黃之強先生

趙世曾博士(於二零一三年一月一日辭任)

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條列出的獨立性指引作出之年度獨立性確認書。本公司基於該等確認書，認為全體獨立非執行董事確屬獨立人士。

在所有企業通訊中已按董事類別(包括主席、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之姓名)披露董事會的架構。

就董事所知悉，各董事之間概無任何財務、業務、親屬或其他重要關係。彼等均可自由作出獨立判斷。

在本公司及香港交易及結算所有限公司(「港交所」)的網站提供最新之董事名單及彼等角色與職能。

主席及行政總裁

梁榮江先生擔任主席及代理行政總裁，肩負管理董事會及本集團業務經營之責任。

前任行政總裁於二零零九年六月退休後，梁榮江先生除擔任主席外亦兼任代理行政總裁一職。董事會相信透過全體董事會及董事委員會成員的監督已保證權力及授權平衡。然而，董事會將不時檢討架構，以確保在適當時候作出合適安排。

主席亦負責確保全體董事均適當知悉有關董事會上所討論之事項，並已及時收到充分及可靠之資料。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，主席在沒有執行董事在場的情況下與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行一次會議。

委任、重選及罷免董事

全體董事均有正式委任函件，列明其委任之主要條款。

於二零一二年三月一日前，本公司之非執行董事及獨立非執行董事均並非以特定任期委任，但須按本公司之章程細則之規定輪值告退。於二零一二年三月一日，已向各非執行董事(包括獨立非執行董事)正式發出委任函件，任期為三年，但須按本公司章程細則之規定輪值告退。

根據本公司章程細則第92條規定，任何獲委任以填補臨時空缺或新加入之董事僅可留任至本公司下一屆股東週年大會，並符合資格可膺選連任。根據本公司章程細則第101條規定，於每屆股東週年大會上，當時在任之三分之一之董事(或如董事人數並非三或三之倍數時，最接近但不少於三分之一之董事)須輪值告退但符合資格可膺選連任，而每位董事須至少每三年退任一次。每年告退之董事(包括以特定任期委任之董事)須為自上一次當選後任期最長之董事，但倘若多位董事乃於同一天獲委任，則以抽籤決定須告退之人選(除非該等董事另有協議者則作別論)。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事買賣證券之標準守則。經向所有董事作出具體查詢後，截至二零一二年十二月三十一日止年度內，全體董事一直遵守標準守則之規定。

董事之入職培訓及持續專業發展

所有新委任董事均獲提供必要之入職培訓及資料，以確保其對本公司之營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下之責任有適當程度的了解。公司秘書亦不時為董事提供上市規則以及其他相關法律及監管規定之最新發展及變動之最新資料。董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度內接受培訓之概要如下：

	培訓範圍	
	企業管治／ 法律、規則及 法規之更新	會計／ 財務／管理或 其他專業技能
執行董事		
梁榮江先生	√	
陳兆榮先生	√	√
蔣耀強先生	√	√
梁煒才先生	√	√
楊永東先生	√	√
非執行董事		
黃承龍先生	√	√
獨立非執行董事		
陳正博士	√	
羅國貴先生	√	
Ian Grant ROBINSON 先生	√	√
黃之強先生	√	√
趙世曾博士	√	

董事會權力之授權

董事會在主席領導下負責制定本集團整體策略及監察管理層之表現。董事會將實施本集團策略與政策及日常運作之權力及責任授予執行董事及高級管理層，而若干特別責任則授予董事委員會。

當董事會將其管理及行政職能授予管理層時，董事會就管理層之權力給予清晰指引，並定期檢討授權予管理層之職能，以確保該等授權合適並持續符合本集團整體之利益。

董事會保留若干事項之決定權，此等事項包括：

- (i) 業務策略；
- (ii) 重大收購或出售；
- (iii) 融資決定；
- (iv) 內部控制及風險管理；及
- (v) 年度及中期財務業績，以及與股東之溝通。

董事會會議

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事會召開四次常規會議及一次非常規會議。

於每年開始前，董事獲提供每年董事會常規會議之初擬時間表。此外，所有董事在召開董事會常規會議至少14天前接獲會議通知。

公司秘書協助主席編製董事會會議議程，而各董事可要求將任何事宜列入會議議程。會議議程及相關會議文件均在舉行每次董事會常規會議至少3天前送交所有董事。

根據本公司章程細則，董事可親身或透過其他電子通訊方式出席董事會會議。

董事應可取得公司秘書的意見和服務，公司秘書之職責為向董事提供董事會文書及相關資料，以及確保董事會程序及所有適用規則及規例得以遵守。

公司秘書負責記錄董事會之會議記錄。會議記錄應對董事會會議上所討論事項及決議作記錄。該等會議記錄須在每次會議後之合理時間內送交所有董事，並隨時可供董事查閱。

倘涉及主要股東或董事之潛在利益衝突，有關事宜會在實際董事會會議討論，而並不會以書面決議方式處理。無利益衝突之獨立非執行董事會出席處理涉及利益衝突事宜之董事會會議。

董事及高級職員之責任

本公司已就針對董事及本集團高級職員之法律訴訟為彼等安排合適的責任保險。

董事委員會

董事會已設立審核委員會、企業管治委員會、投資委員會、提名委員會及薪酬委員會，以協助董事會履行其職責，各董事委員會均訂立職權範圍，清晰列明其職權及職責。所有董事委員會獲提供充份資源以履行其職責。董事委員會主席定期向董事會匯報工作，結論及推薦建議。

審核委員會

審核委員會於一九九九年一月成立，目前成員包括三名獨立非執行董事，分別為Ian Grant ROBINSON先生(審核委員會主席)、陳正博士及黃之強先生。

審核委員會各成員於加入本公司之前一年，概無出任本公司現任核數師之合夥人。

審核委員會負責(i) 審閱及監督本集團之財務匯報系統及內部監控程序，(ii) 審閱本集團之財務資料，及(iii) 監察與本公司核數師之關係。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，審核委員會舉行了兩次會議，審閱本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核財務報表及截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。審核委員會亦審閱由外聘核數師提供之非審核服務，並就重新委任外聘核數師進行討論並向董事會提供建議。

董事會與審核委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜並無存在意見分歧。

審核委員會之職權範圍已登載於本公司及港交所之網站上。

企業管治委員會

企業管治委員會於二零一二年三月成立，目前成員包括三名執行董事，分別為梁榮江先生(企業管治委員會主席)、蔣耀強先生及楊永東先生。

企業管治委員會負責制定、檢討及向董事會建議本公司之企業管治政策及常規。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，企業管治委員會舉行了一次會議，檢討本公司遵守過往企業管治守則及企業管治守則之情況，以及制訂本公司之企業管治常規手冊及披露和處理內幕消息之政策。

投資委員會

投資委員會於二零零二年四月成立，目前成員包括五名執行董事，分別為梁榮江先生(投資委員會主席)、陳兆榮先生、蔣耀強先生、梁煒才先生及楊永東先生。

投資委員會負責 (i) 制定及檢討投資之策略、政策及指引，及 (ii) 就本集團之投資項目向董事會提供意見。

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月成立，目前成員包括一名執行董事梁榮江先生(提名委員會主席)及兩名獨立非執行董事 Ian Grant ROBINSON 先生及黃之強先生。提名委員會大部分成員為獨立非執行董事。

提名委員會負責 (i) 檢討董事會之架構、人數及組成；(ii) 評核任何候選董事之適合程度及資格；及 (iii) 評核獨立非執行董事之獨立性。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，提名委員會舉行了一次會議，檢討董事會之架構、人數及組成。

提名委員會之職權範圍已登載於本公司及港交所之網站上。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零二年四月成立，目前成員包括兩名獨立非執行董事 Ian Grant ROBINSON 先生(薪酬委員會主席)及黃之強先生，以及一名執行董事梁榮江先生。薪酬委員會大部分成員為獨立非執行董事。

本公司已採納了授權薪酬委員會釐定個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇之模式。薪酬委員會負責制定及向董事會建議薪酬政策，以及檢討及建議有關薪酬之事宜。薪酬委員會若需要時會就其他董事及高級管理人員之薪酬建議諮詢主席及／或行政總裁。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會舉行了一次會議，檢討本集團之薪酬政策。

薪酬委員會之職權範圍已登載於本公司及港交所之網站上。

出席會議記錄

董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度內舉行之股東大會、董事會會議及董事委員會會議之出席詳情載於下表：

	出席／舉行之會議						
	董事會	審核委員會	企業管治委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東 ^(a) 週年大會	特別 ^(b) 股東大會
執行董事							
梁榮江先生	5/5		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
陳兆榮先生	5/5					1/1	1/1
蔣耀強先生	4/5		1/1			1/1	1/1
梁煒才先生	4/5					1/1	1/1
楊永東先生	5/5		1/1			1/1	1/1
非執行董事							
黃承龍先生	4/5	1/2				1/1	1/1
獨立非執行董事							
陳正博士	3/5	1/2				1/1	1/1
羅國貴先生	4/5					0/1	0/1
Ian Grant ROBINSON 先生	4/5	2/2		1/1	1/1	1/1	0/1
黃之強先生	5/5	2/2		1/1	1/1	1/1	1/1
趙世曾博士	2/5	1/2			1/1	0/1	1/1

附註：

(a) 股東週年大會於二零一二年六月十九日舉行。

(b) 股東特別大會於二零一二年九月二十四日舉行。

問責及核數

財務匯報

董事會負責在所有企業通訊內，就本集團之表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面之評核。管理層每月向董事會提供更新資料，從而給予董事會對本集團之表現、財務狀況及前景有平衡及易於理解之評估，有助董事會整體及各董事履行其職責。

董事負責編製本集團之財務報表，有關財務報表應能真實及公平地反映本集團於本年度之財務狀況、業績及現金流量。於編製截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已選取適當之會計政策並貫徹應用，作出審慎、公平及合理之判斷和估計，並以持續經營之基礎編製財務報表。

本公司核數師就其對本集團財務報表之責任之聲明載於第32頁及第33頁之獨立核數師報告。

董事確認，經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，彼等並不知悉任何重大不明朗之事件或情況，可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮。

內部監控

董事會全權負責維持健全和有效之內部監控系統，以保障股東之投資及本公司之資產。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，董事會對本集團之內部監控手冊進行過一次檢討，範圍涵蓋財務、營運及合規監控以及風險管理功能，並認為本集團之內部監控系統足夠而有效。

董事會亦對本集團會計及財務匯報職能之資源、員工資歷及經驗以及彼等之培訓課程及預算是否足夠進行檢討，並認為該等方面均足夠。

核數師酬金

截至二零一二年十二月三十一日止年度，有關本公司核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所及其他RSM聯繫公司向本集團提供核數及非核數服務所得酬金如下：

	千港元
核數服務	999
非核數服務：	
有關出售於上海顯達及上海麗致之權益之諮詢服務	546
稅務服務	87
其他審閱服務	158
其他報告服務	110
	<hr/>
	1,900
	<hr/> <hr/>

附註：於財務報表附註 12 披露之審核服務之核數師酬金包括本集團其他核數師收取之審核費用 10,000 港元。

與股東之溝通

於二零一二年三月，董事會採納一項股東通訊政策，旨在制定條文以確保股東可隨時及適時獲得有關本公司及其企業策略之公平及易於理解之資訊。向股東傳達資訊的主要渠道包括本公司之企業通訊(如中期及年度報告、公佈及通函)、股東大會及登載於本公司網站上之披露。

中期報告、年報及通函乃適時發送予股東，並登載於本公司網站上。本公司網站亦為股東提供本集團之最新及重要資訊。為有效與股東溝通並支持環境保護，本公司已作出安排讓股東可選擇以電子方式透過本公司網站收取公司通訊。

本公司股東週年大會為股東提供場合提出意見及與董事交換意見。於股東大會上，具體上不同之議題將以個別決議案處理，以確保股東之權利。董事委員會之主席及本公司核數師亦出席股東週年大會以回答股東之提問。

倘召開股東週年大會，本公司會在大會舉行前至少20個完整營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少10個完整營業日發送通知。提呈股東大會之所有決議案均以投票方式表決。在每次股東大會上均向股東解釋進行投票表決之程序，並解答股東有關表決程序之問題。投票表決之結果會於股東大會舉行當日在本公司及港交所之網站上公佈。

股東可隨時以書面形式透過公司秘書向董事會提出查詢及表達意見。公司秘書之聯絡資料詳細如下：

公司秘書

安寧控股有限公司

香港新界荃灣

楊屋道8號

如心廣場二座

33樓3301-03室

電郵：comsec@enmholdings.com

傳真：(852) 2827 1491

在適當情況下，股東之查詢及意見將轉交本公司董事會及／或相關董事委員會，以解答股東之提問。

股東如有任何有關其股權之查詢，亦可以聯絡本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司。

股東之權利

召開股東特別大會

根據香港公司條例第113條，持有附帶權利可於本公司股東會上投票之本公司繳足股本不少於二十分之一(5%)之登記股東，可提出請求召開股東特別大會(「股東特別大會」)。請求書須列明股東特別大會之目的，由全體有關之股東以同樣格式之一份或多份文件簽署並送交本公司之註冊辦事處(「註冊辦事處」)，並註明收件人為公司秘書。註冊辦事處現址為香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場二座33樓3301-03室。

倘於請求書遞交日期起計21日內，董事未有在召開股東特別大會通告發出日期後28日內安排召開股東特別大會，則有關股東或佔其全體總投票權一半以上之其中任何股東可自行召開股東特別大會，但如此召開之股東特別大會不得在上述請求書遞交日期起計3個月屆滿後舉行。

於股東大會上提呈決議案之程序

根據香港公司條例第115A條，佔附帶權利可於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本不少於四十分之一(2.5%)之任何數目之登記股東，或不少於50名持有本公司股份之登記股東(每名股東之平均已繳足股款不少於2,000港元)，可向本公司提交書面請求(a)向有權收取下屆股東週年大會通告之股東發出通告，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於大會上動議之決議案；及/或(b)向有權收取任何股東大會通告之股東傳閱不超過1000字之任何陳述書，以告知於該大會上提呈之任何決議案所述事宜或將處理之事項，費用由有關股東承擔(除非本公司另有決議)。

請求書須由全體有關之股東以同樣格式之一份或多份文件簽署，連同一筆合理地足以應付本公司相關費用之款項送交註冊辦事處，並註明收件人為公司秘書。如屬須發出決議案通知之請求，該請求書須在股東大會舉行前不少於六個星期送達；如屬任何其他請求，則請求書須在股東大會舉行前不少於一個星期送達。

