

**WayTung**

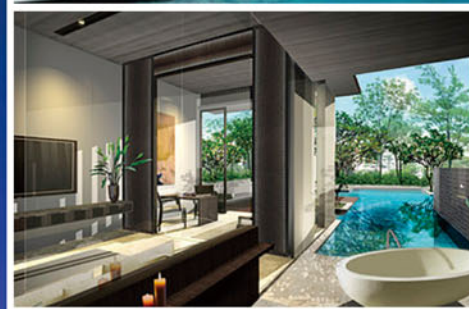
**WAYTUNG GLOBAL GROUP LIMITED**

滙通天下集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司) 股票編號：00021

同一夢想 共創未來

二零零九年年報





# 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
- 15 董事會報告
- 20 獨立核數師報告
- 22 綜合全面收益報表
- 23 綜合財務狀況報表
- 24 財務狀況報表
- 25 綜合權益變動表
- 26 綜合現金流量表
- 27 財務報表附註
- 64 財務摘要

# 公司資料

## 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

渣打銀行(香港)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

# 董事及高級管理層簡歷

## 執行董事

**黃文稀女士**，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其中一間五星級國際酒店的經驗。

**張仲良先生**，於二零零六年六月八日獲委任為本公司執行董事。張先生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及環球集團控股有限公司(此等公司分別於聯交所主板及創業板上市)的獨立非執行董事。張先生持有廣俊控股有限公司(本公司的主要股東)10%已發行股本。

## 非執行董事

**黃世再先生**，80年代在香港創辦大中華國際投資集團有限公司，現擔任大中華國際投資集團有限公司董事局主席。他在龍珠花園項目中首創「購房入戶」概念而被譽為農村城市化第一人；他在滙展閣項目中發展「深港一體化、口岸物業」，被稱為「外銷概念」第一人和酒店式公寓第一人；他憑藉大中華國際交易廣場，被稱為「進軍中心區第一人」。黃世再先生為深圳改革開放建設做出重大貢獻。

黃世再先生曾作為唯一的華人企業傑出代表參加聯合國60周年慶典，任世界華人基金協會常務副會長、中國企業家協會(深圳)常務副會長、廣東省文化學會副會長、深圳市工業經濟聯合會副會長、世界傑出華人基金會常務理事、炎黃海峽兩岸三地企業家交流協會會長。

目前大中華國際集團涉足房地產開發、財務顧問、基金管理、貿易、百貨、港口、物流等行業，業務輻射全國重點城市。黃先生為黃文稀女士的父親。

**陳苡筱女士**，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。

# 董事及高級管理層簡歷

## 獨立非執行董事

**鄭康祺先生**，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(一家於聯交所主板上市的公司)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本公司的獨立非執行董事。

**梁坤先生**，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合夥人。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累積約十五年經驗。

**林栢森先生**，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20年豐富經驗。他曾擔任富昌國際控股有限公司、中國星電影集團有限公司及恒芯中國控股有限公司的獨立非執行董事。現時林先生是森源鈦礦控股有限公司、泰盛實業集團有限公司及百威國際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**，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。張女士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。張女士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。

# 主席報告

各位股東：

本人謹代表董事會呈報滙通天下集團有限公司(「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報。

## 財務回顧摘要

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額為10,596,000港元。本年度股東應佔虧損為2,763,000港元。截至二零零九年十二月三十一日止年度，董事會並未建議派任何股息(二零零八年：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。

所有復牌條件已於二零零九年八月二十五日達成，本公司股份已於二零零九年八月二十七日起於聯交所恢復買賣。

本公司執行董事及控股股東黃文稀(「黃女士」)於二零零九年八月三十一日與建銀國際資產管理有限公司(「建銀國際」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，內容有關按每股期權股份0.40港元買賣50,000,000股股份(「期權股份」)。期權股份買賣已於同日完成。另主席兼非執行董事並黃女士之父親黃先生(「黃先生」)與建銀國際亦於同日訂立期權契約，內容有關50,000,000股期權股份。

在緊接買賣協議完成後，建銀國際將持本公司概約6.47%股權。

因應為提供新的企業形象及對日後業務發展有利，董事會於二零零九年九月二十九日建議更改本公司業務名稱，由「Beauforte Investors Corporation Limited」更改為「Waytung Global Group Limited」。中文名稱則由「寶福集團有限公司」更改為「滙通天下集團有限公司」。上述建議於二零零九年十月二十三日召開之特別股東大會以點票表決方式批准，並於二零零九年十一月九日起正式生效。

## 業務展望

本集團之主要業務為物業投資及物業發展、證券投資及投資控股。於收購金麗灣完成後，本集團將逐步把本公司由一名物業投資者轉型為一名物業投資者及／或物業發展商。透過金麗灣項目，本集團亦將從事旅遊物業發展業務。本公司日後於適當時候或會考慮投資於其他業務機會。

對於二零一零年是本公司創新發展中非常重要的一年，我們既將面臨著許多不可預知、前所未有的挑戰，更有千載難逢的發展機遇。我們要以知難而進、只爭朝夕的拼搏精神，以「紮根神州，面向國際」為目標，積極奮進，紮實工作。我們的管理層相信，本年是世界經濟開始復元之一年，並將取較見野心之業務拓展方向。我們正蓄勢以待，冀在下一個增長週期中掌握先機。我們為未來發展亦制定了新的發展規劃，我們將緊緊依靠最具發展潛力之中國經濟市場，盼能靈活地掌握機遇。

# 主席報告

## 致謝

在過去一年之資本重整及復牌申請過程中，董事會遇到無數的挫折及風險。我們經歷了世界經濟低迷的考驗，本公司在中國經濟在上半年處於低谷的情況下，在政府大力扶持政策出臺後，下半年經濟指標持續穩步增長。我們團結一致抵禦了世界金融危機，作為企業的一份子，這一年中我們經歷了寒冬和回暖，也經歷了煎熬與收穫！我們能安然度過，全憑眾人的努力、堅定不移的信念。

本人相信投資者對我們新管理層的信任和支持，將是本公司持續發展的動力。我們對未來充滿信心，滙通天下一定會以優秀的業績來回報投資者。本人籍此感謝管理團隊之不懈支持及辛勤努力，業務夥伴之配合及股東對管理層之信心。本公司將竭力爭取佳績，為集團公司帶來更佳的市場表現，為股東締造更高的投資價值，以報答眾投資人對我們的信任，並實現本公司之目標：「滙通天下，天下滙通」。

承董事會命

主席  
黃世再

香港，二零一零年四月十二日

# 管理層討論及分析

## 業績

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約10,596,000港元，乃主要源自根據物業發展及投資業務項下的新租賃協議，由二零零九年四月起賺取每月最低租金收入約人民幣1,083,333元。去年同期，營業額約11,874,000港元，純粹源自出售買賣證券所得款項，當中已扣除買賣證券之成本招致本集團出售買賣證券之虧損淨額約393,000港元。本年度虧損減少由二零零八年之13,026,000港元減少79%至二零零九年之2,763,000港元。年內虧損減少主要為自二零零九年四月起本集團之物業發展及投資業務產生之租金收入帶來之貢獻。

## 業務回顧

### A) 復牌

#### 1) 完成復牌建議

如本公司於二零零九年一月二十二日刊發之公佈所披露，香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會容許本公司進行其復牌建議(「復牌建議」)，惟須於二零零九年五月二十日(其後押後至二零零九年九月十五日)或之前履行如本公司於二零零九年一月二十二日刊發之公佈所披露之復牌條件以使上市科滿意。復牌建議預計重組本集團，主要包括a)收購金麗灣旅遊發展有限公司(「金麗灣」)(「收購事項」)；b)本公司與其債權人訂立之計劃協議(「該計劃」)，由本公司與其債權人訂立之新計劃協議(「新計劃」)所取代；c)本公司進行公開發售(「公開發售」)；及d)黃女士於公開發售完成後如有需要將進行配售以恢復公眾持股量(「配售股份」)。

#### a) 收購事項

金麗灣之收購事項已於二零零八年十二月三十一日完成。首期代價餘下之部份為數19,305,295.95港元已於二零零九年二月十二日當賣方提供文件證明金麗灣之所有過往未支付稅項已由賣方清償後支付予賣方。於金麗灣之收購事項完成後，本集團已向獨立第三方出租金麗灣所持有之度假村，由二零零九年四月起，每月最低租金約人民幣1,083,333元，固定租期為三年。如前所披露，賣方有責任盡力協助金麗灣之中國附屬公司於二零零八年八月十九日後九(9)個月內，或於訂約方以書面方式互相協定之較後日期取得其他物業之國有土地使用權證。賣方及本公司已互相協定將賣方取得國有土地使用權證之期限延長至二零一零年十一月十六日或之前。

