



# 環球動力控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00231)

年報  
2009



# 目 錄

	頁次
公司資料	2
執行董事報告	3
董事簡歷	5
企業管治報告	7
董事會報告	11
獨立核數師報告	15
綜合收益表	17
綜合全面收益表	18
綜合財務狀況表	19
綜合權益變動表	21
綜合現金流量表	23
綜合財務報表附註	25
五年財務概要	81
投資物業表	82

## 董事

### 執行董事

張國東先生  
鍾國興先生

### 非執行董事

梁惠欣小姐

### 獨立非執行董事

董安生博士  
孔慶文先生

## 審核委員會

董安生博士(委員會主席)  
孔慶文先生

## 薪酬委員會

董安生博士(委員會主席)  
鍾國興先生  
孔慶文先生

## 提名委員會

董安生博士(委員會主席)  
鍾國興先生  
孔慶文先生

## 授權代表

鍾國興先生  
陳筠栢先生

## 公司秘書

陳筠栢先生

## 核數師

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

## 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行股份有限公司(香港分行)

## 股票登記過戶處主登記處

Butterfield Fuucrum Group (Bermuda) Limited  
Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke  
Bermuda

## 香港分處

卓佳登捷時有限公司  
香港皇后大道東28號  
金鐘匯中心26號

## 註冊辦事處

Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke  
Bermuda

## 主要營業地點

香港九龍紅磡都會道10號  
都會大廈22樓2212-2217室

## 網址

[www.dgholdings.com.hk](http://www.dgholdings.com.hk)

## 股份代號

00231

## 執行董事報告

本人謹此代表董事會同仁向各股東提呈環球動力控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之週年報告。

### 業績

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得的經審核綜合營業額為22,568,000港元(二零零八年：66,114,000港元)，比去年下跌66%；而虧損淨額則為18,170,000港元(二零零八年：25,895,000港元)，比去年減少30%。

### 業務回顧

於回顧年度內，本公司的主要業務仍是投資控股，而投資物業的租金收入，仍然是本集團的主要收益來源。

本公司於年內完成哈爾濱環球動力置業有限公司(「哈爾濱環動置業」)餘下30%權益的收購，本集團從而得以完全控制哈爾濱環動置業的業務表現，並提升哈爾濱環動置業對本集團之溢利貢獻，而無須減除少數股東權益。在回顧年度內，哈爾濱商場的租金收入，佔本集團總營業額73%，哈爾濱商場並錄得重估收益。

隨著完成在廣東省珠海市的珠海市香泉酒店有限公司收購，於回顧年度內，本集團已開始授出香泉酒店的經營權，以收取承包費，承包費收入佔本集團總營業額的17%。作為收購香泉的部分代價，本公司於回顧年度內發行了320,837,000股新股，本公司的資本基礎因而亦得以提高。

我們在2008年開始沾手國內的酒類貿易業務，但效果未如理想，因此已於回顧年度內終止該些業務。

### 前景及展望

展望未來，二零一零年將是本集團的一個里程碑。本公司股東已於二零一零年四月十六日通過決議，在完成必要的登記和存檔手續後，本公司的名稱將正式更改為「Madex International (Holdings) Limited」及採納「盛明國際(控股)有限公司」為本公司的第二名稱，屆時本公司的企業形象將會煥然一新。本集團亦很快會搬至自置的辦公室物業辦公。我們相信這些舉措將有助振奮員工的士氣，並提升我們的投資者和商業夥伴的信心。

我們亦堅信，在目前的寬鬆貨幣政策和低利率環境下，全球經濟將會持續復甦，因此，我們在二零一零年比二零零九年可以享有更好的營商環境。

在可預見的將來，我們仍將繼續專注於中國大陸物業投資的核心業務。然而，我們會放眼於其他有潛質的投資機會，務求提高我們的長期業績表現。

### 流動資金、財務資源、資產抵押、資本與負債比率及資本承擔

本集團於二零零九年十二月三十一日的流動資產及流動負債分別為76,819,000港元及79,257,000港元。本集團的有抵押銀行貸款總額為97,362,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之主要資產抵押為銀行結餘3,258,000港元及投資物業331,066,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資本承擔為購買辦公室物業的30,757,000港元。

本集團於二零零九年十二月三十一日之資本與負債比率為46%，該比率乃按本集團之負債總額除以其資產總值計算。

### 外匯風險

由於本集團主要在中國經營業務，而所有資產及負債均以人民幣或港元計算，董事相信本集團業務所承受的匯率風險並不重大，因此目前並無採取任何對沖措施。

### 或然負債

於二零零九年十二月三十一日後，本集團收到一封由一名獨立第三者發出之法律函件，申索其於一份已過去之分銷權合同下之權利。董事根據最新情況及所得之法律意見，將就此申索採取抗辯行動。按董事之意見，本集團具有有效及強而有力的抗辯理據，即使或會由此而起訴訟，亦不會因而承受重大之財務虧損。據此，於二零零九年十二月三十一日之綜合財務報表內並沒有為任何申索及其他成本作出撥備。

### 僱員及酬金政策

本集團共僱用約50名員工，員工薪酬乃按工作性質及市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以推動及獎勵個人工作表現。本集團已參加強制性公積金計劃。本集團亦會不時向員工提供在職訓練。本集團目前並無為員工設立任何購股權計劃。

### 致謝

董事會同人、管理層各成員及全體僱員為達成本集團之目標而專心致志，大力承擔，本人謹此衷心致謝。此外，本集團得到各股東、投資者及業務夥伴不斷支持及信賴，本人亦一一表示謝意。

鍾國興

執行董事

香港，二零一零年四月十六日

## 董事簡歷

### 執行董事

**張國東先生**，33歲，自二零零九年三月一日起出任公司之執行董事。張先生持有會計學學士學位，並為中國註冊會計師，現正攻讀會計碩士(MPAcc)學位。張先生曾於北京及珠海德豪國際利安信隆會計師事務所擔任項目經理，又曾出任德豪國際深圳大華天誠會計師事務所部門經理，主要從事境內外上市公司財務審計與諮詢，以及稅務策劃等工作。彼亦先後獲大辛貿易(上海)有限公司及上海潤物實業投資有限公司委任為財務總監。張先生熟悉國內及國際的會計制度和法律法規，財務知識豐富。

**鍾國興先生**，43歲，自二零零九年八月十一日起出任本公司之執行董事。鍾先生畢業於湖南大學工業會計專業，並持有亞洲(澳門)國際公開大學工商管理碩士學位。鍾先生曾任中國銀行珠海市分行科長及中國東方資產管理公司廣州辦事處副總經理，又曾出任珠海國際金融大廈(集團)公司、珠海洪灣燃機發電有限公司、珠海裕華聚脂有限公司董事長及東方保利達資產管理公司總經理。

### 非執行董事

**梁惠欣小姐**，24歲，自二零零九年八月十一日起出任本公司之非執行董事。梁小姐持有美國俄勒岡大學(University of Oregon)經濟及政治學理學士學位，彼之前曾於新加坡銀行界任職。梁小姐於二零零八年起出任上海盛鑫商業管理有限公司的董事長。梁小姐是本公司控權股東梁文貫先生的女兒。

### 獨立非執行董事

**董安生博士**，58歲，自二零零六年一月六日起出任本公司之獨立非執行董事。董博士持有中國西北政法學院法學學士學位、中國人民大學法學碩士學位及法學博士學位。董博士法律知識精湛，曾於中國大陸、香港及台灣的大學授課，並曾為多家公司申請在中國大陸及香港上市時擔任其中國法律顧問。

董博士現時為北京首都國際機場股份有限公司（於香港聯交所上市）、北京王府井百貨（集團）股份有限公司（於上海證券交易所上市）、京東方科技集團股份有限公司（於上海證券交易所上市）及四川西部資源股份有限公司（於上海證券交易所上市）之獨立非執行董事。於過去三年，董博士曾擔任中金黃金股份有限公司（於深圳證券交易所上市）之獨立非執行董事。

**孔慶文先生**，39歲，自二零零九年九月二十三日起出任本公司之獨立非執行董事。孔先生持有西悉尼大學工商管理碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、香港稅務學會會員及香港華人會計師公會會員。孔先生於企業融資、會計、審計及稅務方面具有逾十三年工作經驗，現為一間執業會計師事務所之負責人。彼亦為上海策略置地有限公司（股份代號：164）之獨立非執行董事。於過去三年，孔先生曾擔任星美國際集團有限公司（股份代號：198）之獨立非執行董事。該兩間公司均於香港聯合交易所有限公司主板上市。

## 企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)致力維持有關法定及監管標準，並緊守企業管治之原則，強調透明、獨立及問責。為了達到與公司有相關利益者對企業管治水平不斷提升的期望，以及符合日趨嚴謹的法規要求，董事會不時檢討本公司的企業管治守則。

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)發出的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(《上市規則》)的《企業管治常規守則》(「管治守則」)訂明兩個管治層次第一層是強制守則條文—上市公司必須遵守，或對任何偏離守則條文的情況作出解釋；而第二層則是建議最佳常規—鼓勵上市公司加以遵守，但毋須披露偏離常規的情況。除了於本報告內所指述的偏離外，本公司已遵守管治守則中的強制守則條文。

### 董事會

董事會肩負指導和帶領公司發展之重任。董事會各成員，無論個別或共同行事，都必須真誠地以公司及股東的整體利益為依歸。

董事會由兩名執行董事、一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成。董事會已設立數個委員會，監察本公司不同範疇之事務。本公司之董事會及各委員會成員之組成及各委員會的職責於本報告內有進一步之描述。各董事會成員之間沒有財務、業務、親屬或其他重大或相關之關係。

於回顧年度，各董事出席董事會會議及各委員會會議的次數載於下表。括號內的數字為有關董事會成員或各委員會成員(視情況而定)期間內可出席會議的最高次數。

	附註	出席／(相關)之會議			
		董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會
<b>執行董事</b>					
陳榮鑫先生	1	8/(8)	N/A	3/(3)	2/(2)
李永森先生	2	4/(4)	N/A	N/A	N/A
張國東先生	3	10/(11)	N/A	N/A	N/A
鍾國興先生	4	5/(5)	N/A	N/A	N/A
<b>非執行董事</b>					
梁惠欣小姐	5	2/(2)	N/A	N/A	N/A
<b>獨立非執行董事</b>					
董安生博士		11/(12)	2/(3)	4/(4)	2/(2)
潘昭先生	6	3/(5)	1/(1)	1/(2)	0/(1)
武鳳春先生	7	11/(12)	3/(3)	4/(4)	2/(2)
孔慶文先生	8	2/(2)	N/A	0/(0)	1/(1)



附註：

1. 於二零零九年八月十九日停任行政總裁及執行董事。
2. 於二零零九年六月三十日退任執行董事。
3. 於二零零九年三月一日獲委任為執行董事。
4. 於二零零九年八月十一日獲委任為執行董事。
5. 於二零零九年八月十一日獲委任為非執行董事。
6. 於二零零九年七月一日辭任獨立非執行董事。
7. 於二零一零年三月十九日辭任獨立非執行董事。
8. 於二零零九年九月二十三日獲委任為獨立非執行董事。

各獨立非執行董事已按上市規則指引，以書面向本公司確認其獨立性。據此，本公司認為該等獨立非執行董事確屬獨立人士。

於本報告日，本公司董事之個人履歷詳載於本年報第5頁至第6頁。基於董事會的組合及每位董事之技能、學識和專業知識，董事會相信其架構已能恰當地提供足夠之監察，以保障集團和股東的利益。董事會將定期檢討其組合，以確保其在專業知識、技能及經驗方面維持合適的平衡，藉以繼續有效地監管本公司之業務。

董事之薪酬乃按其職務及責任，以及本公司之業績及市況釐訂。關於本公司各董事於回顧年度內之董事酬金載於財務報表附註13。

### 董事之委任及重選

年度內，新董事的委任，是先經過提名委員會及再向董事會推薦後，再由董事會在考慮候選人之專業知識、經驗、誠信及是否有所承擔方行決定。

根據本公司的章程細則（「細則」），所有董事（惟主席及／或董事總經理除外）須於本公司之股東週年大會上輪值告退，並接受重選。於年內獲董事會委任之董事亦須在獲委任後之首次股東週年大會上退任，但有資格膺選連任。再者，於每屆股東週年大會上須有三分之一或（如董事會人數不是三或三的倍數）最接近但不超過三分之一的董事（不包括主席及／或董事總經理）退任。

現行有關董事退任之細則與管治守則有下列之偏離事項：(i)主席及／或董事總經理毋須輪值告退；(ii)獲委任填補臨時空缺的董事須在其獲委任後之首次股東週年大會（而非首次股東大會）上告退並接受股東重選；及(iii)沒有明確地要求每名須輪值告退的董事最少每三年退任一次。董事會會不時檢討上述制度，並於有需要時作出修改。

# 企業管治報告

## 未符獨立非執行董事之最低人數規定

於回顧年度內，本公司之獨立非執行董事人數曾下降至少於三名。本公司已於三個月內委任一名新任獨立非執行董事，以符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第3.10(1)條所載之最低人數規定。於本報告日期，本公司之獨立非執行董事亦有一名出缺，本公司會盡快委任人選。

## 主席與行政總裁

於回顧年度內，本公司並無主席，而自二零零九年八月十九日起行政總裁之職位尚未有人填補。本公司的決定均由執行董事集體決定。

## 非執行董事的任期

守則條文A.4.1訂明非執行董事的委任應有指定任期，並須予重選。現時，本公司所有獨立非執行董事均無特定任期，惟須根據細則輪值告退。因此，本公司認為已採取適當措施以遵守此守則條文。

## 審核委員會

審核委員會成員由全體獨立非執行董事組成。該委員會負責審閱本集團之財務資料及監察本集團之財務匯報制度和內部監控程序等事宜。該委員會亦負責評核本集團的中期及全年業績，然後向董事會建議應否接納。該委員會在履行此等職務時，可不受限制地接觸相關人士、記錄、外聘核數師及高級管理層。

