



**DAIDO**

Stock Code 股份代號 : 00544

大同集團有限公司

**DAIDO**

**Group Limited** Annual Report  
年報 2009

# 目 錄

|          | 頁次 |
|----------|----|
| 公司資料     | 2  |
| 主席報告書    | 3  |
| 管理層討論與分析 | 4  |
| 本公司董事    | 9  |
| 董事會報告書   | 11 |
| 企業管治報告   | 17 |
| 獨立核數師報告書 | 28 |
| 綜合全面收益報表 | 30 |
| 綜合財務狀況表  | 31 |
| 綜合權益變動表  | 33 |
| 綜合現金流量表  | 34 |
| 綜合財務報表附註 | 35 |
| 財務概要     | 75 |
| 投資物業之詳情  | 76 |

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

歐達威先生(行政總裁)

蔡啟昇先生

何漢忠先生

鄧子文先生

### 非執行董事

馮華高先生(主席)

### 獨立非執行董事

馮少杰先生

梁志雄先生

謝遠明先生

## 委員會

### 審核委員會

梁志雄先生(主席)

馮少杰先生

謝遠明先生

### 薪酬委員會

馮少杰先生(主席)

梁志雄先生

謝遠明先生

### 提名委員會

謝遠明先生(主席)

馮少杰先生

梁志雄先生

## 公司秘書

蔡啟昇先生

## 股份代號

00544

## 網址

[www.irasia.com/listco/hk/daido/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/daido/index.htm)

[www.daidohk.com](http://www.daidohk.com)

## 註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

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

19樓1906室

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

金鐘道88號

太古廣場一座35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

星展銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

南洋商業銀行有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

## 香港股份登記及過戶分處

聯合證券登記有限公司

香港灣仔

駱克道33號中央廣場

福利商業中心

18樓

# 主席報告書

本人謹代表董事會欣然宣布，本集團截至二零零九年十二月三十一日止財政年度錄得虧損淨額約6,000,000港元，而去年則錄得虧損淨額約110,000,000港元。

一如大部分其他公司，本集團之業務於二零零九年並非一帆風順，特別是上半年受到二零零八年下半年衝擊全球之金融海嘯不利影響，導致往後經濟衰退仍然持續。

香港經濟於二零零八年第二季開始衰退，直至二零零九年第二季仍然萎縮，而全球主要經濟體系於二零零九年上半年亦陷入衰退。

面對不利經濟環境，本集團之核心業務冷凍倉庫及相關服務業務於二零零九年繼續表現穩定，實有賴於本集團穩固基礎及業內聲譽，加上管理層實施決策，將部分現有非低溫倉庫改裝為相對非低溫倉庫需求較為殷切且邊際利潤較高之低溫儲存設施。

二零零九年下半年經濟復甦，令香港消費者信心增加，預期本地冷凍食品之消費將會繼續增長，有望帶動本集團來年之冷凍倉庫業務。

本集團於澳門擁有少數權益之酒店度假村綜合項目業務在逆境下表現仍有所提升。由於實施節約成本措施以及翻新和重建工程正在動工，加上區內旅遊業逐步復甦，本人深信此項投資將於來年有所改善，為股東帶來長遠價值。

管理層將繼續審慎管理本集團現有業務，並開拓其他可增加盈利之商機。

最後，本人謹此就各客戶及股東一直對本集團大力支持向彼等致謝。本人亦謹此就全體員工所付出辛勤努力及竭誠工作向彼等致謝。

主席  
馮華高

香港，二零一零年三月三十一日

# 管理層討論與分析

## 整體業績

截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，本集團之營業總額約為155,000,000港元，較上一財政年度約169,000,000港元減少8%。本公司擁有人應佔虧損約為6,000,000港元，上一年度則錄得虧損約110,000,000港元。上年度虧損主要來自可供出售投資之減值虧損約49,000,000港元及給予一家被投資公司貸款之調整約61,000,000港元。每股虧損為0.72港仙，而二零零八年則錄得每股虧損13.18港仙。

本集團之主要業務為經營冷凍倉庫及相關服務、物業投資及投資控股。

## 業務回顧

### 冷凍倉庫及相關服務

由於本年度下半年之股市及樓市大幅改善，加上經濟逐步復甦，都提高及刺激消費者對冷凍食品之信心及需求，繼而刺激食品分銷商對冷凍倉庫之需求，故於二零零九財政年度，本集團之核心業務冷凍倉庫及相關服務業務表現穩定。

根據尼爾森(Nielsen)於二零零九年十一月發表之信心報告，二零零九年第三季之香港消費者信心指數(「消費者信心指數」)為93點，較上一季躍升14點，升幅為所調查54個市場中最大。

根據尼爾森於二零一零年一月發表之另一份報告，消費者信心指數於第四季再上升7點至100點，升幅亦為所調查29個市場中最大。

由於低溫倉庫需求較為殷切及邊際利潤較高，管理層的決策措施為將部分非低溫倉庫改裝為低溫倉庫，令整體使用率有所上升，反映有關決策發揮成效。

改裝工程已分期進行，部分工程已於二零零九年初竣工，餘下工程亦已於二零零九年七月完成。

與此同時，由於食品批發商(進口商及供應商)積極增加存貨，以應付緊隨經濟復甦而來之預期通脹所引致預計食品價格上漲，故於本年度下半年，該等批發商對冷凍倉庫之需求較上半年殷切。

根據香港政府統計處(「統計處」)最近期公佈之統計數據，自二零零九年九月起，綜合消費物價指數(「消費物價指數」)於上月見底後回升。

消費物價指數之按年變動由二零零九年八月之低位負1.6%逐步回升至十二月之正1.3%，導致全年錄得年度增長0.5%。

統計處表示，綜合消費物價指數於二零零九年錄得按年增加，主要由於食品價格及私人房屋租金上升。

物流服務業務為本集團大部分冷凍倉庫之客戶提供服務，該項業務於年初數月受經濟衰退衝擊後，於本年度下半年亦已有所改善。

# 管理層討論與分析

## 業務回顧(續)

### 冷凍倉庫及相關服務(續)

本集團生產分別可食用之食用冰粒及用於建築之工業條冰。於本年度該產品銷售表現下跌，由於在香港的建築項目仍然停滯不前。

由於餐飲業於每年下半年之需求較大，故該期間之冰粒銷售額一般較為理想。然而，工業條冰之需求一般取決於建築活動。

## 投資

就本集團投資而言，於澳門之酒店度假村綜合項目業務由於經營環境欠佳而繼續錄得虧損。

全球經濟衰退於二零零八年衝擊世界各地，於二零零九年上半年仍然持續，導致抵境旅客人數減少，因而顯示澳門旅遊業不景。

澳門統計暨普查局之數據顯示，二零零九年之抵境旅客約為21,750,000人，較去年急跌5.1%。

此外，內地政府機關自二零零八年五月起收緊對內地旅客之旅遊限制，其後於二零零九年，來自中國內地之旅客人數較二零零八年減少5.4%至約10,990,000人，佔年內抵境旅客總人數之49.6%。

東南亞旅客為本集團酒店之主要顧客，人數由去年約1,470,000人減少8.6%至二零零九年約1,340,000人，原因為東南亞地區亦受全球經濟逆境影響。於二零零九年，東南亞旅客佔澳門抵境旅客總數約6.2%。

旅客減少導致澳門酒店及度假村供應過剩情況加劇，致使市場營運商之間競爭更為激烈。

澳門統計暨普查局之數據顯示，酒店業之可供使用客房總數於二零零九年底為19,216間，較二零零八年17,490間增加約10%。此外，澳門賭桌總數於二零零九年底為4,770張，較二零零八年4,017張增加18.7%。

然而，由於澳門旅遊業隨經濟逐步復甦，加上酒店管理層因應不利經營環境而採取節約成本措施帶來之正面影響，該項投資經營虧損於本年度下半年開始收窄。

根據為改善該投資營運表現所訂立策略，酒店管理層就集酒店、娛樂場、配套設施及停車場於一身之酒店度假村綜合項目，進行較大翻新及重建工程。作為翻新工程一環，娛樂場已遷至酒店大樓。

酒店管理層計劃檢討於酒店度假村綜合項目業務中注入新的元素，並翻新四座大樓，以加強在酒店業的競爭優勢。

# 管理層討論與分析

## 資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團為數約3,500,000港元(二零零八年：3,500,000港元)之銀行融資以3,500,000港元(二零零八年：3,500,000港元)之銀行存款作抵押。於二零零九年十二月三十一日，該已利用之金額約為3,100,000港元(二零零八年：3,100,000港元)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團為數約65,000,000港元(二零零八年：約65,000,000港元)之銀行存款已抵押予一家銀行，該銀行就相等於租賃協議項下本集團應付之12個月租金之款項向兩名業主作出銀行擔保。

## 流動資金與財務資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為161,000,000港元(二零零八年：約109,000,000港元)。有關增幅主要由於二零零九年八月根據配售及認購安排而發行新股份所得款項淨額為55,000,000港元所致。資產負債比率以非流動借貸除以本公司擁有人應佔權益計算，於二零零九年十二月三十一日為18%(二零零八年：21%)。

本集團之貨幣資產及負債主要以港元列值。董事認為本集團承擔之匯率風險低微。

於本年度，本集團以內部產生之現金為主要資本開支撥支。

## 股本結構

於二零零八年十二月三十一日，本公司已發行股本總額為41,680,000港元，分為4,168,000,000股每股面值0.01港元之普通股。

於二零零九年八月十四日，本公司訂立股份配售及認購安排，就配售及認購830,000,000股每股面值0.068港元之股份。是項股份配售及認購安排已分別於二零零九年八月二十日及二零零九年八月二十四日完成，而所得款項淨額為55,000,000港元，該筆款項將用作一般營運資金。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零零九年八月十四日及二零零九年八月二十四日之公告。

