



南華置地有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司

股份代號：8155



2009
年 報

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)之特色

創業板的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他老練投資者。

由於創業板上市公司新興的性質所然，在創業板買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

目錄

	頁次
公司資料	3
主席報告、管理層討論及分析	4
董事之履歷	8
董事報告	10
企業管治報告	17
獨立核數師報告	21
綜合收益表	22
綜合全面收益表	23
綜合財務狀況表	24
財務狀況表	25
綜合現金流量表	26
綜合權益變動表	27
財務報表附註	28
財務摘要	77
物業詳情	78

公司資料

董事會

執行董事

吳鴻生先生 (主席)
吳旭洋先生 (行政總裁)
Richard Howard Gorges先生
張賽娥女士
吳旭峰先生

非執行董事

吳旭茱女士

獨立非執行董事

盧永仁博士 • 太平紳士
鄭毓和先生
龐愛蘭女士

監察主任

張賽娥女士

公司秘書

梁國威先生 ACCA

授權代表

張賽娥女士
梁國威先生

審核委員會

鄭毓和先生 (委員會主席)
盧永仁博士 • 太平紳士
龐愛蘭女士

薪酬委員會

盧永仁博士 • 太平紳士 (委員會主席)
鄭毓和先生
龐愛蘭女士

核數師

均富會計師行

主要往來銀行

渣打銀行(香港)有限公司
創興銀行有限公司
東亞銀行(中國)有限公司
中國農業銀行股份有限公司

註冊辦事處

Scotia Centre, 4th Floor
P.O. Box 2804
George Town
Grand Cayman
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

香港
中環
花園道1號
中銀大廈28樓

主要股份登記處和過戶代表

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited
Butterfield House
68 Fort Street
P. O. Box 609
Grand Cayman KY1-1107
Cayman Islands

股份登記和過戶分處

聯合證券登記有限公司
香港
灣仔
駱克道33號
中央廣場
福利商業中心18樓

股份代號

8155

本公司之網站

www.sctrade.com

主席報告、管理層討論及分析

本人欣然提呈South China Land Limited 南華置地有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之業務報告。

業務回顧

於二零零九年，本集團錄得淨虧損53,300,000港元，對比二零零八年，增加了32%。淨虧損之增加主要是由於支付我們之重點物業發展項目一位於瀋陽之「大發商業廣場」之市場推廣及宣傳計劃開支及出版業務廣告收入減少所致。

物業投資及發展

由於本集團之重點物業發展項目仍在興建中，於二零零九年本分部並無錄得營業額。於年內，銷售及分銷成本明顯增加，乃由於「大發商業廣場」之市場團隊招聘及推廣活動之開展所致。此項目為一個位於瀋陽及擁有建築面積超過110,000平方米之購物商場，並計劃於二零一零年隆重開幕，是我們於中國之主要投資項目。本分部之經營虧損由去年之8,600,000港元增加至二零零九年之27,100,000港元。

瀋陽物業項目

我們於二零零九年第一季已開展了「大發商業廣場」之市場推廣及宣傳活動，且市場反應相當不俗。至二零零九年十二月三十一日，「大發商業廣場」之主體建築工程已全部完成，內部設備及裝飾已分別於二零零九年第三季及第四季展開。我們已於二零零九年六月僱用獨立測量師評估「大發商業廣場」之總發展價值，其於建築工程完工時的預計市場價值估計為人民幣2,800,000,000元。

本集團於二零零九年五月三十一日於中國瀋陽大東區一個物業發展項目之公開招標中成功中標。該項目之地盤面積約為44,916平方米，代價約為人民幣607,000,000元。人民幣121,300,000元(相等於137,700,000港元)之訂金已繳付。該地盤將直接與地下鐵路相連接及位於瀋陽最繁榮之零售步行街的延伸。該處將由地下鐵路連貫至我們現於瀋河區之物業項目「大發商業廣場」，兩地點相隔只有一個地下鐵路車站。本集團擬建築一座多層商業中心，其將設有各式各樣的娛樂和康樂設施、林林總總的美食餐館、與及生活時尚流行的零售商店。

滄州／河北物業項目

中捷重建發展項目之第一期建築工作已經完成。水電供應等之周邊基礎設施之安裝現已踏入最後階段。預售已於二零零八年四月開展及截至二零零九年十二月底，已售出89%可供出售單位及約14,600,000港元之現金流入已於綜合財務狀況表上列作其他應付款項。本集團現正進行申領物業銷售許可證。

出版業務

本分部的虧損於二零零九年由1,000,000港元增加至4,800,000港元。淨虧損之增加主要由於年內廣告收入下降所致。

主席報告、管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於本年內，本集團的營運由本集團內部財政資源、聯屬方墊款、可換股票據及銀行融資所提供。經考慮這些可用的資源，董事會認為本集團有充足流動資金以應付現時所需。

於二零零九年八月十八日，本公司的前最終控股公司South China (China) Limited (「南華中國」) 悉數兌換本公司之可換股票據為本公司股份。於兌換後，獲分配10,666,666,666股本公司股份並同時將該等股份派發予南華中國股東。因此，價值約716,000,000港元之可換股票據已資本化為本公司之已發行股本及股份溢價。另外，南華中國同意按本公司之要求，向本公司注款上限約280,000,000港元，其中包括於上述分派日將股東貸款資本化。南華中國之注款將計入本公司資本儲備帳。上述兌換及分派詳情已載於南華中國於二零零九年七月二十三日之通函。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為94,300,000港元(二零零八年十二月三十一日：818,300,000港元)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資本負債比率為29.3%(二零零八年十二月三十一日：64.4%)。資本負債比率乃以本集團非流動銀行貸款369,000,000港元，相對本集團之權益1,257,800,000港元來計算。

於二零零九年十二月三十一日，本集團有關於中國瀋陽大東區物業發展項目之額外資本承擔約551,000,000港元。除此之外，資本承擔相對於二零零八年十二月三十一日止年度之全年財務報表所披露之金額概無重大改變。

承受兌換率波動及相關對沖之風險

於二零零九年十二月三十一日，本集團並沒有因兌換率波動及任何相關對沖而承受重大風險。

資本架構

於二零零九年八月十八日，本公司的前最終控股公司南華中國，透過其全資附屬公司(票據持有人)悉數兌換本公司可換股票據為本公司股份。於兌換後，獲分配10,666,666,666股本公司股份同時將其派發予南華中國股東。因此，價值約716,000,000港元之可換股票據已資本化為本公司股本及股份溢價。上述兌換及分派之詳情已載於南華中國於二零零九年七月二十三日之通函。於二零零八年十二月三十一日，可換股票據的結餘為約697,600,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款之到期日如下：

百萬港元

於第二年

369

銀行貸款以浮動利率計息且以港元及人民幣計值。

本集團之權益由二零零八年十二月三十一日的280,000,000港元增加至1,257,800,000港元，主要源於上述可換股票據之兌換及前股東之注款。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團概無任何重大收購及出售。

資產抵押及或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團已抵押附屬公司若干的發展中物業以取得銀行融資及本集團並無任何或然負債。

報告期後事項

本集團於二零一零年三月三日於中國瀋陽皇姑區另一個物業發展項目之公開招標中成功中標。該項目之地盤面積約為67,000平方米，代價約為人民幣1,177,000,000元。我們計劃發展一個包括有大型購物商場、甲級寫字樓、服務式住宅及住宅大樓的綜合設施大樓，總建築面積約為1,000,000平方米。人民幣235,400,000元之訂金已於二零一零年三月三日(合同日期)繳付。其餘金額將按拆遷的進度分期繳付。

僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團僱員總數為151人(二零零八年：120人)。本年度的僱員成本(包括董事酬金)為22,500,000港元(二零零八年：21,600,000港元)。

除薪金外，還有其他福利，例如醫療津貼、人壽保險及公積金等提供給本集團所有僱員。僱員的表現通常每年評審一次，而薪金的調整亦與市場看齊。個別僱員更可按工作表現於年終獲取酌情的花紅。本公司於二零零二年六月二十四日採納一項僱員購股權計劃，該計劃並於二零零二年七月十八日生效。

主席報告、管理層討論及分析

前景

瀋陽「大發商業廣場」之建築乃按照預定時間及預計將約於二零一零年上半年完成，然後將於約二零一零年年中隆重開幕。市場對我們最近之宣傳活動的反應具鼓勵性，我們有信心成功推出該項目將於不久將來為本集團之現金流及於瀋陽建立品牌提供強健之支持，並將有助我們大東區項目之發展及市場推廣。

有關於中國瀋陽大東區之新物業發展項目，現有住戶之拆遷預計於二零一零年展開及需時約二十一個月時間。現時，該地點有數座大樓包括住宅及零售商舖，瀋陽市政府將會負責該處現有住戶之拆遷。我們計劃發展一個建築面積超過503,000平方米之購物商場，及約67,000平方米之數座住宅大樓，合共總建築面積約為570,000平方米。本發展將與「大發商業廣場」一起成為本集團於該地域發展的地標，創造一個讓人休息及舒展的中心點。估計整個發展將需時大約四年。

在河北，本集團現在之遷徙項目及土地重建項目－中捷及南大港項目將提供之建築面積合共約為3,800,000平方米。

隨著中捷物業第一期之銷售程序及準備法律文件進入最後階段，我們預期該項目將於二零一零年起為本集團帶來收入貢獻。南大港項目包括約620,010平方米(930畝)之地盤面積，我們現正提交第一期約50,000平方米(75畝)之設計申請予地方政府。

中捷遷徙及重建項目第二期已開展，至二零一零年二月份已收到約63%之遷徙協議。遷徙之要求及建築成本之提高將影響第二期發展之盈利能力。不過，當地物業之售價於過去兩年持續上升。我們將嘗試以更好之價格及市場推廣力度來抵銷成本較高之影響，以維持第二期之盈利率。

得到當地政府政策之支持，及該區之經濟將於不久將來迅速增長，我們有信心我們之投資將會帶來可觀之價值。我們亦會於中國其他城市，主動尋找投資機會，以擴大股東回報。

至於出版業務，由於其不再為本集團之重點分部，我們將考慮於稍後時間把出版業務出售的可能性。

致謝

承蒙各股東及客戶鼎力支持，以及全體員工努力工作及竭誠服務，本人謹代表董事會致以衷心謝意。

主席
吳鴻生

香港，二零一零年三月十六日

董事之履歷

執行董事

吳鴻生先生，60歲，為本公司之執行董事及主席。吳先生積極參與制訂本集團的整體企業政策、策略規劃及業務發展。吳先生亦擔任South China Holdings Limited (「南華集團」)、南華金融控股有限公司(「南華金融」)及South China (China) Limited (「南華中國」)之執行董事兼主席。彼持有英國蘭卡斯特大學市場學碩士學位，並且是英國特許管理會計師公會資深會員。吳先生於二零零二年一月二十八日獲委任為本公司之董事。吳先生為本公司非執行董事吳旭榮女士、本公司執行董事吳旭峰先生及本公司執行董事兼行政總裁吳旭洋先生之父親。

吳旭洋先生，28歲，為本公司之執行董事及行政總裁。彼亦為南華金融之執行董事。吳先生於英國劍橋大學Corpus Christi College法律系畢業，並為該大學之學人。吳先生於二零零三年十月九日獲委任為本公司之董事。彼為本公司執行董事兼主席吳鴻生先生之兒子及為本公司非執行董事吳旭榮女士及本公司執行董事吳旭峰先生之胞弟。

Richard Howard Gorges先生，66歲，為本公司之執行董事。彼亦為南華中國及南華金融之執行董事兼副主席，及為南華集團之執行董事。彼持有英國劍橋大學法律碩士學位。Gorges先生於二零零九年一月七日獲委任為本公司之董事。

張賽娥女士，56歲，為本公司之執行董事、監察主任及授權代表。彼亦為南華中國之執行董事兼副主席及行政總裁、南華金融之執行董事兼副主席、及南華集團之執行董事。彼持有美國伊利諾州大學之工商管理碩士學位。張女士為中國人民政治協商會議全國委員會委員。張女士於二零零九年一月七日獲委任為本公司之董事。

吳旭峰先生，29歲，為本公司之執行董事。彼亦為南華集團及南華中國之執行董事。吳先生持有英國倫敦大學倫敦英皇書院法律學士學位及為英國特許管理會計師公會會員。吳先生於二零零三年十月九日獲委任為本公司之董事。彼為本公司執行董事兼主席吳鴻生先生之兒子、本公司非執行董事吳旭榮女士之胞弟及本公司執行董事兼行政總裁吳旭洋先生之胞兄。

非執行董事

吳旭榮女士，31歲，為本公司之非執行董事。吳女士亦為南華集團及南華中國之非執行董事。彼在英國倫敦大學倫敦英皇書院取得法律學士學位及於二零零六年取得香港執業大律師資格。彼為英國特許管理會計師公會會員及中國人民政治協商會議之天津市委員會委員。吳女士於二零零三年八月二十日獲委任為本公司之董事。吳女士為本公司執行董事兼主席吳鴻生先生之女兒及為本公司執行董事吳旭峰先生及本公司執行董事兼行政總裁吳旭洋先生之胞姊。

董事之履歷

獨立非執行董事

盧永仁博士•太平紳士，49歲，為本公司之獨立非執行董事。盧博士曾於I.T Limited、中國聯通股份有限公司、美國花旗銀行、香港電訊集團及麥肯錫顧問有限公司擔任要職。彼現時為在紐約證券交易所上市之Nam Tai Electronics, Inc.的獨立非執行董事、在香港聯交所主板上市之精電國際有限公司的獨立非執行董事及在新加坡證券交易所上市之Westminster Travel Limited的獨立非執行董事。彼持有英國劍橋大學分子藥理學碩士學位及遺傳工程學博士學位。彼曾是英聯邦學人、裘槎基金會會士及劍橋大學唐寧書院院士。彼積極參與香港教育發展，現為香港浸會大學工商管理學院及香港理工大學工商管理學院之客席教授。彼並為弘立學院校董及國際成就計劃香港部董事。於一九九六年，著名世界性組織世界經濟論壇選出盧博士為「未來全球領袖」。於一九九九年，彼獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。於二零零三年，彼獲委任為中國人民政治協商會議之汕頭市委員會委員。彼於二零零二年二月二十五日獲委任為本公司之董事。

鄭毓和先生，49歲，為本公司之獨立非執行董事。彼曾於倫敦Coopers and Lybrand(現稱為PricewaterhouseCoopers)及多倫多Swiss Bank Corporation(現稱為UBS AG)任職，亦曾在多間香港上市公司擔任高級管理職位，並為香港一間商人銀行的創辦人之一。彼為一間香港執業會計師行之擁有人。鄭先生現為中糧包裝控股有限公司、資本策略地產有限公司、香港建設(控股)有限公司、正大企業國際有限公司、創興銀行有限公司、21控股有限公司及金榜集團控股有限公司之獨立非執行董事(上述公司全部皆於香港聯交所主板上市)。鄭先生持有會計及財務學(經濟科)理學碩士學位及會計學文學士(榮譽)學位。鄭先生於二零零四年九月十七日獲委任為本公司之董事。

