

寶福集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

股票編號：00021

二零零八年年報

同一夢想 共創未來



目 錄

- 
- 2 公司資料
- 3 董事及高級管理層簡歷
- 5 主席報告
- 7 管理層討論及分析
- 11 企業管治報告
- 16 董事會報告
- 21 股東週年大會通告
- 25 獨立核數師報告
- 27 綜合收益報表
- 28 綜合資產負債表
- 29 資產負債表
- 30 綜合權益變動表
- 31 綜合現金流量表
- 32 財務報表附註
- 68 財務摘要



董事

執行董事

黃文稀女士 (行政總裁)
張仲良先生

非執行董事

黃世再先生 (主席)
陳苡筱女士

獨立非執行董事

鄭康棋先生
梁坤先生
林栢森先生

審核委員會

鄭康棋先生 (主席)
梁坤先生
林栢森先生

薪酬委員會

鄭康棋先生 (主席)
梁坤先生
林栢森先生

公司秘書及首席財務官

張祺豔女士

核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

法律顧問

齊伯禮律師行 禮德律師行聯營行
胡百全律師事務所

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場63樓6308室



執行董事

黃文稀女士，24歲，畢業於美國University of Wisconsin-Madison，獲授工商管理學士學位。現時為滙通天下基金有限公司董事，及自二零零五年至二零零八年為中國深圳福田喜來登酒店副總經理。黃女士為本公司主席兼非執行董事黃先生的女兒。彼具有建立及營運中國深圳中心商業區首間五星級國際酒店的經驗。

張仲良先生，55歲，擁有逾三十年建築師及房地產投資顧問的經驗。彼畢業於香港大學，獲授建築學文學士學位及建築學士學位。彼持有中華人民共和國一級註冊建築師資格，為香港建築師學會會員，亦為香港法例第408章建築師註冊條例之註冊建築師。張先生現為明日國際集團有限公司（一家於聯交所主板上市的公司）的獨立執行董事，並自二零零六年六月八日起為本公司的執行董事。張先生持有Smartmax Holdings Limited（本公司的主要股東）10%已發行股本。

非執行董事

黃世再先生，57歲，為大中華國際投資集團有限公司主席及滙通天下基金有限公司董事。黃先生為中國企業家協會會員，亦為世界華人基金協會常務副會長、廣東省文化學會副會長及深圳市工業經濟聯合會副會長。彼過往積極參與房地產發展、財務顧問、基金管理、貿易及百貨等多項業務，為大中華國際實業（深圳）有限公司的創辦人，在中華人民共和國包括深圳、福州及北京等多個地區，以及香港、美國、加拿大及新加坡等地投資多項房地產發展項目。黃先生的豐富的房地產發展及金融經驗，將有助本公司日後的業務發展。黃先生為黃女士的父親。

陳苡筱女士，37歲，於一九九四年畢業於煙台大學，於一九九八年至二零零一年為深圳惠名集團房地產部的總裁助理兼銷售部經理，於二零零一年至二零零五年為深圳富春集團的集團投資經理，自二零零五年起一直擔任深圳華盟軟件有限公司的副總經理。陳女士擁有豐富的地產發展經驗。



獨立非執行董事

鄭康祺先生，54歲，為香港執業會計師鄭鄭會計師事務所有限公司的合夥創辦董事。彼於香港理工學院（現稱香港理工大學）修讀會計學，並於一九九一年獲認許為香港執業會計師。鄭先生於會計業界已積逾三十年經驗。於從事其私人執業業務前，彼曾任香港稅務局評稅主任達十二年。鄭先生為英國特許會計師公會及香港稅務學會的資深會員，以及香港會計師公會資深執業會計師。

由二零零四年九月二十八日起，鄭先生已獲委任為南華集團有限公司的獨立非執行董事兼審核委員會成員。彼自二零零六年六月八日起獲委任為寶福集團有限公司的獨立非執行董事，並於二零零八年六月七日起獲委任為神州資源集團有限公司（前稱建發國際（控股）有限公司）的獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會及特別委員會（於二零零九年一月二十一日成立）的主席。

梁坤先生，47歲，一九八六年畢業於香港大學，獲授社會科學學士學位（主修管理學，副修經濟）。於一九九四年，梁先生獲認許為香港特別行政區律師。彼現任職於張岱樞律師事務所。彼於民事訴訟、商業訴訟、版權及業權轉移方面的法律工作已積約十五年經驗。

林栢森先生，48歲，持有英國華威大學工商管理碩士學位及英國Wolverhampton大學法律榮譽學位。他現時為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。林先生於財經界、貨幣市場及資本市場擁有超過18年豐富經驗。他曾擔任富昌國際控股有限公司、鈞濠集團有限公司、寶利福控股有限公司及恒芯中國控股有限公司的獨立非執行董事，而現時亦是森源鈦礦控股有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份於香港聯合交易所上市。

高級管理層

張祺豔女士，38歲，自二零零八年三月六日起獲委任為本公司的首席財務官及合資格會計師，並自二零零八年七月十七日起獲委任為本公司的公司秘書。張小姐為香港會計師公會的執業會計師，並為國際會計師公會的資深會員。張小姐擁有多於十年於香港聯交所主板及創業板及倫敦證券交易所主板上市的公司的財務、合規監控及公司秘書事務的經驗。彼於大學畢業後多年於德勤·關黃陳方會計師事務所工作。



各位股東：

本人謹此代表董事會呈報寶福集團有限公司（「本集團」）截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報。

財務回顧摘要

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額為11,874,000港元及出售持作買賣投資之虧損淨額為393,000港元。本年度股東應佔虧損為13,026,000港元。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，董事會並未建議派付任何股息（二零零七年：無）。

業務回顧

本公司之股份於二零零六年七月四日起暫停買賣。上市委員會於二零零八年十一月二十日同意准許本公司按復牌建議進行，惟須於二零零八年十一月二十一日起計六個月內履行復牌條件以使上市科滿意。在全部復牌條件達成後，股份將於實際可行情況下儘快恢復買賣。

根據日期為二零零八年四月八日的買賣協議收購金麗灣旅遊發展有限公司的全部已發行股本及股東貸款（「收購」）已在本公司於二零零八年十一月二十八日舉行的股東特別大會上獲股東批准。收購已於二零零八年十二月三十一日在取得相關業務牌照後完成。由於賣方在二零零八年十二月三十一日尚未完全結清中國稅項，買賣協議訂約方同意，初步代價之剩餘部份19,305,295.95港元將暫緩支付，直至賣方結清中國附屬公司所有未繳稅款為止，完成文件則暫由賣方律師保管，直至初步代價之剩餘部份19,305,295.95港元支付予賣方為止。於二零零九年二月十一日，本公司獲賣方提供文件，證明中國附屬公司之前之所有未繳稅項已由賣方支付。因此，本公司已於二零零九年二月十二日向賣方支付初步代價之剩餘部份19,305,295.95港元。賣方律師所保管之完成文件已於二零零九年二月十二日交付予本公司。

為讓全體股東有機會參與本公司資本重整，本公司及黃文稀女士（「黃女士」）原則上同意終止由本公司與黃女士於二零零八年二月一日訂立且作為本公司復牌建議項下之重組計劃之一部分之認購協議，並建議以公開發售（「公開發售」）之方式籌集所需資金，黃女士為本公司執行董事兼主要股東，持有本公司全部已發行股本約26.77%。本公司建議透過公開發售方式，按每股發售股份0.4港元之認購價以本公司現有股東每持有五股本公司股份保證獲發六股發售股份之基準，發行421,660,800股發售股份，以籌集約168,664,000港元（未扣除開支），並將由黃女士或其代名人包銷。



計劃已由債權人於二零零八年五月八日舉行的計劃會議上批准，並於二零零八年六月十七日獲香港高等法院批准。計劃文件中披露，本公司與黃女士同意，認購事項所得款項中最多6,000,000港元將用於清償計劃下債權人之索償，任何餘下款項則作為本公司之一般營運資金。由於有意以公開發售取代認購事項，本公司無意於香港公司註冊處為計劃進行註冊，因此，計劃將不會生效。本公司於二零零九年一月七日向香港高等法院申請召開新會議之狀令，以批准新計劃。新計劃之條款大致上與計劃相同。公開發售所得款項中最多6,000,000港元將用於清償新計劃下債權人之索償，任何餘下款項則作為本公司之一般營運資金。根據香港高等法院鮑晏明法官日期為二零零九年二月三日之狀令，本公司獲批准召開債權人會議，以考慮及酌情批准新計劃。考慮及批准新計劃之會議已於二零零九年三月四日正式召開，會上新計劃獲一致批准。根據日期為二零零九年三月九日之呈請，本公司已向香港高等法院申請批准實施新計劃之狀令。有關呈請已於二零零九年三月十九日進行聆訊。根據鮑晏明法官日期為二零零九年三月十九日之狀令，新計劃已獲香港高等法院批准。新計劃已獲債權人批准及獲香港高等法院批准。於批准實施新計劃且蓋有印章之狀令副本送呈香港公司註冊處進行註冊後，新計劃將取代計劃。成功實施計劃安排將使本公司可解除本公司之債務。

業務展望

本集團主要從事物業投資、資金及投資、證券買賣業務。誠如上年度年報所述，本集團計劃進行多元化發展以擴展至其他業務，包括物業發展、物業管理、房地產代理、工業製造、貿易、石油及天然氣相關業務、公用設施項目、電訊、資訊科技及互聯網相關項目，以配合其持續經營業務。

自二零零七年起，本集團逐步調整其策略，有意將本公司由投資者轉型為投資者／發展商。

於資本重整成功後，本集團將擁有充裕資源持續維持業務營運。倘本公司之股份恢復買賣，董事會現有專才定能帶領本公司重回獲利增長軌道。

致謝

本人謹代表董事會向所有管理層及員工之承擔及貢獻致以衷心之感謝。本人亦希望藉此機會感謝我們的股東、投資者及顧問對我們的衷心鼓勵及支持。

承董事會命

主席

黃世再

香港，二零零九年四月十五日



業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約11,874,000港元，而去年同期並未產生營業額。營業額源自本集團之證券買賣業務。該證券買賣業務之毛虧為393,000港元。於回顧期間，股東應佔虧損為13,026,000港元，而二零零七年虧損為5,721,000港元。年內虧損增加主要歸因於為恢復本公司股份買賣於回顧期間由本集團進行之多項企業融資活動產生之大量法律及專業費用約6,000,000港元。