#### b) 新計劃

新計劃於二零零九年三月四日本公司計劃會議上獲計劃債權人批准。新計劃已於二零零九年三月十九日獲香港高等法院認許，並於二零零九年八月十八日生效。概無優先申索向本公司提出，因此概無就獲接納之優先申索宣派攤還債款。就獲接納無抵押申索已於二零零九年十二月八日宣派首期及末期攤還債款百分之一百而該首期及末期攤還債款已從計劃資金派付。於二零零九年十二月三十一日，計劃資金結餘為1,249,330.12港元。



# 管理層討論及分析

於二零一零年三月八日，計劃管理人已按照新計劃，將計劃資金結餘(扣除新計劃費用及就獲接納無抵押申索之首期及末期攤還債款)1,249,330.12港元轉交本公司作為營運資金，故此計劃信託賬戶內並無保留剩餘計劃資金。計劃管理人信納延續新計劃對計劃債權人整體而言再無裨益。新計劃已於二零一零年三月十一日終止。

## c) 公開發售

本公司建議(i)按認購價每股發售股份0.4港元發行421,660,800股發售股份進行公開發售，集資168,664,320港元；(ii)根據收購守則規則26豁免註釋1豁免黃女士及彼一致行動人士須提出強制性收購建議之責任提出清洗豁免之申請；及(iii)收購守則規則25項下特別交易，結算結欠本公司執行董事張仲良先生債務之特別交易，已於二零零九年七月三十一日舉行之股東特別大會獲獨立股東批准。香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事已授出清洗豁免，並同意根據特別交易預計進行之交易。

申請認購合共183,571,858股發售股份，相當於佔根據公開發售將予發行之發售股份總數421,660,800股之約43.54%。

由於發售股份認購不足，故根據包銷協議，包銷商須認購238,088,942股未獲有效認購之發售股份(「未獲認購發售股份」)。根據包銷協議，黃女士就發售股份而應付之總認購價款已用作全數抵銷本公司結欠彼之貸款及董事袍金(截至二零零九年八月十八日為85,413,711.77港元)。由於經抵銷後本公司仍結欠黃女士款項，黃女士將有關債項轉讓予包銷商。包銷商就未獲認購發售股份而應付之款項28,733,846.17港元已用作抵銷本公司結欠彼之款項。經黃女士及包銷商分別作出抵銷後，本公司概無結欠黃女士或包銷商任何款項。公開發售於二零零九年八月二十日完成。

## d) 配售股份

為加強日後與本公司策略伙伴之合作及讓其擁有本公司之資本權益，於二零零九年八月三十一日，本公司接獲執行董事及控股股東黃女士(於緊接買賣完成前擁有本公司已發行股本61.30%權益)知會，彼已與獨立第三方建銀國際資產管理有限公司(「建銀國際」)訂立買賣協議，內容有關按每股期權股份0.40港元之價格買賣50,000,000股股份(「期權股份」)，於二零零九年八月三十一日佔本公司已發行股本約6.47%之協議。期權股份買賣已於同日完成。

此乃日期為二零零九年八月二十四日之諒解備忘錄之條款，據此主席兼非執行董事並為黃女士之父親黃世再先生(「黃先生」)將向建銀國際授出期權並就此而言訂立期權契約(「期權契約」)。期權契約已於二零零九年八月三十一日簽訂。根據期權契約，建銀國際可要求黃先生於完成買賣期權股份屆滿一週年當日(即二零一零年八月三十日)按每股期權股份0.50港元購買全部或部份期權股份。

建銀國際概無向董事會因出售期權股份而提名新董事。

# 管理層討論及分析

## 2) 股份恢復買賣

如本公司於二零零九年八月二十六日刊發之公佈所披露，所有復牌條件已於二零零九年八月二十五日達成。本公司股份於二零零九年八月二十七日恢復買賣。

## 3) 檢討報告

本公司於二零零九年八月二十一日向聯交所承諾，委任一家獨立專業公司於復牌建議完成後對本集團之財務報告系統及內部監控程序進行全面檢討，而本公司將自復牌建議完成日期起計六個月內安排專業公司出具檢討報告(「檢討報告」)，連同任何建議之改善措施及落實有關改善措施之時間表。獨立專業公司已於二零一零年三月五日出具檢討報告。檢討報告並無顯示本集團之財務報告系統及內部監控程序有任何重大不足之處。因此，檢討報告並無建議任何改善措施。

## 4) 更改本公司名稱

由於董事會認為，更改本公司名稱將提供新的企業形象，對本公司之日後業務發展有利，董事會於二零零九年九月二十九日建議，將其英文名稱由「Beauforte Investors Corporation Limited」更改為「Waytung Global Group Limited」以及本公司中文名稱由「寶福集團有限公司」更改為「滙通天下集團有限公司」。上述建議於二零零九年十月二十三日召開之特別股東大會以點票表決方式通過，並於二零零九年十一月九日起正式生效。

請參閱本公司於二零零九年一月二十二日、二零零九年五月二十七日、二零零九年七月三十一日、二零零九年八月十一日、二零零九年八月二十一日、二零零九年八月二十六日、二零一零年二月二十六日及二零一零年三月五日刊發之公佈、本公司於二零零九年七月十四日刊發之通函及本公司於二零零九年七月三十一日刊發之上市文件，了解上述事宜之其他詳情。

## B) 物業發展及投資業務

### 金麗灣項目

於收購金麗灣完成後，本集團將逐步把本公司由一名物業投資者轉型為一名物業投資者及／或物業發展商。透過金麗灣項目，本集團亦將從事旅遊物業發展業務。

金麗灣透過其中國全資附屬公司海豐金麗灣度假村有限公司(「中國金麗灣」)擁有一所位於中國廣東省汕尾市海豐縣鮎門鎮百安半島之度假村。本集團與獨立第三方(「租客」)於二零零八年十月十日訂立之租賃協議(「租賃協議」)，並向租客出租由中國金麗灣持有之度假村，由二零零九年四月起賺取每月最低租金收入約人民幣1,083,333元，固定租期為三年。租賃協議為本集團賺取經常收入。

為應付金麗灣位處之中國鮎門地區之缺水問題，中國金麗灣於二零一零年一月二十五日開始建設供水管道連接中國廣東省汕尾市海豐縣鮎門鎮與梅隴鎮平安洞。供水管道之建設工程已於二零一零年三月二十五日完成。供水管道將不但為金麗灣度假村供應食水，本公司計劃供水管道亦將為金麗灣度假村鄰近之當地農村供應食水。

### 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。

# 管理層討論及分析

## 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。

## C) 證券買賣業務

於回顧期間，由於二零零九年股市存在大量不明朗因素，本集團並無從事證券買賣業務。

## D) 資金及投資業務

於二零零九年十二月三十一日，董事對其於以下各項的投資進行檢討：(a)Hennabun Capital Group Limited、(b)荷澤世紀能源煤化有限公司、(c)浙江瑞森紙業有限公司及蕪湖東泰紙業有限公司及(d)澤潤投資諮詢(上海)有限公司，並相信難以從此等投資收回任何款項或獲得現金流入。

## 業務展望

本集團之主要業務為物業投資及物業發展、證券投資及投資控股。於收購金麗灣完成後，本集團將逐步把本公司由一名物業投資者轉為一名物業投資者及／或物業發展商。透過金麗灣項目，本集團亦將從事旅遊物業發展業務。本公司日後於適當時候或會考慮投資於其他業務機會。

於二零零九年九月，本集團註冊成立三間附屬公司，並有意於未來開始證券經紀業務及投資基金管理業務。截至二零零九年十二月三十一日止年度，新註冊成立之三間附屬公司尚未投入營運。然而，本公司已計劃投資合共約30,000,000港元於這三間附屬公司，作為開始營運證券經紀及投資基金管理之資金。

對於二零一零年是本公司創新發展中非常重要的一年，我們的管理層相信，本年是世界經濟開始復元之一年，並將取較見野心之業務拓展方向。我們正蓄勢以待，冀在下一個增長週期中掌握先機。我們為未來發展亦制定了新的發展規劃，我們將緊緊依靠最具發展潛力之中國經濟市場，盼能靈活地掌握機遇。

## 流動資金及資本資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團所持之定期存款、銀行結餘及現金為74,506,000港元，而二零零八年則為1,145,000港元。本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之流動資產(包括其他應收款項、持作買賣投資以及銀行結餘及現金)為79,145,000港元。於二零零九年十二月三十一日，本集團之流動負債為17,049,000港元(主要由收購金麗灣之代價餘下結餘約11,328,000港元(將只於金麗灣旅遊發展有限公司的中國附屬公司在賣方協助下就其他物業取得國有土地使用權證後七日內發放)組成)。於公開發售完成後，本集團將從一間負債淨值集團轉為一間擁有資產淨值之集團。於二零零九年十二月三十一日，本集團並無借貸及債項。

