

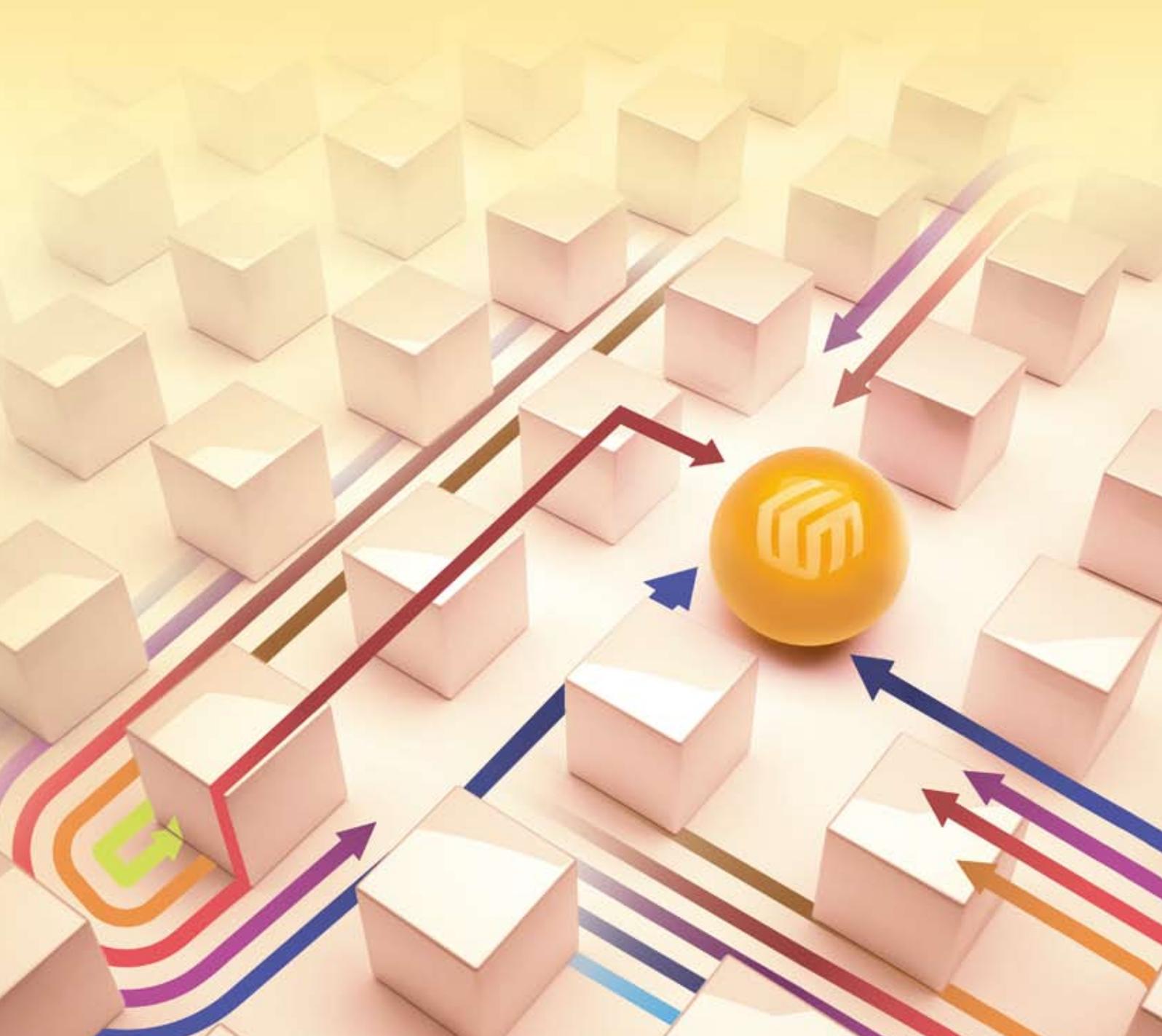


# 盛明國際(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 00231)

2 0 1 0 年 報



# 目 錄

	頁次
公司資料	2
行政總裁報告	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	17
綜合收益表	19
綜合全面收益表	21
綜合財務狀況表	22
綜合權益變動表	24
綜合現金流量表	25
綜合財務報表附註	27
五年財務概要	87
投資物業表	88

## 董事

### 執行董事

鍾國興先生(行政總裁)  
張國東先生

### 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  
譚學林博士太平紳士

## 審核委員會

董安生博士(委員會主席)  
孔慶文先生  
譚學林博士太平紳士

## 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  
譚學林博士太平紳士

## 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  
譚學林博士太平紳士

## 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  
香港銅鑼灣  
希慎道33號  
利園43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 Fulcrum Group (Bermuda) Limited  
Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke  
Bermuda

## 股票登記過戶處香港分處

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

## 總辦事處及主要營業地點

香港干諾道中168-200號  
信德中心西座30樓3005室

## 網址

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

## 股份代號

00231

# 行政總裁報告

本人謹此代表董事會同仁向各股東提呈盛明國際(控股)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之週年報告。

## 業績

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得經審核綜合營業額約24,814,000港元，相比二零零九年十二月三十一日止年度增長約10%，淨利潤約52,989,000港元(相比二零零九年十二月三十一日止年度淨虧損約18,170,000港元)。截至二零一零年十二月三十一日止年度，淨盈利增加主要是出售本公司若干附屬公司的收益約50,532,000港元。

## 業務回顧

二零一零年是本集團的一個里程碑。繼二零一零年四月十六日本公司股東通過決議，本公司名稱正式更改為「Madex International (Holdings) Limited」及採用「盛明國際(控股)有限公司」為其第二名稱，令本集團的企業形象煥然一新。年內，本集團的香港總辦事處已遷至自置辦公室物業，該物業是在二零零九年年底以一個相對較低的價格購入。所有這些積極的舉措均提高員工的士氣和我們的投資者及商業夥伴的信心。

於回顧年內，本公司的主要業務仍是投資控股。本集團的主要資產『哈爾濱環球動力商城』，仍然是我們的穩定收入來源，租金收入佔本集團本年度總營業額約66%。本集團的另一收入來源是珠海市香泉酒店有限公司管理權所產生的特許費人民幣 500萬元，佔本集團總營業額的23%。

年內，本集團致力處置一些不良資產以精簡其業務。於二零一零年八月，本集團出售本公司一家在完成中國上海浦東物業發展項目後已沒有營運的全資附屬公司－惠揚(上海)置業有限公司的全部股權。於二零一零年十一月，本集團將南漳水鏡湖度假村酒店有限責任公司的全部權益出售，因為在過去數年該項目均未能為本集團產生任何收入，管理層認為繼續經營並不合算。

在另一方面，為了提高本集團在中國物業發展及管理的市場佔有率，本集團於二零一零年七月與一名獨立第三方簽訂合營協議成立合營公司，以期參與中國大陸市場的物業管理服務，此投資是以本集團內部資源支付。

## 前景及展望

為防範經濟過熱，中國政府已開始撤銷其刺激經濟的措施和寬鬆的貨幣政策，改而採取溫和的緊縮措施，目的在於實現可持續增長，以符合國家和經濟的長遠利益。我們堅信，這審慎的做法將有助於中國實現可持續和均衡增長的長遠目標，中國房地產市場將可健康地發展。

我們對中國整體的房地產市場感到樂觀，而我們對中國西部地區的巨大潛力更是信心十足。該區經濟增長迅速幅度比中部和東部地區為高。本集團現正進行一項非常重大收購，在位處中國西部樞紐地帶的四川重慶購入一家商場。如果收購成功，將大大加強本集團的投資組合，並可帶來長期租金收入和提高資產的升值潛力。預期該項收購將以發行股票和可換股票據支付。

### 流動資金、財務資源、資產抵押、資本與負債比率及資本承擔

本集團於二零一零年十二月三十一日的流動資產及流動負債分別為51,677,000港元及110,074,000港元。本集團的有抵押銀行貸款總額為154,330,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之主要資產抵押為銀行結餘3,479,000港元及投資物業公平值367,811,000港元及物業、廠房及設備的賬面值約為31,903,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

本集團於二零一零年十二月三十一日之資本與負債比率為45%，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。

### 訴訟及或然負債

於二零一零年，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權利。本集團認為該聲稱並無根據，因而對該獨立第三者採取法律行動，追討本集團已付的訂金。該獨立第三者抗辯及反申索。董事根據最新情況及所得之法律意見，認為本集團在此案件中有理有據，故此預期本集團不會因而承受重大之財務損失。因此，於二零一零年十二月三十一日之綜合財務報表內並沒有為任何申索金額及其他訟費作出撥備。

### 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

行政總裁兼執行董事

香港，二零一一年三月二十五日

## 董事簡歷

### 執行董事

**鍾國興先生**，44歲，自二零零九年八月十一日起出任本公司之執行董事，並於二零一零年六月十一日起獲委兼任本公司行政總裁。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。

**張國東先生**，34歲，自二零零九年三月一日起出任本公司之執行董事。張先生持有會計學學士學位，並為中國註冊會計師，現正考取英國特許公認會計師公會的會員資格及攻讀會計碩士(MPAcc)學位。張先生曾於北京及珠海德豪國際利安達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。彼亦先後擔任為兩家中國公司的財務總監。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。

### 非執行董事

**梁惠欣小姐**，25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**，59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(香港聯交所股份代號：694)、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**，40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十四年工作經驗，現為一間執業會計師事務所之負責人。彼亦為中國伽瑪集團有限公司(香港聯交所股份代號：164)及 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司\*)(香港聯交所股份代號：764)之獨立非執行董事。

