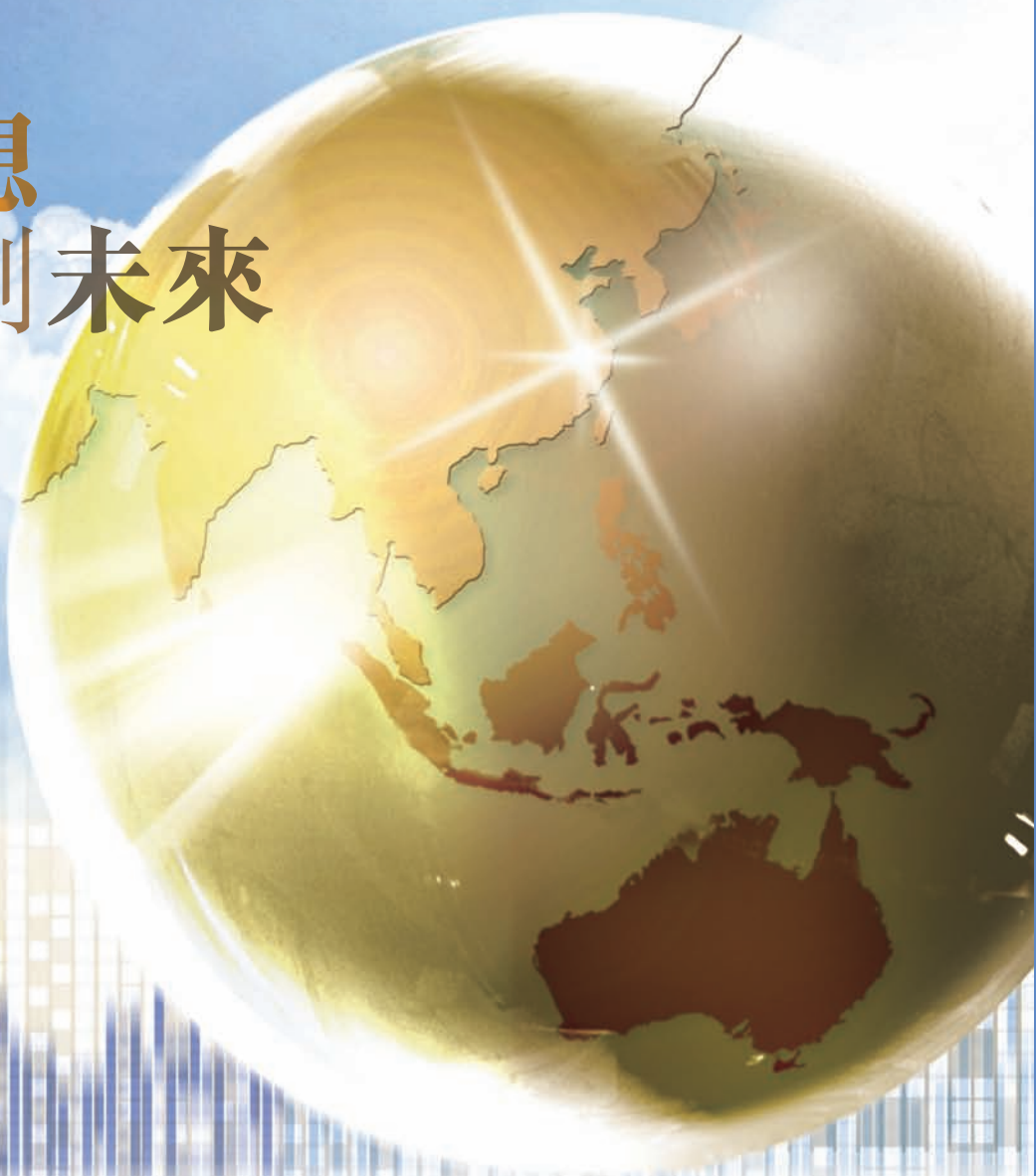


二零一零年年報

同一夢想
共創未來



WayTung

WAYTUNG GLOBAL GROUP LIMITED

滙通天下集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司) 股份代號: 00021

目錄

02	公司資料
03	董事及高級管理層簡歷
05	主席報告
07	管理層討論及分析
10	企業管治報告
16	董事會報告
22	獨立核數師報告
24	綜合全面收益報表
25	綜合財務狀況報表
26	財務狀況報表
27	綜合權益變動表
28	綜合現金流量表
29	財務報表附註
77	五年財務摘要
78	於二零一零年十二月三十一日之主要投資物業



董事

執行董事

黃文稀女士(行政總裁)

非執行董事

黃世再先生(主席)

獨立非執行董事

鄭康棋先生

梁坤先生

林栢森先生

審核委員會

鄭康棋先生(主席)

梁坤先生

林栢森先生

薪酬委員會

鄭康棋先生(主席)

梁坤先生

林栢森先生

黃世再先生

公司秘書

吳玲玲女士

核數師

富誠會計師事務所有限公司

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港灣仔

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

法律顧問

禮德齊伯禮律師行

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

香港灣仔

港灣道18號

中環廣場

63樓6308室

網站

www.waytung.com

董事及 高級管理層簡歷



執行董事

黃文稀女士，26歲，自二零零七年六月二十九日起出任執行董事，並兼任本公司行政總裁。黃女士持有美國University of Wisconsin-Madison工商管理學士學位。彼為滙通天下基金有限公司董事，於二零零五年至二零零八年曾任中華人民共和國（「中國」）深圳福田喜來登酒店副總經理。彼具有建立及營運中國深圳中心商業區其中一間五星級國際酒店的經驗。黃女士為本集團主席兼非執行董事黃世再先生的女兒。

非執行董事

黃世再先生，59歲，自二零零七年六月二十九日起出任非執行董事。彼為本集團主席兼本公司薪酬委員會成員。黃先生為大中華國際投資集團有限公司（「大中華集團」）創辦人兼董事局主席，目前該集團涉足房地產開發、財務顧問、基金管理、貿易、百貨、港口、物流等行業，大中華集團之業務輻射全國重點城市。黃先生亦為滙通天下基金有限公司董事。

黃先生在龍珠花園項目中首創「購房入戶」概念而被譽為農村城市化第一人；彼在滙展閣項目中發展「深港一體化、口岸物業」，被稱為「外銷概念」第一人和酒店式公寓第一人；彼憑藉大中華國際交易廣場，被稱為「進軍中心區第一人」。黃先生為深圳改革開放建設做出重大貢獻。

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

黃先生為黃文稀女士的父親。

董事及 高級管理層簡歷



獨立非執行董事

鄭康祺先生，56歲，自二零零六年六月八日起出任獨立非執行董事，並為本公司審核委員會及薪酬委員會主席。鄭先生於香港理工學院（現稱香港理工大學）修讀會計學。彼為香港會計師公會資深執業會計師，並為英國特許公認會計師公會及香港稅務學會的資深會員。彼為鄭鄭會計師事務所有限公司的合夥創辦董事，並曾任香港稅務局評稅主任達十二年。彼於會計業界及稅務業界已積逾三十年經驗。鄭先生亦為南華集團有限公司的獨立非執行董事，該公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

梁坤先生，49歲，自二零零六年六月八日起出任獨立非執行董事，並為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。梁先生持有香港大學社會科學學士學位。彼為香港特別行政區律師，並為張岱樞律師事務所合夥人。彼亦為中國委託公証人。梁先生於民事訴訟、商業訴訟、版權及業權轉移方面的法律工作已累積約十六年經驗。

林栢森先生，49歲，自二零零七年八月二十一日起出任獨立非執行董事，並為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。林先生持有英國華威大學工商管理碩士學位及英國Wolverhampton大學法律榮譽學位。他現時為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。林先生於財經界、貨幣市場及資本市場擁有超過20年豐富經驗。彼現為亞洲資源控股有限公司、百威國際控股有限公司、能源國際投資控股有限公司、泰盛實業集團有限公司及萊福資本投資有限公司的獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公司。

公司秘書

吳玲玲女士，38歲，自二零一零年六月一日起獲委任為本公司公司秘書。吳女士持有香港理工大學專業會計碩士學位。彼為香港會計師公會會員，並為英國特許公認會計師公會資深會員。吳女士擁有多於香港聯合交易所有限公司上市公司之核數、會計、財務報告及公司秘書實務的經驗。



各位股東：

本人欣然呈報滙通天下集團有限公司(「本集團」或「本公司」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報。

財務回顧摘要

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入約15,524,000港元(二零零九年：10,596,000港元)，較去年增加約46.5%。本年度股東應佔虧損為約5,182,000港元(二零零九年：2,763,000港元)。董事會並未建議派任何股息(二零零九年：無)。

業務回顧

本公司於二零一零年十二月十三日召開的股東特別大會上，獲本公司股東批准收購唐海中泰信和房地產開發有限公司(「唐海中泰信和」)100%權益，總代價為人民幣104,500,000元。唐海中泰信和的主要資產包括位於中國河北省唐山市唐海縣的七農場通港水庫內側2號島及3號島之使用權，是次收購將為本集團進一步加強其於中國之物業投資及發展業務之良機。

本公司於二零一零年十二月二十九日與獨立於本公司及其關連人士之第三方訂立買賣協議，出售本公司全資附屬公司Noble Congress Limited之全部已發行股本之100%，總現金代價為10,000港元。有關出售已於簽訂協議當天完成。

業務展望

憧憬全球經濟持續復蘇，中國的國內生產總值(GDP)亦按年遞增，2010年更達至百分之十點三，各界均預測中國今年經濟將在平穩中繼續較快發展。

房地產是國家的經濟支柱之一，但為了確保民生住房得到保障，國家在2010年針對房地產中顯現的泡沫，適時採取了一定的調控手段，以期達到壓止樓價快速增長的目的。本人相信這些措施的目的，只是讓房地產能向更廣大的普通百姓住房市場傾斜，同時也是為房地產市場得到更可持續、更穩健、更加健康的向前發展。況且房地產行業的經濟總量已佔到國內生產總值(GDP)的三分之一，為了保持國內生產總值(GDP)穩定增長，國家出台的一切調控手段祇是一個暫時性的措施，一旦調控到位，房地產行業的發展將會更上一個台階。近年來大陸經濟在不斷的高速增長，資產值亦相對的膨脹增值，本集團在這敏感階段進入房地產開發及投資市場，就是希望通過低潮的低成本介入，以得到將來高潮時更豐厚的回報。

2010年為本集團紮根的一年，為今後的發展打下了堅實的基礎。為致力成為國內旅遊及房地產業的翹楚，本集團會在國內各個名山大川，選取地理環境最優美，自然景觀最良好的項目，配合國際第一流的現代化建築理念，以及盡善盡美的娛樂配套設施，滙通天下的足跡將會遍佈全國，全力發展規模最大、環境最優美、服務最完善的旅遊地產項目，打造出品牌效應，發展會更上台階。



本集團目前旗下的兩個項目 — 金麗灣度假村及早前收購位於唐海縣的項目，明確展示了本集團要發展旅遊地產業務的決心，本集團現正積極籌備兩個項目的規劃，目標是要把這兩個項目打造成為國際級的旅遊度假勝地，成為本集團的旗艦項目。對此，集團會探討引進策略性投資者等各樣手段，吸納多元資本以配合公司未來發展的需要。

展望2011年，隨著全球經濟復蘇、國內經濟穩步增長，整體的環境將會優於去年，機遇多於挑戰。本人對未來充滿信心，對本集團的前景更有十足把握。本集團將繼往開來，抓緊市場的各種機遇，積極發掘有潛質的項目，靈活研究收購合併的各種可能性，加緊招攬及培養人才，控制成本，精簡營運，打造優良企業架構，為進一步提高整體經營規模和經濟效益奠定良好基石，以實現滙通天下覆蓋全國各地為首要目標。

致謝

本人謹對董事會、管理層及各員工之努力不懈、忠誠和投入服務致以衷心謝意。本人亦感謝各股東、策略夥伴及往來銀行之支援和信賴，使本集團能夠繼續邁向輝煌之道。本人將秉持「小心策劃，大膽執行」的經營方針，全力以赴加快建設步伐，創造效益，爭取在最短時間內，推動本集團步入快速增長期，來回報各股東及投資者的支持。