## 資本承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團錄得有關收購廠房及設備876,000港元及建設投資物業4,886,000港元之資本承擔總額5,762,000港元(已簽約但未於財務報表內撥備)。

## 資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無抵押其任何資產。

## 僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團聘用13名(二零零八年十二月三十一日：6名)僱員。員工薪酬福利每年予以檢討。本集團並無設立購股權計劃。

# 企業管治報告

## 企業管治常規

滙通天下集團有限公司(「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。本公司於截至二零零九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錄10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，即黃文稀女士及張仲良先生；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。本公司主席黃世再先生為本公司行政總裁黃文稀女士之父親。

各董事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有足夠獨立性。

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。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。

於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，董事會已舉行共22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14頁。

# 企業管治報告

## 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) 參照董事會不時議決之公司指標及目標，審閱及批准與業績掛鈎之薪酬；
- (vi) 就有關執行董事及高級管理層喪失任何職位或罷免任何任命，審閱及批准應付予彼等之酬金，或有關董事失責被罷免或撤職的任何賠償安排；
- (vii) 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，薪酬委員會已舉行三次會議，以審閱及批准本公司之薪酬政策及董事薪酬。各委員會成員之出席率載於第14頁。

## 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與其業務有關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。

# 企業管治報告

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。

外聘核數師就財務申報之責任載於本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表隨附之獨立核數師報告。

董事會已遵照企業管治守則之條文，對本集團之內部監控制度之有效性進行檢討，以保障股東之投資及本公司之資產。該項檢討旨在為重大錯誤陳述、錯誤、虧損或欺詐提供合理但並非絕對之保障，並在實現本集團之業務目標時控制而並非撇除失敗之風險。

## 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353,000港元，此外，非審核相關服務費用約為190,000港元。非審核相關服務主要包括本公司之公開發售交易及與本公司股份復牌有關事宜之特殊核查。

## 審核委員會

審核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。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、重新委任及罷免外聘核數師之建議，以及批准外聘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) 檢討及監督外聘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表之法律規定之情況；
- (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，審核委員會已舉行兩次會議，以審閱本集團二零零九年度之財務業績和本集團所採納之會計原則及慣例，亦已檢討獨立專業公司發出之報告。

# 企業管治報告

## 內部監控

於二零零九年十一月二十六日，本公司委任一家獨立專業公司於復牌建議完成後對本集團之財務報告系統及內部監控程序進行全面檢討。審核委員會已討論及審閱獨立專業公司出具之檢討報告。檢討報告並無顯示本集團之財務報告系統及內部監控程序有任何重大不足之處。

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。

## 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.waytung.com>)，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

下表列示截至二零零九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
<b>執行董事</b>				
黃文稀	22/22	100%	不適用	不適用
張仲良	22/22	100%	不適用	不適用
<b>非執行董事</b>				
黃世再	13/22	59%	不適用	不適用
陳苡筱	14/22	64%	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>				
鄭康棋	13/22	59%	2/2	3/3
梁坤	14/22	64%	2/2	3/3
林栢森	14/22	64%	2/2	3/3

# 董事會報告

董事會欣然提呈其報告連同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36。

## 業績

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第22頁之綜合全面收益報表內。

## 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64頁。

## 固定資產

本集團之物業、廠房及設備及投資物業於年內之變動詳情分別載於財務報表附註15及16。

## 股本

本公司之股本於年內之變動詳情載於財務報表附註27。

## 儲備

本集團之儲備於年內之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  
陳苾筱

### 獨立非執行董事：

鄭康祺  
梁坤  
林栢森

根據本公司之公司章程細則第103(A)條，黃文稀女士、張仲良先生及陳苾筱女士將於即將舉行之股東週年大會上輪席告退，而黃文稀女士會膺選連任。張仲良先生及陳苾筱女士將不會膺選連任。

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。



# 董事會報告

## 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。另一名執行董事張仲良先生已與本公司訂立服務合約，為期兩年，服務費用總額為每年1,020,000港元。每位董事將有權享有每年150,000港元的董事袍金。

除所披露者外，概無於應屆股東週年大會將獲提呈重選之董事與本公司或其任何附屬公司訂立於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)不可由本集團終止之服務合約。

## 董事及主要行政人員於本公司證券中之權益

於二零零九年十二月三十一日，董事、主要行政人員及彼等各自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聯交所之權益及淡倉如下：

董事名稱	權益種類	所持股份總數	所佔已發行 股份總數%
黃文稀女士	公司及實益(附註1)	423,867,606 (L)	54.83
黃世再先生	實益(附註2)	50,000,000 (L)	6.47
張仲良先生	公司(附註3)	48,000,000 (L)	6.21

(L) — 好倉

附註：

1. 所披露權益為指由黃文稀女士所持之235,778,664股股份，以及智華集團有限公司所持之188,088,942股股份，智華集團有限公司由黃文稀女士100%持有。
2. 根據黃世再先生(「黃先生」)與建銀國際資產管理有限公司(「建銀國際」)於二零零九年八月三十一日簽訂之期權契約，建銀國際可要求黃先生於買賣期權股份屆滿一週年當日(即二零一零年八月三十日)按每股0.50港元購買建銀國際所擁有50,000,000股股份(「期權股份」)之全部或部份。因此，根據證券及期貨條例，黃先生被視為於建銀國際持有之50,000,000股期權股份中擁有權益。
3. 所披露權益為指由廣俊控股有限公司所持之48,000,000股股份，由孫博士持有90%，餘下10%由本公司執行董事張仲良先生持有。

上述之所有權益為指於二零零九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。

除所披露者外，概無董事、主要行政人員及彼等各自之聯繫人士於二零零九年十二月三十一日於本公司及其相聯法團之任何股份、相關股份及可換股債券中擁有任何權益。

# 董事會報告

## 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，使任何本公司的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

於二零零九年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條須存置於該條規定之登記冊所示，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，以下股東已知會本公司於本公司已發行股本之有關權益：

股東名稱	權益種類	所持股份數目	佔已發行股份總數%
智華集團有限公司	公司(附註1)	188,088,942 (L)	24.33
建銀國際資產管理有限公司	公司(附註2)	50,000,000 (L)	6.47
	公司(附註2)	50,000,000 (S)	6.47
中央匯金投資有限責任公司	實益(附註2)	50,000,000 (L)	6.47
	實益(附註2)	50,000,000 (S)	6.47
盧文偉先生	實益	50,000,000 (L)	6.47
廣俊控股有限公司	公司(附註3)	48,000,000 (L)	6.21
孫博女士	實益(附註3)	48,000,000 (L)	6.21

(L) – 好倉

(S) – 淡倉

附註：

1. 智華集團有限公司由本公司執行董事黃文稀女士擁有100%股權。根據證券及期貨條例，黃文稀女士被視為於智華集團有限公司持有本公司188,088,942股股份中擁有權益。
2. 根據權益披露表所披露之資料，中央匯金投資有限責任公司透過五間中間公司，即CCB International Assets Management (Cayman) Limited、建銀國際(控股)有限公司、建銀金融控股有限公司、建銀國際集團控股有限公司及中國建設銀行股份有限公司，最終間接擁有建銀國際資產管理有限公司之70.69%股權，因此中央匯金投資有限責任公司及五間中間公司視為於建銀國際資產管理有限公司持有之50,000,000股股份擁有權益。
3. 所披露權益為指由廣俊控股有限公司所持之48,000,000股股份，由孫博女士持有90%。根據證券及期貨條例，孫博女士被視為於廣俊控股有限公司持有本公司48,000,000股股份中擁有權益。餘下10%由本公司執行董事張仲良先生持有。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，本公司未獲知會於本公司已發行股本之任何其他有關權益或淡倉。

# 董事會報告

## 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均有足夠獨立性。

## 關連人士交易

關連人士交易之詳情已於財務報表附註35披露。

## 競爭及利益衝突

年內直至本報告日期，本公司董事或控股股東或主要股東或彼等任何各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無參與任何與或可能與本集團業務競爭之業務擁有任何重大權益。

## 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10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遵從標準守則中所規定之準則。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零零九年，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。

## 企業管治

本公司於截至二零零九年十二月三十一日止整個年度內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之一般原則及遵守其規定。本公司企業管治報告之詳情載於第11頁至14頁。

本集團並無設立購股權計劃。

## 薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策乃根據彼等之表現、資歷及工作能力而由薪酬委員會釐定。

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。董事於截至二零零九年十二月三十一日止年度之薪酬詳載於財務報表附註11。