**譚學林博士太平紳士**，61歲，自二零一零年六月十一日起出任本公司的獨立非執行董事。譚博士為國際會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼為香港表廠商會有限公司名譽董事，並身兼香港董事學會理事。譚博士現時為高雅國際集團有限公司(香港聯交所股份代號：907)及昊天能源集團有限公司(香港聯交所股份代號：474)的獨立非執行董事。譚博士現時為納米及先進材料研發院有限公司的董事。彼亦為一家投資控股公司「譚臣集團有限公司」的董事長，同時擔任從事手錶設計、生產及買賣的 Artistic Precision Holdings Ltd. 的主席。譚博士是中國人民政治協商會議山東省常務委員。

# 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、一名非執行董事及三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>					
鍾國興先生	1	7/(7)	不適用	1/(1)	1/(1)
張國東先生		6/(7)	不適用	不適用	不適用
<b>非執行董事</b>					
梁惠欣小姐		5/(7)	不適用	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>					
董安生博士		5/(7)	1/(2)	1/(1)	1/(1)
武鳳春先生	2	3/(3)	不適用	不適用	不適用
孔慶文先生		7/(7)	2/(2)	1/(1)	1/(1)
譚學林博士太平紳士	3	2/(2)	1/(1)	不適用	不適用

附註：

1. 於二零一零年六月十一日起獲委兼任行政總裁。
2. 於二零一零年三月十九日辭任。
3. 於二零一零年六月十一日獲委任。

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14。

## 董事之委任及重選

新董事的委任，是先經過提名委員會考慮及向董事會推薦後，再由董事會基於候選人之專業知識、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，則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相比於管治守則有下列之偏離事項：(i)有別於其他董事，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。

## 主席與行政總裁

守則規定第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色必須分開及不應由同一人出任。本公司並無委任董事會主席，公司的決定乃由執行董事共同作出。自二零一零年六月十一日起，執行董事鍾國興先生已獲委兼任行政總裁。董事會認為現時之安排能讓公司迅速作出決定並付諸實行，並可有效率和有效地達到公司之目標，以適應不斷改變之環境。

# 企業管治報告

## 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達至此守則條文之目的。

## 審核委員會

審核委員會成員由全體獨立非執行董事組成，由董安生博士擔任主席。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，其條款嚴謹程度不下於守則規定所訂明者。

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由審核委員會審閱及批准。

## 薪酬委員會

薪酬委員會成員由全體獨立非執行董事及行政總裁組成，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，其條款嚴謹程度不下於守則規定所訂明者。

## 提名委員會

提名委員會成員由全體獨立非執行董事及行政總裁組成，負責審閱有關董事會架構及向董事會推薦董事委任及重選任的事宜。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，其條款嚴謹程度不下於守則規定所訂明者。

## 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之會計準則。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自二零零九年九月二十三日起獲委任為本公司之獨立核數師。於回顧年度之法定核數服務酬金為600,000港元(二零零九年：625,000港元)。核數師於回顧年度內並無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17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，彼等於年內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二零一零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。主要附屬公司及共同控制實體之業務詳情分別載於財務報表附註41及23。於本年度內本集團之主要業務性質並無轉變。

## 分類資料

截至二零一零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業績分析載於財務報表附註8。

## 業績及股息

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利及本集團於該日之財政狀況載於財務報表第19至26頁。

董事會並不建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度任何股息(二零零九年：無)。

## 財務摘要

本集團截至二零一零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87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18。

## 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20。

## 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43及第24頁。

## 可供分派儲備

本公司於二零一零年十二月三十一日，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，本集團五大客戶佔年度總銷售額多於30%。五大供應商佔本集團總採購額少於30%。關於主要客戶之資料載於財務報表附註8。

## 董事

本年度及截至本報告日，董事會成員如下：

### 執行董事

鍾國興先生 (於二零一零年六月十一日獲委兼任行政總裁)  
張國東先生

### 非執行董事

梁惠欣小姐

### 獨立非執行董事

董安生博士  
武鳳春先生 (於二零一零年三月十九日辭任)  
孔慶文先生  
譚學林博士太平紳士 (於二零一零年六月十一日獲委任)

根據細則第100條規定，譚學林博士須於週年大會上依章退任，而根據細則第109(A)條規定，董安生博士及鍾國興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。

## 董事資料之變動

根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變動載列如下：

- (a) 譚學林博士獲委任為本公司的獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，於二零一零年六月十一日起生效。
- (b) 本公司執行董事鍾國興先生獲委兼任本公司的行政總裁，於二零一零年六月十一日起生效。
- (c) 年內董事酬金的變動載於綜合財務報表附註14。

## 董事之服務協議

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協議，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，除非按照服務協議條款予以終止。

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。

概無董事與本集團簽訂必須本集團作出賠償(法定賠償除外)否則不可於一年內終止的服務協議。

# 董事會報告

## 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。

## 董事於競爭業務之權益

於二零一零年十二月三十一日，除本集團的業務外，概無董事於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中持有權益。

## 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。

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益

於二零一零年十二月三十一日，本公司各董事及其主要行政人員在本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「該條例」）的股份、相關股份或債券中擁有(i)根據該條例第XV部第7和第8部分須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）；或(ii)根據該條例第352條規定須記錄於本公司保存的登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據《標準守則》須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉如下：

董事名稱	權益類別	所持股份數目	權益百份比
鍾國興先生(附註)	家屬	550,000	0.01%

附註：鍾先生因配偶持有上述股份權益，故被視為持有家屬權益。

## 主要股東

於二零一零年十二月三十一日，本公司按該條例第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	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」)	125,412,000	1,689,549,171	1,814,961,171	46.14%
		(附註)		

附註：該些股份由梁先生全資擁有之盛明國際有限公司持有。

於二零一零年十二月三十一日本公司根據該條例第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，於二零一零年十二月三十一日，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該條例第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，或須於按該條例第336條規定存置之登記冊記載，或須知會本公司或聯交所。

## 優先購買權

本公司之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。

# 董事會報告

## 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44。

## 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）：

- (a) 於二零一零年一月八日，本公司之全資附屬公司新華智青有限公司，與溢威企業有限公司簽訂買賣協議，以代價31,756,800港元購入位於香港干諾道中168-200號信德中心西座30樓之辦公室物業，作為本集團的香港總辦事處。
- (b) 於二零一零年二月二十三日，本公司之全資附屬公司環球動力發展有限公司，與東亞銀行有限公司簽訂股份按揭協議，將新華智青有限公司全部股份權益作抵押借入21,500,000港元。
- (c) 於二零一零年六月二十二日，本公司之全資附屬公司力昇發展有限公司，與東亞銀行有限公司簽訂股權質押協議，將哈爾濱環球動力置業有限公司之全部股份權益抵押以取得40,000,000港元的貸款額度。
- (d) 本公司全資附屬公司盛明貿易有限公司（「盛明貿易」）、世茂國際投資有限公司（「世茂」）及盛明（珠海）有限公司訂立日期為二零一零年七月二日之合營協議（「合營公司」），內容有關（其中包括）盛明貿易及世茂建立合營公司，盛明基建向合營公司注資現金35,000,000港元作為其繳足股本。合營公司主要從事中國事物業發展及提供管理服務。有關上述之詳情載於本公司日期為二零一零年七月二日之公告；
- (e) 本公司全資附屬公司環球動力發展有限公司（「環動發展」）（作為賣方）與上海恩盛投資管理有限公司（「上海恩盛」）（作為買方）訂立日期為二零一零年八月十二日之協議，據此，上海恩盛同意收購，而環動發展同意以1港元作價出售惠揚（上海）置業有限公司（「惠揚」）（本公司一家全資附屬公司）全部股本連同環動發展結欠惠揚之負債。有關上述之詳情載於本公司日期為二零一零年八月十二日之公告；及

- (f) 於二零一零年十一月二十四日，本公司之全資附屬公司Fortune House Worldwide Holdings Limited (作為賣方)，與偉耀控股有限公司(作為買方)簽訂協議，根據協議買方同意收購、賣方同意賣出三家由本公司間接持有的全資附屬公司，該三家公司持有南漳水鏡湖度假村酒店有限責任公司的全部股份權益。

## 或然負債

本集團之或然負債詳情載於財務報表附註42。

## 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，本公司已發行股份有不少於25%之足夠公眾持股量，符合上市規則之規定。

## 核數師

本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由信永中和(香港)會計師事務所有限公司(「信永中和」)審核。信永中和於二零零九年九月二十三日獲委任為本公司獨立核數師，以填補陳葉馮會計師事務所有限公司於二零零九年六月三十日退任後出現之臨時空缺。信永中和將於應屆股東週年大會(「週年大會」)結束時退任，並符合資格接受重新委任。有關重新委任信永中和為本公司核數師之決議案將於週年大會上提呈。

代表董事會

張國東

執行董事

香港，二零一一年三月二十五日

# 獨立核數師報告

信永中和  
ShineWing

信永中和(香港)  
會計師事務所有限公司  
香港銅鑼灣  
希慎道33號利園43樓

致：盛明國際(控股)有限公司(前稱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)

我們已完成審核盛明國際(控股)有限公司(前稱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19頁至第86頁之綜合財務報表，報告包括 貴公司於二零一零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，以及就董事所釐定為確保所編製之綜合財務報表已予真實而公平地列報且並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)而言必需之內部監控負責。

## 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 貴集團於二零一零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溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 強調事項

在不作出保留意見的情況下，我們謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2，此附註顯示 貴集團於二零一零年十二月三十一日的流動負債超過其流動資產約58,397,000港元。此情況顯示存在一項重大不明朗因素，可能對 貴集團持續經營的能力構成疑問。