業務回顧

物業投資業務

濟南物業

濟南物業已於二零零六年撤銷。向中國法院申請領回扣存於法院之款項之法律行動尚在進行中。

上海物業

上海物業已於二零零七年撤銷。向中國法院申請領回扣存於法院之款項之法律行動尚在進行中。

資金及投資業務

Hennabun Capital Group Limited (「HCG」)

HCG (前稱Hennabun Management International Limited) 為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其從事證券買賣、投資控股以及提供經紀及金融服務。於二零零八年十二月三十一日，本集團於HCG擁有0.65% (二零零七年：1.67%) 股本權益。此項投資之減值虧損已於二零零五年悉數確認。於二零零八年十二月三十一日，董事對上述投資作出檢討，並相信此項投資不大可能收回資金或產生現金流入。

荷澤世紀能源煤化有限公司 (「荷澤」)

於結算日，本集團於荷澤 (於中國註冊成立之公司) 擁有11.2% (二零零七年：11.2%) 股本權益。荷澤並未開始營運，而此項投資之減值虧損已於二零零六年悉數確認。董事認為此項投資不大可能收回任何資金或收入。

浙江瑞森紙業有限公司 (「瑞森」) 及蕪湖東泰紙業有限公司 (「東泰」)

於結算日，本集團於瑞森及東泰 (於中國註冊成立之公司) 各自分別擁有25%股本權益。此兩間公司自二零零四年起已停止經營，並於二零零四年作悉數撥備。此等投資於二零零六年年度前分類為聯營公司，現重新分類為可供出售投資。於二零零八年十二月三十一日，董事對該等投資作出檢討，並認為所作撥備並不超額。



澤潤投資諮詢(上海)有限公司(「澤潤」)

於結算日，本集團擁有澤潤100%權益。由於本公司並無代表於澤潤，亦無能力控制澤潤之營運及融資政策，故澤潤之投資已分類為可供出售之投資。此項投資之減值虧損已於二零零六年悉數確認。於二零零八年十二月三十一日，董事對該等投資作出檢討，並認為所作撥備並不超額。

證券買賣業務

於回顧期間，本集團已恢復其證券買賣業務。於二零零八年十二月三十一日，本公司於香港買賣上市股份所得之營業額約為11,874,000港元。

復牌建議

上市委員會於二零零八年十一月二十日同意准許本公司按復牌建議進行，惟須於二零零八年十一月二十一日起計六個月內履行復牌條件以使上市科滿意。在全部復牌條件達成後，股份將於實際可行情況下儘快恢復買賣。

收購完成

有關根據日期為二零零八年四月八日之買賣協議(「買賣協議」)收購金麗灣旅遊發展有限公司全部已發行股本及股東貸款(「收購事項」)之通函，已於二零零八年十一月十二日寄發予股東。收購已在本公司於二零零八年十一月二十八日舉行之股東特別大會上由股東批准。於二零零八年十二月三日(「完成日」)，買方大通資本有限公司認為買賣協議之先決條件並未全部達成。根據買賣協議，訂約方同意將完成日延期至完成日起計不多於28日(即延遲至二零零八年十二月三十一日完成)，讓賣方有額外時間達成各項條件，包括獲取相關業務牌照及由賣方結清金麗灣旅遊發展有限公司之中國附屬公司所欠繳之中國稅款。在獲取相關業務牌照後，收購已於二零零八年十二月三十一日完成。由於賣方在二零零八年十二月三十一日尚未完全結清中國稅款，買賣協議訂約方同意，初步代價之剩餘部份19,305,295.95港元將暫緩支付，直至賣方結清中國附屬公司所有未繳稅款為止，完成文件則暫由賣方律師保管，直至初步代價之剩餘部份19,305,295.95港元支付予賣方為止。於二零零九年二月十一日，本公司獲賣方提供文件，證明中國附屬公司之前之所有未繳稅款已由賣方支付。因此，本公司已於二零零九年二月十二日向賣方支付初步代價之剩餘部份19,305,295.95港元。賣方律師所保管之完成文件已於二零零九年二月十二日交付予本公司。



建議公開發售

本公司於二零零八年二月一日與本公司董事兼主要股東黃文稀女士（「黃女士」）訂立認購協議（「認購協議」），作為本公司復牌建議項下之重組計劃之一部分；並於二零零八年十月三十一日與黃女士訂立補充協議以將認購協議之最後期限延期至二零零九年三月三十一日。隨後，為讓全體股東有機會參與本公司資本重整，本公司及黃女士原則上同意終止認購協議，並建議以公開發售（「公開發售」）之方式籌集所需資金。

由於本公司股份長時間暫停買賣及市場波動，本公司在物色包銷商包銷公開發售方面出現困難。本公司建議透過公開發售方式，按每股發售股份0.4港元之認購價以本公司現有股東每持有五股本公司股份保證獲發六股發售股份之基準，發行421,660,800股發售股份，以籌集約168,664,000港元（扣除開支前），並將由黃女士或其代名人（「包銷商」）包銷。於本報告日期，黃女士持有本公司已發行股本約26.77%。於本報告日期，概無就公開發售簽訂任何包銷協議。本公司及包銷商仍在落實包銷協議之條款。

業務展望

本公司之股份已於二零零六年七月四日起暫停買賣。上市委員會於二零零八年十一月二十日同意准許本公司按復牌建議進行，惟須於二零零八年十一月二十一日起計六個月內履行復牌條件以使上市科滿意。在全部復牌條件達成後，股份將於實際可行情況下儘快恢復買賣。

本集團主要從事物業投資、資金及投資、證券買賣業務。本集團計劃進行多元化發展以擴展至多項其他業務，包括物業發展、物業管理、房地產代理、工業製造、貿易、石油及天然氣相關業務、公用設施項目、電訊、資訊科技及互聯網相關項目，以配合其持續經營業務。

自二零零七年起，本集團逐步調整其策略，有意將本公司由投資者轉型為投資者／發展商。於資本重整成功後，本集團將擁有充裕資源持續維持業務營運。一旦本公司之股份恢復買賣，本屆董事會專才定能帶領本公司重回獲利增長軌道。

流動資金及資本資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團所持之銀行結餘及現金為1,145,000港元，而二零零七年則為55,000港元。本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之流動資產（包括其他應收款項、持作買賣投資及銀行結餘及現金）為2,767,000港元。於二零零八年十二月三十一日，本集團之流動負債為61,713,000港元（主要由應付本公司主要股東及執行董事款項組成，其中黃女士及張仲良先生分別應佔約53,719,000港元及3,750,000港元）。於回顧期間，本集團主要通過其股東為其業務營運融資。除股東貸款外，本集團並無任何來自獨立第三方之借貸。



資本承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團錄得有關收購附屬公司之資本承擔41,298,000港元（已簽約但未於財務報表內撥備）

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無抵押其任何資產。

僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團聘用6名僱員，有關員工成本為2,007,000港元。員工薪酬福利每年予以檢討。本集團並無設立購股權計劃。



企業管治常規

寶福集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）致力於本公司及其附屬公司（「本集團」）內部維持高水平之企業管治，以提高披露重要資料之透明度。董事會認為此舉對內部管理、財務管理及保障股東權益而實屬必要，並相信維持高水平之企業管治對全數股東、投資者及整體業務有利。本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度一直應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14下之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則及遵守其規定。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附註十所載之標準守則，作為其本身董事進行證券交易之操守準則。經向本公司全體董事作出之具體查詢，彼等確認已於回顧年度遵守載於標準守則中所規定之準則。

董事會

董事會負責審閱、評估及落實本公司之策略及政策、年度預算案、業務計劃及表現，並可全面取得有關本集團之足夠而可靠之最新資料，以便彼等作出適時決策。董事會亦透過對本集團事務作出指示及監督，共同負責領導及監控本集團，並促進本集團之成功。

董事會其中一項角色為保障及提升股東價值。董事會秉承忠誠謹慎之態度，並以本公司及其股東之最佳利益為依歸。董事會以盡責之態度和有效之方式領導本集團，採納正式並列其職能與責任之職權範圍。董事會之職能及責任包括但不限於確保管理層有足夠能力進行管理；審批目標、策略及業務計劃，以及監察本公司事務之道德操守。管理層有責任及時向董事會提供足夠資料，以讓成員可作出知情之決定及履行其職務及職責。每名董事可個別地及獨立地與本集團之高級管理層人員接獨，以於有需要時取得所需資料及作出進一步查詢。

董事會需由具備各方面技能和經營本集團業務經驗之執行、非執行及獨立非執行董事，組成平衡之董事會，行使有效之獨立判斷。董事會目前包括兩名執行董事，即張仲良先生及黃文稀女士；兩名非執行董事黃世再先生及陳苡筱女士，以及三名獨立非執行董事，即鄭康棋先生、梁坤先生及林栢森先生。董事各成員擁有不同專業及行業經驗，可為本集團業務及發展帶來寶貴貢獻及提供不同意見與指引。本公司已收到每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性作出之年度確認。本公司認為，所有獨立非執行董事均為獨立。

本集團目前並無提名委員會。獲提名為董事之候選人為經驗豐富及能幹之人才，於年內委任之所有新董事已提呈全體董事會或在股東大會上提呈股東審批。根據本公司之章程細則，任何由董事會委任之董事之任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，並須獲股東重選方可連任。除此以外，所有董事（包括非執行董事）必須每三年至少輪值告退一次。



於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度，董事會已舉行共23次董事會會議（包括根據企業管治守則舉行的每季常規會議）。各董事之出席率載於第15頁。

主席及行政總裁

黃文稀女士於二零零七年八月二十三日獲委任為本公司之行政總裁，而黃世再先生於二零零七年六月二十九日獲委任為本公司之主席。由二零零七年八月二十三日起，主席及行政總裁之職責有清楚劃分。主席之主要角色為肩負領導董事會之責任，及確保其有效履行職責。行政總裁則負責本集團業務之日常管理。