## 退休福利計劃

本集團之退休福利計劃於截至二零零九年十二月三十一日止年度之詳情載於財務報表附註32。

## 主要客戶及供應商

於二零零九年，本集團之營業額主要來自一名客戶之租金收入，乃佔其營業額100%(二零零八年：無)。

本集團並無主要供應商(定義見香港聯合交易所有限公司上市規則)。

董事、董事之聯繫人士或本公司股東(據董事所知，擁有本公司股本5%以上)概無於年內任何時間擁有本集團任何主要客戶的權益。

# 董事會報告

## 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，本公司已維持足夠之公眾持股量，符合上市規則不少於本公司已發行股份25%之規定。

## 報告期後事項

於報告期後發生的重大事項詳情載於財務報表附註38。

## 審核委員會

本公司已根據上市規則附錄14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組成，分別為鄭康祺先生、梁坤先生和林栢森先生。鄭康祺先生為委員會主席。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。

## 核數師

本年度財務報表已由信永中和(香港)會計師事務所有限公司審核，而信永中和(香港)會計師事務所有限公司將退任惟合資格於本公司應屆股東週年大會上獲續聘。

承董事會命

主席

黃世再

香港，二零一零年四月十二日

# 獨立核數師報告



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

## 致滙通天下集團有限公司全體股東

(前稱寶福集團有限公司)

(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22頁至第63頁滙通天下集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的財務報表，其中包括於二零零九年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況報表、截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表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。

# 獨立核數師報告

## 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的虧損及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

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

二零一零年四月十二日

# 綜合全面收益報表

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
營業額	7	10,596	11,874
租金收入		10,596	—
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		(23)	(329)
投資物業之公平價值變動		3,390	—
其他經營收入		275	27
行政開支		(15,356)	(12,331)
除稅前虧損		(1,118)	(13,026)
所得稅支出	9	(1,645)	—
年內虧損	10	(2,763)	(13,026)
換算產生之匯兌差額及年內其他全面收入		144	—
年內全面開支總額		(2,619)	(13,026)
股息	13	—	—
每股虧損—基本及攤薄	14	(0.5)港仙	(3.7)港仙

# 綜合財務狀況報表

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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	2,044	458
投資物業	16	81,189	—
商譽	17	12,952	—
可供出售投資	18	—	—
收購附屬公司之預付款項	19	—	38,000
		<b>96,185</b>	38,458
<b>流動資產</b>			
其他應收款項	20	3,928	888
可收回按金	21	—	—
於資產管理公司之存款	22	—	—
持作買賣投資	23	711	734
銀行結餘及現金	24	74,506	1,145
		<b>79,145</b>	2,767
<b>流動負債</b>			
其他應付款項、已收按金及應計費用		15,404	4,244
應付董事款項	26	—	57,469
稅項負債		1,645	—
		<b>17,049</b>	61,713
流動資產(負債)淨值		<b>62,096</b>	(58,946)
總資產減流動負債		<b>158,281</b>	(20,488)
<b>資本及儲備</b>			
股本	27	309,218	140,553
股份溢價及儲備		(163,660)	(161,041)
		<b>145,558</b>	(20,488)
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	28	12,723	—
		<b>158,281</b>	(20,488)

董事會於二零一零年四月十二日通過及授權刊發載於第22頁至第63頁之財務報表，並由下列董事代表簽署核實：

黃文稀  
董事

張仲良  
董事



# 財務狀況報表

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
非流動資產			
廠房及設備	15	347	457
於附屬公司之投資	29	103,555	—
收購附屬公司之預付款項	19	—	38,000
		<b>103,902</b>	38,457
流動資產			
其他應收款項	20	1,835	887
持作買賣投資	23	711	734
銀行結餘及現金	24	41,790	1,137
		<b>44,336</b>	2,758
流動負債			
其他應付款項及應計費用		1,095	2,528
應付附屬公司款項	25	9,948	1,000
應付董事款項	26	—	57,469
		<b>11,043</b>	60,997
流動資產(負債)淨值		<b>33,293</b>	(58,239)
總資產減流動負債		<b>137,195</b>	(19,782)
資本及儲備			
股本	27	309,218	140,553
股份溢價及儲備	30	(172,023)	(160,335)
		<b>137,195</b>	(19,782)

董事會於二零一零年四月十二日通過及授權刊發載於第22頁至第63頁之財務報表，並由下列董事代表簽署核實：

黃文稀  
董事

張仲良  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 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	140,553	37,978	—	(185,993)	(7,462)
年內全面開支總額	—	—	—	(13,026)	(13,026)
於二零零八年十二月三十一日	140,553	37,978	—	(199,019)	(20,488)
年內全面開支總額	—	—	144	(2,763)	(2,619)
公開發售發行之股份(附註27)	168,665	—	—	—	168,665
於二零零九年十二月三十一日	309,218	37,978	144	(201,782)	145,558

# 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
<b>經營業務</b>			
除稅前虧損		(1,118)	(13,026)
經以下調整：			
利息收入		(45)	—
持作買賣投資之公平價值變動		23	329
折舊		471	179
投資物業之公平價值變動		(3,390)	—
出售物業、廠房及設備之虧損		12	27
未計營運資金變動前之經營現金流量		(4,047)	(12,491)
其他應收款項增加		(3,040)	(275)
其他應付款項、已收按金及應計費用(減少)增加		(168)	1,195
持有作買賣投資之增加		—	(1,063)
<b>經營業務所用之現金淨額</b>		<b>(7,255)</b>	<b>(12,634)</b>
<b>投資業務</b>			
已收利息		45	—
初步為期超過三個月之定期存款增加	24	(30,000)	—
收購附屬公司	31	(29,970)	—
購買物業、廠房及設備		(821)	(239)
出售物業、廠房及設備之所得款項		15	4
收購附屬公司預付款項增加		—	(33,000)
<b>投資業務所用現金淨額</b>		<b>(60,731)</b>	<b>(33,235)</b>
<b>融資活動所得現金淨額</b>			
於公開發售發行股份之所得款項		168,665	—
(償還)來自董事之墊支		(57,469)	46,959
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>111,196</b>	<b>46,959</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>43,210</b>	<b>1,090</b>
於一月一日之現金及現金等價物		1,145	55
<b>匯率變動之影響</b>		<b>151</b>	<b>—</b>
於十二月三十一日之現金及現金等價物， 相等於銀行存款及現金	24	44,506	1,145

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 1. 一般事項

滙通天下集團有限公司(「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，並於二零零九年八月二十七日恢復買賣。

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」)之主要業務為物業發展及投資、投資控股及證券投資。

財務報表以本公司之功能貨幣港元列值。本集團之主要附屬公司於中華人民共和國(「中國」)經營，而其功能貨幣為人民幣。

## 2. 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」)

於本年度，本集團及本公司已應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、準則及詮釋修訂本(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進，惟香港財務報告準則第5號之修訂本乃於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間起生效
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進，乃有關香港會計準則第39號第80段之修訂
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23號(二零零七年經修訂)	借貸成本
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的責任
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
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改進金融工具之披露
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9號及香港會計準則第39號(修訂本)	嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	顧客忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建造協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務淨投資對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	自客戶轉讓之資產

除了下文所述者外，採用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團及本公司於本期間或過往期間之財務報表構成重大影響。

### 僅影響呈列及披露之新訂及經修訂香港財務報告準則

#### 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1號(二零零七年經修訂)涉及術語之變動(包括財務報表之經修訂標題)以及財務報表之形式及內容之變動。

# 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)

### 僅影響呈列及披露之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第7號(修訂本)改進金融工具之披露

香港財務報告準則第7號之修訂本擴大了有關按公平價值計量金融工具之公平價值計量之披露規定。修訂本亦擴大並修訂了流動資金風險之披露規定。

本集團及本公司並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新頒佈及經修訂的準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進中有關香港財務報告準則第5號之修訂部分 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 <sup>4</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者就可比較香港財務報告準則第7號披露之有限豁免 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團之現金結算股份支付交易 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求的預付款 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以股本工具撤銷財務負債 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(以適用者為準)或其後開始之年度期間生效之修訂本。

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

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。

香港財務報告準則第9號「金融工具」包含財務資產分類及計量之新規定，將於二零一三年一月一日起生效，亦可提前應用。該準則規定，所有屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍之已確認金融工具可按攤銷成本或公平價值計量。特別是，以下債券投資一般可按攤銷成本計量：(i)於目標為收集合約現金流之業務模式內持有；及(ii)其合約現金流純粹為支付本金或未償還本金之利息。所有其他債務工具及股本投資乃按公平價值計量。應用香港財務報告準則第9號可能會影響本集團財務資產之分類及計量。