主席
黃世再

香港，二零一一年三月二十五日



業績

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約15,524,000港元，較去年營業額約10,596,000港元增加約46.5%。營業額主要源自根據租賃協議自二零零九年四月起開展之物業發展及投資業務。截至二零一零年十二月三十一日止年度之虧損由去年約2,763,000港元增加約87.5%至約5,182,000港元。虧損於截至二零一零年十二月三十一日止年度增加之主要原因為就本公司一間中國附屬公司的物業扣除巨額土地使用權稅及房產稅約2,878,000港元。

業務回顧

復牌

檢討報告

本公司之股份於二零零九年八月二十七日根據復牌建議（「復牌建議」）恢復買賣，而本公司於二零零九年八月二十一日向香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）承諾，會委任一家獨立專業公司於復牌建議完成後對本集團之財務報告系統及內部監控程序進行全面檢討，並於復牌建議完成日期起計六個月內出具檢討報告（「檢討報告」），連同任何建議改善措施及落實有關改善措施之時間表。檢討報告已於二零一零年三月五日出具，並無顯示本集團之財務報告系統及內部監控程序有任何重大缺失。因此，檢討報告並無建議任何改善措施。

收購一家附屬公司

有關本公司根據日期為二零一零年九月二十七日之買賣協議收購唐海中泰信和房地產開發有限公司（「目標公司」）（「收購」）之通函已於二零一零年十一月二十五日寄交本公司股東。收購已於二零一零年十二月十三日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，目標公司之相關證書、牌照、公司資料、土地業權文件及公司印章已轉交本集團，而本集團已就此向賣方支付訂金總額人民幣10,000,000元（約相當於11,861,000港元）。

於二零一零年十二月三十一日後，本集團已再次支付賣方人民幣25,000,000元（約相當於29,653,000港元），作為第二期款項人民幣50,000,000元（約相當於59,305,000港元）的其中部分。第二期款項須於本集團接獲有關證明文件以確認目標公司的股權持有人變動（本集團及獨立第三方分別登記為目標公司99.99%及0.01%股權之合法擁有人）以及變更目標公司之公司性質的相關正式登記手續已完成後10個營業日內結清。

當完成更改土地使用權之正式手續並取得相關證書以獲准動工發展相關土地時，目標公司股權結構變動之手續隨即完成，本集團將於12個月內支付賣方另一筆款項人民幣44,500,000元（約相當於52,782,000港元）。

收購預期於二零一一年第三季完成。



出售一家附屬公司

於二零一零年十二月二十九日，本公司向一名獨立第三方出售全資附屬公司 Noble Congress Limited (「Noble Congress」) 全部股本權益，現金代價為 10,000 港元 (「出售」)。出售之收益淨額約為 1,101,000 港元，乃經參考所售出 Noble Congress 綜合負債淨額及所收取現金代價後計算得出。

Noble Congress 為本公司多家附屬公司之控股公司，該等附屬公司涉足於投資濟南物業和上海物業及多項非上市股本證券。

本公司於二零零三年十一月十日收購 Noble Congress，此後該公司之表現一直未如理想，因而已暫停業務。預期 Noble Congress 將繼續錄得虧損，可能須向其分配大量資源。有見及此，董事決定出售 Noble Congress，將本集團資源集中投放於物業投資及物業發展核心業務。

物業發展及投資業務

金麗灣項目

於完成收購金麗灣旅遊發展有限公司 (「金麗灣」) 後，本集團逐步調整策略，將本公司由物業投資者轉型為物業投資者及／或物業發展商。本集團亦透過金麗灣項目從事旅遊物業發展業務。

金麗灣透過其中國全資附屬公司海豐金麗灣度假村有限公司 (「中國金麗灣」) 擁有一所位於中國廣東省汕尾市海豐縣鮎門鎮百安半島之度假村 (「金麗灣度假村」)。

本集團與一名獨立第三方 (「租客」) 於二零零八年十月十日訂立租賃協議 (「租賃協議」)，向租客出租金麗灣度假村，自二零零九年四月起每月最低租金收入約人民幣 1,083,333 元，固定租期初步為期三年。租賃協議為本集團賺取經常收入。

為應付金麗灣度假村位處之中國鮎門地區之缺水問題，中國金麗灣於二零一零年一月二十五日開始建設連接中國廣東省汕尾市海豐縣鮎門鎮與梅隴鎮平安洞之供水管道。供水管道之建設工程已於二零一零年三月二十五日完成，總成本約為 6,258,000 港元。本集團正評估業務機會以擴展供水管道業務，為金麗灣度假村鄰近之當地村落供應食水。

於二零一零年六月十六日，中國金麗灣就金麗灣度假村之建築及裝修事宜與獨立第三方深圳市焯楠建築裝飾工程有限公司 (「承建商」) 訂立建築合約，合約金額為人民幣 55,000,000 元 (約相當於 65,236,000 港元)。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，中國金麗灣已支付人民幣 22,500,000 元 (約相當於 26,687,000 港元) 作為合約金額之預付款項。於二零一零年十二月三十一日後，本集團已再支付承建商預付款項約人民幣 8,476,000 元 (約相當於 10,053,000 港元)。



資金及投資業務

於二零一零年十二月二十九日出售本公司全資附屬公司Noble Congress後，本集團並無就資金及投資用途持有任何投資。Noble Congress持有於(a)Hennabun Capital Group Limited；(b)荷澤世紀能源煤化有限公司；(c)浙江瑞森紙業有限公司及蕪湖東泰紙業有限公司；及(d)澤潤投資諮詢(上海)有限公司之投資。

證券買賣業務

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，由於全球經濟存在不明朗因素，本集團並無積極參與證券買賣業務。

業務展望

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，透過經營金麗灣項目及收購唐海項目，本集團已逐步由物業投資者轉型為物業投資者及／或物業發展商。

本公司可能於出現商機時考慮投資新業務。

流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金合共約為28,573,000港元(二零零九年十二月三十一日：74,506,000港元)。於二零一零年十二月三十一日，本集團之流動資產總值約為31,651,000港元，當中包括其他應收款項、持作買賣投資以及銀行結餘及現金。於二零一零年十二月三十一日，本集團之流動負債總額約為23,224,000港元，主要包括(i)收購金麗灣之應付代價餘額約11,328,000港元，僅於中國金麗灣在賣方協助下就其他物業取得國有土地使用權證後，方會於七日內發放；及(ii)本公司非執行董事兼主席黃世再先生向中國金麗灣提供作為其營運資金之免息貸款人民幣900,000元(約相當於1,067,000港元)。

資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資本承擔總額約為154,258,000港元，其中包括已簽約但未於財務報表撥備之(i)購買廠房及設備約130,000港元；(ii)建設及開發投資物業約42,054,000港元；及(iii)收購一家附屬公司約112,074,000港元。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無抵押其任何資產。

僱員

於二零一零年十二月三十一日，本集團聘用39名(二零零九年十二月三十一日：13名)僱員。員工薪酬福利每年予以檢討。本集團並無任何運作中購股權計劃。



企業管治常規

滙通天下集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)致力於本公司及其附屬公司(「本集團」)內維持高水平之企業管治，以提高披露重要資料之透明度。董事會認為此舉對內部管理、財務管理及保障股東權益實屬必要，並相信維持高水平之企業管治對全體股東、投資者及整體業務有利。本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度一直應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)之原則及遵守其規定。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之操守準則。經向本公司全體董事作出具體查詢，彼等確認已於截至二零一零年十二月三十一日止年度遵守載於標準守則規定之準則。

董事會

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

董事會其中一項角色為保障及提升股東價值。董事會秉承忠誠謹慎之態度，並以本公司及股東最佳利益為依歸。董事會以盡責之態度和有效之方式領導本集團，採納正式參考條款並細列其職能及責任。其職能及責任包括但不限於確保管理層有足夠能力進行管理以審批目標、策略及業務計劃，並監察本公司道德操守之事宜。管理層有責任不時向董事會提供足夠資料，以便成員作出知情決定以及履行其職務及職責。各董事可個別地及獨立地與本集團之高級管理層人員接觸，以於有需要時取得更多資料及作出進一步查詢。

董事會目前包括一名執行董事黃文稀女士；一名非執行董事黃世再先生；三名獨立非執行董事鄭康棋先生、梁坤先生及林栢森先生。黃世再先生為黃文稀女士之父親。本公司正物色合適人選出任執行董事，致使董事會內執行、非執行及獨立非執行董事之比例達致平衡，以便董事會能有效行使獨立判斷。



各董事具備不同專業及行業經驗，可為本集團業務及發展帶來寶貴貢獻及提供不同意見與指引。董事背景及資歷詳情載於本年報第3至4頁。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性作出之年度確認。本公司認為，所有獨立非執行董事均有足夠獨立性。

本集團目前並無提名委員會。獲提名為董事之候選人為經驗豐富及能幹之人才。根據本公司之公司章程細則，任何由董事會委任以填補臨時空缺之董事任期僅至其獲委任後之首次股東週年大會為止，並須獲股東重選方可連任。除此之外，所有董事(包括非執行董事)必須每三年至少輪席告退一次。

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，董事會曾舉行合共9次董事會會議，包括根據企業管治守則舉行之每季常規會議。各董事之出席率載於第15頁。

主席及行政總裁

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

非執行董事

本公司非執行董事之任期由獲委任當日起直至下一屆股東週年大會為止，並須最少每三年於本公司股東週年大會輪席告退及重選連任一次。



董事之薪酬

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

薪酬委員會目前由一名非執行董事黃世再先生及三名獨立非執行董事鄭康棋先生（薪酬委員會主席）、梁坤先生及林栢森先生組成。薪酬委員會負責審閱並釐定本公司董事及高級管理層之薪酬政策。

薪酬委員會主要負責：

- (i) 定期審閱本集團董事及高級管理層之薪酬政策；
- (ii) 就本公司所有董事及高級管理層之政策及架構以及就發展薪酬政策制訂正規及透明程序向董事局提出建議；
- (iii) 就本公司董事之薪酬福利向董事會提出建議；
- (iv) 釐定由本公司董事提呈可吸引、激勵及留聘能幹員工之高級管理層薪酬方案；
- (v) 參照董事會不時議決之公司指標及目標，審閱及批准與業績掛鈎之薪酬；
- (vi) 審閱及批准有關執行董事及高級管理層免職或離職時應付予彼等之酬金，或有關董事失責被罷免或撤職的任何賠償安排；及
- (vii) 就執行董事及若干高級管理層之長期激勵計劃之架構向董事會提出建議。

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，薪酬委員會曾舉行兩次會議，以審閱及批准董事之委任及薪酬以及本公司高級管理層之酌情花紅。各委員會成員之出席率載於第15頁。



問責性及審核

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

董事會並不知悉有任何重大不明朗因素，乃有關於對本集團按持續基準經營之能力上可能產生之重大疑問之事件或狀況。董事會已按持續經營基準編製財務報告。

外聘核數師對財務申報之責任載於本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表隨附之獨立核數師報告。

董事會已遵照企業管治守則之條文，檢討本集團內部監控制度之效益，以保障股東之投資及本公司之資產。該項檢討旨在為重大錯誤陳述、錯誤、損失及欺詐提供合理而非絕對之保障，並在實現本集團之業務目標時控制而非撇除失敗之風險。

核數師酬金

截至二零一零年十二月三十一日止年度，就彼等服務本公司已付及應付核數師酬金如下：

所提供服務	千港元
有關核數服務	433
有關非核數服務	280

非核數服務主要包括有關本公司主要收購之特別審核。



審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為委員會主席鄭康棋先生、梁坤先生和林栢森先生。審核委員會定期與本集團高級管理人員開會，檢討本集團內部監控制度之成效和中期及年度報告。

審核委員會主要負責：

- (i) 向董事會作出委任、再度委任及罷免外聘核數師之建議，以及批准外聘核數師之薪酬和委任條款，並處理任何有關該等核數師辭任或辭退該等核數師之事宜；
- (ii) 檢討及監督外聘核數師之獨立性及是否客觀，並根據適用的準則檢討核數程序之成效；
- (iii) 與董事會、高級管理層及核數師聯繫，以監察財務報表、中期及年度報告之真確性，特別是其會計政策與慣例及遵守會計準則、上市規則與其他有關財務報表的法律規定之詳情；
- (iv) 檢討財務監控、內部監控及風險管理制度，以確保本公司管理層履行其職務，建立有效之內部監控制度；及
- (v) 審閱外聘核數師呈交之報告及管理函件；及考慮董事會委派或其自發進行之內部監控事務任何重要調查結果，以及管理層之回應。