龐愛蘭女士，50歲，為本公司之獨立非執行董事。彼為正富資產管理有限公司董事總經理及健商國際學院有限公司主席。彼於美國哈佛商學院修畢其行政人員課程，並取得澳洲Monash University工商管理文憑及加拿大薩斯喀徹溫省大學藥劑學學士學位。龐女士為民選區議員、香港醫療專業聯盟有限公司主席、葛量洪獎學基金委員會成員(二零零九至二零一二年)、康復諮詢委員會委員(二零零八至二零一一年)及曾為香港特區選舉委員會(一九九八年、二零零零年及二零零七年)成員。彼曾出任香港執業藥劑師協會會長達八年。彼亦被政府委任於不同的董事局及委員會，例如創新科技署SERAP評審小組、中央政策組非全職顧問(二零零八至二零零九年)、禁毒常務委員會轄下禁毒教育及宣傳小組委員會主席及嚴重急性呼吸系統綜合症信託基金委員會成員。龐女士於一九九八年獲選為十大傑出青年，並於二零零七年獲頒發中國百名傑出女企業家獎。龐女士於二零零八年三月二十七日獲委任為本公司之董事。

董事報告

本公司之董事(「董事」)提呈其報告及本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要於中國(香港及澳門除外)從物業投資發展之業務，及於香港從事雜誌出版之業務。有關上述之詳情載於財務報表附註16內。

業績及股息

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第22頁之綜合收益表內。

董事不建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零八年：無)。

財務摘要資料

本集團於過去五個財政年度之業績及資產、負債及少數股東權益摘要(摘錄自經審核財務報表並經適當地重列／重新分類)刊載於本年報第77頁，此摘要並不構成經審核財務報表部份。

物業、廠房及設備及發展中物業

本集團之物業、廠房及設備及發展中物業於本年度內之變動詳情分別刊載於財務報表附註15及21內。本集團之發展中物業之進一步詳情刊載於本年報第78頁。

股本、購股權及可換股票據

本公司之股本、購股權及可換股票據於本年度內之變動詳情分別刊載於財務報表附註29、30及27內。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

儲備

本公司及本集團之儲備於本年度內之變動詳情分別載於財務報表附註31及綜合權益變動表內。

可供分派儲備

於二零零九年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備約為966,347,000港元。

董事報告

董事

於本年度內及截至本報告日期止之本公司董事如下：

執行董事：

吳鴻生先生(主席)

吳旭洋先生(行政總裁)

Richard Howard Gorges先生

(於二零零九年一月七日獲委任)

張賽娥女士

(於二零零九年一月七日獲委任)

吳旭峰先生

非執行董事：

吳旭茱女士

許平先生

(於二零一零年二月二十六日辭任)

獨立非執行董事：

盧永仁博士•太平紳士

鄭毓和先生

龐愛蘭女士

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)第116條，吳旭茱女士、盧永仁博士•太平紳士及鄭毓和先生將於本公司應屆股東週年大會上輪值告退，惟彼等均符合資格，願膺選連任。除上文所披露者外，所有餘下的董事將繼續留任。

確認獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事(盧永仁博士•太平紳士、鄭毓和先生及龐愛蘭女士)根據聯交所創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第5.09條就其獨立性發出截至二零零九年十二月三十一日止年度之確認函，而本公司亦繼續認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事之履歷

本公司之董事履歷載於本年報第8至9頁。

董事服務合約

於應屆股東週年大會上擬連任之董事概無與本公司訂立任何服務合約或有不可於一年內在免付賠償之情況下(法定賠償除外)由本公司終止之服務合約。

董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，本公司董事及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(「證券及期貨條例」)第xv部)之股份、相關股份及債券中擁有按證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記載之權益及淡倉，或根據有關董事買賣證券之創業板上市規則第5.48條至第5.67條，須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司

A. 股份之好倉

董事姓名	身份	普通股 股份數目	普通股 股份數目	約佔持股量 百分比
吳鴻生 (「吳先生」)	實益擁有人	360,625,739		
	配偶之權益	967,923,774		
	受控制公司之權益	6,098,639,154 (附註a)	7,427,188,667	66.46%
吳旭洋	實益擁有人		936,000	0.01%

B. 相關股份之好倉

購股權

董事姓名	身份	相關股份數目	約佔持股量 百分比
吳旭洋	實益擁有人	5,000,000 (附註b)	0.04%
吳旭峰	實益擁有人	5,000,000 (附註b)	0.04%

附註：

- (a) 由吳先生透過受控制公司持有之6,098,639,154股本公司股份包括由Bannock Investment Limited (「Bannock」)持有之1,088,784,847股股份、盈麗投資有限公司(「盈麗」)持有之1,150,004,797股股份、Fung Shing Group Limited (「Fung Shing」)持有之1,817,140,364股股份、Parkfield Holdings Limited (「Parkfield」)持有之1,728,362,917股股份、Ronastar Investments Limited (「Ronastar」)持有之76,464,373股股份及世統投資有限公司(「世統」)持有之237,881,856股股份。Fung Shing、Parkfield及Ronastar概由吳先生全資擁有。吳先生透過South China Holdings Limited (「南華集團」)(吳先生持有73.72%權益)間接持有世統；Bannock為盈麗之全資附屬公司，而盈麗則由吳先生擁有60%、Richard Howard Gorges (「Gorges先生」)擁有20%及張賽娥(「張女士」)擁有20%權益。故此，吳先生被視為持有由世統所持有之237,881,856股股份，及由Bannock和盈麗持有合共2,238,789,644股股份之權益。
- (b) 該等購股權於二零零七年三月十四日授出，以行使價每股本公司股份0.2166港元，於以下期間行使：(i)由授出日期之第二年開始至授出日期之第三年止，行使1/3之總購股權；(ii)由授出日期之第三年開始至授出日期之第四年止，行使1/3之總購股權；及(iii)由授出日期之第四年開始至授出日期之第五年止，行使1/3之總購股權。

董事報告

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日止，本公司董事或主要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、相關股份或債券中擁有按證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記載之任何權益或淡倉，或根據創業板上市規則第5.48條至第5.67條所載關於董事買賣證券之交易必守標準，須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司及其附屬公司之董事及僱員有權參與本公司之購股權計劃，本公司的購股權計劃及本公司授出購股權之詳情載列於財務報告附註30內。本公司授與董事的購股權詳情載列於本報告之「董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節內。

董事認購股份或債券之權利

除上文「購股權計劃」一節所披露者外，本公司或其任何控股公司或附屬公司於本年度內任何時間概無作為任何安排之參與方，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，並且各董事或行政總裁、彼等之配偶或十八歲以下子女概無獲授予任何權利可認購本公司或其他法人團體之股本或債務證券，或已行使任何該等權利。

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃之詳情載列於財務報表附註3.16。

董事及控股股東於重要合約之權益

本集團與本公司董事及控股股東吳先生擁有實質權益之其他公司於本年度內之交易詳情載列於財務報告附註35及本報告之「關連交易」一節內。

除上文所披露者外，本公司、其任何控股公司或其任何附屬公司及同系附屬公司概無於截至二零零九年十二月三十一日止年度直接或間接地作為與本集團業務有關及董事有重大權益、且於本年底或本年度內任何時間仍然有效的重要合約的參與方。再者，控股股東或其任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司之間於截至二零零九年十二月三十一日止年度內均無訂立提供服務的任何重要合約。

管理合約

於本年度內，概無訂立或存在有關與公司之整體或任何重要部份業務之管理及行政合約。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條第XV部所存置之登記冊所記載，以下人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司之股份及相關股份中擁有權益及淡倉：

好倉

股東名稱	身份	普通股股份數目	約佔持股量百分比
盈麗	實益擁有人及 受控制公司之權益	2,238,789,644 (附註a)	20.03%
Fung Shing	實益擁有人	1,817,140,364	16.26%
Parkfield	實益擁有人	1,728,362,917	15.47%
Bannock	實益擁有人	1,088,784,847 (附註a)	9.74%
吳麗琼 (「吳女士」)	實益擁有人及 配偶之權益	7,427,188,667 (附註b)	66.46%

附註：

- (a) Bannock為盈麗之全資附屬公司。盈麗持有之2,238,789,644股本公司股份包括由Bannock直接持有之1,088,784,847股股份。
- (b) 吳女士為本公司主席及執行董事吳先生之配偶。根據證券及期貨條例，吳女士被視作持有於上文「董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所披露、分別由吳先生實益及透過受控制公司持有之360,625,739股及6,098,639,154股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外，彼等之權益載於上文「董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節)於本公司之股份及相關股份中擁有按證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記載之任何權益或淡倉。

董事報告

董事及管理層股東於競爭性業務之權益

本公司之主席及管理層股東吳先生亦是南華集團及South China (China) Limited (「南華中國」) 之主席。吳先生個人及透過受控制公司於本公司、南華集團及南華中國擁有控股權益，其中由吳先生、本公司之執行董事Gorges先生(彼亦為南華集團及南華中國之執行董事)及本公司之執行董事張女士(彼亦為南華集團及南華中國之執行董事)共同於南華集團及南華中國擁有若干公司權益。本公司執行董事吳旭峰先生亦為南華集團及南華中國之執行董事，本公司非執行董事吳旭茱女士亦為南華集團及南華中國之非執行董事。由於南華集團及南華中國之若干附屬公司主要從事物業發展及投資業務，吳先生、Gorges先生、張女士、吳旭峰先生及吳旭茱女士各人均被認為於與本集團上述競爭之業務中擁有權益。

董事認為本公司可按公平原則營運其業務，並獨立於南華集團及南華中國之業務，因本集團之物業發展及投資組合乃由不同且獨立於南華集團及南華中國之團隊所管理，且於上述三個上市集團間並無存在直接競爭。

吳先生為南華傳媒有限公司(「南華傳媒」)、Jessica Publications (BVI) Limited (「Jessica」)及Ace Market Investments Limited (「Ace Market」)之控股股東及為南華傳媒及Ace Market之董事，及吳旭茱女士及吳旭峰先生各人均為南華傳媒、Jessica及Ace Market之董事。南華傳媒、Jessica及Ace Market均主要從事出版業務，其被視為本集團之競爭性業務。因此，吳先生、吳旭茱女士及吳旭峰先生各人均被認為於與本集團上述競爭之業務中擁有權益。

董事認為本公司可按公平原則營運其業務，並獨立於南華傳媒、Jessica及Ace Market之業務，因本集團之相關出版業務有其本身之目標讀者群及內容，與南華傳媒、Jessica及Ace Market之不同。

除於上文所披露者外，本公司之各董事或任何彼等各自之聯繫人士概無擁有任何與本集團競爭或可能競爭之業務權益或與本集團有利益衝突之業務權益。

最低公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料及董事所悉，本公司於本年報刊發日期按照創業板上市規則仍然維持所須之最低公眾持股量。

遵守企業管治常規守則

本公司遵守企業管治常規守則之詳情載於本年報第17頁至20頁。

董事買賣證券之必守標準

本公司遵守根據創業板上市規則第5.48至5.67條所載有關董事買賣證券之交易必守標準之詳情載於本年報第18頁。

關連交易

本集團於本年度內於日常業務過程中進行之重大關聯方交易之詳情載於財務報表附註35內。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並已根據創業板上市規則以書面釐訂其職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為鄭毓和先生(審核委員會主席)、盧永仁博士•太平紳士及龐愛蘭女士。

審核委員會對有關核數費用及核數師之獨立性之檢討結果滿意，並且向董事會建議於應屆股東週年大會續聘均富會計師行為二零一零年度之核數師。

審核委員會已審閱本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年業績，並認為該業績乃按適用之會計準則及規定編製，且已作出充分披露。

主要客戶及供應商

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團五大客戶合共佔本集團營業總額13%，當中最大客戶佔總銷售額3%。本集團五大供應商則佔本集團採購總額56%，當中最大供應商佔本集團採購總額42%。

除上文所披露者外，概無董事、彼等之聯繫人士或股東(就董事所知擁有本公司股本5%以上)擁有上述本集團五大客戶或供應商之實益權益。

核數師

均富會計師行將於應屆股東週年大會上輪值告退，惟彼符合資格，願膺選連任。

代表董事會

吳鴻生
主席

香港，二零一零年三月十六日

企業管治報告

本公司致力豎立良好的企業管治常規及程序，有關的企業管治原則強調給予股東問責及透明度，對企業管治原則作出定期檢討以遵守法則。

企業管治常規守則

本公司於截至二零零九年十二月三十一日止整個年度已遵守創業板上市規則內附錄十五之企業管治常規守則(「常規守則」)，惟董事會主席並未按常規守則E.1.2之規定出席股東週年大會。

根據常規守則E.1.2條之規定，董事會主席應出席股東周年大會回答提問。董事會主席未能出席於二零零九年五月五日本公司之股東周年大會，其由一位本公司之執行董事替代出席股東週年大會以於會上回答集團業務之提問。董事相信此乃特別情況及本公司確保將來遵守常規守則E.1.2條。

董事會之組合及董事會常規

於二零零九年十二月三十一日止，本公司董事會(「董事會」)由十名董事組成，包括一名主席及一名行政總裁(均為執行董事)、另外三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。年度內，兩名執行董事獲委任。差不多三份一之董事會成員為獨立非執行董事。一位非執行董事於二零一零年二月二十六日辭任，致使董事會由九名董事組成。關於彼等之履歷及彼此間關係之詳情載於本年報第8至第9頁之董事履歷中。

本公司會定期對董事會之組合作出檢討，確保其於技能及經驗方面均達致適切本集團業務所需之平衡。此外，董事會在執行董事及非執行董事人數比例上亦力求均衡，以確保其獨立性及有效管理。本公司亦符合創業板上市規則之有關規定，其中一位獨立非執行董事具備適當會計資格及專業經驗，彼並為審核委員會主席。

每位獨立非執行董事均已根據創業板上市規則第5.09條規定，就各自本身之獨立性作出年度確認。本公司認為，所有獨立非執行董事皆符合創業板上市規則第5.09條關於獨立身份的指引，而依據該等指引彼等均具有所需之獨立性。

董事會已採納關於委任新董事之正式書面程序及政策。公司揀選董事候選人時的主要考慮因素為有關人選之技能、經驗、專業知識、可投放之時間及利益衝突等。本公司並無設立提名委員會，因此，提名及遴選程序均由董事會執行。董事會最少每年舉行一次會議討論董事會之組合、人數、架構之適切性。董事會於二零零九年在全數董事出席下就上述目的開會一次。