於二零零九年十一月二十四日，本公司股本中每五股每股面值0.01港元之已發行及未發行現有股份合併為一股面值0.05港元之合併股份(「股份合併」)。於股份合併完成後，於二零零九年十二月十八日，透過註銷繳足股本(註銷金額為每股已發行合併股份0.04港元)，每股已發行合併股份之面值由0.05港元削減至0.01港元(「股本削減」)，以及因股本削減而於本公司賬目產生之進賬計入本公司之股本儲備賬(統稱「股本重組」)。

股本重組於二零零九年十一月二十三日獲股東批准。有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零零九年十月二十一日、二零零九年十一月二十三日、二零零九年十二月二日及二零零九年十二月十八日之公告以及本公司日期為二零零九年十月二十九日之通函。

於二零零九年十二月三十一日，由於進行股份配售及認購安排和股本重組，故本公司之已發行股本總額為9,996,000港元，分為999,600,000股(經二零零九年十一月二十四日生效之股份合併作出調整)每股面值0.01港元(經二零零九年十二月十八日生效之股本削減作出調整)之普通股。

# 管理層討論與分析

## 僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，本集團於香港之僱員總數為279人(二零零八年十二月三十一日：266人)。本集團每年檢討酬金，除基本薪金外，本集團亦會為員工提供各種福利，包括發放酌情花紅、強制性公積金及專業指導／培訓資助。

## 展望

展望未來，全球主要經濟及本地經濟已從二零零八年之衰退中逐步復甦，於二零零九年初數月，全球金融海嘯所帶來不利影響已大致消失，故管理層對本集團來年業務前景大致樂觀。

然而，本集團預期，多種挑戰將迎面而來，特別是經營成本壓力上升。

## 冷凍倉庫及相關服務

由於香港經濟現正逐步復甦，故管理層對本集團核心業務冷凍倉庫業務前景抱樂觀態度。

改善經濟的狀況，特別是勞工市場較為強勁，加上資產價格上升帶來正面財富效應，均可繼續鞏固消費者信心，提升冷凍食品需求，繼而提升冷凍倉庫需求。

截至二零零九年六月止三個月，香港經濟按季增長後，長達四季之衰退技術上已結束。自此，經濟持續增長，實際上於二零零九年第四季，本地生產總值(「本地生產總值」)較上一年增加2.6%，於五個季度內，首次錄得按年正數增長。隨著經濟復甦，失業狀況逐步改善，於二零零九年底回落至4.9%，自二零零九年初以來首次低於5%水平。

此外，預期通脹隨經濟復甦加劇，可能導致食品批發商更積極增加存貨，以於未來應付預期食品價格上揚，進一步推動對本集團冷凍倉庫服務之需求。

鑑於對本集團所提供服務之需求增加，管理層有信心，本集團之冷凍儲存設施來年可維持高使用率。

然而，本年度電費、員工成本及其他經營成本增加，可能加重冷凍倉庫業務邊際利潤之壓力。

由於多項大型公共基建項目之建築工程均已展開，預期歷時數年，故工業條冰之市場前景維持樂觀。例如，港珠澳大橋之建築工程已於二零零九年十二月展開，預期於二零一六年前竣工。啟德新郵輪碼頭之建築工程亦已於二零零九年十二月展開，廣深港高速鐵路等其他大型基建項目之建築工程亦預期於未來數年展開。政府決定加快舊區重建工程，亦有利於工業條冰需求。

此外，由於本集團與其唯一買家訂立協議，據此，買家承諾每年向本集團採購若干數量冰粒，故冰粒業務預期維持穩定。

# 管理層討論與分析

## 展望(續)

### 投資

由於本地旅遊業有初步復甦跡象，故本集團預期於澳門之酒店度假村綜合項目業務有進一步改善。

澳門統計暨普查局之資料顯示，於二零零九年十二月，抵境旅客總人數按年增加6.7%至2,035,857人，內地旅客按年躍升17.8%至1,010,689人。

於二零一零年一月，抵境旅客總人數持續回升，按年額外增加6.8%至2,046,556人。同月，來自中國內地之旅客自去年同月急增18.9%至1,131,660人。

此外，酒店度假村綜合項目之翻新及重建工程將有助擴大業務範圍，節省經營成本及增加收入。

於二零一零年二月十一日，本集團與第三方訂立協議，以出售九龍紅磡紅磡商業中心之投資物業，總代價20,000,000港元。

本集團亦預期於有關交易完成時錄得投資物業之公平值正面變動，有關交易將自該協議日期起計十二個月內進行。買家已獲授該等投資物業之許可証，而每月許可費為45,000港元或每月淨營業額50%(以較高者為準)，自二零一零年二月十一日起為期十二個月，或直至有關交易完成為止(以較早者為準)。

本集團相信，出售該等投資物業符合本集團及其股東整體利益，將有助增加本集團流動資金。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一零年二月十一日之公告。

管理層將繼續鞏固其主要業務，並藉開拓新商機加快業務增長，以為股東帶來最大價值。本集團對未來充滿信心，並已作好準備迎接二零一零年之新挑戰。

## 本公司董事

**馮華高先生**，現年48歲，於二零零三年十月加入本集團，出任本公司執行董事兼行政總裁。彼於二零零四年四月獲委任為本公司副主席及後於二零零六年八月獲委任為本公司主席及授權代表。於二零零九年九月，馮先生由執行董事調任為非執行董事，並辭任行政總裁兼授權代表，惟仍留任為本公司主席，帶領董事會。馮先生在業務拓展、企業管理及預算監控領域積逾20年經驗。彼曾於英國接受教育，並於香港、中國內地及其他亞太地區多個國家出任多個管理階層職位。

**歐達威先生**，現年37歲，於二零零九年九月加入本集團，出任本公司執行董事兼行政總裁。彼亦出任本公司若干附屬公司之董事及專責一切日常企業管理事宜。歐先生畢業於加拿大安大略省Lakehead University，獲頒工商管理學士學位，其後於香港科技大學取得工商管理碩士學位。彼於資訊科技與電子商務業務，以及於主題公園及度假村項目發展積逾8年經驗。

**蔡啟昇先生**，現年46歲，於一九九八年六月加入本集團。蔡先生現時出任本公司財務總監兼公司秘書及本公司若干附屬公司之董事。彼分別於二零零九年八月及二零零九年九月獲委任為本公司執行董事及授權代表。彼專責本集團之財務及會計職務。蔡先生為特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼為執業會計師，於核數、會計及投資銀行等方面積逾20年工作經驗。

**何漢忠先生**，現年55歲，於二零零九年十一月獲委任為本公司執行董事，亦出任為本公司若干附屬公司之董事。何先生於旅遊業及顧問服務積逾20年經驗，且為高層管理人員。

**鄧子文先生**，現年44歲，於二零零三年八月加入本集團，出任本公司執行董事兼授權代表，亦出任為本公司若干附屬公司之董事。鄧先生於電訊業及金屬產品製造業積逾20年業務管理經驗。

**馮少杰先生**，現年66歲，於二零零九年八月加入本集團，出任本公司獨立非執行董事。彼亦分別為本公司薪酬委員會主席兼審核委員會及提名委員會成員。馮先生於一家本地銀行任職20年，以及於銀行、金融、投資及證券方面積逾30年經驗。現時彼為金輝亞太投資有限公司之董事，該公司於香港提供黃金／銀之貿易。

## 本公司董事

**梁志雄先生**，現年54歲，於二零零三年九月加入本集團，出任本公司獨立非執行董事。彼亦分別為本公司審核委員會主席兼提名委員會及薪酬委員會成員。梁先生於一九七六年開始會計師行業專業訓練，現為多個國際會計師公會之成員。彼為香港執業會計師及擔任毛雲翔會計師行有限公司之董事。梁先生亦為香港聯合交易所有限公司上市公司多金控股有限公司及泰潤國際投資有限公司之獨立非執行董事。

**謝遠明先生**，現年42歲，於二零零三年八月加入本集團，出任本公司獨立非執行董事。彼亦分別為本公司提名委員會主席兼審核委員會及薪酬委員會成員。謝先生為董吳謝香律師事務所之合夥人。彼持有香港大學法律榮譽學士學位，於一九九三年獲香港最高法院確認為律師。謝先生亦為香港中小型企業商會知識產權委員會副主席、香港人壽保險從業員協會有限公司及環保慈善基金有限公司之法律顧問。自二零零八年四月三十日起，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.51(2)(s)條項下有關謝先生之情況有所變動，有關詳情於本公司日期為二零一零年三月十二日之公告披露。

### 董事資料變動披露

根據上市規則第13.51B(1)項及第13.51B(3)項，除於本年報第9至第10頁列出之董事履歷詳情及於第52頁列出之董事酬金的變動外，並無其他董事資料變動。

# 董事會報告書

董事會謹此呈報本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司。各主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註37(i)。

## 業績及分派

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績載於第30頁之綜合全面收益報表。

董事不建議派發本年度之股息。

## 儲備

年內本集團儲備之變動詳情載於第33頁之綜合權益變動表。

## 投資物業

年內本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註12。

## 物業、廠房及設備

年內本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註13。

## 股本

本公司股本之詳情載於綜合財務報表附註24。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於年內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 本公司可供分派儲備

於二零零九年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括繳入盈餘84,239,000港元(二零零八年：84,239,000港元)以及保留溢利6,591,000港元(二零零八年：1,406,000港元)。