審核委員會有書面訂明職權範疇，其條款與守則規定所訂明者同樣嚴謹。

## 薪酬委員會

薪酬委員會成員由全體獨立非執行董事及一名執行董事組成，負責檢討及釐訂董事及高級管理人員的薪酬及福利。該委員會由獨立非執行董事擔任主席。

薪酬委員會有書面訂明職權範疇，其條款與守則規定所訂明者同樣嚴謹。

## 提名委員會

提名委員會成員由全體獨立非執行董事及一名執行董事組成，負責審閱有關董事會架構及向董事會推薦董事委任及重新委任的事宜。該委員會由獨立非執行董事擔任主席。

提名委員會有書面訂明職權範疇，其條款與守則規定所訂明者同樣嚴謹。

### 董事在編製財務報表的責任

董事負責監督每個財政期間會計賬目的編製，以確保賬目能夠真實和公平地反映該期間本集團的財政狀況、業績與現金流量。本公司會計賬目之編製均符合所有有關之法規及適用的會計準則。董事有責任確保採納和連貫地應用合適之會計政策，以及作出審慎和合理的判斷和估計。

### 內部監控

董事會全權負責維持本集團健全和有效的內部監控系統，本集團的內部監控系統包括界定管理架構及其相關的權限，保管資產以防擅用、確定適當的會計紀錄得以保存並可提供可靠的財務資料供內部使用或對外發放，並確保符合相關法例與規則。上述監控系統旨在合理地保證並無重大失實陳述或損失，並監察本集團營運系統的運作，以求達致本集團的營商目標。

### 核數師之酬金

中信永和(香港)會計師事務所有限公司於二零零九年九月二十三日獲委任為本公司之獨立核數師，接替於二零零九年六月三十日周年股東大會中退任之陳葉馮會計師事務所有限公司。於回顧年度之法定核數服務酬金為港元625,000。核數師於回顧年度內並沒有為本公司及其附屬公司提供其他非核數服務而收取費用。

核數師有關財務匯報的責任載於第15頁的「獨立核數師報告」中。

### 董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。經本公司查詢後，所有董事已確認，彼等於本期間一直遵守標準守則所載之規定準則。

### 與股東的溝通

本公司相當重視與股東及投資者建立有效溝通。本公司在中期報告及年報內提供有關本公司及其業務的資料，是溝通的一種方式。

本公司視股東週年大會為一個提供董事會與股東直接溝通的良機。全體董事、高級管理人員及獨立核數師均盡量出席股東週年大會，以回應股東提問。董事會亦歡迎股東就涉及本集團的事項提出意見，並鼓勵他們出席股東大會，直接向董事會或管理層反映他們關注的事項。

# 董事會報告

董事會謹此提呈截至二零零九年十二月三十一日止年度之報告書及本公司與本集團之經審核財務報表，以供省覽。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司及聯營公司之業務詳情分別載於財務報表附註41及22。於本年度內本集團之主要業務性質並無轉變。

## 分類資料

截至二零零九年十二月三十一日止年度按主要業務劃分及按地域劃分之本集團營業額與經營業務虧損分析載於財務報表附註8。

## 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虧損及本集團於該日之財政狀況載於財務報表第17至24頁。

董事會並不建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度任何股息(二零零八年：無)。

## 財務摘要

本集團截至二零零九年十二月三十一日止之過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債概要，載於本年報第81頁。概要乃摘錄自經審核財務報表及已作適當之重新分類，不屬經審核財務報表之一部分。

## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註17。

## 投資物業

本集團投資物業之變動詳情及變動之原因載於財務報表附註19。

## 股本

本公司之股本於本年度內及其後之變動詳情及變動之原因載於財務報表附註36。

## 儲備

本公司及本集團之儲備變動詳情分別載於財務報表附註44及第21至22頁。

## 可供分派儲備

本公司於二零零九年十二月三十一日，並無任何可供分派予本公司權益股東之儲備。

## 主要客戶及供應商

於年度內，本集團五大客戶佔總銷售額多於30%。五大供應商佔總採購額少於30%。主要客戶之詳情載於財務報表附註8。

## 董事

本年度及截至本報告日，本公司之董事會成員如下：

### 執行董事

陳榮鑫先生 (於二零零九年八月十九日停任)  
李永森先生 (於二零零九年六月三十日退任)  
張國東先生 (於二零零九年三月一日獲委任)  
鍾國興先生 (於二零零九年八月十一日獲委任)

### 非執行董事

梁惠欣小姐 (於二零零九年八月十一日獲委任)

### 獨立非執行董事

董安生博士  
潘昭先生 (於二零零九年七月一日辭任)  
武鳳春先生 (於二零一零年三月十九日辭任)  
孔慶文先生 (於二零零九年九月二十三日獲委任)

根據本公司之公司細則第100條規定，鍾國興先生、孔慶文先生及梁惠欣小姐須於週年大會上依章退任，而根據本公司之公司細則第109(A)條規定，張國東先生須於週年大會上依章退任，彼等均符合資格且願意膺選連任董事。

## 董事之服務合約

張國東先生、鍾國興先生及梁惠欣小姐分別與本公司簽訂為期三年的服務合約，生效分別為二零零九年三月一日、二零零九年八月十一日及二零零九年八月十一日，其後將會持續生效，除非按照服務合約條款予以終止。

各獨立非執行董事與本公司並無簽訂服務合約，彼等並無特定任期，惟均須於週年大會依章退任，但有資格重選連任。

除上述服務協議外，擬於週年大會重選之董事，均沒有與本公司簽訂必須本公司作出賠償(法定賠償除外)否則不可於一年內終止的服務協議。

## 董事擁有之合約權益

於結算日或本年度內任何時間，各董事於本公司、其控股公司或其任何附屬公司所訂立之任何重要合約內，均無任何直接或間接之實際利益。

## 董事之股本證券權益

於二零零九年十二月三十一日，概無董事、最高行政人員或彼等之聯繫人士於本公司或其相聯法團之任何股份、相關股份或可認購其證券之權利中擁有而須記錄於本公司按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條而存置之登記冊內之權益或淡倉，或則依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」)所載上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

# 董事會報告

## 董事購買股份之權利

年內並無給予本公司各董事、彼等各自之配偶或十八歲以下子女透過收購本公司之股份或債券而獲取利益之權利，彼等亦無行使該等權利；或本公司或其任何附屬公司及同系附屬公司並無訂立任何安排，致使董事在任何其他法人團體獲取該等權利。

## 主要股東

於二零零九年十二月三十一日，本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊所載錄，以下人士直接或間接擁有或被視為擁有本公司已發行股本5%或以上之權益：

### (a) 於股份之好倉：

主要股東名稱	附註	每股面值0.05港元的普通股數目			持股百分比
		個人權益	公司權益	權益總計	
梁文貫先生(「梁先生」)	1	125,412,000	2,084,549,171	2,209,961,171	56.19%
格力集團(香港) 有限公司(「格力」)	1	-	723,970,000	723,970,000	18.41%

附註1：盛明國際有限公司(「盛明」)(由梁先生全資擁有的公司)將其723,970,000股股份抵押予格力，故格力亦被視為持有該些股份的權益。而王剛先生及董太金先生各持有格力50%之權益，故分別被視為持有全部723,970,000股之權益，(相等於本公司於二零零九年十二月三十一日全部已發行股份的18.41%)。

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條而存置之股東登記冊內並無淡倉之記錄。

### (b) 於本公司附屬公司股份之好倉：

附屬公司名稱	主要股東名稱	持股百分比
濱州惠豐三維農業發展有限公司	無棣縣東黃農業綜合開發中心	49%

除上文披露者外，於二零零九年十二月三十一日，董事概不知悉除董事及本公司行政總裁外有任何其他人士(包括董事／候任董事為其僱員之公司)於股份或相關股份(包括該等股本相關購股權之任何權益)中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況在本集團任何成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

### 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例均無有關優先購買權之條款，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於回顧年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

### 報告期末後事項

本集團主要報告期末後事項之詳情載於財務報表附註42。

### 審閱年度業績

本公司之審核委員會已審閱本年度之業績。

### 管理合約

年內並無就有關本公司整體業務或其他任何主要部份之管理及行政訂立或訂有任何合約。

### 關連人士及關連交易

本集團之管理合約、關連人士及關連交易之詳情載於財務報表附註37。

### 重大合約

除下文披露者外，本公司或其附屬公司於年內並無訂立重大合約（於日常業務中訂立之合約除外）：

- (1) 於二零零九年十二月二十三日，本集團簽訂一份臨時買賣協議，以代價31,756,800港元購入位於香港之辦公室物業。

### 訴訟

本集團之訴訟之詳情載於財務報表附註31。

### 公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就其董事所知，於本報告之日，本公司已達上市規則所規定本公司已發行股份不少於25%之足夠公眾持股量。

### 核數師

信永中和（香港）會計師事務所有限公司於即將舉行之周年股東大會任滿告退，本公司將於大會上提呈一項決議案，以續聘該公司為本公司之獨立核數師。

代表董事會

張國東  
執行董事

香港，二零一零年四月十六日

# 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：環球動力控股有限公司各股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已完成審核環球動力控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第17頁至第80頁之綜合財務報表，報告包括 貴公司於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他闡釋附註。

## 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事負責遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報表準則及香港公司條例披露規定，編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。該責任包括設計、實施及維持與編製真實而公平地列報之綜合財務報表相關之內部監控，以確保並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)，選擇並應用適當之會計政策；及在不同情況下作出合理之會計估算。

## 核數師之責任

我們之責任是根據我們審核工作之結果，對該等綜合財務報表表達意見，並根據百慕達公司法第90條之規定編製，並僅向全體股東作出報告，除此以外本報告並無其他用途。我們並不會就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則進行審核。該等準則規定我們遵守道德規定以計劃及進行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否存有任何重大錯誤陳述。

審核包括進程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關之審核憑證。選取之該等程序取決於核數師之判斷，包括評估綜合財務報表之重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製真實公平呈列綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對該公司之內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策是否合適及所作出之會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表之整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分恰當之審核憑證，為我們之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之綜合財務報表真實而公平地反映 貴集團於二零零九年十二月三十一日之財政狀況，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為編製。

## 強調事項

在不作出保留意見之情況下，我們謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2，此附註顯示 貴集團於二零零九年十二月三十一日之流動負債超過其流動資產約2,438,000港元。此情況顯示存在重大不明朗因素，可能對 貴集團持續經營之能力構成疑問。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

陳永傑

執業證書編號：P03224

香港

二零一零年四月十六日

# 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
收益	9	22,568	66,114
銷售成本		(6,355)	(49,521)
毛利		16,213	16,593
其他收益	9	465	4,042
收購一家附屬公司額外權益之負商譽	35(i)	4,136	–
收購一家附屬公司之負商譽	35(ii)	–	96
投資物業公平值變動	19	28,345	–
就應收賬款及其他應收款項確認之減值虧損		(25,064)	–
就物業、廠房及設備確認之減值虧損		–	(9,409)
分銷成本		(1,443)	(1,368)
行政費用		(28,565)	(30,545)
融資成本	10	(4,801)	(4,833)
稅前虧損		(10,714)	(25,424)
所得稅開支	11	(7,456)	(471)
本年度虧損	12	(18,170)	(25,895)
應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(18,357)	(27,134)
少數股東權益		187	1,239
		(18,170)	(25,895)
每股虧損	16		
– 基本及攤薄		(0.48)港仙	(1.21)港仙

# 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	<b>(18,170)</b>	(25,895)
其他全面收益		
換算海外業務產生之匯兌差額及本年度其他綜合收益 (扣除稅項)	-	12,694
本年度全面開支總額	<b>(18,170)</b>	(13,201)
應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	<b>(18,357)</b>	(17,717)
少數股東權益	<b>187</b>	4,516
	<b>(18,170)</b>	(13,201)

# 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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	<b>4,075</b>	4,708
預付租約款	18	<b>5,549</b>	5,985
投資物業	19	<b>331,066</b>	302,721
無形資產	20	<b>48,205</b>	–
可供銷售投資	21	–	–
聯營公司權益	22	–	–
收購物業之已付按金	23	<b>1,000</b>	–
收購附屬公司之已付按金	23	–	21,351
長期其他應收款項	24	–	5,682
		<b>389,895</b>	340,447
<b>流動資產</b>			
存貨	25	<b>2,727</b>	3,223
應收賬款及其他應收款項	26	<b>6,388</b>	32,229
已抵押及有限制銀行結餘	27	<b>3,258</b>	2,931
銀行結餘及現金	27	<b>64,446</b>	80,680
		<b>76,819</b>	119,063
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	28	<b>68,882</b>	55,865
銀行貸款	29	<b>8,929</b>	7,370
融資租賃承擔	30	–	310
稅項負債		<b>1,216</b>	1,006
撥備	31	<b>230</b>	1,783
		<b>79,257</b>	66,334
<b>流動(負債)資產淨額</b>		<b>(2,438)</b>	52,729
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>387,457</b>	393,176

# 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
<b>資本及儲備</b>			
股本	36	<b>196,667</b>	180,625
儲備		<b>50,370</b>	62,310
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>247,037</b>	242,935
<b>少數股東權益</b>		<b>5,578</b>	60,527
<b>權益總額</b>		<b>252,615</b>	303,462
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	29	<b>88,433</b>	49,745
融資租賃承擔	30	—	646
遞延稅項負債	32	<b>46,409</b>	39,323
		<b>134,842</b>	89,714
		<b>387,457</b>	393,176

第17至第80頁之綜合財務報表經董事會於二零一零年四月十六日批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