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，審核委員會曾舉行四次會議，以審閱本集團本年度之財務業績和所採納之會計原則及慣例；有關本公司更換外聘核數師之事宜；亦已檢討由獨立專業公司發出有關檢討本集團財務系統及內部監控程序之報告。

內部監控

於二零一一年一月五日，本公司委任獨立專業公司檢討本集團截至二零一零年十二月三十一日止財政年度內有關付款、投資、人力資源及支薪程序之運作。審核委員會已討論及審閱獨立專業公司發出之檢討報告。檢討報告並無顯示本集團運作上述範疇有任何重大不足之處。

董事會已透過審核委員會檢討本集團內部監控制度之成效，範圍涵蓋所有重要監控，包括財務、營運及合規之監控和風險管理職能。



董事會之授權

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

與股東之溝通

本公司相信定期和及時與股東溝通，有助股東更了解本公司業務及本公司之經營方式。為促進與公眾之有效溝通，本公司設立網站(<http://www.waytung.com>)，提供有關本公司主要業務之全面資訊，並刊載財務資料及公佈、年報及中期報告以及股東通函。

董事會致力維持與股東持續對話。董事會主席及審核委員會成員須出席股東週年大會，以回答股東提問。

董事出席董事會及委員會會議之情況

下表列示截至二零一零年十二月三十一日止年度董事出席董事會及委員會之情況：

	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議
執行董事			
黃文稀	9/9	不適用	不適用
張仲良(於二零一零年五月二十六日退任)	1/9	不適用	不適用
非執行董事			
黃世再	9/9	不適用	1/2
陳苡筱(於二零一零年五月二十六日退任)	0/9	不適用	不適用
獨立非執行董事			
鄭康棋	2/9	4/4	2/2
梁坤	3/9	4/4	2/2
林栢森	3/9	4/4	2/2

董事會 報告



董事會欣然提呈其報告連同截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要業務載於財務報表附註39。

業績

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度業績載於本年報第24頁之綜合全面收益報表。

股息

董事會不建議就本年度派發任何股息。

財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載於本年報第77頁。

固定資產

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

股本

本公司股本於年內之變動詳情載於財務報表附註29。

儲備

本集團儲備於年內之變動詳情載於第27頁之綜合權益變動表內。

董事

本公司於年內及截至本報告日期之董事如下：

執行董事

黃文稀

張仲良(於二零一零年五月二十六日退任)

非執行董事

黃世再

陳苡筱(於二零一零年五月二十六日退任)

獨立非執行董事

鄭康棋

梁坤

林栢森



根據本公司之公司章程細則第103(A)條，黃世再先生、鄭康棋先生及梁坤先生將於應屆股東週年大會輪席告退，均會應選連任。

除上市規則及相關服務合約規定者外，各獨立非執行董事的任期均為委任日期起直至下屆股東週年大會，屆時須按照本公司之公司章程細則輪席告退。

董事之服務合約

概無建議於應屆股東週年大會應選連任之董事與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不得於一年內毋須支付法定賠償以外賠償終止之未屆滿服務合約。

董事及主要行政人員於證券中之權益

於二零一零年十二月三十一日，董事、主要行政人員及彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及可換股票據中擁有根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則已知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	權益種類	所持股份總數	所佔股份 概約百分比 %
黃文稀女士	公司及實益(附註1)	423,867,606 (L)	54.83
黃世再先生	實益(附註2)	50,000,000 (L)	6.47

(L) — 好倉

附註：

1. 所披露權益指由黃文稀女士持有之235,778,664股股份，以及智華集團有限公司持有之188,088,942股股份，智華集團有限公司由黃文稀女士持有100%股權。
2. 根據黃世再先生（「黃先生」）與建銀國際資產管理有限公司（「建銀國際」）日期為二零零九年八月三十一日之期權契約，建銀國際可要求黃先生購買全部或部分建銀國際所擁有50,000,000股股份（「期權股份」）。因此，根據證券及期貨條例，黃先生被視為於建銀國際持有之50,000,000股期權股份擁有權益。



上述所有權益指於二零一零年十二月三十一日於本公司股份中之好倉，並無根據證券及期貨條例第336條須存置於登記冊之淡倉。

除披露者外，概無董事、主要行政人員及彼等各自之聯繫人士於二零一零年十二月三十一日於本公司及其相聯法團之任何股份、相關股份及可換股票據中擁有任何權益。

董事購買股份之權利

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

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

董事於重大合約之權益

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



主要股東

於二零一零年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置之主要股東登記冊所示，除上文「董事及主要行政人員於證券中之權益」披露之董事權益外，以下股東已知會本公司於本公司已發行股本之有關權益：

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

(L) — 好倉

(S) — 淡倉

附註：

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

除上文披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本公司未獲知會於本公司已發行股本之任何其他有關權益或淡倉。



獨立非執行董事之獨立性

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

關連人士交易

關連人士交易之詳情於財務報表附註38披露。

競爭及利益衝突

於年內及至本報告日期，除財務報表附註38披露者外，本公司董事或控股股東或主要股東或彼等任何各自之聯繫人士(定義見上市規則)，概無於與或可能與本集團業務競爭之業務擁有任何重大權益。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出具體查詢後，彼等確認已於截至二零一零年十二月三十一日止年度遵守標準守則規定之準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度內已採納及一直遵守上市規則附錄14載列之企業管治常規守則之守則條文。本公司企業管治報告詳情載於第10頁至15頁。

本集團並無設立購股權計劃。

薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策乃由薪酬委員會根據彼等之表現、資歷及工作能力釐定。

本公司董事之薪酬乃由本公司薪酬委員會經參考本公司之經營業績、個人表現及可資比較市場統計後釐定。董事於截至二零一零年十二月三十一日止年度之薪酬詳載於財務報表附註11。

退休福利計劃

本集團退休福利計劃於截至二零一零年十二月三十一日止年度之詳情載於財務報表附註35。



主要客戶及供應商

於二零一零年，本集團營業額完全來自一名客戶(二零零九年：一名)之租金收入，乃佔其營業額 100%。

本集團並無主要供應商(定義見上市規則)。

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

優先購股權

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

充足公眾持股量

根據本公司所得公開資料及據董事所知，於本報告日期，本公司已維持足夠公眾持股量，符合上市規則不少於本公司已發行股份 25% 之規定。

審核委員會

本公司已根據上市規則附錄 14 載列之規定成立審核委員會，以審閱及監管本集團財務匯報過程及內部監控。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，分別為審核委員會主席鄭康棋先生、梁坤先生和林栢森先生。審核委員會已審閱本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年業績。

核數師

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由富誠會計師事務所有限公司審核，其於二零一零年十一月十五日獲委任為本公司核數師，以填補信永中和(香港)會計師事務所有限公司於二零一零年十一月五日辭任產生之臨時空缺。

除上文披露者外，過往三年內概無更換其他核數師。

將於本公司應屆股東週年大會提呈決議案續聘富誠會計師事務所有限公司為本公司核數師。

承董事會命

主席

黃世再

香港，二零一一年三月二十五日



LO&LO 富誠

致滙通天下集團有限公司全體股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第24至76頁滙通天下集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一零年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況報表、截至該日止年度之綜合全面收益報表、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解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製真實而公平之綜合財務報表，以及維持董事認為必要之有關內部監控，以確保編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們之責任為根據我們之審核對該等綜合財務報表發表意見，並根據香港公司條例第141條僅向整體股東報告，而不作其他用途。我們不會就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，藉此合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估是否由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製真實而公平之綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當之審核程序，但並非對實體之內部監控效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策是否恰當及所作出會計估計是否合理，以及評估綜合財務報表之整體呈列方式。

我們相信，我們獲得之審核憑證乃充足及適當地為我們之審核意見提供基礎。

獨立 核數師報告



意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團及 貴公司於二零一零年十二月三十一日之事務狀況，以及 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妥為編製。

富誠會計師事務所有限公司

執業會計師

伍海于

執業會計師編號：P01554

香港

干諾道中111號

永安中心21樓2111室

二零一一年三月二十五日

綜合 全面收益報表

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
營業額	7	15,524	10,596
租金收入		15,524	10,596
持作買賣投資之公平價值變動		130	(23)
投資物業之公平價值變動		2,161	3,390
出售一家附屬公司之收益		1,101	—
其他經營收入		76	275
行政及經營開支		(21,402)	(15,356)
除稅前虧損	9	(2,410)	(1,118)
所得稅支出	10	(2,772)	(1,645)
本公司擁有人應佔年內虧損		(5,182)	(2,763)
其他全面收入：			
匯兌差額		5,605	144
本公司擁有人應佔年內全面收入(開支)總額		423	(2,619)
股息	13	—	—
每股虧損 — 基本及攤薄	14	(0.7) 港仙	(0.5) 港仙

綜合 財務狀況報表

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	3,135	2,044
投資物業	16	93,770	81,189
商譽	17	13,434	12,952
可供出售投資	18	—	—
收購廠房及設備之預付款項		1,793	—
建設及開發投資物業之預付款項	19	26,687	—
收購一家附屬公司之預付款項	20	13,171	—
預付租金款項	21	187	—
		152,177	96,185
流動資產			
其他應收款項	22	2,237	3,928
可收回按金	23	—	—
於資產管理公司之存款	24	—	—
持作買賣投資	25	841	711
銀行結餘及現金	26	28,573	74,506
		31,651	79,145
流動負債			
其他應付款項、已收按金及應計費用		19,138	15,404
應付一名董事款項	28	1,067	—
即期稅項負債		3,019	1,645
		23,224	17,049
流動資產淨值			
		8,427	62,096
總資產減流動負債			
		160,604	158,281
資本及儲備			
股本	29	309,218	309,218
股份溢價及儲備		(163,237)	(163,660)
		145,981	145,558
非流動負債			
遞延稅項負債	30	14,623	12,723
		160,604	158,281

董事會於二零一一年三月二十五日批准及授權刊發載於第24至76頁之財務報表，並由下列董事代表簽署核實：

黃世再
董事

黃文稀
董事

財務 狀況報表

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
非流動資產			
廠房及設備	15	68	347
於附屬公司之權益	31	137,347	103,555
		137,415	103,902
流動資產			
其他應收款項	22	381	1,835
持作買賣投資	25	841	711
銀行結餘及現金	26	3,111	41,790
		4,333	44,336
流動負債			
其他應付款項及應計費用		909	1,095
應付一家附屬公司款項	27	9,611	9,948
		10,520	11,043
流動(負債)淨值			
		(6,187)	33,293
總資產減流動負債			
		131,228	137,195
資本及儲備			
股本	29	309,218	309,218
股份溢價及儲備	32	(177,990)	(172,023)
		131,228	137,195

董事會於二零一一年三月二十五日批准及授權刊發載於第24至76頁之財務報表，並由下列董事代表簽署核實：

黃世再
董事

黃文稀
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



	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	140,553	37,978	—	(199,019)	(20,488)
年內全面開支總額	—	—	144	(2,763)	(2,619)
公開發售發行之股份	168,665	—	—	—	168,665
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	309,218	37,978	144	(201,782)	145,558
年內全面收入總額	—	—	5,605	(5,182)	423
於二零一零年十二月三十一日	309,218	37,978	5,749	(206,964)	145,981

綜合 現金流量表

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
經營業務			
除稅前虧損		(2,410)	(1,118)
經以下調整：			
利息收入		(57)	(45)
持作買賣投資之公平價值變動		(130)	23
折舊		796	471
投資物業之公平價值變動		(2,161)	(3,390)
出售一家附屬公司之收益		(1,101)	—
出售物業、廠房及設備之虧損		271	12
出售投資物業之虧損		39	—
未計營運資金變動前之經營現金流量		(4,753)	(4,047)
其他應收款項減少(增加)		1,457	(3,040)
其他應付款項、已收按金及應計費用增加(減少)		4,785	(168)
經營業務所得(所用)現金淨額		1,489	(7,255)
投資業務			
已收利息		57	45
出售物業、廠房及設備所得款項		—	15
出售一家附屬公司所得款項		10	—
購買物業、廠房及設備		(2,132)	(821)
建設及開發投資物業之付款		(7,422)	—
收購附屬公司		—	(29,970)
購買廠房及設備之預付款項		(1,793)	—
建設及開發投資物業之預付款項	19	(26,687)	—
收購一家附屬公司之預付款項	20	(13,171)	—
初步為期超過三個月之定期存款減少(增加)	26	30,000	(30,000)
投資業務所用現金淨額		(21,138)	(60,731)
融資活動			
於公開發售發行股份之所得款項		—	168,665
來自(償還)董事之墊支		1,067	(57,469)
融資活動所得現金淨額		1,067	111,196
現金及現金等價物(減少)增加淨額		(18,582)	43,210
於一月一日之現金及現金等價物		44,506	1,145
匯率變動之影響		2,649	151
於十二月三十一日之現金及現金等價物， 相等於銀行存款及現金	26	28,573	44,506