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

二零一一年三月二十五日

# 綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收益	9	<b>24,814</b>	22,568
銷售成本		<b>(7,205)</b>	(6,355)
毛利		<b>17,609</b>	16,213
其他收入	9	<b>1,593</b>	414
收購一間附屬公司額外權益之負商譽	34	–	4,136
出售附屬公司之收益	35(ii)	<b>5,643</b>	–
投資物業公平值變動	20	<b>18,233</b>	28,345
就應收賬款及其他應收款項確認 之減值虧損		<b>(1,592)</b>	(16,701)
應佔共同控制實體溢利		<b>843</b>	–
分銷成本		<b>(62)</b>	(1,385)
行政費用		<b>(22,154)</b>	(25,161)
融資成本	10	<b>(6,513)</b>	(4,801)
稅前溢利		<b>13,600</b>	1,060
所得稅開支	11	<b>(4,558)</b>	(7,456)
本年度持續經營業務溢利(虧損)	13	<b>9,042</b>	(6,396)
<b>已終止經營業務</b>			
本年度已終止經營業務溢利(虧損)	12	<b>43,947</b>	(11,774)
本年度溢利(虧損)		<b>52,989</b>	(18,170)

# 綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

附註

二零一零年  
千港元

二零零九年  
千港元  
(經重列)

應佔本年度溢利(虧損)：		
本公司擁有人		
— 本年度持續經營業務溢利(虧損)	<b>10,322</b>	(6,583)
— 本年度終止經營業務溢利(虧損)	<b>43,947</b>	(11,774)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	<b>54,269</b>	(18,357)
非控股權益		
— 本年度持續經營業務(虧損)溢利	<b>(1,280)</b>	187
— 本年度終止經營業務溢利	—	—
非控股權益應佔(虧損)溢利	<b>(1,280)</b>	187
	<b>52,989</b>	(18,170)
每股盈利(虧損)	17	
來自持續經營業務及終止經營業務		
— 基本及攤薄	<b>1.38港仙</b>	(0.48)港仙
來自持續經營業務		
— 基本及攤薄	<b>0.26港仙</b>	(0.17)港仙

# 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

二零一零年  
千港元  
二零零九年  
千港元  
(經重列)

本年度溢利(虧損)	<b>52,989</b>	(18,170)
其他全面收益(開支)		
換算海外業務產生之匯兌差額：		
年內產生之匯兌差額	<b>13,401</b>	-
有關年內出售海外業務之重新分類調整	<b>(21,675)</b>	-
本年度全面收益(開支)總額	<b>44,715</b>	(18,170)
應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	<b>45,793</b>	(18,357)
非控股權益	<b>(1,078)</b>	187
	<b>44,715</b>	(18,170)

# 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

22

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	18	<b>37,096</b>	4,075
預付租約款	19	<b>4,572</b>	5,549
投資物業	20	<b>367,811</b>	331,066
無形資產	21	<b>46,961</b>	48,205
可供銷售投資	22	–	–
共同控制實體權益	23	<b>35,843</b>	–
收購一項物業之已付按金	24	–	1,000
		<b>492,283</b>	389,895
<b>流動資產</b>			
存貨	25	<b>748</b>	2,727
應收賬款及其他應收款項	26	<b>18,983</b>	6,388
已抵押銀行結餘	27	<b>3,479</b>	3,258
銀行結餘及現金	27	<b>28,467</b>	64,446
		<b>51,677</b>	76,819
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	28	<b>38,955</b>	68,882
銀行貸款	29	<b>70,909</b>	8,929
稅項負債		<b>210</b>	1,216
撥備	30	–	230
		<b>110,074</b>	79,257
<b>流動負債淨額</b>		<b>(58,397)</b>	(2,438)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>433,886</b>	387,457

# 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>資本及儲備</b>			
股本	36	<b>196,667</b>	196,667
儲備		<b>96,163</b>	50,370
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>292,830</b>	247,037
<b>非控股權益</b>		<b>4,500</b>	5,578
<b>權益總額</b>		<b>297,330</b>	252,615
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	29	<b>83,421</b>	88,433
遞延稅項負債	31	<b>53,135</b>	46,409
		<b>136,556</b>	134,842
		<b>433,886</b>	387,457

第19至第86頁之綜合財務報表經董事會於二零一一年三月二十五日批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

鍾國興  
董事

張國東  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

24

本公司擁有人應佔

	資本					合計 千港元	非控股權益 千港元	合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	贖回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 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34)	-	-	-	-	-	-	(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33)	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
於二零一零年一月一日	<b>196,667</b>	<b>130,594</b>	<b>52</b>	<b>28,560</b>	<b>(108,836)</b>	<b>247,037</b>	<b>5,578</b>	<b>252,615</b>
本年度溢利(虧損)	-	-	-	-	54,269	54,269	(1,280)	52,989
其他全面(開支)收益	-	-	-	(8,476)	-	(8,476)	202	(8,274)
本年度全面(開支)收益總額	-	-	-	(8,476)	54,269	45,793	(1,078)	44,715
於二零一零年十二月三十一日	<b>196,667</b>	<b>130,594</b>	<b>52</b>	<b>20,084</b>	<b>(54,567)</b>	<b>292,830</b>	<b>4,500</b>	<b>297,330</b>

# 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
<b>經營活動</b>		
持續經營業務稅前溢利	13,600	1,060
終止經營業務稅前溢利(虧損)	43,947	(11,774)
稅前溢利(虧損)	57,547	(10,714)
調整：		
物業、廠房及設備折舊	2,414	964
預付租約款攤銷	208	218
無形資產攤銷	3,258	2,254
出售附屬公司收益	(50,532)	—
就應收賬款及其他應收款項確認 之減值虧損	1,592	25,064
撤回其他應付款項	(1,172)	—
投資物業之公平值變動	(18,233)	(28,345)
融資成本	6,513	4,801
利息收入	(284)	(342)
出售物業、廠房及設備虧損	465	2
應佔一家共同控制實體溢利	(843)	—
陳舊存貨撥備	253	—
收購一家附屬公司額外權益之負商譽(附註34)	—	(4,136)
<b>未計營運資金變動前之經營現金流量</b>	<b>1,186</b>	<b>(10,234)</b>
存貨減少	1,422	496
應收賬款及其他應收款項(增加)減少	(15,977)	995
應付賬款及其他應付款項(減少)增加	(508)	3,017
撥備減少	—	(1,553)
<b>經營業務使用之現金</b>	<b>(13,877)</b>	<b>(7,279)</b>
已繳所得稅款	—	(160)
<b>經營活動使用之現金淨額</b>	<b>(13,877)</b>	<b>(7,439)</b>

# 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

二零一零年  
千港元

二零零九年  
千港元  
(經重列)

<b>投資活動</b>		
注資入一家共同控制實體	(35,000)	—
添置投資物業	(3,376)	—
其他應收長期款項減少	—	5,682
已收利息	284	342
出售物業、廠房及設備所得款項	33	7
已抵押銀行結餘增加	(221)	(327)
購買物業、廠房及設備	(34,986)	(340)
出售附屬公司之現金流入淨額(附註35)	2,699	—
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)
<b>投資活動使用之現金淨額</b>	<b>(70,567)</b>	<b>(43,285)</b>
<b>融資活動</b>		
銀行新貸款所得款項	61,500	100,908
償還銀行貸款	(8,469)	(60,661)
已付利息	(6,513)	(4,801)
償還融資租賃應付款項	—	(956)
<b>融資活動產生之現金淨額</b>	<b>46,518</b>	<b>34,490</b>
<b>現金及現金等值項目減少淨額</b>	<b>(37,926)</b>	<b>(16,234)</b>
現金及現金等值項目，於一月一日	64,446	80,680
外匯兌換率變動之影響	1,947	—
<b>現金及現金等值項目，於十二月三十一日</b>	<b>28,467</b>	<b>64,446</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

盛明國際(控股)有限公司(前稱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。

根據二零一零年四月十六日舉行的股東特別大會通過的特別決議，本公司的名稱由環球動力控股有限公司更改為盛明國際(控股)有限公司，並於二零一零年四月二十九日獲百慕達公司註冊處批准後生效。

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，故較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

於二零一零年十二月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產約58,397,000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) 本集團能自其持續經營業務產生正數現金流量；
- (ii) 本公司最終控股公司之一家附屬公司珠海口岸廣場發展有限公司(「珠海口岸」)向本公司授出金額上限達人民幣50,000,000元(約59,172,000港元)之備用信貸，可供本公司於二零一二年七月三日或之前使用；及
- (iii) 總賬面金額約49,153,000港元須於報告期末後超過一年後償還之銀行貸款(按包含可隨時要求償還條款之貸款協議)已分類為於二零一零年十二月三十一日之流動負債，以符合香港詮釋第5號「財務報表之列報－借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」所載規定。計及本集團之財務狀況，董事相信銀行將不會行使其酌情權要求即時還款。董事相信，該等銀行貸款將按照貸款協議所載既定還款日期償還。

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」)。

香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則第5號之修訂，作為 二零零八年香港財務報告準則改進之一部分
香港財務報告準則(修訂本)	對二零零九年香港財務報告準則之改進
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
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
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採用者之額外豁免
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以集團現金結算之股份支付交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋(「詮釋」)第17號	向擁有人分派非現金資產
香港一詮釋第5號	財務報表之列報—借款人對包含可隨時要求 償還條款之定期貸款之分類

除下文所述者外，採用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團當前或過往會計期間之綜合財務報表構成重大影響。

#### 香港詮釋第5號「財務報表之列報—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」

香港詮釋第5號「財務報表之列報—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」(「香港一詮釋第5號」)闡明借款人應將擁有賦予放款人無條件權利隨時要求還款條款(「須隨時按要求償還條款」)之定期貸款分類為流動負債。本集團已於本期間首次應用香港一詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港一詮釋第5號所載之規定，本集團已變更分類具有可隨時要求還款條款之定期貸款之會計政策。過往有關定期貸款之分類乃根據載於貸款協議之議定預定還款日期釐定。根據香港一詮釋第5號，具有可隨時要求還款條款之定期貸款乃分類為流動負債。因此，於二零一零年十二月三十一日賬面總值為49,153,000港元(二零零九年：零)之銀行貸款(須於報告期終日後之一年後償還，但具有可隨時要求還款條款)已分類為流動負債。應用香港一詮釋第5號並無對本期間及過往期間所呈報損益構成影響。