非執行董事

本公司所有非執行董事之任期均為一年，並須最少每三年於本公司之股東週年大會上輪席退任及重選連任一次。

董事之薪酬

根據企業管治守則第B.1條，發行人應設立薪酬委員會，並以書面定下職權範圍，清楚列明其職責。

薪酬委員會目前由三名成員組成，即鄭康棋先生、梁坤先生及林栢森先生。會員全數為獨立非執行董事，主席為鄭康棋先生。薪酬委員會負責審閱並釐定董事及高級管理層之薪酬政策。

薪酬委員會負責：

- (i) 定期審閱本集團董事及高級管理層之薪酬政策；
- (ii) 就本公司董事及高級管理層之政策架構以及為薪酬政策制訂正規、透明之程序向董事會提出建議；
- (iii) 就本公司董事之薪酬福利向董事會提出建議；
- (iv) 釐定由本公司董事提呈可吸引、激勵及挽留能幹員工之高級管理層薪酬組合；
- (v) 審閱根據彼等不時之表現及對本公司之貢獻向執行董事及高級管理層授出購股權（如有）之提議；
- (vi) 就執行董事及若干高級管理層人士之長期激勵計劃之架構向董事會提出建議。

年內，薪酬委員會已舉行兩次會議，以審閱及批准本公司之薪酬政策及董事薪酬。



核數師酬金

信永中和（香港）會計師事務所有限公司自二零零五年開始獲股東每年委任為本公司之外聘核數師。年內，信永中和（香港）會計師事務所有限公司就其對本公司及其附屬公司進行之法定審核所收取之費用約為280,000港元，此外，非審核相關服務費用約為800,000港元。非審核相關服務主要包括本公司之非常重大收購交易及與本公司股份復牌有關事宜之特殊核查。

問責性及審核

董事會負責確保根據有關法定規定及適用會計準則編製本公司及本集團之財務報表，並確保適時刊發財務報表，且就本集團業務及財務資料提供真實公平之意見。在編製財務報表時，董事會採用香港會計師公會發出之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋及香港公認會計準則及香港公司條例披露規定。

董事會並不知悉有任何重大不明朗因素，乃有關於可能使本集團按持續基準經營之能力在重大疑問之事件或狀況，董事會已按持續經營基準編製財務報表。

審核委員會由三名成員組成，成員包括三名獨立非執行董事（「審核委員會」），並向董事會負責。審核委員會定期與本集團之高級管理人員開會，檢討本集團內部監控制度和中期及年度報告之有效性。

審核委員會主要負責：

- (i) 向董事會作出委任、重新委任及罷免核數師之建議，以及批准核數師之薪酬和委任條款及與核數師辭任或撤換核數師有關之問題；
- (ii) 檢討及監督核數師之獨立性及宗旨，並根據適用之準則檢討核數程序之有效性；
- (iii) 與董事會、高級管理層及核數師聯繫，監察財務報表、中期及年報之真確性，特別是其會計政策及慣例及遵守會計準則、上市規則及其他有關財務報告之法律規定之情況；
- (iv) 檢討財務監控、內部監控及風險管理系統，確保本公司之管理層履行其職務，以建立有效之內部監控制度；



- (v) 審閱外聘核數師呈交之報告及管理函件；及考慮董事會委派或其自發進行之內部監控事宜之任何重要調查結果，以及管理層之回應。

年內，審核委員會審閱本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務業績和本集團所採納之會計原則及慣例。審核委員會亦已檢討本公司內部監控制度之足夠性及有效性。

內部監控

董事會透過審核委員會已對本集團之內部監控制度之有效性進行檢討，範圍涵蓋所有重要監控，包括財務、營運及合規方面之監控和風險管理功能。已找出可予改善之處，並採取適當措施，以保障股東之投資及本公司之資產。

董事會之授權

董事會負責釐定整體策略和企業發展方向，確保業務營運妥為受到監察。董事會保留關於本集團所有政策事宜及重要交易之決策權。董事會將日常營運事宜委以負責本集團營運不同方面之高級職員。

與股東之溝通

本公司相信定期和及時與股東溝通，有助協助股東更佳地了解本公司業務及本公司之經營方式。為推動與公眾保持有效溝通，本公司設立網站 (<http://www.00021.com.hk>)，提供有關本公司主要業務、財務資料及公佈、年報及中期報告及股東通函等全面資訊。

董事會致力維持持續與股東對話。董事會主席及審核委員會成員須出席股東週年大會，以回答股東之提問。



董事會及委員會會議之董事出席率

下表列示截至二零零八年十二月三十一日止年度董事於董事會及委員會之出席情況：

	董事會會議	出席率	審核委員會	薪酬委員會
執行董事				
張仲良 (於二零零六年六月八日獲委任)	22/23	96%	不適用	不適用
黃文稀 (於二零零七年六月二十九日獲委任)	22/23	96%	不適用	不適用
非執行董事				
黃世再 (於二零零七年六月二十九日獲委任)	20/23	87%	不適用	不適用
陳苡筱 (於二零零七年六月二十九日獲委任)	19/23	83%	不適用	不適用
獨立非執行董事				
鄭康棋 (於二零零六年六月八日獲委任)	19/23	83%	2/2	2/2
梁坤 (於二零零六年六月八日獲委任)	20/23	87%	2/2	2/2
林栢森 (於二零零七年八月二十一日獲委任)	21/23	91%	2/2	2/2



董事會謹將本公司及其附屬公司（下文統稱「本集團」）截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報連同經審核之綜合財務報表呈覽。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司之主要業務載於財務報表附註34。

業績

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績載於第27頁之綜合收益報表內。

股息

董事會不建議就本年度派發任何股息。

財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載於年報第68頁。

廠房及設備

本集團之廠房及設備於年內之變動詳情載於財務報表附註16。

附屬公司

本集團附屬公司於二零零八年十二月三十一日之詳情載於財務報表附註34。

股本

本公司之股本詳情載於財務報表附註26。

儲備

本集團於年內之儲備變動詳情載於綜合權益變動表。



董事

本公司於年內及截至本報告日期之董事如下：

執行董事：

黃文稀
張仲良

非執行董事：

黃世再
陳苡筱

獨立非執行董事：

鄭康棋
梁坤
林栢森

根據本公司之公司章程細則第103(A)條，鄭康棋先生、梁坤先生及林栢森先生將於即將舉行之股東週年大會上輪席告退並合資格重選。

除上市規則及相關服務合約所規定者外，各獨立非執行董事的任期均為委任日期起直至彼須按照本公司之公司章程細則規定輪席告退之日止。

董事之服務合約

非執行董事即黃世再先生及陳苡筱女士；獨立非執行董事即鄭康棋先生、梁坤先生及林栢森先生已與本公司訂立服務合約，任期至即將舉行之股東週年大會。執行董事黃文稀女士已於二零零八年六月二日與本公司訂立服務合約，為期兩年，服務費用總額為每年360,000港元，而另一名執行董事張仲良先生與本公司就有關彼與本公司的服務協議商議。每位董事將有權享有每年150,000港元的董事袍金。



董事及主要行政人員於本公司證券中之權益

於二零零八年十二月三十一日，董事及彼等之聯繫人士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、相關股份及可換股債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉），或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益及淡倉如下：

董事名稱	權益種類	所持股份總數	所佔已發行 股份總數%
張仲良先生	公司(附註)	98,000,000股	27.89
黃文稀女士	個人	94,079,000股	26.77

附註：

所披露權益為指由Smartmax Holdings Limited所持之98,000,000股股份，由孫博女士持有90%，餘下10%由本公司董事張仲良先生持有。

上述之所有權益為指於二零零八年十二月三十一日於本公司股份中之好倉，並無根據證券及期貨條例第336條須存置於登記冊之淡倉。

董事購買股份之權利

本公司或其附屬公司或共同控制實體於年內任何時間，並無訂立任何安排，使任何董事能夠以收購本公司或任何其他法人團體股份之方式獲取利益。

概無董事或彼等之配偶或未滿18歲之子女擁有任何權利，於年內認購本公司證券或行使任何該等權利。

董事於重大合約之權益

本公司或其任何附屬公司於本年度終結日或本年度內任何時間，並無訂立本公司董事直接或間接擁有重大權益之任何重要合約。

主要股東之權益

於二零零八年十二月三十一日，據董事所知，除上文「董事及主要行政人員於本公司證券中之權益」所披露者外，概無人士（本公司董事除外）於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須存置於該條規定之登記冊之權益或淡倉。



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根據上市規則第3.13條就其獨立性發出之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事有足夠獨立性。

關連人士交易

關連人士交易之詳情已於財務報表附註32披露。

競爭及利益衝突

本公司董事或主要股東或彼等任何各自之聯繫人概無參與任何與或可能與本集團業務競爭之業務，亦無與本集團有任何其他利益衝突。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為其本身董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出之具體查詢，彼等確認已於回顧年度一直遵從標準守則中所載之準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零零八年，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策乃根據彼等之表現、資歷及工作能力而釐定。

本公司董事之薪酬乃由本公司薪酬委員會釐定，並已參考本公司之經營業績、個人表現及可資比較市場統計。董事於截至二零零八年十二月三十一日止年度之薪酬詳載於綜合財務報告附註12。

本集團並無推行購股權計劃。

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃於截至二零零八年十二月三十一日止年度之詳情載於財務報表附註29。

主要客戶及供應商

本集團並無主要供應商或客戶（定義見香港聯合交易所有限公司上市規則）。



優先購股權

本公司之章程細則並無關於優先購股權的規定，致使本公司需按比例向現有股東發售新股份。

充足公眾持股量

根據本公司之公開資料及據董事所知，於本報告日期，股份之公眾持股量足夠，符合上市規則不少於本公司已發行股份25%之規定。

企業管治

第11頁至15頁之資料及經參考載入之資料構成本公司之企業管治報告。

審核委員會

本公司已根據上市規則附錄十四所載之規定成立審核委員會，以審閱及監管本集團之財務匯報過程及內部監控。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事（即鄭康棋先生、梁坤先生及林栢森先生）組成。鄭康棋先生為委員會主席。年內，審核委員會已舉行兩次會議。本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度業績已經由委員會審閱。