於二零一零年十二月三十一日，本集團約25,202,000港元(二零零九年：32,431,000港元)之現金及現金等價物乃由若干中國附屬公司持有。本公司及其他附屬公司於動用上述資金時，一般須受外匯監控及其他限制所規限。

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

滙通天下集團有限公司(「本公司」)為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已於本年報「公司資料」一節披露。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為物業發展及投資、投資控股及證券投資。

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

2. 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，本集團已應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂準則、準則修訂及詮釋(「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)	香港財務報告準則第5號之修訂(二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進其中部分)
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
香港會計準則(「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)	首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團之現金結算股份支付交易
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
香港詮釋第5號 基本概念	財務報表之呈列 — 借款人對所有按要求還款條款有期貸款之分類 二零一零年財務申報基本概念



2. 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)

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團及本公司目前或過往會計期間之財務報表所呈報金額並無重大影響，惟以下由本集團採納之會計政策之變動除外：

香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)「業務合併」

香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)已於本年度根據相關過渡條文應用於收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併。

應用香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)之影響如下：

- 香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)容許選擇以每項交易為基準，計量於收購日期之非控股權益(前稱「少數股東」權益)，並以公平價值或以非控股權益分佔收購對象之已確認可識別資產淨值計量。
- 香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)改變或然代價之確認及其後會計規定。過往，或然代價僅於可能支付或然代價且能夠可靠計量時於收購日期確認；或然代價之任何其後調整一概須自收購成本中作出。根據經修訂準則，或然代價乃按收購日期之公平價值計量；倘有關收購日期公平價值之計量期間(最長為自收購日期起計12個月)所獲取新資料顯示調整，方會於收購成本中確認代價之其後調整。獲分類為資產或負債之或然代價所有其他其後調整乃於損益中確認。
- 香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)規定，倘進行業務合併實際上整頓本集團與收購對象間之預先存在關係，則確認結算盈虧。
- 香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)規定，收購相關成本將與業務合併獨立入賬，一般會導致該等成本於產生時在損益中確認為支出。

作為二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進一部分，香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)已作修訂，以釐清非控股權益於收購日期之計量選擇(見上文)僅適用於屬現時擁有且其持有人於清盤時有權按比例分佔實體資產淨值之非控股權益。除非根據其他準則須以另一項計量基準計量，否則所有其他種類之非控股權益均按其於收購日期之公平價值計量。



2. 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27號(二零零八年經修訂)「綜合及獨立財務報表」

應用香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)導致有關本集團於本集團附屬公司之擁有權權益變動之會計政策有所變動。

經修訂準則影響本集團並無導致失去控制權之附屬公司擁有權權益變動採用之會計政策，而於過往年度香港財務報告準則並無特定規定。於現有附屬公司之權益減少不會導致失去控制權。根據經修訂準則，已付或已收代價與非控股權益調整間差額須於權益處理，而於現有附屬公司之權益增減概不會導致失去控制權。

倘因交易、事件或其他情況導致失去對附屬公司之控制權，經修訂準則規定本集團終止按賬面值確認所有資產、負債及非控股權益之賬面值，並確認已收代價之公平價值。於前附屬公司之任何保留權益於失去控制權當日按公平價值確認。就此產生之差額於損益確認為盈虧。

香港會計準則第17號「租賃」(修訂本)

作為二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進其中部分，香港會計準則第17號「租賃」已就租賃土地之分類作出修訂。於香港會計準則第17號獲修訂前，承租人須將租賃土地分類為經營租賃並於財務狀況報表中呈列為預付租金款項。修訂已剔除有關規定。反之，該等修訂規定根據香港會計準則第17號之一般原則就租賃土地進行分類，即以擁有租賃資產所附帶之風險及回報歸於出租人或承租人之程度而定。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 ⁽¹⁾
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁽²⁾
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 ⁽³⁾
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ⁽⁴⁾
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者就可比較香港財務報告準則第7號披露之有限豁免 ⁽⁵⁾
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及就首次採納者撤銷固定日期 ⁽⁶⁾
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 財務資產轉讓 ⁽⁶⁾
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁽⁷⁾
香港(國際財務報告詮釋委員會)	最低資金要求之預付款項 ⁽⁸⁾
— 詮釋第14號(修訂本)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	以股本工具抵銷財務負債 ⁽⁹⁾
— 詮釋第19號	

⁽¹⁾ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(視適用情況而定)或其後開始之年度期間生效。

⁽²⁾ 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁽³⁾ 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁽⁴⁾ 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效。

⁽⁵⁾ 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效。

⁽⁶⁾ 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效。

⁽⁷⁾ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。



2. 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9號「金融工具」引入財務資產分類及計量之新規定，自二零一三年一月一日起生效，並允許提早應用。該準則規定以香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內確認之所有財務資產其後應按攤銷成本或公平價值計量。特別是，(i)目的是收取合約現金流量之業務模式持有之債務投資；及(ii)合約現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按公平價值計量。應用香港財務報告準則第9號或影響本集團之財務資產分類及計量方法。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對本集團及本公司之財務報表構成重大影響。

3. 主要會計政策

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露資料。

除下文所載會計政策所述以公平價值計量之投資物業及若干金融工具外，本財務報表乃根據歷史成本基準編製。歷史成本通常以就交換資產所提供代價的公平價值為準。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司控制之實體(其附屬公司)之財務報表。當本公司有權支配該實體之財務及經營政策，以便從其業務中獲取利益，即屬擁有控制權。

所收購或出售之附屬公司之業績乃由收購生效日期起至出售生效日期止(按適用情況而定)計入綜合全面收益表。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內公司間交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時全面對銷。



3. 主要會計政策(續)

業務合併

於二零一零年一月一日或之後進行之業務合併

業務收購乃採用收購法入賬。於業務合併轉撥之代價按公平價值計量，該代價按本集團轉撥之資產與本集團對收購對象前擁有人產生之負債及本集團為換取收購對象控制權而發行之股本權益於收購日期之公平價值總和計算。與收購事項有關之成本於產生時在損益確認。

商譽為已轉讓代價、收購對象任何非控股權益之金額以及收購對象過往持有收購對象股本權益(如有)之公平價值之總和，超出所收購可識別資產扣除所承擔負債後於收購日期淨金額之差額。倘於重新評估後，所收購收購對象可識別淨資產扣除所承擔負債後於收購日期之淨金額高於已轉讓代價、收購對象任何非控股股東權益之金額以及收購方過往於收購對象所持權益之公平價值(如有)之總和，則超出金額即時於損益確認為折價購買收益。

於二零一零年一月一日或之前進行之業務合併

業務收購乃採用購買法入賬。收購成本按本集團為換取收購對象控制權所給予資產、所招致或承擔負債及所發行股本工具於交換日期之公平價值總額，另加業務合併之任何直接應佔成本予以計量。符合香港財務報告準則第3號「業務合併」項下相關確認條件之收購對象可識別資產、負債及或然負債，一般按其於收購日期之公平價值予以確認。

收購產生之商譽確認為資產，初步按成本計算，即收購成本超出本集團所佔已確認可識別資產、負債及或然負債之權益之差額。倘在重估後，本集團所佔收購對象可識別資產、負債及或然負債之已確認金額超出收購成本，有關差額須即時於損益確認。

商譽

收購業務產生之商譽乃按成本減累計減值虧損(如有)列賬，並於綜合財務狀況報表內獨立呈列。

就減值檢測而言，商譽乃分配至本集團各現金產生單位(或一組現金產生單位)，而預期該等現金產生單位可自合併之協同效應中受益。

已獲分配商譽之現金產生單位每年或於有跡象顯示該單位可能減值時進行減值檢測。當現金產生單位之可收回款額少於該單位之賬面值，則分配減值虧損，以首先削減任何分配至該單位商譽之賬面值，其後減值虧損以單位各資產之賬面值為基準按比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於綜合全面收益表之損益內確認。商譽之減值虧損不會於往後期間撥回。

於出售有關現金產生單位時，已撥充資本商譽之應佔款額計入釐定出售損益之款額內。



3. 主要會計政策(續)

於附屬公司之權益

於本公司財務狀況報表內，於附屬公司之投資乃按成本減減值虧損列賬。

收益確認

收益按已收或應收代價之公平價值計算，並已扣除估計客戶退貨、回扣及其他類似扣減。

投資物業經營租賃之租金收入乃按直線法於其租賃年期內確認。

財務資產之利息收入於經濟利益可能流向本集團且收益金額能可靠計量時確認。利息收入乃根據未償還本金額及適用實際利率(即於初步確認時將財務資產預計有效年期內估計未來現金收款確切貼現至該資產之賬面淨值之比率)，並以時間基準累計。

投資之股息收入乃於股東獲得收取付款之權益時確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

用作生產、供應或行政用途之在建物業乃以成本扣除任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策資本化之借貸成本。該等物業乃於工程完成及可作擬定用途時分類至適當物業、廠房及設備類別。當該等資產可作擬定用途時，開始按其他物業資產之相同基準計算折舊。

確認折舊旨在於估計可使用年期內以直線法撇銷該等資產(在建物業務外)之成本減估計殘值。估計可使用年期、估計殘值及折舊方法於各報告期間結算日檢討，因估計有所轉變而產生之影響則按前瞻基準列賬。

於物業、廠房及設備項目出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項物業、廠房及設備須終止確認。因出售或停用物業、廠房及設備項目而產生之任何收益或虧損按銷售所得款項與資產賬面值間之差額釐定，並於損益確認。



3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或用作資本增值用途之物業，包括就所持有現時尚未確定日後用途之土地，以及興建或發展中以於日後用作投資物業之物業。除非投資物業於報告期間結算日仍在興建或發展，而於當時未能可靠計量其公平價值，否則投資物業按公平價值列賬。因投資物業公平價值變動而產生之收益及虧損均於產生期間在損益確認。

投資物業出售後，或當永久停止使用該投資物業，及預期出售該投資物業不會產生未來經濟利益時，須終止確認。終止確認物業所產生任何收益或虧損按出售所得款項淨額與該資產之賬面值間差額計算，於物業終止確認之期間計入損益。

有形資產(財務資產除外)減值

於各報告期間結算日，本集團均會審閱其有形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示資產已出現減值虧損。如出現任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。如不可能估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。在可得出合理一貫分配基準之情況下，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至可得出合理一貫分配基準之最小現金產生單位組別。

可收回金額為公平價值減去出售成本後與使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前折現率折現至其現值，折現率反映目前資金時間值之市場估量及並未調整其估計未來現金流量之資產相關特定風險。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計將低於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，資產或現金產生單位之賬面值乃增加至經修訂之估計可收回金額，惟已增加賬面值並不超過如過往年度並無就資產或現金產生單位確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。



3. 主要會計政策(續)

租賃

凡擁有權之絕大部分風險及回報由出租人保留之租賃，均列為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃租金收入乃按有關租賃之年期以直線法確認。就經營租賃進行磋商及安排時產生之初步直接成本，乃加入租賃資產之賬面值並按租賃年期以直線法確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃付款於租賃期間按直線法確認為開支，除非有另一種系統化基準能更清晰呈列消耗租賃資產所產生經濟利益之時間規律。經營租賃所產生或然租金於產生期間確認為開支。

倘訂立經營租賃時享有租金優惠，有關優惠確認為負債。利益優惠總額以直線法確認為租金開支減少，除非有另一種系統化基準能更清晰呈列消耗經營租賃所產生經濟利益之時間規律。

外幣

於編製各獨立集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易當日之適用匯率確認。於各報告期間結算日，以外幣列值之貨幣項目按當日之適用匯率重新換算。按公平價值入賬及以外幣列值之非貨幣項目按釐定公平價值當日之現行匯率重新換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目均不予重新換算。