本公司可供分派儲備詳情載於綜合財務報表附註37(ii)。

# 董事會報告書

## 董事

公司於年內及截至本報告日期之董事如下：

### 執行董事

|             |                  |
|-------------|------------------|
| 歐達威先生(行政總裁) | (於二零零九年九月十五日獲委任) |
| 蔡啟昇先生       | (於二零零九年八月十三日獲委任) |
| 何漢忠先生       | (於二零零九年十一月二日獲委任) |
| 鄧子文先生       |                  |

### 非執行董事

|           |                 |
|-----------|-----------------|
| 馮華高先生(主席) | (於二零零九年九月十五日調任) |
|-----------|-----------------|

### 獨立非執行董事

|       |                  |
|-------|------------------|
| 馮少杰先生 | (於二零零九年八月十三日獲委任) |
| 梁志雄先生 |                  |
| 梁子風先生 | (於二零零九年八月十三日辭任)  |
| 謝遠明先生 |                  |

梁子風先生於二零零九年八月十三日辭任本公司獨立非執行董事。同日，馮少杰先生獲本公司董事會委任為獨立非執行董事，以填補董事會臨時空缺。根據本公司之公司細則第86(2)條，馮少杰先生已在本公司於二零零九年十一月二十三日舉行之股東特別大會上告退及願意且已於會上獲重選連任。

蔡啟昇先生於二零零九年八月十三日獲本公司董事會委任為執行董事。根據本公司之公司細則第86(2)條，蔡啟昇先生將於本公司下屆股東週年大會告退，並符合資格且擬於會上應選連任。

馮華高先生於二零零九年九月十五日由本公司執行董事調任為非執行董事，並辭任本公司行政總裁兼授權代表，惟仍留任為本公司主席。同日，歐達威先生獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。根據本公司之公司細則第86(2)條，歐達威先生將於本公司下屆股東週年大會告退，並符合資格且擬於會上應選連任。

何漢忠先生於二零零九年十一月二日獲本公司董事會委任為執行董事。根據本公司之公司細則第86(2)條，何漢忠先生將於本公司下屆股東週年大會告退，並符合資格且擬於會上應選連任。

根據本公司之公司細則第87條，馮華高先生及謝遠明先生將輪席告退，而彼等均符合資格且擬於應屆股東週年大會上應選連任。

全體董事須根據本公司之公司細則輪席告退。各獨立非執行董事的任期為一年，其後將繼續生效，除非及直至任何一方向另一方發出不少於三個月之通知終止合約為止，惟彼等亦須根據本公司之公司細則輪席告退及應選連任。

擬於應屆股東週年大會應選連任之董事，概無與本集團訂立如不作出任何賠償(法定賠償除外)則不得於一年內由本集團終止之服務合約。

# 董事會報告書

## 董事之權益

於二零零九年十二月三十一日，本公司董事、主要行政人員及彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其任何聯屬公司(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須列入本公司所存置登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註25。

於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日並無尚未行使購股權，而年內亦無根據購股權計劃授出購股權。

## 購買股份或債券之安排

除上述購股權計劃外，本公司或其任何附屬公司概無於年內任何時間訂立任何安排，使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

# 董事會報告書

## 主要股東之權益

於二零零九年十二月三十一日，據本公司董事或主要行政人員所深知，除本公司董事或主要行政人員外，下列人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置登記冊之權益或淡倉：

主要股東於本公司股份及相關股份中之好倉：

| 股東名稱／姓名   | 身份      | 所持股份數目      | 所持相關股份數目   | 佔已發行股本總數百分比 |
|---|---------|-------------|------------|-------------|
| Ever Achieve Enterprises Limited <sup>(附註1)</sup> | 實益擁有人   | 202,323,133 | —          | 20.24%      |
| Bingo Chance Limited <sup>(附註2)</sup>             | 實益擁有人   | 140,000,000 | —          | 14.01%      |
| Elite Plan Investments Limited <sup>(附註2)</sup>   | 受控制法團權益 | 140,000,000 | —          | 14.01%      |
| Wulglar Wai Wan <sup>(附註2)</sup>                  | 受控制法團權益 | 140,000,000 | —          | 14.01%      |
| Equity Capital Group Limited <sup>(附註3)</sup>     | 實益擁有人   | 62,323,132  | —          | 6.23%       |
| 蘇耀明 <sup>(附註3)</sup>                              | 受控制法團權益 | 62,323,132  | —          | 6.23%       |
| 林鳳儀 <sup>(附註3)</sup>                              | 配偶權益    | 62,323,132  | —          | 6.23%       |
| Ever Apollo Limited <sup>(附註4)</sup>              | 實益擁有人   | 14,788,000  | 42,068,965 | 5.69%       |
| 馮浩森 <sup>(附註4)</sup>                              | 受控制法團權益 | 14,788,000  | 42,068,965 | 5.69%       |
| 王家美 <sup>(附註4)</sup>                              | 配偶權益    | 14,788,000  | 42,068,965 | 5.69%       |

附註：

1. Ever Achieve Enterprises Limited全部已發行股本由鍾召培先生、符杏鸞女士、李筠女士及袁健榮先生以相同持股量擁有。
2. Wulglar Wai Wan為Bingo Chance Limited及Elite Plan Investments Limited之唯一最終實益擁有人。根據證券及期貨條例，彼被視為於Bingo Chance Limited持有之140,000,000股股份中擁有權益。Wulglar Wai Wan為本公司執行董事何漢忠先生之姊。
3. 蘇耀明先生為Equity Capital Group Limited之唯一實益擁有人。根據證券及期貨條例，彼及彼之配偶林鳳儀女士各自被視為於Equity Capital Group Limited持有之62,323,132股股份中擁有權益。
4. 除於14,788,000股股份之權益外，根據證券及期貨條例，Ever Apollo Limited亦就因行使可換股債券所附兌換權後須向其配發及發行之42,068,965股股份而被視為於本公司股本中擁有權益。馮浩森先生為Ever Apollo Limited之唯一實益擁有人。根據證券及期貨條例，彼及彼之配偶王家美女士各自被視為於Ever Apollo Limited持有之股份中擁有權益。

# 董事會報告書

## 主要股東之權益(續)

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概不知悉有任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條登記於本公司須存置登記冊之權益或淡倉。

## 董事之重大合約權益

本公司董事於本公司或其任何附屬公司所訂立而於年結日或年內任何時間均屬有效之其他重大合約中，概無直接或間接擁有重大權益。

## 主要客戶及供應商

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶之應佔營業額合共佔本集團總營業額約48%，而本集團最大客戶之應佔營業額則佔本集團總營業額約20%。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團五大供應商之應佔採購額合共佔本集團總採購額約60%，而本集團最大供應商之應佔採購額則佔本集團總採購額約28%。

本公司董事、彼之聯繫人士或就董事所知擁有本公司股本5%以上之股東，於年內任何時間概無在本集團五大供應商或客戶中擁有任何權益。

## 薪酬政策

管理層已根據本集團僱員的功過、資歷及能力而釐訂薪酬政策。

薪酬委員會根據本公司的經營業績、個人表現及可比較市場統計資料而決定本公司董事薪酬。

## 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例均無優先購買權之條文，規定本公司須向現有股東按比例發售新股份。

## 企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治常規。本公司所採納企業管治常規之資料載於第17至第27頁之「企業管治報告」。

## 充足公眾持股量

本公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度內一直維持充足公眾持股量。

# 董事會報告書

## 委任獨立非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則第3.13條發出確認其獨立性的年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立。

## 核數師

本公司將於應屆股東週年大會提呈決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

代表董事會

主席

馮華高

香港，二零一零年三月三十一日

# 企業管治報告

董事會(「董事會」)致力於維持企業管治守則、慣例及程序，確保本公司管理符合股東最佳長遠利益，並促進本公司持續發展。本公司企業管治原則強調董事會之質素、穩健之內部監控、透明度及向全體股東問責。因此，董事會自二零零六年起引入內部監控行動計劃，以便有系統地審閱不同部門之工作程序及開發綜合系統以促進本集團之內部監控。

本公司亦於截至二零零九年十二月三十一日止年度全年應用並遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之企業管治常規守則(「企業管治常規守則」)項下守則條文及若干建議最佳常規之原則，惟「委任、重選及罷免」及「主席及行政總裁」兩段所述偏離情況除外。

為本公司之持續發展，董事會及高級管理層將繼續監控本公司之企業管治常規，以確保日常業務及決策過程受到適當及審慎規管。

## 企業管治架構

董事會有責任落實本公司適當之企業管治架構。董事會主要負責領導及監控本公司之工作，並監察本集團之業務、策略決定及表現。董事會旗下目前有三個委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。所有此等委員會均根據其各自之職權範圍履行其獨有之職能，並協助董事會監管高級管理層之若干職能。

## 董事會

### 董事會之組成

截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至本年報日期，董事會之成員為：

#### 執行董事

|       |                        |
|-------|------------------------|
| 歐達威先生 | (亦於二零零九年九月十五日獲委任為行政總裁) |
| 蔡啟昇先生 | (於二零零九年八月十三日獲委任)       |
| 何漢忠先生 | (於二零零九年十一月二日獲委任)       |
| 鄧子文先生 |                        |

#### 非執行董事

|           |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| 馮華高先生(主席) | (於二零零九年九月十五日由執行董事調任為非執行董事，並辭任行政總裁) |
|-----------|------------------------------------|

#### 獨立非執行董事

|       |                  |
|-------|------------------|
| 馮少杰先生 | (於二零零九年八月十三日獲委任) |
| 梁志雄先生 |                  |
| 梁子風先生 | (於二零零九年八月十三日辭任)  |
| 謝遠明先生 |                  |