所有董事須根據本公司之組織章程細則最少每三年輪值退任。

董事會共同負責制訂本集團之策略，並監督本集團業務及事務之管理工作。

本集團業務之日常營運和管理，包括(而不限於)策略之落實，已授權執行委員會負責，其成員包括所有執行董事。彼等定期向董事會匯報工作及業務上的決定。

本公司主席與行政總裁之職權均列明，並由不同人士擔任，藉此強化出任該等職位者之獨立性和問責性。凡屬關鍵和重要之決定，均須經過董事會會議充份討論。就擬納入定期會議議程之任何事項，事前均向所有董事作出充份諮詢。主席已授權公司秘書擬訂每次董事會會議之議程。主席亦會在執行董事和公司秘書協助下，盡力確保全體董事均獲妥善匯報有關董事會會議上提出的事項，並已及時地接收足夠和可靠的資訊。

於二零零九年董事會曾舉行四次會議。

	出席
執行董事	
吳鴻生(主席)	4/4
吳旭洋(行政總裁)	3/4
張賽娥	4/4
(於二零零九年一月七日獲委任)	
Richard Howard Gorges	4/4
(於二零零九年一月七日獲委任)	
吳旭峰	3/4
非執行董事	
吳旭茱	3/4
許平*	4/4
獨立非執行董事	
盧永仁•太平紳士	3/4
鄭毓和	4/4
龐愛蘭	4/4

* 於二零一零年二月二十六日辭任

就董事會定期會議，董事均獲發最少十四日通知，會議文件在預定召開董事會或董事委員會會議日期前最少三日送呈董事。其他董事會議，於實際環境可行下，董事獲發合理之通知。董事可親身出席會議，或依據本公司之組織章程細則，利用其他電子通訊方式參與會議。公司秘書確保已遵守有關程序及所有適用規則及規例。董事會及董事委員會會議之會議記錄由公司秘書保管，任何董事只要在任何時間並作出合理通知後，均有權查閱會議記錄。

董事有全權取閱本集團之資料，並在認為有需要時可徵詢獨立專業意見。董事並不時收到由公司發出之備忘以更新彼等在執行其職責時有關之法律及監管機構之修定及事項。

董事買賣證券

本公司已採納創業板上市規則第5.48條至5.67條所載有關董事買賣證券之交易必守標準。此外，董事會亦已就可能擁有的關於本集團或其證券的未公佈之股價敏感資料的相關僱員制訂類似指引。

經本公司作出特定查詢後，所有董事確認於截至二零零九年十二月三十一日止整個年度，一直遵守買賣證券之交易必守標準及本公司有關董事進行證券交易的行為守則。

企業管治報告

內部監控

一套設計完善及有效的內部監控制度對保障本公司的資產、股東的投資、確保財務報告可靠性及符合創業板上市規則之有關要求，確實甚為重要。董事亦明白其須對本公司內部監控、財務監控及風險管理負責，並有責任不時監察其效能。因此，本公司已成立一個成員包括合資格會計師的小組（「內審組」）以進行本公司之內部審核工作。

內審組會根據面對風險之評估從而製訂季度審核計劃，以確保審核工作按輪替基準涵蓋主要營運附屬公司之所有重要內審範圍，有關審核計劃須定期呈交審核委員會審閱。審核檢討之範圍及時間乃按風險評估而決定。

就管理層或審核委員會所確認需關注之事項及範圍，內審組亦須不時進行特別審核工作。內審組與審核委員會已建立溝通渠道。

內審組會監督本集團內部監控程序及系統，並定期向審核委員會匯報發現及提供建議（如有）。本年度內，就有關本集團物業發展分部—瀋陽項目之現金收入週期、雜誌出版分部之銷售佣金週期及項目及活動週期作出檢討。內審組已向審核委員會及董事會提呈內部監控報告，建議補救行動、區別監控弱點之特別事件而需要之程序改變或加強措施以防止重犯。

董事對財務報表之責任

董事確認對編製本集團之財務報表負有責任。董事須確保本集團財務報表已遵照法定要求及適用會計準則而編製。

本公司核數師就其對本集團財務報表的申報責任的聲明，載於本年報第21頁的獨立核數師報告內。

核數師酬金

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司核數師就核數服務收取費用約為450,000港元。於二零零九年核數師並無提供任何非核數服務。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年三月十六日設立，並由全體獨立非執行董事組成，成員包括盧永仁博士•太平紳士（薪酬委員會主席）、鄭毓和先生及龐愛蘭女士。

薪酬委員會於二零零九年十一月舉行了一次會議及大部份委員會成員出席。薪酬委員會檢討了執行董事的薪酬政策。執行董事的薪酬（包括基本薪金、酌情業績紅利及其他酬金）乃根據個人的技能、知識、對本公司事務之參與程度及執行董事個人之工作表現，並參考本公司的業績和盈利，以及行業慣例而釐訂。授予購股權被視作長遠激勵以挽留員工的方法之一。

董事的袍金經股東於股東週年大會上批准。董事酬金經薪酬委員會檢討。董事執行職務（包括出席董事會會議及委員會會議）時產生之實報實銷開支，均可獲得補償。

審核委員會

審核委員會由本公司全體獨立非執行董事包括鄭毓和先生(審核委員會主席)、盧永仁博士•太平紳士及龐愛蘭女士組成。依據其職權範圍書(與管治守則所載者大致相同)，審核委員會之主要職責包括檢視本集團之財務申報制度及內部監控程序；審閱本集團之財務資料及本集團與核數師的關係。

審核委員會定期開會及於二零零九年舉行了四次會議，其中管理層之代表亦有出席審閱季度、中期及年度業績，季度及中期報告及年報，及其他財務和內部監控事項。本集團之核數師亦有出席其中一次會議。

	出席
鄭旭和	4/4
盧永仁•太平紳士	2/4
龐愛蘭女士	4/4

審核委員會對有關核數費用、核數師之獨立性之檢討結果滿意，並且就董事會於應屆股東週年大會上續聘二零一零年度之核數師作出建議。

審核委員會已審閱本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年業績。

獨立核數師報告



Member of Grant Thornton International Ltd

致South China Land Limited南華置地有限公司列位股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

我們已完成審核載於第22頁至第76頁的South China Land Limited南華置地有限公司(「貴公司」)綜合財務報表，包括於二零零九年十二月三十一日的綜合財務狀況表及公司財務狀況表，截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及一份主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須負的責任

貴公司董事須負責遵照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的披露規定，編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製真實而公平地列報財務報表有關的內部監控，以確保並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)；選擇並應用適當的會計政策；及在不同情況下作出合理的會計估算。

核數師的責任

我們之責任是根據審核工作之結果，對該等財務報表作出意見，並僅向整體股東作出報告，除此以外，本報告概不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

我們乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作，該等準則規定我們須遵守道德規定以計劃及進行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核工作包括進行程序以取得與財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取該等程序取決於核數師的判斷，包括評估財務報表出現重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製及真實而公平列報財務報表有關的內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對公司的內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理，以及評價財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充份恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供了基礎。

意見

我們認為，按照香港財務報告準則編製的綜合財務報表真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零九年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

均富會計師行
執業會計師
香港
中環干諾道中41號
盈富大廈6樓

二零一零年三月十六日

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	5	21,772	31,994
直接經營開支		(12,088)	(15,017)
其他經營收入	6	171	649
銷售及發行成本		(22,588)	(13,417)
行政及其他經營開支		(22,179)	(16,480)
經營虧損	8	(34,912)	(12,271)
融資成本	9	(18,392)	(28,089)
除稅前虧損		(53,304)	(40,360)
稅項開支	10	–	–
本年度虧損		(53,304)	(40,360)
應佔本年度虧損：			
本公司股東	11	(48,526)	(38,862)
少數股東權益		(4,778)	(1,498)
		(53,304)	(40,360)
本年度本公司股東應佔虧損之每股虧損	12		
– 基本		(1.08)港仙	(7.67)港仙
– 攤薄		不適用	不適用

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度虧損	(53,304)	(40,360)
本年度其他全面收益 海外附屬公司財務報表匯兌差額	(179)	43,389
本年度總全面收益	(53,483)	3,029
應佔總全面收益：		
本公司股東	(48,710)	(3,373)
少數股東權益	(4,773)	6,402
	(53,483)	3,029

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器和設備	15	1,827	1,529
商譽	17	355,326	355,326
可收回居間控股公司及同系附屬公司款項	18	–	88,777
已付訂金及預付款項	20	143,621	4,883
發展中物業	21	1,142,673	–
		1,643,447	450,515
流動資產			
應收貿易賬款	19	4,518	4,288
發展中物業	21	13,564	946,243
應收附屬公司少數股東款項	22	44,461	25,845
預付款項及其他應收賬款	20	8,341	6,298
現金及銀行結餘	23	68,486	34,757
		139,370	1,017,431
流動負債			
應付貿易賬款	24	6,253	8,176
其他應付賬款、應計費用及預收款項	25	34,973	14,846
應付居間控股公司款項	22	–	144,301
應付關連公司款項	22	3,842	–
銀行貸款	26	–	31,802
		45,068	199,125
流動資產淨額		94,302	818,306
總資產減流動負債			
		1,737,749	1,268,821
非流動負債			
銀行貸款	26	369,005	180,209
可換股票據	27	–	697,648
遞延稅項負債	28	110,971	110,971
		479,976	988,828
資產淨額		1,257,773	279,993
權益			
本公司股東權益			
股本	29	111,752	5,065
儲備		994,043	156,035
		1,105,795	161,100
少數股東權益		151,978	118,893
總權益		1,257,773	279,993

吳旭洋
董事

吳旭峰
董事

財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司之權益	16	1,108	1,108
流動資產			
應收附屬公司款項	16	1,076,379	800,180
預付款項	20	4	4
現金及銀行結餘		724	167
		1,077,107	800,351
流動負債			
其他應付賬款		116	155
流動資產淨額		1,076,991	800,196
總資產減流動負債		1,078,099	801,304
非流動負債			
可換股票據	27	—	697,648
資產淨額		1,078,099	103,656
權益			
股本	29	111,752	5,065
儲備	31(b)	966,347	98,591
總權益		1,078,099	103,656

吳旭洋
董事

吳旭峰
董事

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務之現金流動			
除稅前虧損		(53,304)	(40,360)
調整：			
利息收入	6	(125)	(243)
應收貿易賬款減值撥回	6	—	(404)
應收貿易賬款減值	8	652	—
壞賬沖銷	8	—	180
折舊	8	543	520
以股份支付之僱員補償	13	432	1,314
利息支出	9	18,392	28,089
營運資金變動前之經營虧損		(33,410)	(10,904)
應收貿易賬款之(增加)/減少		(882)	716
支付發展中物業款項		(192,745)	(182,164)
應收附屬公司少數股東款項之增加		(18,616)	(13,284)
預付款項及其他應收賬款之(增加)/減少		(8,044)	2,265
應付貿易賬款之(減少)/增加		(1,923)	3,586
其他應付賬款、應計費用及預收款項之增加		20,127	9,980
應付關連公司款項之增加		3,842	—
經營業務之現金流出淨額		(231,651)	(189,805)
投資活動之現金流動			
已收利息		125	243
支付在建工程款項		—	(1,947)
購買其他物業、機器和設備		(878)	(1,342)
已付收購租賃土地權益之訂金		(143,621)	—
投資活動之現金流出淨額		(144,374)	(3,046)
融資活動之現金流動			
應付居間控股公司款項之增加		243,045	83,633
支付獲取銀行貸款之交易費用		—	(481)
新增銀行貸款		369,005	132,011
償還銀行貸款		(212,011)	—
已付利息		(6,328)	(5,348)
附屬公司少數股東資本投入		15,664	—
行使購股權所得款項		558	—
融資活動之現金產生淨額		409,933	209,815
現金及現金等值物增加淨額		33,908	16,964
於一月一日之現金及現金等值物		34,757	19,702
外匯兌換率變動之影響		(179)	(1,909)
於十二月三十一日之現金及現金等值物		68,486	34,757
現金及現金等值物之分析			
— 銀行存款及現金		68,486	34,757

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益										少數股東權益 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	股本儲備 千港元	資本 注款儲備 千港元	僱員 補償儲備 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	外匯儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元	股東權益 千港元		
於二零零八年一月一日	5,065	11,483	6,044	-	1,951	148,232	32,861	(42,477)	163,159	112,491	275,650	
確認以股份支付之僱員補償	-	-	-	-	1,314	-	-	-	1,314	-	1,314	
與擁有人交易	-	-	-	-	1,314	-	-	-	1,314	-	1,314	
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(38,862)	(38,862)	(1,498)	(40,360)	
其他全面收益												
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	35,489	-	35,489	7,900	43,389	
本年度總全面收益	-	-	-	-	-	-	35,489	(38,862)	(3,373)	6,402	3,029	
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	5,065	11,483	6,044	-	3,265	148,232	68,350	(81,339)	161,100	118,893	279,993	
確認以股份支付之僱員補償	-	-	-	-	432	-	-	-	432	-	432	
行駛購股權	20	1,176	-	-	(638)	-	-	-	558	-	558	
兌換可換股票據	106,667	757,605	-	-	-	(148,232)	-	-	716,040	-	716,040	
附屬公司少數股東資本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,664	15,664	
股東其他注款	-	-	-	276,375	-	-	-	-	276,375	22,194	298,569	
與擁有人交易	106,687	758,781	-	276,375	(206)	(148,232)	-	-	993,405	37,858	1,031,263	
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(48,526)	(48,526)	(4,778)	(53,304)	
其他全面收益												
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(184)	-	(184)	5	(179)	
本年度總全面收益	-	-	-	-	-	-	(184)	(48,526)	(48,710)	(4,773)	(53,483)	
於二零零九年十二月三十一日	111,752	770,264	6,044	276,375	3,059	-	68,166	(129,865)	1,105,795	151,978	1,257,773	

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

South China Land Limited南華置地有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法(二零零一年第二次修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands及其主要營業地點為香港中環花園道一號中銀大廈二十八字樓。本公司的股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業版(「創業版」)上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為於香港之雜誌出版及於中華人民共和國(香港及澳門除外)(「中國」)之物業發展。

董事局認為於二零零八年十二月三十一日,本公司最終控股公司為南華集團有限公司,一間在開曼群島註冊成立之公司,其股份亦在聯交所主板上市。南華集團有限公司於二零零九年十二月三十一日止年度完成重組後,南華集團有限公司不再為本公司的最終控股公司。

第22頁至第76頁之財務報表乃按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製,該準則包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。財務報表亦包括香港公司條例及聯交所創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)之適用披露規定。

本財務報表乃以本公司之功能性貨幣港元作呈列單位。

董事會於二零一零年三月十六日通過截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表之公佈。

2. 採納新增或已修改之香港財務報告準則

於本年度,本集團首次採用以下由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂本及詮釋(「新香港財務報告準則」),對本集團之財務報表於二零零九年一月一日起之年度相關及生效。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第27號(修訂本)	附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付—歸屬條件及撤銷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	財務工具披露改進
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第15號	房地產建築協議
各項	二零零八年香港財務報告準則之年度改進項目