該等定期貸款乃呈列於金融負債到期日分析之最早時間帶，以反映其尚餘合約到期日。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零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）

### 香港財務報告準則第5號之修訂 持作銷售之非流動資產及終止經營業務

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第5號「持作銷售之非流動資產及終止經營業務」之修訂（作為香港財務報告準則之改進之一部分）闡明就被分類為持作銷售之非流動資產（或出售組別）或終止經營業務須作出之披露事項。該項修訂指出其他香港財務報告準則之披露規定並不適用於被分類為持作銷售之非流動資產（或出售組別）或終止經營業務，除非該等香港財務報告準則就該等資產（或出售組別）有具體之披露規定；或披露與遵循其他香港財務報告準則之計量（關於個別資產或作為出售組別一部分之資產）有關且資料並未於綜合財務報表其他章節披露。

於本綜合財務報表之披露已經修訂以反映上述闡明。

### 香港會計準則第17號之修訂 租賃

作為「二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進」之一部份，香港會計準則第17號「租賃」就租賃土地之分類作出修訂。在香港會計準則第17號修訂前，承租人須將租賃土地歸類為經營租賃並於綜合財務狀況表呈列為預付租賃款項。有關修訂刪除了這項規定。取而代之為要求租賃土地應按香港會計準則第17號所列之一般原則分類，即按租賃資產所有權之相關風險及回報依附於出租人或承租人之程度為依據。

根據香港會計準則第17號租賃之過渡條文，本集團對於二零一零年一月一日尚未到期之租賃土地之分類，已根據其訂立租約時存在之資料重新評估。概無已分類作預付租約款之融資租賃之租賃土地被追溯重新分類為物業、廠房及設備。於二零一零年十二月三十一日，符合融資租賃分類之租賃土地已歸入賬面值大約為2,119,000港元之物業、廠房及設備。

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、準則修訂本及詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	對二零一零年香港財務報告準則之改善，除對香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號及香港會計準則第28號之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂本）	比較香港財務報告準則第7號首次採納者之披露之有限豁免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂本）	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露一轉移金融資產 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
香港財務報告準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 <sup>6</sup>
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）—詮釋14（修訂本）	最低資金要求之預付款項 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）—詮釋19	以股本工具撤減金融負債 <sup>3</sup>

## 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）

- 1 於二零一零年七月一日或其後開始之會計期間及二零一一年一月一日（倘適用）生效。
- 2 於二零一零年二月一日或其後開始之會計期間生效。
- 3 於二零一零年七月一日或其後開始之會計期間生效。
- 4 於二零一一年一月一日或其後開始之會計期間生效。
- 5 於二零一一年七月一日或其後開始之會計期間生效。
- 6 於二零一二年一月一日或其後開始之會計期間生效。
- 7 於二零一三年一月一日或其後開始之會計期間生效。

於二零零九年十一月頒佈及二零一零年十月修訂之香港財務報告準則第9號「金融工具」引入金融資產與金融負債之分類及計量以及取消確認之新規定。

香港財務報表準則第9號規定所有符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之金融資產隨後將按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於隨後會計期間完結時根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有，及僅為支付本金及未償還本金之利息而產生合約現金流量之債務投資一般按攤銷成本計量。其他債務投資及權益投資均於隨後會計期間完結時以公平值計量。

就金融負債之分類及計量而言，香港財務報告準則第9號最重大影響乃有關金融負債因信貸風險變動而應佔該負債（指定為按公平值計入損益）公平值變動之會計處理方法。特別是根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平值計入損益之金融負債而言，該負債因信貸風險變動而應佔之金融負債公平值變動金額確認於其他全面收益，除非在其他全面收益確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債因信貸風險而應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債公平值變動全部金額於損益確認。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，准予提早應用。

董事預期，香港財務報告準則第9號將於二零一三年一月一日開始之年度期間在本集團綜合財務報表內採納，採納新訂準則將對本集團金融資產及金融負債呈報之金額有重大影響。然而，直至詳細審閱已完成為止，提供該影響之合理估計並不可行。

香港會計準則第24號「關連人士披露（二零零九年經修訂）」修訂關連人士之定義及簡化政府相關實體披露。

香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）引入之披露豁免並未影響本集團，原因為本集團並非政府相關實體。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零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）

香港會計準則第32號「供股分類」之修訂本闡述以外幣（作為股本工具或金融負債）列值之若干供股分類。到目前為止，本集團並無訂立任何屬於該等修訂範疇之安排。然而，倘本集團於未來會計期間訂立任何屬於該等修訂範疇之供股，則香港會計準則第32號的修訂本將會影響該等供股之分類。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂的香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

## 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，惟投資物業及某些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。

附屬公司之非控股權益與本集團的權益分開呈列。

### 將全面收益總額分配至非控股權益

附屬公司之全面收益及開支總額歸屬於本公司之擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。於二零一零年一月一日之前，倘非控股權益所適用之虧損超過非控股權益於該附屬公司之權益，該差額將撥歸於本集團之權益中對銷，惟倘非控股權益須承擔具約束性責任及有能力作出額外投資以彌補虧損則除外。

## 4. 主要會計政策(續)

### 本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

#### 於二零一零年一月一日或之後本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

倘本集團於一間附屬公司之擁有權權益變動並無導致本集團失去對該附屬公司之控制權，則此權益變動將會以股本交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值乃作出調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益變動。經調整之非控股權益金額與已支付或已收取代價之公平值間之任何差額乃直接於權益確認，並歸於本公司擁有人。

倘本集團失去一間附屬公司之控制權，則於出售時之損益乃以下列兩項之差額計算：(i)所收取代價之公平值及任何保留權益公平值之總和，及(ii)附屬公司先前之資產(包括商譽)及負債及任何非控股權益之賬面值。倘附屬公司之資產按重估金額或公平值計量，而相關累計損益已於其他全面收益確認並於權益累計，則早前於其他全面收益確認及於權益累計之金額將會以猶如本公司已直接出售相關資產之方式入賬(即重新分類至損益或直接轉撥至累計虧損)。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何投資公平值，則根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，將被視為就其後入賬而言初步確認之公平值，或(如適用)於聯營公司或共同控制實體之投資之初步確認成本。

#### 於二零一零年一月一日前本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

增加於現有附屬公司之權益與收購附屬公司之處理方式相同，商譽或議價購入收益於適用時確認。就於附屬公司之權益(不論有關出售事項是否將導致本集團失去對附屬公司之控制權)減少而言，已收代價及對非控股權益之調整之差額乃於損益內確認。

### 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。當只有在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時，方會就該額外應佔之虧損計提撥備及確認負債。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 於聯營公司之投資(續)

倘一集團實體與本集團之聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生之損益只會在有關聯營公司之權益與本集團無關的情況下，才會在本集團之綜合財務報表確認。

### 於共同控制實體之權益

共同控制實體乃指本集團與其他方就從事受他們共同控制之經濟活動所訂立之合同約定(即合營各方共同統馭該共同控制實體之經濟活動之相關財務及經營政策)。

共同控制實體安排乃指涉及設立一獨立實體而經營方對該實體之經濟活動擁有共同控制權。共同控制實體之經營成果、資產及負債會按權益法計入綜合財務報表內。在權益法下，在共同控制實體之投資會於綜合財務狀況表內以成本入賬，並按本集團在收購後所佔共同控制實體之資產淨值的變動進行調整，再扣除任何可識別減值損失後而列載。當集團應佔共同控制實體的損失相等或超出其在該共同控制實體之所佔權益(包括任何長期權益實際上是本集團對該共同控制實體之淨投資)，集團將終止確認日後之應佔虧損。當只有在本集團產生法定或既定責任或代該共同控制實體付款時，方會就該額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

倘集團實體與本集團共同控制實體進行交易，則進行扣除之損益以本集團於有關共同控制實體中之權益為限。

### 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。

於投資物業出售或永久停止使用或預計不會從出售該物業中獲得未來經濟收益時，投資物業會被終止確認。於終止確認有關資產時所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產之賬面值之差額計算)將計入終止確認該項目當期之損益內。

### 無形資產

業務合併中所收購之無形資產倘符合無形資產之定義而其公平值亦能可靠地計量，則與商譽分開確定及確認。有關無形資產之成本為其於收購日期之公平值。

於初步確認後，具備有限使用年期的無形資產按成本扣除累計攤銷及任何累計減值虧損／重估金額列賬(即其於重估日期的公平值扣除隨後的累計攤銷及任何累計減值虧損)。有限使用年期之無形資產乃按估計可使用年期以直線法攤銷。另一方面，無限可使用年期之無形資產乃按成本減任何其後累計減值虧損入賬(見下文有關有形及無形資產之減值虧損之會計政策)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 有形資產及無形資產之減值虧損

本集團會於報告期末檢討其有形及無形資產之賬面值，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。

倘無法估計單個資產之可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。在合理及一貫之分配基準可被確定之情況下，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至合理及一貫之分配基準可被確定之最小現金產生單位。

此外，並無限定使用年期之無形資產以及尚未可供運用之無形資產會每年及每當出現減值跡象時進行減值測試。

可收回數額乃公平值扣除銷售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前折現率折現至其現值，以反映目前資金時間值之市場估量及將來之現金流預期未經調整之資產有關之風險。

當某資產(或現金產生單位)之可收回金額估計比賬面值小時，資產(或現金產生單位)之賬面值乃調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認為開支。