張國東  
董事

鍾國興  
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

	本公司擁有人應佔							少數股東		
	股本	股份溢價	資本儲備	資本贖回		匯兌儲備	累計虧損	合計	權益	合計
				儲備						
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零八年一月一日	301,041	63,528	222,194	52	19,143	(641,200)	(35,242)	56,011	20,769	
本年度(虧損)溢利	-	-	-	-	-	(27,134)	(27,134)	1,239	(25,895)	
本年度其他全面收益	-	-	-	-	9,417	-	9,417	3,277	12,694	
本年度全面收益(開支)總額	-	-	-	-	9,417	(27,134)	(17,717)	4,516	(13,201)	
發行股份 (附註36(b)及36(c))	60,208	21,196	-	-	-	-	81,404	-	81,404	
股本削減(附註36(e))	(270,937)	-	270,937	-	-	-	-	-	-	
股份溢價註銷(附註36(i))	-	(84,724)	84,724	-	-	-	-	-	-	
根據公開發售發行股份 (附註36(g))	90,313	126,437	-	-	-	-	216,750	-	216,750	
發行股份費用	-	(2,260)	-	-	-	-	(2,260)	-	(2,260)	
對銷累計虧損(附註36(j))	-	-	(577,855)	-	-	577,855	-	-	-	
於二零零八年十二月三十一日	180,625	124,177	-	52	28,560	(90,479)	242,935	60,527	303,462	

# 綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔					少數股東		合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本贖回		累計虧損 千港元	合計 千港元	權益 千港元	
			儲備 千港元	匯兌儲備 千港元				
於二零零九年一月一日	180,625	124,177	52	28,560	(90,479)	242,935	60,527	303,462
本年度(虧損)溢利	-	-	-	-	(18,357)	(18,357)	187	(18,170)
本年度全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(18,357)	(18,357)	187	(18,170)
收購一家附屬公司之額外權益(附註35(i))	-	-	-	-	-	-	(55,136)	(55,136)
根據透過收購一家附屬公司收購一項 無形資產發行股份(附註36(h))	16,042	6,417	-	-	-	22,459	-	22,459
於二零零九年十二月三十一日	196,667	130,594	52	28,560	(108,836)	247,037	5,578	252,615

# 綜合現金流量表

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
<b>經營活動</b>		
稅前虧損	<b>(10,714)</b>	(25,424)
調整：		
物業、廠房及設備折舊	<b>964</b>	2,389
預付租約款攤銷	<b>218</b>	218
無形資產攤銷	<b>2,254</b>	-
就物業、廠房及設備確認之減值虧損	-	9,409
就應收賬款及其他應收款項確認之減值虧損	<b>25,064</b>	-
投資物業之公平值變動	<b>(28,345)</b>	-
融資成本	<b>4,801</b>	4,833
利息收入	<b>(342)</b>	(278)
出售物業、廠房及設備之虧損	<b>2</b>	84
收購一家附屬公司之負商譽	-	(96)
收購一家附屬公司額外權益之負商譽	<b>(4,136)</b>	-
外匯影響	-	(2,990)
<b>未計營運資金變動前之經營現金流量</b>	<b>(10,234)</b>	(11,855)
存貨減少	<b>496</b>	41,022
應收賬款及其他應收款項減少	<b>995</b>	15,016
應付賬款及其他應付款項增加(減少)	<b>3,017</b>	(47,795)
撥備減少	<b>(1,553)</b>	(32,864)
<b>經營業務使用之現金</b>	<b>(7,279)</b>	(36,476)
已繳所得稅款	<b>(160)</b>	-
<b>經營活動使用之現金淨額</b>	<b>(7,439)</b>	(36,476)



# 綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

24

附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>投資活動</b>		
長期其他應收款項減少(增加)	5,682	(5,682)
已收利息	342	278
出售物業、廠房及設備所得款項	7	81
已抵押及有限制銀行結餘增加	(327)	(233)
購買物業、廠房及設備	(340)	(1,643)
購買物業、廠房及設備之已付按金	(1,000)	-
透過收購一家附屬公司收購一項無形資產之現金付款	(8,000)	-
收購一家附屬公司之額外權益	(39,649)	-
收購一家附屬公司	-	170
收購一家附屬公司額外權益之已付按金	-	(11,351)
透過收購一家附屬公司收購一項無形資產之已付按金	-	(10,000)
<b>投資活動使用之現金淨額</b>	<b>(43,285)</b>	<b>(28,380)</b>
<b>融資活動</b>		
銀行新貸款所得款項	100,908	58,960
償還銀行貸款	(60,661)	(53,645)
已付利息	(4,801)	(2,726)
償還融資租賃應付款項	(956)	(62)
發行股份所得款項	-	110,287
發行股份開支	-	(2,260)
<b>融資活動產生之現金淨額</b>	<b>34,490</b>	<b>110,554</b>
<b>現金及現金等值項目(減少)增加淨額</b>	<b>(16,234)</b>	<b>45,698</b>
現金及現金等值項目，於一月一日	80,680	34,743
外匯兌換率變動之影響	-	239
<b>現金及現金等值項目，於十二月三十一日</b>	<b>64,446</b>	<b>80,680</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

環球動力控股有限公司(「本公司」)根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為受豁免有限責任公司。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其母公司及最終控股公司為盛明國際有限公司(「盛明國際」)(於西薩摩亞註冊成立)。本公司註冊辦事處及主要營業地點於本年報「公司資料」一節披露。

本綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。董事會認為，由於本公司股份於聯交所上市，故適宜以港元呈列綜合財務報表。

本公司為投資控股公司。附屬公司之主要業務載於附註41。

## 2. 編製基準

於二零零九年十二月三十一日，本集團之流動負債超過流動資產約2,438,000港元。儘管如此，董事仍按持續經營基準編製本集團之綜合財務報表。

董事認為，計及以下因素，本集團能夠在來年保持持續經營：

- (i) 本集團能自其營運產生正數現金流量，及
- (ii) 本公司最終控股公司的一家附屬公司「珠海口岸廣場發展有限公司」向本公司授出金額上限達人民幣20,000,000元(約22,676,000港元)之備用信貸，可供本公司於二零一一年七月三日前使用。

因此，董事認為按持續經營基準編製本綜合財務報表乃為恰當之舉。綜合財務報表不包含假設本集團未能持續經營情況下有關賬面金額之調整及資產與負債之重新分類。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團採納了香港會計師公會所頒佈之下列新訂及經修訂準則、準則修訂本及詮釋(以下統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港會計準則(「香港會計準則」)第1號 (2007年經修訂)	財務報表之列報
香港會計準則第23號(2007年經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及 第1號(修訂本)	可沽金融工具及清盤時之義務
香港財務報告準則第1號及香港會計準則 第27號(修訂本)	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資之成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件和註銷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善有關金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋(「詮釋」)第9號及 香港會計準則第39號(修訂本)	嵌入衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第13號	客戶忠誠度計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第15號	有關興建房地產之協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第16號	對境外業務淨投資之套期
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第18號	從客戶轉移資產
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，於 二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效 之香港財務報告準則第5號之修訂本除外
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，涉及 香港會計準則第39號第80段之修訂本

除以下所述之外，採用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表概無重大影響。

#### 僅影響列報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(2007年經修訂)「財務報表之列報」

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)引入多項詞彙變動(包括修訂綜合財務報表之標題)，並導致財務報表之格式及內容變更。

##### 香港財務報告準則第8號 經營分類

香港財務報告準則第8號屬披露準則，導致重新設定本集團可報告分類(見附註8)及分類溢利或虧損、分類資產及分類負債之計量基準變動。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本集團並無提早應用以下已頒佈但未生效之新訂或經修訂準則、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號之修訂本作為於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進部份 <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)	有關人士之披露 <sup>5</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及個別財務報表 <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>3</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採用者於香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金結算以股份為付款基礎之交易 <sup>3</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)	最低資金要求之預付款項 <sup>5</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	以股本工具抵銷財務負債 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間有效。

<sup>2</sup> 修訂本於二零零九年七月一日或之後及二零一零年一月一日(視乎具體情況)開始之年度期間有效。

<sup>3</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間有效。

<sup>4</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間有效。

<sup>5</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間有效。

<sup>6</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間有效。

<sup>7</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間有效。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響到收購日期為二零零九年七月一日或其後開始之首個年度報告期間之企業合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將會影響到母公司於附屬公司之擁有權權益變動時之會計處理。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引進有關金融工具分類和計量之新要求，並由二零一三年一月一日起生效(可提前應用)。該準則規定，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍以內之所有確認之財務資產均須按攤餘成本或公平值計量。特別是，(i)目的為集合合約現金流量之業務模式內所持有及(ii)合約現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款之債項投資一般按攤餘成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響到本集團金融工具之分類和計量。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本公司董事預期，應用其餘新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋將不會對綜合財務報表產生重大影響。

### 4. 主要會計政策

誠如下列會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟某些投資物業及金融工具按公平值計算者除外。

綜合財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表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內容。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及所控制實體(其附屬公司)的財務報表。倘本公司有權控制一家實體之財務及營運政策，以從其業務中獲利，則被視為對該實體擁有控制權。

本年度內收購或出售的附屬公司業績，自收購生效日期起及截至出售生效日期止(如適用)計入綜合收益表。

附屬公司之財務報表會於需要情況下作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內公司間的交易、結餘及收支均於綜合賬目時對銷。

綜合附屬公司資產淨值中的少數股東權益與本集團的權益分開呈列。少數股東於資產淨值之權益包括於原來業務合併日期的權益數額及少數股東應佔自合併日期起之權益變動。少數股東應佔虧損若超出附屬公司權益中之少數股東權益，則分配至本集團權益予以抵銷，惟倘少數股東承擔具約束力之責任，並可作出額外投資填補該等虧損者則除外。

#### 業務合併

業務收購以收購法入賬。收購成本乃按集團為換取被收購方控制權而給予之資產、產生或承擔之負債及印發股本工具於交換當日公平值之總和，另加業務合併任何直接應佔成本計算。被收購方符合香港財務報告準則第3號業務合併項下確認條件之可識別資產、負債及或然負債按收購日期之公平值確認。

被收購公司之少數股東權益初步按已確認之少數股東於資產、負債及或然負債之公平淨值之比例計算。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 負商譽

因收購一間附屬公司而產生之負商譽(協議日期於二零零五年一月一日或之後)乃指，本集團分佔被收購公司之可資識別資產、負債及或然負債之淨公平值超出業務合併成本之金額。因收購一間附屬公司而產生之負商譽即時於損益確認。

### 於聯營公司之投資

聯營公司指本集團對其有重大影響力但並非附屬公司或合資企業之實體。重大影響力乃指參與被投資方財務及營運決策之權利，但並非對該等政策擁有控制或共同控制權。

聯營公司之業績及資產及負債乃以權益會計法計入綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本於綜合財務狀況表中列賬，並就本集團於收購後應佔該聯營公司之資產淨值變動作出調整，以及減去任何已識別之減值虧損。當本集團應佔某聯營公司之虧損相等於或超出其於該聯營公司之權益(包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額之一部份)，則本集團不再繼續確認其應佔之進一步虧損。額外應佔之虧損被計提撥備及確認負債，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司支付之款項為限。

倘集團實體與本集團聯營公司進行交易，則損益以本集團於有關聯營公司中之權益為限進行扣除。

### 收益確認

收益乃以已收或應收代價之公平值及於正常業務過程中售出貨物之應收款項，扣除折扣及銷售相關稅項計算。

銷售貨品之收益乃於貨品交付及擁有權轉交時確認。

特許權收入根據有關協議條款按累計基準確認。

財務資產之利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計，有關利率乃按財務資產預計年期，將估計未來所收取現金實際貼現至該資產於初步確認之賬面淨值。

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法確認。

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括用於生產或為行政目的而持有的樓宇)，按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

折舊乃採用直線法，就物業、廠房及設備項目之估計可使用年內撇銷其成本，並經計入其估計剩餘價值計提。

根據融資租賃持有之資產按自置資產相同基準於預期可使用年期，或其租賃合約之較短期限內予以折舊。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。於不再確認資產時產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目之賬面值之差額計算)會計入不再確認該項目期間之損益內。

##### 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本升值之物業。

於初步確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業採用公平值模式按其公平值計算。投資物業之公平值變動所產生之損益計入產生期間之損益內。

##### 無形資產

個別收購收取特許費之權利乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損而確認為無形資產並於財務狀況表中列賬。

有限可使用年期之無形資產之攤銷乃按其估計可使用年期以直線法計算(見下文有關有形及無形資產之減值虧損之會計政策)。

##### 無形資產及有形資產之減值虧損

本集團會於報告期末檢討其無形及有形資產之賬面值，以確定該等資產是否存在減值虧損之跡象。倘出現此等跡象，會為該等資產之可收回金額作出估計，以確定減值虧損(如有)之程度。倘該等資產之可收回款額將低於其賬面值，則資產賬面值須削減至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

當減值虧損隨後撥回時，則須將該項資產之賬面值增加至其修訂妥後之估計可收回金額，但增加之賬面值不得超過過往年度假設未確認減值虧損下時所確定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 租賃

當租賃條款將從擁有權而產生近乎全部之風險及回報轉讓予承租人時，租賃分類為融資租賃，而所有其他租賃則分類為經營租賃。

### 本集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃按相關租期以直線法於損益內確認。

### 本集團作為承租人

根據融資租賃持有之資產乃以租賃開始時之公平值或須支付最低租金款項之現值(如屬較低者)確認為本集團之資產。於綜合財務狀況表內以融資租賃債務作為對出租人相關之責任。支付之租金款項分配於融資費用及扣減租賃債務，以使負債餘額能達致穩定利率。融資費用直接於損益中扣除。

經營租賃支出乃於相關租期內按直線法確認為開支。

### 預付租約款

預付租約款乃根據經營租約安排下所持土地權益，並就租期按直線法攤銷。預付租約款乃按成本計量，減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)。

### 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣(即是該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於各報告期末，以外幣定值之貨幣項目按該日之適用匯率重新換算。按公平值以外幣定值之非貨幣項目按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按歷史成本計量之外幣非貨幣項目毋須重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於該等差額產生期間於損益內確認。因重新換算按公平值入賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額計入當期損益。

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按於報告期末之適用匯率換算為本公司之列賬貨幣(即港元)，而其收入及支出按該年度之平均匯率進行換算。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益中確認及於匯兌儲備名目下之權益中累計。