於上年度,本集團提早採納香港會計準則第23號(經修訂)「借貸成本」,當提早採納准許。

除以下所述外,採納新香港財務報告準則對目前或以往期間編製及呈列業績及財務狀況之方式並無構成重大影響。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2. 採納新增或已修改之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表之呈列

採納香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)對主要財務報表之格式及標題以及此等報表內若干項目之呈列作出若干改動。當公司追溯前期採用某會計準則或重列某財務報表項目時，或作出某項重分類時，公司需要呈列最早比較時段之第三個財務狀況表。此外，採用此項香港會計準則產生額外披露事項。

本集團資產、負債、收支之計量及確認則維持不變。然而，之前直接於權益確認之部分項目現於其他全面收益確認，如物業、機器和設備重估。香港會計準則第1號影響擁有人權益變動之呈列方式，並引入「全面收益表」。比較數字已經重列以符合經修訂準則。本集團已經對有關財務報表之呈列及分部報告之會計政策追溯地應用更改。然而，對比較數字之更改並無影響綜合或公司於二零零八年一月一日之財務狀況表，因此於二零零八年一月一日並無呈列該第三個財務狀況表。

香港會計準則第27號(修訂本)附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本

此修訂本規定，不論分派是源自被投資公司之收購前或收購後儲備，投資者也須於損益確認來自附屬公司、共同控制實體或聯營公司之股息。於以往年度，本公司將來自收購前儲備之股息確認為收回於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本(即減低投資成本)。只有來自收購後儲備之分派須於損益確認為收入。

根據新會計政策，倘若股息分派過多，投資將按本公司有關非財務資產減值之會計政策進行減值測試。

此項新訂會計政策已按香港會計準則第27號之修訂的規定而提前應用，因此並無重列比較數字。

應用該修訂本對本公司於二零零九年十二月三十一日之單獨財務狀況表中的附屬公司之權益及保留溢利造成影響。

香港財務報告準則第7號(修訂本)財務工具披露改進

有關修訂要求就財務狀況表內按公平價值計量之財務工具作出額外披露。此等公平價值計量乃分類成為一個三層的公平價值架構，反映出計量時使用的可觀察市場數據之範圍。此外，衍生財務負債之到期分析乃分開披露，若餘下合約到期日是了解現金流量之時間性的關鍵，則需要列出該等衍生工具之餘下合約到期日。本集團已利用有關修訂中的過渡條文，並無就新規定提供比較資料。

香港財務報告準則第8號營運分部

採納香港財務報告準則第8號並無影響本集團已識別及可呈報之營運分部。然而，已報告之分部資料現時以定期經主要營運決策者審閱之內部管理報告資料為基準。於過往之年度財務報表，分部乃參照本集團風險及回報之主要來源及性質進行識別。比較數字已按與新訂準則一致之基準重列。

2. 採納新增或已修改之香港財務報告準則 (續)

二零零八年香港財務報告準則之年度改進項目

於二零零八年十月，香港會計師公會頒佈其首份香港財務報告準則之年度改進，當中載列了對多項香港財務報告準則之修訂。每項準則也設有個別的過渡條文。香港會計準則第40號「投資物業」之修訂令本集團之會計政策轉變，但對本期間之業績及財務狀況並無任何影響。

在建投資物業

當在建投資物業之公平值能可靠地計算，或當物業落成後(以較早時間為準)，在建投資物業將按照公平值入帳。採納已修改之香港會計準則第40號之後，本集團之在建投資物業將按照此會計準則列帳，並根據此等物業之公平值列帳。公平值收益及損失將會在綜合收益表中確認。在以前年度，在建中之投資物業是根據香港會計準則16號「物業、機器和設備」列帳，直至該物業完成。此等物業乃按收購成本減累計減值虧損列帳，直至該物業落成，並將該物業以公平值轉到投資物業列帳，而該公平值與之前之帳面值之差異將於損益內確認。此已修改之會計準則已追溯至二零零九年一月一日應用。應用該修訂本對本集團之財務狀況表之呈列並無影響。

於批准本財務報表日期，以下新訂及經修訂香港財務報告準則已經刊發但尚未生效，以及並未由本集團預先採納。

董事預期，所有已公佈之項目，將於公佈生效日期後開始的首段期間在本集團會計政策內採用。

本集團並無提早採用下列已頒佈但未生效之新增及已修改之準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號的修訂，作為於二零零八年頒佈的香港財務報告準則之改進的一部份 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	於二零零九年頒佈的香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ⁴
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免 ⁵
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納而無須按香港財務報告準則第7號披露對比資料之有限豁免 ⁷
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算之以股份支付的支出交易 ⁵
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)	最低資金要求的預付款項 ³
— 詮釋第14號(修訂本)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	向擁有人分派非現金資產 ¹
— 詮釋第17號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	以權益性工具抵銷財務負債 ⁷
— 詮釋第19號	

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後及二零一零年一月一日(如適用)開始之年度期間生效的修訂

³ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2. 採納新增或已修改之香港財務報告準則(續)

作為於二零零九年頒佈的香港財務報告準則之改進的一部份，香港會計準則第17號「租約」修訂了有關租賃土地租約的分類。此修訂將於二零一零年一月一日起生效，並獲准提早採用。在香港會計準則第17號修訂之前，要求承租人將租賃土地分類為營運租約及以預付租賃費用於綜合財務狀況表中呈列。這要求已被修訂免除。取而代之，修訂要求將租賃土地按照香港會計準則第17號提出的一般準則，以租賃資產擁有權之風險及回報賦予出租人或承租人為基準而分類。採用香港會計準則第17號修訂將會對集團租賃土地的分類和計量有影響。

本集團董事正在評估採用其他新增及已修改準則、修訂本或詮釋對本集團之影響。直到目前為止，董事初步結論採用其他新增及已修改準則、修訂本或詮釋對綜合財務報表將無重大影響。

3. 會計政策之概要

3.1 編製基準

用作編製該等財務報表之主要會計政策乃概述如下。除另有說明外，用於編制該等財務報表之主要政策於呈列年度內均已貫徹應用。採納新增或已修改之香港財務報告準則及其對本集團財務報表之影響，已載於附註2內(如適用)。

財務報表已按歷史成本基準編製。其計算基礎於下述會計政策闡釋。

謹請注意，在編製此等財務報表時會採用會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對目前事件及行動所深知而作出，惟實際結果最終或會與該等估計有所不同。此等包含較高程度的判斷或複雜性或含有重大假設及估算的範疇已載於財務報表附註4以內。

3.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。

3.3 附屬公司

附屬公司指本公司有權控制其財務及營運政策之實體。於評估本公司是否控制另一實體時，均會考慮現時可行使或可轉換之潛在表決權是否存在及其影響。附屬公司乃自控制權轉讓予本公司當日起全面綜合計算。並於終止控制日期起不再綜合計算有關賬目。

於綜合財務報表，收購附屬公司(不包括合併共同控制實體)採用收購法入賬。此情況涉及按公平值重估於收購日所有可識別資產及負債，包括該附屬公司之或然負債，而不論該等資產及負債於收購前是否記錄於該附屬公司之財務報告。於初步確認時，該附屬公司之資產及負債會按公平值計入綜合財務狀況表，並將按照本集團之會計政策用作其後計量之基準。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 會計政策之概要(續)

3.3 附屬公司(續)

集團內各成員公司間之交易、結餘及未變現收益均會對銷。除非有關交易有證據證明轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。

於本公司之財務狀況表內，附屬公司乃按成本減去減值虧損列賬，除該附屬公司為持作出售或屬於出售集團。附屬公司之業績乃由本公司按於報告日之已收及應收股息基準列賬。所有股息不論為被投資方之收購前或後的溢利所得，均確認為本公司之損益。

少數股東權益指並非由本集團擁有之股本權益及並非本集團財務負債之應佔一家附屬公司損益及資產淨值部分。

少數股東權益於綜合財務狀況表之權益中呈列，並與本公司權益持有人應佔權益分開。少數股東權益應佔損益在綜合收益表中分開呈列為本集團業績之分配。倘若少數股東應佔虧損超過少數股東於附屬公司股本之權益而該少數股東須履行具有約束力的責任及有能力作出額外投資填補虧損，則超過的部分及少數股東所承擔之進一步虧損須於少數股東權益中扣除，否則虧損則在本集團權益中扣除。倘該附屬公司其後錄得溢利，該等分配至少數股東權益之溢利將分配至本集團先前承擔之少數股東權益應佔虧損已填補為止。

3.4 收入確認

收入由銷售貨品及服務之公平價值構成，並已扣除回佣及折扣。若經濟資源有可能會流入本集團並能可靠地衡量有關的收入與開支，收入便可按以下情況確認：

- 凡雜誌已送出(減去退貨)或擁有權已轉移，銷售雜誌收入便獲確認，收取訂戶預付的訂購費則記錄作預收款項中。
- 凡有關廣告已刊出或根據廣告刊出的時間比例，廣告收入便獲確認。
- 宣傳及市場推廣收入於提供有關服務之會計期間內確認。指定交易之完成乃參照按實際所提供服務佔將予提供服務之總數之比例。
- 利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 會計政策之概要(續)

3.5 外幣換算

於綜合實體之個別財務報表內，外幣交易按交易當日之匯率換算為個別實體之功能貨幣。於結算日，外幣計值的貨幣資產及負債均按結算日的適用外匯匯率換算。因結算該等交易及負債而產生的匯兌盈虧於收益表確認。

按公平值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按釐定公平值當日之適用匯率換算，並作為部分公平值收益或虧損而呈報。以外幣及按過往成本計算之非貨幣項目不進行重新換算。

於綜合財務報表內，原本以本集團之呈列貨幣以外之貨幣呈列之海外業務所有個別財務報表已轉換為港元。資產及負債已按結算日之匯率換算為港元。收入及開支已按交易當日之現行匯率申報期之平均匯率換算為港元，惟前提是匯率並無重大波動。在過程中產生之任何差額已於股本之匯兌儲備個別列賬。於二零零五年一月一日或之後因收購一間海外實體產生之商譽及公平值調整已作為該海外實體之資產及負債處理，並以收市匯率換算為港元。於二零零五年一月一日前因收購海外實體產生之商譽，則按收購海外業務之日適用之外幣匯率進行換算。

換算海外實體投資淨額而產生之其他匯兌差額，均列入股東權益賬內。當出售海外業務時，該等匯兌差額將於收益表內確認為出售收益或虧損之一部分。

3.6 借貸成本

於完成及籌備資產作其擬定用途期間，當購置、建造或生產任何合格資產而承擔之借貸成本將予以資本化。合格資產為需要長時間籌備所擬定用途或銷售之資產。其他借貸成本將會支銷。

作為合資格資產成本一部分之借貸成本在資產成本產生時、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須之準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會停止資本化。

3.7 商譽

商譽即業務合併成本或投資超過本集團所佔被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值。業務合併成本按本集團於交易當日所給予之資產、所產生或承擔之負債以及所發行之股本工具之公平總值計量，另加有關業務合併時所產生之任何成本計量。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽分配予現金產生單位，並每年作減值測試(參見附註3.9)。

3. 會計政策之概要 (續)

3.7 商譽 (續)

若本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益高於業務合併成本，任何超出部分乃即時確認於損益。

其後出售附屬公司時，釐定出售之收益或虧損額時應包括已資本化商譽之應佔金額。

當附屬公司之擁有權於取得控制後改變但並未造成失去控制，於將來收購之成本高於資產淨額之賬面淨值將會於綜合財務狀況表確認為商譽。因資產淨額之賬面淨值高於將來收購之成本產生之盈餘將會於綜合收益表中確認。

3.8 物業、機器和設備

物業、機器和設備(在建工程除外)乃按收購成本減累計折舊及減值虧損列賬。

出售所得的收益或虧損為銷售所得額與該資產賬面金額的差額，並在損益中確認。

期後開支，倘該項開支很可能為本集團帶來未來經濟收益及其成本能可靠地計算，則加入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他修理及保養於財務期間產生時於損益中確認。

機器和設備之折舊乃採用直線法於其估計可使用年內按20%(或以租賃年期，如較短)折舊率計提撥備，以撇銷其成本減其剩餘價值。

資產之剩餘價值、折舊方法及可使用年期會於各結算日予以審核，並作出調整(倘適用)。

在建工程指在建物業，及準備安裝的機器和設備，按成本減減值虧損列賬。成本包括於工程、安裝及測試期間發生的直接成本。在建工程並無折舊費用。

3.9 非財務資產減值

由收購附屬公司產生的商譽、物業、機器和設備及於附屬公司之投資須進行減值測試。

無論是否有任何減值跡象，商譽至少每年進行一次減值測試。所有其他個別資產則在有跡象顯示賬面金額可能不能收回時進行減值測試。

當資產或現金產生單位之賬面值超出其可收回金額，高出的金額將作為減值虧損並立即確認為開支。可收回金額指反映市況之公平值減出售成本與根據內部貼現現金流量評估計算之使用值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計日後現金流量按反映時間價值之現行市場評估及該資產之特定風險之稅前折現率折現到其現值。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 會計政策之概要 (續)

3.9 非財務資產減值 (續)

就評估減值而言，倘資產並無產生獨立於其他資產之現金流入，其可收回金額會按獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)釐定。因此，部份資產會個別檢測減值，部份則按現金產生單位檢測。特別是商譽被分配至預期可從相關業務合併之協同效應中獲益並代表本集團內為內部管理目的而監控商譽之最低層次。

就已獲分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損，初步計入商譽之賬面值。除資產賬面值將不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)外，任何剩餘減值虧損乃按比例自該現金產生單位之其他資產中扣除。

包括於中期期間就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。至於其他資產，如用以釐定資產可收回款額之估計發生有利變化，減值虧損將予以回撥，但回撥額不得超過如先前不確認減值，並計提折舊或攤銷得出之賬面值。

3.10 租賃

倘本集團決定有關一項或一連串交易之安排將特定資產之使用權按協定期間轉移以換取一筆或多筆款項，則有關安排屬或包括租賃。有關決定乃按評估安排性質作出，而不論有關安排是否屬法定格式之租賃。

作為承租人之經營租約支出

倘本集團持有按經營租約持有之資產之使用權，根據租約所付款項會按租期以直線法自損益中扣除，惟倘另一基準更能代表租賃資產所產生利益之時間模式則除外。所獲租約優惠於收益表確認為所付總租金淨額之一部分。或有租金於產生之會計期間自收益表扣除。

3.11 財務資產

本集團之財務資產包括貿易應收貿易及其他應收賬款、應收附屬公司少數股東、可收回居間控股公司及同系附屬公司款項及現金及銀行結餘。

本集團將財務資產分類為貸款及應收款項。管理層於初步確認時釐定其財務資產分類，分類視乎購入財務資產之目的而定，並在許可及適當之情況下，於每個報告日期重新評估分類。

所有財務資產只會在本集團成為有關工具的合約條文之訂約方時，方予確認。以慣常方式收購之財務資產於交易日期確認。當財務資產於初步確認時，乃按公平值，加上直接應佔交易成本計量。