貨幣項目所產生匯兌差額於產生期間之損益確認，惟以下情況除外：

- 當有關用於日後生產之在建資產之外幣借貸匯兌差額被視為外幣借貸之利息成本調整時，匯兌差額計入該等資產之成本；
- 交易之匯兌差額為對沖若干外幣風險(見下文會計政策)產生；及
- 應收或應付一項海外業務之貨幣項目匯兌差額，既無計劃結算且出現之可能性亦不大，即屬於海外業務投資淨額之一部分，初步於其他全面收入確認，並於償還貨幣項目時由權益重新分類至損益。



3. 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乃按於各報告期間結算日之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)。收入及開支項目乃按該期內平均匯率進行換算，如期內匯率大幅波動則另作別論，在該情況下，則採用交易日之匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收入中確認並於權益中累計，並歸屬於非控股權益(如適用)。

自二零一零年一月一日起，於出售海外業務時(即本集團於海外業務之全部權益之出售、涉及失去包含海外業務之附屬公司之控制權之出售、涉及失去包含海外業務之共同控制實體之共同控制權之出售或涉及失去包含海外業務之聯營公司之重大影響之出售)，所有於有關本公司擁有人應佔該業務權益累計之匯兌差額乃重新分類至損益。此外，倘部分出售並未導致本集團失去對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，且不會於損益內確認。對於所有其他部分出售(即部分出售聯營公司或共同控制實體而並無導致本集團失去重大影響力或共同控制權)，則按比例將累計匯兌差額重新歸類為損益。

收購海外業務所產生之已收購可識別資產之商譽及公平價值調整乃作為該海外業務之資產及負債處理，並按各報告期間結算日之匯率重新換算。所產生匯兌差額乃於匯兌儲備中確認。

稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅利潤計算。基於其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支以及毋須課稅及不可扣稅的項目，應課稅利潤與綜合全面收益報表中所報利潤不同。本集團及本公司之即期所得稅負債乃按報告期間結算日已實行或大致上已實行之稅率計算。

遞延所得稅指就財務報表項下資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所用相應稅基間臨時差額而確認。遞延所得稅負債通常會就所有應課稅臨時差額確認。遞延所得稅資產通常就應課稅利潤可抵銷可扣稅臨時差額之情況下就所有可扣稅臨時差額確認。若於一項交易中，因商譽或業務合併以外原因初步確認其他資產及負債而引致的臨時差異既不影響應課稅利潤亦不影響會計利潤，則不會確認該等資產及負債。



3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項負債乃按因於附屬公司的投資而引致的應課稅臨時差異確認，惟若本集團或本公司可控制臨時差異撥回且臨時差額有可能未必於可見將來撥回的情況除外。與該等投資及權益相關的可扣減臨時差額產生的遞延稅項資產僅於可能將有足夠應課稅利潤以應用臨時差額且預期將可見將來撥回時方始確認。

遞延稅項資產賬面值於各報告期間結算日均會作出檢討，並在預期不再有足夠應課稅利潤以抵銷全部或部分資產時作出相應減值。

遞延稅項資產及負債按預期清付負債或變現資產期間適用的稅率，按於報告期間結算日已實施或大致實施稅率(及稅法)計量。遞延稅項資產及負債的計量反映於報告期間結算日本集團及本公司預計收回或清付其資產及負債賬面值的方式而引致的稅務後果。年內即期或遞延所得稅於損益確認，惟倘其與於其他全面收入或直接於權益確認的項目相關，則即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收入或直接於權益確認。就業務合併初步會計所產生即期及遞延稅項之稅務影響已計入業務合併之會計賬目。

僱員福利

薪金、年終花紅、有薪年假、定額供款計劃供款及非現金福利成本於僱員提供相關服務年度累計。倘付款或結算遞延處理，且影響重大，則款額按現值呈列。

倘本集團制定詳細正式計劃明確終止僱用或就自願離職提供福利且並無撤回可能性，則及僅於該情況確認終止福利。

退休福利計劃

向指定供款退休福利計劃，包括香港強制性公積金計劃及中國國家管理退休福利計劃所支付供款，於員工提供服務令彼等合資格獲得供款時列作開支扣除。

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



3. 主要會計政策(續)

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文訂約方，則確認財務資產及財務負債。

財務資產及財務負債初步以公平價值釐定。收購或發行財務資產及財務負債應佔之直接交易成本(透過損益按公平價值計算之財務資產或財務負債除外)乃於初步確認時在財務資產或財務負債之公平價值加入或扣除(視乎情況而定)。收購透過損益按公平價值計算之財務資產及財務負債應佔之交易成本即時於損益中確認。

財務資產

財務資產分類為「透過損益按公平價值計算之財務資產」、「持至到期投資」、「貸款及應收款項」以及「可供出售財務資產」。財務資產乃按性質及目的於初步確認時分類。所有以一般方式購買或銷售之財務資產按交易日之基準確認或取消確認。以一般方式購買或銷售指須按照市場規定或慣例於一段期限內交付資產之財務資產買賣。

實際利率法

實際利率法為計算於相關期間債務工具攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率為初始確認時將於債務工具預期使用期或較短年期(倘適用)之估計未來現金收入確切貼現至賬面淨值之利率(包括構成整體實際利率之所有已付或已收費用及基點、交易成本及其他溢價或折讓)。

債務工具之利息收入乃按實際利率基準確認，惟分類為透過損益按公平價值計算之財務資產則除外。

透過損益按公平價值計算之財務資產

倘財務資產就買賣持有或指定為透過損益按公平價值計算，則財務資產分類為透過損益按公平價值計算。

在以下情況下，財務資產乃分類為持作買賣：

- 購入之主要目的為於短期內將之出售；或
- 其於初步確認時屬本集團及本公司共同管理之已識別金融工具組合之一部分，並於近期有實際之短期獲利趨勢；或
- 其並非指定為及實際為對沖工具之衍生工具。

透過損益按公平價值計算之財務資產按公平價值列賬，由於重新計量而產生之任何收益或虧損乃於損益內確認。於損益內確認之收益或虧損淨額包括該項財務資產賺取之任何股息及利息，列入綜合全面收益報表內「其他收益及虧損」項下。公平價值乃按附註6所述方式釐定。



3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

持至到期投資

持至到期投資為有固定或可釐定付款以及固定到期日之非衍生財務資產，而本集團或本公司有明確意向及能力持有至到期日。於初步確認後，持至到期投資按實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量(見下文財務資產減值虧損之會計政策)。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指未於活躍市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生財務資產。貸款及應收款項(包括其他應收款項、可退回按金、於資產管理公司之存款、應收關連公司款項以及銀行結餘及現金)使用實際利率法按攤銷成本減任何減值列賬。

利息收入乃按實際利率確認，惟就短期應收款項所確認利息並非重大者則除外。

可供出售財務資產

可供出售之財務資產為指定為可供出售類別或並無歸類為(a)貸款及應收款項；(b)持至到期投資或(c)透過損益按公平價值計算之財務資產之非衍生工具。

於各報告期間結算日，可供出售之財務資產乃以公平價值計量。公平價值變動在其他全面收入中確認，並於投資重估儲備項下累計。財務資產出售或釐定為減值時，先前在投資重估儲備中確認之累積損益乃重新分類為損益(見下文財務資產減值虧損之會計政策)。

就於活躍市場無報價而公平價值無法可靠釐定之可供出售股本投資與該等無報價股本權益工具有關並須以交付該等工具結算之衍生工具而言，於各報告期間結算日按成本減任何可確認減值虧損釐定(見下文財務資產減值虧損之會計政策)。

財務資產減值虧損

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

就可供出售之權益性投資而言，有關證券的公平價值大幅或長期下跌低於其成本即被視為出現減值的客觀證據。



3. 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)

就所有其他財務資產而言，減值的客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違反合約，如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 該項財務資產因出現財政困難而失去活躍市場。

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

就按攤銷成本列賬的財務資產而言，減值虧損金額為按該資產之賬面值與按其原先實際利率折讓之估計未來現金流量之現值間的差額計量。

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

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

當可供出售財務資產被釐定為已減值，先於其他全面收入確認之累計收益或虧損乃於期內重新分類至損益。

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

就可供出售股本投資而言，先前於損益內確認之減值虧損不會透過損益撥回。確認減值虧損後公平價值的任何增加乃於其他全面收益內確認，並於投資重估儲備中累計。就可供出售之債務投資而言，其後倘投資公平價值之增加客觀上可能與確認減值虧損之後發生之事項有聯繫，減值虧損則會透過損益轉回。



3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務負債及股本工具

由集團發行之債務及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及財務負債與股本工具之定義分類為財務負債或股本。

實際利率法

實際利率法為計算財務負債攤銷成本及於相關期間分配利息收入之方法。實際利率為於初步確認時確切貼現財務負債預期使用期或於較短年期(倘適用)之估計未來現金收入(包括構成整體實際利率之所有已付或已收費用及基點、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

透過損益按公平價值計算以外之財務負債

透過損益按公平價值計算以外之財務負債，包括其他應付款項、已收訂金、應計費用、應付一家附屬公司款項及應付董事款項其後以實際利率辦法按攤銷成本計量。

股本工具

股本工具指證明實體之資產經扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團發行之股本工具按已收取款項減直接發行成本入賬。

本公司購回本身之股本工具於權益直接確認及扣除。購買、出售、發行或註銷本公司本身之股本工具概不會於損益確認收益或虧損。

終止確認

只有當從資產收取現金流量之合約權利已到期，或當財務資產已轉讓且於資產擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予其他實體，本集團或本公司方會取消確認財務資產。倘本集團或本公司並無轉讓亦無保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團或本公司會確認其於資產之保留權益及可能須支付之相關負債金額。倘本集團或本公司保留已轉讓財務資產擁有權之絕大部分風險及回報，則本集團或本公司將繼續確認財務資產，同時亦就已收取之所得款項確認有抵押借貸。

於全面取消確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收益確認並於權益累計之累計損益之總和之差額，將於損益中確認。



3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

終止確認(續)

除全面終止確認外(即本集團或本公司保留購回部分已轉讓資產之選擇權或保留不致於保留附屬公司擁有權絕大部分風險及回報之餘下權益，及本集團或本公司保留控制權)，於終止確認財務資產時，本集團或本公司會將財務資產之過往賬面值，按於轉讓日期之相對公平價值於其確認為繼續參與之部分及不再確認之部分兩者間作出分配，而分配至不再確認部分之賬面值與就不再確認部分所收代價及已於其他全面收入確認之所獲分配任何累計收益或虧損之總和間差額，乃於損益內確認。已於其他全面收入確認之累計收益或虧損，將按繼續確認之部分及不再確認之部分之相對公平價值在兩者間作出分配。

當本集團或本公司之責任獲解除、取消或到期，本集團或本公司方會終止確認財務負債。終止確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益中確認。

現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、銀行及其他財務機構之定期存款以及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大而於獲取後三個月內到期之短期高度流通投資。須按要求償還構成本集團現金管理其中部分之銀行透支，亦計入綜合現金流量表內現金及現金等價物項目。

撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而負有現時責任且可能引致可以可靠估計之經濟利益流出以結算承擔，則會確認撥備。倘貨幣時間價值不重大，撥備按預期結清承擔開支之現值呈列。

凡不可能需要流出經濟利益以結清承擔，或承擔數額不可能充份可靠估計，則現時責任按或然負債披露。過往事件引起且僅能透過日後一項或多項事件出現或不出現始能確定之可能承擔，亦按或然負債披露，除非經濟利益流出之機會甚微。



3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

關連人士

就此等財務報表而言，以下人士被視為與本集團有關連，若：

- (i) 該人士直接或間接透過一個或多個中介人控制本集團或對本集團之財務及經營政策決定施以重大影響力或擁有本集團之共同控制權；
- (ii) 本集團與該人士受到相同控制；
- (iii) 該人士為本集團之聯營公司或本集團為其合營方之合營企業；
- (iv) 該人士為本集團或本集團母公司之主要管理人員或該等個別人士的近親或為受該等個別人士控制、共同控制或重大影響之實體；
- (v) 該人士為(i)項所述人士之近親或受該等個別人士控制、共同控制或重大影響之實體；或
- (vi) 該人士為本集團或與本集團有關連之任何實體為其僱員而設的離職後福利計劃。

個別人士之近親指預期對該個別人士與實體進行交易產生影響或於與實體進行交易時預期受該個別人士影響之親屬。

分部報告

經營分部、於此等財務報表呈報之個別分部項目款額，按就對本集團各項業務及地理位置分配資源及評估表現定期向本集團最高主要管理人員定期提供的財務資料識別。

個別屬重大之經營分部不會就財務報告合併計算，除非該等分部具有類似經濟特性且於產品及服務、生產過程性質、客戶種類及類別、分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面類近。並非個別重大經營分部如符合大部分此等條件，則可能合併計算。



4. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用附註3所述本集團之會計政策時，本公司董事須就目前不能從其他來源得出之資產與負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及相關之其他因素而作出。實際數字或會有別於該等估計數字。

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

以下為存在重大風險之未來主要假設及於報告期間結算日存在之其他主要估計不明朗因素，可能導致須對下一個財政年度資產及負債賬面值作出重大調整。

投資物業公平價值

投資物業乃於報告期間結算日根據附註16所述由獨立合資格估值師所作出並獲本公司董事採納之估值按公平價值列賬。該等估值以若干假設為基礎，而該等假設涉及不明朗因素，可能與實際結果有重大差別。在作出估值時，本集團考慮活躍市場內類似物業之現行價格，並使用主要基於報告期間未存在之市況之假設。

商譽減值

在釐定商譽是否減值時須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。使用價值之計算需要本集團估計預期該現金產生單位產生之未來現金流以及適用之折讓率，以計算其現值。倘若實際之未來現金流少於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一零年十二月三十一日，商譽之賬面值約為13,434,000港元(二零零九年：12,952,000港元)，並無就有關商譽確認減值虧損。計算減值虧損之詳情於附註17披露。

其他資產減值

於釐定資產是否減值或過往導致減值之事件不再存在時，管理層須就資產減值範疇行使判斷，特別是於評估：(1)有無出現影響資產價值之事件或影響資產價值之事件不再存在；(2)資產賬面值是否得到按持續使用資產或終止確認估計之日後現金流量現值淨額支持；及(3)編製現金流量預測時應用恰當主要假設，包括該等現金流量預測是否以恰當比率貼現。更改管理層就釐定減值水平所選用假設，可能大大影響減值測試所用現值淨額，包括現金流量預測之貼現率或增長率假設。



4. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

呆壞賬撥備

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

所得稅

遞延稅項負債以負債法就資產及負債之稅基與財務報告所用賬面值於報告日期之所有應課稅暫時差額撥備。

倘基於所有可得憑證可能產生日後應課稅溢利以抵銷可扣減暫時差額，則就可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。確認大致上涉及評估已就其確認遞延稅項資產之特定法律實體或稅務組別之日後表現。考慮有無可信憑證顯示部分或全部遞延稅項資產將可最終動用時，亦會評估其他多項因素，例如應課稅暫時差額是否存在、稅務規劃策略以及可動用估計稅項虧損期間。遞延稅項資產賬面值及相關融資模式及預算於各報告日期評估，倘無充份可信憑證顯示將於動用期間具備充足應課稅溢利以動用可扣減暫時差額，則資產結餘將調低，於盈虧扣除。

5. 資本風險管理

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

本集團之資本結構包括債務淨額(即借貸減現金及現金等價物)及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事每半年檢討資本架構，並考慮資本成本以及與各類資本相關之風險。根據董事之建議，本集團將透過發行新股及新債務以平衡其整體資本架構。

於二零一零年十二月三十一日，本集團維持其現金及現金等價物高於其借貸之狀況，而於二零零九年十二月三十一日，本集團並無任何借貸。

財務 報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度



6. 金融工具

6a. 金融工具類別

本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
財務資產		
透過損益按公平價值計算之財務資產		
持作買賣投資	841	711
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	29,272	76,873
可供出售投資	—	—
	30,113	77,584
財務負債		
攤銷成本	18,902	14,847

本公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
財務資產		
透過損益按公平價值計算之財務資產		
持作買賣投資	841	711
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	3,237	43,306
	4,078	44,017
財務負債		
攤銷成本	10,520	11,043



6. 金融工具(續)

6b. 財務風險管理目標及政策

本集團及本公司之主要金融工具包括可供出售投資、其他應收款項、可退回按金、於資產管理公司之存款、持作買賣投資、銀行結餘及現金、其他應付款項、已收按金、應計費用、應付附屬公司款項以及應付董事款項。該等金融工具之詳情已於有關附註披露。該等金融工具之相關風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。如何降低該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，以確保及時而有效實施適當措施。

本集團就金融工具所面對風險之種類以及其管理及量度風險的方法並無變動。

貨幣風險

本集團及本公司所面對由外匯兌換率變動引起之風險主要源自本集團旗下實體持有之財務資產和負債，以相關功能貨幣以外之貨幣計值。

於報告期間結束時本集團以主要外幣計值之貨幣資產和貨幣負債載列如下：

	資產		負債	
	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
港元	10,685	—	—	—
人民幣	4,507	70	5,240	1,103
美元	10,149	32,431	—	—



6. 金融工具(續)

6b. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣敏感度分析

下表詳述港元分別兌人民幣和美元升值或貶值5%對本集團的影響。5%敏感度比率用作向主要管理人員內部呈報外幣風險，代表管理層對外幣匯率合理可能變動之評估。敏感度分析包括以外幣計值的結算貨幣項目，以及本集團對旗下海外業務之貸款，而貸款是以貸款方或借款方貨幣以外貨幣計值。在下表中，正數反映若港元兌人民幣升值5%，溢利或權益將會增加。若港元兌人民幣和美元貶值5%，溢利及權益將產生相等但相反的影響，結餘將為負數。

	港元之影響		人民幣之影響		美元之影響	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
敏感度比率	5%	5%	5%	5%	5%	5%
對除稅溢利及 保留溢利的影響	401	—	—	—	381	1,216
對權益其他組成部份 的影響	—	—	37	51	—	—

利率風險

由於本集團及本公司並無任何長期計息財務資產及負債，故本集團及本公司面對之利率風險極低。

其他價格風險

本集團及本公司因其投資於上市股本證券而面對股本價格風險。管理層透過維持具備不同風險之投資組合以管理此項風險。本集團及本公司之股本價格風險主要集中於聯交所上市之股本證券。此外，本集團已指派團隊以監察價格風險，並將於有需要時考慮對沖風險。本集團及本公司並無任何於上市股本證券之重大投資，故本集團及本公司面對之股本價格風險極低。

股本價格敏感度分析

下列敏感度分析根據於報告期間結束時面對之股本價格風險而定，該敏感度比率為5%。

若股本價格上升／下降5%，截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少約35,000港元(二零零九年：增加／減少約30,000港元)，主要歸因於持作買賣投資公平值轉變。



6. 金融工具(續)

6b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

於二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司由於交易對手未能履行責任而面對會導致本集團及本公司蒙受財務虧損之最大信貸風險，源自財務狀況表載列之各項已確認財務資產之賬面值。

為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委派團隊專責釐定信貸批核及其他監管程序，以確保已採取行動跟進追討逾期債務。因此，本公司董事認為本集團及本公司之信貸風險已大幅減少。

本公司之信貸風險集中於存於7間(二零零九年：5間)銀行的流動資金，約佔本集團於報告期間結束時貨幣資產總額95%(二零零九年：96%)。由於訂約各方均為具備國際信貸評級機構高信貸評級之銀行，故信貸風險有限。

本集團並無持有任何抵押品或其他信貸提升措施以覆蓋其有關財務資產的信貸風險。

流動資金風險

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

本集團及本公司財務負債於報告期間結束時之期限，乃基於本集團及本公司被要求償還財務負債之最早日期之財務負債已訂約未貼現現金流量釐定，均為一年內。



6. 金融工具(續)

6c. 公平價值

財務資產及財務負債之公平價值以下列方式釐定：

- 附帶標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之財務資產及財務負債，其公平價值乃參考市場分別所報買入及賣出價而釐定；及
- 其他財務資產及財務負債(不包括衍生工具)之公平價值乃使用可觀察現行市場交易及交易商報價所得類似工具之價格之折讓現金流分析，根據一般公認定價模型釐定。

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

於財務狀況報表中確認之公平價值計量

下表提供於初始確認後按公平價值計量之金融工具分析，並根據其公平價值可觀察程度歸類為第一級別。於報告期間結束時，並無於初始確認後按公平價值計量之金融工具歸類為第二及三級別(二零零九年：無)，兩個年度內並無在第一及二級別間的轉移。

第一級別的公平價值計量乃活躍市場內相同資產及負債之未經調整市場報價。

第二級別的公平價值計量乃計入第一級別之報價以外可直接(即其價格)或間接(即由價格)就資產或負債觀察的輸入資料。

第三級別的公平價值計量源自並非以可觀察市場數據為基礎之資產或負債輸入資料(不可觀察的資料)的估值方法。

本集團及本公司

	千港元
於二零一零年十二月三十一日	
財務資產	
持作買賣投資 — 上市股本證券	841
於二零零九年十二月三十一日	
財務資產	
持作買賣投資 — 上市股本證券	711

財務 報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度



7. 營業額

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
租金收入	15,524	10,596

8. 分部資料

就分配分部資源及評估其表現向本公司董事會即(首席經營決策者)報告著眼於業務性質之資料。

在管理方面，本集團之報告分部如下：

物業發展及投資：

發展物業或投資物業賺取租金收入。

資金及投資：

存款及投資證券以賺取利息收入、股息收入及資本增值。

倘有適當機會可賺取較高回報，資金亦會以有抵押或無抵押之基準，作為貸款墊支予其他人士。

證券買賣：

投資上市證券透過短期價格波動賺取利潤。

分部收入及業績

以下為按報告分部分析本集團收入及業績：

截至二零一零年十二月三十一日止年度：

	物業發展及投資 千港元	資金及投資 千港元	證券買賣 千港元	總計 千港元
分部收入	15,524	—	—	15,524
分部溢利(虧損)	6,905	—	(186)	6,719
未分配支出				(9,129)
除稅前虧損				(2,410)

財務 報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度



8. 分部資料(續)

分部收入及業績(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度：

	物業發展及投資 千港元	資金及投資 千港元	證券買賣 千港元	總計 千港元
分部收入	10,596	—	—	10,596
分部溢利(虧損)	10,651	—	(5)	10,646
未分配支出				(11,764)
除稅前虧損				(1,118)

分部收入指來自外部客戶之收入。本年度並無分部間銷售(二零零九年：無)。

報告分部之會計政策與附註3所述本集團之會計政策相同。分部損益指各分部產生之損益，未計及分配董事酬金、銀行利息收入及其他總部行政開支。此乃就分配資源及評估表現向首席經營決策者報告之方式。

分部資產及負債

以下為按報告分部分析之本集團資產及負債：

分部資產

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業發展及投資	153,021	97,928
資金及投資	—	—
證券買賣	900	733
總分部資產	153,921	98,661
未分配資產	29,907	76,669
綜合資產	183,828	175,330

財務 報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度



8. 分部資料(續) 分部資產及負債(續) 分部負債

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業發展及投資	18,511	14,310
資金及投資	—	—
證券買賣	18	—
總分部負債	18,529	14,310
未分配負債	19,318	15,462
綜合負債	37,847	29,772

就監察分部表現及分部間之資源分配而言：

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

其他分部資料

截至二零一零年十二月三十一日止年度：

	物業發展 及投資 千港元	資金及投資 千港元	證券買賣 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計入分部損益或分部資產計量之款項：					
添置非流動資產	50,359	—	—	846	51,205
折舊	658	—	—	138	796
出售物業、廠房及設備之虧損	54	—	—	217	271
出售投資物業虧損	39	—	—	—	39
定期向首席經營決策者提供 但未計入分部損益計量之款項：					
利息收入	16	—	—	41	57
所得稅支出	2,772	—	—	—	2,772

財務 報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度



8. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度：

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

附註：非流動資產不包括金融工具。截至二零零九年十二月三十一日止年度添置之非流動資產包括透過業務合併進行收購所產生添置79,062,000港元。

地區資料

本集團於兩個主要地區經營 — 中華人民共和國(「中國」，不包括香港)及香港。

按經營業務地點劃分本集團來自外部客戶收入及其按資產地點劃分之非流動資產資料詳列如下：

	來自外部客戶收入		非流動資產	
	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	15,524	10,596	150,895	95,223
香港	—	—	1,282	962
	15,524	10,596	152,177	96,185