根據本公司章程細則第105條，股東可於任何股東大會上提名候選董事，股東須於股東大會日期至少7日前向本公司提交一份書面通知書，其內表明他擬提議推選該人士出任董事之職，以及一份由該人士所發出的表示願意接受推選的書面通知。而該等通知書的遞交期限不得早於有關選舉指定股東大會通告寄發日期前，且不得遲於該股東大會日期前7日。



公司秘書

公司秘書為董事會及董事委員會提供支援，確保董事會內資訊交流良好以及遵循董事會之政策及程序。

公司秘書乃本公司全職僱員，並對本公司之日常事務有所知識。公司秘書由董事會委任並向主席匯報。

公司秘書亦在本公司與其股東之關係上擔當重要角色，並協助董事會履行其根據上市規則對股東之責任。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，公司秘書接受超過 15 小時之的相關專業培訓，以更新其技能及知識。

組織章程大綱及細則

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司之組織章程大綱及細則概無任何變動。本公司組織章程大綱及細則之最新版本登載於本公司及港交所之網站上。

獨立核數師報告



致安寧控股有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第34至105頁安寧控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，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、綜合全面收入表、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說明解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的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條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容，向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。

審計涉及執行情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。



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業績及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

中瑞岳華(香港)會計師事務所

執業會計師

香港

二零一三年三月二十二日

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 千港元	二零一一年 千港元
持續經營業務			
收入	7	337,241	333,485
銷售成本		(136,962)	(124,485)
毛利		200,279	209,000
其他收入	8	5,723	6,595
銷售及分銷費用		(120,065)	(99,931)
行政費用		(90,307)	(72,492)
折舊及攤銷		(19,935)	(15,436)
其他經營收益／(虧損)淨額	12	45,721	(19,540)
經營所得溢利		21,416	8,196
投資物業公允值收益／(虧損)淨額		1,400	(3,700)
渡假中心及俱樂部物業之重估虧絀撥回／(虧絀)		2,623	(2,491)
融資成本	9	(750)	(865)
應佔一間聯營公司虧損		(1,976)	(2,197)
除稅前溢利／(虧損)		22,713	(1,057)
所得稅開支	10	—	—
本年度持續經營業務之溢利／(虧損)		22,713	(1,057)
已終止經營業務			
本年度已終止經營業務之溢利	11	—	37,278
本年度溢利	12	22,713	36,221

		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
可分配於：			
本公司持有人			
持續經營業務之溢利／(虧損)		22,770	(1,057)
已終止經營業務之溢利		—	37,310
本公司持有人應佔溢利		<u>22,770</u>	<u>36,253</u>
非控股股東權益			
持續經營業務之虧損		(57)	—
已終止經營業務之虧損		—	(32)
非控股股東權益應佔虧損		<u>(57)</u>	<u>(32)</u>
		<u>22,713</u>	<u>36,221</u>
	附註	二零一二年 港元	二零一一年 港元
每股盈利／(虧損)			
來自持續及已終止經營業務			
— 基本	15(a)(i)	<u>1.38 仙</u>	<u>2.20 仙</u>
— 攤薄	15(b)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
來自持續經營業務			
— 基本	15(a)(ii)	<u>1.38 仙</u>	<u>(0.06 仙)</u>
— 攤薄	15(b)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合全面收入表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度溢利	22,713	36,221
其他全面收入：		
換算海外業務之匯兌差額	782	1,271
結束海外附屬公司時由其他全面收入轉撥匯兌儲備至收益表	-	(813)
可供出售之股本投資之公允值變動	115,353	25,745
可供出售之債務投資之公允值變動	7,186	(6,390)
出售可供出售之股本投資時轉撥重估儲備至收益表	(12,563)	-
出售可供出售之股本投資時轉撥匯率波動儲備至收益表	(895)	-
出售可供出售之債務投資時轉撥重估儲備至收益表	657	(4,537)
本年度其他全面收入，扣除稅項後淨額	110,520	15,276
本年度全面收入總額	133,233	51,497
可分配於：		
本公司持有人	133,276	51,455
非控股股東權益	(43)	42
	133,233	51,497

綜合財務狀況表

二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	16	105,850	101,910
投資物業	17	100,000	98,000
無形資產	18	1,466	1,551
於一間聯營公司之權益	20	17,059	18,965
按公允值計入損益中之金融資產	21	147,489	123,600
可供出售之股本投資	22	155,336	39,983
可供出售之債務投資－應收票據	23	65,723	20,697
非流動資產總額		<u>592,923</u>	<u>404,706</u>
流動資產			
存貨	24	63,713	56,053
應收賬款及其他應收款項	25	65,365	35,331
按公允值計入損益中之金融資產	21	212,606	211,847
可供出售之股本投資	22	—	23,849
已抵押銀行存款	26	11,000	11,000
定期存款	26	217,584	293,896
現金及銀行結餘	26	115,255	79,785
流動資產總額		<u>685,523</u>	<u>711,761</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	27	69,443	36,895
付息銀行及其他借款	28	2,390	1,508
債券之即期部份	29	1,775	2,602
流動負債總額		<u>73,608</u>	<u>41,005</u>
流動資產淨值		<u>611,915</u>	<u>670,756</u>
總資產減流動負債		<u>1,204,838</u>	<u>1,075,462</u>

綜合財務狀況表(續)

二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
總資產減流動負債		1,204,838	1,075,462
非流動負債			
債券	29	2,407	3,246
遞延收入		7,555	10,573
非流動負債總額		9,962	13,819
資產淨值		1,194,876	1,061,643
股本及儲備			
已發行股本	31	16,507	16,507
儲備	32	1,177,503	1,044,227
本公司持有人應佔權益		1,194,010	1,060,734
非控股股東權益		866	909
權益總額		1,194,876	1,061,643

於二零一三年三月二十二日獲董事會批准

主席兼代理行政總裁
梁榮江

執行董事
梁煒才

財務狀況表

二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	16	1,457	3,477
投資物業	17	104,200	98,000
於附屬公司之權益	19	565,316	344,398
可供出售之債務投資－應收票據	23	12,617	20,697
非流動資產總額		<u>683,590</u>	<u>466,572</u>
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	25	5,882	6,596
應收一間附屬公司款項	19	375	1,986
按公允值計入損益中之金融資產	21	194,892	204,614
已抵押銀行存款	26	10,000	10,000
定期存款	26	215,442	293,896
現金及銀行結餘	26	43,055	29,624
流動資產總額		<u>469,646</u>	<u>546,716</u>
流動負債			
應計及其他應付款項		<u>7,894</u>	<u>3,240</u>
流動資產淨值		<u>461,752</u>	<u>543,476</u>
資產淨值			
		<u>1,145,342</u>	<u>1,010,048</u>
股本及儲備			
已發行股本	31	16,507	16,507
儲備	32	1,128,835	993,541
權益總額		<u>1,145,342</u>	<u>1,010,048</u>

於二零一三年三月二十二日獲董事會批准

主席兼代理行政總裁
梁榮江

執行董事
梁焯才

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司持有人應佔									
	已發行 股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註32 (c)(i))	資本 贖回儲備 千港元 (附註32 (c)(ii))	特殊儲備 千港元 (附註32 (c)(iii))	可供 出售投資 重估儲備 千港元 (附註32 (c)(iv))	匯率 波動儲備 千港元 (附註32 (c)(v))	累計虧損 千港元	合計 千港元	非控股 股東權益 千港元	權益 總額 千港元
於二零一一年一月一日	16,507	1,189,721	478	808,822	6,053	10,669	(1,022,971)	1,009,279	867	1,010,146
年內全面收入總額及權益變動	—	—	—	—	14,818	384	36,253	51,455	42	51,497
於二零一一年十二月三十一日	<u>16,507</u>	<u>1,189,721</u>	<u>478</u>	<u>808,822</u>	<u>20,871</u>	<u>11,053</u>	<u>(986,718)</u>	<u>1,060,734</u>	<u>909</u>	<u>1,061,643</u>
於二零一二年一月一日	16,507	1,189,721	478	808,822	20,871	11,053	(986,718)	1,060,734	909	1,061,643
年內全面收入總額及權益變動	—	—	—	—	110,633	(127)	22,770	133,276	(43)	133,233
於二零一二年十二月三十一日	<u>16,507</u>	<u>1,189,721</u>	<u>478</u>	<u>808,822</u>	<u>131,504</u>	<u>10,926</u>	<u>(963,948)</u>	<u>1,194,010</u>	<u>866</u>	<u>1,194,876</u>

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 千港元	二零一一年 千港元
經營業務之現金流量		
年度溢利	22,713	36,221
經下列各項調整：		
折舊	19,850	15,376
無形資產攤銷	85	85
遞延收入攤銷	(3,122)	(3,156)
融資成本	750	865
上市證券投資之股息收入	(5,541)	(5,738)
可供出售股本投資之股息收入	—	(17,797)
非上市資本投資之股息收入	(222)	—
存貨撥備	16,009	4,512
利息收入來自：		
按公允值計入損益中之金融資產	(22,150)	(17,808)
其他金融資產	(9,116)	(7,564)
應佔一間聯營公司虧損	1,976	2,197
投資物業公允值虧損／(收益)淨額	(1,400)	3,700
渡假中心及俱樂部物業重估虧絀／(虧絀撥回)	(2,623)	2,491
應計應付款項之撥回	(382)	(23)
應收賬款之減值淨額	30	35
出售物業、機器及設備之虧損	5	34
按公允值計入損益中之金融資產公允值虧損／(收益)淨額	(4,428)	55,292
出售按公允值計入損益中之金融資產虧損／(收益)淨額	(1,643)	1,195
可供出售之非上市股本投資之減值虧損	—	1,333
貸款及其他應收款項之減值虧損撥回	—	(7,500)
出售可供出售之股本投資之收益	(13,475)	—
出售可供出售之債務投資之收益	(1,566)	(4,004)
物業、機器及設備之減值虧損	490	—
匯兌收益淨額	(26)	(4,282)
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	(3,786)	55,464
存貨增加	(23,669)	(13,384)
應收賬款及其他應收款項增加	(12,970)	(2,238)
應付賬款及其他應付款項增加／(減少)	33,007	(975)
來自／(用於)經營業務之現金	(7,418)	38,867

綜合現金流量表(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
來自/(用於)經營業務之現金	(7,418)	38,867
已收利息	10,581	6,647
已收上市投資之股息	5,477	5,689
已收非上市資本投資之股息	222	42
已收可供出售股本投資之股息	—	17,797
購買按公允值計入損益中之金融資產	(35,549)	(108,139)
出售按公允值計入損益中之金融資產所得款項	37,184	64,591
來自經營業務之現金淨額	10,497	25,494
投資活動之現金流量		
購買物業、機器及設備	(21,637)	(10,974)
購買可供出售之債務投資	(58,940)	(5,524)
一間聯營公司還款淨額	49	1,456
可供出售股本投資清盤時分派之所得款項	7,262	—
出售物業、機器及設備所得款項	4	212
出售可供出售之債務投資所得款項	23,370	16,823
收回貸款及其他應收款項	—	7,500
已抵押銀行存款減少	—	342
購入時原到期日超過三個月之非抵押定期存款減少/(增加)	(5,203)	582
來自/(用於)投資活動之現金淨額	(55,095)	10,417
融資活動之現金流量		
新增銀行貸款	95,143	83,540
償還銀行貸款	(94,257)	(101,168)
新發行債券	990	1,167
贖回債券	(2,750)	(1,347)
融資租賃款項之本金部分	(4)	(20)
已付利息	(629)	(709)
融資租賃款項之利息部分	—	(1)
用於融資活動之現金淨額	(1,507)	(18,538)
現金及現金等值增加/(減少)淨額	(46,105)	17,373
外幣匯率變動影響淨額	60	365
於一月一日之現金及現金等值	373,324	355,586
於十二月三十一日之現金及現金等值	327,279	373,324
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	115,255	79,785
購入時原到期日少於三個月之非抵押定期存款	212,024	293,539
	327,279	373,324

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

1. 公司資料

本公司為根據香港公司條例於香港註冊成立之有限責任公司。註冊辦事處及主要營業地點為香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場二座33樓3301-03室。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於本財務報表附註19。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納由香港會計師公會頒佈，與其業務相關且於二零一二年一月一日開始之會計年度生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策及本年度與過往年度所呈報之金額出現重大變動。

本集團並未應用已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則之影響，惟目前仍未能確定該等新訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況是否有重大影響。

3. 主要會計政策

本財務報表乃根據香港財務報告準則、香港公認會計準則及聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露而編製。

本財務報表乃按歷史成本法編製，並已就重估按公允值入賬之投資物業、渡假中心及俱樂部物業、若干可供出售之股本及債務投資及按公允值計入損益中之金融資產作出調整。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須使用若干主要假設及估計。董事於應用會計政策之過程中亦須作出判斷。涉及關鍵判斷及對本財務報表屬重大之假設及估計之範疇，於財務報表附註4中披露。

3. 主要會計政策(續)

編製本財務報表之重大會計政策載述如下。

(a) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日之財務報表。附屬公司為本集團擁有控制權之實體。控制權指監控一間實體之財務及經營政策之權力，以從其業務獲取利益。於評估本集團是否擁有控制權時，現時可予行使或兌換之潛在投票權之存在及影響均予以考慮。

附屬公司自其控制權轉讓予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日起終止綜合入賬。

出售附屬公司而導致失去控制權之收益或虧損乃指(i)出售代價之公允值連同於該附屬公司任何保留投資之公允值與(ii)本公司應佔該附屬公司之資產淨值連同與該附屬公司有關之任何餘下商譽以及任何相關累計匯率波動儲備兩者間差額。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利均予以對銷。除非交易提供憑證顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。倘有需要，附屬公司之會計政策會作出調整，以確保符合本集團採納之會計政策。

非控股股東權益指並非由本公司直接或間接應佔之附屬公司權益。非控股權益乃於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益內列賬。於綜合收益表及綜合全面收入表內，非控股權益呈列為本年度溢利或虧損及全面收入總額在非控股股東與本公司持有人兩者間之分配。

溢利或虧損及其他全面收入各項目歸於本公司持有人及非控股股東，即使導致非控股權益結餘出現虧絀。

並無導致本公司失去附屬公司控制權之權益變動乃按權益交易入賬，即視作權益持有人之間之交易處理。控股及非控股權益之賬面值經調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股股東權益變動之調整額與已付或已收代價公允值間之差額，直接於權益項內確認，歸於本公司持有人。

於本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本扣除任何減值虧損撥備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

3. 主要會計政策(續)