當減值虧損隨後撥回時，則須將該項資產之賬面值(現金產生單位)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(現金產生單位)。減值虧損撥回即時於損益內確認為收入。

### 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。

## 4. 主要會計政策(續)

### 租賃(續)

#### 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之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。作為訂立經營租賃之獎勵而已收取及應收取之利益，以直線法於租期內確認為租賃開支之扣減。

#### 自用之租賃土地

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則本集團會分別依照各部分擁有權相關之絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團，評估各部分之融資或經營租賃分類。具體而言，最低租賃款項(包括任何一筆過支付之預付款項)會按訂立租賃時租賃土地部分與樓宇部分租賃權益之相關公平值之比例，於土地及樓宇部分之間分配。倘未能可靠地於土地及樓宇部分之間分配租賃款項，則整項租賃一般會分類為融資租賃，並入賬列作物業、廠房及設備。

倘能夠可靠分配租賃款項，則入賬列為經營租賃之土地租賃權益會於綜合財務狀況表內呈列為「預付租賃款項」，並以直線法基準按租賃期攤銷。

#### 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。

期內貨幣項目之匯兌差額於產生時在損益內確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 外幣(續)

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，惟倘期內匯率大幅波動，則採用交易日期適用之匯率換算。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(歸入非控股權益(如適用))。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權之出售、涉及失去對共同控制實體(包括海外業務)之共同控制權之出售、或失去對一間聯營公司(包括海外業務)之重大影響力之出售)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內確認之所有匯兌差額重新分類至損益賬。

自二零一零年一月一日起，於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權之出售時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內確認之所有匯兌差額重新分類至損益賬。此外，有關部份出售並未導致本集團失去包含海外業務之附屬公司之控制權，則按此比例將累計匯兌差額重新歸類為非控股權益，而並不於損益內確認。就所有其他部份出售(即削減本集團於聯營公司或共同控制實體之擁有權權益但不引致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

### 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。

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 稅項(續)

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，因商譽或因業務合併以外原因開始確認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共同控制實體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。與該等投資及權益有關之可扣減暫時性差異產生之遞延稅項資產僅於將可能有足夠應課稅溢利動用暫時性差異之利益且預期該等暫時性差異於可見將來撥回之情況下方確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並於不再有足夠應課稅溢利變現全部或部分資產價值時作出相應調減。

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。倘因業務合併之初步會計方法而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併之會計方法內。

##### 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。

##### 現金及現金等值項目

綜合財務狀況表中的銀行結餘及現金包括銀行及手頭現金及於三個月或以內到期之短期存款。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括現金及上文所界定之短期存款。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零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法律責任或推定責任時，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並計及負債之風險及不確定性而需要支付之代價之最佳估計而計量。當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)。

當結算撥備所需之部份或全部經濟利益預期可自第三方收回時，倘大致確定將可獲償付及應收款項金額可作可靠估算，則將應收款項確認為資產。

### 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。收購按公平值計入損益之財務資產或財務負債直接應佔之交易成本即時於損益賬中確認。

### 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。分類視乎財務資產之性質及用途而定，並於初步確認時予以釐定。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。實際利率為於初步確認時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)至其賬面淨值之利率。

利息收入按債項工具之實際利率基準確認。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 財務資產 (續)

##### 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。

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）。

##### 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）。

利息收入乃應用實際利率予以確認，惟確認不重大利息之短期應收款項除外。

##### 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。

就所有其他財務資產而言，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
- 違約（如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；或
- 因財務困難導致該財務資產失去活躍市場。

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當地經濟狀況顯著變動。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零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。

倘可供銷售財務資產被視為減值時，先前於其他綜合收入確認之累計收益或虧損於期內重新分類至損益。

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。

##### 財務負債及股本工具

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股本工具之定義分類。

股本工具乃任何合同證明集團經扣減所有負債後之資產剩餘權益。

本集團之財務負債一般分類為其他財務負債。

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 財務負債及股本工具(續)

##### 實際利率法

實際利率法為計算有關期間之財務負債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及銀行借貸)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。

##### 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。倘本集團既不轉讓亦不保留所有權之絕大部分風險及回報並持續控制該轉讓資產，本集團將於資產內確認其保留權益及有關其必須支付金額之相關負債。如本集團保留所轉讓財務資產所有權之大部分風險及回報，則本集團繼續確認該財務資產並就所收取之所得款項確認為有擔保之貸款。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損益之總和之差額，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。實際結果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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零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)

### 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) 潛在訴訟

誠如附註42所詳述，於年內，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。

### 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之非策略性資產。

#### (ii) 投資物業之公平值

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。

## 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)

#### (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

本集團為個別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。倘個別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。於二零一零年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款項之賬面值約為18,983,000港元，扣除呆賬撥備約為21,547,000港元(二零零九年：賬面值約為6,388,000港元，扣除呆賬撥備約為28,287,000港元)。

#### (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)、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。

於截至二零一零年十二月三十一日及二零零九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。

本集團概無任何外部強加之要求。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 7. 金融工具

### a) 金融工具類別

	二零一零年 千港元	二零零九年 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	14,865	5,576
— 已抵押銀行結餘	3,479	3,258
— 銀行結餘及現金	28,467	64,446
	46,811	73,280
	46,811	73,280
<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	32,663	63,279
— 銀行貸款	154,330	97,362
	186,993	160,641

### 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。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。

本集團以外幣為單位之貨幣資產及貨幣負債於報告日期之賬面值如下：

	負債	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	40,000	-

#### 敏感度分析

本集團主要面對港元幣值之風險。

下表詳列本集團對人民幣兌相關外幣升值及貶值5%（二零零九年：5%）之敏感度。5%（二零零九年：5%）為初步向管理層人員匯報外匯風險時所用之敏感度比率，表示管理層對外幣匯率合理可能變動所作之評估。下表之正數表示當人民幣兌相關貨幣增強5%（二零零九年：5%）時稅後溢利之增長。如人民幣兌相關貨幣減弱5%（二零零九年：5%），對溢利將有相反而等值之影響，而下文之結餘應為負數。

	港元之影響	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
損益	2,000	-

# 綜合財務報表附註

截至二零一零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)

#### 市場風險(續)

#### (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及銀行貸款之現金流量利率風險(見附註27及29)。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

倘利率上升／下降25個基點(二零零九年：25個基點)，而其他所有變數保持不變，本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將減少／增加306,000港元(二零零九年：74,000港元)；此乃主要由於本集團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

於二零一零年十二月三十一日，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。

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92%(二零零九年：67%)及100%(二零零九年：91%)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。

## 7. 金融工具(續)

### b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

本集團之信貸風險按地區劃分則主要集中於中國，佔於二零一零年及二零零九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。

由於本集團於二零一零年十二月三十一日錄得淨流動負債約58,397,000港元(二零零九年：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財務負債之剩餘合約期限。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編製。

具體來說，不論銀行選擇行使其權利之可能性，具有可隨時要求償還條文之貸款均計入最早時間範圍。其他非衍生財務負債之到期日分析乃按固定還款日期編製。

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。

於二零一零年十二月三十一日

	實際利率	一年內或				合約未	
		於要求時	一至二年	二至五年	超過五年	貼現現金	賬面值
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應付賬款及其他應付款項		32,663	-	-	-	32,663	32,663
銀行貸款	4.84%	76,379	17,144	53,334	29,081	175,938	154,330
		109,042	17,144	53,334	29,081	208,601	186,993

# 綜合財務報表附註

截至二零一零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)

#### 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	一至二年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元	合約未 貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
應付賬款及其他應付款項		63,279	-	-	-	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

### 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。

## 8. 分類資料

向本公司董事會(即首席營運決策人)匯報用於資源分配及評估分類表現之資料較具體集中於行業之性質。

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

物業發展業務於本年度已終止經營。於下頁列示之分部信息不包括非持續經營業務，非持續經營業務詳細信息於附註12中披露。

## 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來自持續經營業務之收益及業績分析：

#### 截至二零一零年十二月三十一日止年度

	收取特許費			總計 千港元
	物業租賃 千港元	之權利 千港元	貨品貿易 千港元	
收益	16,392	5,747	2,675	24,814
分類溢利(虧損)	29,689	(311)	(1,070)	28,308
未予分配企業開支				(14,965)
其他未予分配收入				284
出售附屬公司收益				5,643
應佔一家共同控制實體溢利				843
融資成本				(6,513)
來自持續經營業務之稅前溢利				13,600

#### 截至二零零九年十二月三十一日止年度

	收取特許費			總計 千港元
	物業租賃 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
分類溢利(虧損)	41,631	574	(871)	41,334
未予分配企業開支				(35,815)
其他未予分配收入				342
融資成本				(4,801)
來自持續經營業務之稅前溢利				1,060

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 8. 分類資料(續)

### 分類收益及業績(續)

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、應佔一家共同控制實體之溢利、出售附屬公司之收益、其他應收款項確認之減值虧損、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。

### 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	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業租賃	369,151	333,905
收取特許費之權利	53,542	50,767
貨品貿易	7,419	9,276
總分類資產	430,112	393,948
有關物業發展(現已終止)之資產	-	1,586
未分配企業資產	113,848	71,180
綜合資產	543,960	466,714
分類負債	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業租賃	13,592	15,441
收取特許費之權利	11,965	11,937
貨品貿易	268	268
總分類負債	25,825	27,646
有關物業發展(現已終止)之負債	-	28,549
未分配企業負債	220,805	157,904
綜合負債	246,630	214,099

就監察分類表現及各分類間分配資源而言：

- 所有資產分撥入可報告分類資產(其他應收款項、於共同控制實體之權益、總部之設備、已抵押銀行結餘，以及銀行結餘及現金除外)。
- 所有負債分撥入可報告分類負債(銀行貸款、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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