核數師

於應屆股東週年大會上將提呈一項決議案，以續聘信永中和（香港）會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

承董事會命

主席

黃世再

香港，二零零九年四月十五日



茲通告寶福集團有限公司（「本公司」）謹訂於二零零九年六月十五日（星期一）上午十時三十分，假座香港金鐘道88號太古廣場香港萬豪酒店三樓六號宴會廳舉行股東週年大會，藉以處理下列事項：

1. 省覽及考慮截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表以及董事會報告及獨立核數師報告；
2. 重選董事並授權董事會釐定董事酬金；
3. 續聘信永中和（香港）會計師事務所有限公司為核數師並授權董事會釐定核數師之酬金；

及作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案（不論有否修訂）為普通決議案：

普通決議案

4. 「動議：
 - (a) 在下文(c)段之規限下，根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」），一般及無條件批准本公司董事於有關期間（定義見下文）行使本公司之全部權力以配發、發行及處理本公司股本中之額外股份，以及作出或授予可能需要行使該等權力之建議、協議及購股權（包括認購股份之認股權證）；
 - (b) 上文(a)段之批准將授權本公司董事於有關期間作出或授予可能需要於有關期間屆滿後行使該等權力之建議、協議及購股權；



(c) 本公司董事根據上文(a)段之批准配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行（不論根據購股權或以其他形式）之股本面值總額，除根據(i)供股（定義見下文）；或(ii)行使本公司根據上市規則不時採納之全部購股權計劃所授予之購股權；或(iii)根據不時生效之本公司之組織章程細則提出之任何代替全部或部分股息之以股代息或類似安排而配發及發行者；或(iv)行使本公司任何認股權證所載之條款項下之認購權或換股權或可兌換本公司股份之任何證券而發行之本公司股份，不得超過下列兩者之總和：

- (i) 於本決議案通過之日本公司已發行股本面值總額之20%；及
- (ii) （如本公司董事獲本公司股東通過之另一項普通決議案授權）於本決議案通過後本公司購回之本公司任何股本面值總額（最多以於通過本決議案當日本公司已發行股本面值總額之10%為限）；

而上述批准亦須受到相應限制；及

(d) 就本決議案而言，

「有關期間」指本決議案通過當日起至下列三者之最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 依照本公司之組織章程細則或香港任何其他適用法例之規定，本公司下屆股東週年大會須予舉行之期限屆滿之時；及
- (iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案之時；

「供股」指本公司董事於指定期間向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之本公司股東，按彼等當時於本公司之持股比例提呈發售本公司股份或發售或發行認股權證、購股權或其他授權認購本公司股份之證券（惟本公司董事有權就零碎配額，或考慮到香港以外任何司法權區之法例或規定之任何限制或責任或香港以外任何認可監管機構或任何證券交易所之要求或與確定該等限制或責任之存在或範圍有關之支出或延誤後，作出彼等認為必須或權宜之取消權利行動或另作安排）。」



5. 「動議」：

- (a) 在下文(b)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間（定義見下文）行使本公司之全部權力於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板或本公司股份可能於其上市且由香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此認可之任何其他證券交易所，根據香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所之規則及規例、香港法例第32章公司條例及所有其他就此適用之法例購回本公司股本中每股面值0.40港元之股份；
- (b) 根據上述(a)段之批准於有關期間（定義見下文）內本公司所購回或同意購回之本公司股份面值總額，不得超過於通過本決議案之日本公司已發行股本面值總額之10%，而上述批准亦須受到相應限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」指本決議案通過之日起至下列三者之最早日期止之期間：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 依照本公司之組織章程細則或香港適用法例之規定，本公司下屆股東週年大會須予舉行之期限屆滿之時；及
 - (iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案之時。」

- 6. 「動議在召開本大會之通告所載第4及5項決議案獲通過之情況下，擴大本公司董事根據上文召開本大會之通告所載第4項決議案獲授之一般授權，在其上另加本公司董事根據該項一般授權配發或有條件或無條件同意配發之本公司股本面值總額，有關股份面值總額相當於本公司自本公司董事獲授可行使本公司權力購回股份之一般授權起根據召開本大會之通告所載第5項決議案獲授之權力購回之本公司股本面值總額，惟購回之股份數額不得超過於是項決議案通過日期本公司已發行股本面值總額之10%。」

承董事會命
公司秘書
張祺豔

香港，二零零九年四月三十日



股東週年大會通告

註冊辦事處：

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
6308室

附註：

- (1) 凡有權出席並於上述大會上投票之股東，均有權委派受委任代表出席及代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件或經由公證人簽署證明之該授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓），方為有效。
- (3) 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東亦可親身出席大會或其任何續會及在會上投票，在此情況下，委任代表之授權將被視為已撤銷。



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港金鐘道95號
統一中心16樓

致寶福集團有限公司全體股東

(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27頁至第67頁寶福集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的財務報表,其中包括於二零零八年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表、截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及主要會計政策概要和其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司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,編製並真實公平地列報該等財務報表。此責任包括設計、實施及維持與編製及真實公平地列報財務報表相關的內部控制,以確使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇並應用適當的會計政策;及按不同情況作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果,對該等財務報表作出獨立意見,並按照香港公司條例第141條僅向全體股東報告,而本報告不得用於其他用途。我們不會就本報告內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。我們按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守操守規定以及計劃及進行審核,以合理確定此等財務報表是否不存在重大的錯誤陳述。

審核範圍包括進程序以取得財務報表所載數額及披露事項有關的審核憑證。選取的該等程序須視乎核數師的判斷,包括評估財務報表的重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該風險評估時,核數師將考慮與該實體編製並真實公平地呈列財務報表有關的內部監控,以為不同情況設計適當審核程序,但並非旨在就該實體的內部監控是否有效表達意見。審核範圍亦包括評估所有會計政策的恰當性,董事所作的會計估算的合理性,並就財務報表的整體呈列方式作出評估。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。



意見

我們認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團及 貴公司於二零零八年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

強調事項

我們並無作出保留意見，惟請垂注財務報表附註2所述， 貴集團於二零零八年十二月三十一日之流動負債淨額約為58,946,000港元，而資本虧絀約為20,488,000港元。 貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度產生虧損約13,026,000港元。此等條件反映存在重大不明朗因素，可能對 貴集團持續經營之能力受到重大質疑。

信永中和（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

陳永傑

執業證書號碼P03224

香港

二零零九年四月十五日

綜合收益報表

截至二零零八年十二月三十一日止年度



	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	8	11,874	-
出售持作買賣投資之虧損淨額		(393)	-
持作買賣投資之公平價值變動		(329)	-
其他經營收入		27	599
行政開支		(12,331)	(6,172)
呆壞賬撥備		-	(148)
除稅前虧損	10	(13,026)	(5,721)
所得稅開支	11	-	-
本年度虧損		(13,026)	(5,721)
股息	14	-	-
每股虧損			
基本	15	(3.7)仙	(1.6)仙
攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日



	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
廠房及設備	16	458	103
可供出售投資	17	-	-
收購附屬公司之預付款項	18	38,000	5,000
購買廠房及設備之預付款項		-	326
		38,458	5,429
流動資產			
其他應收款項	19	888	613
可收回按金	20	-	-
於資產管理公司之存款	21	-	-
持作買賣投資	22	734	-
銀行結餘及現金	23	1,145	55
		2,767	668
流動負債			
其他應付款項、已收按金及應計費用		4,244	3,049
應付董事款項	25	57,469	10,510
		61,713	13,559
流動負債淨值			
		(58,946)	(12,891)
		(20,488)	(7,462)
資本及儲備			
股本	26	140,553	140,553
股份溢價及儲備		(161,041)	(148,015)
		(20,488)	(7,462)

董事會於二零零九年四月十五日通過及授權刊發載於第27頁至第67頁之財務報表，並由下列董事代表簽署核實：

張仲良
董事

黃文稀
董事

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日



	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
廠房及設備	16	457	25
於附屬公司之權益	27	-	-
收購附屬公司之預付款項	18	38,000	5,000
購買廠房及設備之預付款項		-	326
		38,457	5,351
流動資產			
其他應收款項	19	887	457
持作買賣投資	22	734	-
銀行結餘及現金	23	1,137	45
		2,758	502
流動負債			
其他應付款項及應計費用		2,528	2,334
應付附屬公司款項	24	1,000	-
應付董事款項	25	57,469	10,510
		60,997	12,844
流動負債淨值		(58,239)	(12,342)
		(19,782)	(6,991)
資本及儲備			
股本	26	140,553	140,553
股份溢價及儲備	28	(160,335)	(147,544)
		(19,782)	(6,991)

董事會於二零零九年四月十五日通過及授權刊發載於第27頁至67頁之財務報表，並由下列董事代表簽署核實：

張仲良
董事

黃文稀
董事

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度



	股本 千港元	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日之結餘	140,553	37,978	(180,542)	(2,011)
本年度虧損及本年度確認 之收入及支出總額	-	-	(5,721)	(5,721)
沒收未領取之股息(附註)	-	-	270	270
於二零零七年十二月三十一日之結餘	140,553	37,978	(185,993)	(7,462)
本年度虧損及本年度確認 之收入及支出總額	-	-	(13,026)	(13,026)
於二零零八年十二月三十一日之結餘	140,553	37,978	(199,019)	(20,488)

附註：該金額指於截至二零零零年十二月三十一日止年度或之前宣佈派發之未領取股息。根據本公司之公司章程第159條，董事會沒收所有宣佈派發後六年未領取之股息，並將該金額撥回本公司。

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度



	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務		
除稅前虧損	(13,026)	(5,721)
經以下調整：		
呆壞賬撥備	-	148
持作買賣投資之公平價值變動	329	-
折舊	179	27
利息收入	-	(2)
出售廠房及設備之虧損(收益)	27	(4)
豁免應付一名前董事之款項	-	(584)
未計營運資金變動前之經營現金流量	(12,491)	(6,136)
其他應收款項增加	(275)	(455)
其他應付款項、已收按金及應計費用增加	1,195	1,263
持有作買賣投資之增加	(1,063)	-
經營業務所用之現金淨額	(12,634)	(5,328)
投資業務		
購置廠房及設備	(239)	-
收購附屬公司預付款項增加	(33,000)	(5,000)
購買廠房及設備預付款項增加	-	(326)
出售廠房及設備之所得款項	4	4
已收利息	-	2
投資業務所用現金淨額	(33,235)	(5,320)
融資活動所得現金淨額		
應付董事款項增加	46,959	10,510
現金及現金等價物增加(減少)淨額	1,090	(138)
於一月一日之現金及現金等價物	55	193
於十二月三十一日之現金及現金等價物， 相等於銀行結餘及現金	1,145	55