3. 會計政策之概要 (續)

3.11 財務資產 (續)

當收取投資現金流量之權利屆滿或擁有權的絕大部份風險與回報已轉讓時解除確認財務資產。

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但於活躍市場中無報價之非衍生財務資產。貸款及應收款項及後以實際利率法計算以攤銷成本(減任何減值虧損)計量。攤銷成本乃計入任何收購折讓或溢價並包括作為實際利率組成部份之費用及交易成本後計算。

於各結算日，將對財務資產進行審閱，以評估是否有任何客觀減值憑證。倘有任何該等跡象，則會按該財務資產分類釐定及確認減值虧損。

個別財務資產減值之客觀憑證包括本集團注意到以下一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款項；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境重大改變而對債務人有不利影響；及
- 投資於股本工具之公平值大幅或長期下跌至低於其成本。

有關某一組合財務資產之虧損事項包括顯示該組合財務資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察資料。此可觀察的資料包括但不限於組別內債務人的付款狀況，以及與組別內資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現逆轉。

倘有客觀證據顯示貸款及應收款項出現減值，則以資產賬面值與按財務資產之原實際利率(即初步確認時計算之實際利率)折算之估計未來現金流量現值之差額計量虧損金額。虧損金額於減值產生期間之損益內確認。

倘若其後減值虧損金額減少，而有關減幅可客觀地與確認減值後發生之事件聯繫，則發回過往確認之減值虧損，惟於撥回減值當日不得導致財務資產賬面值超過如無確認減值之原有攤銷成本。撥回金額於撥回發生期間在損益中確認。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 會計政策之概要 (續)

3.11 財務資產 (續)

財務資產(不包括應收貿易賬款)以攤銷成本列賬,減值虧損直接在相應資產撇銷。若應收貿易賬款因收回性存疑(但並非微乎其微),呆賬的減值虧損使用撥備賬記錄。倘本集團認為收回的可能性甚微,則直接從應收貿易賬款中撇銷視為不可收回的金額,而在撥備賬中所持有關於該項債務的任何金額會被撥回。若其後收回先前計入撥備賬的金額,則相關的撥備會被撥回。撥備賬的其他變動及其後撥回已撇銷的金額,均直接在損益內確認。

3.12 所得稅會計法

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。

當期所得稅資產及/或負債包括該等於此結算日尚未支付有關本期或過往申報期間財務機構承擔或申索之責任。乃根據適用於有關財政年度之稅率及稅法,按本年度應課稅利潤計算。所得稅資產或負債之變動均作為稅項開支一個部份,於損益內確認。

倘商譽或一宗交易中初次確認(業務合併除外)資產或負債所產生之暫時差額並不影響應課稅利潤或會計溢利或虧損,則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

遞延稅項乃採用負債法按於結算日財務報表中資產及負債之賬面值與其相關稅基進行比較之暫時差額計算。一般情況下,所有應稅暫時差額產生之遞延稅項負債均予確認。所有可扣稅暫時差額、可供結轉稅務虧損及其他未用稅項抵免產生之遞延稅項資產,只會在很可能有應課稅利潤,包括應稅暫時差額用作抵消該等可扣稅暫時差額、未用稅務虧損及未用稅項抵免之情況下,才予以確認。

投資附屬公司所產生之應課稅暫時差額須確認遞延稅項負債,惟倘本集團可以控制撥回暫時差額之時間及暫時差額不會在可見將來撥回者除外。

遞延稅項不計算折現,並按預期於負債清償或資產變現期間預期適用之稅率計算,惟稅率必須於結算日已實施或大致實施。

遞延稅項資產或負債之變動於收益表內確認,惟倘若遞延稅項直接在權益中扣除或計入之情況下,則於權益中處理。

即期稅項資產與即期稅項負債只會於以下情況以淨額呈列:

- (a) 本集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷;及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時實現資產及結清負債。

3. 會計政策之概要 (續)

3.12 所得稅會計法 (續)

本集團只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於各段未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時實現資產及結清負債的不同應課稅實體。

3.13 發展中物業

於日常經營業務用作本出售的發展中物業已包括於流動資產及按成本值與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括土地收購成本、累計發展成本、原材料及供應商、工資及其他直接開支，合理的經常費用攤分及借貸成本資本化(附註3.6)。

可變現淨值為日常經營業務中之估計售價減估計完成成本及估計銷售開支。

發展中物業並未計提折舊。

於將來日常業務用作銷售之發展中物業已包括於流動資產內。當完成後，該物業會轉至持作出售物業。

由打算於將來日常業務用作銷售轉作賺取租金收入或資產升值之發展中物業已包括於非流動資產。當經營租賃開始，該物業將按香港會計準則第40號「投資物業」轉至投資物業。

3.14 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括銀行存款及現金。

3.15 股本

普通股乃列作權益。股本乃採用已發行股份之面值釐定。

發行股份產生之任何交易成本均自股份溢價內扣減(扣除任何相關所得稅利益)，惟交易成本必須為該項股權交易直接應佔之遞增成本。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 會計政策之概要 (續)

3.16 退休金責任及僱員福利

界定供款計劃

退休福利透過界定供款計劃提供。

根據強制性公積金計劃條例，本集團為所有香港僱員實施一項定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃按僱員基本薪金一個百分比作出，並在根據強積金計劃之規則作出供款時自收益表中扣除。強積金計劃之資產以獨立管理基金形式與本集團之資產分開持有。本集團向強積金計劃作出之僱主供款於供款時全部撥歸僱員。

界定供款計劃為一項退休金計劃，據此，本集團向一獨立實體支付定額供款。於支付定額供款後，本集團並無任何法律或推定責任作出額外供款。

就界定供款計劃而確認之供款會於其到期時費用化。倘出現付款不足或預付款項之情況，則或可確認負債及資產，並因有關負債及資產屬短期性質而可計入流動負債或流動資產。

於中國之附屬公司僱員必須參與由當地市政府設立之一項退休福利計劃。該等附屬公司就其支付薪金總額之若干百分比向退休福利計劃作出供款作為僱員福利之基金。退休福利計劃之供款乃於員工提供服務時於損益中扣除。本集團於該退休福利計劃之供款責任乃限於一個固定百分比。

短期僱員福利

僱員可享有之年假在應計予僱員時確認。因僱員於截至結算日前提供之服務可享有之年假估計負債會提撥準備。

非累計補假（如病假及產假）於支取時方予確認。

3.17 僱員股份代繳補償

本集團就僱員報酬設立以股權結付的以股份支付報酬計劃。

僱員提供以換獲授任何股份代繳補償之所有服務乃按照其公平價計量。此乃參照所獲得之購股權而間接釐定。彼等之價值乃於授出日期評估，而並不包括任何非市場歸屬情況之影響。

所有股份代繳補償最終均於損益中確認為開支（合資格確認為資產除外），並在僱員補償儲備相應入賬。倘歸屬期或其他歸屬條件適用，則開支會於歸屬期內按照預期歸屬之最佳可得估計分配。非市場性之行使條件包括預期行使之購股權數量之假設。倘有任何跡象顯示預期歸屬之購股權數目與過往之估計不同，則會於期後修訂估計。倘最終行使之購股權較原先歸屬者少，則毋須對過往期間已確認之開支進行調整。

3. 會計政策之概要 (續)

3.17 僱員股份代繳補償 (續)

於購股權獲行使時，所收取之款項於扣除任何相關交易成本後，相等於發行股份之面值的部份將撥入股本，任何超出之金額則撥至股份溢價。倘購股權失效，被沒收或於屆滿日期仍未行使，則先前在僱員補償儲備確認的數額將撥至累積虧損。

3.18 財務負債

本集團之財務負債包括應付貿易及其他應付賬款、應付居間控股公司、關連人士款項、銀行貸款及可換股票據。

財務負債於本集團參與訂立工具之合約協議時確認。所有與利息相關開支均於收益表中確認為開支。

財務負債於負責任履行或註銷、到期時終止確認。

倘一項現有財務負債被相同借款人按基本上不同之條款提供之其他債項取代，或現有負債條款被重大修改，該取代或修改會被視作撤銷確認原有負債及確認一項新負債，且各賬面值之間之差額會在收益表確認。

應付款

應付款初步按其公平值確認，其後則按有效利率法計算之已攤銷成本計量。

借貸

借貸初步按公平值扣除交易成本確認。其後借貸按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之任何差額於借貸期內使用實際利率法於收益表內確認。

借貸歸類為流動負債，除非本集團擁有無條件權利延遲至結算日至少十二個月後償債。

可換股票據

倘於轉換時將予發行之股份數目及將予收取之代價價值當時並無改變，則可供持有人選舉轉為股本之可換股票據作為附有負債成分及權益成分之複合財務工具列帳。

本公司發行之可換股票據包括財務負債及權益成分兩部份，並於初步確認時分別分類為負債及權益成分。於初步確認時，負債成份之公平值乃使用類似非兌換債項之現行市場利率釐定。發行可換股票據之所得款項與指定負債成份之公平值兩者之差額(即將票據轉換為權益之購股權)乃作為可換股票據權益儲備計入可換股票據權益儲備內。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 會計政策之概要 (續)

3.18 財務負債 (續)

可換股票據 (續)

負債成分其後按使用有效利息法計算之攤銷成本列賬。權益部分將保持在權益內直至轉換或票據贖回為止。

倘可換股票據獲轉換，可換股票據權益儲備及負債成分之賬面值於轉換時撥入股本及股份溢價，作為已發行股份之代價。倘可換股票據被贖回，則可換股票據之權益保分直接撥入累計虧損。

3.19 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能涉及經濟資源流失，並能可靠地估計承擔及所須承擔之金額，則須就此作出撥備。若金錢之時間價值乃屬重大，撥備則需按履行該責任預計所需的開支之現值列賬。

所有撥備均需於每個結算日作出檢討並作出調整以反映當前之最佳估計。

倘有關債務可能不會導致經濟利益流出，或未能可靠地估計該責任之金額，有關責任會披露為或然負債，除非經濟利益流失之可能性極低，純粹視乎日後有否出現不受本集團控制的一個或多個不確定情況而可能產生之債務亦披露為或然負債。

或然負債乃於將購買價格分配在業務合併中所購入資產及負債之過程中確認。或然負債於收購日期初步按公平值計量，其後按於上述相若撥備中確認之金額與初步確認之金額減任何累計攤銷(如適用)兩者之較高者計量。

3.20 關連人士

就該等財務報表目的而言，下列任何一方被視為本集團之關連人士：

- (i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制，或可發揮重大影響集團的財務及經營決策，或共同控制本集團；
- (ii) 集團及該人士均受共同控制；
- (iii) 該人士屬集團的聯營公司或集團為合資公司中的合資人；
- (iv) 該人士屬集團或集團之母公司的主要管理人員的成員、或該人士的近親家庭成員、或受該人士控制、或共同控制或重大影響的實體；

3. 會計政策之概要 (續)

3.20 關連人士 (續)

(v) 該人士如屬(i)所指的近親家庭成員或受該人士控制、共同控制或重大影響的實體；

(vi) 該方為提供福利予集團或與集團關聯的任何實體的僱員終止僱用後福利計劃。

近親指預期可影響一名人士與實體進行買賣或於買賣時受其影響之人士。

3.21 分部呈報

本集團定期向執行董事報告內部財務資料，以供彼等就本集團業務組成部份的資源分配作決定，以及供彼等檢討該等組成部份的表現，而本集團則根據該等資料劃分營運分部及編製分部資料。向執行董事報告之內部財務資料的業務組成部份，乃依照本集團之主要服務類別而釐定。

本集團根據香港財務報告準則第8號就報告分部業績所採用的計量政策，與根據香港財務報告準則於財務報表所採用的相同，惟以下所述者：

- (i) 以股份支付的開支；
- (ii) 財務費用；
- (iii) 所得稅；及
- (iv) 並非任何營運分部直接應佔之業務活動的企業收入及開支；

於計算營運分部的經營業績時並不包括在內。

分部資產並不包括非任何營運分部直接應佔之業務活動的企業資產(主要適用於本集團之現金及銀行結餘)及並不會分配至分部。

分部負債不包括並非任何營運分部直接應佔之業務活動的企業負債(主要適用於其他應付賬款及應計費用)及並不會分配至分部。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計估計及判斷

估計及判斷須持續，並根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下對於未來事件相信為合理之預期)進行評估。

本集團就未來作出估計及假設。顧名思義，該等會計估計通常有別於相關實際結果。以下論述有關具有重大風險導致資產與負債之賬面值於下個財政年度出現重大調整之估計及假設：

(i) 應收賬款減值

本集團之管理層定期為應收賬款釐定減值。此估計乃按照其客戶之信貸記錄及現行市場情況而釐定。管理層會於結算日重新評估應收賬款減值。

(ii) 折舊

本集團之機器和設備由資產投入生產之日起，以直線法按估計可使用年期折舊。估計可使用年期反映董事所估計本集團擬自使用該等本集團機器和設備產生日後經濟利益之期間。

(iii) 商譽減值之估值

根據附註3.9所述之會計政策，本集團每年一次測試商譽有否出現減值。現金產生單位之可收回金額乃按使用價值計算方法釐定。此計算方法須使用有關於將來現金流及貼現率之估算。管理層在估算將來現金流時需要對將來集團收入及盈利作出假設。這些假設有關於將來的事件及情況。實際的結果可能變化及對下一年度的商譽之帳面值有重大調整。對貼現率之估計需要對市場風險及資產特定風險因素作出調整。

(iv) 發展中物業減值

本集團根據過往經驗及普遍市場環境的審批而得出的估計可用淨值以評估發展中物業的賬面值。當事項或情況改變而顯示賬面值可能不能實現便需作出減值。評估需要判斷及估計。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

5. 收入

本集團主要業務已載於本財務報表附註1內。本集團之營業額為該些業務的收入。

以下為本年度本集團主要業務確認之收入：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
雜誌銷售	981	1,693
廣告收入	9,391	14,340
宣傳及市場推廣收入	11,400	15,961
	21,772	31,994

6. 其他經營收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行及其他利息收入	125	243
應收貿易賬款減值撥回	—	404
雜項收入	46	2
	171	649

7. 分類資料

業務分類

執行董事以把本集團兩大服務類別定為以下經營分類：

- 出版雜誌
- 物業發展

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

此等營運分部是按經調整分部營運業績監察，而策略決定亦是按同一基準作出。

	出版雜誌		物業發展		總計	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入						
來自對外客戶	21,772	31,994	-	-	21,772	31,994
可呈報的分類收入	21,772	31,994	-	-	21,772	31,994
可呈報的分類虧損	(4,791)	(992)	(27,055)	(8,569)	(31,846)	(9,561)
銀行利息收入	-	19	125	224	125	243
折舊	(341)	(418)	(202)	(102)	(543)	(520)
應收貿易賬款減值	(652)	-	-	-	(652)	-
壞賬沖銷	-	(180)	-	-	-	(180)
可呈報的分類資產	5,195	5,435	1,708,840	1,427,422	1,714,035	1,432,857
本年度非流動分類資產之增加	47	900	144,452	2,890	144,499	3,790
可呈報的分類負債	(10,017)	(4,951)	(512,828)	(482,707)	(522,845)	(487,658)