# 企業管治報告

## 董事會(續)

### 董事會之組成(續)

全體董事之履歷詳情及彼此之關係載於本年報第9至第10頁「本公司董事」一節。

就本公司所知，董事之間(尤其本公司主席與行政總裁之間)並無財務、業務、家族或其他重大／相關之關係。

### 獨立非執行董事

根據上市規則第3.10(1)及3.10(2)條，本公司已委任三名獨立非執行董事，其中梁志雄先生為香港執業會計師(於香港執業)。彼自一九七六年開始其專業會計訓練，現時為多個國際會計師公會之會員。

獨立非執行董事積極參與董事會會議，參與發展策略及政策，以及就各方面事宜作出明智之判斷。彼等將於潛在利益衝突出現時主持大局。彼等亦為各董事委員會成員，並投入足夠時間和盡心關注本公司的事務。因此，董事會認為現時之董事會規模對目前之營運而言屬足夠。

本公司已收到獨立非執行董事各自按上市規則第3.13條規定所發出有關其獨立性之確認書。根據該等確認，本公司認為馮少杰先生、梁志雄先生及謝遠明先生均屬獨立。

### 董事會之角色及功能

董事會負責批准及監察業務計劃、評估本集團之表現及監督管理層。董事會亦專注於整體策略及政策，尤其關注本集團之業務發展及財務表現。

董事會將經營本集團日常業務及管理工作之權力及責任委託予執行董事及高級管理層處理，惟保留若干特定責任予董事委員會。董事會保留本集團長遠策略、內部監控、年度及半年財務業績以及股東通訊等若干主要事宜以供其審批。董事會之決定均透過有出席董事會會議之執行董事傳達至管理層。

於董事會將其管理職能若干方面轉授予管理層時，則其已同時就有關管理層之權力給予清晰指引，特別是在何種情況下可施行權力。除非相關委員會職權範圍另有規定，否則董事會仍保留最終決策權。

# 企業管治報告

## 董事會(續)

### 董事會會議及董事會常規

董事會每年定期舉行四次董事會會議，以檢討本集團之財務及營運表現。董事之出席率詳情如下：

#### 定期會議 之出席率

#### 執行董事

|       |                        |     |
|-------|------------------------|-----|
| 歐達威先生 | (亦於二零零九年九月十五日獲委任為行政總裁) | 1/1 |
| 蔡啟昇先生 | (於二零零九年八月十三日獲委任)       | 1/1 |
| 何漢忠先生 | (於二零零九年十一月二日獲委任)       | 0/1 |
| 鄧子文先生 |                        | 4/4 |

#### 非執行董事

|       |                                    |     |
|-------|------------------------------------|-----|
| 馮華高先生 | (於二零零九年九月十五日由執行董事調任為非執行董事，並辭任行政總裁) | 4/4 |
|-------|------------------------------------|-----|

#### 獨立非執行董事

|       |                  |     |
|-------|------------------|-----|
| 馮少杰先生 | (於二零零九年八月十三日獲委任) | 1/1 |
| 梁志雄先生 |                  | 4/4 |
| 梁子風先生 | (於二零零九年八月十三日辭任)  | 3/3 |
| 謝遠明先生 |                  | 4/4 |

除本年度董事會定期會議外，倘個別事宜需要董事會作出決定，董事會亦會於其他情況下召開會議。就董事會所有定期會議而言，全體董事均獲最少十四日通知，倘全體董事認為適合且必需，則彼等可將討論事項納入議程。董事將於會議召開前最少三日收悉議程之詳情，並將於會議後之合理時限內收悉會議紀錄。

此外，為促進決策過程，董事可自由向管理層查詢及索取進一步資料。倘董事提出疑問，管理層有責任及時且盡可能全面回應。董事亦可於適當情況下尋求獨立專業意見，以履行彼等對本公司之職責，費用由本公司支付。所有董事可不受限制地要求公司秘書提供意見及服務，而公司秘書的職責為確保董事會收取適當及適時資訊，以作出決策，並確保董事會程序獲得遵從。公司秘書亦有責任確保有關人士遵守董事會會議之程序，以及就與有否遵守董事會會議程序有關之事宜向董事會提供意見。此外，公司秘書準備所有董事會會議之會議紀錄、記錄曾討論之事宜及作出之決定。倘任何董事給予合理通知，會議紀錄將於任何合理時間公開予董事查閱。

倘主要股東或董事在董事會將考慮之事項中存在利益衝突，須舉行董事會會議以處理該事項，而在董事會認為適合之情況下，於該事項並無重大利益之獨立非執行董事將出席會議，以處理有關事宜。除上市規則准許之例外情況外，在任何所提呈董事會決議案中擁有重大權益之任何董事或其聯繫人士，均不得計入有關董事會會議之法定人數，亦不得就有關董事會決議案表決。

# 企業管治報告

## 董事會(續)

### 持續專業發展

公司秘書負責向董事會提供有關管治及規管事宜之最新消息。

本公司將按新委任董事之個人需要給予能配合其需要之資料，當中包括介紹本集團之業務、向彼等講解彼等之職責及職務，以及其他監管規定。董事會定期獲知會有關管理層策略計劃、業務範疇、財政目標、計劃及行動之最新消息。

### 董事及高級職員之責任

本公司已安排適當保險，為董事在公司事務中可能產生之責任提供保障，此做法符合企業管治常規守則之建議最佳常規。投保範圍乃每年進行檢討。

### 委任、重選及罷免

本公司各執行董事並無與本公司訂立服務合約。

根據守則條文第A.4.1條，非執行董事之委任應有指定任期。儘管本公司非執行董事馮華高先生與本公司並無就指定任期訂立服務合約，惟彼須根據本公司之公司細則輪席告退及應選連任。

本公司之各獨立非執行董事已訂立初步為期一年之服務合約，此後該合約將繼續生效，除非及直至任何一方向另一方發出不少於三個月之通知終止合約為止，惟彼等亦須根據本公司之公司細則輪席告退及應選連任，以遵守守則條文第A.4.1條。

根據本公司之公司細則，任何為填補臨時空缺而被委任之董事，須在接受委任後之首次股東大會上接受股東選舉，及每名董事(包括有指定任期之董事)須至少每三年輪席退任一次，以遵守守則條文第A.4.2條。

### 主席及行政總裁

根據企業管治常規守則規定，本公司之主席及行政總裁須職權分立，以確保適當之權力平衡、加強問責性及提升董事會獨立決策之職權。主席肩負行政責任，在制定政策及業務方向上領導董事會。主席確保董事會有效運作和履行其責任，並且須確保董事會及時討論所有主要及合適之事宜。

馮華高先生於二零零三年十月獲委任為本公司執行董事兼行政總裁，並於二零零六年八月成為本公司主席，負責管理董事會及本集團業務。董事會認為，馮先生在業務拓展、企業管理及預算監控領域擁有豐富專業知識及超卓遠見，在其領導下可更有效地推行整體策略及確保本公司運作暢順。馮先生於二零零九年九月十五日調任為本公司非執行董事及辭任本公司行政總裁後，為維持本集團企業管治架構之效益，董事會已於同日委任歐達威先生為本公司執行董事兼行政總裁。就上述變動而言，本公司主席與行政總裁之角色有所區分，而本公司主席與行政總裁之間之職責分工已清晰安排為馮華高先生仍留任為主席及負責領導董事會，而歐達威先生則出任行政總裁及負責一切日常企業管理事宜。

# 企業管治報告

## 董事委員會

### 提名委員會

提名委員會於二零零五年六月三十日成立，並於二零零五年七月十二日採納其職權範圍。提名委員會之職權範圍包括就所有董事之委任及續任向董事會提供推薦建議，有關職權範圍於本公司網站可供閱覽。提名委員會目前包括三名成員，所有成員均為獨立非執行董事，其成員包括：

謝遠明先生(主席)

馮少杰先生

梁志雄先生

提名委員會已就本公司委任新董事及定期再提名及重選董事，建立一個正式而透明之程序。該委員會亦負責釐定各董事之獨立性以及就董事會整體效率和各董事對董事會效率之貢獻進行正式評估。在評估董事會之表現方面，提名委員會考慮多項因素，包括企業管治常規守則所載因素。

自二零零九年八月十三日起生效，馮少杰先生獲委任為本公司獨立非執行董事，以填補董事會臨時空缺。根據本公司之公司細則第86(2)條，馮少杰先生已在本公司於二零零九年十一月二十三日舉行之股東特別大會上告退及願意且已於會上獲重選連任。此外，蔡啟昇先生、歐達威先生及何漢忠先生各自就增加現有董事會人數之名額而獲委任為本公司執行董事，分別自二零零九年八月十三日、二零零九年九月十五日及二零零九年十一月二日起生效。根據本公司之公司細則第86(2)條，彼等各自之任期將直至應屆股東週年大會為止，並符合資格且擬於會上應選連任。

根據本公司之公司細則，三分一董事將於本公司之股東週年大會上退任。根據本公司之公司細則第87條，馮華高先生及謝遠明先生將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格且擬於會上應選連任。

並無獨立非執行董事擔任董事職務超過九年。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，提名委員會討論之重大事項概述如下：

- 檢討董事會之架構、規模及組成，包括其之間之技術、知識及經驗的平衡，以及獨立非執行董事之獨立性，並向董事會提供相關建議；及
- 物色具備合適資格可擔任本公司董事會成員及行政總裁之人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見。

# 企業管治報告

## 董事委員會(續)

### 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年六月三十日成立，並於二零零五年七月十二日採納其職權範圍，有關職權範圍於本公司網站可供閱覽。

薪酬委員會目前包括三名獨立非執行董事，其成員包括：

馮少杰先生(主席)