持續經營業務：

	收取特許費				總額 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)	3,406	971	709	69,276	74,362
物業、廠房及設備折舊	219	72	292	1,810	2,393
出售物業、廠房及設備虧損	-	-	309	156	465
預付租約款攤銷	79	-	129	-	208
投資物業公平值變動	(18,233)	-	-	-	(18,233)
無形資產攤銷	-	3,258	-	-	3,258
就應收賬款確認減值虧損	-	-	428	-	428

附註：非流動資產不包括可供銷售投資。

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	268	12	3	1	284
利息開支	5,689	-	-	824	6,513
所得稅開支	4,558	-	-	-	4,558

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 8. 分類資料(續)

### 其他分類資料(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

持續經營業務：

	收取特許費				總額 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)	5	50,516	245	1,020	51,786
物業、廠房及設備折舊	251	6	310	357	924
出售物業、廠房及設備虧損	-	-	1	-	1
預付租約款攤銷	218	-	-	-	218
投資物業公平值變動	(28,345)	-	-	-	(28,345)
無形資產攤銷	-	2,254	-	-	2,254

附註：非流動資產不包括可供銷售投資。

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	257	3	1	79	340
利息開支	4,694	-	-	107	4,801
所得稅開支	7,086	210	160	-	7,456

## 8. 分類資料(續)

### 地區資料

本集團於兩個主要地區經營：中國(除香港)和香港(所在國家)。

本集團之持續經營業務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)	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
中國	<b>24,814</b>	22,568	<b>458,885</b>	387,602
香港	-	-	<b>33,398</b>	2,095
	<b>24,814</b>	22,568	<b>492,283</b>	389,697

附註：非流動資產不包括已終止經營業務及可供銷售投資。

### 有關主要客戶之資料

於有關年度佔本集團總收入10%以上來自客戶之收入如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
客戶A <sup>1</sup>	<b>16,392</b>	16,518
客戶B <sup>2</sup>	<b>5,747</b>	3,962

<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

# 綜合財務報表附註

截至二零一零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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
<b>收益</b>		
投資物業之租金收入總額(附註)	<b>16,392</b>	16,518
特許費收入	<b>5,747</b>	3,962
貨品貿易	<b>2,675</b>	2,088
	<b>24,814</b>	22,568

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
<b>其他收益</b>		
銀行利息收入	<b>284</b>	340
撇回其他應付款項	<b>1,172</b>	-
雜項收入	<b>137</b>	74
	<b>1,593</b>	414

附註：直接經營支出約2,269,000港元(二零零九年：2,464,000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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
<b>利息支出：</b>		
—須於五年內全數償還之銀行貸款及其他帶息貸款	<b>524</b>	-
—須於五年後全數償還之銀行貸款及其他帶息貸款	<b>5,989</b>	4,694
—須於五年內全數償還之融資租賃承擔	-	107
	<b>6,513</b>	4,801

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

56

## 11. 所得稅開支

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
即期稅項		
中國企業所得稅		
— 本年度	—	370
遞延稅項		
— 本年度 (附註31)	4,558	7,086
	<b>4,558</b>	<b>7,456</b>

由於本集團截至二零一零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(二零零九年：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金額為15,128,000港元(二零零九年：8,368,000港元)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溢利對賬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
來自持續經營業務之稅前溢利	<b>13,600</b>	1,060
按本地所得稅稅率25%(二零零九年：25%)計算之稅項	<b>3,400</b>	265
應佔共同控制實體溢利之稅務影響	<b>(211)</b>	—
釐定稅項時不可抵扣稅項之開支之稅務影響	<b>3,619</b>	6,657
釐定稅項時毋須課稅之收入之稅務影響	<b>(3,061)</b>	(1,150)
不確認之未動用稅務虧損之稅務影響	<b>811</b>	1,684
本年度持續經營業務之稅項支出	<b>4,558</b>	<b>7,456</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一零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(二零零九年：125,541,000港元)及3,831,000港元(二零零九年：45,629,000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. 已終止經營業務

於二零一零年八月十二日，環球動力發展有限公司(本公司全資附屬公司)訂立買賣協議以向一名獨立第三方出售惠揚(上海)置業有限公司(「惠揚(上海)」)，其進行所有本集團物業發展之經營業務(「該出售」)。由於「惠揚(上海)」自二零零八年年末起已無任何活躍業務，故未有為本集團產生任何收益或收入。董事認為該出售乃將惠揚(上海)變現及強化本集團財務狀況之良好契機。

已終止經營業務之比較溢利(虧損)及現金流量已被重新呈列已包括本年度分類至已終止經營之業務。

該出售於二零一零年九月三十日完成。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

58

## 12. 已終止經營業務(續)

由二零一零年一月一日至二零一零年九月三十日期間物業發展業務之業績(其已包括於綜合收益表)乃列明如下:

	截至 二零一零年 九月三十日 止期間 千港元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 千港元
本年度已終止經營業務溢利(虧損)		
其他收益	-	51
開支	(942)	(11,825)
稅前虧損	(942)	(11,774)
應佔所得稅開支	-	-
	(942)	(11,774)
該出售之收益(附註35(i))	44,889	-
	44,889	-
本年度已終止經營業務溢利(虧損)	43,947	(11,774)

本年度已終止經營業務之溢利(虧損)包括下列各項:

員工成本:

其他員工成本	211	1,034
物業、廠房及設備折舊	21	40
出售物業、廠房及設備之虧損	-	1
與應收賬款及其他應收款項有關之減值虧損	-	8,363

概無因終止經營有關業務之收益而產生稅項開支或抵免。

	截至 二零一零年 九月三十日 止期間 千港元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 千港元
已終止經營業務之現金流量:		
經營活動之現金流量淨額	697	(590)
現金流入(流出)淨額	697	(590)

於出售日期,惠揚(上海)之資產及負債之賬面值已於附註35(i)披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 13. 本年度持續經營業務之溢利(虧損)

本年度溢利(虧損)乃扣除下列各項後得出：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
員工成本：		
董事酬金(附註14)	2,258	4,934
其他員工成本	2,538	3,486
退休福利計劃供款(董事除外)	51	67
總員工成本	4,847	8,487
一項無形資產攤銷(包括於銷售成本)	3,258	2,254
預付租約款攤銷	208	218
物業、廠房及設備折舊	2,393	924
折舊及攤銷總額	5,859	3,396
核數師酬金	600	625
經營租約費用下之最低租賃付款	876	2,370
出售物業、廠房及設備虧損	465	1
呆滯存貨撥備	253	—
存貨成本確認為支出	1,229	1,312

## 14. 董事酬金

向七位(二零零九年:九位)董事已付或應付酬金如下:

截至二零一零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	-	803	-	-	803
鍾國興	-	650	-	-	650
	-	1,453	-	-	1,453
<b>非執行董事</b>					
梁惠欣	390	-	-	-	390
<b>獨立非執行董事</b>					
董安生	150	-	-	-	150
武鳳春(於二零一零年 三月十九日辭任)	32	-	-	-	32
孔慶文	150	-	-	-	150
譚學林(於二零一零年 六月十一日獲委任)	83	-	-	-	83
	415	-	-	-	415
	805	1,453	-	-	2,258

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 14. 董事酬金(續)

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停任)	-	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

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。於截至二零一零年及二零零九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，於截至二零一零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。

## 15. 僱員酬金

本集團內享有最高酬金之五位僱員，其中三位(二零零九年：三位)為本公司董事。彼等之酬金已列入上述附註14之披露資料。餘下兩位(二零零九年：兩位)之酬金如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金、津貼及其他福利	979	1,275
退休福利計劃供款	24	22
	<b>1,003</b>	<b>1,297</b>

彼等之酬金在以下範圍：

	人數	
	二零一零年	二零零九年
零至1,000,000港元	2	2

於本年度，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。於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無向本集團董事支付金額(二零零九年：1,974,000港元)，作為離職補償。

## 16. 股息

於二零一零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(二零零九年：無)。

## 17. 每股盈利(虧損)

來自持續經營業務及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本與攤薄盈利(虧損)乃基於下述數據計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
盈利(虧損)		
本公司擁有人應佔本年度盈利(虧損)	<b>54,269</b>	(18,357)
	二零一零年	二零零九年
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之普通股加權平均股數	<b>3,933,329,504</b>	3,837,517,907

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度各年每股攤薄盈利(虧損)與每股基本盈利(虧損)相同，因為兩個年度均無具潛在攤薄效應之普通股。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 17. 每股盈利(虧損)(續)

### 來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本與攤薄盈利(虧損)乃基於下述數據計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
盈利(虧損)數據乃計算如下：		
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)	54,269	(18,357)
減：		
本年度已終止經營業務之(溢利)虧損	(43,947)	11,774
	10,322	(6,583)

所用分母與上文詳列適用於每股基本及攤薄盈利(虧損)者相同。

### 來自已終止經營業務

來自已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利為每股1.12港仙(二零零九年：每股基本及攤薄虧損0.31港仙)。此數字乃基於本年度來自已終止經營業務之溢利約43,947,000港元(二零零九年：該年度來自已終止經營業務之虧損約11,774,000港元)及上文詳述適用於每股基本及攤薄盈利(虧損)之分母而計算得出。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