#### 4. 主要會計政策(續)

##### 借貸成本

所有借貸成本於產生期間於損益確認。

##### 退休福利成本

向國家管理的退休計劃及強制性公積金計劃支付的款項，於員工提供之服務令彼等合資格享有供款時列作開支扣除。

##### 稅項

所得稅支出乃指即期應付稅項及遞延稅項之總金額。

即期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表中所報溢利不同，是由於前者不包括在其他年度之應課稅收入或可扣減支出項目，並且不包括不需課稅或不可扣稅的項目。本集團即期稅項負債是按報告期末已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項指在綜合財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的暫時性差額而確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產通常會就所有可扣稅之暫時性差額於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣稅之暫時性差額時提撥。若於一項交易中，開始確認因商譽或因業務合併以外原因之其他資產及負債而引致既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之暫時性差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債是按投資於附屬公司及聯營公司相關之應課稅暫時性差異而確認，除非本集團可控制暫時差異回撥及暫時性差異在可預見之將來可能不會回撥。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產獲變現期間適用之稅率(以報告期末時已生效或實質上已生效之稅率(及稅法)為基準)計算。遞延稅項負債及資產之計算，反映了本集團於報告期末時所預期對收回或償還其資產及負債之賬面值的方式所產生之稅務結果。遞延稅項於損益中確認，惟關於在其他全面收入內或直接在權益中確認的項目有關之遞延稅項除外，在此情況下遞延稅項亦確認於其他全面收入內或直接在權益中確認。

##### 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本按加權平均法計算。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 撥備

倘本集團因過往事件而承擔現有責任時，而本集團可能須履行該項責任時則會確認撥備。撥備乃根據於報告期末對履行現有責任所需開支之最佳估計，經計及負債之風險及不確定性而計量。倘撥備採用預期履行現有責任之現金流計量，則其賬面值為該等現金流之現有價值(倘影響重大)。

### 金融工具

當集團實體成為金融工具合同條文的一方，則於綜合財務狀況表內確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔的交易成本(按公平值計入損益之財務資產及財務負債除外)乃於初步確認時計入財務資產及財務負債(如適用)之公平值，或從中扣除。

### 財務資產

本集團之財務資產歸入下列兩個類別之其中一個，包括可供銷售投資及貸款及應收款項。所有正常購買或出售財務資產乃按交易日基準確認及取消確認。正常購買或出售乃購買或銷售財務資產，並要求於市場上按規則或慣例設定之時間框架內交付資產。

### 實際利率法

實際利率法為計算某財務資產之攤銷成本以及就有關期間分配利息收入之方法。實際利率為可透過財務資產之預計可用年期或(倘適用)較短期間確切貼現估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折價)至初步確認時之賬面淨值之利率。

利息收入按債項工具之實際利率基準確認。

### 可供銷售投資

可供銷售投資為非衍生項目，其須為指定或未有劃分為貸款及應收款項。

可供銷售投資按於報告期末之公平值計量。公平值之變動於其他全面收益及投資重估儲備確認，直至該財務資產被出售或釐定出現減值，屆時，之前於投資重估儲備累計之累計損益重新分類為損益。(見下文有關財務資產之減值虧損之會計政策。)

就並無活躍市場報價且其公平值無法可靠地計量，以及與其相關之衍生工具須以交付有關非報價股權投資結付之可供銷售股本投資而言，於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量。(見下文有關財務資產之減值虧損之會計政策。)

#### 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

貸款及應收款項乃並非於活躍市場報價之固定或可釐定付款非衍生金融工具。於初步確認後，貸款及應收款項(包括長期其他應收款項、應收賬款及其他應收款項、已抵押及有限制銀行結餘及銀行結餘及現金)均採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬(見下文有關財務資產之減值虧損之會計政策。)

##### 財務資產減值虧損

財務資產於各報告期末進行減值評估。倘有客觀證據證明財務資產於初步確認後出現一項或多項影響其估計未來現金流之事宜，則財務資產將被視為出現減值。

就可供出售之股本投資而言，該投資之公平值嚴重或持續低於其成本被視為有客觀證據證明出現減值。

就所有財務資產而言，客觀減值證據可包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 利息或本金付款出現逾期或拖欠情況；或
- 借貸人可能面臨破產或進行財務重組。

就應收賬款及其他應收款項等若干種類財務資產而言，個別評估時獲評為未有減值之資產其後將進行集體減值評估。有關應收款項組合減值之客觀證據包括本集團過往收取款項之經驗及與拖欠應收款項相關之國家或本地經濟狀況顯著變動。

就以攤銷成本入賬之財務資產而言，減值虧損於有客觀證據證明資產出現減值時於損益中確認，而有關數額乃根據資產賬面值與按原有實際利率貼現之估計未來現金流之間之差額計算得出。

就以成本入賬之財務資產而言，減值虧損數額乃根據資產賬面值與按類似財務資產現有市場回報率貼現之估計未來現金流現值之間之差額計算得出。有關減值虧損不會於往後期間撥回。

除於撥備賬扣除賬面值之應收賬款及其他應收款項外，所有財務資產之賬面值乃經減值虧損直接扣除。撥備賬之賬面值變動將於損益確認。倘應收賬款及其他應收款項被視為無法收回，則有關款項與撥備賬對銷。其後收回過往所撇銷款項將計入損益。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 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)

就以攤銷成本列值之財務資產而言，倘減值虧損款額於往後期間減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事項有客觀關係，則過往確認之減值虧損將透過損益撥回，惟資產於減值撥回當日之賬面值不得超出並無確認減值時所應有之攤銷成本。

可供出售股本投資的減值虧損其後將不會於損益中撥回。於減值虧損後錄得之任何公平值增加乃於全面收益表內直接確認並於投資重估儲備項下累計。就可供出售債權投資而言，倘投資的公平值增加可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則減值虧損於隨後撥回。

##### 財務負債及權益

集團實體發行之財務負債及股本工具乃根據所訂立合同安排之性質與財務負債及權益投資工具之定義分類。

股本工具乃任何證明本集團經扣減所有負債後之資產剩餘權益之合同。本集團之財務負債一般分類為其他財務負債。

##### 實際利率法

實際利率法為計算有關期間之財務資產的攤銷成本以及利息開支分配之方法。實際利率乃確切折算財務負債預期年限或(倘適用)較短期間估計未來現金付款之利率。

利息按實際利率基準確認。

##### 其他財務負債

其他財務負債(包括應付賬款及其他應付款項、銀行借貸及融資租賃承擔)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

##### 股本工具

本公司發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本記賬。

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 終止確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則財務資產將被終止確認。於終止確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於其他綜合收入中確認之累計虧損之總和之差額，將於損益中確認。

若有關合約之指定責任獲解除、取消或到期，則財務負債將被終止確認。終止確認之財務負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

#### 5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用本集團之會計政策時(誠如附註4所述)，本公司董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。所作出之估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際業績可能與該等估計有異。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。倘若會計估計之修訂只影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當期和未來期間均有影響，則在作出修訂之期間和未來期間確認。

##### 應用會計政策之關鍵判斷

以下為董事在應用本集團會計政策過程中作出之關鍵判斷(包含估計之判斷除外(見如下))，並對綜合財務報表已確認之金額具有最重要影響。

##### (i) 持續經營基準

對持續經營假設之評估，涉及管理層於特定時間就本質上不確定之事件或狀況之未來結果作出判斷。管理層認為，本集團有能力持續經營，而可能導致業務風險(可能個別或共同引發對持續經營假設之重大疑慮)之重大事件或狀況載於附註2。

##### (ii) 二零零九年十二月三十一日後之潛在訴訟

誠如附註43所詳述，於二零零九年十二月三十一日後，本集團收到一封由一名獨立第三者發出之法律函件，申索其於一份已過去之分銷權合同下之權利。董事向本公司律師徵詢法律意見後認為，可成功就申索作出抗辯，而無需於綜合財務報表作出撥備。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

### 估計不確定因素的主要來源

下文載列有關未來之主要假設及於報告期末其估計不明朗因素之其他主要來源，而該等假設及不明朗因素存在導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

#### (i) 物業、廠房及設備之可使用年期及折舊之估計

本集團釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期之過往經驗而釐定。當可使用年期與先前之估計年期不相同，本集團將調節折舊費用，或將撇銷或撇減技術廢舊或已報廢或出售非策略性資產。

#### (ii) 投資物業之公平價值

於綜合財務狀況表內，投資物業按公平值列帳。公平值乃基於雍盛資產評估及房地產顧問有限公司(與本集團無關連之專業獨立估值師行)利用物業估值法就該等物業進行之估值(當中涉及若干有關市況之假設)計算。該等假設之有利或不利變動將會導致本集團之投資物業之公平價值出現變動及對在綜合收益表內確認的盈虧作出相應調整。

#### (iii) 無形資產之估計減值虧損

無形資產於有跡象顯示該等資產可能不可收回及蒙受減值虧損時進行減值測試。可收回金額即使用價值。計算使用價值時，本公司董事必須估計預期從有關現金產生單位所得之未來現金流量，並需要合適之貼現率以計算現值。

#### (iv) 應收賬款及其他應收款項之估計減值虧損

本集團為個人客戶無能力支付須繳款項而導致之估計損失作備抵。本集團根據客戶記錄(例如財務困難或拖欠款項)及目前市況作出估計。倘其個人顧客之財政狀況會轉壞致令實際減值損失較預期為高，本集團須修訂備抵依據，而未來業績會受影響。於二零零九年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款項之賬面值約為6,388,000港元，扣除呆賬撥備約為28,287,000港元(二零零八年：賬面值約為32,229,000港元，扣除呆賬撥備約為278,000港元)。

## 5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

### 估計不確定因素的主要來源(續)

#### (v) 即期及遞延稅項撥備之估計

本集團須繳納中國之稅項。於釐定相關稅項之稅項撥備金額及支付時間時須作出重大程度之判斷。於日常業務過程中有頗多未能確定最終稅項之交易及計算。倘該等事宜之最終稅務結果與初步記錄之金額不同，有關差異將影響作出釐定之期間內之所得稅及遞延稅項負債。

## 6. 資本風險管理

本集團資本管理之主要目標為保障本集團持續經營之能力以支持其業務及使股東獲得最大利益。

本集團之資本架構包括債務(包括於附註29披露之銀行貸款及附註30披露之融資租賃承擔)、現金及現金等值項目以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事定期檢討資本架構。作為檢討的一部分，董事考慮資金之成本及各類資金之相關風險。根據董事的推薦建議，本集團會透過派付股息、發行新股份及發行新債或贖回現有債務來平衡其整體資本架構。

於截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個年度內，本公司所採納的資本風險管理政策並無變動。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 7. 金融工具

### a) 金融工具類別

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>財務資產</b>		
可供銷售之投資	-	-
<b>借款及應收款</b>		
— 應收賬款及其他應收款項	5,576	26,347
— 已抵押及有限制銀行結餘	3,258	2,931
— 銀行結餘及現金	64,446	80,680
	<b>73,280</b>	109,958
	<b>73,280</b>	109,958
<b>財務負債</b>		
<b>以攤銷成本計量之其他財務負債</b>		
— 應付賬款及其他應付款項	63,279	50,752
— 銀行貸款	97,362	57,115
— 融資租賃承擔	-	956
	<b>160,641</b>	108,823

### b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行貸款及融資租賃承擔。本集團具有多種因經營而直接產生的其他財務資產和負債比如可供銷售之投資、應收賬款及其他應收款項、已抵押及有限制銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項等。這些金融工具的主要目的在於為本集團的運營融資。該等金融工具之詳情於各附註披露。有關該等金融工具的風險包括市場風險(外幣風險、利率風險)、信貸風險及流動性風險。

如何減少該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保在適當時間有效地實行合適的措施。



## 7. 金融工具(續)

### b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險

##### (i) 匯率風險

由於本集團全部收益乃產生自中國之業務，故若干附屬公司之功能貨幣為人民幣。就人民幣對港元之變動，本集團認為因該等貨幣產生之匯兌風險不會對本集團構成重大財務影響。年內並無進行對沖或其他活動。本集團將於需要時考慮對沖重大外幣風險。除以上所述，本集團概無來自外幣匯率變動之重大風險。

##### (ii) 利率風險

本集團初步面對有關固定利率銀行貸款之公平值利率風險(見附註29)及有關按現行市率計息之浮息銀行結餘之現金流量利率風險(見附註27)。本集團並無使用任何衍生工具合約對沖其利率風險。本公司董事認為，由於計息銀行結餘於短期內到期，故本集團短期銀行存款面對之利率風險並不重大。

#### 利率敏感度

倘於兩年年初之利率上升/下跌25個基點(二零零八年：25個基點)，而所有其他變數不變，則本集團之除稅後虧損及累計虧損將增加/減少約港幣243,000元(二零零八年：增加/減少約港幣143,000元)。假設變動對本集團之其他權益部分並無影響。此乃主要由於本集團就其浮息銀行存款及銀行貸款之利率所面對綜合風險所致。

25個基點上升或下跌為管理層對期間至下個年度報告日之合理可能利率變動作出之評估。

#### 信貸風險

於二零零九年十二月三十一日，因交易對方未能履行責任而可為本集團帶來財務虧損之本集團最大信貸風險，乃來自綜合財務狀況表所列各項已確認財務資產之賬面值。

為了將信貸風險降至最低，本集團管理層已委派隊伍負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，確保已採取跟進行動以追收逾期債項。此外，本集團於每個報告期間檢討各項個別應收賬款及其他應收款項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 7. 金融工具(續)

### b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

本集團面對之信貸風險主要受每個客戶之個人特色所影響。於客戶經營之行業之拖欠風險亦會對信貸風險構成影響，但影響相對較少。於報告期末，由於本集團最大客戶及五大客戶分別結欠佔應收賬款總額67%(二零零八年：77%)及91%(二零零八年：87%)之款項，故本集團有若干信貸集中風險。然而，由於管理層審慎授予信貸及定期檢查此等客戶之財政背景，因此董事認為信貸風險乃於控制之內。

由於流動資金之交易對手為獲國際信貸評級機構授以高度信貸評級之銀行，因此流動資金之信貸風險僅屬有限。

本集團之信貸風險按地區劃分則主要集中於中國，佔於二零零九年及二零零八年十二月三十一日之應收賬款總額之100%。

#### 流動資金風險

在流動資金風險管理方面，本集團政策為定期監察即期及預期流動資金需求，以確保達到短期及長期流動資金之需求。

由於本集團於二零零九年十二月三十一日錄得淨流動負債約2,438,000港元，故本集團面臨流動資金風險。本集團之流動資金主要取決於未來可動用資金及本集團履行其到期財政承擔之能力。有關詳情載於附註2。