本集團經營分類總計之呈列與本集團於本財務報表之主要財務資料之對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
可呈報的分類收入	21,772	31,994
本集團收入	21,772	31,994
可呈報的分類虧損	(31,846)	(9,561)
以股份支付之僱員補償	(432)	(1,314)
未分配之企業費用	(2,634)	(1,396)
融資成本	(18,392)	(28,089)
除稅前虧損	(53,304)	(40,360)
可呈報的分類資產	1,714,035	1,432,857
其他企業資產	68,782	35,089
本集團資產	1,782,817	1,467,946
可呈報的分類負債	522,845	487,658
其他企業負債	2,199	700,295
本集團負債	525,044	1,187,953

截至二零零九年十二月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

本集團來自對外客戶之收入及其非流動資產劃分為以下地域：

	來自對外客戶之收入		非流動資產	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港(主體所在地)	21,772	31,994	663	957
中國	—	—	1,642,784	449,558
	21,772	31,994	1,643,447	450,515

主體所在地之國家為本集團視作總部之國家，及擁有主要經運及為管理中心。

客戶之地理位置是根據獲提供服務之地點而劃分。非流動資產之地理位置是根據資產實際所在地而劃分。

本集團擁有大量數目的客戶，及於二零零八年及二零零九年並無主要收入來自特定客戶。

8. 經營虧損

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營虧損乃經扣除／(計入)		
下列各項後入賬：		
核數師酬金	450	450
壞賬沖銷	—	180
外匯兌換虧損，淨額	1,725	696
折舊	580	531
減：發展中物業資本化折舊	(37)	(11)
損益中折舊支出	543	520
有關經營租約之最低物業租金款項支出	2,248	1,089
應收貿易賬款減值	652	—

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

9. 融資成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須於五年內償還之銀行貸款利息	6,328	5,348
可換股票據非現金假設利息	18,392	28,089
利息總額	24,720	33,437
減：發展中物業／在建工程資本化利息	(6,328)	(5,348)
	18,392	28,089

10. 稅項開支

截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，由於本集團並無在香港產生或獲取任何應課稅溢利，因此並無於財務報表中就香港利得稅作出撥備。

於其他地方之應課稅溢利乃根據現行有關之法例、詮釋，按本集團經營所在國家司法管轄區現行稅率計算。

按適用稅率計算之稅項開支與會計虧損之對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前虧損	(53,304)	(40,360)
稅項按適用稅率	(10,937)	(7,477)
不可扣除開支之稅務影響	3,525	5,070
毋須課稅收益之稅務影響	(132)	(13)
耗用過往年度稅務虧損之稅務影響	—	(152)
未確認稅務虧損之稅務影響	7,498	2,503
未確認暫時差額之稅務影響	46	69
稅項開支	—	—

11. 本年度虧損

於本年度本公司股東應佔綜合虧損48,526,000港元(二零零八年：38,862,000港元)中，虧損18,962,000港元(二零零八年：29,245,000港元)已於本公司財務報表內處理。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

12. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司股東應佔虧損48,526,000港元(二零零八年：38,862,000港元)及已發行股份4,481,864,554股(二零零八年：506,498,344股)普通股股份計算。

由於行使本公司購股權及兌換交易可換股票據具反攤薄影響，故此並無呈列兩個年度之每股攤薄虧損。

13. 僱員報酬開支(包括董事酬金)

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
工資及薪金	22,012	20,169
減：發展中物業／在建工程資本化工資及薪金	(1,797)	(1,179)
損益中工資及薪金支出	20,215	18,990
以股份支付之僱員補償	432	1,314
退休金成本－界定供款計劃	1,875	1,254
	22,522	21,558

員工成本包括主要管理人員補償及包括以下項目：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金、津貼與實物利益	4,726	4,849
以股份支付之僱員補償	218	667
退休金成本－界定供款計劃	72	57
	5,016	5,573

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

14. 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

本年度董事酬金乃跟從創業板上市規則及公司條例第161條而披露，詳列如下：

本集團	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
袍金	160	165
其他報酬：		
薪金、津貼與實物利益	489	597
以股份支付之僱員補償	218	667
退休金成本－界定供款計劃	12	12
	719	1,276
	879	1,441

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，部分董事因其為公司的服務被授予股份期權，具體內容詳見財務報表附註30(ii)。計入上述董事酬金的股份期權收益金額為在授予日股份期權之公平價值在行使權期內攤銷計入本年度損益之金額。

已付或應付予董事之酬金如下：

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金 及津貼 千港元	以股份支付 之僱員補償 千港元	退休金成本－ 界定供款 計劃 千港元
執行董事				
吳鴻生	—	—	—	—
吳旭洋	—	—	109	—
Richard Howard Gorges (附註i)	—	—	—	—
張賽娥 (附註i)	—	—	—	—
吳旭峰	—	—	109	—
非執行董事				
吳旭棻	10	—	—	—
許平 (附註ii)	—	489	—	12
獨立非執行董事				
盧永仁	50	—	—	—
鄭毓和	50	—	—	—
龐愛蘭	50	—	—	—
	160	489	218	12

截至二零零九年十二月三十一日止年度

14. 董事及高級管理人員酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金 及津貼 千港元	以股份支付 之僱員補償 千港元	退休金成本— 界定供款 計劃 千港元
執行董事				
吳鴻生	—	—	—	—
許平	—	597	—	12
吳旭峰	—	—	333	—
吳旭洋	—	—	334	—
非執行董事				
吳旭萊	10	—	—	—
獨立非執行董事				
羅左華 (附註iii)	17	—	—	—
盧永仁	50	—	—	—
鄭毓和	50	—	—	—
龐愛蘭 (附註iv)	38	—	—	—
	165	597	667	12

附註：

- (i) Richard Howard Gorges先生及張賽娥女士於二零零九年一月七日獲委任為執行董事。
- (ii) 許平先生於二零零九年一月七由執行董事轉任為非執行董事及於二零一零年二月二十六日辭任非執行董事。
- (iii) 羅左華先生於二零零八年五月六日辭任獨立非執行董事。
- (iv) 龐愛蘭女士於二零零八年三月二十七日獲委任為獨立非執行董事。

年內概無董事作出放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

14. 董事及高級管理人員酬金(續)

(b) 五名最高薪酬人士

於本年度，本集團五名最高薪酬人士當中並無董事(二零零八年：一名)，其酬金詳情載於上文。年內五名(二零零八年：餘下四名)人士之應付酬金如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金、津貼與實物利益	4,077	4,086
退休金成本－界定供款計劃	60	45
	4,137	4,131

酬金在以下組別：

酬金組別	人數	
	二零零九年	二零零八年
1,000,000港元或以下	4	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	5	4

於本年度，本集團並無支付酬金予董事或五位(二零零八年：四位)最高薪酬人士，作為吸引彼等加入本集團或加入本集團時之報酬或離職補償。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

15. 物業、機器和設備

本集團

	物業裝修 千港元	傢俬及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	在建工程* 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日					
成本	720	1,890	–	709,334	711,944
累計折舊	(704)	(1,209)	–	–	(1,913)
賬面淨值	16	681	–	709,334	710,031
截至二零零八年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	16	681	–	709,334	710,031
添置	–	1,142	200	2,393	3,735
轉至發展中物業	–	–	–	(711,727)	(711,727)
折舊	(4)	(499)	(28)	–	(531)
匯兌調整	1	16	4	–	21
年末賬面淨值	13	1,340	176	–	1,529
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日					
成本	730	3,056	204	–	3,990
累計折舊	(717)	(1,716)	(28)	–	(2,461)
賬面淨值	13	1,340	176	–	1,529
截至二零零九年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	13	1,340	176	–	1,529
添置	–	535	343	–	878
折舊	(2)	(526)	(52)	–	(580)
年末賬面淨值	11	1,349	467	–	1,827
於二零零九年十二月三十一日					
成本	730	3,591	547	–	4,868
累計折舊	(719)	(2,242)	(80)	–	(3,041)
賬面淨值	11	1,349	467	–	1,827

* 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，物業於日常業務中為持有作發展的意向。因此，所有已發生的工程成本之賬面值已於二零零八年十二月三十一日止年度由在建工程轉為發展中物業。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

16. 於附屬公司之權益／應收附屬公司款項

本公司

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，成本	1,108	1,108
應收附屬公司款項	1,092,782	816,583
減：減值虧損確認	(16,403)	(16,403)
	1,076,379	800,180

應收附屬公司款項減值虧損的變動如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日結餘	16,403	16,930
減值虧損撥回	—	(527)
於十二月三十一日結餘	16,403	16,403

應收附屬公司款項乃無抵押，不附帶利息及須於通知時償還，於二零零八年及二零零九年十二月三十一日一應收附屬公司款項16,537,000港元(二零零八年：16,566,000港元)以2%計息除外。

於二零零九年十二月三十一日之本公司主要附屬公司詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點 及法定類別	已發行及 繳足股本	本公司 持有已發行 股本面值比例		主要業務及營業地點
			直接	間接	
Media Bonus Limited	英屬維爾京群島， 有限公司	2股普通股 每股1美元	100%	—	投資控股，香港
Capital Publishing Management Limited	香港，有限公司	2股普通股 每股1港元	—	100%	為傳媒集團提供僱員 及人事服務，香港
Capital Publishing Limited	香港，有限公司	2股普通股 每股1港元	—	100%	出版「資本雜誌 Capital」 雜誌，香港
Capital CEO Limited	香港，有限公司	2股普通股 每股1港元	—	100%	出版「資本才俊 Capital CEO」 雜誌，香港

截至二零零九年十二月三十一日止年度

16. 於附屬公司之權益／應收附屬公司款項 (續)

附屬公司名稱	註冊成立地點 及法定實體種類	已發行及 繳足股本	本公司 持有已發行 股本面值比例		主要業務及營業地點
			直接	間接	
Capital Entrepreneur Limited	香港，有限公司	1股普通股 每股1港元	-	100%	出版「資本企業家 Capital Entrepreneur」 雜誌，香港
Crystal Hub Limited	英屬維爾京群島， 有限公司	1股普通股 每股1美元	100%	-	投資控股，香港
Praise Rich Limited ("Praise Rich")	英屬維爾京群島， 有限公司	100股普通股 每股1美元	-	100%	投資控股，香港
永泓有限公司	香港，有限公司	1股普通股 每股1港元	-	100%	投資控股，香港
遼寧大發房地產有限 責任公司	中國，有限責任公司	人民幣270,000,000元	-	80%	物業發展，中國
瀋陽南華鴻基房地產 開發有限公司	中國，有限責任公司	25,111,000美元	-	100%	物業發展，中國
宏基環球有限公司 ("宏基")	香港，有限公司	2股普通股 每股1港元	-	100%	投資控股，香港
滄州南華房地產 開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣10,387,000元	-	100%	物業發展，中國
宏地管理有限公司 ("宏地")	香港，有限公司	2股普通股 每股1港元	-	100%	為本集團提供 管理服務，香港

董事認為上表所列之本集團主要附屬公司乃主要影響本集團之本年度之業績或構成大部份本集團之資產淨額。依董事意見，詳列其他附屬公司會引致過於冗長。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

17. 商譽

本集團

商譽賬面淨值之分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日		
賬面總值	355,326	355,271
累計減值虧損	—	—
賬面淨值	355,326	355,271
截止十二月三十一日止年度		
收購附屬公司		
100% Polygain 權益(附註36)	—	55
減值虧損	—	—
	—	55
於十二月三十一日		
賬面總值	355,326	355,326
累計減值虧損	—	—
賬面淨值	355,326	355,326

商譽之賬面值，經扣除減值虧損，已分配到物業發展之現金產生單位。

以上特定之現金產生單位可收回額根據計入基於市場預測及研究所期望的估計毛利率之使用價值計算，包括以代表本集團物業發展分部的業務週期及策略的七年詳盡預算計劃及根據以下增長率推斷出之預期現金流量。該增長率反映該現金產生單位長期平均增長率。

使用價值計算之主要假設5% (二零零八年：5%)增長率及9% (二零零八年：9%)貼現年率。主要假設乃根據過往表現及經考慮公開市場預期及研究的市場發展期望決定。加權平均增長率舉與行業報告中預測的一致。貼現率為稅前及反映有關分類的特定風險。

除釐定上述現金產生單位之使用值時所述考慮因素外，本集團管理層現時並不知悉有其他可能作出的改變，以致本集團之主要估計產生改變。不過，主要估計受市場發展的影響。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

18. 可收回居間控股公司及同系附屬公司款項

本集團

根據於截至二零零七年十二月三十一日止年度之收購協議，本公司之一居間控股公司及同系附屬公司，保證就本集團根據中國法例及規例就在建工程可能應付之任何土地增值稅項向本集團作出有限度彌償。收購詳情列載於本公司於二零零七年二月十二日及二零零七年六月十三日之通函內。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，上述居間控股公司及同系附屬公司已成為本集團之關連公司。前居間控股公司向本公司注款，為應欠前居間控股公司結餘減去可收回居間控股公司及同系附屬公司款項。

19. 應收貿易賬款

本集團

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收貿易賬款總額	5,649	4,767
減：應收貿易賬款減值	(1,131)	(479)
應收貿易賬款淨額	4,518	4,288

本集團給予貿易客戶信貸期介乎30天至120天。於結算日，應收貿易賬款淨額之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於30天內	1,495	1,276
31天至60天	1,016	1,295
61天至90天	1,006	472
91天至180天	724	636
超過180天	277	609
	4,518	4,288

應收貿易賬款之賬面值乃根據財務資產之合理近似公平值，按已攤銷成本計算，預期於短期內償還，因此金錢之時間值之影響並不重大。

於每個結算日，本集團的應收貿易賬款均會個別地決定是否減值。如有任何個別減值的應收款，本集團根據有關客戶的信貸記錄，如財政困難或拖欠還款，及現在之經濟情況。如款項被視為不可收回，因此確認特定的減值撥備。減值撥備將直接扣減應收貿易賬款。本集團沒有就上述結餘而持有任何抵押品。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

19. 應收貿易賬款(續)

應收貿易賬款減值變動如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日結餘	479	883
減值虧損確認	652	—
於本年度沖銷款項	—	(404)
於十二月三十一日結餘	1,131	479