(b) 業務合併及商譽

於業務合併時，收購附屬公司按收購法入賬。收購成本按於收購當日所付出資產、所發行股本工具、所產生負債及或然代價之公允值計量。收購之相關成本於該等成本產生及獲得服務期間確認為開支。收購附屬公司之可識別資產及負債均按其於收購當日之公允值計量。

倘收購成本超出本集團應佔附屬公司可識別資產及負債之公允淨值，則差額以商譽入賬。倘本集團應佔可識別資產及負債之公允淨值超出收購成本，則有關差額於綜合收益表中確認為本公司應佔廉價收購之收益。

倘業務合併分階段進行，過往所持有附屬公司之權益乃按收購日期之公允值重新計量，而由此產生之盈虧於綜合收益表內確認。公允值被加入至收購成本以計算商譽。

倘先前於附屬公司持有之權益之價值變動已於其他全面收入內確認(例如可供出售投資)，則於其他全面收入確認之金額乃按在先前已持有之權益被出售時所須要求之相同基準確認。

商譽須每年進行減值測試，或倘有事件或情況變動顯示商譽可能減值，則須更頻繁地進行減值測試。商譽按成本減累計減值虧損列賬。計算商譽減值虧損之方法與下文會計政策(z)所載適用於其他資產之方法相同。商譽減值虧損於綜合收益表中確認，其後不得撥回。為進行減值測試，商譽乃分配至預期因收購之協同效益而受惠之現金產生單位。

於附屬公司之非控股股東權益，初始按非控股股東於收購當日按股權比例應佔附屬公司之可識別資產及負債之公允淨值計量。

3. 主要會計政策(續)

(c) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力之實體。重大影響力乃於有關實體之財務及經營政策擁有參與權，而非控制或共同控制該等政策。於評估本集團是否擁有重大影響力時，現時可予行使或兌換之潛在投票權之存在及影響均予以考慮。

於聯營公司之投資乃採用權益法於綜合財務報表入賬，並初始按成本確認。所收購聯營公司之可識別資產、負債及或然負債乃按其於收購當日之公允值計算。倘收購成本超出本集團應佔聯營公司之可識別資產及負債之公允淨值，則差額以商譽入賬。商譽乃計入投資之賬面值內，並於有客觀證據顯示該項投資已減值時於各報告期末連同該項投資進行減值測試。倘本集團應佔可識別資產及負債之公允淨值超出其收購成本，則有關差額將於綜合收益表中確認。

本集團應佔聯營公司收購後溢利或虧損於綜合收益表中確認，而其應佔收購後儲備變動則於綜合儲備內確認。收購後之累計變動乃調整至投資之賬面值。倘本集團應佔聯營公司虧損相等於或多於其於聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款項)，則本集團不會進一步確認虧損，除非其已代聯營公司承擔責任或付款。倘聯營公司其後錄得溢利，則本集團僅於其應佔溢利相等於其應佔未確認之虧損後，方重新恢復確認其應佔之該等溢利。

出售聯營公司而導致失去重大影響力之收益或虧損乃指(i)出售代價之公允值連同於該聯營公司任何保留投資之公允值與(ii)本集團應佔該聯營公司之資產淨值連同與該聯營公司有關之任何餘下商譽以及任何相關累計匯率波動儲備兩者間差額。

本集團與其聯營公司間之交易之未變現收益，按本集團於聯營公司之權益對銷。除非交易提供證據證明所轉讓之資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已於有需要時作出調整，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

3. 主要會計政策(續)

(d) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所載項目均以該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。本綜合財務報表以港元呈列，而港元為本公司之功能及呈列貨幣。

(ii) 各實體財務報表內之交易及結餘

外幣交易於首次確認時按交易日之現行匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。該換算政策所產生之收益及虧損於綜合收益表中確認。

按公允值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公允值當日之匯率換算。

當非貨幣項目之收益或虧損於其他全面收入中確認時，有關收益或虧損之任何匯兌部份於其他全面收入中確認。當非貨幣項目之收益或虧損於綜合收益表中確認時，該有關收益或虧損之任何匯兌部份於綜合收益表中確認。

(iii) 綜合時換算

本集團所有實體之功能貨幣倘有別於本公司之呈列貨幣，則其業績及財務狀況按下列方式換算為本公司之呈列貨幣：

- 各財務狀況表所呈列之資產及負債按該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 收入及開支按平均匯率換算(除非該平均匯率不足以合理概括反映各交易日適用匯率之累計影響，則收入及開支須按交易日之匯率換算)；及
- 所有因此而產生之匯兌差額於匯率波動儲備內確認。

於綜合時，換算境外實體投資淨值及借貸所產生之匯兌差額於匯率波動儲備內確認。倘出售境外業務時，則有關匯兌差額於綜合收益表中確認為出售收益或虧損之其中部分。

因收購境外實體而產生之商譽及公允值調整乃列作境外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。

3. 主要會計政策(續)

(e) 物業、機器及設備

渡假中心及俱樂部物業按公允值(根據外聘獨立估值師定期進行之估值計算)減其後之折舊及減值虧損列賬。於估值日之任何累計折舊與資產之賬面總值對銷，而淨額則按資產之重估金額重列。所有其他物業、機器及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

其後成本僅於項目有關之未來經濟利益可能流入本集團及該項目之成本能可靠計量時，方可計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養於產生期間之綜合收益表列作開支。

渡假中心及俱樂部物業之重估增值可計入綜合收益表，惟以抵銷同一資產過往於綜合收益表確認之重估減值為限。所有其他重估增值均計入物業重估儲備並列作其他全面收入。倘重估減值可抵銷同一資產過往於物業重估儲備內餘下之重估增值，則重估減值於物業重估儲備內扣除並列作其他全面虧損。所有其他減值均於綜合收益表中確認。其後出售或報廢已重估渡假中心及俱樂部物業時，物業重估儲備餘下之相關重估增值乃直接轉撥至保留溢利/累積虧損。

物業、機器及設備之折舊，按足以撇銷其成本或重估金額減其剩餘價值之比率，於估計可使用年內使用直線法計算，主要可使用年期如下：

渡假中心及俱樂部物業	按尚餘租約年期
租賃物業裝修	按尚餘租約年期或5至6年(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	2至7年
汽車	3至5年

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各報告期末進行檢討及作出調整(如適用)。

出售物業、機器及設備之溢利或虧損為出售所得款項淨額與有關資產賬面值兩者間之差額，並於綜合收益表中確認。

(f) 投資物業

投資物業為就賺取租金及/或作資本增值持有之土地及/或樓宇。投資物業初始按其成本(包括物業應佔之所有直接成本)計算。

於初始確認後，投資物業按外聘獨立估值師評估之公允值列賬。投資物業之公允值變動所產生之收益或虧損已計入其產生期間之綜合收益表內。

出售投資物業之收益或虧損為出售所得款項淨額與物業賬面值兩者間之差額，並於綜合收益表中確認。

3. 主要會計政策(續)

(g) 經營租賃

本集團作為承租人

並無將資產擁有權之所有風險及回報絕大部分地轉讓予本集團之租賃列作經營租賃入賬。租賃款項(扣除自出租人獲得之任何優惠)按租賃期以直線法確認為開支。

本集團作為出租人

並無將資產擁有權之所有風險及回報絕大部分地轉讓予承租人之租賃列作經營租賃入賬。經營租賃之租金收入按有關租賃期以直線法確認。

(h) 商標

商標乃按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷乃於其估計可使用年期二十年以直線法計量。

(i) 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本值按先進先出方法或實際基準計算，並包括購貨之票面值及運費、保險及付運成本(如適用)。可變現淨值為日常業務過程中之估計售價減完工及完成銷售所需之估計成本。

(j) 確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於本集團成為該工具合約條文之訂約方時，於財務狀況表內確認。

倘自資產取得現金流量之合約權利屆滿；本集團轉讓資產所有權之絕大部份風險及回報；或本集團概無轉讓亦不保留資產所有權之絕大部份風險及回報，惟已不保留資產之控制權，則終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價之差額，及已於其他全面收入表確認之累計收益或虧損於綜合收益表中確認。

倘相關合約訂明之責任獲履行、撤銷或屆滿，則終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付代價之差額於綜合收益表中確認。

3. 主要會計政策(續)

(k) 投資

倘根據合約購買或出售投資，而合約條款規定該投資須於相關市場所定之時限內交付，則該投資將按交易日基準確認及終止確認。該投資初始按公允值加直接應佔交易成本計算，惟按公允值計入損益中之金融資產則除外。

投資分為按公允值計入損益中之金融資產或可供出售之金融資產。

(i) 按公允值計入損益中之金融資產

按公允值計入損益中之金融資產為持作買賣用途或於首次確認時獲指定為按公允值計入損益中之投資。該等投資其後乃按公允值列賬。收益或虧損淨額(包括因公允值變動所產生之收益或虧損及該投資之利息收入)於綜合收益表中確認。

(ii) 可供出售之金融資產

可供出售之金融資產指並未分類為應收賬款及其他應收款項、持有至到期之投資或按公允值計入損益中之金融資產之非衍生金融資產。可供出售金融資產其後按公允值列賬。因公允值變動所產生之收益或虧損於其他全面收入中確認，直至有關投資被出售或有客觀證據顯示該投資出現減值時，則以往於其他全面收入內確認之累計收益或虧損計入綜合收益表內。採納實際利率法計算之利息於綜合收益表內確認。

分類為可供出售金融資產之股本投資，於綜合收益表中確認減值虧損，在以後期間不得於綜合收益表中撥回。倘能客觀地判斷債務工具之公允值增加與減值虧損確認後發生之事件相聯，則分類為可供出售金融資產之債務投資，於綜合收益表中確認之減值虧損，其後可撥回並於綜合收益表中確認。

倘非上市股本證券之公允值未能可靠計算，由於(a)該項投資之合理公允值估計範圍存在重大可變性，或(b)有關範圍內出現多項估計之可能性不能合理地評估及用以估算公允值，則該證券以成本減任何減值虧損列賬。

3. 主要會計政策(續)

(l) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項為非衍生性金融資產，具有固定或可確定繳付金額，且並無於交投活躍市場上報價。應收賬款及其他應收款項初始按公允值確認，其後以實際利率法按攤銷成本(減除任何減值撥備)列賬。應收賬款及其他應收款項之減值撥備於出現客觀證據顯示本集團無法按應收款項之原有條款收回所有到期金額時確認。撥備金額為應收款項之賬面值與估計未來現金流量現值(按初始確認時之實際利率折算)之差額。撥備金額於綜合收益表中確認。

倘能客觀地判斷應收款項之可收回金額增加與減值確認後所發生之事件相聯，則減值虧損可於其後期間撥回並於綜合收益表中確認，惟於減值撥回當日之應收款項賬面值不得超過倘並無確認減值之攤銷成本。

(m) 現金及現金等值

就現金流量表而言，現金及現金等值指銀行及手頭現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，以及可以隨時兌換成已知數額現金及並無重大價值變動風險之短期高度流通投資。按要求償還並構成本集團現金完整管理其中部份之銀行透支，亦列為現金及現金等值。

(n) 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據合約安排之實質內容以及香港財務報告準則中金融負債及股本工具之定義予以分類。股本工具為可證明於本集團經扣除所有負債後於資產中擁有之剩餘權益之任何合約。就特定類別之金融負債及股本工具採納之會計政策於下文載列。

(o) 借貸

借貸初始按公允值扣除所產生之交易成本確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本列賬。

除非本集團擁有無條件權利將負債之償還日期延至報告期後至少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

3. 主要會計政策(續)

(p) 財務擔保合約負債

財務擔保合約負債初始按公允值入賬，惟其後按以下之較高者列賬：

- 按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之合約償付金額；及
- 初始確認之金額扣除擔保合約涵蓋期間以直線法於綜合收益表中確認之累計攤銷。

(q) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初始按其公允值入賬，其後則以實際利率法按攤銷成本列賬，除非貼現影響並不重大，在此情況下則按成本列賬。

(r) 股本工具

本公司發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

(s) 收入確認

收入按已收或應收代價之公允值計算，並於經濟利益可能流入本集團及收入金額能可靠計量時予以確認。

(i) 時裝及飾物之批發及零售

銷售時裝及飾物之收入於轉讓擁有權之重大風險及回報時確認，一般與貨品交付及擁有權轉予客戶之時間相同。

(ii) 經營渡假中心及俱樂部

入會費於會籍申請獲接納及並無存在收取會費之重大不明朗因素時確認。年費按會籍之有關期間入賬。提供渡假中心及會所設施、飲食服務及其他服務之收入於交付貨物或提供服務時確認。

(iii) 股息收入

股息收入於股東收取股息之權利已確立時確認。

(iv) 利息收入

計息金融工具之利息收入(包括按公允值計入損益中之金融資產)按時間比例基準，根據實際利率法確認入賬。

3. 主要會計政策(續)

(s) 收入確認(續)

(v) 租金收入

租金收入按租賃期以直線法確認。

(vi) 顧問、管理及其他服務

提供顧問、管理及其他服務之收入於提供有關服務時確認。

(vii) 財務擔保合約

已發出之財務擔保合約收入按直線法於擔保合約期內確認。

(t) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員可享有之年假及長期服務假期於應計予僱員時確認。本集團就僱員於截至報告期末所提供服務而享有年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員可享有之病假及產假於提取假期時方予確認。

(ii) 退休金責任

本集團為全體僱員而設之定額供款退休計劃作出供款。本集團與僱員之供款按僱員基本薪金之特定百分比計算。在綜合收益表中扣除之退休福利計劃成本指本集團應向有關基金支付之供款。

於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之附屬公司為本集團之中國僱員參加由當地官方機構經營之退休計劃。該等計劃之供款於其產生時於綜合收益表中扣除。

(iii) 離職福利

離職福利僅於本集團透過制定具體、正式且無撤銷該計劃之實際可能性，並明確表明終止僱用或因實施自願離職而提供福利時，方可確認。

3. 主要會計政策(續)

(u) 股份支付

本公司設立一購股權計劃，並向合資格僱員(包括執行董事)發行以權益結算之股份支付，並以授出日期股本工具之公允值(不包括非市場為本之歸屬條件之影響)釐定其價值。以權益結算之股份支付於授出日期所釐定之公允值，根據本集團就最終歸屬之股份數目之估計以直線法於歸屬期內列作開支，並就非市場為本之歸屬條件之影響作出調整。

(v) 借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(需要一段長時間方能達致其擬定用途或出售者)而直接產生之借貸成本乃資本化為該等資產之成本一部份，直至該等資產大致上可準備用作其擬定用途或出售時為止。從特定借貸待支付合資格資產之費用前而作出之短暫投資所賺取之投資收入乃從資本化之貸款成本中扣除。