# 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)

此外，作為於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部分，香港會計準則第17號「租賃」已就租賃土地之分類作出修訂。該等修訂將由二零一零年一月一日起生效，亦可提前應用。於香港會計準則第17號獲修訂前，承租人須將租賃土地分類為經營租賃並於財務狀況報表中呈列為預付租金款項。修訂已剔除有關規定。反之，該等修訂規定根據香港會計準則第17號之一般原則就租賃土地進行分類，則以擁有租賃資產所附帶之風險及回報歸於出租人或承租人之程度而定。應用香港會計準則第17號之修訂可能會對本集團及本公司之租賃土地之分類及計量構成影響。

本公司董事估計應用其他新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋將不會對財務報表構成重大影響。

## 3. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具以重值金額或公平價值列賬外(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全面收益報表內。

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。

### 業務合併

收購附屬公司乃以採購法入賬。收購成本以於交易日本集團為交換被收購方的控制權所給予資產、所產生或承擔債項及所發行的股本工具公平價值的總和加上任何直接因業務合併產生的費用計量。符合香港財務報告準則第3號「業務合併」的確認條件的被收購方可識別資產，負債及或然負債於收購日以其公平價值確認。

收購產生的商譽確認為資產及最初以成本計量，即業務合併成本超出本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益。倘於重估後，本集團於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的權益超出業務合併的成本，則超出金額確認為損益。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 商譽

收購業務所產生之商譽乃按成本減累計減值虧損列值，並於綜合財務狀況報表內分開呈列。

就減值檢測而言，收購所產生之商譽會被分配予預期可從收購的協同效益的各有關現金產生單位或現金產生單位組別。獲分配商譽之現金產生單位會按年和每當有跡象顯示有關單位可能出現減值時進行減值檢測。對於財政年度內進行收購所產生的商譽，獲分配商譽之現金產生單位會於該財政年度完結前進行減值檢測。當現金產生單位的可收回金額少於單位的賬面值時，減值虧損會首先分配予減少該單位獲分配的任何商譽賬面值，繼而以該單位內各資產的賬面值為基準按比例分配至該單位內的其他資產。任何商譽的減值虧損會直接確認為損益。商譽減值虧損不會於其後期間轉回。

就出售有關的現金產生單位而言，應佔之已撥充資本之商譽乃計入釐定出售之損益金額中。

### 於附屬公司之投資

於本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本減減值虧損列賬。

### 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：

投資物業經營租賃之租金收入乃按直線法於其租賃年期內確認。

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。

包括持作買賣投資之投資股息收入乃於股東獲得收取付款之權益時確認。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、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。

如物業、廠房及設備的項目因為其用途的改變已轉為投資物業，任何在轉讓日的賬面值與公平值的差額是在當日確認為其他全面收入和於物業重估儲備中入賬。其後出售或已廢置資產，有關的物業重估儲備將直接轉撥至累計虧損。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 物業、廠房及設備(續)

物業、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。

### 投資物業

投資物業指持作為賺取租金收入及/或資本增值而持有的物業。

投資物業於初步確認時按成本(包括任何直接有關費用)計量。緊隨初步確認後，投資物業採用公平值模式按其公平值計量。因投資物業之公平值變動而產生之盈虧於變動產生年度計入收益表。

### 租賃

當租賃之條款將絕大部分之擁有權風險及回報轉移予承租人時，有關租賃即分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

#### 本集團及本公司作為出租人

經營租賃之租金收入乃於有關租賃之年期內以直線法於收益表確認。

#### 本集團及本公司作為承租人

經營租賃付款乃於有關租賃之年期內以直線法確認為開支。仍為訂立經營租賃的獎勵，已取及應收之利益乃於租賃年期內以直線法確認為租金開支的扣減。

### 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。於各報告期間，以外幣列值之貨幣項目以當日之匯率重新換算。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期間的損益。換算非貨幣項目所產生之匯兌差額按公平價值計入期間之損益。

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報告期間末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。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收入中確認並於權益中累計(匯兌儲備)。

由於在二零零五年一月一日或之後收購海外業務所產生之已收購可識別資產之商譽及公平價值調整乃作為該海外業務之資產及負債處理，按報告期間末之匯率重新換算。所產生之匯兌差額乃於匯兌儲備中確認。



## 3. 主要會計政策(續)

### 稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅利潤計算。應課稅利潤與綜合收益表中所報利潤不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括綜合收益表內不能課稅及扣稅的項目。本集團的本期所得稅負債乃按報告期末已實行或大致上已實行的稅率計算。

遞延所得稅指就綜合財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所用租應稅基間的臨時差額而確認。遞延所得稅負債通常會就所有應課稅臨時差額確認。遞延所得稅資產通常就所有應課稅臨時差額於可能出現應課稅利潤以抵銷可扣稅的臨時差額時確認。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因開始確認其他資產及負債而引致的臨時差異既不影響應課稅利潤亦不影響會計利潤，則不會確認該等資產及負債。

遞延所得稅負債乃按因於附屬公司的投資及於合營企業及聯營公司的權益而引致的應課稅臨時差異而確認，惟若本集團可控制臨時差異撥回及臨時差額有可能未必於可見將來撥回的情況除外。與該等投資及權益相關的可扣減暫時差額產生的遞延所得稅資產僅於可能將有足夠應課稅利潤以應用暫時差額且預期將可見將來撥回時方始確認。

遞延所得稅資產及負債按預期清付負債或變現資產期間適用的稅率，按於報告期末已實施或大致實施稅率及稅法計量。遞延所得稅資產及負債的計量反映於報告期末本集團預計收回或清付其資產及負債賬面值的方式而引致的稅務後果。遞延所得稅於損益確認，惟倘其與於其他全面收入或直接於權益確認的項目相關，則遞延所得稅亦會分別於其他全面收入或直接於權益確認。

### 退休福利計劃

強制性公積金計劃及國家管理退休福利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。

本集團於中國之全職僱員受到國家管理退休福利計劃所保障，據此，僱員享有根據若干公式計算之每月退休金。(有關之政府代理機構對該等已退休僱員之退休金責任負責。)本集團每月向該等退休金計劃供款。根據該等計劃，本集團並無責任作出超過所作供款之退休後福利。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 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財務狀況報表內確認。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或財務負債除外)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，應即時於損益中確認。

### 財務資產

本集團及本公司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。

### 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。實際利率為將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實際折讓至初始確認時之賬面淨值(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。

### 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
- 其為由本集團及本公司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。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 透過損益按公平價值計算之財務資產(續)

透過損益按公平價值計算之財務資產按公平價值計量，由於重新計量而產生之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。

#### 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，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。

於各報告期間末，以公平價值計量可供出售之財務資產。公平價值變動在其他全面收入中確認，並於重估儲備中累計，直至財務資產出售或釐定為減值為止，屆時，先前在投資重估儲備中確認之累積損益乃重新分類為損益(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，於各報告期間末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各報告期間末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。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 財務資產減值虧損(續)

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；或
- 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。

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及本公司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，惟其他應收款項除外，應收貿易款項及其他應收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其他全面收益內確認，並於投資重估儲備中累計。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及本公司資產經扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團及本公司之財務負債分類為其他財務負債。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(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，或金融資產被轉讓以及本集團及本公司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於其他全面收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。

#### 有形資產之減值虧損

本集團及本公司會於報告期間末檢討其有形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示資產出現減值虧損。倘若出現任何該等跡象，將估計資產之可收回款額以釐定減值虧損之幅度(如有)。倘資產之可收回款額估計少於其賬面值，則資產賬面值會削減至其可收回款額。減值虧損乃即時確認為開支。

倘若於其後轉回減值虧損，資產之賬面值將增加至經修訂之可收金款額之估計金額，惟增加後之賬面值不得超過於過往年度並無確認減值虧損時所釐定之賬面值。轉回之減值虧損即時確認為收益。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用附註3所述本集團及本公司之會計政策時，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報告期間末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。

### 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。

### 投資物業之估計公平價值

投資物業乃於報告期間末按董事使用之現有公開市值基準進行重估。該等估值乃根據若干假設，而該等假設涉及不明朗因素，可能與實際結果有重大差別。在作出估計時，本集團考慮活躍市場內類似物業之現行價格，並使用主要基於報告期間末存在之市況之假設。

### 商譽之估計減值

在釐定商譽是否減值是須使用商譽所獲分配之現金產生單位進行價值估計。使用中價值之計算需要本集團估計預期該現金產生單位所產生之未來現金流以及適用之折讓率，以計算其現值。倘若實際之未來現金流少於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零零九年十二月三十一日，商譽之賬面值約為12,952,000港元(並無確認減值虧損)。計算可收回款額之詳情於附註17中披露。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 5. 資本風險管理

本集團及本公司管理其資本，以確保本集團及本公司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。本集團及本公司之整體策略與去年維持不變。