梁志雄先生

謝遠明先生

薪酬委員會負責釐定所有執行董事及高級管理層之指定薪酬待遇，包括實物利益、退休金權利及薪酬，此外亦負責就獨立非執行董事之薪酬向董事會提供意見。在制定薪酬政策及就董事與高級管理層之薪酬提供推薦建議方面，薪酬委員會考慮本集團之表現以及個別董事與高級管理層之表現。

執行董事之薪酬待遇包括：

1. 執行董事之薪酬包括基本薪金、年度花紅、其他福利及退休福利計劃。
2. 薪金每年檢討一次。倘薪酬委員會相信，如為反映表現、貢獻、責任加重及／或參照市場／行業趨勢而作出調整乃屬適當，則薪金可予調升。
3. 除基本薪金外，執行董事與本公司及其附屬公司之僱員符合資格收取在計及市場情況、企業及個人表現後釐定之酌情花紅。
4. 為了吸引、留聘及激勵本集團之行政人員及主要僱員，本公司於二零零六年一月九日採納之購股權計劃(「購股權計劃」)，以符合已修訂之上市規則第十七章。有關獎勵計劃讓合資格人士獲取本公司之擁有權權益，從而將鼓勵該等人士盡力為本集團作出貢獻。

截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，董事酬金之詳情載於綜合財務報表附註9，而購股權計劃之詳情則載於董事會報告書及綜合財務報表附註25。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，薪酬委員會討論之重大事項概述如下：

- 檢討及批准本集團現行之薪酬政策；及
- 檢討本集團董事會成員及高級管理層之薪酬待遇，並向董事會提供建議。

# 企業管治報告

## 董事委員會(續)

### 審核委員會

審核委員會於二零零零年一月十二日根據香港會計師公會公佈之「審核委員會成立指引」成立。按企業管治常規守則要求，審核委員會之職權範圍於二零零九年一月一日修改，並於二零零九年二月十二日獲董事會追認採納，大部分條款已採納企業管治常規守則之條文，有關職權範圍於本公司網站可供閱覽。

審核委員會目前包括三名獨立非執行董事。其成員包括：

梁志雄先生(主席)

馮少杰先生

謝遠明先生

審核委員會之主要職責包括審閱、監督和確保財務報告及內部監控程序之客觀性和可靠性，並與本公司之外聘核數師維持恰當關係。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，審核委員會已履行以下職務：

1. 審閱截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表以及截至二零零九年三月三十一日止三個月、截至二零零九年六月三十日止六個月及截至二零零九年九月三十日止九個月之未經審核財務報表；
2. 審閱本集團所採納會計原則及常規；
3. 檢討審核及財務報告事宜；
4. 檢討續聘外聘核數師；
5. 檢討各主要部門及分部之日常營運工作流程；及
6. 檢討內部監控系統是否有效。

審核委員會每名成員可不受限制地接觸核數師及本集團所有高級管理人員。審核委員會成員每年至少一次在管理層成員不在場下與外聘核數師會面。

審核委員會已向董事會建議於本公司應屆股東週年大會上提名續聘執業會計師德勤•關黃陳方會計師行(「德勤•關黃陳方會計師行」)為本公司之核數師。

於二零一零年三月二十九日舉行之會議上，審核委員會已審閱內部監控報告、董事會報告書及截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表連同全年業績公告，並建議董事會批准通過該等資料。

# 企業管治報告

## 董事委員會(續)

### 董事委員會會議出席紀錄

下表顯示本年度董事委員會會議出席紀錄：

|                        | 出席會議次數／舉行會議次數 |       |       |
|------------------------|---------------|-------|-------|
|                        | 提名委員會         | 薪酬委員會 | 審核委員會 |
| 馮少杰先生 (於二零零九年八月十三日獲委任) | 不適用           | 不適用   | 2/2   |
| 梁志雄先生                  | 2/2           | 1/1   | 6/6   |
| 梁子風先生 (於二零零九年八月十三日辭任)  | 2/2           | 1/1   | 4/4   |
| 謝遠明先生                  | 2/2           | 1/1   | 6/6   |

董事會已確保各董事委員會獲提供充裕資源以執行其職責。

## 董事編製財務報表之責任

審核委員會及董事會已審閱本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表。董事知悉彼等就編製本集團財務報表，以及確保該等財務報表乃根據法定要求及適用會計準則編製所負責任。董事亦須確保準時刊發本集團之財務報表。

本公司之外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行就本集團財務報表之報告責任之聲明載於第28頁之獨立核數師報告書內。

董事確認，經作出一切合理查詢後，就彼等深知、全悉及確信，彼等並不知悉任何可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮之事件或情況之重大不確定因素。

## 董事之證券交易

本公司已採納書面證券買賣政策，當中載有一套有關董事進行證券交易的操守準則，其條款並不遜於上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)之規定準則(「證券買賣政策」)。本公司已修訂證券買賣政策，以遵守於二零零九年一月一日生效之標準守則之修訂(包括於二零零九年四月一日生效之進一步較少的修訂)。經修訂證券買賣政策已相應地作出修改，並分別於二零零九年二月十二日及二零零九年四月八日獲董事會追認採納。

經向本公司全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認彼等於回顧年內一直遵守證券買賣政策所載規定準則。

為加強本集團之整體企業管治，所有可能擁有關於本集團或本公司證券未公開股價敏感資料之有關僱員，均須完全遵從證券買賣政策。本公司於回顧年內並無發現違規事件發生。

# 企業管治報告

## 外聘核數師及其薪酬

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團之外聘核數師為德勤•關黃陳方會計師行，其任期將直至本公司應屆股東週年大會結束時為止。德勤•關黃陳方會計師行已審核截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表。

審核委員會負責考慮委聘外聘核數師，並檢討任何由本集團外聘核數師進行之非核數職能。尤其是審核委員會與外聘核數師訂約及彼等履行工作前，將考慮該等非核數職能會否引致任何潛在重大利益衝突。審核委員會每年審閱外聘核數師確認其獨立性和客觀性之信函，並與德勤•關黃陳方會計師行商討其審核範圍。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團外聘核數師為本集團提供以下服務：

|        | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 核數服務   | 654          | 630          |
| 審閱中期業績 | 180          | 180          |
| 其他顧問服務 | 35           | —            |
| 合計：    | 869          | 810          |

審核委員會認為，核數師於年內提供此等非核數服務不影響其獨立性。

## 內部監控及風險管理

董事會全權負責維持健全而有效之內部監控系統，以保障本公司資產及股東權益，並透過審核委員會檢討內部監控系統之成效。本集團具有效財務匯報制度，包括於本集團會計及財務匯報職能方面擁有充裕資源、合資格及經驗豐富的員工，亦有足夠培訓課程及預算。

設立內部監控系統旨在確保財務及營運職能、合規監控系統、重大監控、資產管理及風險管理職能均能有效執行，從而達致本集團之業務目標及防止公眾形象受損。

本公司及其附屬公司已採納一系列內部監控程序及政策，以防止資產在未經授權情況下被使用或出售、控制資本開支、妥善保存正確會計記錄以及確保供業務或刊發之用之財務申報資料之可靠性，並確保有關法規及規例已獲得遵守。

董事會透過審核委員會對內部監控進行檢討。自二零零六年起，本公司一直致力改善內部監控及風險管理，並已制定內部監控行動計劃，以促進本集團之內部監控。

內部監控行動計劃包括以下階段：

第一階段，由外聘顧問進行高水平風險評估，以檢討本集團之內部監控系統，已於二零零六年完成評估。

# 企業管治報告

## 內部監控及風險管理(續)

第二階段於二零零七年開展，對各部門進行審閱並包括以下步驟：

1. 書面列明本公司主要附屬公司各部門之工作流程，以審閱其現有內部監控系統；
2. 對各部門之內部監控系統進行逐步測試及核實有關監控之成效；
3. 對各部門之內部監控系統進行詳盡抽樣測試，並就所發現缺失提出推薦建議；及
4. 重新測試監控措施之執行。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司已在多個部門(包括於冰塊製造及買賣部、會計部、貨運部及行政部)對應收賬款、應付賬款及零用現金處理過程、冰塊製造及銷售以及行政運作之內部監控執行情況進行審閱及重新檢測。

董事會信納上述對其營運進行重新檢測結果，惟冰塊製造及銷售之監控成效仍有若干監控缺失。為改善計量準確程度，主要監控措施集中於冰塊之數量記錄以及區分輸入數據、發出發票及交付貨品之職責，以避免出現任何缺失。

此外，本公司於年內已檢核工程與保養部及營銷部之內部監控成效。工程與保養部重點在於加強工程人員對安全及守法之意識，並妥為執行機器保養程序。

另外，營銷部之主要內部監控範圍為審閱新客戶賬目開設手續及客戶價格調整審批程序。

本公司已向董事會及審核委員會呈報所有內部監控審閱結果及內部監控缺失之建議。董事會及審核委員會認為，並無發現可能影響股東之任何重大漏洞，並認為內部監控系統為有效及足夠。因此，所有有關該等監控缺失之建議將妥為跟進，以確保該等建議可於合理期間內實施。

作為良好企業管治之其中一部分，本公司將會持續對內部監控系統進行監察，以確保實施有效及可行之監控系統。

# 企業管治報告

## 股東權利及投資者關係

本公司利用雙向渠道向股東及投資者交代本公司之表現。本公司重視與股東和投資者之溝通，並歡迎股東或投資者透過以下渠道向公司秘書查詢和提出建議：

1. 郵寄至本公司總辦事處，地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座19樓1906室；
2. 致電(852) 3107 8600；
3. 傳真至(852) 2666 0803；或
4. 電郵至irelations@daidohk.com。