附註：非流動資產不包括金融工具。

主要客戶資料

物業發展及投資分部應佔收入約15,524,000港元(二零零九年：10,596,000港元)來自一名單一外部客戶。

財務 報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度



9. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除(計入)下列項目：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
董事酬金(附註11)	1,688	3,794
其他員工成本	5,747	2,629
退休福利計劃供款(董事除外)	312	59
員工成本總額	7,747	6,482
核數師酬金	443	380
折舊	796	471
出售物業、廠房及設備之虧損	271	12
出售投資物業之虧損	39	—
租用物業之最低租金	1,866	1,411
匯兌虧損淨額	908	2
上市投資股息收入	(19)	(18)
利息收入	(57)	(45)
來自投資物業之租金收入總額	(15,524)	(10,596)
投資物業之直接經營支出	2,966	442
	(12,558)	(10,154)

10. 所得稅支出

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期稅項：		
香港利得稅		
— 本年度撥備	1,539	—
— 過往年度撥備不足	1,481	—
	3,020	—
中國企業所得稅		
— 本年度撥備	—	1,645
— 過往年度超額撥備	(1,645)	—
	(1,645)	1,645
遞延稅項	1,397	—
	2,772	1,645

財務 報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度



10. 所得稅支出(續)

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率 16.5% (二零零九年：16.5%) 計算。

中國附屬公司按 25% (二零零九年：25%) 稅率繳付中國企業所得稅。

本年度稅項與綜合全面收益報表之除稅前溢利或虧損對賬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前虧損	(2,410)	(1,118)
按相關司法管轄區適用利得稅率計算之稅項	(926)	(181)
在稅務上不能扣除開支之稅項影響	1,736	2,154
在稅務上不應課稅收入之稅項影響	(346)	(599)
去年撥備不足	703	—
未被確認之其他臨時差額之稅項影響	(35)	—
未被確認之稅項虧損之稅項影響	1,640	271
本年度稅項	2,772	1,645

11. 董事酬金

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
董事袍金：		
執行董事	210	300
非執行董事	210	300
獨立非執行董事	450	450
其他酬金：		
薪金及其他福利	801	2,730
退休福利計劃供款	17	14
酬金總額	1,688	3,794

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，董事並無任何安排以放棄或同意放棄任何酬金。兩年內均無支付酬金予董事作為招攬加盟或加盟本集團之報酬或作為失去職位之補償。

財務 報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度



11. 董事酬金(續)

本公司年內各董事酬金載列如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
執行董事袍金：		
黃文稀	150	150
張仲良	60	150
	210	300
非執行董事袍金：		
黃世再	150	150
陳苡筱	60	150
	210	300
獨立非執行董事袍金：		
鄭康棋	150	150
梁坤	150	150
林栢森	150	150
	450	450
執行董事薪金及其他福利：		
黃文稀	390	390
張仲良	411	2,340
	801	2,730
執行董事退休福利計劃供款：		
黃文稀	12	5
張仲良	5	9
	17	14
	1,688	3,794

財務 報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度



12. 僱員酬金

本集團最高薪之五名人士中，兩名(二零零九年：兩名)為董事，彼等之酬金已載列於附註11。

餘下三名(二零零九年：三名)最高薪人士之酬金如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,664	1,901
退休福利計劃供款	17	31
	2,681	1,932

彼等之酬金屬於以下範圍：

	二零一零年 僱員數目	二零零九年 僱員數目
零至1,000,000港元	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1

兩年內均無支付酬金予僱員作為招攬加盟或加盟本公司之報酬或作為失去職位之補償。

13. 股息

截至二零一零年十二月三十一日止年度內並無派付或擬派股息，而自報告期間結束起亦無任何擬派股息(二零零九年：無)。

14. 每股虧損

根據以下數據計算每股基本虧損：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本公司擁有人應佔年內虧損	(5,182)	(2,763)

	千股	千股
普通股之加權平均數	773,045	506,186

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

財務 報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度



15. 物業、廠房及設備 本集團

	土地及樓宇 千港元	傢具及裝置 千港元	電腦設備 千港元	機器 千港元	汽車 千港元	租賃裝修 千港元	總計 千港元
成本值							
於二零零九年一月一日	—	189	73	—	—	405	667
添置	—	39	24	2	756	—	821
收購附屬公司時取得	77,799	622	—	543	98	—	79,062
重新分類為投資物業	(77,799)	—	—	—	—	—	(77,799)
兌換調整	—	(1)	—	(1)	(1)	—	(3)
出售	—	(59)	—	(1)	(21)	(6)	(87)
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	—	790	97	543	832	399	2,661
添置	—	518	299	1	569	745	2,132
兌換調整	—	42	—	26	9	—	77
出售	—	(23)	—	—	(68)	(399)	(490)
於二零一零年十二月三十一日	—	1,327	396	570	1,342	745	4,380
累計折舊							
於二零零九年一月一日	—	83	52	—	—	74	209
本年度撥備	—	203	15	56	116	81	471
兌換調整	—	(1)	—	(1)	(1)	—	(3)
於出售時對銷	—	(58)	—	—	—	(2)	(60)
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	—	227	67	55	115	153	617
本年度撥備	—	272	63	64	296	101	796
兌換調整	—	31	1	10	9	—	51
於出售時對銷	—	(11)	—	—	(15)	(193)	(219)
於二零一零年十二月三十一日	—	519	131	129	405	61	1,245
賬面值							
於二零一零年十二月三十一日	—	808	265	441	937	684	3,135
於二零零九年十二月三十一日	—	563	30	488	717	246	2,044

財務 報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度



15. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	傢具及裝置 千港元	電腦設備 千港元	租賃裝修 千港元	總計 千港元
成本值				
於二零零九年一月一日	129	31	405	565
添置	3	11	—	14
出售	—	—	(6)	(6)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	132	42	399	573
添置	5	19	—	24
出售	(21)	—	(399)	(420)
於二零一零年十二月三十一日	116	61	—	177
累計折舊				
於二零零九年一月一日	24	10	74	108
本年度撥備	26	13	81	120
於出售時對銷	—	—	(2)	(2)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	50	23	153	226
本年度撥備	26	20	40	86
於出售時對銷	(10)	—	(193)	(203)
於二零一零年十二月三十一日	66	43	—	109
賬面值				
於二零一零年十二月三十一日	50	18	—	68
於二零零九年十二月三十一日	82	19	246	347

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

租賃土地	按租賃年期
樓宇	按租賃年期或20年之較短者
傢具及裝置	每年20%
電腦設備	每年33.33%
汽車	每年20-30%
機器	每年10%
租賃裝修	每年20%

財務 報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度



16. 投資物業 本集團

	建設及開發		總計 千港元
	已竣工 (按公平價值)	進行中 (按成本值)	
	千港元	千港元	
於二零零九年一月一日	—	—	—
重新分類自物業、廠房及設備(附註15)	77,799	—	77,799
於損益中確認之公平價值增加淨額	3,390	—	3,390
於二零零九年十二月三十一日	81,189	—	81,189
於二零一零年一月一日	81,189	—	81,189
添置	—	7,422	7,422
出售	(39)	—	(39)
兌換調整	3,037	—	3,037
於損益中確認之公平價值增加淨額	2,161	—	2,161
於二零一零年十二月三十一日	86,348	7,422	93,770

- (a) 投資物業指於中國以中期租賃持有之土地權益以及已建設或建設中建築物。
- (b) 投資物業之公平價值乃以與本集團無關連之獨立合資格估值師美國評值有限公司進行之估值計算。估值乃根據面積、特徵及位置相若之可資比較物業實際銷售實現價格或市場價格資料比較。



17. 商譽 本集團

	千港元
成本值	
於二零零九年一月一日	—
收購附屬公司時產生	12,959
兌換調整	(7)
	<hr/>
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	12,952
兌換調整	482
	<hr/>
於二零一零年十二月三十一日	13,434
	<hr/>
減值	
於二零零九年及二零一零年十二月三十一日	—
	<hr/>
賬面值	
於二零一零年十二月三十一日	13,434
	<hr/>
於二零零九年十二月三十一日	12,952
	<hr/>

商譽就減值檢測被分配至現金產生單位。現金產生單位包括物業發展及投資分部下之三間附屬公司，即大通資本有限公司、金麗灣旅遊發展有限公司及海豐金麗灣度假村有限公司。

現金產生單位之可收回款額乃根據使用價值釐定。該計算方法使用以本集團管理層所批准為期5年之財務預算以及每年5%（二零零九年：4.74%）折讓率計算之現金流量預測。5年期之現金流乃假設增長率按零水平維持不變。本集團之管理層相信任何該等假設之合理可能變動，均不會導致現金產生單位之賬面總值超過現金產生單位之可回收總額。

本集團管理層釐定，於二零一零年十二月三十一日，包括商譽之現金產生單位並無減值跡象。

財務 報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度



18. 可供出售投資

本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份		
海外		
Hennabun Capital Group Limited (前稱 Hennabun Management International Limited) (「HCG」) (附註a)		
成本值	—	59,000
已確認減值虧損	—	(59,000)
	—	—
中國		
荷澤世紀能源煤化有限公司 (「荷澤」) (附註b)		
成本值	—	12,000
已確認減值虧損	—	(12,000)
	—	—
浙江瑞森紙業有限公司 (「瑞森」) (附註c)		
成本值	—	7,098
已確認減值虧損	—	(7,098)
	—	—
蕪湖東泰紙業有限公司 (「東泰」) (附註c)		
成本值	—	70,970
已確認減值虧損	—	(70,970)
	—	—
澤潤投資諮詢(上海)有限公司 (「澤潤」) (附註d)		
重新分類自於附屬公司之投資	—	919
已確認減值虧	—	(919)
	—	—
	—	—



18. 可供出售投資(續)

上述投資指由私人公司發行之非上市股份。因合理公平價值估計範圍龐大，本公司董事認為彼等之公平價值達不能可靠計量之程度，故彼等之公平價值均按成本值扣除減值計量。上述所有投資由本公司全資附屬公司 Noble Congress Limited (「Noble Congress」) 持有，其於二零一零年十二月二十九日以總代價 10,000 港元(附註 34) 售出。

附註：

- (a) Noble Congress 於 HCG 擁有 0.23% 股權，HCG 為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，從事股票買賣、投資控股、證券經紀及金融服務。已於二零零五年就此投資悉數確認減值虧損。
- (b) Noble Congress 於荷澤擁有 11.2% 股權，荷澤為於中國註冊成立之有限公司。已於二零零六年就此投資悉數確認減值虧損。
- (c) Noble Congress 於瑞森及東泰擁有 25% 股權。瑞森及東泰為於中國註冊成立之有限公司。彼等於二零零六年前分類為聯營公司，自二零零四年起暫停經營。已於二零零四年就此等投資作悉數撥備。本公司管理層於二零零六年六月出現變動後，本集團既無代表於瑞森及東泰之管理機構內，也無參與其日常經營及財務活動。因此，該等公司的投資獲分類為可供出售投資。
- (d) Noble Congress 於澤潤擁有 100% 股權。本公司管理層於二零零六年六月出現變動後，本集團委任法律顧問聯絡澤潤之前的管理層及員工。然而，自法律顧問得悉，彼等無法聯絡澤潤之前的管理層及員工。因此，本集團於澤潤既無管理機構之代表，也無監管澤潤經營及財務政策之能力。因此，澤潤之投資獲分類為可供出售投資。已就該投資悉數確認減值虧損。

19. 建設及開發投資物業之預付款項

本集團

深圳市焯楠建築裝飾工程有限公司與本公司附屬公司就興建及翻新金麗灣度假村，訂立日期為二零一零年六月十六日之建築合約，合約款額為人民幣 55 百萬元(約相當於 65.24 百萬港元)，首期款項為人民幣 22,500,000 元(約相當於 26,687,000 港元)，本集團已於年內支付。

20. 收購一家附屬公司之預付款項

本集團

該款額包括有關本公司全資附屬公司滙通天下控股(中國)有限公司以總代價人民幣 104,500,000 元(約相當於 123,947,450 港元)收購唐海中泰信和房地產開發有限公司全部股權之訂金人民幣 10,000,000 元(約相當於 11,861,000 港元)及其他資本開支約 1,310,000 港元，收購已獲本公司股東於二零一零年十二月十三日舉行之股東特別大會批准。有關收購詳情於本公司在二零一零年十一月二十五日發佈之通函披露。

財務 報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度



21. 預付租賃款項 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
就中國土地預付之經營租賃付款	270	—
就報告分析如下：		
非流動資產	187	—
流動資產(計入其他應收款項)	83	—
	270	—