下表詳列本集團非衍生金融工具之剩餘合約期限(按協定還款期)。下表乃基於財務負債於本集團能被要求支付的最早日期的未貼現現金流。下表包括利息及本金現金流。在利息流採用浮動利率之限度內，未貼現現金額乃由報告期期末之利率曲線得出。

## 7. 金融工具(續)

### b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

於二零零九年十二月三十一日

	實際 利率	一年內或 於要求時 千港元	合約未貼現				賬面值 千港元
			一至二年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元	現金流量總額 千港元	
應付賬款及其他應付款項		63,729	-	-	-	63,279	63,279
銀行貸款	5.94%	9,362	11,206	44,902	55,915	121,385	97,362
		72,641	11,206	44,902	55,915	184,664	160,641

於二零零八年十二月三十一日

	實際 利率	一年內或 於要求時 千港元	合約未貼現				賬面值 千港元
			一至二年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元	現金流量總額 千港元	
應付賬款及其他應付款項		50,752	-	-	-	50,752	50,752
銀行貸款	5.00%	11,986	11,986	35,958	24,498	84,428	57,115
融資租賃承擔	8.00%	371	371	402	-	1,144	956
		63,109	12,357	36,360	24,498	136,324	108,823

### c) 公平值

財務資產及財務負債之公平值乃按以折現現金流量分析為基礎之普遍公認定價模式，使用現行可觀察市場交易之價格及相若工具的報價而釐定。

本公司董事認為，由於將在短期內屆滿之性質，在綜合財務報表以攤銷成本入賬之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 8. 分類資料

本集團由二零零九年一月一日起採用香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號乃一項披露準則，規定經營分類須按有關本集團組成部份之內部報告（由主要經營決策人定期審閱，以進行分類資源分配及評估其表現）識別。相對而言，前準則（香港會計準則第14號「分類報告」）規定，實體採用風險及回報法識別兩組分類（業務和地區），而實體之「對關鍵管理人員之內部財務報告制度」僅作為識別有關分類之基礎。在過去，本集團的主要報告形式為業務分類。應用香港財務報告準則第8號導致本集團對根據香港會計準則第14號所釐定的主要報告分類作出重新調整。

由於採用香港財務報告準則第8號，識別本集團的可報告分類已經改變。於以往年度，對外報告的分類資料乃以業務性質作為分析基礎，包括物業發展、物業租賃、投資控股、經營度假村及其他。然而，向主要經營決策人作出以資源分配及評核表現為目的之報告則著重於產業的性質，因此，於採用香港財務報告準則第8號時，管理層已選定下列的經營分類：物業租賃、物業發展、收取特許費之權利及貨品貿易，即本集團主要參與的營運。於往年度被列為度假村業務之分類已重新分類為物業租賃而往年度之投資控股分類則重新分類為未分配以符合向主要經營決策人內部匯報資料之途徑。

有關上述分類的資料呈列如下。以往年度所報告之數額已遵照香港財務報告準則第8號的要求重新列示。按香港財務報告準則第8號本集團之營運及可報告分類如下：

物業發展	銷售位於上海之物業
物業租賃	出租位於哈爾濱之物業以賺取租金收入及位於南漳之 度假村業務
收取特許費之權利	出租位於珠海之特許權而產生之特許費
貿易貨品	於哈爾濱及濱州之貨品貿易

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 8. 分類資料(續)

### 分類收益及業績

以下為本集團按可報告分類劃分的收益及業績分析：

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	收取特許費		總計 千港元
			之權利 千港元	貨品貿易 千港元	
收益	-	16,518	3,962	2,088	22,568
分類(虧損)溢利	(10,983)	41,631	574	(871)	30,351
未予分配企業開支					(36,606)
其他未予分配收入					342
融資成本					(4,801)
稅前虧損					(10,714)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	貨品貿易 千港元	總計 千港元
收益	53,050	10,872	2,192	66,114
分類溢利(虧損)	523	(6,248)	412	(5,313)
未予分配企業開支				(15,556)
其他未予分配收入				278
融資成本				(4,833)
稅前虧損				(25,424)

報告分類之會計政策與附註4所述之本集團會計政策相同。分類溢利(虧損)指各分類所賺取之溢利或所產生之虧損，當中並未分配中央行政成本、董事薪金、其他應收款項之減值虧損、負商譽、銀行利息收入及融資成本。此乃為分配資源及評估表現而向主要營運決策者匯報之基準。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 8. 分類資料(續)

### 分類資產及負債

下文為本集團按可報告分類劃分之資產及負債分析：

分類資產	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業發展	1,586	13,320
物業租賃	333,905	310,110
收取特許費之權利	50,767	-
貨品貿易	9,276	13,459
總分類資產	395,534	336,889
未分配企業資產	71,180	122,621
綜合資產	466,714	459,510
分類負債	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業發展	28,549	30,673
物業租賃	15,441	14,901
收取特許費之權利	11,937	-
貨品貿易	268	15
總分類負債	56,195	45,589
未分配企業負債	157,904	110,459
綜合負債	214,099	156,048

就監察分類表現及各分類間分配資源而言：

- 所有資產分撥入營運分類資產(其他應收款項、聯營公司權益、總部之設備、已抵押及有限制銀行結餘，以及銀行結餘及現金除外)。
- 所有負債分撥入營運分類負債(銀行貸款、融資租賃承擔、稅項負債、遞延稅項負債及其他應付款項除外)。

## 8. 分類資料(續)

### 其他分類資料

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	收取特許費					總額 千港元
	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	之權利 千港元	貿易貨品 千港元	未分配 千港元	
計入分類損益或分類資產中的款項：						
非流動資產添置(附註)	13	5	50,516	245	20	50,799
物業、廠房及設備折舊	40	251	6	310	357	964
出售物業、廠房及設備虧損	1	-	-	1	-	2
預付租約款攤銷	-	218	-	-	-	218
收購一家附屬公司額外權益 之負商譽	-	(4,136)	-	-	-	(4,136)
投資物業公平值變動	-	(28,345)	-	-	-	(28,345)
無形資產攤銷	-	-	2,254	-	-	2,254
就應收賬款及其他應收款項 確認減值虧損	8,363	3,619	-	2,041	11,041	25,064

附註：非流動資產不包括可供銷售投資、聯營公司權益、購買物業之已付按金、收購附屬公司之已付按金及長期其他應收款項。

定期向主要營運決策人提交但並無  
計入分部溢利或虧損或分部資產  
之計量之金額：

利息收入	2	257	3	1	79	342
利息開支	-	4,694	-	-	107	4,801
所得稅開支	-	7,086	210	160	-	7,456

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 8. 分類資料(續)

### 其他分類資料(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	貿易貨品 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
計入分類損益或分類資產中的款項：					
非流動資產添置(附註)	6	722	745	1,244	2,717
物業、廠房及設備折舊	296	1,805	–	288	2,389
出售物業、廠房及設備(收益)虧損	–	–	102	(18)	84
物業、廠房及設備減值虧損	–	9,409	–	–	9,409
收購一家附屬公司之負商譽	–	–	–	(96)	(96)
預付租約款攤銷	–	218	–	–	218

附註：非流動資產不包括可供銷售投資、聯營公司權益、購買物業之已付按金、收購附屬公司之已付按金及長期其他應收款項。

定期向主要營運決策人提交但並無  
計入分部溢利或虧損或分部資產  
之計量之金額：

利息收入	41	59	35	143	278
利息開支	–	2,302	–	2,531	4,833
所得稅開支	–	–	471	–	471



截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 8. 分類資料(續)

### 來自主要產品之收益

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業發展	-	53,050
物業租賃	16,518	10,872
收取特許費之權利	3,962	-
貨品貿易	2,088	2,192
	<b>22,568</b>	<b>66,114</b>

### 地區資料

本集團於二個主要地區經營：中國(除香港)和香港。

本集團來自外來客戶之收益及有關其按地區劃分之非流動資產詳情如下：

	來自外來客戶之收益		非流動資產(附註)	
	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	22,568	66,114	387,800	311,975
香港	-	-	1,095	1,439
	<b>22,568</b>	<b>66,114</b>	<b>388,895</b>	<b>313,414</b>

附註：非流動資產不包括可供銷售投資、聯營公司權益、已付按金及長期其他應收款項。

### 有關主要客戶之資料

於有關年度佔本集團總收入10%以上之來自客戶收入如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
客戶A <sup>1</sup>	16,518	10,872
客戶B <sup>2</sup> (附註1)	3,962	不適用
客戶C <sup>3</sup> (附註2)	不適用	53,050

<sup>1</sup> 來自物業租賃之收益

<sup>2</sup> 來自收取特許費權利之收益

<sup>3</sup> 來自物業發展之收益

附註1：由於收取特許費之權利分部於二零零九年方才開始，故並無客戶於二零零八年為本集團作出收益貢獻。

附註2：客戶C並無就二零零九年之營業額作出貢獻。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 9. 收益及其他收益

年內，收益指出售物業及成品、投資物業之租金收入總額及特許費收入等產生之收益。本集團年內收益分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>收益</b>		
投資物業之租金收入總額(附註)	<b>16,518</b>	10,872
出售物業	–	53,050
特許費收入	<b>3,962</b>	–
貨品貿易	<b>2,088</b>	2,192
	<b>22,568</b>	66,114
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>其他收益</b>		
銀行利息收入	<b>342</b>	278
法律索償豁免	–	2,832
賠償豁免	–	233
外幣兌換收益	–	110
雜項收入	<b>123</b>	589
	<b>465</b>	4,042

附註：直接經營支出約2,464,000港元(二零零八年：1,622,000港元)乃由在年內帶來租金收入之投資物業所產生。

## 10. 融資成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息支出：		
—須於五年內全數償還之銀行貸款及其他帶息貸款	–	3,768
—須於五年後全數償還之銀行貸款及其他帶息貸款	<b>4,694</b>	1,055
—須於五年內全數償還之融資租賃承擔	<b>107</b>	10
	<b>4,801</b>	4,833

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 11. 所得稅開支

	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		
— 本年度	370	939
— 過往年度超額撥備	—	(468)
	370	471
遞延稅項		
— 本年度(附註32)	7,086	—
	7,456	471

由於本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度概無應繳納香港利得稅之應課稅溢利，故本集團並無為香港利得稅作出撥備(二零零八年：無)。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司的稅率為25%。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，從二零零八年一月一日起，所有中國附屬公司按所賺取之溢利而分派之股息均須徵收預扣稅。由於本集團能夠控制暫時性差額之回撥，故此，並無於綜合財務報表內就中國附屬公司之累計溢利而產生之暫時性差額作出遞延稅項撥備，而此等暫時性差額可能不會於可見將來被回撥。

本年度稅項支出可與綜合收益表之稅前虧損對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
稅前虧損	(10,714)	(25,424)
按本地所得稅稅率25%(二零零八年：25%)計算之稅項	(2,679)	(6,356)
釐定稅項時不可抵扣稅項之開支之稅務影響	6,657	2,352
釐定稅項時毋須課稅之收入之稅務影響	(1,150)	(24)
以往年度超額撥備	—	(468)
不確認之未動用稅務虧損之稅務影響	4,628	4,967
本年度稅項支出	7,456	471

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 11. 所得稅開支(續)

本集團於香港及中國產生之稅項虧損分別約為125,541,000港元(二零零八年：125,541,000港元)及45,629,000港元(二零零八年：27,117,000港元)。於香港產生之稅項虧損可無限期用作抵銷有虧損公司之未來應課稅溢利；而於中國產生之稅項虧損則可在五年內抵銷有虧損之相關公司之未來應課稅溢利。由於未來溢利來源之不可預測性，故並無就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 12. 本年度虧損

本年度虧損乃扣除下列各項後得出：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
員工成本：		
董事酬金(附註13)	4,934	2,470
其他員工成本	4,520	5,637
退休福利計劃供款(董事除外)	67	71
總員工成本	9,521	8,178
核數師酬金	625	577
物業、廠房及設備折舊	964	2,389
預付租約款攤銷	218	218
經營租約費用下之最低租賃付款	2,370	2,048
出售物業、廠房及設備虧損	2	84
一項無形資產攤銷	2,254	—
存貨成本確認為支出	1,312	47,899

### 13. 董事酬金

向九位(二零零八年：六位)董事已付或應付酬金如下：

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 其他福利 千港元	離職合約 賠償 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
張國東(於二零零九年 三月一日獲委任)	-	542	-	-	542
鍾國興(於二零零九年 八月十一日獲委任)	-	254	-	-	254
陳榮鑫(於二零零九年 八月十九日被罷免)	-	1,042	1,134	8	2,184
李永森(於二零零九年 六月三十日退任)	-	534	840	6	1,380
	-	2,372	1,974	14	4,360
<b>非執行董事</b>					
梁惠欣(於二零零九年 八月十一日獲委任)	152	-	-	-	152
<b>獨立非執行董事</b>					
董安生	152	-	-	-	152
武鳳春(於二零一零年 三月十九日辭任)	152	-	-	-	152
孔慶文(於二零零九年 九月二十三日獲委任)	41	-	-	-	41
潘 昭(於二零零九年 七月一日辭任)	77	-	-	-	77
	422	-	-	-	422
	574	2,372	1,974	14	4,934

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 13. 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 其他福利 千港元	離職合約 賠償 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
陳榮鑫	-	1,162	-	12	1,174
李永森	-	798	-	12	810
梁文見(於二零零八年 三月四日辭任)	-	126	-	-	126
	-	2,086	-	24	2,110
<b>獨立非執行董事</b>					
董安生	120	-	-	-	120
潘 昭	120	-	-	-	120
武鳳春	120	-	-	-	120
	360	-	-	-	360
	360	2,086	-	24	2,470