財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



1. 一般事項

寶福集團有限公司(「本公司」)為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司股份自二零零六年七月四日起已暫停買賣。根據本公司日期為二零零九年一月二十二日之公佈，聯交所上市委員會同意准許本公司於二零零八年十一月二十一日起計六個月內按復牌建議進行。有關復牌條件之詳情載於本公司日期為二零零九年一月二十二日之公佈。

本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已於本年報「公司資料」一節中披露。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為投資控股、證券投資及物業投資。年內，本集團之主要業務性質並無重大變動。

財務報表以本公司之功能貨幣港元列值。

2. 財務報表之編製基準

於二零零八年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨值約58,946,000港元及資本虧絀數額約20,488,000港元。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損約13,026,000港元。然而，由於本公司董事考慮下列安排後，對本集團對來年能維持流動資金感到滿意，因此該等財務報表已按持續經營基準編製，該等安排包括(但不限於)下列各項：

- (i) 二零零八年十二月三十一日後，本集團已完成收購金麗灣旅遊發展有限公司(「金麗灣」)。本集團已將金麗灣之全資附屬公司持有之度假村租予獨立第三方，最低月租收入約為人民幣1,083,000元，自二零零九年四月起為期六年。根據本公司董事會批核之三年財政預算，本集團業務將產生正數預測溢利，鑑此，本公司董事對本集團對來年能維持流動資金感到滿意；及
- (ii) 根據本公司日期為二零零八年十一月十日及二零零八年十二月二十二日之公佈，本公司建議透過公開發售方式，按每股發售股份0.4港元之認購價以每持有五股本公司現有股份保證獲發六股發售股份之基準，發行421,660,800股發售股份，以籌集約168,664,000港元(扣除開支前)。



2. 財務報表之編製基準 (續)

本公司董事相信，本集團將擁有充足現金資源以滿足未來營運資金及其他資金所需。因此，此等財務報表已按照持續經營基準編製，且並無包括當本集團未能以持續經營基準營運時可能須就任何賬面值及重新分類資產及負債作出之調整。

3. 採用新頒佈及經修訂的香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」)

本年內，本集團已應用由香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈以下將予生效或已生效之修訂及詮釋 (「新香港財務報告準則」)。

香港會計準則 (「香港會計準則」) 第39號及香港財務報告準則第7號 (修訂本)	重新分類財務資產
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋 (「詮釋」) 第11號	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務經營權安排
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定福利資產限額、 最低資金規定及其相互關係

採納該等新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況編製及呈列均無重大影響。因此，毋須就過往期間作出調整。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未於二零零八年十二月三十一日生效之新頒佈及經修訂的準則、修訂本及詮釋。



3. 採用新頒佈及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ²
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可沽出之金融工具及於清盤時所產生之責任 ²
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則 ³
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ³
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露－金融工具之披露改進 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）	嵌入式衍生工具 ⁷
－ 詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂本）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	顧客長期支持計劃 ⁴
－ 詮釋第13號	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	房地產建築協議 ²
－ 詮釋第15號	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	海外業務淨投資對沖 ⁵
－ 詮釋第16號	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	向擁有人分派非現金資產 ³
－ 詮釋第17號	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	自客戶轉讓之資產 ⁶
－ 詮釋第18號	

¹ 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效除外。

² 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零零九年七月一日或其後自客戶轉讓資產生效。

⁷ 於二零零九年六月三十日或其後結束之年度期間生效。

採納香港財務報告準則第3號（經修訂）或會影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年報期間開始之日或之後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將會影響母公司於附屬公司所擁有權益之變動之會計處理。本公司董事預期應用其他新頒佈及經修訂準則、修訂本或詮釋對本集團業績及財務狀況將不會有重大影響。



4. 主要會計政策

除若干金融工具以公平價值列賬外（如下文所載會計政策所述），本綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務報表載有包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露事項。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司控制的實體（其附屬公司）之財務報表。當本公司有能力監督一間公司的財務及經營政策以便從其業務中取得利益，則具有控制權。

於年內收購或出售之附屬公司之業績，將由收購之日起或結算至出售生效之日止計入綜合收益報表內。

如有需要，本集團會對附屬公司之財務報告作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團成員間之交易、結餘、收入及支出均於綜合賬目時對銷。

於附屬公司之投資

於本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本值減減值虧損列賬，除非投資被分類為持作買賣用途之投資。

收益確認

收益按已收或應收公平價值計算，乃按以下基準在日常業務中之應收款項金額：

財務資產之利息收入根據未提取之本金及實際適用利率（即將財務資產之估計未來所收現金在估計可使用期內折現至資產賬面淨值之利率）按時間基準入賬。

買賣證券銷售於重大風險及回報過後按交易日期確認。



4. 主要會計政策 (續)

有形資產之減值虧損

各結算日，本集團均會審閱其有形資產之賬面值，以確定該等資產是否已出現減損虧損。倘本公司估計某項資產之可收回金額低於其賬面值，該項資產之賬面值須減低至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘某項減值虧損其後撥回，則該項資產之賬面值須增加至重新估計之可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出若在以往年度並無減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回時將即時確認為收益。

廠房及設備

按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

廠房及設備項目之折舊均按其估計可使用年期，扣除估計剩餘價值後以直線法將其成本攤銷。

廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任日後經濟利益時取消確認。資產取消確認產生之任何收益或虧損（按該項目之出售所得款項淨額及賬面值間之差額計算）於該項目取消確認之年度計入收益表。

租賃

經營租約的應付租金按有關租約期以直線法於損益賬扣除。作為促使訂立經營租約的已收及應收利益亦按租約期以直線法分攤。



4. 主要會計政策 (續)

外幣

編製各獨立集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易，以其功能貨幣（即該實體經營之主要經濟環境之貨幣）按交易當日之匯率入賬。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算日之匯率重新換算。以外幣列值按公平價值入賬之非貨幣項目，於釐定其公平價值之日以當日匯率重新換算。按歷史成本以外幣入賬之非貨幣項目，不作換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額計入產生年度的損益。換算非貨幣項目所產生之匯兌差額按公平價值計入年度之損益，惟換算有關溢利或虧損直接於股本確認之非貨幣項目所產生的匯兌差額除外，在此情況下，該匯兌差額直接於權益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣（即港元），而其他收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該年度內出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於換算當日之適用匯率。所產生之匯兌差額（如有）乃確認作權益之獨立部份（匯兌儲備）。該等匯兌差額乃於海外業務被出售之年度內於損益表內確認。

稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益報表所報純利不同，此乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入或支出項目，亦不包括永不課稅或扣稅之項目。本集團之現時稅項負債是以結算日前已訂定或大致上已訂定之稅率計算。



4. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項乃以財務報表內資產及負債於財務報表之賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之差額確認，並且以資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般以所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產則限於應課稅溢利有可能全數用以抵銷可扣減暫時差額予以確認。倘暫時差異因商譽或因一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易（業務合併除外）中初步確認其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及聯營公司之投資，以及於共同控制實體之權益而引致之應課稅暫時差異而確認，惟若本集團可控制暫時差異之逆轉，以及暫時差異可能不會於可見將來逆轉則除外。

遞延稅項資產的賬面值於各結算日審閱，倘不再可能有足夠應課稅溢利可用於收回全部或部份遞延稅項資產則會予以扣減。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現年度之稅率計算。遞延稅項會於損益中計入或扣除，惟若其有關直接於股本權益中計入或扣除之項目，則遞延稅項亦會於股本權益中處理。

退休福利計劃

強制性公積金計劃款項於員工提供之服務令其合資格供款時列作開支扣除。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方，則財務資產及財務負債於資產負債表內確認。財務資產及財務負債初步以公平價值釐定。收購或發行財務資產及財務負債應佔之直接交易成本（透過損益按公平價值計算之財務資產及財務負債除外）乃於初步確認時在財務資產或財務負債之公平價值加入或扣除（視乎情況而定）。收購透過損益按公平價值計算之財務資產及財務負債應佔之交易成本，應即時於損益賬內確認。

財務資產

本集團之財務資產分類為三個類別，包括透過損益按公平價值計算之財務資產、貸款及應收款項及可供出售財務資產。所有以正常方式購買或銷售之財務資產按交易日之基準確認或取消確認。以正常方式購買或銷售指按照市場規定或慣例於一段期限內進行資產交付之財務資產買賣。



4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

實際利率法

實際利率法為計算於相關期間財務資產攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率為實際折讓於財務資產預期使用期或較短年期 (倘適用) 之估計未來現金收入之利率 (包括構成整體實際利率之已付或收取所有費用和利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)。

債務工具之利息收入乃按實際利率基準確認，惟該等指定為透過損益按公平價值計算之財務資產之利息收入計入收益或虧損淨額除外。

透過損益按公平價值計算之財務資產

透過損益按公平價值計算之財務資產可細分為兩個類別，包括持作買賣之財務資產及於初步確認時已指定為透過損益按公平價值計算之財務資產。

財務資產分類為持作買賣，倘：

- 購入之主要目的為於短期內將之出售；或
- 其為由本集團共同管理之已識別金融工具組合之一部分，並於近期有實際之短期獲利趨勢；或
- 其為並不能作為指定及有效對沖工具之衍生工具。

倘出現下列情況，持作買賣之財務資產以外之財務資產可於初次確認時指定為透過損益按公平價值計算之財務資產：

- 該指定撇銷或大幅減低可能出現之計量或確認不一致之情況；或
- 財務資產組成一組財務資產或財務負債各部分或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平價值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 財務資產組成包括一項或以上嵌入式衍生工具之合約部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約 (資產或負債) 指定為透過損益按公平價值計算。