並無逾期或減值之應收貿易賬款與近期並無拖欠還款記錄之若干客戶有關。

於結算日，本集團未減值之應收貿易賬款按到期日之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
既不到期又不減值	1,862	1,672
不超過一個月到期	665	1,263
一至三個月到期	1,302	715
超過三個月到期	689	638
	4,518	4,288

20. 已付訂金、預付款項及其他應收賬款

本集團

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已付訂金	143,621	—
預付款項	2,822	7,427
其他應收款項	5,519	3,754
分類為非流動	151,962 (143,621)	11,181 (4,883)
流動部分	8,341	6,298

截至二零零九年十二月三十一日止年度

20. 已付訂金預付款項及其他應收賬款 (續)

本公司

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
預付款項	4	4

本集團之其他應收賬款並無逾期或減值及其之賬面值接近其公平值。

21. 發展中物業

本集團

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於中國按成本列賬之租賃土地權益	158,062	157,766
發展成本及其他直接開支資本化	998,175	788,477
	1,156,237	946,243
分類為非流動	(1,142,673)	-
流動部份	13,564	946,243

於二零零九年十二月三十一日，於中國之租賃土地權益的淨賬面值為154,928,000港元及(二零零八年：154,632,000港元)租賃期為二零零七年至二零四六年及於二零零九年十二月三十一日已抵押予銀行作本集團銀行貸款的擔保(附註26)。

於二零零八年十二月三十一日，於中國之租賃土地權益當中的淨賬面值3,134,000港元之土地使用權證仍在申請程序當中。相關所有權證已於截至二零零九年十二月三十一日止年度取得。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，董事轉變約1,142,673,000港元之物業之預期用途至持作出租及／資產升值。根據香港會計準則第40號「投資物業」中由日常業務之持作出售物業轉至投資物業之條件，本集團將於未來期間當經營租約開始時把發展中物業的工程支出結餘及土地租賃權益轉至投資物業。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

22. 附屬公司少數股東、居間控股公司及關連公司結餘

本集團

附屬公司少數股東、居間控股公司及關連公司結餘乃無抵押、不附帶利息及須於通知時償還。

於二零零八年十二月三十一日止年度，本公司之居間控股公司已向本集團提供財務支持及並不會向本集團要求償還債項，除非該還款不會對本集團於正常業務的債權人之還款能力構成影響。

23. 現金及銀行結餘

本集團

於二零零九年十二月三十一日，本集團現金及銀行結餘包括於中國之銀行存放以人民幣計值之銀行結餘約為66,776,000港元(二零零八年：33,013,000港元)。人民幣不可自由兌換外幣。根據中國外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可通過獲授權開展外匯業務之銀行進行人民幣兌換外幣。

於二零零九年十二月三十一日，本集團現金及銀行結餘分別以港元及人民幣計值之26,755,000港元及8,000港元(二零零八年：24,258,000港元及25,000港元)已受一間銀行限制使用於工程相關付款，由於該銀行向本集團提供按揭貸款。

24. 應付貿易賬款

本集團

於滙報日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於30天內	1,150	491
31天至60天	578	4,999
61天至90天	726	512
91天至180天	969	698
超過180天	2,830	1,476
	6,253	8,176

截至二零零九年十二月三十一日止年度

25. 其他應付款項、應計費用及預收款項

本集團

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他應付款項	30,360	10,973
應計費用	4,462	3,702
預收款項	151	171
	34,973	14,846

26. 銀行貸款

本集團

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
有抵押銀行貸款		
銀行貸款償還：		
於一年內	—	31,802
於第二至五年內	369,005	180,209
	369,005	212,011
減：列為流動負債部份	—	(31,802)
非流動部分	369,005	180,209

於二零零九年十二月三十一日，所有銀行貸款均計值為港元及人民幣，全部償還不遲於二零一一年十一月及參考香港銀行同業拆息之浮動利率及中國基準利率，由年利率1.7%至5.9%計息。

於二零零八年十二月三十一日，所有銀行貸款均計值為港元，全部償還不遲於二零一一年六月及參考香港銀行同業拆息之浮動利率，由年利率1.3%至4.5%計息。所有銀行貸款已於二零零九年十二月三十一日止年度全部償還。

於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款由本集團若干發展中物業作為抵押(附註21)。

於二零零八年十二月三十一日，銀行貸款由本集團若干發展中物業(附註21)，本公司的一間附屬公司之全部已發行股份及一間前居間控股公司之擔保作為抵押。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

27. 可換股票據

本集團及本公司

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
可換股票據	-	697,648

408,000,000港元及392,000,000港元之帶本金可換股票據分別於二零零七年三月十二日及二零零七年七月六日發行，該等可換股票據可於發行日至到期日內隨時兌換為本公司的普通股股份。該可換股票據可以0.075港元認購本公司1股普通股股份。

若該等可換股票據沒有被兌換或提早贖回，本公司將於可換股票據發行日的第五個週年日以票面值贖回。該等可換股票據不計任何利息。

最初於可換股票據中之負債部份之公平值，為未貼現現金流量之合約現價採用以當時市場工具作信貸情況比較及隨後相同之現金流的市場利率，相同條款，但並無行使權。有關餘額指權益兌換成分之價值，扣除遞延稅項後計入股東權益中之可換股票據權益儲備內。

可換股票據以港元定價。

於財務狀況表已確認之可換股票據如下：

	權益部份 千港元	負債部份 千港元
於二零零八年一月一日	148,232	669,559
假設利息支出(附註9)	-	28,089
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	148,232	697,648
假設利息支出(附註9)	-	18,392
兌換可換股票據	(148,232)	(716,040)
於二零零九年十二月三十一日	-	-

於二零零九年八月十八日，本公司之可換股票據已悉數兌換。於兌換後，10,666,666,666股本公司股份獲分配。因此，價值約716,040,000港元之可換股票據已資本化為本公司股本及股份溢價。兌換之詳情已載於南華中國於二零零九年七月二十三日之通函。

於二零零八年十二月三十一日，可換股票據之負債部份之公平值為697,648,000港元。此公平值乃根據估計貼現率7.07%以貼現未來現金流入之方法計算。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

27. 可換股票據(續)

本集團及本公司(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度，就可換股票負債部份，已按有效利率法根據有效利率4.18%（二零零八年：4.18%）於收益表中確認利息支出18,392,000港元（二零零八年：28,089,000港元）。

28. 遞延稅項負債

本集團

遞延稅項乃採用負債法按暫時性差額全數計算，其主要稅率為16.5%及25%（二零零八年：16.5%及25.0%）。

本年度及過往報告年度內，本集團已確認之主要遞延稅項（資產）及負債與相應變動如下。

	物業、機器及 設備重估 千港元	加速稅務折舊 千港元	稅務虧損 千港元	總計 千港元
二零零八年一月一日	110,971	45	(45)	110,971
損益中支出／(撥回)	-	70	(70)	-
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	110,971	115	(115)	110,971
損益中(撥回)／支出	-	(46)	46	-
於二零零九年十二月三十一日	110,971	69	(69)	110,971

留抵之稅務虧損在有可能動用日後之課稅收入抵銷有關稅務利益之情況下才會確認為遞延稅項資產。於二零零九年十二月三十一日，本集團估算之未使用稅務虧損67,230,000港元（二零零八年：37,473,000港元）可作為將來抵銷溢利之用途。遞延稅項資產已被確認作抵銷該等虧損為418,000港元（二零零八年：697,000港元），有關的金額相等於加速稅務折舊之應課稅暫時差額。因未可預測將來溢利的來源，餘下之66,812,000港元（二零零八年：36,776,000港元）並未確認為遞延稅項資產。該約23,508,000港元（二零零八年：26,123,000港元）之估算稅務虧損並沒有時限及剩餘約43,304,000港元（二零零八年：10,693,000港元）之稅務虧損時限為期五年。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

29. 股本

本集團及本公司

附註	二零零九年		二零零八年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定： 每股面值0.01港元之普通股股份 於年初及年末	100,000,000,000	1,000,000	100,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：				
於年初每股面值0.01港元之普通股股份	506,498,344	5,065	506,498,344	5,065
因行使購股權而發行之普通股 (a)	2,000,000	20	-	-
因兌換可換股票據而發行之普通股 (b)	10,666,666,666	106,667	-	-
於十二月三十一日	11,175,165,010	111,752	506,498,344	5,065

附註：

- (a) 於二零零九年七月十日及二零零九年七月二十二日，本公司的已發行股本總數增加20,000港元，因顧問行使2,000,000單位購股權所致。總代價約558,000港元及約538,000港元已計入股份溢價。約638,000港元已根據附註3.17之政策由僱員補償儲備轉至股份溢價。
- (b) 於二零零九年八月十八日，本公司的已發行股本增加106,667,000港元，由悉數兌換本公司之可換股票據所致。於兌換後，10,666,666,666股本公司股份獲分配。因此，約609,373,000結餘已計入股份溢價。約148,232,000港元已根據附註3.18之政策由可換股票據權益儲備轉至股份溢價。兌換之詳情已載於前居間控股公司日期為二零零九年七月二十三日之通函。

30. 僱員股份代繳補償

本公司現行的購股權計劃(「該計劃」)於二零零二年六月二十四日獲採納，並於二零零二年七月十八日生效。按創業板上市規則的規定，有關該計劃的詳情載列如下：

(i) 該計劃之摘要

1. 該計劃之目的

該計劃旨在表揚及鼓勵對本集團作出貢獻的僱員(定義見下文「該計劃之參與人士」分節)及其他人士，同時向彼等提供獎勵，並協助本公司挽留現有僱員及招攬新僱員，讓他們有機會直接分享本公司達致長遠業務目標而獲得的經濟成果。

2. 該計劃之參與人士

本公司的董事會(「董事會」)或其正式授權的委員會可酌情向曾為本集團作出貢獻的任何全職或兼職僱員(包括任何執行及非執行董事或建議委任的執行及非執行董事)(「僱員」)、顧問、諮詢人、承銷商、客戶或供應商(統稱為「參與人士」)授出根據該計劃條款的購股權，以認購本公司股本中每股0.01港元的股份(「股份」)。

3. 按該計劃可予發行股份之總數

按該計劃授出之購股權可予發行之股份總數不可超過50,649,834股股份，即緊接配售(於該計劃下定義)完成當日已發行股份總數之10%。

於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，根據該計劃並沒有授出購股權。

4. 每名參與人士可獲授權益上限

倘由授出日前的任何十二個月期間內向某位參與人士授出的購股權，當行使已授出及將授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)，將令已發行或將發行的股份總數超過當時已發行股份的1%，則不得向該參與人士授出有關購股權，除非該授出建議於股東大會獲本公司之股東批准(而建議的承受人及其聯繫人士(定義見創業板上市規則)須放棄投票)。

5. 可按購股權認購股份之期限

購股權持有人可根據該計劃的條款，在董事會釐定的期間內，隨時行使購股權，惟有關期間不得超過由授出購股權當日起計十年，並須受制於有關提早終止的條文，而董事會可能在可行使購股權期間內對購股權的行使施以限制。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30. 僱員股份代繳補償(續)

(i) 該計劃之摘要(續)

6. 購股權行使前必須持有的最短期限(如有)
於授出購股權時，董事會可酌情指定購股權於可予行使前必須持有的最短期限(如有)。
7. 購股權獲接納時須付金額及付款期限
由發出購股權建議之日起五個工作天內繳付1港元。
8. 購股權行使價的釐定基準
按該計劃認購股份的行使價格將由董事會釐定，但在任何情況下不得低於以下的最高者：
 - (a) 股份於建議授出購股權當日(必須為交易日)在聯交所每日報價表所報之收市價；
 - (b) 股份於建議授出購股權當日前五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；或
 - (c) 股份面值。
9. 該計劃餘下之年期
該計劃由其生效日期(即二零零二年七月十八日)起計十年內有效，並於二零一二年七月十七日終止，惟須受制於依據有關條款提早終止該計劃。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30. 僱員股份代繳補償 (續)

(ii) 尚未行使購股權之詳情

於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度內，根據該計劃授出而尚未行使之購股權詳情及變動情況如下：

參與人之姓名及類別	購股權數目						股份價格				
	於二零零九年一月一日尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效	於年內作廢	於二零零九年十二月三十一日尚未行使	授出購股權日期	行使購股權期限 (附註a)	每股股份之最初行使價 港元	緊接授出購股權前 (附註b) 港元	緊接行使購股權前 (附註c) 港元
董事											
吳旭洋	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	二零零七年三月十四日	由二零零八年三月十四日至二零一二年三月十三日	0.2166	0.20	不適用
吳旭峰	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	二零零七年三月十四日	由二零零八年三月十四日至二零一二年三月十三日	0.2166	0.20	不適用
小計	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000					
顧問											
羅傑	1,000,000	-	(666,666)	-	-	333,334	二零零七年三月十四日	由二零零八年三月十四日至二零一二年三月十三日	0.2166	0.20	0.623
	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000	二零零七年四月二日	由二零零八年四月二日至二零一二年四月一日	0.3150	0.29	不適用
	2,000,000	-	(1,333,334)	-	-	666,666	二零零七年五月十日	由二零零八年五月十日至二零一二年五月九日	0.3100	0.29	0.623
小計	6,000,000	-	(2,000,000)	-	-	4,000,000					
總數	16,000,000	-	(2,000,000)	-	-	14,000,000					

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30. 僱員股份代繳補償 (續)

(ii) 尚未行使購股權之詳情 (續)

參與人之姓名及類別	購股權數目					二零零八年		股份價格			
	於二零零八年一月一日尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效	於年內作廢	於二零零八年十二月三十一日尚未行使	授出購股權日期	行使購股權期限 (附註a)	每股股份之最初行使價 港元	緊接授出購股權前 (附註b) 港元	緊接行使購股權前 (附註c) 港元
董事											
吳旭洋	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	二零零七年三月十四日	由二零零八年三月十四日至二零一二年三月十三日	0.2166	0.20	不適用
吳旭峰	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	二零零七年三月十四日	由二零零八年三月十四日至二零一二年三月十三日	0.2166	0.20	不適用
小計	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000					
顧問											
累計	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	二零零七年三月十四日	由二零零八年三月十四日至二零一二年三月十三日	0.2166	0.20	不適用
	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000	二零零七年四月二日	由二零零八年四月二日至二零一二年四月一日	0.3150	0.29	不適用
	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000	二零零七年五月十日	由二零零八年五月十日至二零一二年五月九日	0.3100	0.29	不適用
小計	6,000,000	-	-	-	-	6,000,000					
總數	16,000,000	-	-	-	-	16,000,000					

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30. 僱員股份代繳補償 (續)

(ii) 尚未行使購股權之詳情 (續)

附註：

- (a) 所有授出之購股權均受制於既定期限及按下列方式全數或部份行使：

由授出購股權日期起	可行使百分比
十二個月內	無
第十三個月至第三十六個月	33 1/3%
第二十五個月至第四十八個月	33 1/3%
第三十七個月至第六十個月	33 1/3%