附註 1： 所有袍金、薪金及其他福利、離職合約賠償及退休福利計劃供款已由或應由本公司支付。

附註 2： 概無本公司董事放棄或同意放棄任何由本集團支付之酬金。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內，本集團並無向本公司董事支付任何酬金，作為加入或在加入本集團時之獎勵，於截至二零零八年十二月三十一日止年度亦無支付任何酬金作為離職補償。

## 14. 僱員酬金

本集團內享有最高酬金之五位僱員，其中三位(二零零八年：兩位)為本公司董事。彼等之酬金已列入上述附註13之披露資料。餘下兩位(二零零八年：三位)之酬金如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金、津貼及其他福利	1,275	1,283
退休福利計劃供款	22	36
	1,297	1,319

## 14. 僱員酬金 (續)

彼等之酬金在以下範圍：

	人數	
	二零零九年	二零零八年
零至1,000,000港元	2	3

於該等年度，本集團並無向最高酬金人士(包括董事及僱員)支付酬金，作為加入或在加入本集團時之獎勵。於截至二零零九年十二月三十一日止年度已向本集團董事支付約1,974,000港元(二零零八年：零港元)，作為離職補償。

## 15. 股息

於二零零九年並無派付或擬派股息，自報告期間結算日以來亦無擬派任何股息(二零零八年：無)。

## 16. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本與攤薄虧損乃基於下述數據計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本公司擁有人應佔本年度虧損：	(18,357)	(27,134)
	二零零九年	二零零八年
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均股數	3,837,517,907	2,236,345,176

由於兩個年度並無具潛在攤薄效應之普通股，故於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度每股攤薄虧損相當於每股基本虧損。

就計算截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數已計入股份合併之影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 17. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>						
於二零零八年一月一日	25,757	1,478	713	7,102	1,199	36,249
匯兌調整	821	-	-	1,207	355	2,383
添置	163	-	-	691	789	1,643
出售	-	-	-	(389)	(162)	(551)
收購一家附屬公司	-	-	-	-	1,074	1,074
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	26,741	1,478	713	8,611	3,255	40,798
添置	-	-	-	340	-	340
出售	-	-	-	(11)	-	(11)
於二零零九年十二月三十一日	26,741	1,478	713	8,940	3,255	41,127
<b>折舊及減值</b>						
於二零零八年一月一日	14,884	1,478	713	5,128	818	23,021
匯兌調整	275	-	-	1,176	206	1,657
本年度支出	1,308	-	-	636	445	2,389
出售時抵銷	-	-	-	(267)	(119)	(386)
已在損益確認之減值虧損	9,409	-	-	-	-	9,409
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	25,876	1,478	713	6,673	1,350	36,090
本年度支出	104	-	-	506	354	964
出售時抵銷	-	-	-	(2)	-	(2)
於二零零九年十二月三十一日	25,980	1,478	713	7,177	1,704	37,052
<b>賬面值</b>						
於二零零九年十二月三十一日	761	-	-	1,763	1,551	4,075
於二零零八年十二月三十一日	865	-	-	1,938	1,905	4,708



## 17. 物業、廠房及設備(續)

上文所述之物業、廠房及設備項目乃以直線法按以下年率折舊：

-	位於租賃土地的樓宇是按尚餘租賃期及其估計可使用年限兩者中較短期間計算折舊，但不會超過完工日後的50年	
-	租賃物業裝修	按租約年期
-	廠房及機器	10-15年
-	傢俬及設備	5-15年
-	汽車	4-10年

本公司於中國成立之一間附屬公司持續錄得來自渡假村經營之虧損，而其未來盈利能力維持不明朗，因而顯示相關持作自用樓宇之賬面值可能需要減值。因此，本集團就該等樓宇之可收回金額進行評估。

於二零零八年十二月三十一日，該等樓宇之賬面值約為人民幣8,299,000元(約9,409,000港元)按折舊重置成本法被評值為人民幣零元。因此，持作自用樓宇之賬面值被撇銷約9,409,000港元。估值乃由雍盛資產評估及房地產顧問有限公司(獨立測量師行)進行，該行員工為香港測量師學會成員，擁有近期評估於該位置及類別之物業之經驗。

於二零零八年十二月三十一日，根據融資租賃持有之汽車之賬面值約為1,024,000港元。於二零零九年十二月三十一日，概無根據融資租賃持有之物業、廠房及設備。

## 18. 預付租約款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
為方便呈報而分析為：		
流動資產(計入應收賬款及其他應收款項)	218	218
非流動資產	5,549	5,985
	<b>5,767</b>	6,203
本集團之預付租約款包括：		
中國租賃土地		
中期租約	5,767	6,203

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 19. 投資物業

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
公平值		
於一月一日	302,721	286,174
匯兌調整	-	16,547
於損益確認之公平值增加淨額	28,345	-
於十二月三十一日	331,066	302,721

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團之投資物業乃位於中國且以中期租約持有。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值乃以與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行雍盛資產評估及房地產顧問有限公司於該日所進行估值之基準而計算得出。該估值乃經參考於相同位置及條件下類似物業之最近期市價釐定。

本集團所有按經營租賃持有以賺取租金之物業權益乃按公平值模式計量，並分類為及按投資物業列賬。

於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，本集團之投資物業已用作抵押本集團之銀行借貸約97,362,000港元(二零零八年：57,115,000港元)。詳情載於附註29。

## 20. 無形資產

	收取特許費之權利 千港元
年內添置(附註34)	50,459
年內攤銷	(2,254)
於二零零九年十二月三十一日之賬面值	48,205

於二零零九年十二月三十一日，本集團之無形資產乃指於年內向珠海市國香投資諮詢有限公司(本集團之獨立第三方)購入之收取特許費之權利。根據一項管理協議，本集團收取特許費之權利為期16年並於二零二四年十二月三十一日屆滿，年特許費為人民幣5,000,000元(約5,669,000港元)至人民幣7,800,000元(約8,844,000港元)。

## 20. 無形資產(續)

購入收取特許費權利之代價以現金28,000,000港元及320,837,000股每股作價0.07港元(即於收購完成日期本公司股份收市價)之本公司新增已發行代價股份支付。該項交易已於二零零九年四月二十日完成，而董事認為，於完成日期，無形資產之公平值約為50,459,000港元。於二零零九年十二月三十一日，部分代價10,000,000港元(附註28)尚未支付並已計入應付賬款及其他應付款項。該結餘將於二零一零年十二月底前結付。

上述無形資產擁有有限使用年期，並以直線法分16年攤銷。

詳情分別載列於本公司日期為二零零八年十二月十一日及二零零九年一月十九日之公佈內。

## 21. 可供銷售投資

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股本證券	<b>34,500</b>	34,500
減：減值虧損	<b>(34,500)</b>	(34,500)
	-	-
加：轉撥自聯營公司權益	-	-
	-	-

以上非上市投資代表於境外註冊成立之私人實體發行之非上市股本證券投資，於報告期結束時以成本減減值計量，原因為合理公平值之估計範圍非常重大，因此本公司董事認為彼等之公平值不能可靠地計量。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司錄得零賬面值之可供銷售投資，乃轉撥自聯營公司權益。詳情披露於附註22。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 22. 聯營公司權益

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市投資成本	-	80,174
分佔收購後虧損	-	(80,174)
應佔淨資產	-	-
應收聯營公司款項(附註)	-	3,254
	-	3,254
減：減值虧損	-	(3,254)
	-	-

於過往年度，本集團於聯營公司之權益乃由本公司一名前董事代表。截至二零零九年十二月三十一日止年度，該名董事已被本公司董事會罷免。因此，本集團未能委任另一名新董事以代表本集團於聯營公司之權益，亦未能出席聯營公司之任何董事會議。董事認為，本集團自此未能對於聯營公司之經營及融資活動行使重大影響力，而自前董事被罷免以來，聯營公司被重新分類為可供銷售投資。因此，本集團所持有於聯營公司之權益按公平值以可供銷售投資列賬，而董事認為該賬面值為零。

附註：應收聯營公司款項均為無抵押、不帶息及無固定還款期。截至二零零九年十二月三十一日止年度，賬面值零元已被轉撥至應收賬款及其他應收款項下之應收被投資公司之款項。

(a) 於二零零八年十二月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益：

實體名稱	實體形式	成立／註冊及 經營所在地	本集團持有已發行 股本面值／出資額 持股類別	及投票權比例	主要業務
北京中唐網數碼科技有限公司 (「北京中唐」) <sup>#</sup>	中外合資企業	中國	繳入資本	27.3%	應用程式服務 供應商
Golden Yield Enterprises Limited (「Golden Yield」)	註冊成立	英屬處女群島	普通股	39.0%	投資控股

<sup>#</sup> 北京中唐乃為Golden Yield擁有70%之附屬公司。

本集團已終止就其分佔聯營公司虧損進行確認。於兩個年度及累計之未確認分佔聯營公司金額對本集團並不重大，因此，不須作出披露。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 23. 已付按金

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收購一家附屬公司額外權益之已付按金(附註a)	-	11,351
就透過收購一家附屬公司收購一項無形資產之已付按金(附註b)	-	10,000
就收購一項物業之已付按金(附註c)	<b>1,000</b>	-
	<b>1,000</b>	21,351

附註：

- a) 於二零零八年十一月二十四日，力昇發展有限公司(「力昇發展」)(本集團之全資附屬公司)與珠海榮業科技發展有限公司(為本公司擁有70%權益之附屬公司哈爾濱環球動力置業有限公司(「哈爾濱環球動力」)之少數股東)訂立協議，按51,000,000港元(約人民幣44,931,000元)之現金代價收購其於哈爾濱環球動力之30%股權。於二零零八年十二月三十一日，本集團已支付按金約11,351,000港元(約人民幣10,000,000元)。

為數約39,649,000港元(人民幣34,931,000元)之餘額已於年內悉數支付且該收購已於二零零九年四月八日完成。此後，哈爾濱環球動力於交易完成後成為本集團之全資附屬公司。

- b) 於二零零八年十二月十一日，本集團與獨立第三方珠海市國香投資諮詢有限公司訂立收購協議，收購一項無形資產(指收取特許費之權利)。10,000,000港元之按金已於二零零八年十二月三十一日前支付。該收購已於二零零九年四月二十日完成。

所購入無形資產之其他詳情載於附註20。

- c) 於二零零九年十二月二十三日，本集團就收購位於香港作價31,756,800港元之一個物業訂立臨時協議，該物業將作本集團辦公室物業用途。已就此支付按金1,000,000港元。該項交易已於二零一零年二月二十六日完成。

## 24. 長期其他應收款項

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本集團與獨立第三方銀聯數碼投資有限公司(「銀聯」)訂立協議(「該協議」)，開發中國電話智能卡業務(「該項目」)。根據於二零零九年四月八日訂立之補充協議，本集團須為該項目注資人民幣10,000,000元(「注資」)，並已於簽署協議時支付人民幣5,000,000元(約5,682,000港元)。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團及銀聯認為該項目並無盈利可能且雙方同意終止該協議。本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度內支付之人民幣5,000,000元(約5,682,000港元)已悉數退還本集團。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 25. 存貨

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持作出售物業	358	358
製成品	2,369	2,865
	<b>2,727</b>	3,223

持作出售之物業乃位於中國並以中期租約持有。

## 26. 應收賬款及其他應收款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收賬款	12,041	9,603
減：呆賬撥備	(7,541)	(278)
	<b>4,500</b>	9,325
其他應收款項	591	11,140
預付款項及按金	1,297	11,764
	<b>6,388</b>	32,229

給予本集團應收賬款之信貸期一般介乎30至120日。於報告日期已扣除壞賬撥備之應收賬款之賬齡分析(按發票日期呈列)如下。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
三個月以下	1,406	7,202
四至六個月	2,192	63
六個月以上	902	2,060
總計	<b>4,500</b>	9,325

逾期但未減值之應收賬款為多名在本集團內擁有良好往績記錄之獨立客戶。根據過往經驗及該等客戶之財政狀況，管理層相信由於該等結餘並無令信貸質素產生重大變動及仍可悉數收回，故毋須就此作出減值撥備。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 26. 應收賬款及其他應收款項(續)

應收賬款呆賬撥備之變動：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	278	296
已確認之減值虧損	7,572	-
就應收賬款撤銷壞賬	(309)	(18)
於十二月三十一日	7,541	278

於報告期末，本集團之應收賬款已被個別釐定為減值。該等個別有減值應收賬款約7,541,000港元(二零零八年：278,000港元)之確認乃以其客戶歷史為基準，例如財務困難或拖欠款項及當前市況。結果終確認特定減值撥備。本集團概未就該等結欠持有任何抵押品。

其他應收款項呆賬撥備之變動：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	-	-
轉撥自應收聯營公司款項	3,254	-
已確認減值虧損	17,492	-
於十二月三十一日	20,746	-

於報告期末，本集團之其他應收款項被個別釐定為減值。被個別釐定為減值之其他應收款項約20,746,000港元(二零零八年：無)乃根據其客戶之記錄(如財政困難或逾期付款及現行市況)予以確認。隨後，將就特定減值撥備予以確認。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但無減值之應收賬款賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未逾期且並無減值	1,406	7,202
逾期少於三個月	2,192	63
逾期超過六個月	902	2,060
	4,500	9,325

未逾期且並無減值之應收賬款與無近期拖欠記錄之較廣範疇客戶有關。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 27. 已抵押及有限制銀行結餘及銀行結餘與現金

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已抵押銀行結餘(附註(a))	3,258	2,274
受限制銀行結餘(附註(b))	–	657
銀行結餘及現金(附註(c))	64,446	80,680
	<b>67,704</b>	<b>83,611</b>

附註：

- (a) 誠如附註29所披露，已抵押銀行結餘約3,258,000港元(二零零八年：2,274,000港元)乃為獲銀行貸款而作出抵押。有抵押銀行結餘乃按固定年利率2.25%(二零零八年十二月三十一日：2.25%)計息。有抵押銀行結餘將於相關銀行貸款結清時獲解除。由於有抵押銀行結餘預期於一年內獲解除，故被分類為流動資產。
- (b) 受限制銀行結餘乃指因本集團所發展物業涉及225名買家之法律案件而被法院凍結之銀行結餘。於二零零八年，受限制銀行結餘已用作結清法律申索之賠償。法律案件詳情披露於附註31。
- (c) 於二零零九年十二月三十一日，為數約52,209,000港元(二零零八年：28,341,000港元)之結餘存放於中國之銀行。中國之境外匯款受中國政府頒佈之外匯限制所規限。於兩個年度內，銀行結餘乃根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。