於初次確認後之各結算日，透過損益按公平價值計算之財務資產按公平價值計量，公平價值變動於產生期間內直接於損益內確認。於損益內確認之收益或虧損淨額不包括該項財務資產所賺取之任何股息及利息。



4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項指未於活躍市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生財務資產。於初步確認後之每個結算日，貸款及應收款項（包括其他應收款項、可退回按金、於資產管理公司之存款及銀行結餘及現金）使用實際利率法按攤銷成本減任何已確認減值虧損列賬。（見下文財務資產減值虧損之會計政策）。

可供出售財務資產

可供出售之財務資產為指定為此類別或並無歸類為透過損益按公平價值計算之財務資產、貸款及應收款項，持有至到期之投資之非衍生工具。

初始確認後在每個結算日，以公平價值計量可供出售之財務資產。公平價值變動在權益中確認，直至財務資產出售或釐定為減值為止，屆時，先前在權益中確認之累積損益會從權益中移除，並在損益中確認。（見下文財務資產減值虧損之會計政策）。

就於活躍市場無報價而公平價值無法可靠釐定之可供出售股本權益投資與該等非上市股本權益工具有關並須以交付該等工具結算之衍生工具而言，於初步確認後之各結算日按成本減任何可確認減值虧損釐定（見下文財務資產減值虧損之會計政策）。

財務資產減值虧損

透過損益按公平價值計算以外之財務資產於每個結算日評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示財務資產之預期未來現金流量因於初步確認該財務資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，即對該財務資產確認減值。

就可供出售之權益性投資而言，該項投資的公平價值大幅或長期下跌低於其成本即被視為減值的客觀證據。

就所有其他財務資產而言，減值的客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；
- 未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。



4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產減值虧損 (續)

就財務資產之若干分類而言，例如並未被個別評估為減值之交易應收款項、資產最後以集合基準被評估減值。應收款項組合減值之客觀證明包括本集團過往收取付款之經驗及國家或當地經濟條件之明顯改變而影響應收款項之拖欠。

就按攤銷成本列賬的財務資產而言，減值虧損乃當可實質證明資產減值時於損益中確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率折讓之估計未來現金流量之現值間的差額計量。

就按成本列賬的財務資產而言，減值虧損乃按資產之賬面值與按相類財務資產的現行市場回報折讓之估計未來現金流量之現值間的差額計量。有關減值虧損將不會於往後期間撥回。

所有財務資產之減值虧損會直接於財務資產之賬面值中作出扣減，惟應收貿易款項除外，應收貿易款項之賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當應收貿易款項及其他應收款項被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。過往已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益內。

就按攤銷成本計量的財務資產而言，倘減值虧損額於往後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

可供出售之股權投資的減值虧損將不會於往後期間撥回。減值虧損後公平價值的任何增加乃直接於股本內確認。就可供出售之債務投資而言，其後如果投資公平價值之增加客觀上可能與確認減值虧損之後發生之事項有聯繫，減值虧損則會轉回。

財務負債及股本

由集團實行發行之財務負債及股本工具根據所訂立合約安排之內容及財務負債與股本工具之定義予以分類。

股本工具指證明於本集團資產經扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團之財務負債分類為其他財務負債。



4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務負債及股本 (續)

實際利率法

實際利率法為計算於相關期間財務負債攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率為實際折讓於財務負債預期使用期或較短年期 (倘適用) 之估計未來現金收入的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

其他財務負債

其他財務負債包括其他應付款項、已收按金、應計費用、應付附屬公司款項以及應付董事款項，其後以實際利率法攤銷之成本計量。

股本工具

本公司發行之股本工具按已收所得款項，扣除直接發行成本記賬。

終止確認

當從金融資產收取現金流之權利屆滿，或金融資產被轉讓及本集團已轉讓該項金融資產擁有權之絕大部份風險及報酬時，有關金融資產將被終止確認。於終止確認金融資產時，該項資產之賬面值與已收及應收代價及直接於權益中確認之累計盈虧之總和間之差額，於損益賬中確認。

當有關合約所訂明的責任已被履行、取消或屆滿時，金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益賬中確認。



5. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用附註4所述本集團之會計政策時，董事須就目前不能從其他來源得出之資產與負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及相關之其他因素而作出。實際數字或會有別於該等估計數字。

本集團持續就所作估計及相關假設作出評估。會計估計之修訂如僅影響當期，則有關會計估計修訂於該年度確認。如該項會計估計之修訂影響當期及往後期間，則有關修訂於當期及往後期間確認。

下文為存在重大風險之未來主要假設及於結算日存在之其他主要估計不明朗原因，可能導致須對下一個財政年度資產及負債賬面值作出重大調整。

可供出售投資之估計減值

本集團在釐定一項投資屬於並非暫時性減值時，依循香港會計準則第39號之指引。此項釐定需要有重大估計。在作出此等估計時，本集團評估（其中包括）某項投資之公平價值低於其成本之持續時間及數額，以及被投資者之財政健全情況及短期業務前景，包括例如行業及範疇表現、營運及融資現金流量等因素。

呆壞賬撥備

本集團呆壞賬撥備政策以可收回性評估、賬齡分析及管理層判斷為基礎。評估該等應收賬款之最終變現能力需要進行大量判斷，包括客戶之當前信譽及過往收款歷史記錄。倘本集團之客戶財務狀況日趨惡化，導致付款能力減弱，則可能須計提額外撥備。

6. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團之整體策略與去年維持不變。

本集團之資本結構包括債務、銀行結餘及現金及本公司權益持有人應佔權益，包括已發行股本及儲備。

為了維持或調整資本結構，本集團可能發行新股。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



7. 金融工具

7a. 金融工具類別

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
財務資產		
可供出售投資	-	-
貸款及應收款項（包括現金及現金等價物）	2,033	668
透過損益按公平價值計算之財務資產：		
持作買賣投資	734	-
財務負債		
攤銷成本	61,713	13,559

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
財務資產		
貸款及應收款項（包括現金及現金等價物）	2,024	502
透過損益按公平價值計算之財務資產：		
持作買賣投資	734	-
財務負債		
攤銷成本	60,997	12,844



7. 金融工具 (續)

7b. 財務風險管理目標及政策

本集團及本公司之主要金融工具包括其他應收款項、可退回按金、於資產管理公司之存款、持作買賣投資、銀行結餘及現金、其他應付款項、已收按金、應計費用、應付附屬公司款項以及應付董事款項。該等金融工具之詳情載於有關附註內該等金融工具之相關風險包括市場風險（貨幣風險及利息風險）及流動資金風險。如何減輕這些風險的政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，以確保適時而有效地實施適當之措施。

利率風險

由於本集團及本公司並無任何具息之長期財務資產及負債，故利率風險極低。

外匯風險

本集團及本公司所面對由外匯兌換率變動引起之風險極低。

流動資金風險

由於本集團於結算日錄得流動負債淨額約58,946,000港元及資本虧絀約20,488,000港元，且本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度產生虧損約13,026,000港元。

本公司董事們已小心考慮現時就有關本集團流動資金持倉所採用的政策。就如附註2所詳述，董事們相信本集團將能於日後履行財務義務。

本集團金融負債於結算日之到期乃根據本集團被要求償還金融負債的最早日期的金融負債未貼現現金流量，惟須於一年內。

公平價值

本集團財務資產及負債之公平價值與賬面值之差異不大，因為該等金融工具均為即時或短期內到期。

其他價格風險

本集團及本公司因其投資於上市股本證券而面對股本價格風險。管理層透過維持具備不同風險之投資組合而管理此項風險。本集團之股本價格風險主要集中於聯交所所報之股本工具。此外，本集團擁有負責監察價格風險之團隊，並將於有需要時考慮對沖風險。



財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



8. 營業額

營業額指截至二零零八年十二月三十一日止年度來自出售持作買賣投資之所得款項。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度並無營業額。

9. 分類資料

(a) 業務分類

在管理方面，本集團目前分為三個營運部門－物業投資、資金及投資及證券買賣。該等部門為本集團據以呈報主要分類資料之基礎。

主要業務如下：

物業投資：

投資物業賺取租金收入。

資金及投資：

存款及證券投資以賺取利息、股息及資本增值之收入。

倘能有可賺取較高回報之適當機會時，資金亦會以有抵押或無抵押之基準，作為貸款墊支予其他人士。

證券買賣：

投資上市證券，透過短期價格波動賺取利潤。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



9. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度：

	物業投資 二零零八年 千港元	資金及投資 二零零八年 千港元	證券買賣 二零零八年 千港元	總計 二零零八年 千港元
營業額				
存款之利息收入	-	-	-	-
租金收入	-	-	-	-
證券買賣之所得款項	-	-	11,874	11,874
總營業額	-	-	11,874	11,874
業績				
分類業績	-	-	(722)	(722)
未分配支出				(12,304)
年內虧損				(13,026)

截至二零零七年十二月三十一日止年度：

	物業投資 二零零七年 千港元	資金及投資 二零零七年 千港元	證券買賣 二零零七年 千港元	總計 二零零七年 千港元
營業額				
存款之利息收入	-	-	-	-
租金收入	-	-	-	-
證券買賣之所得款項	-	-	-	-
總營業額	-	-	-	-
業績				
分類業績	(251)	(78)	(8)	(337)
未分配支出				(5,384)
年內虧損				(5,721)

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



9. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	物業投資 二零零八年 千港元	資金及投資 二零零八年 千港元	證券買賣 二零零八年 千港元	總計 二零零八年 千港元
資產				
分類資產	-	-	734	734
未分配公司資產				40,491
				41,225
負債				
分類負債	1,704	-	-	1,704
未分配公司負債				60,009
				61,713

於二零零七年十二月三十一日

	物業投資 二零零七年 千港元	資金及投資 二零零七年 千港元	證券買賣 二零零七年 千港元	總計 二零零七年 千港元
資產				
分類資產	-	-	-	-
未分配公司資產				6,097
				6,097
負債				
分類負債	704	6	-	710
未分配公司負債				12,849
				13,559

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



9. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

其他資料

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業投資 二零零八年 千港元	資金及投資 二零零八年 千港元	證券買賣 二零零八年 千港元	未分配 二零零八年 千港元	總計 二零零八年 千港元
添置廠房及設備	-	-	-	565	565
折舊	-	-	-	179	179
出售廠房及設備 之虧損	-	-	-	27	27