22. 其他應收款項 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他應收款項	2,244	7,648
呆壞賬撥備	(7)	(3,720)
	2,237	3,928
呆壞賬撥備變動：		
於一月一日	3,720	3,720
已確認減值虧	7	—
出售附屬公司	(3,685)	—
不能收回之撇賬額	(35)	—
於十二月三十一日	7	3,720



22. 其他應收款項(續)

本公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他應收款項	388	1,870
呆壞賬撥備	(7)	(35)
	381	1,835
呆壞賬撥備變動：		
於一月一日	35	35
已確認減值虧損	7	—
不能收回之撇賬額	(35)	—
於十二月三十一日	7	35

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

23. 可收回按金

本集團

於二零零五年四月十二日，本集團與第三方訂立股份轉讓協議，以代價30,200,000港元收購上海道勤醫院投資管理有限公司(「道勤醫院」)80%股本權益(「收購事項」)。道勤醫院為於中國成立之有限公司，其成立目的為提供醫院管理服務。於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團已支付部分付款13,780,000港元。

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

收購事項於二零零六年四月二十七日並未完成，本集團已訂立另一份協議以取消收購事項，而要求交易對手於該協議日期起計十五天內歸還該已付款項予本集團。本集團自此並無收取款項。

本公司嘗試採取法律行動收回款項。然而，按法律顧問意見，彼等無法聯絡有關訂約方。本集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度作悉數撥備。

本公司全資附屬公司Noble Congress Limited持有本集團可退回訂金之權益，其於二零一零年十二月二十九日以總代價10,000港元(附註34)出售。



24. 於資產管理公司之存款

本集團

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

本公司接獲通知，該經辦人於中國正處於清算過程中。基於該資料，本公司董事認為該款項的成功可收回性非常低，故於截至二零零六年十二月三十一日止年度作悉數撥備。

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

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，本公司並無自該經辦人收到利息收入。截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，最高未償還結餘同為32,586,000港元。

本公司全資附屬公司Noble Congress Limited持有本集團於資產管理公司存款之權益，其於二零一零年十二月二十九日以總代價10,000港元(附註34)售出。

25. 持作買賣投資

本集團及本公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
在香港上市之股本證券，按公平價值	841	711

26. 銀行結餘及現金

本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行存款及現金	28,573	44,506
初始年期超過三個月之定期存款	—	30,000
	28,573	74,506

本公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行存款及現金	3,111	11,790
初始年期超過三個月之定期存款	—	30,000
	3,111	41,790

財務 報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度



27. 應付一家附屬公司款項

此款項乃無抵押、免息及須應要求償還。

28. 應付一名董事款項

此款項乃無抵押、免息及須應要求償還。

29. 股本

	股數		股本	
	二零一零年 千股	二零零九年 千股	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
每股0.4港元之普通股				
法定				
年初	2,500,000	1,000,000	1,000,000	400,000
於二零零九年十月二十三日增加	—	1,500,000	—	600,000
年末	2,500,000	2,500,000	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足				
年初	773,045	351,384	309,218	140,553
公開發售時發行	—	421,661	—	168,665
年末	773,045	773,045	309,218	309,218

30. 遞延稅項負債

本集團

以下為本年度及過去年度已確認之主要遞延稅項負債及其變動：

	重估投資物業 千港元
於二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	12,723
計入全面收益	1,397
兌換差異	503
於二零一零年十二月三十一日	14,623

於報告期間結算日，本集團尚未動用之稅務虧損約為17,644,000港元(二零零九年：18,620,000港元)可用以抵銷未來溢利。因未能預見未來溢利流量，故並無遞延稅項資產就該等稅項虧損獲確認。該等稅務虧損中，10,294,000港元(二零零九年：無)未確認稅項虧損將於五年內過期，餘下未確認稅務虧損結餘可無限期結轉。

財務 報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度



31. 於附屬公司之權益

本公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本值	44,036	10,001
應收附屬公司款項	93,311	637,710
	137,347	647,711
已確認減值虧損	—	(544,156)
	137,347	103,555

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

鑑於若干附屬公司出現經營虧損，減值虧損參考其估計可收回金額後確認。

本公司於二零零九年及二零一零年十二月三十一日之附屬公司詳情載於附註39。

32. 股份溢價及儲備

本公司

	股價溢價 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	37,978	(198,313)	(160,335)
本年度虧損	—	(11,688)	(11,688)
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	37,978	(210,001)	(172,023)
本年度虧損	—	(5,967)	(5,967)
於二零一零年十二月三十一日	37,978	(215,968)	(177,990)

本公司在兩個年度均無儲備可供分派。

股份溢價賬之應用受香港公司條例第48B條管限。

財務 報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度



33. 本公司權益擁有人應佔虧損

本公司權益擁有人應佔綜合虧損包括約5,967,000港元(二零零九年：11,688,000港元)虧損，於本公司財務報表處理。

上述本公司本年度虧損金額對帳：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本公司財務報表處理之權益擁有人應佔綜合虧損	(5,889)	(11,628)
年內已確認應收附屬公司款項之減值虧損	(78)	(60)
本公司本年度虧損(附註32)	(5,967)	(11,688)

34. 出售一家附屬公司

於二零一零年十二月二十九日，本公司以代價10,000港元出售其一家全資附屬公司Noble Congress Limited全部權益，該公司持有多項非直接投資及本公司若干間接附屬公司。

	千港元
已出售負債淨額：	
其他款項	1,091
已收代價	10
出售所得收益	1,101
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	10

35. 退休福利計劃

本集團為香港所有合資格僱員設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團及僱員分別須按僱員薪金之5%向強積金計劃作出供款。計劃資產與本集團資產獨立分開持有，基金由受託人控制。

本集團於中國之附屬公司遵守適用中國法規，參與有關地方政府機關推行之社會保障計劃。保費由本集團根據中國有關法律規定按僱員薪金之特定比例支付。

於綜合全面收益報表確認之總開支約329,000港元(二零零九年：73,000港元)指本集團按計劃規則訂明之比率或金額支付予該等計劃之供款。

財務 報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度



36. 經營租賃承擔

本集團及本公司作為承租人

於報告期間末，本集團及本公司就不可取消之經營租賃而須於下列期間支付未來最低租金承擔：

本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	2,124	974
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,353	1,088
第五年後	4,613	4,539
	8,090	6,601

應付租金指若干土地及辦公室物業之經營租賃款項。經磋商之租賃為期兩年至五十年，租金最初訂為兩年至五年固定不變，之後固定每兩年至五年調整。

本公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	—	882
第二年至第五年(包括首尾兩年)	—	735
	—	1,617

應付租金指辦公室物業之經營租賃款項。經磋商之租賃為期兩年，租金於兩年內固定不變。

本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入約為15,524,000港元(二零零九：10,596,000港元)。預期物業將持續產生租金收益18%(二零零九年：13%)。所持有全部物業於未來四年已獲租戶承租。

於報告期間末，本集團已與租戶訂立下列未來最低租金付款：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	15,419	14,866
第二年至第五年(包括首尾兩年)	3,855	18,582
	19,274	33,448

財務 報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度



37. 資本承擔

本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已簽約但未於財務報表撥備之 有關購買廠房及設備之資本支出	130	876
已簽約但未於財務報表撥備之 有關建設及開發投資物業之資本開支	42,054	4,886
已簽約但未於財務報表撥備之 有關收購一家附屬公司之資本開支	112,074	—

38. 關連人士交易

主要管理人員之酬金

董事及其他主要管理人員於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度之薪酬詳情，已分別於附註11及12披露。

董事及主要管理人員薪酬乃按個人表現及市場趨勢由薪酬委員會釐定。

應付一名董事款項

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司主席兼非執行董事黃世再先生向本公司附屬公司海豐金麗灣度假村有限公司提供金額為人民幣900,000元(約相當於1,067,000港元)之免息貸款(二零零九年：無)，撥付附屬公司營運資金需要。有關貸款及結欠款項於附註28披露。

其他關連人士交易

自二零一零年二月一日起，本集團以每月租金人民幣28,913元向大中華國際集團(中國)有限公司(「大中華」)租賃辦公室物業，為期兩年。大中華由大中華國際投資集團有限公司(「大中華集團」)全資擁有。本公司主席黃世再先生於一九八零年代創辦大中華集團，現時兼任大中華集團董事會主席。本公司執行董事黃文稀女士亦為大中華之副主席。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團向大中華繳付租金總額約368,000港元(二零零九年：無)；而截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團向大中華繳付之租賃按金約為69,000港元(二零零九年：無)。

財務 報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度



38. 關連人士交易 (續)

其他關連人士交易 (續)

自二零一零年七月一日起，本集團以每月租金人民幣1,300元向深圳市大中華第一太平戴維斯物業管理有限公司(「戴維斯」)租賃停車場，為期一年。戴維斯為大中華集團間接全資擁有。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團向戴維斯繳付租金總額約18,000港元(二零零九年：無)，其中約9,000港元(二零零九年：無)預繳租金。

於二零一零年十二月三十一日，已付大中華之租賃按金約69,000港元(二零零九年：無)及已向戴維斯為預付之租金約9,000港元(二零零九年：無)均為無抵押及免息，已於附註22「其他應收款項」披露。

39. 附屬公司詳情

於二零一零年十二月三十一日本公司附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營業務地點	已發行股本/ 註冊資本	本公司所持已 發行股本/ 註冊資本 面值之比例		主要業務
			直接 %	間接 %	
大通資本有限公司	香港	1股每股面值1港元 之普通股	100	—	物業投資
中國滙通集團有限公司	香港	1股每股面值1港元 之普通股	100	—	投資控股
金麗灣旅遊發展有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元之普通股	—	100	投資控股
海豐金麗灣度假村有限公司	中國	8,582,429美元	—	100	經營渡假村業務
滙通天下金融控股有限公司	香港	10,000,000股 每股面值1港元 之普通股	100	—	不活動
滙通基金有限公司	香港	10,000,000股 每股面值1港元 之普通股	—	100	不活動
中國滙通證券有限公司	香港	10,000,000股 每股面值1港元 之普通股	—	100	不活動
滙通天下控股(中國)有限公司#	中國	34,035,660港元	100	—	投資控股
滙通天下控股(天津)有限公司#	中國	人民幣2,000,000元	—	99.9	不活動

本集團之新設附屬公司

於本年底或年內任何時間，概無附屬公司擁有任何債務證券。

財務 報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度



39. 附屬公司詳情(續)

於二零零九年十二月三十一日本公司附屬公司詳情如下：

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

財務 報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度



39. 附屬公司詳情(續)

於二零零九年十二月三十一日本公司附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營業務地點	已發行股本/ 註冊資本	本公司所持已 發行股本/ 註冊資本 面值之比例		主要業務
			直接 %	間接 %	
Sincere Leader Limited	英屬處女群島*	1股每股面值1美元 之普通股	—	100	不活動
True Leader International Limited	英屬處女群島*	1股每股面值1美元 之普通股	—	100	不活動
富悅國際投資有限公司	香港	6,160,000股 每股面值1美元 之普通股	—	100	物業投資
穎迦有限公司	香港	2股每股面值1港元 之普通股	—	100	不活動
Grand Noble Group Limited	英屬處女群島/ 中國	2股每股面值1美元 之普通股	—	100	物業投資
金麗灣旅遊發展有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元之普通股	—	100	投資控股
海豐金麗灣度假村有限公司#	中國	7,292,429美元	—	100	經營度假村業務
滙通天下金融控股有限公司#	香港	10,000,000股 每股面值1港元 之普通股	100	—	不活動
滙通基金有限公司#	香港	10,000,000股 每股面值1港元 之普通股	—	100	不活動
中國滙通證券有限公司#	香港	10,000,000股 每股面值1港元 之普通股	—	100	不活動

* 此等公司並無固定主要營業地點。

本集團之新設附屬公司

於本年底或年內任何時間，概無附屬公司擁有任何債務證券。

五年 財務摘要



	截至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	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
業績					
營業額	15,524	10,596	11,874	—	126,137
年度虧損	(5,182)	(2,763)	(13,026)	(5,721)	(326,802)

	於十二月三十一日				
	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
資產及負債					
資產總值	183,828	175,330	41,225	6,097	629
負債總值	(37,847)	(29,772)	(61,713)	(13,559)	(2,640)
資產(負債)淨值	145,981	145,558	(20,488)	(7,462)	(2,011)

於二零一零年十二月三十一日 之主要投資物業



地點	種類	租賃年期
中國 廣東省 汕尾市 海豐縣 鮎門鎮 百安半島 金麗灣度假村	度假村	中期