股東週年大會為與各股東交換意見之主要場合。在大會上，董事會回答有關於大會提呈之特定決議案及本集團業務之問題。根據企業管治常規守則規定，董事會主席須安排審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席於股東大會上回答問題。審核委員會及提名委員會之主席已出席於二零零九年六月十七日舉行之股東週年大會，以於股東週年大會回答問題。由於薪酬委員會主席梁子風先生未能出席股東週年大會，故彼已委派董事會主席代彼於股東週年大會回答問題。一名獨立非執行董事已出席於二零零九年十一月二十三日舉行之股東特別大會，以回應股東提問。

寄予股東及投資者之本集團年報及中期報告提供有關本集團業務之廣泛資料。本公司之公告、新聞稿及刊物會刊發及同時載於聯交所網站。為了有效向股東及投資者作出披露，及確保股東和投資者能同時公平地獲得相同的資料，被視為涉及股價之敏感資料會按上市規則以正式公告形式發佈。

為了有效增進溝通，本公司亦設立網站([www.irasia.com/listco/hk/daido/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/daido/index.htm)及[www.daidohk.com](http://www.daidohk.com))披露有關本集團及其各業務之最新資料。

# 獨立核數師報告書

## Deloitte. 德勤

致大同集團有限公司列位股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師行已審核於第30至第74頁所載大同集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合全面收益報表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 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布之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製及真實而公平地列報此等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；及作出有關情況下合理之會計估計。

### 核數師之責任

本行之責任乃根據本行之審核結果，對該等綜合財務報表作出意見，並根據百慕達公司法第90條僅向整體股東作出報告，而不作其他用途。本行概不就本報告書之內容，向任何其他人士負上或承擔法律責任。本行已根據香港會計師公會頒布之香港審計準則進行審核。該等準則要求本行遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行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，核數師考慮與公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，並按情況下設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部控制之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策之合適性及所作出會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

本行相信，本行已獲得充份之審核憑證及適當地為本行之審核意見提供基礎。

# 獨立核數師報告書

## 意見

本行認為，該等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 貴集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

執業會計師

德勤•關黃陳方會計師行

香港，二零一零年三月三十一日

# 綜合全面收益報表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

|                      | 附註 | 二零零九年<br>千港元     | 二零零八年<br>千港元 |
|----------------------|----|------------------|--------------|
| 收入                   | 4  | <b>155,236</b>   | 169,292      |
| 直接成本                 |    | <b>(137,829)</b> | (149,670)    |
| 毛利                   |    | <b>17,407</b>    | 19,622       |
| 其他收入                 | 5  | <b>6,194</b>     | 15,802       |
| 銷售及分銷成本              |    | <b>(3,927)</b>   | (3,629)      |
| 行政費用                 |    | <b>(20,134)</b>  | (20,534)     |
| 商譽之減值虧損              | 14 | —                | (3,200)      |
| 可供出售投資之減值虧損          | 16 | —                | (48,600)     |
| 投資物業之公平值變動           | 12 | <b>900</b>       | (2,500)      |
| 給予一家被投資公司貸款之調整       | 17 | —                | (61,058)     |
| 財務費用                 | 6  | <b>(7,333)</b>   | (6,061)      |
| 除稅前虧損                |    | <b>(6,893)</b>   | (110,158)    |
| 稅項抵免                 | 7  | <b>438</b>       | 332          |
| 本年度虧損及本公司擁有人應佔全面開支總額 | 8  | <b>(6,455)</b>   | (109,826)    |
| 每股虧損—基本及攤薄           | 11 | <b>(0.72)港仙</b>  | (13.18)港仙    |

# 綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

|                 | 附註    | 二零零九年<br>千港元   | 二零零八年<br>千港元 |
|-----------------|-------|----------------|--------------|
| <b>非流動資產</b>    |       |                |              |
| 投資物業            | 12    | 16,400         | 15,500       |
| 物業、廠房及設備        | 13    | 22,553         | 25,706       |
| 商譽              | 14    | 8,513          | 8,513        |
| 於一家聯營公司之權益      | 15    | —              | —            |
| 可供出售投資          | 16    | 88,920         | 88,920       |
| 給予一家被投資公司之貸款    | 17    | 58,444         | 53,866       |
| 收購物業、廠房及設備之預付款項 |       | 256            | 1,428        |
| 已付租賃按金          |       | 16,352         | 16,352       |
| 抵押銀行存款          | 20及29 | 68,906         | 68,906       |
|                 |       | <b>280,344</b> | 279,191      |
| <b>流動資產</b>     |       |                |              |
| 存貨              |       | —              | 53           |
| 應收貿易賬款及其他應收款項   | 19    | 32,585         | 34,974       |
| 可收回稅項           |       | —              | 217          |
| 銀行結存及現金         | 20    | 160,687        | 109,008      |
|                 |       | <b>193,272</b> | 144,252      |
| <b>流動負債</b>     |       |                |              |
| 應付貿易賬款及其他應付款項   | 21    | 12,595         | 13,120       |
| 應繳稅項            |       | 84             | —            |
| 融資租賃承擔          | 22    | 58             | 88           |
| 承兌票據            | 23    | 4,762          | 4,762        |
|                 |       | <b>17,499</b>  | 17,970       |
| <b>流動資產淨額</b>   |       | <b>175,773</b> | 126,282      |
| <b>總資產減流動負債</b> |       | <b>456,117</b> | 405,473      |

# 綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

|                  | 附註 | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|------------------|----|--------------|--------------|
| <b>股本及儲備</b>     |    |              |              |
| 股本               | 24 | 9,996        | 41,680       |
| 儲備               |    | 372,723      | 292,467      |
| 本公司擁有人應佔權益       |    | 382,719      | 334,147      |
| 少數股東權益           |    | 4,691        | 2            |
|                  |    | 387,410      | 334,149      |
| <b>非流動負債</b>     |    |              |              |
| 融資租賃承擔           | 22 | 225          | —            |
| 應付一家附屬公司一名少數股東款項 | 26 | 24,650       | 25,805       |
| 可換股債券            | 27 | 21,293       | 19,631       |
| 承兌票據             | 23 | 22,375       | 25,252       |
| 遞延稅項負債           | 28 | 164          | 636          |
|                  |    | 68,707       | 71,324       |
|                  |    | 456,117      | 405,473      |

第30至第74頁之綜合財務報表已於二零一零年三月三十一日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事  
歐達威

董事  
蔡啓昇

# 綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

|               | 本公司擁有人應佔 |         |        |           |               |           |            |           |
|---------------|----------|---------|--------|-----------|---------------|-----------|------------|-----------|
|               | 股本       | 股份溢價    | 資本儲備   | 保留溢利      | 可換股債券<br>股本儲備 | 總計        | 少數股東<br>權益 | 總計        |
|               | 千港元      | 千港元     | 千港元    | 千港元       | 千港元           | 千港元       | 千港元        | 千港元       |
| 於二零零八年一月一日    | 41,680   | 126,043 | —      | 268,103   | 8,147         | 443,973   | 2          | 443,975   |
| 本年度虧損及全面開支總額  | —        | —       | —      | (109,826) | —             | (109,826) | —          | (109,826) |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 41,680   | 126,043 | —      | 158,277   | 8,147         | 334,147   | 2          | 334,149   |
| 本年度虧損及全面開支總額  | —        | —       | —      | (6,455)   | —             | (6,455)   | —          | (6,455)   |
| 被視作注資之一家附屬公司  |          |         |        |           |               |           |            |           |
| 一名少數股東免息墊款    | —        | —       | —      | —         | —             | —         | 4,689      | 4,689     |
| 根據配售及認購安排     |          |         |        |           |               |           |            |           |
| 發行新股份         | 8,300    | 48,140  | —      | —         | —             | 56,440    | —          | 56,440    |
| 股本削減          | (39,984) | —       | 39,984 | —         | —             | —         | —          | —         |
| 發行新股份之交易成本    | —        | (1,413) | —      | —         | —             | (1,413)   | —          | (1,413)   |
| 於二零零九年十二月三十一日 | 9,996    | 172,770 | 39,984 | 151,822   | 8,147         | 382,719   | 4,691      | 387,410   |