## 28. 應付賬款及其他應付款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應付賬款	31,124	34,456
其他應付款項及應付費用	17,961	16,199
透過收購一家附屬公司收購一項 無形資產之尚未支付代價(附註20)	10,000	–
已收取之可退還按金	4,194	97
已收取之預付租金	5,603	5,113
	<b>68,882</b>	<b>55,865</b>



截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 28. 應付賬款及其他應付款項(續)

於報告期完結日按發票日期呈列應付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
超過六個月但少於一年	-	124
超過一年但少於兩年	-	5,360
超過兩年	<b>31,124</b>	28,972
	<b>31,124</b>	34,456

購買貨品之平均信貸期最高為90日。於二零零九年十二月三十一日，本集團就合約工程所持保留款項約31,082,000港元(二零零八年：25,675,000港元)已計入應付賬款。該餘額將於合約工程完結後結付，而根據各項合約完結進展仍須一至兩年。

## 29. 銀行貸款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
有抵押銀行貸款之賬面值須按以下年期償還：		
一年內	<b>8,929</b>	7,370
一年後但兩年內	<b>11,197</b>	7,370
兩年後但五年內	<b>38,691</b>	22,109
五年後	<b>38,545</b>	20,266
	<b>97,362</b>	57,115
減：流動負債項下所示須於一年內償還之款項	<b>(8,929)</b>	(7,370)
	<b>88,433</b>	49,745

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團與一家銀行訂立貸款協議以獲授為數約100,907,000港元(相當於約人民幣89,000,000元)之信貸，此貸款乃以年利率5.94%計息。該筆銀行貸款乃以本集團為數分別約331,066,000港元及3,258,000港元之投資物業及銀行結餘作為抵押。此外，本公司一名主要股東梁文貫先生為償還整筆銀行貸款向銀行作出個人擔保。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團與一家銀行訂立協議以獲授為數約58,960,000港元(相當於約人民幣52,000,000元)之貸款，乃按固定年利率5%計息。該筆銀行借貸乃分別以本集團為數約302,721,000港元及2,274,000港元之投資物業及銀行結餘作出抵押。

本集團於二零零八年訂立之銀行貸款已於年內悉數償還。

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 30. 融資租賃承擔

本集團之政策為租入其於融資租賃項下之若干汽車。於二零零八年十二月三十一日，平均租期為三年(二零零九年：無)。所有融資租賃項下承擔之相關利率固定為3.59%。

融資租賃項下應付款項：

	二零零九年		二零零八年	
	最低租賃 付款額 之現值 千港元	最低租賃 付款額 千港元	最低租賃 付款額 之現值 千港元	最低租賃 付款額 千港元
一年內	-	-	310	371
一年後但兩年內	-	-	310	371
兩年後但五年內	-	-	336	402
	-	-	646	773
	-	-	956	1,144
減：未來融資費用		-		(188)
租賃承擔之現值		-		956
			二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分析為：				
即期			-	310
非即期			-	646
			-	956

於二零零八年十二月三十一日，一名董事對此融資租賃作出擔保，其擔保本金之上限為1,550,000港元(二零零九年：無)。

所有融資租賃項下之承擔乃以港元計值。

本集團之融資租賃承擔是將被租入之資產抵押予出租人。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 31. 撥備

撥備之變動情況如下：

	附註	法律索償撥備 千港元	補償撥備 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日		28,225	4,631	32,856
匯兌調整		1,523	268	1,791
撥回逾期付款之賠償撥備	(i)	(1,884)	-	(1,884)
放棄若干索償及賠償	(ii)	(948)	(233)	(1,181)
已作償還	(ii)	(26,916)	(2,883)	(29,799)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	(iii)	-	1,783	1,783
已作償還	(iv)	-	(1,553)	(1,553)
於二零零九年十二月三十一日		-	230	230

本公司一家於中國之附屬公司（「該附屬公司」）與一些買家自二零零三年起簽訂由該附屬公司持作出售之發展中物業（「該等物業」）預售合同（「預售合同」）。根據預售合同之條款，倘該等物業不能於二零零四年十二月三十一日或以前轉讓予買家，買家將可自二零零五年一月一日起從已付按金中獲得每日0.02%之賠償，直至該等物業轉讓予買家為止。該等物業已落成，並於二零零七年五月二十三日轉讓予買家。自二零零五年以來，超過300位買家已對該附屬公司採取法律行動索償。因此，已作出賠償撥備。

- (i) 於二零零七年三月十三日，買方向上海市第一中級人民法院提出上訴，裁決維持不變。由於裁決超過一年而索償被法院駁回，就法律索償作出之撥備約人民幣1,758,000元（約1,884,000港元）已於二零零八年撥回。
- (ii) 截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團已償還225名買家之索償約人民幣23,740,000元（約26,916,000港元）。由於本集團與部份買家簽訂解決協議，總金額約人民幣837,000元（約948,000港元）之部份法律索償已根據解決協議獲豁免。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，已支付約人民幣2,542,000元（約2,883,000港元）作賠償撥備。由於本集團與部份買家簽訂解決協議，總金額約人民幣206,000元（約233,000港元）之部份法律索償已根據解決協議獲豁免。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 31. 撥備(續)

- (iii) 上述附註31(i)至31(ii)之法律索償產生之所有法律及專業費用已妥為計入二零零八年之綜合財務報表中。
- (iv) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，為數約人民幣1,370,000元(約1,553,000港元)已支付作賠償撥備。

## 32. 遞延稅項負債

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	<b>39,323</b>	37,174
自綜合收益表扣除(附註11)	<b>7,086</b>	—
匯兌調整	—	2,149
於十二月三十一日	<b>46,409</b>	39,323

於截至二零零九年十二月三十一日止年度之遞延稅項負債乃來自本集團投資物業公平價值變動。

## 33. 資產抵押

下列賬面值之資產已抵押，以保障本集團取得之一般銀行信貸或貸款(見附註29)：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資物業	<b>331,066</b>	302,721
銀行結餘	<b>3,258</b>	2,274
	<b>334,324</b>	304,995

此外，出租人以其所持有出租資產(賬面值約1,024,000港元)之所有權作為確保本集團於二零零八年履行融資租約承擔之抵押(見附註30)。

## 34. 透過收購一家附屬公司收購一項無形資產

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團向一名獨立第三方收購珠海市香泉酒店之全部權益，其主要持有一項無形資產，代價約為50,459,000港元，乃透過28,000,000港元之現金及合共320,837,000股本公司新股份支付。由於附屬公司淨資產僅為無形資產，故收購事項已按收購無形資產列賬。詳情請見本公司日期分別為二零零八年十二月十一日及二零零九年一月十九日之公佈。進行收購事項之影響概述如下：

所收購資產：

	千港元
無形資產	50,459

總代價透過以下方式支付：

現金	28,000
發行新股份	22,459
	50,459

就透過一家附屬公司收購資產而產生之現金及現金等值物淨流出分析：

– 截至二零零八年十二月三十一日止年度之已付按金(附註23)	10,000
– 截至二零零九年十二月三十一日止年度之已付現金	8,000
– 於二零零九年十二月三十一日之應付未付代價(附註28)	10,000
	28,000

## 35. 收購一家附屬公司

### (i) 於截至二零零九年十二月三十一日止年度內收購一家附屬公司30%額外股權

於二零零八年十一月二十四日，力昇發展與珠海榮業科技發展有限公司(為哈爾濱環球動力之少數股東)訂立協議，按51,000,000港元(約人民幣44,931,000元)之代價收購其於哈爾濱環球動力之30%股權。此項收購已於二零零九年四月八日完成且代價已於年內以現金方式悉數支付。於收購完成后，本集團於哈爾濱環球動力之權益由70%增至100%。收購一家附屬公司額外權益而產生之負商譽約4,136,000港元已計入綜合收益表。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 35. 收購一家附屬公司(續)

### (ii) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度內收購一家附屬公司100%股權

於二零零八年十一月五日，本集團以1港元之代價收購永豐亞太有限公司(一家與本集團有一名相同董事之公司)全部已發行股本。收購事項已採用購買法入賬。收購一家附屬公司產生之負商譽約為96,000港元。

該收購將有助本集團長遠降低成本及符合本集團及其股東之整體商業利益。總代價1港元以現金之方式支付。上述公司於收購日之可識別資產及負債之公平值與其賬面值無明顯差別。

交易中所收購之淨資產及收購一家附屬公司所產生之負商譽如下：

所收購之淨資產：

	千港元
物業、廠房及設備	1,074
應收賬款及其他應收款項	53
銀行結餘及現金	170
應付賬款及其他應付款項	(193)
融資租賃承擔	(1,008)
	<hr/>
	96
收購一家附屬公司所產生之負商譽	(96)
	<hr/>
總代價	—
	<hr/> <hr/>
以下列方式支付：	
現金代價*	—
	<hr/> <hr/>
收購之現金流入淨額：	
現金代價	—
減：收購之銀行結餘及現金	170
	<hr/>
	170
	<hr/> <hr/>

\* 收購之總代價為1港元。

### 35. 收購一家附屬公司(續)

(ii) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度內收購一家附屬公司100%股權(續)

於收購日及報告期末期間永豐亞太有限公司為本集團貢獻約65,000港元之虧損。

倘該收購事項已於二零零八年一月一日完成，則期內之集團總收入應約為66,554,000港元，而期內之虧損應約為25,779,000港元。備考資料僅供說明，並非指示倘收購於二零零八年一月一日完成，本集團之收益及業績將達至之真實情況，及未打算為未來業績作出預測。

永豐亞太有限公司一直錄得虧損，而賣方向本集團提出之議價導致負商譽。

### 36. 股本

	二零零九年 金額			二零零八年 金額		
	股份數目	每股 港元	合計 千港元	股份數目	每股 港元	合計 千港元
於二零零八年一月一日每股 面值0.1港元及於二零零八年 十二月三十一日、二零零九年 一月一日及二零零九年 十二月三十一日 每股面值0.05港元 之普通股						
法定						
於一月一日	60,000,000,000	0.05	3,000,000	4,000,000,000	0.1	400,000
於本年度增加(附註(a))	-	-	-	26,000,000,000	0.1	2,600,000
	60,000,000,000	0.05	3,000,000	30,000,000,000	0.1	3,000,000
股份合併(附註(d))	-	-	-	(15,000,000,000)	-	-
股份拆細(附註(f))	-	-	-	45,000,000,000	-	-
於十二月三十一日	60,000,000,000		3,000,000	60,000,000,000	0.05	3,000,000
已發行及繳足						
於一月一日	3,612,492,504	0.05	180,625	3,010,410,504	0.1	301,041
發行新股(二零零九年:附註(h)) (二零零八年:附註(b)·(c))	320,837,000	0.05	16,042	602,082,000	0.1	60,208
	3,933,329,504	0.05	196,667	3,612,492,504	0.1	361,249
股份合併(附註(d))	-	-	-	(1,806,246,252)	-	-
資本削減(附註(e))	-	-	-	-	-	(270,937)
資本削減後之股份	3,933,329,504	0.05	196,667	1,806,246,252	0.05	90,312
公開發售(附註(g))	-	-	-	1,806,246,252	0.05	90,313
於十二月三十一日	3,933,329,504	0.05	196,667	3,612,492,504	0.05	180,625

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 36. 股本(續)

附註：

- (a) 於二零零八年九月九日，本公司透過增設26,000,000,000股每股面值0.10港元之新股份，將法定股本由400,000,000港元(分為4,000,000,000股普通股份，每股面值0.10港元)增至3,000,000,000港元(分為30,000,000,000股普通股份，每股面值0.10港元)，發行後之股份在各方面與現有股份享有同等地位(「增加法定股本」)。
- (b) 本公司分別於二零零七年十二月十二日及二零零七年十二月十四日與兩名認購人訂立兩份有條件認購協議(及其後之補充協議)。根據認購協議，該兩名認購人同意按認購價每股0.13521港元認購合共287,734,000股股份，合計金額38,904,514港元。該等股份分別於二零零八年一月二十八日及二零零八年二月二十九日配發予兩名認購人。
- (c) 於二零零七年十二月十二日，本公司亦與一名貸款債權人訂立有條件貸款結清協議，據此，貸款須透過以按每股0.1352港元之價格發行及配發314,348,000股股份予貸款債權人之方式資本化貸款(本金連同截至協議日期止應計利息42,499,850港元)至本公司股本而全部清償。該等股份於二零零八年一月二十八日獲配發。
- (d) 在增加法定股本於二零零八年九月九日(「生效日期」)生效之規限下，股份合併(「股份合併」)透過合併本公司股本內每兩股每股面值0.10港元之已發行及未發行股份為本公司股本內一股每股面值0.20港元之合併股份(「合併股份」)落實。
- (e) 在股份合併生效之規限下及緊隨股份合併生效後，本公司之已發行股本透過於生效日期之每股已發行合併股份註銷已繳足股本0.15港元而獲削減，據此所有已發行合併股份之面值將由每股0.20港元減至0.05港元(「新股份」)(「資本削減」)。
- (f) 在資本削減生效之規限下，本公司股本內每股面值0.20港元之每股法定但未發行合併股份將拆細為四股新股份，每股面值0.05港元。
- (g) 待資本重組生效後，以公开发售(「公开发售」)方式按每股0.12港元之價格於本公司股本內配發及發行每股面值0.05港元之1,806,246,252股新股份予本公司股東。根據公开发售條款，1,211,394,433股新股份之代價約145,367,000港元以資本化結欠盛明集團有限公司之貸款約145,367,000港元之方式支付而其他公开发售之新股份代價則以現金支付。
- (h) 本公司於二零零九年四月二十日按每股0.07港元發行320,837,000股本公司新股份(「代價股份」)作為透過收購一家附屬公司收購一項無形資產之部份收購代價。代價股份已於收購完成時入賬列作繳足。