- (b) 緊接授出購股權日期前披露之股價為緊接授出購股權日期前一個交易日聯交所收市價。

- (c) 緊接行使購股權日期前股份之加權平均收市價。

- (d) 根據購股權計劃於二零零七年三月十四日、二零零七年四月二日及二零零七年五月十日授出購股權之公平價值(以授出日期計算)分別為約2,199,999港元、945,000港元及619,999港元。以Black-Scholes option pricing model「柏力克-舒爾斯」期權定價模式，並以以下重大假設計算購股權之公平價值：

授出日期	二零零七年 三月十四日	二零零七年 四月二日	二零零七年 五月十日
預計波幅	457%	461%	474%
預計有效期(年期)	5年	5年	5年
無風險利率	4.2%	4.2%	4.2%
預計股息回報	無	無	無

預期波幅乃以本公司股份過去的股價波幅，根據現有之資料估計將來的波幅作出有關的調整而釐定。於估值模式使用的預期有效年期乃根據管理層的最佳評估作出調整。

- (e) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，於損益中確認了僱員補償開支432,000港元(二零零八年：1,314,000港元)，同時於購股權儲備確認相應之調整。本集團沒有就此確認任何負債。

- (f) 購股權及加權平均行使價於報告期列示如下：

	二零零九年		二零零八年	
	數量	加權平均 行使價 港元	數量	加權平均 行使價 港元
於一月一日倘未行使 行使	16,000,000 (2,000,000)	0.247 0.279	16,000,000 -	0.247 -
於十二月三十一日倘未行使	14,000,000	0.242	16,000,000	0.247

於二零零九年十二月三十一日倘未行使之購股權之行使價為0.2166港元至0.3150港元(二零零八年：0.2166港元至0.3150港元)，其加權平均剩餘合約年期約3年(二零零八年：4年)。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

31. 儲備

(a) 本集團

本年度及過往年度內，集團之儲備數額及變動列於財務報表第27頁的綜合權益變動表。

(b) 本公司

	股份溢價 千港元	股本儲備 千港元	資本投入 儲備 千港元	僱員 補償儲備 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	11,483	652	-	1,951	148,232	(35,796)	126,522
確認以股份支付之僱員補償	-	-	-	1,314	-	-	1,314
本年度虧損	-	-	-	-	-	(29,245)	(29,245)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	11,483	652	-	3,265	148,232	(65,041)	98,591
股東注款	-	-	276,375	-	-	-	276,375
行駛購股權	1,176	-	-	(638)	-	-	538
兌換可換股票據	757,605	-	-	-	(148,232)	-	609,373
確認以股份支付之僱員補償	-	-	-	432	-	-	432
本年度虧損	-	-	-	-	-	(18,962)	(18,962)
於二零零九年十二月三十一日	770,264	652	276,375	3,059	-	(84,003)	966,347

本公司可供分派予股東之儲備是指股份溢價、僱員補償儲備、股本儲備、可換股票據權益儲備及累計虧損。根據開曼群島公司法(修訂)22章，本公司股份溢價可作分派及派息給股東，但須根據組織章程大綱及章程細則緊接派息後仍可支付其於業務經營上的債務。因此，於二零零九年十二月三十一日可供分派予股東之公司儲備約966,347,000港元(二零零八年：98,591,000港元)。

32. 經營租約承擔

本集團

於二零零九年十二月三十一日，本集團按不可撤回之將來最低經營租約承擔如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一年內	704	1,272

本公司

於二零零九年十二月三十一日，本公司並無任何重大之經營租約承擔(二零零八年：無)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

33. 資本承擔

本集團

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已訂約但未撥備：		
－關於發展中物業之支出	142,935	155,004
－關於租賃土地權益之支出	550,857	—
－合營公司資本投入	11,124	11,124
	704,916	166,128

本公司

於二零零九年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔(二零零八年：無)。

34. 或然負債

本集團及本公司

於二零零九年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何重大的或然負債(二零零八年：無)。

35. 關連人士交易

除本財務報表於其他部份所披露外，於本年度內，本集團進行以下重要關連交易。

(a) 相關交易詳情如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
(i) 購買服務		
－分色及照片製版費	164	193
(ii) 經營租約支出	277	277

(b) 於結算日，關連公司之結餘正詳列於財務報表附註22內。

(c) 本集團與關連公司已共同協議，關連公司以面值價使用《資本CAPITAL》商標出版不同形式的雜誌的權利。

(d) 於二零零九年十二月三十一日止年度，本公司向本公司的若干同系附屬公司購入若干附屬公司的股本權益。截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司向本公司的若干同系附屬公司購入Polygain及若干附屬公司的股本權益。收購詳情已載列於財務報表附註36內。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

35. 關連人士交易 (續)

- (e) 於二零零八年十二月三十一日，本公司的一居間控股公司為80,000,000港元貸款融資提供擔保。該擔保已於二零零九年十二月三十一日止年度終止。
- (f) 於二零零七年十二月三十一日，本公司的一居間控股公司為擬定500,000,000港元的融資提供擔保自二零零七年三月十二日(即完成購入Praise Rich之日)起計不超過三年。於本年度，330,000,000港元受以上擔保的貸款融資已由銀行授出及由貸款協議日二零零八年二月十五日起計三十六個月。該擔保已於二零零九年十二月三十一日止年度終止。

以上交易為根據本集團與受公司董事控制的關連公司共同商議之條款執行。

36. 收購附屬公司

於二零零八年十一月十四日，本集團從一同系附屬公司購入Polygain的100%股本權益。Polygain是一間不活躍公司，有關購入作價為1港元。收購詳情如下：

	公平值 千港元	賬面值 千港元
應付同系附屬公司款項	(55)	(55)
購入負債淨額	(55)	(55)
以下列方式支付：		
銀行結存及現金	—	
商譽	55	

收購附屬公司之現金及現金等值流入淨額之分析如下：

	千港元
購入現金及銀行結餘	—
收購附屬公司之現金及現金等值流入淨額	—

自於二零零八年十一月取得控制權起，Polygain並未對本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合虧損作收入或虧損的貢獻。若此業務合併於年初發生，本集團的收入及虧損將維持不變。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

37. 主要非現金交易

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，應收關連公司款項被分派到本公司的一居間控股公司。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，上述居間控股公司及同系附屬公司已成為本集團之關連公司。前居間控股公司向本公司注款約276,375,000港元，為應欠前居間控股公司結餘減去可收回居間控股公司及前同系附屬公司款項。

38. 風險管理目標及政策

本集團面對因其經營及投資業務而產生之各種財務風險。本集團並無書面風險管理政策及指引。然而，董事會會定期舉行會議，以分析及制定策略管理本集團之市場、信貸及流動性風險。本集團將風險減至最低。本集團並無使用任何衍生工具或其他工具作對沖用。

本集團之財務資產包括現金及銀行結餘、應收貿易賬款、其他應收賬款、應收附屬公司少數股東款項、可收回居間控股公司及同系附屬公司款項。本集團之財務負債包括應付貿易賬款、其他應付款項、銀行貸款、可換股票據及應付居間控股公司及關連公司款項。

38.1 外匯風險

本集團主要於香港及中國經營業務並可能面對各種外幣兌換的風險，大部份為關於人民幣的風險。管理層監察外匯風險，並將於需要時對沖重大外匯風險。

本集團於中國的物業發展之投資，而其淨資產乃面對兌換風險。管理層並不預期外匯波動會產生任何重大不利影響，原因是溫和上升的人民幣將增強本集團於中國的淨資產情況。

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，本集團除稅前虧損對人民幣的匯率合理可能波動的敏感度(由於貨幣資產及負債的公平值變動所致)。

本集團

	外幣兌換率 的增加／減少 %	除稅前虧損 及累計虧損 的變動 千港元
二零零九年 人民幣	+/- 1%	(865)
二零零八年 人民幣	+/- 1%	265

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

38. 風險管理目標及政策(續)

38.2 利率風險

由於本集團除現金及銀行結餘外未有重大附息的資產，本集團的收入及營運現金流較獨立於市場利率變化。

本集團之利率風險由貸款產生。按可變利率獲得之貸款使本集團須面對利率風險。

本集團之目標為在協定之框架內管理其利率風險，以確保在出現重大利率變動時不會承受過高風險。

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，本集團除稅前虧損對利率的合理可能波動的敏感度(透過對浮動利率淨貸款的影響)。

本集團

	基點的 增加／減少	除稅前虧損 及累計虧損 的變動 千港元
二零零九年 港元	+/- 50	(1,520)
二零零八年 港元	+/- 50	(886)

38.3 信貸風險

本集團所承受的最高信貸風險乃是於綜合財務狀況表中已確認的財務資產的賬面值。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
財務資產類別－賬面值		
可收回居間控股公司及同系附屬公司款項	—	88,777
應收貿易賬款	4,518	4,288
其他應收賬款	5,519	3,754
應收附屬公司少數股東款項	44,461	25,845
現金及銀行結餘	68,486	34,757
	122,984	157,421

本集團不斷地監控個別或同類客戶及其他交易方的拖欠情況，並於信貸管理中考慮這些資料。在合理的成本下，本集團會利用有關客戶及其他交易方的外部報告。本集團的政策為只與有信譽的客戶作交易。

38. 風險管理目標及政策 (續)

38.3 信貸風險 (續)

本集團之管理層相信所有以上未作減值的財務資產，包括其中已逾期的，全屬良好的信貸質素。

本集團之財務資產並無以抵押品或其他信貸增益作為擔保。

關於應收貿易及其他應收賬款，本集團並無任何重大信貸風險集中於個別的交易方或有相似性質的交易方。由於本集團之存款乃存放於信譽良好及外界信貸評級高的銀行，因此有關的信貸風險可視作不存在。

38.4 流動性風險

本集團主要透過謹慎控制長期債務的還款期及日常營運資金的現金流動以管理其現金流動性。本集團會按每天的需要以管理其現金流需求。而為期三百六十天的長期現金流動性需求則每月作出調整。

本集團主要以維持充足的現金以應付未來三十天之流動性需求。長遠之流動性則加上充足之借貸以應付所需。

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，本集團之財務負債以合約未貼現現金流量的合約到期日列載如下：

	即日 千港元	一個月 內到期 千港元	一至三個月 內到期 千港元	三至 十二個月 內到期 千港元	一至五年 內到期 千港元	未貼現 現金流量 總計 千港元
於二零零九年十二月三十一日						
應付貿易賬款	-	2,730	1,303	2,220	-	6,253
其他應付賬款	14,870	5,853	320	9,317	-	30,360
應付關連公司款項	-	-	3,842	-	-	3,842
銀行貸款	-	-	-	-	369,005	369,005
	14,870	8,583	5,465	11,537	369,005	409,460
於二零零八年十二月三十一日						
應付貿易賬款	-	1,936	6,192	48	-	8,176
其他應付賬款	9,942	-	1,031	-	-	10,973
應付居間控股公司款項	-	-	144,301	-	-	144,301
銀行貸款	-	-	-	31,802	180,209	212,011
可換股票據	-	-	-	-	697,648	697,648
	9,942	1,936	151,524	31,850	877,857	1,073,109

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

38. 風險管理目標及政策(續)

38.5 按類別分類之財務資產及負債

本集團於二零零八年及二零零九年十二月三十一日已確認的財務資產及負債可分類如下。有關財務工具之分類如何影響其日後之測量，請參閱附註3.11及3.18。

(i) 財務資產

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
現金及銀行結餘	68,486	34,757
可收回居間控股公司及同系附屬公司款項	—	88,777
貸款及應收款項：		
應收貿易賬款	4,518	4,288
其他應收賬款	5,519	3,754
應收附屬公司少數股東款項	44,461	25,845
	122,984	157,421

(ii) 財務負債

按攤銷成本計量之財務負債：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應付貿易賬款	6,253	8,176
其他應付賬款	30,360	10,973
應付關連公司款項	3,842	—
應付居間控股公司款項	—	144,301
銀行貸款	369,005	212,011
可換股票據	—	697,648
	409,460	1,073,109

截至二零零九年十二月三十一日止年度

39. 報告期後事項

本集團於二零一零年三月三日於中國瀋陽皇姑區另一個物業發展項目之公開招標中成功中標投得收購一幅土地之土地使用權。該項目之地盤面積約為67,000平方米，代價約為1,336,000,000港元。267,000,000港元之訂金已於二零一零年三月三日繳付。有關收購土地使用權的未付約定金額於報告日約為1,069,000,000港元。

40. 資本管理

本集團之資本管理的目標為確保本集團有能力可以持續經營及為股東帶來充足的回報。

本集團積極定期檢討及管理資本架構，力求達到最理想之資本架構及股東回報；於過程中考慮之因素為本集團日後之資本需求，資本效率、當時及預期之盈利能力、預期之經營現金流量、預期資本開支及預期策略投資機會。本集團現時並無採納任何正式股息政策。

本集團於整體融資的結構上訂立資本金額。本集團管理其資本結構，並因應經濟情況及其資產之特性作出相適的調整。為了保持及調整其資本結構，本集團可能會調整派發予股東之股息、回饋資本予股東、發行新股或出售資產以減低負債。

於結算日，資本佔整體融資比率如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資本		
總權益	1,257,773	279,993
可換股票據－權益部份	—	(148,232)
	1,257,773	131,761
整體融資		
可換股票據－負債部份	—	697,648
銀行貸款	369,005	212,011
	369,005	909,659
資本佔整體融資比率	340.9%	14.5%

財務摘要

財務業績

	截至十二月三十一日止年度				二零零九年 千港元
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	
收入	25,140	23,912	30,741	31,994	21,772
直接經營開支	(17,255)	(14,708)	(16,228)	(15,017)	(12,088)
其他經營收入	15	184	1,829	649	171
銷售及發行成本	(7,111)	(7,234)	(9,290)	(13,417)	(22,588)
行政及其他經營開支	(2,739)	(2,001)	(11,458)	(16,480)	(22,179)
融資成本	-	-	(17,791)	(28,089)	(18,392)
除稅前(虧損)/溢利	(1,950)	153	(22,197)	(40,360)	(53,304)
稅項開支	-	-	-	-	-
本年度(虧損)/溢利	(1,950)	153	(22,197)	(40,360)	(53,304)

資產及負債

	於十二月三十一日				二零零九年 千港元
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	
總資產	9,132	8,311	1,206,249	1,467,946	1,782,817
總負債	(8,289)	(7,315)	(930,599)	(1,187,953)	(525,044)
總權益	843	996	275,650	279,993	1,257,773

物業詳情

發展中物業

地點	類別	完成階段	預計完成日期	集團應佔權益百分率	概約總樓面面積	概約地盤面積
大發商業廣場， 一個位於中國遼寧省 瀋陽市沈河區朝陽街 西側之發展地盤	商業	主體建築	2010年	80	117,200 平方米	21,893.5 平方米
中捷遷徙項目	住宅	主體建築	2010年	70	9,956 平方米	6,147 平方米