# 綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

|                                    | 二零零九年<br>千港元   | 二零零八年<br>千港元 |
|------------------------------------|----------------|--------------|
| <b>經營業務</b>                        |                |              |
| 除稅前虧損                              | <b>(6,893)</b> | (110,158)    |
| 就下列各項之調整：                          |                |              |
| 撥回應收貿易賬款撥備                         | <b>(493)</b>   | —            |
| 應收貿易賬款撥備                           | —              | 493          |
| 折舊                                 | <b>7,227</b>   | 6,753        |
| 財務費用                               | <b>7,333</b>   | 6,061        |
| 出售物業、廠房及設備之收益                      | <b>(127)</b>   | (134)        |
| 商譽之減值虧損                            | —              | 3,200        |
| 可供出售投資之減值虧損                        | —              | 48,600       |
| 利息收入                               | <b>(5,864)</b> | (12,345)     |
| 投資物業之公平值變動                         | <b>(900)</b>   | 2,500        |
| 貸款及墊款之調整                           | —              | 58,134       |
| 營運資金變動前經營業務現金流量                    | <b>283</b>     | 3,104        |
| 存貨之減少                              | <b>53</b>      | 40           |
| 應收貿易賬款及其他應收款項之減少(增加)               | <b>2,902</b>   | (652)        |
| 應付貿易賬款及其他應付款項之減少                   | <b>(525)</b>   | (1,566)      |
| 已付租務按金增加                           | —              | (2,134)      |
| 經營業務所得(所用)現金淨額                     | <b>2,713</b>   | (1,208)      |
| 退回香港利得稅                            | <b>267</b>     | 390          |
| <b>經營業務所得(所用)現金淨額</b>              | <b>2,980</b>   | (818)        |
| <b>投資活動</b>                        |                |              |
| 已收利息                               | <b>1,285</b>   | 3,571        |
| 購入物業、廠房及設備                         | <b>(2,426)</b> | (12,796)     |
| 收購物業、廠房及設備之預付款項                    | <b>(256)</b>   | (1,428)      |
| 出售物業、廠房及設備所得款項                     | <b>174</b>     | 153          |
| 抵押存款增加                             | —              | (8,531)      |
| <b>投資活動所用現金淨額</b>                  | <b>(1,223)</b> | (19,031)     |
| <b>融資活動</b>                        |                |              |
| 償還承兌票據                             | <b>(5,000)</b> | (5,000)      |
| 已付利息                               | <b>(13)</b>    | (10)         |
| 償還融資租賃承擔                           | <b>(92)</b>    | (143)        |
| 發行新股份所得款項                          | <b>56,440</b>  | —            |
| 發行新股份之交易成本                         | <b>(1,413)</b> | —            |
| <b>融資活動所得(所用)現金淨額</b>              | <b>49,922</b>  | (5,153)      |
| <b>現金及現金等值項目增加(減少)淨額</b>           | <b>51,679</b>  | (25,002)     |
| <b>年初之現金及現金等值項目</b>                | <b>109,008</b> | 134,010      |
| <b>年終之現金及現金等值項目，<br/>即：銀行結存及現金</b> | <b>160,687</b> | 109,008      |

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 1. 一般事項

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，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於本年報「公司資料」一節中披露。

本集團之主要業務為提供冷凍倉庫及有關服務、物業投資及投資控股。

綜合財務報表以港元呈列，即本公司之功能貨幣。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團應用下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)                   | 財務報表之呈報  |
| 香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)                  | 借貸成本   |
| 香港會計準則第32號及第1號(修訂本)                   | 可沽售財務工具及清盤所產生責任  |
| 香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)           | 附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本                                  |
| 香港財務報告準則第2號(修訂本)                      | 歸屬條件及註銷  |
| 香港財務報告準則第7號(修訂本)                      | 改進有關金融工具之披露  |
| 香港財務報告準則第8號                           | 經營分類   |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本) | 內含衍生工具   |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號                | 客戶忠實計劃   |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號                | 房地產建築協議  |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號                | 海外業務投資淨額對沖   |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號                | 來自客戶之資產轉讓  |
| 香港財務報告準則(修訂本)                         | 二零零八年頒佈之香港財務報告準則改進，除香港財務報告準則第5號於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效外 |
| 香港財務報告準則(修訂本)                         | 二零零九年頒佈有關修訂香港會計準則第39號第80段之香港財務報告準則改進                   |

除上述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本會計期間或以往會計期間之綜合財務報表產生任何重大影響。

### 僅影響呈列及披露之新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表之呈報

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)提出更改多個專用名詞，包括修訂財務報表之標題，導致財務報表之格式及內容有所變更。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

僅影響呈列及披露之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第8號經營分部

香港財務報告準則第8號為一項披露準則，導致須重新劃分本集團之可報告分部(見附註4)。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| 香港財務報告準則(修訂本)               | 修訂香港財務報告準則第5號，作為二零零八年香港財務報告準則之改進一部分 <sup>1</sup> |
| 香港財務報告準則(修訂本)               | 二零零九年香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup>                    |
| 香港會計準則第24號(經修訂)             | 關連方披露 <sup>3</sup>                               |
| 香港會計準則第27號(經修訂)             | 綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>                           |
| 香港會計準則第32號(修訂本)             | 供股之分類 <sup>4</sup>                               |
| 香港會計準則第39號(修訂本)             | 合資格對沖項目 <sup>1</sup>                             |
| 香港財務報告準則第1號(修訂本)            | 首次採納者之額外豁免 <sup>5</sup>                          |
| 香港財務報告準則第1號(修訂本)            | 香港財務報告準則第7號<br>披露比較數字之首次採納者之有限度豁免 <sup>6</sup>   |
| 香港財務報告準則第2號(修訂本)            | 集團之現金結算以股份付款之交易 <sup>5</sup>                     |
| 香港財務報告準則第3號(經修訂)            | 業務合併 <sup>1</sup>                                |
| 香港財務報告準則第9號                 | 金融工具 <sup>7</sup>                                |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂本) | 最低資金規定之預付款項 <sup>3</sup>                         |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號      | 向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>                         |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號      | 以權益工具撤銷金融負債 <sup>6</sup>                         |

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(視適用情況而定)或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號金融工具引入有關金融資產分類及計量之新規定，將於二零一三年一月一日起生效，並可提早應用。該準則規定所有屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之已確認金融資產須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，屬(i)按目的為收回合約現金流之業務模式中持有及(ii)具有僅為本金及未償還本金之利息付款之合約現金流之債務投資，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資則按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產之分類及計量。

本公司董事預計，應用其他新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對綜合財務報表構成任何重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策

除投資物業按下述會計政策所說明以公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

綜合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，綜合財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露事項。

### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司控制之實體(包括作特殊用途而成立的實體)(其附屬公司)之財務報表。當本公司有權管治一個實體之財務及營運政策，而從其業務中獲益，則視為擁有該實體之控制權。

年內收購或出售附屬公司之業績，由收購生效日期起計或計至出售生效日期止(視乎適用情況而定)列入綜合全面收益報表。

集團內公司間之所有交易、結存、收入及開支已在綜合賬目時對銷。

少數股東於綜合入賬附屬公司資產淨值之權益與本集團於當中權益分開呈列。少數股東於資產淨值之權益包括最初業務合併當日之權益，及自合併日期起少數股東應佔之權益變動。少數股東應佔超出其於附屬公司權益之虧損會分配至本集團權益，惟倘少數股東有具約束力責任並能夠作出額外投資填補有關虧損者除外。

### 業務合併

收購業務採用購買會計處理法入賬。收購成本按交換當日所給予之資產、所產生或承擔之負債，以及本集團為換取被收購方控制權所發行股本工具之公平值總和，另加業務合併直接應佔之任何成本計量。符合香港財務報告準則第3號業務合併確認條件之被收購方可識別資產、負債及或然負債，均以收購當日之公平值確認。

因收購而產生之商譽確認為資產(即業務合併成本超逾本集團所佔之已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益)，初步按成本計量。倘於重新評估後，本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益高於業務合併成本，多出部分即時於損益賬確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 商譽

收購業務產生之商譽乃按成本減任何累計減值虧損列賬，並於綜合財務狀況表內分開呈列。

就進行減值測試而言，收購產生的商譽乃分配至預期可從收購產生之協同效益中獲益之各有關現金產生單位或現金產生單位組別。獲分配商譽之現金產生單位會每年或於有跡象顯示該單位可能出現減值時，作減值測試。於財政年度進行收購而產生之商譽，獲分配商譽之現金產生單位於該財政年度結束前作減值測試。當現金產生單位之可收回金額低於該單位之賬面值，減值虧損首先分配以減低任何之前分配至該單位之任何商譽之賬面值，繼而根據單位內各資產之賬面值比例，分配至單位的其他資產。商譽之任何減值虧損直接在損益賬中確認。商譽減值虧損不會在往後期間撥回。

於其後出售有關現金產生單位時，已資本化商譽之應佔金額，計入釐定出售之盈虧金額內。

### 聯營公司之投資

聯營公司乃本集團對其擁有重大影響力但其並非附屬公司或合營公司權益之實體。當本公司有權參與被投資方之財務及營運政策決定，惟並無控制或共同控制該等政策，則視為擁有該重大影響力。

聯營公司之業績以及資產及負債乃以權益會計法於該等綜合財務報表入賬。根據權益會計法，於聯營公司之投資在綜合財務狀況表中，以成本列賬，並就本集團於所佔聯營公司資產淨值之收購後變動作調整，並扣除任何已識別之減值虧損。倘本集團所佔聯營公司之虧損，相等於或超過其於該聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於該聯營公司淨投資一部分之任何長遠權益)，本集團將不再確認所佔之其他虧損。本集團僅於其已產生法律或推定責任或代表該聯營公司支付款項之情況下，方就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

收購成本超出本集團於收購當日分佔有關聯營公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值之差額，確認為商譽。商譽納入該投資之賬面值，而不會個別進行減值測試。反之，有關投資之全部賬面值會按單一資產進行減值測試。任何已確認減值虧損不會分配至任何構成於附屬公司投資賬面值一部分之資產(包括商譽)。任何減值虧損撥回於投資之可收回金額其後增加之情況下確認。

### 共同控制業務

當集團實體根據合營企業安排直接進行業務，構成共同控制業務，則此等共同控制業務產生之資產及負債於有關公司之財務狀況表內按應計基準確認，並按照項目性質分類。本集團應佔共同控制業務之收入，連同其產生之開支，於與交易相關之經濟利益有可能流入／流出本集團時，計入綜合全面收益報表。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 收益確認

收入按已經或應可收取之代價公平值計算，指於日常業務中提供貨品及服務之應收金額，並扣除折扣。

倉庫收入於提供倉庫服務期間按時間比例確認入賬。

物流服務收入於提供服務時確認入賬。

貨品銷售之收益於貨品付運及擁有權移交時確認入賬。

來自金融資產之利息收入按時間比例就尚餘本金以適用實際利率計算入賬，實際利率即初步確認時將該金融資產之估計可使用年內所獲取的估計未來現金收入，確切貼現至該資產初始賬面淨值之利率。