本集團及本公司之資本結構包括現金及現金等價物及本公司擁有人應佔權益，包括已發行股本及儲備。

本公司董事每半年檢討資本架構。作為檢討之一部分，董事考慮資本成本以及與各類資本相關之風險。根據董事之建議，本集團及本公司將透過發行新股及新債務以平衡其整體之資本架構。

## 6. 金融工具

### 6a. 金融工具類別

#### 本集團

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>財務資產</b>		
透過損益按公平價值計算之財務資產		
持作買賣投資	711	734
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	76,873	2,033
可供出售投資	—	—
	<b>77,584</b>	2,767
<b>財務負債</b>		
攤銷成本	14,847	61,713

#### 本公司

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>財務資產</b>		
透過損益按公平價值計算之財務資產		
持作買賣投資	711	734
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	43,306	2,024
	<b>44,017</b>	2,758
<b>財務負債</b>		
攤銷成本	11,043	60,997

## 6. 金融工具(續)

### 6b. 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可供出售投資、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、利息風險及其他價格風險)、信貸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。

#### 貨幣風險

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。

#### 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。

#### 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。本集團及本公司之股本價格風險主要集中於聯交所所報之股本工具。此外，本集團及本公司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。本集團及本公司承受之股本價格風險屬微不足道。

#### 信貸風險

於二零零九年十二月三十一日，因交易對手未能履行責任而將會導致本集團及本公司蒙受財務虧損之本集團及本公司承受最大之信貸風險乃源自財務狀況表所載之各項已確認財務資產之賬面值。

為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委任一組人員，專責釐定批核信貸額及進行其他監管程序，以確保能跟進有關逾期債務之追討事宜。就此方面，本公司董事認為，本集團及本公司之信貸風險已大幅減少。

由於交易對手均為具備國際信貸評級機構高信貸評級之銀行，故此流動資金之信貸風險有限。

信貸風險除集中於存放在數間高信貸評級銀行之流動資金外，本集團及本公司並無任何其他重大集中之信貸風險。

#### 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團及本公司監控及保持管理層認為足夠之現金及現金等價物水平，為本集團之營運提供資金並減輕現金流量波動之影響。

本集團及本公司財務負債於報告期間末之到期乃根據本集團及本公司被要求償還金融負債之最早日期之財務負債未貼現現金流量，惟須於一年內。



# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 6. 金融工具(續)

### 6c. 公平價值

財務資產及財務負債之公平價值乃以下列方式釐定：

- 附帶標準條款及條件並於活躍之流通市場買賣之財務資產及財務負債，其公平價值乃參考各自之市場所報買入及賣出價而釐定；
- 其他財務資產及財務負債(不包括衍生工具)之公平價值乃基於使用類似工具從可觀察之現行市場交易及交易商報價所得之價格之折讓現金流分析，根據一般公認定價模型釐定；

由於屬即時或短期到期，於綜合及本公司之財務狀況報表中報告之財務資產及財務負債賬面值與其公平價值相若。

#### 於財務狀況報表中確認之公平價值計量

下表提供於初始確認後按公平價值計量之金融工具分析，並根據其公平價值之可觀察程度分為第一級別。

有關第一級別的公平價值計量乃活躍市場內相同資產及負債之市場報價(未經調整)。

### 本集團及本公司

	千港元
於二零零九年十二月三十一日	
財務資產	
持作買賣投資－上市股本證券	711
於二零零八年十二月三十一日	
財務資產	
持作買賣投資－上市股本證券	734

## 7. 營業額

營業額指來自出售持作買賣投資之所得款項及租金收入總額。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額包括：		
－出售持作買賣投資之所得款項	—	11,874
－租金收入	10,596	—
	10,596	11,874

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料

本集團已採用由二零零九年一月一日起生效之香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號屬於披露準則，規定經營分部乃按本集團內部報告基準識別，而首席經營決策者將定期進行檢討，以分配分部資源及評估表現。相反，先前之準則（香港會計準則第14號「分部報告」）規定實體以風險及回報方式識別兩組分部（業務及地區）。本集團過去之主要報告形式為業務分部。與根據香港會計準則第14號釐定之主要報告分部相比，採用香港財務報告準則第8號並無導致重新指定本集團之報告分部。採用香港財務報告準則第8號亦無導致分部損益之基量基準有變。

在管理方面，本集團之經營及報告分部包括物業發展及投資、資金及投資以及證券買賣。該等分部乃以業務性質為基礎。

報告分部之詳情如下：

### **物業發展及投資：**

發展物業或投資物業賺取租金收入。物業發展為此分部之新業務，此業務乃透過截至二零零九年十二月三十一日止年度收購附屬公司所得。有關收購附屬公司之詳情載於附註31。

### **資金及投資：**

存款及證券投資以賺取利息收入、股息收入及資本增值之收入。

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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

### 分部收入及業績

以下為按報告分部分析本集團之營業額及業績：

截至二零零九年十二月三十一日止年度：

	物業發展 及投資 千港元	資金及投資 千港元	證券買賣 千港元	總計 千港元
<b>營業額</b>				
外部營業額	<b>10,596</b>	—	—	<b>10,596</b>
分部溢利(虧損)	<b>10,651</b>	—	<b>(5)</b>	<b>10,646</b>
未分配支出				<b>(11,764)</b>
除稅前虧損				<b>(1,118)</b>

截至二零零八年十二月三十一日止年度：

	物業發展 及投資 千港元	資金及投資 千港元	證券買賣 千港元	總計 千港元
<b>營業額</b>				
外部營業額	—	—	11,874	11,874
分部虧損	—	—	(722)	(722)
未分配支出				(12,304)
除稅前虧損				(13,026)

報告分部之會計政策與附註3所述本集團之會計政策相同。分部損益指各分部產生之損益(未分配董事酬金、銀行利息收入及其他總部行政開支)。此乃向首席經營決策者報告之方式，以作資源分配及表現評估。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

### 分部資產及負債

以下為按報告分部分析本集團之資產及負債：

#### 分部資產

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業發展及投資	<b>97,928</b>	38,000
資金及投資	—	—
證券買賣	<b>733</b>	734
總分部資產	<b>98,661</b>	38,734
未分配資產	<b>76,669</b>	2,491
綜合資產	<b>175,330</b>	41,225

#### 分部負債

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業發展及投資	<b>14,310</b>	1,704
資金及投資	—	—
證券買賣	—	—
總分部負債	<b>14,310</b>	1,704
未分配負債	<b>15,462</b>	60,009
綜合負債	<b>29,772</b>	61,713

就監察分部表現及分部之間之資源分配而言：

- 所有資產乃分配至報告分部，惟未分配資產除外，包括銀行結餘及現金以及若干未分配總部及公司資產；及
- 所有負債乃分配至報告分部，惟所得稅負債、遞延稅項負債及包括若干未分配總部及公司負債之未分配負債除外。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

### 其他分部資料

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業發展 及投資 千港元	資金及投資 千港元	證券買賣 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計入分部損益或分部資產 計量之款項：					
添置非流動資產	79,869	—	—	14	79,883
折舊	351	—	—	120	471
出售物業、廠房及設備之虧損	8	—	—	4	12
定期向首席經營決策者提供 但未計入分部損益計量 之款項：					
利息收入	—	—	—	45	45
所得稅支出	1,645	—	—	—	1,645

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業發展 及投資 千港元	資金及投資 千港元	證券買賣 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計入分部損益或分部資產計量 之款項：					
添置非流動資產	—	—	—	565	565
折舊	—	—	—	179	179
出售物業、廠房及設備之虧損	—	—	—	27	27
定期向首席經營決策者提供 但未計入分部損益計量之 款項：					
利息收入	—	—	—	—	—
所得稅支出	—	—	—	—	—

附註：非流動資產不包括金融工具。截至二零零九年十二月三十一日止年度添置之非流動資產包括透過業務合併收購所添置之79,062,000港元(二零零八年：零)。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

### 地區資料

本集團於兩個主要地區經營－中國及香港。

按地點劃分本集團來自外部客戶之營業額以及其非流動資產之資料詳述如下：

	來自外部客戶之營業額		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
中國	<b>10,596</b>	—	<b>95,223</b>	—
香港	—	11,874	<b>962</b>	38,458
	<b>10,596</b>	11,874	<b>96,185</b>	38,458

附註：非流動資產不包括金融工具。

### 有關主要客戶之資料

於有關年度來自客戶且佔本集團銷售總額10%以上之營業額如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
客戶A <sup>1</sup>	<b>10,596</b>	不適用 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 來自物業發展及投資租金收入之營業額。

<sup>2</sup> 有關收入並不佔本集團於該年度銷售總額10%以上。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 9. 所得稅支出

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	1,645	—

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)以及企業所得稅法執行法規，由二零零八年一月一日開始，中國附屬公司之稅率為25%。年內中國企業所得稅之支出已就以往年度滾存之稅務虧損獲寬減約3,508,000港元(大約相當於人民幣3,068,000元)。