該等新股份與現有股份於各方面享有同等地位。



### 36. 股本(續)

附註：(續)

- (i) 股份溢價註銷涉及註銷本公司於二零零八年七月十八日為數84,724,404港元之股份溢價賬全部進賬額。
- (j) 資本削減及股份溢價註銷產生之進賬額轉撥至本公司之繳入盈餘賬，本公司之繳入盈餘賬內總計約577,855,000港元用於對銷本公司於二零零七年十二月三十一日之累計虧損約577,855,000港元(附註44(c))。

### 37. 關聯方交易

- a) 於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，本集團曾與其關聯方進行下列交易：
  - i) 於二零零八年四月十七日，本公司與盛明集團有限公司訂立貸款協議，內容有關授予本公司貸款融資60,000,000港元。貸款按中國銀行(香港)所報之最優惠利率計息並須於二零零九年八月三十一日償還。盛明集團有限公司根據貸款協議向本集團借出額外款項約44,108,000港元，而本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度向盛明集團有限公司還款約18,744,000港元。
  - ii) 於二零零八年四月三十日，本公司、盛明集團有限公司及一名第三方人士訂立債務轉讓書，據此，欠第三方人士之債務約32,651,000港元已轉讓予盛明集團有限公司。
  - iii) 於二零零八年六月十六日，本公司、哈爾濱環球動力、盛明集團有限公司及一名名為珠海榮業科技發展有限公司(「珠海科技」)之少數股東訂立債務轉讓書，據此，哈爾濱環球動力欠珠海科技之債務約5,010,000港元已轉讓作為本公司欠盛明集團有限公司之債務。
  - iv) 於二零零八年六月十六日，本公司、哈爾濱環球動力、盛明集團有限公司及一名第三方人士訂立另一份債務轉讓書，據此，哈爾濱環球動力欠第三方人士之債務約12,508,000港元已轉讓作為本公司欠盛明集團有限公司之債務。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 37. 關聯方交易(續)

a) (續)

- v) 於二零零八年六月十六日，本公司、惠揚(上海)置業有限公司(「惠揚上海」、盛明集團有限公司及珠海科技訂立另一份債務轉讓書，據此，珠海科技欠惠揚上海之債務約16,854,000港元已轉讓作為盛明集團有限公司欠本公司之債務。
- vi) 於二零零八年七月七日，本公司與盛明集團有限公司訂立貸款資本化協議(經二零零八年七月十八日及二零零八年八月十一日之兩份補充協議修訂)，以清償欠盛明集團有限公司之未償還貸款及利息總額約145,367,000港元。根據貸款資本化協議，本公司按每股0.12港元之價格發行及配發約1,211,394,000股股份，作為資本化欠盛明集團有限公司之未償還結餘之代價。
- vii) 於二零零八年十一月二十四日，本公司與珠海科技訂立協議，按51,000,000港元之代價收購其於哈爾濱環球動力之30%股本權益。代價乃參照哈爾濱環球動力之資產淨值及經本公司與珠海科技公平磋商後釐定。收購已於二零零九年四月八日完成。
- viii) 於二零零八年十一月，本集團以1港元之代價收購永豐亞太有限公司(「永豐」)(本公司董事李永森先生擁有之公司)之全部股本權益。代價乃根據永豐已發行股本之面值釐定。收購詳情已載入附註35(ii)。
- ix) 於收購永豐(如上文附註35(ii)所述)之前，本公司向永豐租賃一輛汽車，截至二零零八年十二月三十一日止年度產生租金開支440,000港元。租金乃參照支付予第三方人士之款項釐定。
- x) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，已付本公司主要股東之一家附屬公司利息開支約為2,097,000港元。
- xi) 於截至二零零九年十二月三十一日止年度，梁文貫先生(本公司主要股東)為償還銀行貸款約100,907,000港元向銀行作出個人擔保。

### 37. 關聯方交易(續)

b) 本集團董事及主要管理人員之賠償：

主要管理人士之薪酬(包括已付本公司董事(於附註13披露)及最高薪僱員(於附註14披露)之款項)如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	4,221	3,729
退休福利計劃供款	36	60
離職補償	1,974	-
	<b>6,231</b>	<b>3,789</b>

董事及主要行政人員之薪酬由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢而釐定。

### 38. 主要非現金交易

於二零零九年四月二十日，本公司按代價50,459,000港元透過收購一家附屬公司收購一項無形資產，其中10,000,000港元於截至二零零八年十二月三十一日止年度以現金支付，並於二零零八年十二月三十一日列為按金。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，已支付現金8,000,000港元。另外，餘額乃於完成日期透過發行320,837,000股每股作價0.07港元之本公司新代價股份結清。於二零零九年十二月三十一日，部份現金代價10,000,000港元尚未結清。餘款將於二零一零年年底或之前結清。

### 39. 承擔

a) 經營租賃承擔

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，並有權收取特許費，經協商後，租賃期由十年至十六年(二零零八年：十年)不等。該等租約之條款亦要求租戶及經營者付出保證按金。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約可於下列期限收取之未來最低租約付款總額如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	22,676	14,550
二至五年	105,740	64,375
五年以上	141,759	73,375
	<b>270,175</b>	<b>152,300</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 39. 承擔(續)

### a) 經營租賃承擔(續)

#### 本集團作為出租人(續)

按持續基準，於二零零九年及二零零八年之投資物業租賃及於二零零九年收取特許費之權利預期於兩個年度均可產生約3.6%至5.4%之租金收益率。該等投資物業及收取特許費之權利於未來八年及十五年已分別有承擔之租客及經營者。

#### 本集團作為承租人

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約須於下列期限內支付之未來最低租約付款總額如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	647	2,214
二至五年，包括首尾兩年	40	415
	687	2,629

經營租賃款項乃指本集團就若干辦公室物業應付之租金。經磋商之租約平均為期兩年，租金平均每兩年釐定一次。

### b) 於報告日期完結，本集團有以下資本承擔：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已簽約但並未於綜合財務報表撥備：		
—收購附屬公司之額外權益	—	39,649
—透過收購一家附屬公司收購一項資產	—	36,929
—長期其他應收款項	—	5,682
—辦公室物業	30,757	—

## 40. 退休福利計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例的規定設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃是供根據香港僱傭條例受僱的僱員而設。強積金計劃是由獨立的信託人管理的界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主和僱員均須按照僱員相關入息的5%向計劃作出供款；但每月的相關入息上限為20,000港元。強積金計劃之供款即時歸屬。已付或應付之強積金供款於損益中扣除。

本集團於中國附屬公司之僱員按中國法規規定參與由市政府管理之國家資助退休計劃，該等附屬公司按國家資助的退休計劃為僱員退休福利作出強制性供款。該等中國附屬公司按合資格僱員薪金之百分比供款，有關供款於損益中扣除。本集團對由中國市政府管理之國家資助退休計劃供款後毋須承擔其退休責任。

本集團並無為其香港及中國以外之附屬公司之員工設立其他退休計劃。本公司董事認為，於二零零九年十二月三十一日，本集團對於員工之退休並無重大或然負債。

從綜合收益表扣除之總成本約81,000港元(二零零八年：95,000)乃指本集團就該等計劃於本會計期間應付之供款。

## 41. 主要附屬公司

本集團於二零零九年及二零零八年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情如下：

名稱	成立／ 註冊及經營所在地	已發行及繳足股本／ 註冊資本詳情	本公司間接 持有之擁有權 及表決權比例	主要業務
環球動力發展有限公司	香港	4港元(附註(ii))	100	投資控股
惠揚(上海)置業有限公司(附註(i))	中國	12,000,000美元	100	物業發展
哈爾濱環球動力置業有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣65,000,000元	100	物業租賃
珠海市百力行酒店管理有限公司 (附註(iv))	中國	人民幣1,000,000元	100	經營權租賃
惠豐三維農業發展有限公司	中國	1,250,000美元	51	貨品貿易

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 41. 主要附屬公司(續)

附註：

- i) 於中國註冊之外資獨資企業。
- ii) 環球動力發展有限公司之已發行股本由兩股每股面值1港元之具投票權普通股以及兩股每股面值1港元之無投票權遞延股份所組成。
- iii) 於中國註冊之中外合資經營企業。
- iv) 於截至二零零九年十二月三十一日止年度內新註冊成立之附屬公司。

上述附表載述本集團之主要附屬公司。董事認為，該等公司對本年度業績起著重要影響或構成本集團大部份之淨資產。董事認為，若詳述其他附屬公司將導致提供之資料過於冗長。

於本年度末或年內任何時間，各附屬公司均無發行任何借貸股本。

## 42. 報告期末後事項

- (a) 於二零零九年十二月二十三日，本集團簽訂一份臨時買賣協議，以代價31,756,800港元收購位於香港之辦公室物業。於二零零九年十二月三十一日已支付按金1,000,000港元。該交易於二零一零年二月二十六日完成，並以現金結清。
- (b) 於二零一零年三月十五日，董事會建議更改本公司現有名稱「Dynamic Global Holdings Limited」為「Madex International (Holdings) Limited」，並採納中文名稱「盛明國際(控股)有限公司」為本公司之第二名稱。本公司已於二零一零年四月十六日舉行股東特別大會，通過上述更改之建議。
- (c) 於二零零九年十二月三十一日後，本集團接獲一項索償。詳情載於附註43。

## 43. 或然負債

於二零零九年十二月三十一日後，本集團收到一封由一名獨立第三者發出之法律函件，申索其於一份已過去之獨家分銷權合同下之糾紛，該獨立第三者指稱遭受損失。董事根據最新情況及所得之法律意見，將就此申索採取抗辯行動。董事認為本集團具有有效及強而有力的抗辯理據，即使或會由此而起訴訟，亦不會因而承受重大之財務虧損。據此，於二零零九年十二月三十一日之綜合財務報表內並沒有為任何申索及其他成本作出撥備。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 44. 本公司財務狀況表

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>		
附屬公司投資(附註(a))	<b>384,671</b>	399,047
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	<b>472</b>	489
銀行結餘及現金	<b>6,740</b>	53,262
	<b>7,212</b>	53,751
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	<b>3,112</b>	2,076
應付附屬公司款項(附註(b))	<b>142,738</b>	132,814
	<b>145,850</b>	134,890
<b>淨流動負債</b>	<b>(138,638)</b>	(81,139)
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>246,033</b>	317,908
<b>資本及儲備</b>		
股本	<b>196,667</b>	180,625
儲備(附註(c))	<b>49,366</b>	137,283
<b>權益總額</b>	<b>246,033</b>	317,908

附註：

(a) 附屬公司投資

	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	<b>633,132</b>	633,132
應收附屬公司款項	<b>531,980</b>	465,356
	<b>1,165,112</b>	1,098,488
減：減值虧損	<b>(780,441)</b>	(699,441)
	<b>384,671</b>	399,047

應收附屬公司款項為無抵押、免息及於一年後償還。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 44. 本公司財務狀況表(續)

附註：(續)

### (b) 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項為無抵押、免息及須按通知償還。

### (c) 儲備

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零零八年一月一日	63,528	337,613	52	(670,910)	(269,717)
已發行股份	21,196	-	-	-	21,196
資本削減	-	270,937	-	-	270,937
股份溢價註銷	(84,724)	84,724	-	-	-
累計虧損撇銷	-	(577,855)	-	577,855	-
根據公開發售發行股份	126,437	-	-	-	126,437
發行股份費用	(2,260)	-	-	-	(2,260)
本年度虧損	-	-	-	(9,310)	(9,310)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	124,177	115,419	52	(102,365)	137,283
透過收購一家附屬公司					
收購一項無形資產發行股份	6,417	-	-	-	6,417
本年度虧損	-	-	-	(94,334)	(94,334)
於二零零九年十二月三十一日	130,594	115,419	52	(196,699)	49,366



#### 45. 比較數字

若干比較數字已經重新歸類，以與本年度之列報一致，重新歸類對本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之虧損概無影響。具體而言，為更好地列報本集團之業務，現將若干重新歸類載列如下：

- (i) 於二零零八年綜合財務報表中記錄於「其他開支／(收益)淨額」項下之有關物業、廠房及設備之已確認減值虧損約9,409,000港元已重新歸類於「物業、廠房及設備減值虧損」項下。
- (ii) 於二零零八年綜合財務報表中記錄於「其他開支／(收益)淨額」項下之法律索賠豁免約2,832,000港元、賠償約233,000港元及匯兌收益約110,000港元已重新歸類於「其他收益」項下。
- (iii) 收購附屬公司負商譽約96,000港元先前於二零零八年綜合財務報表記錄於「其他開支／(收入)淨額」項下，已於綜合收益表賬面被重新分類為個別項目。
- (iv) 出售物業、廠房及設備之虧損淨額約84,000港元、法律索償約527,000港元及其他開支約48,000港元先前於二零零八年綜合財務報表記錄於「其他開支／(收入)淨額」項下，已被重新分類為「行政費用」。

比較數字經重列以符合本年度之呈列方式。然而，比較數字之變動並無對二零零八年一月一日之綜合財務狀況表造成影響，因此，並無呈列於二零零八年一月一日之第三份綜合財務狀況表。

## 五年財務概要

以下為本集團過往五個財政年度之綜合業績、資產及負債概要，乃摘錄自己公佈經審核財務報表，並作出適當重新分類：

	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>22,568</b>	66,114	185,253	20,210	30,918
股東應佔(虧損)/溢利	<b>(18,357)</b>	(27,134)	54,387	(76,654)	(97,380)
<b>資產及負債</b>					
資產總額	<b>466,714</b>	459,510	430,064	347,277	305,701
負債總額	<b>(214,099)</b>	(156,048)	(409,295)	(422,710)	(322,822)
少數股東權益	<b>(5,578)</b>	(60,527)	(56,011)	(21,650)	(6,570)
股東權益	<b>247,037</b>	242,935	(35,242)	(97,083)	(23,691)

簡述	用途	面積	應佔權益 百分比
中華人民共和國 黑龍江省哈爾濱市 中央大街與花園街 交匯處東北角	商業	總面積— 約13,923平方米	100