64

## 18. 物業、廠房及設備

	租賃土地 千港元	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							
及二零一零年一月一日	-	26,741	1,478	713	8,940	3,255	41,127
匯兌調整	-	735	-	-	209	160	1,104
添置	2,167	31,440	771	-	637	971	35,986
出售一間附屬公司時終止確認	-	(26,442)	-	-	(5,058)	(1,027)	(32,527)
出售	-	(258)	(1,478)	-	(1,380)	-	(3,116)
於二零一零年十二月三十一日	2,167	32,216	771	713	3,348	3,359	42,574
<b>折舊及減值</b>							
於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							
及二零一零年一月一日	-	25,980	1,478	713	7,177	1,704	37,052
匯兌調整	-	728	-	-	144	87	959
本年度支出	48	1,390	103	-	352	521	2,414
出售一間附屬公司時抵銷	-	(26,442)	-	-	(5,058)	(829)	(32,329)
出售時抵銷	-	(72)	(1,478)	-	(1,068)	-	(2,618)
於二零一零年十二月三十一日	48	1,584	103	713	1,547	1,483	5,478
<b>賬面值</b>							
於二零一零年十二月三十一日	2,119	30,632	668	-	1,801	1,876	37,096
於二零零九年十二月三十一日	-	761	-	-	1,763	1,551	4,075

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 18. 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
- 租賃土地 按租約年期
- 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

賬面值約31,903,000港元(二零零九年：零)之物業、廠房及設備已抵押予銀行，作為本集團約60,444,000港元(二零零九年：零)銀行貸款之抵押品。詳情載於附註32。

## 19. 預付租約款

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
為方便呈報而分析為：		
流動資產(計入其他應收款項)	133	218
非流動資產	4,572	5,549
	<b>4,705</b>	5,767
本集團之預付租約款包括：		
中國租賃土地 中期租約	4,705	5,767
	<b>4,705</b>	5,767

## 20. 投資物業

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>公平值</b>		
於一月一日	<b>331,066</b>	302,721
添置	<b>3,376</b>	–
匯兌調整	<b>15,136</b>	–
於損益確認之公平值增加淨額	<b>18,233</b>	28,345
於十二月三十一日	<b>367,811</b>	331,066

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本集團之投資物業乃位於中國且以中期租約持有。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，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。

於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，本集團之投資物業已用作抵押本集團之銀行借貸約93,886,000港元(二零零九年：97,362,000港元)。詳情載於附註32。

## 21. 無形資產

	收取特許費之權利 千港元
於二零零九年一月一日	–
年內添置(附註33)	50,459
年內攤銷	(2,254)
於二零零九年十二月三十一日	48,205
匯兌調整	2,014
年內攤銷	(3,258)
於二零一零年十二月三十一日	46,961

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 21. 無形資產(續)

於二零一零年十二月三十一日，本集團之無形資產乃指於截至二零零九年十二月三十一日止年度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)。

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，於完成日期，無形資產之公平值約為50,459,000港元。於二零一零年及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。

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。

## 22. 可供銷售投資

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股本證券(附註(a))	34,500	34,500
減：減值虧損	(34,500)	(34,500)
	-	-
加：轉撥自聯營公司權益(附註(b))	-	-
	-	-

## 22. 可供銷售投資(續)

附註：

- (a) 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。
- (b) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得零賬面值之可供銷售投資，乃轉撥自聯營公司權益。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。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以可供銷售投資列賬，而董事認為該賬面值為零。

## 23. 共同控制實體權益

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市投資成本	35,000	—
分佔收購後溢利	843	—
	<b>35,843</b>	—

- (a) 於二零一零年十二月三十一日，本集團於下列共同控制實體擁有權益：

公司名稱	持有已發行 股份之詳情	註冊/ 登記地點	主要 經營地點	百分比			主要業務
				所有者權益	投票權	股份溢利	
盛明(珠海) 有限公司 (「盛明(珠海)」)	每股面值 1美元之普通股	英屬處女群島	中國	49% (附註d)	50%	49% (附註d)	物業發展及 提供管理服務

- (b) 於二零一零年七月二日，本公司全資附屬公司盛明貿易有限公司(「盛明貿易」)與香港盛海投資有限公司(「盛海」)(前稱世茂國際投資有限公司(「世茂」))訂立合營協議以成立盛明(珠海)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 23. 共同控制實體權益(續)

- (c) 盛明貿易及盛海分別持有盛明(珠海)49%及51%股權，盛明(珠海)之繳足資本為35,000,000港元，全數由盛明貿易以現金出資，盛海以取得其非全資附屬公司珠海市保利三好有限公司(「保利三好」)與盛明(珠海)訂立管理協議、投入管理技巧及市場推廣策略，作為出資盛明(珠海)的方式。
- (d) 盛明貿易與盛海簽訂補充協議，如盛明(珠海)與保利三好就向保利三好提供物業管理服務所訂立日期為二零一零年七月二日之管理協議(「管理協議」)已開始，盛海始可就盛明(珠海)之財務業績及淨財務狀況分成51%。由於管理協議於二零一零年尚未開始，盛明(珠海)財務業績及淨資產之100%已於截至二零一零年十二月三十一日止年度由本集團攤分。
- (e) 本集團於共同控制實體之權益採用權益法進行列賬之財務資料概述如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
流動資產	8,009	—
非流動資產	28,000	—
流動負債	(339)	—
資產淨值	35,843	—

應佔共同控制實體之業績：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他收入	1,009	—
稅項	(166)	—
稅後溢利	843	—

## 24. 收購一項物業之已付按金

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收購一項物業之已付按金	—	1,000

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

70

## 25. 存貨

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持作出售物業	-	358
製成品	748	2,369
	<b>748</b>	<b>2,727</b>

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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收賬款	6,496	12,041
減：呆賬撥備	(428)	(7,541)
	<b>6,068</b>	<b>4,500</b>
其他應收款項	8,747	591
預付款項及按金	4,168	1,297
	<b>18,983</b>	<b>6,388</b>

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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
三個月以下	1,463	1,406
四至六個月	1,463	2,192
六個月以上	3,142	902
總計	<b>6,068</b>	<b>4,500</b>

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	7,541	278
已確認之減值虧損	428	7,572
就應收賬款撇銷壞賬	(7,541)	(309)
於十二月三十一日	428	7,541

於報告期末，本集團之應收賬款已被個別釐定為減值。該等個別已減值應收賬款約428,000港元(二零零九年：7,541,000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。其後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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	20,746	-
轉撥自應收聯營公司款項	-	3,254
已確認減值虧損	1,164	17,492
就其他應收賬款撇銷壞賬	(791)	-
於十二月三十一日	21,119	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21,119,000港元(二零零九年：20,746,000港元)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。其後終確認特定減值撥備。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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未逾期且並無減值	1,463	1,406
逾期少於三個月	1,463	2,192
逾期超過六個月	1,463	-
超過六個月	1,679	902
	6,068	4,500

## 26. 應收賬款及其他應收款項(續)

該等應收賬款之平均年齡為154日(二零零九年:30日)。

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。

## 27. 已抵押銀行結餘及銀行結餘與現金

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已抵押銀行結餘(附註(a))	3,479	3,258
銀行結餘及現金(附註(b))	28,467	64,446
	<b>31,946</b>	<b>67,704</b>

附註:

- (a) 誠如附註32所披露,已抵押銀行結餘約3,479,000港元(二零零九年:3,258,000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%(二零零九年: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) 於二零一零年十二月三十一日,為數約11,508,000港元(二零零九年:52,209,000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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付賬款	-	24,842
其他應付款項及應付費用	18,284	24,243
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21)	10,000	10,000
已收取之可退還按金	4,379	4,194
已收取之預付租金	6,292	5,603
	<b>38,955</b>	<b>68,882</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 28. 應付賬款及其他應付款項(續)

以下為於報告期末按發票日期呈列應付賬款之賬齡分析。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
超過六個月但少於一年	-	-
超過一年但少於兩年	-	-
超過兩年	-	24,842
	-	24,842

購買貨品之平均信貸期最高為90日。於二零一零年十二月三十一日，本集團概無就合約工程持有保留款項(二零零九年：約24,842,000港元)並計入應付賬款。

## 29. 銀行貸款

	二零一零年 千港元	二零零九年 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	21,756	8,929
一年後但兩年內	12,180	11,197
兩年後但五年內	43,634	38,691
五年後	27,607	38,545
	105,177	97,362
無須於一年內(由報告期末起計)償還之 銀行貸款賬面值，但載有條款須於要求時 償還(於流動負債列示)	49,153	-
	154,330	97,362
減：流動負債項下所示須於一年內償還之款項	(70,909)	(8,929)
	83,421	88,433

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團與一家銀行訂立貸款協議以獲授為數約61,500,000港元之貸款融資，此貸款乃以香港銀行同業拆息利率加1.5厘至2.25厘之浮動年利率計息。

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團與一家銀行訂立貸款協議以獲授為數約100,908,000港元(相當於約人民幣89,000,000元)之貸款融資，乃按年利率5.94%計息，此乃參考中國人民銀行所報基準五年期貸款利率釐定。本年度按6.4厘計息。

## 29. 銀行貸款(續)

除有抵押銀行貸款約93,886,000港元(二零零九年: 97,362,000港元)以人民幣計值外, 所有其他貸款均以港元計值。

於二零一零年十二月三十一日, 銀行貸款約154,330,000港元(二零零九年: 97,362,000港元)由本公司主要股東梁文貫先生作擔保。

## 30. 撥備

撥備之變動情況如下:

	補償撥備 千港元
於二零零九年一月一日	1,783
已作償還(附註(a))	(1,553)
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	230
匯兌調整	10
出售一間附屬公司時終止確認(附註(b))	(240)
於二零一零年十二月三十一日	-

惠揚(上海)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位買家已對惠揚(上海)採取法律行動索償。因此, 已作出賠償撥備。

(a) 截至二零零九年十二月三十一日止年度, 已支付為數約人民幣1,370,000元(約1,553,000港元)之賠償撥備。

(b) 出售惠揚(上海)時, 撥備已悉數於年內終止確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 31. 遞延稅項負債

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	46,409	39,323
自綜合收益表扣除(附註11)	4,558	7,086
匯兌調整	2,168	-
於十二月三十一日	53,135	46,409