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》，當中企業所得稅稅率由17.5%削減至16.5%，由二零零八年／零九年課稅年度起生效。

由於本集團於兩個年度並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。

由於本集團於兩個年度內在相關司法權區均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。

本年度之稅項與綜合全面收益報表之除稅前虧損對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前虧損	(1,118)	(13,026)
按本地所得稅稅率16.5%計算之稅項(二零零八年：16.5%)	(185)	(2,149)
在稅務上不能扣除開支之稅項影響	2,154	1,593
在稅務上不應課稅收入之稅項影響	(599)	—
應用過往未被確認之稅項虧損	(877)	—
未被確認之稅項虧損之稅項影響	271	556
於其他司法管轄區經營之附屬公司之稅率影響	881	—
本年度稅項	1,645	—

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 10. 年內虧損

年內虧損已扣除(計入)下列項目：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
董事酬金(附註11)	3,794	1,206
其他職員成本	2,629	1,859
退休福利計劃供款(除董事外)	59	39
員工成本總額	6,482	3,104
核數師酬金	380	280
折舊	471	179
租用物業之最低租金	1,411	1,452
處置物業、廠房及設備之虧損	12	27
股息收入	(18)	(24)
利息收入	(45)	—
來自投資物業之總租金收入	10,596	—
減：投資物業之直接經營支出	(442)	—
	10,154	—

## 11. 董事酬金

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
董事袍金：		
執行董事	300	300
非執行董事	300	300
獨立非執行董事	450	450
其他酬金：		
薪金及其他福利	2,730	148
退休福利計劃供款	14	8
酬金總額	3,794	1,206

截至二零零九年及二零零八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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 11. 董事酬金(續)

本公司年內各董事酬金載列如下：

### 董事袍金

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>執行董事：</b>		
黃文稀	150	150
張仲良	150	150
	<b>300</b>	300
<b>非執行董事：</b>		
黃世再	150	150
陳苡筱	150	150
	<b>300</b>	300
<b>獨立非執行董事：</b>		
鄭康祺	150	150
梁坤	150	150
林栢森	150	150
	<b>450</b>	450
<b>執行董事之薪金及其他福利：</b>		
黃文稀	390	148
張仲良(附註)	2,340	—
	<b>2,730</b>	148
<b>執行董事之退休福利計劃供款：</b>		
黃文稀	5	—
張仲良	9	8
	<b>14</b>	8
	<b>3,794</b>	1,206

附註：張先生已就本公司股份成功恢復買賣作出的努力及貢獻獲支付特殊花紅2,000,000港元。該款項已獲薪酬委員會批准。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 12. 僱員酬金

本集團最高薪之五名人士中，兩名(二零零八年：兩名)為董事，彼等之酬金已載列於附註11。

餘下三名(二零零八年：三名)最高薪人士之酬金如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金、津貼及實物利益	1,901	1,649
退休福利計劃供款	31	25
	<b>1,932</b>	1,674

彼等之酬金範圍屬於以下範圍：

	二零零九年 僱員數目	二零零八年 僱員數目
零至1,000,000港元	2	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—

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。

## 13. 股息

二零零九年內並無派付或擬派股息，而自報告期間末起亦無擬派任何股息(二零零八年：零)。

## 14. 每股虧損

每股基本虧損之計算乃根據以下數據得出：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年內虧損	(2,763)	(13,026)

	千股	千股
普通股之加權平均數	506,186	351,384

於兩個年度概無具攤薄效應的普通股發行在外，故每股攤薄虧損及每股基本虧損相同。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 15. 物業、廠房及設備 本集團

	土地及樓宇 千港元	傢具及裝置 千港元	電腦設備 千港元	機器 千港元	汽車 千港元	租賃裝修 千港元	總計 千港元
<b>成本值</b>							
於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 及二零零九年一月一日	—	189	73	—	—	405	667
添置	—	39	24	2	756	—	821
收購附屬公司時取得(附註31)	77,799	622	—	543	98	—	79,062
重新分類為投資物業(附註16)	(77,799)	—	—	—	—	—	(77,799)
兌換調整	—	(1)	—	(1)	(1)	—	(3)
出售	—	(59)	—	(1)	(21)	(6)	(87)
於二零零九年十二月三十一日	—	<b>790</b>	<b>97</b>	<b>543</b>	<b>832</b>	<b>399</b>	<b>2,661</b>
<b>累計折舊</b>							
於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及 二零零九年一月一日	—	83	52	—	—	74	209
本年度撥備	—	203	15	56	116	81	471
兌換調整	—	(1)	—	(1)	(1)	—	(3)
於出售時對銷	—	(58)	—	—	—	(2)	(60)
於二零零九年十二月三十一日	—	<b>227</b>	<b>67</b>	<b>55</b>	<b>115</b>	<b>153</b>	<b>617</b>
<b>賬面值</b>							
於二零零九年十二月三十一日	—	<b>563</b>	<b>30</b>	<b>488</b>	<b>717</b>	<b>246</b>	<b>2,044</b>
於二零零八年十二月三十一日	—	106	21	—	—	331	458

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 15. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	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
<b>成本值</b>				
於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及 二零零九年一月一日	129	31	405	565
添置	3	11	—	14
出售	—	—	(6)	(6)
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>	<b>132</b>	<b>42</b>	<b>399</b>	<b>573</b>
<b>累計折舊</b>				
於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及 二零零九年一月一日	24	10	74	108
本年度撥備	26	13	81	120
於出售時對銷	—	—	(2)	(2)
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>	<b>50</b>	<b>23</b>	<b>153</b>	<b>226</b>
<b>賬面值</b>				
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>	<b>82</b>	<b>19</b>	<b>246</b>	<b>347</b>
於二零零八年十二月三十一日	105	21	331	457

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

土地及樓宇	按租賃年期或20年(以較短者為準)
傢具及裝置	20%
電腦設備	33.33%
汽車	20%
機器	10%
租賃裝修	20%

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 16. 投資物業

本集團

	已竣工 投資物業 千港元
<b>公平價值</b>	
於二零零九年一月一日	—
重新分類自物業、廠房及設備(附註15)	77,799
於損益中確認之公平價值之增加淨額	3,390
<hr/>	
於二零零九年十二月三十一日	81,189

- (a) 投資物業乃位於中國內以中期租賃持有之土地上。
- (b) 投資物業之公平價值乃以與本集團無關連之獨立合資格估值師美國評值有限公司進行之估計計算。估值乃參考類似物業於相同地區及條件下之最近市價。
- (c) 所有本集團為賺取租金或資本增值用途而根據經營租賃持有之物業權益，均使用公平價值模式計量，分類為投資物業，並作為投資物業入賬。

## 17. 商譽

本集團

	千港元
<b>成本值</b>	
於二零零九年一月一日	—
收購附屬公司時產生	12,959
兌換調整	(7)
<hr/>	
於二零零九年十二月三十一日	12,952
<hr/>	
<b>減值</b>	
於二零零九年十二月三十一日	—
<hr/>	
<b>賬面值</b>	
於二零零九年十二月三十一日	12,952

就減值測試而言，商譽乃分配至現金產生單位。現金產生單位包括物業發展及投資分部下之兩間附屬公司，即金麗灣旅遊發展有限公司以及其附屬公司。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團之管理層釐定包括商譽之現金產生單位並無減值。

# 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(續)

現金產生單位之可收回款額乃根據使用中價值釐定。該計算方法使用以本集團管理層所批准為期5年之財務預算以及4.74%折讓率計算之流預測。5年期之現金流乃假設維持不變，增長率為零。折讓率乃基於有關融資利率。本集團之管理層相信任何該等假設之合理可能變動均不會導致現金產生單位之賬面總值超過現金產生單位之可回收總額。

## 18. 可供出售投資

### 本集團

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份		
海外		
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		
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)		
從於附屬公司之投資作重新分類	919	919
已確認減值虧損	(919)	(919)
	—	—
	—	—

上述投資指由私人公司發行之非上市股份。於各報告期間末，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。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 18. 可供出售投資(續)

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。於二零零九年十二月三十一日，本集團於HCG擁有0.23%(二零零八年：0.65%)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) 於報告期間末，本集團於荷澤擁有11.2%(二零零八年：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) 於報告期間末，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) 於報告期間末，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。

## 19. 收購附屬公司之預付款項

本集團及本公司

有關款項為收購金麗灣旅遊發展有限公司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31。

## 20. 其他應收款項

本集團

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他應收款項	7,648	4,608
減：呆壞賬撥備	(3,720)	(3,720)
	<b>3,928</b>	888

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 20. 其他應收款項(續)

本公司

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他應收款項	1,870	922
減：呆壞賬撥備	(35)	(35)
	<b>1,835</b>	887