如資金源於一般貸款及用於獲取一項合資格資產，可資本化之貸款成本數額乃按該項資產之支出所適用之資本化率而釐定。資本化率乃本集團於有關期間內尚未償還之貸款成本之加權平均數，惟特別為獲取一項合資格資產而取得之貸款則除外。

所有其他貸款成本乃於其產生之期間在綜合收益表中確認。

(w) 稅項

所得稅開支指即期稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年度應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣稅之收入及開支項目，亦不包括免稅或不可扣稅之項目，故與綜合收益表中所載溢利不同。本集團即期稅項之負債乃按於報告期末已實行或實際上已實行之稅率計算。

遞延稅項按財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用之相應計稅基準之差額確認入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬，而遞延稅項資產僅於可能獲得應課稅溢利用作抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免之情況下，方可確認入賬。倘暫時差額源自商譽或一項概不影響應課稅溢利或會計溢利之交易而初始確認(業務合併之情況除外)之其他資產及負債，則不會確認該等遞延資產及負債。

3. 主要會計政策(續)

(w) 稅項(續)

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資所產生之應課稅暫時差額確認入賬，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回以及暫時差額於可預見將來不甚可能撥回時除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行審閱，並於預期不可能有足夠應課稅溢利以應用所有或部份資產時作出扣減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間按報告期末已實行或實際上已實行之適用稅率計算。遞延稅項於綜合收益表中確認，惟遞延稅項關乎於其他全面收入表或直接於權益中確認之項目則除外(在此情況下，遞延稅項亦會於其他全面收入表或直接於權益中確認)。

遞延稅項資產及負債之計量反映按照本集團預期於報告期末可收回或清償其資產及負債之賬面值方式計算而得出之稅務結果。

就計量按公允值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，假定該等物業之賬面值可透過出售收回，除非假定被駁回則另作別論。惟若該投資物業可予折舊，而本集團之業務目標為隨時間消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益(而非透過出售)之商業模式持有，此假定則被駁回。如假定被駁回，該等投資物業之遞延稅項按該等物業之預期收回方式計量。

倘有可合法執行權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債時，及與同一稅務機關徵收之所得稅相關，且本集團擬按淨額基準清償其即期稅項資產及負債之情況下，則遞延稅項資產及負債可互相抵銷。

3. 主要會計政策(續)

(x) 關聯人士

關聯人士為與本集團有關連的個人或實體。

(A) 在下列情況下，則該人士或其近親被列為與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團的主要管理層成員。

(B) 倘符合下列任何條件，則該實體被列為與本集團(報告實體)有關聯：

- (i) 該實體與本公司屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體其所隸屬集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，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之實體就僱員福利設立的離職福利計劃。倘本集團本身為該計劃，則提供資助的僱主亦與本集團有關聯。
- (vi) 該實體由符合(A)所列條件之人士控制或受共同控制。
- (vii) 符合(A)(i)所列條件之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)主要管理層成員。

(y) 已終止經營業務

已終止經營業務是本集團的一部分，其營運及現金流量可明確地與本集團其他業務區分，且為一項按業務或經營地區劃分之獨立主要業務，或作為出售一項按業務或經營地區劃分之獨立主要業務之單一統籌計劃的一部分，或為一間純粹為轉售而收購之附屬公司。

倘業務被出售或於此之前符合香港財務報告準則第5號列為持有作出售項目之標準，則分類為已終止經營業務。於撤出業務時，有關業務亦會分類為已終止經營業務。

倘若業務分類為已終止經營業務，則會於綜合收益表呈列單一項數額，當中包括：

- 已終止經營業務之除稅後溢利或虧損；及
- 就構成已終止經營業務之資產或出售組合計量公允值減出售成本或於出售時，所確認之除稅後損益。

3. 主要會計政策(續)

(z) 資產減值

於各報告期末，本集團均審閱其有形及無形資產(渡假中心及俱樂部物業、投資物業、遞延稅項資產、投資、存貨及應收款項除外)之賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘若存在任何減值跡象，則會對資產之可收回金額作出估計，以釐定減值虧損之程度。倘若無法估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額指公允值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折算為現值。

倘若估計資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則將該資產或現金產生單位之賬面值扣減至其可收回金額。減值虧損會即時於綜合收益表確認，惟有關資產以重估金額列賬則除外，在該情況下，減值虧損被視為重估減值。

倘減值虧損其後撥回，則資產或現金產生單位之賬面值將增加至經修訂之估計可收回金額，惟經增加之賬面值不得超越假設過往年度並無就資產或現金產生單位確認減值虧損而釐定之賬面值(經扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回會即時於綜合收益表中確認，惟有關資產以重估金額列賬則除外，在該情況下，減值虧損撥回被視為重估增值。

(aa) 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須負上現行法律或推定之責任，且履行該等責任有可能導致經濟利益流出，並能夠就責任金額作出可靠估計時，則始為未能確定時間或其金額之負債作出撥備。倘數額涉及重大之金錢時間價值，則按預期用以履行責任之開支之現值作出撥備。

當不大可能有需要付出經濟利益，或其金額未能可靠地估計，除非其付出經濟利益之可能性極低，則需披露該責任為或然負債。潛在責任，其存在僅能以一項或數項未來事件之發生或不發生來證實，除非其付出經濟利益之可能性極低，否則亦同時披露為或然負債。

(bb) 報告期後事項

提供有關本集團於報告期後之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之報告期後事項均為調整事項，並已反映於財務報表。報告期後之非調整事項倘屬重大，則於財務資料附註內披露。

4. 關鍵判斷及主要估計

應用會計政策時之關鍵判斷

在應用會計政策時，除下文所列涉及估計者外，董事已作出下列對財務報表中確認之金額造成重大影響之判斷。

(a) 經營租賃承擔—本集團為出租人

本集團已就其若干投資物業訂立商業物業租賃。本集團已根據安排之條款及條件之評估，釐定其並無轉讓按經營租賃出租物業之擁有權之絕大部分主要風險及回報。

(b) 投資物業與業主自用物業之差別

投資物業為持有作賺取租金或資本增值或二者皆有之物業。本集團釐定物業是否合資格為投資物業。在作出判斷時，本集團考慮物業是否會產生獨立於本集團所持有之其他資產之現金流量。業主自用物業所產生之現金流量，不僅與物業有關，而且與生產或供應過程中所用之其他資產有關。

在釐定配套服務是否重大以致令物業不合資格為投資物業時須應用判斷。本集團在作出判斷時按個別物業基準考慮。

(c) 投資物業之遞延稅項

就計量按公允值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，董事已檢討本集團之投資物業組合，並認為本集團之投資物業並非為隨時間消耗該投資物業所包含的絕大部分經濟利益(而非透過出售)之商業模式持有。因此，在釐定本集團投資物業之遞延稅項時，董事已採納按公允值模式計量之投資物業為透過出售收回之假設。

4. 關鍵判斷及主要估計(續)

估計不確定性之主要來源

下文列載於報告期末存在重大風險，可能導致須對下一個財政年度之資產及負債之賬面金額作出重大調整有關未來之主要假設以及其他主要估計不確定因素。

(a) 存貨撥備

存貨撥備按存貨賬齡及其估計可變現淨值釐定。評估撥備金額涉及根據現時市況及過往銷售類似產品經驗之判斷及估計。存貨撥備或會因客戶品味變動及競爭者就行業週期採取之行動變化而顯著改變。本集團於報告期末將重新評估該項估計。

(b) 物業公允值

本集團委任獨立專業估值師評估渡假中心及俱樂部物業及投資物業之公允值。在釐定公允值時，估值師已利用涉及若干估計之估值法。董事已行使判斷，並信納估值方法乃反映現時市況。

(c) 可換股債券的公允值

誠如財務報表附註21所披露，於報告期末，分類為按公允值計入損益中之金融資產之可換股債券投資之公允值，乃參考獨立專業估值師使用期權定價模式估值而釐定。應用期權定價模式須本集團估計影響公允值之主要因素，包括但不限於衍生部分之預期年期、發行人股份價格之預期波幅及潛在攤薄影響。倘對該等因素之估計有別於先前之估計，則相關差異將影響釐定作出時可換股債券之公允值收益或虧損。

5. 財務風險管理

本集團之業務使其面對多項財務風險：外匯風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃集中於金融市場之不可預測性，並尋求盡量減少對本集團財務表現造成不利影響。

(a) 外匯風險

由於本集團大部分購買交易、應收票據及銀行存款主要以美元、歐元及人民幣計值，故本集團承受若干外匯風險。本集團現時並無就其他外幣交易、資產及負債制訂外匯對沖政策。本集團將緊密監控其外匯風險，並將在需要時考慮對沖重大外匯風險。

於二零一二年十二月三十一日，倘所有其他可變因素保持不變，港元兌美元升值／貶值0.5%，則年內除稅後綜合溢利將減少／增加1,327,000港元(二零一一年：1,598,000港元)，主要由於以美元計值之應收票據、銀行存款及應付賬款產生之外匯收益／虧損淨額所致。

於二零一二年十二月三十一日，倘所有其他可變因素保持不變，港元兌歐元升值／貶值5%，則年內除稅後綜合溢利將增加／減少763,000港元(二零一一年：321,000港元)，主要由於以歐元計值之銀行存款及應付賬款產生之外匯收益／虧損所致。

於二零一二年十二月三十一日，倘所有其他可變因素保持不變，港元兌人民幣升值／貶值5%，則年內除稅後綜合溢利將減少／增加3,199,000港元(二零一一年：27,000港元)，主要由於以人民幣計值之銀行存款產生之外匯收益／虧損所致。

(b) 價格風險

本集團分類為按公允值計入損益中之金融資產及可供出售金融資產之投資於各報告期末按公允值列賬。因此，本集團面對股本及債務證券價格風險。董事透過維持承擔不同風險之投資組合管理該項風險。

5. 財務風險管理(續)

(b) 價格風險(續)

本集團分類為按公允值計入損益中之股本投資主要於香港聯合交易所有限公司上市。以下為香港聯合交易所有限公司於報告期末最近交易日業務結束時之市場股票指數及年內最高及最低點：

	二零一二年		二零一一年	
	十二月三十一日	二零一二年 高/低	十二月三十一日	二零一一年 高/低
香港一恒生指數	<u>22,657</u>	<u>18,056</u>	<u>18,434</u>	<u>16,170</u>

於二零一二年十二月三十一日，倘於香港聯合交易所有限公司上市之股本投資之價格上升/下降5%，則年內除稅後綜合溢利將增加/減少8,079,000港元(二零一一年：8,605,000港元)，乃由於該等投資之公允值收益/虧損所致。

本集團分類為可供出售股本投資之股本投資乃於台灣證券櫃檯買賣中心(「證券櫃檯買賣中心」)掛牌上櫃。於二零一二年十二月三十一日，倘可供出售股本投資之價格上升/下降5%，則年內除稅後其他全面收入將增加/減少7,767,000港元，乃由於該投資之公允值收益/虧損所致。

本集團之債務投資主要在香港聯合交易所有限公司、新加坡證券交易所上市或以場外交易方式買賣。於二零一二年十二月三十一日，倘債務投資之價格上升/下降5%，則年內除稅後綜合溢利將增加/減少2,228,000港元(二零一一年：1,696,000港元)，主要由於被分類為按公允值計入損益中之金融資產之債務投資之公允值收益/虧損所致；以及年內其他除稅後全面收入將增加/減少3,286,000港元(二零一一年：1,035,000港元)，主要由於被分類為可供出售金融資產之債務投資之公允值收益/虧損所致。

5. 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險

財務狀況表所載銀行存款、應收賬款及其他應收款項、應收票據及投資之賬面值為本集團有關於金融資產所面對之最高信貸風險。

本集團已制訂政策以確保與信譽可靠之客戶進行銷售。

銀行存款之信貸風險有限，因為交易對方均為信貸聲譽良好之銀行。

本集團通過對潛在債務投資進行信用分析和取得抵押品及擔保來減低信貸風險。本集團的債務投資包括：(i) 有市場報價的上市及非上市債務投資。該等債務投資主要由財務狀況穩健或信譽良好的上市公司或其集團公司發行或擔保；及(ii) 天悅資產管理有限公司(「天悅」)(附註21(b))所發行的本金金額為100,000,000港元的非上市可換股債券。本集團取得的主要抵押品其中包括(a) 以天悅及其附屬公司的全部股權作出之股份抵押；及(b) 以唐山遠洋城房地產開發有限公司的全部股權作出之股份抵押。天悅的附屬公司主要在中國從事房地產發展，並擁有位於中國石家莊市中心一幅佔地面積約62,000平方米的土地。唐山遠洋城房地產開發有限公司主要在中國從事房地產發展，並於中國唐山擁有一個商場。管理層持續監察抵押品的市值並在適用情況下進行減值評估。

在買賣上市投資或場外交易投資時，因交易對手未能履行其責任而面對的信貸風險有限，因為交易對方為香港知名證券經紀公司或銀行。

除信貸風險集中於由天悅發行之非上市可換股債券外，本集團並無其他重大集中信貸風險，因風險分散於一定數量的交易對方及客戶。

5. 財務風險管理(續)

(d) 流動資金風險

本集團政策為定期監控目前及預期流動資金需要，以確保其維持充足現金儲備，以應付短期及長期之流動資金需求。

本集團旨在透過利用附息銀行及其他借貸維持資金之持續及靈活性。

本集團按訂約未折讓付款基準計算之金融負債之到期日分析如下：

	少於一年／ 接獲通知／ 無固定期限 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	總計 千港元
於二零一二年十二月三十一日				
應付賬款及計入其他				
應付款項之金融負債	61,064	—	—	61,064
附息銀行及其他借款	2,390	—	—	2,390
債券	1,800	627	1,830	4,257
	<u>65,254</u>	<u>627</u>	<u>1,830</u>	<u>67,711</u>

	少於一年／ 接獲通知／ 無固定期限 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	總計 千港元
於二零一一年十二月三十一日				
應付賬款及計入其他				
應付款項之金融負債	27,664	—	—	27,664
附息銀行及其他借款	1,508	—	—	1,508
債券	2,690	1,800	1,527	6,017
	<u>31,862</u>	<u>1,800</u>	<u>1,527</u>	<u>35,189</u>

5. 財務風險管理(續)