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	物業投資 二零零七年 千港元	資金及投資 二零零七年 千港元	證券買賣 二零零七年 千港元	未分配 二零零七年 千港元	總計 二零零七年 千港元
折舊	-	-	-	27	27
出售廠房及設備 之收益	-	-	-	(4)	(4)
呆壞賬撥備	-	-	-	148	148

(b) 地域分類

本集團之營業額乃產生自香港，而其資產及添置廠房及設備均位於香港。概無呈列地域分類。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



10. 除稅前虧損

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前虧損已扣除(計入)下列項目：		
董事酬金(附註12)	1,206	1,168
其他職員成本	1,859	737
退休福利計劃供款(除董事外)	39	30
員工成本總額	3,104	1,935
核數師酬金	280	306
折舊	179	27
租用物業之最低租金	1,452	686
應付前董事款項獲豁免	-	(584)
處置廠房及設備之虧損(收益)	27	(4)
利息收入	-	(2)

11. 所得稅開支

由於本集團於兩個年度均無任何須繳付香港利得稅之應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

由於本集團於相關司法權區並未有任何應課稅溢利，故本集團並無就其他司法權區產生之稅項作出撥備。

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《二零零八年收入條例草案》，由二零零八／二零零九課稅年度開始，將公司利得稅稅率由17.5%調低至16.5%。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



11. 所得稅開支(續)

本年度之稅項與綜合收益報表之除稅前虧損對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前虧損	(13,026)	(5,721)
按本地稅率16.5% (二零零七年：17.5%) 計算之稅項	(2,149)	(1,001)
在稅務上不能扣除開支之稅務影響	999	972
不被確認之稅項虧損之稅務影響	1,150	29
本年度稅項	-	-

於結算日，本集團可用於抵銷未來利潤之未動用未確認稅務虧損為約19,032,000港元(二零零七年：12,061,000港元)。由於未能預測未來之利潤，故並無確認遞延稅務資產。稅務虧損可作無限期結轉。

12. 董事酬金

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
董事袍金：		
執行董事	300	396
非執行董事	300	289
獨立非執行董事	450	473
其他酬金：		
薪金及其他福利	148	-
退休福利計劃供款	8	10
酬金總額	1,206	1,168

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度，董事並無任何安排以放棄或同意放棄任何酬金。兩年內均無付酬金予董事作為招攬加盟或加盟本公司時之報酬或作為失去職位之補償。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



12. 董事酬金 (續)

本公司年內各董事酬金載列如下：

董事袍金

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
執行董事：		
張仲良 (附註a)	150	150
孫博 (附註b)	-	75
Christian Emil Toggenburger (附註c)	-	63
Beat Rene Saxer (附註d)	-	33
黃文稀 (附註e)	150	75
	300	396
非執行董事：		
Hans-Peter Adelrich Josef Hess (附註f)	-	75
Young Mai-San (附註g)	-	45
Simon Gondon Littmann (附註h)	-	19
陳苡筱 (附註e)	150	75
黃世再 (附註e)	150	75
	300	289
獨立非執行董事：		
鄭康棋 (附註a)	150	150
滕嘉肇 (附註i)	-	39
梁坤 (附註a)	150	150
William Montgomerie Courtauld (附註g)	-	49
於培忠 (附註j)	-	30
林栢森 (附註k)	150	55
	450	473
執行董事之薪金及其他福利：		
黃文稀 (附註e)	148	-
執行董事之退休福利計劃供款：		
張仲良	8	8
Christian Emil Toggenburger	-	2
	8	10
	1,206	1,168



12. 董事酬金 (續)

附註：

- a. 於二零零六年六月八日獲委任
- b. 於二零零六年六月八日獲委任並於二零零七年六月二十九日卸任
- c. 於二零零六年六月十二日獲委任並於二零零七年六月一日辭任
- d. 於二零零六年六月十二日獲委任並於二零零七年三月二十一日被罷免
- e. 於二零零七年六月二十九日獲委任
- f. 於二零零六年六月十二日獲委任並於二零零七年六月二十九日卸任
- g. 於二零零六年六月十二日獲委任並於二零零七年四月十九日辭任
- h. 於二零零七年四月十六日獲委任並於二零零七年六月一日辭任
- i. 於二零零六年六月八日獲委任並於二零零七年四月四日辭任
- j. 於二零零七年四月十九日獲委任並於二零零七年六月二十九日卸任
- k. 於二零零七年八月二十一日獲委任

13. 僱員酬金

本集團最高薪之五名人士中，兩名(二零零七年：三名)為董事，彼等之酬金已載列於附註12。

餘下三名(二零零七年：兩名)最高薪人士之酬金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金津貼及實物利益	1,649	609
退休福利計劃供款	25	16
	1,674	625

酬金範圍介乎於零至1,000,000港元。兩年內均無付酬金予僱員作為招攬加盟或加盟本公司時之報酬或作為失去職位之補償。

14. 股息

二零零八年內並無派付或擬派股息，而自結算日起亦無擬派任何股息(二零零七年：零)。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



15. 每股虧損

每股基本虧損之計算乃根據以下數據得出：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年內虧損	13,026	5,721
	千股	千股
普通股之加權平均數	351,384	351,384

由於該兩個年度不存在任何具有潛在攤薄影響之普通股，故並無呈列每股攤薄虧損之數字。

16. 廠房及設備

	傢具及裝置 千港元	電腦設備 千港元	租賃裝修 千港元	總計 千港元
本集團				
成本值				
於二零零七年一月一日	100	370	35	505
出售	-	(4)	-	(4)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	100	366	35	501
添置	129	31	405	565
出售	(40)	(324)	(35)	(399)
於二零零八年十二月三十一日	189	73	405	667
累計折舊				
於二零零七年一月一日	2	369	4	375
本年度撥備	20	1	6	27
於出售時對銷	-	(4)	-	(4)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	22	366	10	398
本年度撥備	95	10	74	179
於出售時對銷	(34)	(324)	(10)	(368)
於二零零八年十二月三十一日	83	52	74	209
賬面值				
於二零零八年十二月三十一日	106	21	331	458
於二零零七年十二月三十一日	78	-	25	103

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



16. 廠房及設備 (續)

	傢具及裝置 千港元	電腦設備 千港元	租賃裝修 千港元	總計 千港元
本公司				
成本值				
於二零零七年一月一日、 二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	-	-	35	35
添置	129	31	405	565
出售	-	-	(35)	(35)
於二零零八年十二月三十一日	129	31	405	565
累計折舊				
於二零零七年一月一日	-	-	4	4
本年度撥備	-	-	6	6
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	-	-	10	10
本年度撥備	24	10	74	108
於出售時對銷	-	-	(10)	(10)
於二零零八年十二月三十一日	24	10	74	108
賬面值				
於二零零八年十二月三十一日	105	21	331	457
於二零零七年十二月三十一日	-	-	25	25

上述廠房及設備項目乃經計入其估計餘值後，按直線法於估計可使用年期計提折舊如下：

傢具及裝置	20%
租賃裝修	20%
電腦設備	33.33%

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



17. 可供出售投資

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
海外非上市股份		
Hennabun Capital Group Limited (前稱Hennabun Management International Limited) (「HCG」) (附註a)		
成本值	59,000	59,000
已確認減值虧損	(59,000)	(59,000)
	-	-
中國非上市股份		
荷澤世紀能源煤化有限公司 (「荷澤」) (附註b)		
成本值	12,000	12,000
已確認減值虧損	(12,000)	(12,000)
	-	-
浙江瑞森紙業有限公司 (「瑞森」) (附註c)		
成本值	7,098	7,098
已確認減值虧損	(7,098)	(7,098)
	-	-
蕪湖東泰紙業有限公司 (「東泰」) (附註c)		
成本值	70,970	70,970
已確認減值虧損	(70,970)	(70,970)
	-	-
澤潤投資諮詢(上海)有限公司 (「澤潤」) (附註d)		
從附屬公司投資作重新分類	919	919
已確認減值虧損	(919)	(919)
	-	-
	-	-



17. 可供出售投資(續)

上述投資指由私人公司發行之非上市股份。於結算日，因合理公平價值估計之範圍龐大，本公司董事認為彼等之公平價值並不能可靠地計量之程度，故彼等之公平價值均按成本值扣除減值而計量。

附註：

- (a) HCG為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，從事股票買賣、投資控股、證券經紀及金融服務。於二零零八年十二月三十一日，本集團於HCG擁有0.65%（二零零七年：1.67%）之股本權益。由於年內HCG發行額外股份之攤薄影響，本集團所持有之股本權益百分比減少。二零零五年內之悉數減值虧損已於此投資中確認。
- (b) 於結算日，本集團於荷澤擁有11.2%（二零零七年：11.2%）之權益。荷澤為一間於中國註冊成立之有限公司。悉數減值虧損已於二零零六年此投資中確認。
- (c) 於結算日，本集團擁有瑞森及東泰（於中國註冊成立之有限公司）之25%股本權益。彼等於二零零六年前分類為聯營公司。彼等自二零零四年起暫停經營。此等投資已於二零零四年作悉數撥備。於二零零六年六月變動本公司管理層後，現時管理層既無代表於瑞森及東泰之管理機構內，也無參與其日常經營及財務活動。因此，該等公司的投資獲分類為可供出售之投資。
- (d) 於結算日，本集團擁有澤潤100%股權。於二零零六年六月本公司管理層變動後，現時管理層委任法律顧問聯絡澤潤之前的管理層及員工。然而，由法律顧問得悉，彼等無法聯絡澤潤之前的管理層及員工。因此，本公司現時管理層於澤潤既無管理機構之代表，也無監管澤潤經營及財務政策之能力。因此，澤潤之投資獲分類為可供出售之投資。全數減值虧損已於該投資中確認。

18. 收購附屬公司之預付款項

有關款項為收購金麗灣及其全資附屬公司全部股本權益之預付款項。收購已於二零零九年二月十二日完成。有關收購詳情載於財務報表附註33。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



19. 其他應收款項

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他應收款項	4,608	4,333
減：呆壞賬撥備	(3,720)	(3,720)
	888	613