本集團及本公司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。

## 21. 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。本集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度作悉數撥備。於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，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。

## 22. 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。



# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 22. 於資產管理公司之存款(續)

### 本集團(續)

截至二零零九年及二零零八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。截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，最高未償還結餘為32,586,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，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。

## 23. 持作買賣投資

### 本集團及本公司

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
在香港上市之股本證券，按公平價值	711	734

## 24. 銀行結餘及現金

### 本集團

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行存款及現金	44,506	1,145
初始年期超過三個月之定期存款	30,000	—
	74,506	1,145

### 本公司

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行存款及現金	11,790	1,137
初始年期超過三個月之定期存款	30,000	—
	41,790	1,137

於二零零九年十二月三十一日，定期存款的定息為每年0.4厘。於二零零九年十二月三十一日，其他銀行存款之市場利率為每年0.001厘至0.1厘(二零零八年：零)。

## 25. 應付附屬公司款項

此款項乃無抵押、免息及須應要求償還。

## 26. 應付董事款項

於二零零八年十二月三十一日之款項乃無抵押、免息及須應要求償還。該等款項已於截至二零零九年十二月三十一日止年度清還。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 27. 股本

	股份數目		股本	
	二零零九年 千股	二零零八年 千股	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
每股0.4港元之普通股				
法定				
年初	1,000,000	1,000,000	400,000	400,000
於二零零九年十月二十三日增加	1,500,000	—	600,000	—
年末	2,500,000	1,000,000	1,000,000	400,000
已發行及繳足				
年初	351,384	351,384	140,553	140,553
公開發售時發行	421,661	—	168,665	—
年末	773,045	351,384	309,218	140,553

於二零零九年八月二十日，本公司按面值發行及配發合共421,660,800股每股0.4港元之股份，已收取總代價約168,665,000港元。該等普通股與其他已發行普通股在各方面均享有同等權益。

## 28. 遞延稅項負債

### 本集團

以下為本年度及過去年度確認之主要遞延稅項負債及其變動：

	重估投資物業 千港元
於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	—
收購附屬公司應佔(附註31)	12,723
於二零零九年十二月三十一日	12,723

於報告期間末，本集團尚未動用之稅務虧損約為13,334,000港元(二零零八年十二月三十一日：11,689,000港元)可用以抵銷未來溢利。因未能預見未來溢利流量，故並未就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。該等稅項虧損可無限期結轉。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 29. 於附屬公司之權益

本公司

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本值	10,001	1
應收附屬公司款項	637,710	544,093
	647,711	544,094
已確認減值虧損	(544,156)	(544,094)
	103,555	—

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報告期間末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。

本公司於二零零九年及二零零八年十二月三十一日之附屬公司詳情載於附註36。

## 30. 股份溢價及儲備

本公司

	股份溢價 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	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)
本年度虧損	—	(11,688)	(11,688)
於二零零九年十二月三十一日	37,978	(210,001)	(172,023)

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。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 31. 收購附屬公司

於二零零九年二月十二日，本集團收購金麗灣旅遊發展有限公司及其附屬公司（「金麗灣」）之100%已發行股本，代價為人民幣70,000,000元（大約相當於79,298,000港元）。此項收購乃以購買法計算。收購產生之商譽約為12,959,000港元。

交易中收購之資產淨值以及所產生之商譽如下：

	合併前被 收購方之賬面值 千港元	公平價值調整 千港元	公平價值 千港元
所收購之資產淨值：			
物業、廠房及設備	28,171	50,891	79,062
遞延稅項負債	—	(12,723)	(12,723)
	28,171	38,168	66,339
商譽			12,959
			79,298
總代價以下列方式支付：			
年內支付現金			29,970
去年收購附屬公司之預付款			38,000
保留代價(附註)			11,328
			79,298
收購產生的淨現金流出			
年內支付之代價			29,970

附註： 餘額人民幣10,000,000元（大約相當於11,328,000港元）須於中國附屬公司於賣方之協助下就具體之新土地取得國有土地使用證起計七日內支付予賣方。倘未能取得國有土地使用證，則將就總代價及商譽作出調整。

收購金麗灣產生商譽，乃由於收購已付代價實質包括有關金麗灣之預計收益增長、未來市場發展及總體人手之得益。該等得益並非與商譽分開確認，乃因其不符合可識別無形資產之確認條件。

金麗灣由收購之日至報告期間末期間對本集團之營業額及溢利出資約為10,596,000港元及8,186,000港元。

倘收購於二零零九年一月一日完成，本集團期內之營業額將約為10,734,000港元，而期內虧損將約為3,645,000港元。備考資料僅用作呈列用途，並非為倘收購於二零零九年一月一日完成，本集團實際達到收益及經營業績之必需指標，亦非有意預計日後業績。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 32. 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」)。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。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。

本集團於中國之附屬公司遵守適用之中國法規，參與有關地方政府機關推行之社會保障計劃。保費由本集團按有關中國法律規定之僱員薪金之特定比例承擔。

於綜合全面收益報表確認之總開支約73,000港元(二零零八年：47,000港元)指本集團應按計劃規則訂明之比率或金額支付予該等計劃之供款。

## 33. 經營租賃承擔

### 本集團及本公司作為承租人

於報告日期末，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：

#### 本集團

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	974	812
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,088	—
五年後	4,539	—
	<b>6,601</b>	812

#### 本公司

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	882	812
第二至第五年(包括首尾兩年)	735	—
	<b>1,617</b>	812

經營租賃款項指本集團就其若干辦公室物業及土地之應付租金。經磋商之租賃為期兩年至五十年，而租金則定為兩至五年固定不變。

經營租賃款項指本公司就其辦公室物業之應付租金。租賃年期為二年，而租金在二年內固定不變。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 33. 經營租賃承擔(續)

### 本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為10,596,000港元(二零零八年：零)。預期物業將持續產生租金收益13%。所持有之一切物業於未來五年已獲租戶承租。

於報告期間末，本集團與租戶訂立下列未來最低租金付款：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	14,866	—
第二至第五年(包括首尾兩年)	18,582	—
	33,448	—

## 34. 資本承擔

### 本集團及本公司

	二零零九年 千港元	二零零八年 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	876	—
已簽約但未於財務報表內撥備之有關建設投資物業之資本支出	4,886	—
已簽約但未於財務報表內撥備之有關收購附屬公司之資本支出	—	41,298

## 35. 關連人士交易

### 主要管理人員之薪酬

於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度，主要管理層成員之薪酬詳情已分別於附註11及12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。

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 36. 附屬公司詳情

於二零零九年及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/ 已繳/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
中國匯通集團有限公司 (前稱滙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
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

# 財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 36. 附屬公司詳情(續)

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日本公司之附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營業務地點	已發行股本/ 已繳/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 %	
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
富悅國際投資有限公司	香港	6,160,000股每股面值1美元之普通股	—	100	投資控股
穎迦有限公司	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
金麗灣旅遊發展有限公司#	香港	10,000股每股面值1港元之普通股	—	100	投資控股
海豐金麗灣度假村有限公司#	中國	7,292,429美元	—	100	經營度假村業務
滙通天下金融控股有限公司#	香港	10,000,000股每股面值1港元之普通股	100	—	不活動
滙通基金有限公司#	香港	10,000,000股每股面值1港元之普通股	—	100	不活動
中國滙通證券有限公司#	香港	10,000,000股每股面值1港元之普通股	—	100	不活動

\* 此等公司並無固定主要營業地點。

# 本集團之新附屬公司。

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。

## 37. 更改公司名稱

根據於二零零九年十月二十三日通過之特別決議案以及於二零零九年十一月九日獲公司註冊處處長批准，於二零零九年十一月九日，本公司之英文名稱由「Beauforte Investors Corporation Limited」改為「Waytung Global Group Limited」，而中文名稱則由「寶福集團有限公司」改為「滙通天下集團有限公司」。

## 38. 報告期後事項

於二零零九年十二月三十一日後，本集團建設供水管連接中國廣東省汕尾市海豐縣梅隴鎮平安洞至鮎門鎮。直至本報告日期，本集團已支付建設成本合共約4,700,000港元。



# 財務摘要

	截至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	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>業績</b>					
營業額	<b>10,596</b>	11,874	—	126,137	41,199
本年度虧損	<b>(2,763)</b>	(13,026)	(5,721)	(326,802)	(78,755)

	於十二月三十一日				
	二零零九年 千港元	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
<b>資產及負債</b>					
資產總值	<b>175,330</b>	41,225	6,097	629	359,860
負債總值	<b>(29,772)</b>	(61,713)	(13,559)	(2,640)	(35,068)
資產(負債)淨值	<b>145,558</b>	(20,488)	(7,462)	(2,011)	324,792