(e) 利率風險

本集團面對因短期銀行存款及付息銀行借貸所產生之利率風險。該等存款及借貸根據當時市況按不同利率計息。

本集團之可換股債券及應收票據按固定利率計息，因此承受公允值利率之風險。

本集團政策為利用固定及浮動利率債務管理利息成本。

於二零一二年十二月三十一日，倘所有其他可變因素保持不變，利率上升／下降50個基準點，則年內除稅後綜合溢利將增加／減少1,048,000港元(二零一一年：1,510,000港元)，主要由於銀行存款利息收入扣除短期銀行借貸利息開支淨額增加／減少所致。

(f) 於十二月三十一日之金融工具類別

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
金融資產：		
按公允值計入損益中之金融資產		
— 持作買賣	212,606	211,847
— 於首次確認入賬時，指定為此類	147,489	123,600
貸款及應收款項(包括現金及現金等值及定期存款)	404,465	417,474
可供出售之金融資產	221,059	84,529
	<u>985,619</u>	<u>837,450</u>
金融負債：		
按攤銷成本計算之金融負債	67,636	35,020

5. 財務風險管理(續)

(g) 公允值

本集團於綜合財務狀況表內之金融資產與金融負債之賬面值相當於其各自公允值。

以下對公允值計量之披露所使用之公允值等級，共分為三級：

一級：同類資產或負債於交投活躍市場之報價(未經調整)。

二級：除一級所列之報價外，資產或負債之直接(即價格數據)或間接(即價格產生數據)可觀察數據。

三級：任何非基於可觀察市場之資產或負債數據(即不可觀察數據)。

於二零一二年十二月三十一日之公允值等級如下：

	公允值按下列等級計算：			總計
	一級 千港元	二級 千港元	三級 千港元	二零一二年 千港元
按公允值計入損益中之金融資產：				
股本及債務投資	212,606	—	—	212,606
可換股債券	—	—	147,489	147,489
可供出售金融資產：				
債務投資	65,723	—	—	65,723
股本投資	155,336	—	—	155,336
總計	<u>433,665</u>	<u>—</u>	<u>147,489</u>	<u>581,154</u>

	公允值按下列等級計算：			總計
	一級 千港元	二級 千港元	三級 千港元	二零一一年 千港元
按公允值計入損益中之金融資產：				
股本及債務投資	211,847	—	—	211,847
可換股債券	—	—	123,600	123,600
可供出售金融資產：				
債務投資	20,697	—	—	20,697
股本投資	39,983	—	23,849	63,832
總計	<u>272,527</u>	<u>—</u>	<u>147,449</u>	<u>419,976</u>

5. 財務風險管理(續)

(g) 公允值(續)

以第三級公允值計量之資產對賬：

	按公允值計入		
	損益中之 金融資產 —非上市 可換股債券 千港元	可供出售 金融資產 —股本投資 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日	109,843	—	109,843
轉撥至第三級(附註)	—	12,619	12,619
於以下各項確認之總收益或虧損			
—綜合收益表	13,757	(1,333)	12,424
—其他全面收入	—	12,563	12,563
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	123,600	23,849	147,449
於以下各項確認之總收益或虧損			
—綜合收益表	23,889	—	23,889
出售	—	(23,849)	(23,849)
於二零一二年十二月三十一日	147,489	—	147,489

附註：截至二零一一年十二月三十一日止年度，於二零一一年一月一日按成本扣除減值列賬之可供出售股本投資以第三級公允值計量。

6. 分類資料

本集團之四個呈報分類如下：

批發及零售時裝及飾物	時裝及飾物貿易
經營電訊業務	提供電訊服務，以及推廣及分銷網絡卡及其他配件(已終止經營業務)
經營渡假中心及俱樂部	提供渡假中心及俱樂部設施包括住宿及餐飲服務
投資及財務管理	財務管理及持有與買賣投資以獲取短期及長期投資回報

本集團之呈報分類為提供不同產品及服務之策略業務單位。由於各業務須應用不同技術及市場策略，故各呈報分類乃分開管理。

經營分類之會計政策與財務報表附註3所載列相同。

分類溢利或虧損不包括以下項目：

- 未分配之公司行政開支；
- 應佔一間聯營公司虧損；
- 投資物業之公允值收益／(虧損)淨額；
- 渡假中心及俱樂部物業之重估虧絀撥回／(虧絀)；
- 融資成本；及
- 所得稅開支。

分類資產並不包括於一間聯營公司之權益。分類負債並不包括付息銀行及其他借款。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

有關呈報分類之溢利或虧損、資產及負債資料：

	批發及零售 時裝及飾物 千港元	(已終止經營 業務)電訊業務 千港元	經營渡假中心 及俱樂部 千港元	投資及 財務管理 千港元	總計 千港元
截至二零一二年十二月三十一日止年度：					
來自外界客戶之收入	307,387	—	14,975	14,879	337,241
分類溢利/(虧損)	2,615	—	(8,398)	33,386	27,603
<i>分類溢利/(虧損)包括：</i>					
按公允值計入損益中之金融資產之公允值					
收益淨額	—	—	—	4,428	4,428
出售按公允值計入損益中之金融資產收益淨額	—	—	—	1,643	1,643
出售可供出售債務投資之收益	—	—	—	1,566	1,566
出售可供出售股本投資之收益	—	—	—	13,475	13,475
利息收入：					
—按公允值計入損益中之金融資產	—	—	—	22,150	22,150
—其他金融資產	—	—	—	9,116	9,116
應計應付款項之撥回	143	—	239	—	382
折舊及攤銷	14,160	—	4,330	1,445	19,935
存貨撥備	16,009	—	—	—	16,009
應收賬款減值淨額	—	—	30	—	30
物業、機器及設備之減值虧損	490	—	—	—	490
<i>其他分類資料：</i>					
應佔一間聯營公司虧損	—	—	(1,976)	—	(1,976)
添置物業、機器及設備	21,059	—	578	—	21,637
於二零一二年十二月三十一日：					
分類資產	178,388	—	159,319	923,680	1,261,387
分類負債	(45,625)	—	(21,648)	(13,907)	(81,180)
於一間聯營公司之權益	—	—	17,059	—	17,059

6. 分類資料(續)

有關呈報分類之溢利或虧損、資產及負債資料：

	批發及零售 時裝及飾物 千港元	(已終止經營 業務)電訊業務 千港元	經營渡假中心 及俱樂部 千港元	投資及 財務管理 千港元	總計 千港元
截至二零一一年十二月三十一日止年度：					
來自外界客戶之收入	287,033	43,205	15,353	31,099	376,690
分類溢利／(虧損)	27,028	37,278	(435)	(13,435)	50,436
<i>分類溢利／(虧損)包括：</i>					
<i>按公允值計入損益中之金融資產之公允值</i>					
虧損淨額	—	—	—	(55,292)	(55,292)
出售按公允值計入損益中之金融資產虧損淨額	—	—	—	(1,195)	(1,195)
出售可供出售債務投資之收益	—	—	—	4,004	4,004
<i>利息收入：</i>					
— 按公允值計入損益中之金融資產	—	—	—	17,808	17,808
— 其他金融資產	—	—	—	7,564	7,564
應計應付款項之撥回	—	23	—	—	23
折舊及攤銷	10,038	25	3,951	1,447	15,461
存貨撥備	4,512	—	—	—	4,512
應收賬款減值淨額	—	5	30	—	35
<i>減值虧損撥回／(確認)：</i>					
— 可供出售股本投資	—	—	—	(1,333)	(1,333)
— 借貸及其他應收款項	—	—	—	7,500	7,500
<i>其他分類資料：</i>					
應佔一間聯營公司虧損	—	—	(2,197)	—	(2,197)
添置物業、機器及設備	7,573	—	2,666	735	10,974
於二零一一年十二月三十一日：					
分類資產	140,414	—	170,077	787,011	1,097,502
分類負債	(26,234)	—	(23,177)	(3,905)	(53,316)
於一間聯營公司之權益	—	—	18,965	—	18,965

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

呈報分類之收入、溢利或虧損、資產及負債之對賬：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
溢利或虧損		
呈報分類之溢利或虧損總額	27,603	50,436
未分配公司行政開支	(6,187)	(4,962)
應佔一間聯營公司虧損	(1,976)	(2,197)
投資物業公允值收益／(虧損)淨額	1,400	(3,700)
渡假中心及俱樂部物業之重估虧絀撥回／(虧絀)	2,623	(2,491)
融資成本	(750)	(865)
減去已終止經營業務	—	(37,278)
本年度持續經營業務之綜合溢利／(虧損)	<u>22,713</u>	<u>(1,057)</u>
資產		
呈報分類資產總額	1,261,387	1,097,502
於一間聯營公司之權益	17,059	18,965
綜合資產總額	<u>1,278,446</u>	<u>1,116,467</u>
負債		
呈報分類負債總額	(81,180)	(53,316)
付息銀行及其他借款	(2,390)	(1,508)
綜合負債總額	<u>(83,570)</u>	<u>(54,824)</u>

地區資料：

	收入		非流動資產	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	318,681	316,429	294,427	240,902
中國內地	14,310	13,832	100,328	102,450
其他亞太地區	3,999	3,206	198,168	61,354
其他	251	18	—	—
已終止經營業務	—	43,205	—	—
綜合總額	<u>337,241</u>	<u>376,690</u>	<u>592,923</u>	<u>404,706</u>

編製地區資料時，收入乃按客戶所在地劃分，而非流動資產則按資產所在地劃分。

7. 收入

收入(即本集團之營業額)分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
批發及零售時裝及配飾	307,387	287,033
渡假中心及俱樂部業務	14,975	15,353
上市股本投資所得股息收入	5,541	5,738
可供出售非上市股本投資所得股息收入	—	17,797
非上市基金投資所得股息收入	222	—
利息收入	9,116	7,564
	<u>337,241</u>	<u>333,485</u>

8. 其他收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
租金收入	805	1,950
管理費	1,002	1,116
其他	3,916	3,529
	<u>5,723</u>	<u>6,595</u>

9. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行貸款及透支之利息	629	709
融資租賃之利息	—	1
債券之累增利息	121	155
	<u>750</u>	<u>865</u>

10. 所得稅開支

由於本公司及其附屬公司(包括持續及已終止經營業務)於本年度並無產生任何應課稅溢利，或承前之過往年度稅務虧損足以抵銷本年度產生之應課稅溢利，故並無就截至二零一二年十二月三十一日止年度作出香港利得稅及海外所得稅撥備(二零一一年：無)。

在香港產生之應課稅溢利適用稅率為16.5%(二零一一年：16.5%)。

中國附屬公司的中國企業所得稅適用稅率為25%(二零一一年：25%)。

其他地區的應課稅溢利稅項乃按本集團業務所在國家的當前稅率，根據當地的現行法例、詮釋及慣例計算。

所得稅開支與除稅前溢利乘以集團內公司加權平均稅率之對賬及以加權平均稅率與實際稅率之對賬如下：

	二零一二年		二零一一年	
	千港元	%	千港元	%
持續及已終止經營業務所得除稅前溢利	<u>22,713</u>		<u>36,221</u>	
按加權平均稅率計算之稅項	395	1.7	6,080	16.8
毋須課稅之收入之稅務影響	(5,567)	(24.5)	(15,105)	(41.7)
不可扣減之費用之稅務影響	6,441	28.4	5,792	16.0
動用先前未確認之稅項虧損之稅務影響	(6,499)	(28.6)	(6,025)	(16.6)
未確認之稅項虧損之稅務影響	<u>5,230</u>	<u>23.0</u>	<u>9,258</u>	<u>25.5</u>
按實際稅率計算之所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

11. 已終止經營業務

於二零一零年十二月，本集團決定終止經營電訊業務(乃屬一主要業務)。有關電訊設備已停止使用。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，已終止經營業務之業績(已計入綜合收益表內)如下：

	千港元
收入	43,205
其他收入	908
行政費用	(7,603)
折舊及攤銷	(25)
其他經營收益淨額	<u>793</u>
除稅前溢利	37,278
所得稅開支(附註10)	<u>—</u>
年度溢利	<u><u>37,278</u></u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度，已終止經營業務收到來自經營活動之現金淨額約35,742,000港元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，已終止經營業務之收入為從一國際電訊傳遞商收回於過往年度具爭議之服務費收入約5,500,000美元。

12. 本年度溢利

本集團於本年度之溢利經扣除／(計入)下列各項：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銷售存貨成本#	136,745	124,257
折舊	19,850	15,376
無形資產之攤銷	85	85
審核服務之核數師薪酬	1,009	918
土地及樓宇之其他經營租賃支出 (包括或然租金5,789,000港元(二零一一年：8,534,000港元))	71,754	58,415
存貨撥備	16,009	4,512
產生租金收入之投資物業之直接經營費用	61	—
按公允值計入損益中之金融資產之虧損／(收益)淨額*：		
持有作買賣		
利息收入	(1,992)	(1,097)
公允值虧損／(收益)淨額	(697)	52,338
出售虧損／(收益)淨額	(1,643)	1,195
	(4,332)	52,436
於首次確認入賬時，指定以公允值列賬		
利息收入	(20,158)	(16,711)
公允值虧損／(收益)淨額	(3,731)	2,954
	(23,889)	(13,757)
投資物業之公允值虧損／(收益)淨額	(1,400)	3,700
出售可供出售之債務投資之收益*	(1,566)	(4,004)
出售可供出售之股本投資之收益*	(13,475)	—
出售物業、機器及設備之虧損*	5	34
僱員福利開支(包括董事酬金(附註13))：		
薪酬、薪金及其他福利	75,290	70,150
定額供款計劃項下的退休金計劃供款	2,964	2,465
	78,254	72,615
遞延收入攤銷	(3,122)	(3,156)
應計應付款項之撥回*	(382)	(23)
租金收入	(805)	(1,950)
外幣匯兌收益淨額*	(2,572)	(9,772)
應收賬款之減值淨額	30	35
物業、機器及設備減值虧損*	490	—
渡假中心及俱樂部物業之重估虧絀／(虧絀撥回)	(2,623)	2,491
收回借貸及其他應收款項*	—	(7,500)
可供出售之股本投資之減值虧損*	—	1,333

* 該等金額已計入持續及已終止經營業務之「其他經營收益／(虧損)淨額」一項。

銷售存貨成本已計入存貨撥備16,009,000港元(二零一一年：4,512,000港元)。

13. 董事及僱員酬金

(a) 各董事(包括行政總裁)之酬金如下：

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物福利 千港元	表現 相關花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事：					
梁榮江先生	120	1,380	215	—	1,715
陳兆榮先生	60	2,040	100	14	2,214
蔣耀強先生	60	1,776	100	14	1,950
梁煒才先生	60	—	100	—	160
楊永東先生	60	2,128	100	14	2,302
非執行董事：					
黃承龍先生(附註ii)	60	—	—	—	60
獨立非執行董事：					
趙世曾博士(附註ii)	60	—	—	—	60
陳正博士	60	—	—	—	60
羅國貴先生	60	—	—	—	60
Ian Grant ROBINSON 先生	240	—	—	—	240
黃之強先生	60	—	—	—	60
二零一二年總計	900	7,324	615	42	8,881