於截至二零一零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值變動。

## 32. 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)：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業、廠房及設備(附註18)	31,903	-
投資物業(附註20)	367,811	331,066
銀行結餘(附註27)	3,479	3,258
	403,193	334,324

此外，本集團已抵押其全資擁有附屬公司新華智青有限公司、力昇發展有限公司及哈爾濱環球動力置業有限公司(「哈爾濱環球動力」)之全部股權，以獲得授予本集團之銀行融資。

### 33. 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（如附註21所載），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	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

### 34. 收購一家附屬公司額外權益

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，力昇發展有限公司（「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非控股股東）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截至二零零九年十二月三十一日止年度內以現金方式悉數支付。於收購完成後，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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 35. 出售附屬公司

### (i) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度內出售惠揚(上海)100%股權

於二零一零年九月三十日，本集團向獨立第三方出售了經營其全部物業發展業務之惠揚(上海)。該出售之代價為1港元。

#### 已收代價

千港元

現金及現金等值項目之已收代價	—
已收代價總額	—

#### 失去控制權之資產及負債分析

千港元

流動資產	
存貨	374
應收賬款及其他應收款項	1,704
銀行結餘及現金	800
非流動資產	
物業、廠房及設備	198
流動負債	
應付賬款及其他應付款項	(28,197)
稅項負債	(1,050)
撥備	(240)
出售之淨負債	(26,411)

#### 出售一間附屬公司之收益

千港元

已收及應收代價	—
出售之淨負債	26,411
因失去對附屬公司之控制權而從權益重分類至損益 之附屬公司淨負債之累計匯兌差額	18,478
出售之收益	44,889

## 35. 出售附屬公司(續)

### (i) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度內出售惠揚(上海)100%股權(續)

出售一間附屬公司之現金流出淨額

千港元

現金及現金等值項目之已收代價	-
減：出售之銀行結餘及現金	(800)
	(800)

### (ii) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度內出售Easy Carry Trading Limited(「Easy Carry」)、Profit Guard International Limited(「Profit Guard」)及Turbo Jet Development Limited(「Turbo Jet」)100%股權

於二零一零年十一月二十四日，本集團出售Easy Carry、Profit Guard及Turbo Jet，彼等合共擁有在南漳經營渡假村業務之南漳水鏡湖度假村酒店有限責任公司100%股權。

已收代價

千港元

現金及現金等值項目之已收代價	3,500
已收代價總額	3,500

失去控制權之資產及負債分析

千港元

流動資產	
應收賬款	1
銀行結餘及現金	1
非流動資產	
預付租約款	1,102
流動負債	
應付賬款及其他應付款項	(50)
出售之淨資產	1,054

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 35. 出售附屬公司(續)

- (ii) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度內出售Easy Carry Trading Limited (「Easy Carry」)、Profit Guard International Limited (「Profit Guard」)及Turbo Jet Development Limited (「Turbo Jet」) 100%股權(續)

出售附屬公司之收益

千港元

已收及應收代價	3,500
出售之淨資產	(1,054)
因失去對附屬公司之控制權而從權益重分類至損益 之附屬公司淨資產之累計匯兌差額	3,197
出售之收益	5,643

出售附屬公司之現金流入淨額

千港元

現金及現金等值項目之已收代價	3,500
減：出售之銀行結餘及現金	(1)
出售附屬公司之現金流入淨額	3,499

## 36. 股本

	股份數目	二零一零年 每股 港元	金額合計 千港元	股份數目	二零零九年 每股 港元	金額合計 千港元
法定						
每股面值0.05港元之普通股	60,000,000,000	0.05	3,000,000	60,000,000,000	0.05	3,000,000
已發行及繳足						
於一月一日	3,933,329,504	0.05	196,667	3,612,492,504	0.05	180,625
發行新股(附註)	-	-	-	320,837,000	0.05	16,042
於十二月三十一日	3,933,329,504	0.05	196,667	3,933,329,504	0.05	196,667

附註：

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。

## 37. 關聯方交易

a) 於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團曾與其關聯方訂立下列交易：

- (i) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度，梁文貫先生(本公司控權股東)為償還銀行貸款約61,500,000港元(二零零九年：100,908,000港元)向銀行作出個人擔保。
- (ii) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度，珠海口岸曾提供公司擔保，以擔保盛明(珠海)向保利三好作出35,000,000港元貸款之可收回性。

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14披露)及最高薪僱員(於附註15披露)之款項)如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	<b>3,237</b>	4,221
退休福利計劃供款	<b>24</b>	36
離職補償	-	1,974
	<b>3,261</b>	6,231

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。於二零一零年十二月三十一日，餘下現金代價10,000,000港元尚未結清。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 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（二零零九年：十年至十六年）不等。該等租約之條款亦要求租戶及經營者付出保證按金。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，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應收款總額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	25,303	22,676
二至五年	114,060	105,740
五年以上	118,971	141,759
	<b>258,334</b>	<b>270,175</b>

按持續基準，於二零一零年及二零零九年之投資物業租賃及於二零一零年收取特許費之權利預期可產生約4.83%至12.6%之租金收益率。該等投資物業及收取特許費之權利於未來七年及十四年已分別有承擔之租客及經營者。

#### 本集團作為承租人

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	95	647
二至五年，包括首尾兩年	—	40
	<b>95</b>	<b>687</b>

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。

## 39. 承擔(續)

b) 於報告日期完結，本集團有以下資本承擔：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已簽約但並未於綜合財務報表撥備：		
— 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，於二零一零年十二月三十一日，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51,000港元(二零零九年：81,000港元)乃指本集團就該等計劃於本會計期間應付之供款。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 41. 主要附屬公司

本集團於二零一零年及二零零九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
			二零一零年	二零零九年	
環球動力發展有限公司	香港	4港元(附註(i))	100%	100%	投資控股
哈爾濱環球動力置業有限公司	中國	人民幣65,000,000元	100%	100%	物業租賃
珠海市百力行酒店管理有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	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%	51%	貨品貿易

附註：

- i) 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。

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. 或然負債

於年內，本集團收到一封由一名獨立第三者發出之法律函件，就一份已過去之獨家分銷權合同提出申索，該獨立第三者指稱損失人民幣12,000,000元。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，因為該獨立第三方無權訂立任何獨家分銷協議。因此本集團敗訴之機會極低，故本集團預期不會因而承受重大之財務虧損。據此，於二零零九年及二零一零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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

84

## 43. 本公司財務狀況表

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司權益(附註(a))	<b>433,834</b>	384,671
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	<b>3,503</b>	472
銀行結餘及現金	<b>19</b>	6,740
	<b>3,522</b>	7,212
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	<b>3,182</b>	3,112
應付附屬公司款項(附註(b))	<b>113,062</b>	142,738
銀行貸款	<b>40,000</b>	–
	<b>156,244</b>	145,850
<b>淨流動負債</b>	<b>(152,722)</b>	(138,638)
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>281,112</b>	246,033
<b>資本及儲備</b>		
股本	<b>196,667</b>	196,667
儲備(附註(c))	<b>84,445</b>	49,366
<b>權益總額</b>	<b>281,112</b>	246,033

附註：

(a) 於附屬公司權益

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 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>582,943</b>	531,980
	<b>1,216,075</b>	1,165,112
減：減值虧損	<b>(782,241)</b>	(780,441)
	<b>433,834</b>	384,671

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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 43. 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
於二零零九年一月一日	124,177	115,419	52	(102,365)	137,283
透過收購一間附屬公司收購 一項無形資產發行股份	6,417	-	-	-	6,417
本年度全面開支總額	-	-	-	(94,334)	(94,334)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	130,594	115,419	52	(196,699)	49,366
本年度全面收益總額	-	-	-	35,079	35,079
於二零一零年十二月三十一日	130,594	115,419	52	(161,620)	84,445

## 44. 報告期末後事項

於二零一一年二月二十七日，裕捷環球企業有限公司（「裕捷」，本公司之全資附屬公司）與梁文貫先生（「梁先生」，於二零一一年三月十一日直接及間接合共持有本公司已發行股份約46.14%之控股股東）及利華投資發展有限公司（「利華」，梁先生實益擁有之公司）訂立收購協議（「收購協議」）。根據收購協議，裕捷有條件同意以代價約1,213,551,000港元向利華收購榮銳投資有限公司（「榮銳」）及大鴻投資有限公司（「大鴻」）全部已發行股本，以及榮銳、大鴻及彼等之附屬公司（「目標集團」）任何成員於收購協議日期欠負利華之全數貸款額。

目標集團之主要資產為位於中國重慶之物業，包括可作商業用途、管理辦公室及停車場之物業。

代價將由裕捷以下列方式支付：

- (a) 於完成時向利華以發行本公司之代價股份之方式支付其中約481,140,000港元；及
- (b) 約732,411,000港元按初步換股價每股換股股份0.128港元悉數轉換三份可換股票據，將發行合共約5,721,961,000股換股股份。

詳情載於本公司日期為二零一一年三月十一日之公告。

## 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：

	二零一零年 千港元	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
<b>業績</b>					
收益	<b>24,814</b>	22,568	66,114	185,253	20,210
本公司擁有人應佔 溢利／（虧損）	<b>54,269</b>	(18,357)	(27,134)	54,387	(76,654)
<b>資產及負債</b>					
資產總額	<b>543,960</b>	466,714	459,510	430,064	347,277
負債總額	<b>(246,630)</b>	(214,099)	(156,048)	(409,295)	(422,710)
非控股權益	<b>(4,500)</b>	(5,578)	(60,527)	(56,011)	(21,650)
本公司擁有人應佔權益	<b>292,830</b>	247,037	242,935	(35,242)	(97,083)

# 投資物業表

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