呆壞賬撥備之變動

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初結算	(3,720)	(3,572)
已確認減值虧損	-	(148)
年終結算	(3,720)	(3,720)

本公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他應收款項	922	492
減：呆壞賬撥備	(35)	(35)
	887	457

兩個年度之呆壞賬撥備均無變動。

由於交易對手出現財務困難，故本集團及本公司全部呆壞賬撥備個別減值。本集團及本公司並無就此等結餘持有任何抵押品。



20. 可退回按金

本集團

於二零零五年四月十二日，本集團與一名第三方訂立一份股份轉讓協議，以代價30,200,000港元收購上海道勤醫院投資管理有限公司（「道勤醫院」）之80%股本權益（「收購事項」）。道勤醫院為一家於中國成立之有限責任公司，其成立目的為提供醫院管理服務。於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團已支付13,780,000港元作為部份付款。

根據該協議，倘收購事項未能於二零零五年十二月完成，該收購事項將被取消，而本集團亦有權收回已支付之付款。

收購事項於二零零六年四月二十七日並未完成，本集團已訂立另一份協議以取消收購事項，而要求交易對手於該協議日期起計十五天內歸還該已付款項予本集團。本集團於該等財務報表之報告日期並未收到付款。

本公司嘗試採取法律行動收回款項。然而，按法律顧問意見，彼等無法聯絡有關訂約方。本集團於二零零六年十二月三十一日止年度作悉數撥備。於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，董事們檢討了該情況。董事認為該款項的成功可收回性非常低，並認為已確認減值虧損為足夠而並無超額。

21. 於資產管理公司之存款

本集團

本集團存款約32,586,000港元於一家資產管理公司（「經辦人」），其為一家於中國註冊成立之有限公司，從事提供投資意見、資產管理及其他相關業務。該存款金之合約期間乃由二零零四年七月一日至二零零五年七月一日。該款項已過期，且無作出償還時間表。

本公司接獲銀行通知，該經辦人於中國正處於清算過程中。基於該資料，董事認為該款項的成功可收回性非常低，並作出截至二零零六年十二月三十一日止年度全數撥備。

前董事李朝暉擁有於該經辦人之股本權益。李朝暉先生於二零零四年十月十九日獲委任為本公司董事，並於二零零六年六月八日被免去其職務。

截至二零零八及二零零七年十二月三十一日止年度，本公司並無自該經辦人收到利息收入。截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，最高未償還結餘為32,586,000港元。

於二零零八年十二月三十一日，董事們檢討了該情況，並認為已確認減值損失為足夠而並無超額。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



22. 持有作買賣之投資

本集團及本公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
在香港上市之股本證券，按公平價值	734	-

23. 銀行結餘及現金

於二零零七年，銀行結餘按市場年利率2.25%計息（二零零八年：無）。

24. 應付附屬公司款項

本公司

此款項乃無抵押、免息及須應要求償還。

25. 應付董事款項

本集團及本公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
張仲良	3,750	3,270
黃文稀	53,719	7,240
	57,469	10,510

應付款項均為無抵押及免息，並須應要求償還。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



26. 股本

	每股0.4港元之 普通股之 股份數目 千股	面值 千港元
法定：		
於二零零七年一月一日、二零零七年十二月三十一日 及二零零八年十二月三十一日	1,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於二零零七年一月一日、二零零七年十二月三十一日 及二零零八年十二月三十一日	351,384	140,553

本公司股本於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度並無變動。

27. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，按成本值	1	1
應收附屬公司款項	544,093	544,138
	544,094	544,139
已確認減值虧損	(544,094)	(544,139)
	-	-

應收附屬公司款項為無抵押及免息。董事認為，本公司將不會要求附屬公司於結算日起計未來十二個月內償還應收附屬公司款項。因此，該款項被分類為非流動款項。

鑒於若干附屬公司出現經營虧損，減值虧損參考其可收回金額後確認。

本公司於二零零八年十二月三十一日之附屬公司詳情載於附註34。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



28. 股份溢價及儲備

	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
本公司			
於二零零七年一月一日	37,978	(180,326)	(142,348)
本年度虧損	-	(5,466)	(5,466)
沒收未領股息 (附註)	-	270	270
於二零零七年十二月三十一日	37,978	(185,522)	(147,544)
本年度虧損	-	(12,791)	(12,791)
於二零零八年十二月三十一日	37,978	(198,313)	(160,335)

本公司在以上兩年並無儲備可作分派。

股份溢價賬之應用受香港公司條例第48B條管轄。

附註：該金額指於截至二零零零年十二月三十一日止年度或之前宣派之未領取股息。根據本公司之公司章程第159條，董事會沒收所有於六年未領取已宣派之股息，並將該金額撥回本公司。

29. 退休福利計劃

本集團為所有合資格僱員設立一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。計劃之資產與本集團之資產分開獨立持有，由受託人之基金控制。本集團及僱員分別須按僱員薪金之5%向強積金計劃作出供款。於年度內，本集團向強積金計劃作出之供款為47,000港元（二零零七年：40,000港元）。



30. 經營租賃承擔

本集團及本公司

本集團及本公司作為承租人

於結算日，本集團及本公司有下列不可取消之經營租賃而須於下列期間支付未來最低租金之承擔：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	812	1,252
第二至第五年（包括首尾兩年）	-	812
	812	2,064

經營租賃款項指本集團就其辦公室物業之應付租金。租賃年期定為兩年，而租金在兩年內固定不變。

31. 資本承擔

本集團及本公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已簽約但未於財務報表內撥備之 有關收購廠房及設備之資本支出	-	159
有關收購附屬公司之資本支出		
— 已批准但尚未簽約	-	65,000
— 已簽約但未於財務報表內撥備	41,298	-



32. 關連人士交易

(a) 於二零零七年內，本公司一名前董事豁免應付予該董事之款項，為數約584,000港元。

(b) 主要管理人員之薪酬

於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度，主要管理層成員之薪酬之詳情已分別於附註12及13內作出披露。

董事及主要管理人員之薪酬乃按該等人士之表現及市場趨勢由薪酬委員會釐定。

33. 結算日後事項

於二零零八年十二月三十一日之後，本集團已與獨立第三方黃少錦先生及張秋英女士完成有關收購金麗灣全部股本權益之協商。有關交易於二零零九年二月十二日完成，而收購成本人民幣60,000,000元（約67,970,000港元）須根據本公司日期為二零零八年十一月十二日之通函指定之有條件付款予以調整，並以現金支付。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



33. 結算日後事項 (續)

收購詳情載於本公司日期為二零零八年十一月十二日之通函及日期為二零零九年二月十三日之公佈。

於交易中已收購資產淨值及所產生之商譽如下：

	被收購方 於合併前之 賬面值 千港元	公平價值 調整 千港元	公平價值 千港元
已收購資產淨值			
物業、廠房及設備	28,313	50,876	79,189
應付股東款項	(32,741)	-	(32,741)
遞延稅項負債	-	(12,719)	(12,719)
	(4,428)	38,157	33,729
商譽			1,500
			35,229
已收購應付股東款項			32,741
			67,970
以下列方式支付：			
現金			67,970
收購所產生之現金流出淨額：			
已付現金代價			(67,970)

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



34. 附屬公司詳情

於二零零八年十二月三十一日本公司之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營業務地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所持 已發行股本／ 註冊資本面值 之比例		主要業務
			直接 %	間接 %	
大通資本有限公司	香港	1股每股面值1港元 之普通股	100	-	物業投資
Noble Congress Limited	英屬處女群島*	1股每股面值1美元 之普通股	100	-	投資控股
匯通天下集團有限公司	香港	1股每股面值1港元 之普通股	100	-	投資控股
Accurate City Investments Limited	英屬處女群島*	1股每股面值1美元 之普通股	-	100	不活動
Active Chance Limited	英屬處女群島*	1股每股面值1美元 之普通股	-	100	不活動
Asiawell Investments Limited	英屬處女群島*	1股每股面值1美元 之普通股	-	100	不活動
Best Energy International Limited	英屬處女群島*	1股每股面值1美元 之普通股	-	100	投資控股
China Eastern Energy Holdings Limited	薩摩亞／中國	1股每股面值1美元 之普通股	-	100	投資控股
Digital Faith Investments Limited	英屬處女群島*	1股每股面值1美元 之普通股	-	100	不活動
Eastern Good Limited	英屬處女群島／ 中國	1股每股面值1美元 之普通股	-	100	不活動
Elite City Investment Limited	英屬處女群島*	1股每股面值1美元 之普通股	-	100	不活動

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度



34. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營業務地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所持 已發行股本／ 註冊資本面值 之比例		主要業務
			直接 %	間接 %	
Max Margin Group Limited	英屬處女群島／ 中國	1股每股面值1美元 之普通股	-	100	物業投資
Ocean Pearl Investments Limited	英屬處女群島*	1股每股面值1美元 之普通股	-	100	不活動
Profit Guidance Limited	英屬處女群島*	1股每股面值1美元 之普通股	-	100	不活動
Rosedale Investments Trading Limited	英屬處女群島*	1股每股面值1美元 之普通股	-	100	不活動
Sincere Leader Limited	英屬處女群島*	1股每股面值1美元 之普通股	-	100	不活動
True Leader International Limited	英屬處女群島*	1股每股面值1美元 之普通股	-	100	不活動
Toprich International Investments Limited	香港	6,160,000股每股面值 1美元之普通股	-	100	投資控股
Up Global Limited	香港	2股每股面值1港元 之普通股	-	100	不活動
Grand Noble Group Limited	英屬處女群島／ 中國	2股每股面值1美元 之普通股	-	100	物業投資

* 此等公司並無固定主要營業地點。

於本年底或年內任何時間，概無附屬公司擁有任何債務證券。

財務摘要



	截至十二月三十一日止年度				
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
業績					
營業額	11,874	—	126,137	41,199	18,232
本年度虧損	(13,026)	(5,721)	(326,802)	(78,755)	(249,708)
	於十二月三十一日				
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資產及負債					
資產總值	41,225	6,097	629	359,860	384,621
負債總值	(61,713)	(13,559)	(2,640)	(35,068)	(3,168)
(負債) 資產淨值	(20,488)	(7,462)	(2,011)	324,792	381,453