13. 董事及僱員酬金(續)

(a) 各董事(包括行政總裁)之酬金如下:(續)

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物福利 千港元	表現 相關花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事：					
梁榮江先生	120	1,380	315	9	1,824
陳兆榮先生	60	1,170	200	12	1,442
蔣耀強先生(附註i)	48	1,339	200	10	1,597
梁煒才先生	60	—	200	—	260
楊永東先生	60	1,996	300	12	2,368
非執行董事：					
黃承龍先生	60	—	—	—	60
獨立非執行董事：					
趙世曾博士	60	—	—	—	60
陳正博士	60	—	—	—	60
羅國貴先生	60	—	—	—	60
Ian Grant ROBINSON 先生	240	—	—	—	240
黃之強先生	60	—	—	—	60
二零一一年總計	<u>888</u>	<u>5,885</u>	<u>1,215</u>	<u>43</u>	<u>8,031</u>

附註：

(i) 於二零一一年三月十四日獲委任。

(ii) 於二零一三年一月一日辭任。

年內概無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零一一年：零)之安排。

13. 董事及僱員酬金(續)

(b) 五位最高薪酬人士：

年內本集團之五位最高薪酬人士包括四名(二零一一年：三名)董事，其酬金載於上文所列之分析內。餘下一名(二零一一年：兩名)人士之酬金載列如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金、津貼及實物福利	2,445	3,808
表現相關花紅	100	100
退休金計劃供款	14	22
	<u>2,559</u>	<u>3,930</u>

屬於下列範圍之酬金：

	個人數目	
	二零一二年	二零一一年
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	—	1
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	—	—
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	—	—
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	1
	<u>1</u>	<u>2</u>

年內，概無向董事及最高薪酬人士授予購股權或任何其他形式之股份支付(二零一一年：零)。

年內，本集團概無向任何董事或最高薪酬人士支付酬金以作為邀請彼等加盟或於加盟本集團時之報酬或離職補償。

13. 董事及僱員酬金(續)

(c) 高級管理層之酬金

高級管理層(其簡介載於本公司二零一二年及二零一一年年報之高級管理層簡介一節)當中包括上文所呈列的五位最高薪酬人士分析之一名(二零一一年：一名)人士之酬金屬於下列範圍：

	個人數目	
	二零一二年	二零一一年
零至1,000,000港元	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2
2,000,001港元至2,500,000港元	—	—
2,500,001港元至3,000,000港元	1	1
	<u>5</u>	<u>4</u>

14. 本公司持有人應佔溢利

本公司持有人應佔年度溢利約129,068,000港元(二零一一年：18,418,000港元)已計入本公司之財務報表內。

15. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

(i) 來自持續及已終止經營業務

本公司持有人應佔每股基本盈利乃根據本公司持有人應佔年度溢利22,770,000港元(二零一一年：36,253,000港元)及於年度內已發行普通股加權平均數1,650,658,676股(二零一一年：1,650,658,676股)計算。

(ii) 來自持續經營業務

本公司持有人應佔來自持續經營業務之每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司持有人應佔來自持續經營業務年度溢利22,770,000港元(二零一一年：虧損1,057,000港元)計算，及所用分母與上文詳述之每股基本盈利之所用分母相同。

(iii) 來自已終止經營業務

截至二零一一年十二月三十一日止年度，來自已終止經營業務之每股基本盈利為2.26港仙，乃根據本公司持有人應佔來自已終止經營業務年度溢利37,310,000港元計算，及所用分母與上文詳述之每股基本盈利之所用分母相同。

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

由於本公司於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止之兩個年度並無任何具攤薄潛力普通股，故並無呈列來自持續經營業務及已終止經營業務之每股攤薄盈利／(虧損)。

16. 物業、機器及設備

	本集團					總額 千港元
	渡假中心及 俱樂部物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	通訊設備 千港元	汽車 千港元	
成本或估值：						
於二零一一年一月一日	83,300	7,086	55,444	4,020	3,402	153,252
添置	2,110	732	8,132	—	—	10,974
處置	—	—	(5,330)	(4,020)	—	(9,350)
重估虧絀	(2,491)	—	—	—	—	(2,491)
撤銷累計折舊	(2,919)	—	—	—	—	(2,919)
匯兌調整	—	18	300	—	30	348
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	80,000	7,836	58,546	—	3,432	149,814
添置	423	—	21,214	—	—	21,637
處置	—	—	(11,642)	—	(481)	(12,123)
重估虧絀撥回	2,623	—	—	—	—	2,623
撤銷累計折舊	(3,246)	—	—	—	—	(3,246)
匯兌調整	—	2	62	—	6	70
於二零一二年十二月三十一日	79,800	7,838	68,180	—	2,957	158,775
累計折舊及減值：						
於二零一一年一月一日	—	3,052	33,998	4,020	3,322	44,392
本年計提折舊	2,919	1,793	10,639	—	25	15,376
重估撥回	(2,919)	—	—	—	—	(2,919)
處置	—	—	(5,084)	(4,020)	—	(9,104)
匯兌調整	—	18	114	—	27	159
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	—	4,863	39,667	—	3,374	47,904
本年計提折舊	3,246	1,775	14,804	—	25	19,850
減值虧損	—	—	490	—	—	490
重估撥回	(3,246)	—	—	—	—	(3,246)
處置	—	—	(11,633)	—	(481)	(12,114)
匯兌調整	—	2	34	—	5	41
於二零一二年十二月三十一日	—	6,640	43,362	—	2,923	52,925

16. 物業、機器及設備(續)

	本集團					總額 千港元
	渡假中心 及俱樂部 物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	通訊 設備 千港元	汽車 千港元	
	賬面淨值：					
於二零一二年十二月三十一日	<u>79,800</u>	<u>1,198</u>	<u>24,818</u>	<u>—</u>	<u>34</u>	<u>105,850</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>80,000</u>	<u>2,973</u>	<u>18,879</u>	<u>—</u>	<u>58</u>	<u>101,910</u>

上述資產於二零一二年十二月三十一日之成本或估值分析如下：

按成本	—	7,838	68,180	—	2,957	78,975
按估值	<u>79,800</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>79,800</u>
	<u>79,800</u>	<u>7,838</u>	<u>68,180</u>	<u>—</u>	<u>2,957</u>	<u>158,775</u>

上述資產於二零一一年十二月三十一日之成本或估值分析如下：

按成本	—	7,836	58,546	—	3,432	69,814
按估值	<u>80,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>80,000</u>
	<u>80,000</u>	<u>7,836</u>	<u>58,546</u>	<u>—</u>	<u>3,432</u>	<u>149,814</u>

本集團之渡假中心及俱樂部物業，由合資格獨立專業估值師行戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於二零一二年及二零一一年十二月三十一日按公開市場現有使用基準重估。

倘本集團之渡假中心及俱樂部物業按成本減累計折舊及減值虧損列賬，其賬面值將為31,244,000港元(二零一一年：31,727,000港元)。

本集團渡假中心及俱樂部物業均位於香港及以中期租約持有。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

16. 物業、機器及設備(續)

	本公司		
	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	總額 千港元
成本：			
於二零一一年一月一日	6,669	1,239	7,908
添置	732	3	735
於二零一一年十二月三十一日、二零一二年一月一日 及二零一二年十二月三十一日	7,401	1,242	8,643
累計折舊及減值：			
於二零一一年一月一日	2,635	484	3,119
本年計提折舊	1,793	254	2,047
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日 本年計提折舊	4,428	738	5,166
	1,775	245	2,020
於二零一二年十二月三十一日	6,203	983	7,186
賬面淨值：			
於二零一二年十二月三十一日	1,198	259	1,457
於二零一一年十二月三十一日	2,973	504	3,477

17. 投資物業

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	98,000	98,200
公允值收益／(虧損)淨額	1,400	(3,700)
匯兌調整	600	3,500
於十二月三十一日	<u>100,000</u>	<u>98,000</u>

於二零一二年十二月三十一日，本集團之投資物業包括位於香港之工業物業單位價值24,400,000港元(二零一一年：18,000,000港元)，以及位於中國大陸之渡假中心及俱樂部物業價值75,600,000港元(二零一一年：80,000,000港元)，該等物業以中期租約持有。

本集團之工業物業單位乃持有作賺取租金及資本升值用途，渡假中心及俱樂部物業則根據經營租約安排出租予本集團一間聯營公司—上海麗致育樂經營管理有限公司，作經營渡假中心及俱樂部業務。有關經營租約安排之進一步概要詳情，載於財務報表附註35。

本集團之投資物業由合資格獨立專業估值師戴德梁行於二零一二年及二零一一年十二月三十一日作個別重估。工業物業於兩個年度之估值均以交投活躍市場之現價為基準。渡假中心及俱樂部物業於二零一二年十二月三十一日按直接比較法(二零一一年：按公開市場及現時用途基準)進行估值。

如財務報表附註19所披露，本集團同意有條件出售其持有渡假中心及俱樂部物業之全資附屬公司。考慮到該預期出售，管理層認為，參考近期及可比較銷售交易之市場證據之直接比較法更能恰當反映渡假中心及俱樂部物業於二零一二年十二月三十一日之公允值。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	98,000	97,700
公允值收益淨額	6,200	300
於十二月三十一日	<u>104,200</u>	<u>98,000</u>

於二零一二年十二月三十一日，本公司之投資物業包括位於香港之工業物業單位價值24,400,000港元(二零一一年：18,000,000港元)及渡假中心及俱樂部物業價值79,800,000港元(二零一一年：80,000,000港元)。該等物業以中期租約持有。

本公司之工業物業單位乃持有作賺取租金及資本升值用途，渡假中心及俱樂部物業則出租予全資附屬公司顯達鄉村俱樂部有限公司作經營渡假中心及俱樂部業務。

本公司之投資物業由合資格獨立專業估值師戴德梁行於二零一二年及二零一一年十二月三十一日作個別重估。所有物業之估值均以於交投活躍市場之現價為基準，惟渡假中心及俱樂部物業乃按公開市場及現時用途基準重估。

有關本集團之投資物業之詳情載於第106頁。

18. 無形資產

	本集團 商標 千港元
成本：	
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日、 二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日	<u>1,700</u>
累計攤銷：	
於二零一一年一月一日	64
年度攤銷	<u>85</u>
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	<u>149</u>
年度攤銷	<u>85</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>234</u>
賬面淨值：	
於二零一二年十二月三十一日	<u><u>1,466</u></u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>1,551</u>

本集團商標保護本集團產品之設計及規格。該等商標之平均剩餘攤銷期約為17年(二零一一年：18年)。

19. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市股份，按成本值	12,700	12,700
應收附屬公司款項	<u>1,563,971</u>	<u>1,443,268</u>
	1,576,671	1,455,968
減值撥備	<u>(1,011,355)</u>	<u>(1,111,570)</u>
	<u><u>565,316</u></u>	<u><u>344,398</u></u>

於二零一二年十二月三十一日，應收附屬公司之款項之非即期部分為無抵押、免息及於一年內未到期償還，惟本金額100,000,000港元(二零一一年：100,000,000港元)按年利率12%每半年以複利計息除外。

分類為流動資產之應收一間附屬公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

19. 於附屬公司之權益(續)

主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行普通股 股本／註冊 股本之面值	本公司 應佔所有權 百分比		主要業務
			直接	間接	
帝奇諾有限公司	香港	10,000 港元	—	100	零售及批發 時裝及飾物
帝奇諾(北京)時裝有限公司*	中國/ 中國大陸	300,000 美元	—	100	零售及批發 時裝及飾物
安佳有限公司	英屬處女群島／ 香港	1 美元	—	100	投資控股
e-Media (Asia) Limited	開曼群島／ 香港	1 美元	100	—	投資控股
ENM Investments Limited	開曼群島／ 香港	1 美元	100	—	投資控股
ENM Wealth Management Limited (前稱 e-New Media Technology Limited)	英屬處女群島／ 香港	1 美元	100	—	投資控股 及證券買賣
顯達鄉村俱樂部有限公司	香港	10,000,000 港元	100	—	經營俱樂部
Jackpot International Business Inc.	英屬處女群島／ 香港	1 美元	—	100	投資控股
Kenmure Limited	香港	55,000,000 港元	—	100	投資控股
獅龍有限公司	英屬處女群島／ 香港	1 美元	—	100	投資控股
Richtime Management Limited	英屬處女群島／ 香港	1 美元	—	100	投資控股

19. 於附屬公司之權益(續)

公司名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行普通股 股本／註冊 股本之面值	本公司 應佔所有權		主要業務
			直接	間接	
上海顯達渡假酒店 有限公司 (「上海顯達」)**	中國／ 中國大陸	7,200,000 美元	100	—	渡假中心及 俱樂部之 物業投資
安寧詩韻(北京) 時裝有限公司*	中國／ 中國大陸	1,000,000 美元	—	100	零售及批發 時裝及飾物
詩韻有限公司	香港	104,500,000 港元	—	100	零售及批發 時裝及飾物
華智國際有限公司	英屬處女群島／ 香港	1 美元	—	100	投資控股

* 於中國登記成立為外商獨資企業。

** 於中國登記成立為中外合作經營企業。

上表載列主要影響本集團業績、資產或負債之附屬公司詳情。

於二零一二年八月四日，本集團與上海興遠實業有限公司訂立一項協議(「首項出售協議」)，據此，本集團有條件同意出售其於全資附屬公司上海顯達渡假酒店有限公司之全部股權，代價為人民幣 46,750,000 元(相當於約 57,503,000 港元)。首項出售協議詳情載於本公司日期分別為二零一二年八月四日及二零一二年九月四日之公佈及通函。

根據上市規則 14A 章，此項出售構成關連交易，其進一步詳情載於董事會報告第 17 頁。

該出售須達成首項出售協議所載之條件(包括取得中國有關部門批准)，方可順利完成。截至該等財務報表日期，本集團尚未取得中國有關部門之批准，而各協議訂約方已同意將取得該等批准之最後完成日期由二零一三年三月三十一日延長至二零一三年八月三十一日。因此，於二零一二年十二月三十一日，上海顯達相關之資產及負債並未分類為持作出售。

20. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市投資：		
應佔資產淨值	12,770	14,627
收購時產生之商譽	467	467
	<u>13,237</u>	<u>15,094</u>
應收一間聯營公司之款項	3,822	3,871
	<u>17,059</u>	<u>18,965</u>

除當中按倫敦同業拆息加2%計息之144,000美元(相當於1,117,000港元)(二零一一年：165,000美元(相當於1,284,000港元))本金金額外，應收聯營公司之款項均為無抵押、免息及於一年內未到期償還。

聯營公司之詳情如下：

公司名稱	註冊股本詳情	登記地點	本集團應佔 所有權權益		主要業務
			二零一二年	二零一一年	
上海麗致育樂經營管理有限公司 (「上海麗致」)	8,000,000 美元	中國	35	35	渡假中心及 俱樂部管理

於二零一二年八月四日，本集團連同其他賣方與上海興遠實業有限公司訂立一項協議(「第二項出售協議」)，據此，本集團有條件同意出售其於聯營公司上海麗致之35%的全部股權，代價為人民幣23,250,500元(相當於約28,598,000港元)。第二項出售協議詳情載於本公司日期分別為二零一二年八月四日及二零一二年九月四日之公佈及通函。

根據上市規則14A章，此項出售構成關連交易，其進一步詳情載於董事會報告第17頁。

該出售須達成第二項出售協議所載之條件(包括取得中國有關部門批准)，方可順利完成。截至該等財務報表日期，本集團尚未取得中國有關部門之批准，而各協議訂約方已同意將取得該等批准之最後完成日期由二零一三年三月三十一日延長至二零一三年八月三十一日。因此，於二零一二年十二月三十一日，於上海麗致相關之聯營公司權益並未分類為持作出售之非流動資產。

20. 於聯營公司之權益(續)

本集團聯營公司之財務資料概要如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於十二月三十一日		
資產總值	63,266	72,847
負債總值	(26,781)	(31,056)
資產淨值	36,485	41,791
截至十二月三十一日止年度		
收入	34,357	43,770
本年度虧損	(5,646)	(6,277)

21. 按公允值計入損益中之金融資產

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
上市投資，按公允值(附註a)：				
香港	172,146	175,582	169,994	168,349
香港以外	17,246	24,308	17,246	24,308
上市投資之市值	189,392	199,890	187,240	192,657
非上市投資，按公允值：				
可換股債券(附註b)	147,489	123,600	—	—
其他(附註c)	23,214	11,957	7,652	11,957
	170,703	135,557	7,652	11,957
	360,095	335,447	194,892	204,614
分類為：				
流動資產	212,606	211,847	194,892	204,614
非流動資產	147,489	123,600	—	—
	360,095	335,447	194,892	204,614

21. 按公允值計入損益中之金融資產(續)

附註：

- (a) 於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之上市投資分類為持作買賣用途。上市投資之公允值乃根據市場報價釐定。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，上述上市投資包括中華汽車有限公司(一間於香港註冊成立之公司)每股面值2港元之普通股如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
中華汽車有限公司普通股之市值	<u>132,517</u>	<u>131,896</u>	<u>132,517</u>	<u>131,323</u>
持有權益之百分比	<u>4.5%</u>	<u>4.5%</u>	<u>4.5%</u>	<u>4.5%</u>

- (b) 於二零一零年二月七日，本集團與天悅及另外兩名認購人訂立可換股債券認購協議。根據該協議，天悅有條件地同意向認購人發行本金金額為400,000,000港元之有擔保有抵押可換股債券(「認購事項」)，其中100,000,000港元由本集團認購(「非上市可換股債券」)。天悅及其附屬公司(主要於中國從事物業投資及開發)擁有位於中國石家莊佔地面積約62,000平方米土地之最終實益權益。倘本集團悉數轉換非上市可換股債券，900股每股面值1.00美元之股份(按悉數攤薄基準計算佔天悅已發行股本之9%)將發行予本集團。

認購事項於二零一零年七月九日完成。非上市可換股債券之到期日為發行日期之第五個週年日，而換股期則由發行日期起計3年屆滿時起直至到期日止。非上市可換股債券之主要條款詳情載於本公司日期為二零一零年二月七日之公佈。非上市可換股債券獲指定為按公允值計入損益中之金融資產。本集團擬就長期投資目的持有非上市可換股債券。

於各報告期末非上市可換股債券之公允值乃參照獨立專業合資格估值師世邦魏理仕有限公司進行之估值用二項期權定價模式釐定。於二項期權定價模式之主要參數，乃根據資產法計算之天悅權益公允值，作為股價之參數。其他估值模式所採用之主要參數及假設如下：

	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
預期波動	36.26%	36.54%
預期年期	2.49年	3.49年
無風險率	0.12%	1.01%
貼現率	11.19%	25.42%

非上市可換股債券之利息收入乃按實際利率19.66%確認(二零一一年：19.66%)。

- (c) 於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之其他非上市投資包括債務及資本投資並分類為持作買賣用途。非上市投資之公允值乃根據發行人/銀行報價釐定。董事認為，由發行人/銀行所報之估計公允值實屬合理，並為報告期末之最適合之價值。

22. 可供出售之股本投資

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港以外地區的上市股本投資，按公允值(附註a)	155,336	39,983
非上市股本投資，按公允值(附註b)	—	23,849
	<u>155,336</u>	<u>63,832</u>
按以下項目分析：		
流動資產	—	23,849
非流動資產	155,336	39,983
	<u>155,336</u>	<u>63,832</u>

附註：

(a) 上市股本投資—健亞生物科技股份有限公司(「健亞」)

健亞為一家綜合性之特色藥廠，其業務範圍主要為開發新藥物、製藥，以及在台灣與區內市場進行藥物推廣及分銷。

於二零一二年一月五日，健亞就擬將其股份在台灣證券櫃檯買賣中心之常規市場(regular market)流通進行首次公開發售。於二零一二年一月十二日，健亞股份正式於證券櫃檯買賣中心掛牌上櫃。根據首次公開發售價格，董事估計於健亞之投資公允值於二零一一年十二月三十一日為39,983,000港元。

健亞之投資於二零一二年十二月三十一日之公允值乃參考市場報價釐定。

(b) 非上市股本投資

(i) 北京慧點科技開發有限公司(「慧點」)

慧點於中國從事辦公室自動化軟件開發及解決方案項目。

於二零一二年一月十六日，本集團訂立兩項出售協議，據此，本集團同意以總代價人民幣17,927,000元(相當於約21,872,000港元)向獨立第三方出售其於慧點之全部股權。上述事項的詳情載於本公司日期為二零一二年一月十六日之公佈。該出售於二零一二年一月二十九日完成，出售收益13,458,000港元於本年度損益中確認。

(ii) SinoPay.com Holdings Limited(「SinoPay」)

於二零一零年十二月三十一日，SinoPay為擁有銀聯商務有限公司(「銀聯商務」)約0.29%之實際權益之投資控股公司。銀聯商務為中國銀聯的附屬公司，主要在中國從事銀行卡專業化服務及電子支付業務，具有市場領導地位。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，SinoPay已出售其於銀聯商務之全部股權。出售所得之部分款項減交易成本及稅項乃以股息方式分派予SinoPay之股東。本集團應佔股息收入17,797,000港元於截至二零一一年十二月三十一日止年度收取並確認為收入。截至二零一二年十二月三十一日止年度，SinoPay申請股東自願清盤。該清盤於二零一二年八月二十七日完成。本集團最終獲分派7,262,000港元，處置收益17,000港元於本年度損益中確認。

23. 可供出售債務投資－應收票據

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
上市優先票據*，按公允值：		
上市優先票據之市值	65,723	20,697

* 於香港聯合交易所有限公司及新加坡交易所有限公司作特定銷售證券上市。

於二零一二年十二月三十一日，本集團持有上市優先票據之本金總額為7,999,000美元(相當於62,232,000港元)(二零一一年：3,360,000美元(相當於26,141,000港元))，所有有關票據主要由在香港聯合交易所有限公司上市之公司發行／擔保。上市優先票據之公允值乃參考市場報價釐定。優先票據之到期日期為二零一五年二月十六日至二零一二年九月二十日(二零一一年：二零一五年八月十一日至二零一七年八月三日)。

來自上市優先票據之利息收入乃按實際年利率3.3%至12.45%(二零一一年：9.10%至11.45%)確認。

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
上市優先票據*，按公允值：		
上市優先票據之市值	12,617	20,697

* 於新加坡交易所有限公司作特定銷售證券上市。

於二零一二年十二月三十一日，本公司持有上市優先票據之本金總額為1,454,000美元(相當於11,312,000港元)(二零一一年：3,360,000美元(相當於26,141,000港元))，所有有關票據主要由在香港聯合交易所有限公司上市之公司發行／擔保。上市優先票據之公允值乃參考市場報價釐定。優先票據之到期日期為二零一五年八月十一日至二零一七年十月十六日(二零一一年：二零一五年八月十一日至二零一七年八月三日)。

來自上市優先票據之利息收入乃按實際年利率5.41%至12.45%(二零一一年：9.10%至11.45%)確認。

24. 存貨

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團所有存貨均為製成品。

25. 應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收賬款	4,957	3,762	—	—
減：應收賬款減值	(321)	(291)	—	—
	<u>4,636</u>	<u>3,471</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
租金及其他按金	32,093	23,133	1,087	945
預付款項及其他應收款項	<u>28,636</u>	<u>8,727</u>	<u>4,795</u>	<u>5,651</u>
	<u>65,365</u>	<u>35,331</u>	<u>5,882</u>	<u>6,596</u>

本集團與其貿易客戶維持一套既定信貸政策，按業務給予不同信貸期。在給予個別信貸期時，會按個別基準考慮客戶之財務能力及與其之經商年期。管理層定期審閱逾期賬款。

應收賬款(按發票日期計算，並已扣除減值)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
1個月之內	4,257	3,185
2至3個月	371	262
3個月以上	8	24
	<u>4,636</u>	<u>3,471</u>

應收賬款減值之對賬載列如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	291	365
撇銷不可回收賬款	—	(109)
已確認減值虧損，淨額	<u>30</u>	<u>35</u>
於十二月三十一日	<u>321</u>	<u>291</u>

25. 應收賬款及其他應收款項(續)

於二零一二年十二月三十一日，應收賬款 219,000 港元(二零一一年：286,000 港元)已逾期但未減值。該等款項與多名近期無拖欠記錄的獨立客戶有關。該等應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
逾期少於 1 個月	193	253
逾期 1 至 3 個月	22	22
逾期超過 3 個月	4	11
	<u>219</u>	<u>286</u>

根據過往經驗，本公司董事認為，由於該等款項之信貸質量並未發生重大變動，且仍視為可悉數收回，故毋須作出任何減值撥備。本集團並無就該等款項持有任何抵押品或其他信貸提升之保障。

本集團應收賬款之賬面值以港元計值。

26. 已抵押銀行存款／定期存款／現金及銀行結餘

本集團及本公司之已抵押銀行存款為抵押予銀行作為本集團獲授銀行信貸之存款，有關銀行信貸詳情載於財務報表附註 28。

已抵押銀行存款、定期存款及現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	61,662	53,310	17,305	16,476
美元	199,804	319,559	188,989	316,480
人民幣*	80,543	11,169	61,662	509
其他	1,830	643	541	55
	<u>343,839</u>	<u>384,681</u>	<u>268,497</u>	<u>333,520</u>

* 本公司之附屬公司於中國兌換人民幣為外幣須遵循中國之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》。

27. 應付賬款及其他應付款項

本集團於二零一二年十二月三十一日之應付賬款及其他應付款項已包括21,568,000港元(二零一一年：11,328,000港元)之應付賬款及應付票據。於二零一二年十二月三十一日，本公司並無任何應付賬款及應付票據(二零一一年：無)。本集團之應付賬款及應付票據(按發票日期計算)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
1個月之內	20,004	11,288
2至3個月	1,116	23
3個月以上	448	17
	<u>21,568</u>	<u>11,328</u>

本集團之應付賬款及應付票據之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	599	613
美元	166	31
歐元	20,245	10,641
其他	558	43
總計	<u>21,568</u>	<u>11,328</u>

28. 附息銀行及其他借款

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行貸款	2,390	1,504
應付融資租賃	—	4
	<u>2,390</u>	<u>1,508</u>

本集團附息銀行及其他借款須於一年內償還，以港元計值。

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

28. 附息銀行及其他借款(續)

於十二月三十一日之實際利率如下：

	二零一二年	二零一一年
銀行貸款	2.4% 至 5.25%	3% 至 6%
應付融資租賃	—	5%

銀行貸款 1,092,000 港元(二零一一年：1,320,000 港元)由本集團之定期存款作抵押，而餘下款項為無抵押。

29. 債券

每名債券持有人有權成為由本公司一間附屬公司顯達鄉村俱樂部有限公司經營之顯達鄉村俱樂部(「俱樂部」)之債券會員，在債券未贖回期間及符合俱樂部規章及細則之條件下，有權享用俱樂部所有設施而免交月費。於二零一二年十二月三十一日，本集團按攤銷成本列賬之債券之可贖回期間如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內分類為流動負債	1,775	2,602
第二年	621	1,750
第三至五年(包括首尾兩年)	1,786	1,496
非流動部分	2,407	3,246
	4,182	5,848

所有可贖回債券均以港元計值，並為免息，並可於期滿時續期。

30. 遞延稅項

本集團確認之遞延稅項負債及資產如下：

	本集團		總計 千港元
	超出有關折舊之 折舊免稅額 千港元	可用於抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 千港元	
於二零一一年一月一日	9,157	(9,157)	—
年內自綜合收益表扣除／(計入)之遞延稅項	638	(638)	—
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	9,795	(9,795)	—
年內自綜合收益表扣除／(計入)之遞延稅項	(6,257)	6,257	—
於二零一二年十二月三十一日	3,538	(3,538)	—

於報告期末，本集團擁有未動用稅務虧損589,107,000港元(二零一一年：551,832,000港元)可用以抵銷未來溢利。已就該等虧損21,443,000港元(二零一一年：59,363,000港元)確認遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利流量，故並未就餘下未動用稅務虧損567,664,000港元(二零一一年：492,469,000港元)確認遞延稅項資產。未確認稅務虧損包括從虧損發生年度起有五年時限之稅務虧損10,395,000港元(二零一一年：7,755,000港元)。其他稅務虧損可無限期結轉。

根據中國企業所得稅法，於中國成立之外商投資企業向外國投資者分配股息須按10%徵收預扣所得稅。該項規定自二零零九年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日以後之溢利。如中國與外國投資者之稅務管轄區有簽訂相關稅務協議，則可運用較低預扣所得稅率。本集團之適用稅率為5%。因此，本集團須就於中國成立之附屬公司就二零零九年一月一日起產生之盈利所分配之任何股息繳納預扣所得稅。

於報告期末，本集團於中國大陸成立之附屬公司並無未分派盈利，因此並未就此確認遞延稅項負債。

31. 股本

	本集團及本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
法定：		
100,000,000,000股(二零一一年：100,000,000,000股) 每股面值0.01港元之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：		
1,650,658,676股(二零一一年：1,650,658,676股) 每股面值0.01港元之普通股	<u>16,507</u>	<u>16,507</u>

股東於二零零二年七月十一日之股東特別大會批准一項股本重組計劃，並其後獲香港特別行政區高等法院於二零零二年八月六日頒令確認。股本重組計劃之詳情如下：

- (a) 本公司之法定股本由1,000,000,000港元(分為2,000,000,000股每股面值0.50港元之普通股)減至20,000,000港元(分為2,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股)。該項削減是透過註銷於二零零二年八月六日(即法院聆訊呈請日期)之已發行普通股1,650,658,676股每股之已繳足股本0.49港元，及削減本公司所有已發行及未發行普通股之面值，由每股普通股0.50港元減至0.01港元；及
- (b) 於該削減股本生效後：
- (i) 本公司藉增設額外98,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股，將法定股本增加至其原本金額1,000,000,000港元；及
- (ii) 增設一項相等於上述削減股本之特殊儲備(誠如上文(a)所詳述)，即808,822,751港元。該儲備不得視為已變現溢利及倘本公司仍為一間上市公司，須視為不可分派儲備。然而，特殊儲備之金額可藉因發行股份以換取現金或其他新代價，或在將可分派儲備資本化所產生之本公司已發行股本或股份溢價之任何增加總額而減少。

31. 股本(續)

本集團資本管理的首要目標是維護本集團的持續經營能力並保持健康的資本比率，以為本集團業務提供支持及使股東獲得最大利益。

本集團根據經濟條件的變化及潛在資產的風險特徵，管理資本結構並加以調整。為維持或調整資本結構，本集團可向股東退回資本或發行新股。本集團不受外部任何附加的資本要求所限，惟須根據上市規則遵守保持最少25%公眾持股量。於截至二零一二年和二零一一年十二月三十一日止年度內，有關資本管理的目標、政策及流程並無出現變動。

本集團利用資本負債比率來監控資本，資本負債比率為借貸總額除以本公司股權持有人應佔總權益。本集團的政策是保持較低的債務水平並保持資本負債比率不高於20%。借貸總額包括付息銀行和其他借款、債券和其他貸款。截至報告期末的資產負債比率如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
付息銀行及其他借款	2,390	1,508
債券	4,182	5,848
借貸總額	6,572	7,356
股東權益	1,194,010	1,060,734
資本負債比率	0.55%	0.69%

32. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備及其變動分別呈列於財務報表第36頁及第40頁之綜合全面收入表及綜合權益變動表。

(b) 本公司

	股份溢價 千港元	資本贖回		可供出售 之投資		總計 千港元
		儲備 千港元	特殊儲備 千港元	重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	
於二零一一年一月一日	1,189,721	478	808,822	6,054	(1,019,025)	986,050
可供出售債務投資之公允值變動	—	—	—	(6,390)	—	(6,390)
出售可供出售之債務投資時轉撥 重估儲備至損益中	—	—	—	(4,537)	—	(4,537)
年內溢利	—	—	—	—	18,418	18,418
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	1,189,721	478	808,822	(4,873)	(1,000,607)	993,541
可供出售債務投資之公允值變動	—	—	—	5,903	—	5,903
出售可供出售之債務投資時轉撥 重估儲備至損益中	—	—	—	323	—	323
年內溢利	—	—	—	—	129,068	129,068
於二零一二年十二月三十一日	1,189,721	478	808,822	1,353	(871,539)	1,128,835

(c) 儲備性質及目的

(i) 股份溢價

股份溢價指因按超過每股面值之價格發行股份所產生之溢價。該等溢價不可予以分派，惟本公司可動用該等溢價，以繳足本公司未發行股份並作為繳足紅利股份發行予本公司股東或作為就購回股份應付溢價之撥備。

(ii) 資本贖回儲備

資本贖回儲備經由本公司於一九九七年十一月註銷購回股份後削減已發行股本之面值所產生。

32. 儲備(續)

(c) 儲備性質及目的(續)

(iii) 特殊儲備

特殊儲備來自本公司於二零零二年之重組。特殊儲備之性質及目的載於財務報表附註31(b)(ii)。

(iv) 物業重估儲備

物業重估儲備乃按財務報表附註3(e)所載之渡假中心及俱樂部物業會計政策設立及處理。

(v) 可供出售投資重估儲備

可供出售投資重估儲備包括於報告期末持有可供出售之金融資產公允值之累計變動淨額，並按財務報表附註3(k)(ii)所載之會計政策處理。

(vi) 匯率波動儲備

該項儲備包含所有由換算海外業務財務報表產生的匯兌差額，並按財務報表附註3(d)所載的會計政策處理。

33. 購股權計劃

為符合上市規則第十七章(經修訂)，及提供本公司一項具彈性方法，就執行董事及僱員對本集團之貢獻提供鼓勵及獎賞，於二零零二年六月十四日舉行之本公司股東特別大會上，本公司股東已正式採納一項購股權計劃(「計劃」)。

根據計劃之條款，董事會可按其酌情權邀請本集團執行董事及僱員接納可認購本公司股份之購股權。計劃有效期至二零一二年六月十三日，為期10年，而該期間後將不可再授出購股權。

自初始以來，概無根據計劃授出購股權，而該計劃亦已於二零一二年六月十三日屆滿。

34. 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司有下列重大或然負債：

- (a) 本公司／本集團(作為上訴人)現正就向香港屋宇署(「屋宇署」)(作為答辯人)發出之建築物法令於上訴審裁小組(建築物)進行有關上訴之法律程序，有關上訴涉及鄰近本公司／本集團渡假中心及俱樂部物業若干斜坡之改善／維修責任之爭議。根據本集團委聘的法律顧問及第三方專家之建議，董事相信本公司／本集團對若干斜坡改善／維修的責任持有有效的爭議理據。

截至該等財務報表日期，上訴審裁小組並未就上述改善／維修責任作出決定，故除法律成本、專家費用及進行法律程序產生之有關開支外，並無涉及來自有關法律程序之任何申索款額或任何斜坡之改善／維修工程之開支。因此，除相關法律及其他成本外，並無就法律程序產生之斜坡改善／維修工程任何申索款額或成本作出任何撥備。

- (b) 於報告期末，本公司已簽立以下擔保：

- (i) 向銀行簽立限額為50,000,000港元(二零一一年：40,000,000港元)之公司擔保，作為本公司若干附屬公司獲授一般銀行信貸之部分抵押。
- (ii) 向一間銀行簽立之無限擔保，作為本公司一間附屬公司獲授一般銀行信貸(其總限額為20,000,000港元(二零一一年：20,000,000港元))之部分抵押。

於報告期末，董事認為根據上述擔保對本公司作出索償之可能性不高。於報告期末，本公司於擔保(i)及(ii)項下之最大責任為附屬公司於該日已使用之一般銀行信貸之未償還金額分別為7,364,000港元(二零一一年：8,020,000港元)及7,440,000港元(二零一一年：2,281,000港元)。

該等擔保於初始日期的公允值並不重大，並無於財務報表內確認。

35. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團與本集團之一間聯營公司上海麗致訂立一經營租約安排，出租其渡假中心及俱樂部物業(財務報表附註17)，實際租期由二零零六年七月一日至二零一六年六月三十日為止。

於二零一二年十二月三十一日，根據與一間聯營公司簽訂之不可撤銷之經營租約，本集團之未來應收最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	1,662	1,648
第二至五年(包括首尾兩年)	4,154	5,769
	<u>5,816</u>	<u>7,417</u>

渡假中心及俱樂部物業之經營租約所得租金乃根據渡假中心及俱樂部之收入加上固定最低租金計算。上述承擔乃根據最低租金計算。

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用若干物業。經協商之物業租賃期介乎一年至五年。

於二零一二年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租約，本集團及本公司之未來最低租金支出總額如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	74,737	55,326	2,956	2,826
第二至五年(包括首尾兩年)	90,313	68,642	5,912	—
	<u>165,050</u>	<u>123,968</u>	<u>8,868</u>	<u>2,826</u>

若干零售店舖之經營租約付款乃按照最低擔保租金或以銷售水平為基準的租金(以較高者為準)計算。上述承擔金額乃根據最低擔保租金計算。

36. 承擔

除以上附註35(b)所述之經營租約承擔外，本集團於報告期末有以下重大承擔：

(a) 資本承擔

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已訂約但未撥備：		
租賃物業翻新	885	—
傢俬、裝置及設備	49	—
	<u>934</u>	<u>—</u>

(b) 其他承擔

本公司與一中國大陸合營企業夥伴訂立關於上海顯達渡假中心及俱樂部物業之合作經營企業協議。根據於一九九六年至二零一一年間所簽訂之合作經營企業協議及補充協議，上海顯達承諾二零零九年至二零二二年，支付中國大陸合營企業夥伴之每年最低年費人民幣2,250,000元(相等於2,790,000港元)。於二零零三年，上海顯達與本集團一間聯營公司上海麗致訂立管理承包協議，據此，上海麗致承諾負擔上海顯達於直至二零一六年六月三十日止(有關管理承包協議之屆滿日期)期間應付中國大陸合營企業夥伴每年不超於人民幣1,650,000元(相當於2,046,000港元)之任何該等款項。

於二零一二年十二月三十一日，根據以上安排，上海顯達直至二零二二年應付中國大陸合營企業夥伴之最低金額為27,900,000港元(二零一一年：30,443,000港元)，而其中7,161,000港元(二零一一年：9,133,000港元)將由上海麗致承擔直至二零一六年六月三十日止。

37. 關聯／關連人士之交易

(a) 除財務報表其他部分所詳述之交易及結餘外，本集團於年內有下列重大關聯人士交易：

	附註	本集團	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
付予關聯公司之租金開支、物業管理費及空調費	(i)	4,071	3,909
來自一間聯營公司之租金收入	(ii)	690	1,950

附註：

(i) 向本公司一名主要股東所控制之關聯公司支付之租金開支、物業管理費及空調費乃根據有關協議條款支付。

(ii) 來自一間聯營公司之租金收入乃根據本集團與該聯營公司訂立之協議，出租渡假中心及俱樂部物業所產生。

(b) 本集團主要管理人員之報酬：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
短期僱員福利	14,951	15,096
退休金計劃供款	98	103
支付予主要管理人員之報酬總額	15,049	15,199

有關董事及僱員酬金之其他詳情載於財務報表附註13。

根據上市規則第14A章，上述(a)(i)項關聯人士之交易構成持續關連交易，其進一步詳情載於董事會報告第17頁至第19頁。

38. 財務報表之批准

本財務報表於二零一三年三月二十二日獲董事會通過及授權刊發。

物業詳情

二零一二年十二月三十一日

投資物業

地點	用途	年期	集團應佔權益
中國上海市普陀區交通路2737-2779號	經營渡假中心及俱樂部	中期租約	100%
香港新界葵涌藍田街37-41號 緯興工業大廈4樓及5樓連天台 及3號及5號車位	工業	中期租約	100%

五年財務摘要

本集團過往五個財務年度之業績以及資產與負債及非控股股東權益摘要載於下文。該等資料乃摘錄自己刊發之經審核財務報表並作適當之重列／重新分類(如適用)。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	<u>337,241</u>	<u>333,485</u>	<u>289,058</u>	<u>231,526</u>	<u>261,920</u>
經營業務溢利／(虧損)	<u>25,439</u>	<u>39,283</u>	<u>47,755</u>	<u>32,069</u>	<u>(93,848)</u>
融資成本	<u>(750)</u>	<u>(865)</u>	<u>(1,133)</u>	<u>(930)</u>	<u>(820)</u>
應佔聯營公司溢利及虧損	<u>(1,976)</u>	<u>(2,197)</u>	<u>1,390</u>	<u>(549)</u>	<u>7,420</u>
除稅前溢利／(虧損)	<u>22,713</u>	<u>36,221</u>	<u>48,012</u>	<u>30,590</u>	<u>(87,248)</u>
稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,413</u>
年內溢利／(虧損)	<u>22,713</u>	<u>36,221</u>	<u>48,012</u>	<u>30,590</u>	<u>(82,835)</u>
可分配於：					
本公司權益持有人	<u>22,770</u>	<u>36,253</u>	<u>48,051</u>	<u>30,612</u>	<u>(82,739)</u>
非控股股東權益	<u>(57)</u>	<u>(32)</u>	<u>(39)</u>	<u>(22)</u>	<u>(96)</u>
	<u>22,713</u>	<u>36,221</u>	<u>48,012</u>	<u>30,590</u>	<u>(82,835)</u>

資產、負債及非控股股東權益

	於十二月三十一日				
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
總資產	<u>1,278,446</u>	<u>1,116,467</u>	<u>1,086,798</u>	<u>1,040,281</u>	<u>995,492</u>
總負債	<u>(83,570)</u>	<u>(54,824)</u>	<u>(76,652)</u>	<u>(80,694)</u>	<u>(69,500)</u>
非控股股東權益	<u>(866)</u>	<u>(909)</u>	<u>(867)</u>	<u>(833)</u>	<u>(855)</u>
	<u>1,194,010</u>	<u>1,060,734</u>	<u>1,009,279</u>	<u>958,754</u>	<u>925,137</u>

公司資料

執行董事

梁榮江(主席兼代理行政總裁)

陳兆榮

蔣耀強

梁煒才

楊永東

獨立非執行董事

陳正

羅國貴

Ian Grant ROBINSON

黃之強

公司秘書

鄭佩敏

核數師

中瑞岳華(香港)會計師事務所

香港恩平道28號

利園二期

嘉蘭中心29字樓

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心

17樓1712-1716室

主要銀行

UBS AG

恒生銀行有限公司

香港上海匯豐銀行有限公司

中信銀行國際有限公司

註冊辦事處

香港新界荃灣

楊屋道8號

如心廣場二座

33樓3301-03室

香港註冊成立日期

一九六六年四月二十七日

上市日期

一九七二年十一月十六日

僱員人數

286名

公司網址

www.enmholdings.com

股份代號

香港聯交所：0128

美國預託證券：ENMHY

企業傳訊

電話：(852) 2594 0600

傳真：(852) 2827 1491

電郵：comsec@enmholdings.com