### 投資物業

投資物業乃持有以作為賺取租金及／或作資本增值之物業。

投資物業於初步確認時，以成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業採用公平值模式按其公平值計量。投資物業公平值變動產生的盈虧，計入所產生期間的損益中。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用或預期出售之物業不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認資產時產生之任何盈虧(按出售資產所得款項淨額與其賬面值間之差額計算)計入終止確認該項目期間之損益。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目之折舊按其估計可使用年期以直線法撇銷其成本作出撥備。

根據融資租約持有之資產按本集團所擁有資產之相同基準就其預期可使用年期或有關租約年期(以較短者為準)計算折舊。

物業、廠房及設備項目於出售或預期不再從繼續使用資產獲取未來經濟利益時終止確認。終止確認資產而產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額計算)，計入終止確認該項目期間之損益。

### 存貨

存貨按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本採用先入先出法計算。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 有形資產(商譽除外)之減值虧損

於報告期間結算日，本集團審閱其有形資產之賬面值，以釐定該等資產有否任何減值虧損跡象。倘存在有關跡象，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損程度(如有)。倘資產之可收回金額估計少於賬面值，則將該資產之賬面值調減至其可收回金額。減值虧損即時確認為支出。

倘減值虧損其後撥回，則將有關資產之賬面值調高至修訂後之估計可收回金額，惟調高後之賬面值不得超逾以往年度並無確認資產減值虧損情況下計算之賬面值。撥回之減值虧損即時確認為收入。

### 租賃

凡租賃條款中將擁有權所產生絕大部分風險及得益轉移給承租人，該等合約被視為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

#### 本集團為出租人

經營租賃產生之租金收入按有關租約年期以直線法於損益內確認。

#### 本集團為承租人

根據融資租賃持有之資產於租賃生效時按公平值，或最低租賃付款之現值(以較低者為準)確認為本集團之資產。對出租人的相應負債作為融資租賃責任計入綜合財務狀況表。租賃付款按比例於融資費用及減少租賃責任之間作出分配，從而使該等負債之應付餘額之利率固定。融資費用直接自損益扣除。

經營租賃之應付租金於有關租約年期內按直線法確認為開支。因簽訂經營租賃已收或應收之獎勵性利益，按直線法於租期內確認為租金費用之扣減。

### 退休福利成本

向強制性公積金計劃作出之付款，於僱員已提供服務使彼等有權享有供款時列作開支。

### 借貸成本

購入、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方始備用作擬定用途或出售之資產)直接產生之借貸成本，會加入該等資產之成本，直至有關資產大致可作擬定用途為止。就特定借貸於用作支付合資格資產前作臨時投資賺取之投資收入，會自合資格撥充資本之借貸成本扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益賬確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 外幣

編製各集團個別實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易乃按其功能貨幣(即該實體營運之主要經濟環境採用之貨幣)，以交易日適用匯率換算入賬。於報告期間結算日，以外幣為單位之貨幣性項目按該日適用匯率重新換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣性項目不予重新換算。

結算貨幣性項目以及重新換算貨幣性項目產生之匯兌差額，於產生期間之損益賬內確認。

### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按年內之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益報表所呈報溢利有別，此乃由於前者不包括其他年度之應課稅收入或可扣稅收入及開支，亦不包括從不課稅或扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按報告期間結算日已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表之資產及負債賬面值，與計算應課稅溢利所用相應稅基兩者間之差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則在應課稅溢利可能用以抵銷可扣減暫時差額時確認。倘暫時差額自商譽或初步確認既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(業務合併除外)中其他資產及負債產生，有關資產及負債則不予確認。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司之投資相關之應課稅暫時差額確認，惟倘本集團能夠控制暫時差額之撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回之情況除外。與該等投資及權益相關之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產，僅於可能將有足夠應課稅溢利以運作暫時差額時，並預期於可見將來撥回情況下方予確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期間結算日審閱，並於不再可能有足夠應課稅溢利以撥回全部或部分有關資產時作出調減。

遞延稅項資產及負債按預期於償還負債或變賣資產之期間應用之稅率，並按於報告期間結算日已實施或大致實施之稅率及稅法計算。遞延稅項負債及資產之計算反映於報告期間結算日本集團預期收回或清付其資產及負債賬面值之模式將產生之稅項後果。遞延稅項於損益確認，惟倘其與於其他全面收入或直接權益確認之項目有關則除外，而在該情況下遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具

當集團實體成為金融工具合約規定之訂約方，則於綜合財務狀況表內確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列入損益賬之金融資產及金融負債除外)直接應佔之交易成本，於初步確認時於金融資產或金融負債之公平值計入或扣減(按適用情況)。收購按公平值列入損益賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，會即時於損益賬內確認。

### 金融資產

本公司之金融資產分類為貸款及應收款項以及可供出售金融資產。所有普通金融資產買賣均按交易日基準確認及終止確認。普通買賣指需要於規例或市場常規所定時限內交付資產之金融資產買賣。

### 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及於有關期間攤分利息收入之方法。實際利率為按金融工具預計年期或按較短期間(如適用)確切貼現估計日後現金收入(包括構成實際利率整體一部分的已付或已收之所有費用、交易成本及其他溢價或折扣)至其於初步確認時之賬面淨值之比率。

債務工具之收入乃按實際利率基準確認。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收貿易賬款及其他應收款項、給予被投資公司之貸款、抵押銀行存款及銀行結存)使用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)列賬。

於初步確認後，倘估計未來所得現金經修訂，則按金融工具原先實際利率重新計算估計未來所得現金之現值，從而調整貸款及應收款項之賬面值。

### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定為可供出售或並無分類為按公平值列入損益賬之金融資產、持至到期投資或貸款及應收款項之非衍生金融資產。至於並無活躍市場報價且其公平值不能可靠計量之可供出售股本投資，則於報告期間結算日，按成本減任何已識別減值虧損(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)計量。

### 金融資產之減值

金融資產乃於報告期間結算日評估是否出現減值跡象。倘有客觀跡象證明該金融資產之估計未來現金流量因於初步確認金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響，則金融資產已出現減值。

就可供出售股本投資而言，如該項投資之公平值大幅或長時間低於其成本，則視為減值之客觀證據。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產之減值(續)

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對手陷入重大財務困難；或
- 逾期支付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就如應收貿易賬款等若干類別金融資產而言，並無評估為個別減值之資產其後按整體基準評估是否出現減值。應收款項組合減值之客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合內超逾平均信貸期之款項數目增加，及與拖欠應收款項相關之國家或地區經濟狀況之可觀察變動。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損於有客觀跡象證明資產出現減值時於損益賬中確認，並按資產賬面值與按最初實際利率折現之估計未來現金流量之現值兩者之差額計量。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損按資產之賬面值及根據同類金融資產現時市場回報率貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。有關減值虧損不會於往後期間撥回。

所有金融資產之賬面值直接按減值虧損扣減，惟應收貿易賬款之賬面值乃透過使用撥備賬扣減。撥備賬之賬面值變動於損益賬中確認。倘認為應收貿易賬款無法收回，則於撥備賬撇銷。其後收回先前撇銷之款項會計入損益賬。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益賬撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

按成本列賬之可供出售股本投資減值虧損將不會於往後期間在損益賬撥回。

### 金融負債及股本

金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債及股本工具之定義予以分類。

股本工具為證明本集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之任何合約。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後入賬。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融負債及股本(續)

##### 可換股債券

本公司發行之可換股債券包括金融負債、股本部分及發行人贖回權(與主負債部分並無密切關連)，於初步確認時獨立分類為有關部分。以定額現金交換固定數目之本公司股本工具結算之兌換權，分類為股本工具。

於發行當日，負債及提早贖回權部分按公平值計量。發行可換股債券之所得款項與分別轉往負債及提早贖回權部分(即代表可讓持有人將債券兌換為權益之兌換權)之公平值之差額乃列入權益(可換股債券股本儲備)內。

於往後期間，可換股債券之負債部分乃以實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權按公平值計量，公平值變動則於損益確認。股本部分(即可將負債部分兌換為本公司普通股之期權)將保留於可換股債券股本儲備內，直至嵌入式兌換權獲行使為止(在此情況下，可換股債券股本儲備所示結餘將轉移至股份溢價)。倘兌換權於屆滿日仍未獲行使，可換股債券股本儲備所示結餘將撥至保留盈利。不會就兌換權兌換或屆滿在損益賬中確認任何收益或盈利。

與發行可換股債券有關之交易成本，按所得款項總額之分配比例撥往負債、股本及提早贖回權部分。股本部分之交易成本會直接於權益內扣除。與提早贖回權有關之交易成本隨即自損益扣除。與負債部分有關之交易成本計入負債部分之賬面值中，並以實際利率法於可換股債券期限內攤銷。

##### 其他金融負債

其他金融負債(包括應付貿易賬款及其他應付款項、承兌票據、可換股債券負債部分及應付一家附屬公司一名少數股東款項)初步以公平值計量，其後按實際利率法以攤銷成本計算。

##### 實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息開支之方法。實際利率為按金融負債預計年期或按較短期間(如適用)確切貼現估計日後現金付款之比率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

##### 內含衍生工具

倘非衍生工具主合約內含衍生工具之風險及特性與主合約者並無密切關係，且主合約並非按公平值計量，而公平值變動於損益確認，則有關衍生工具被視為獨立衍生工具。

##### 終止確認

倘自有關資產收取現金流量的權利屆滿，或金融資產已轉讓而本集團已將金融資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移，則終止確認該等金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價的差額，於損益賬中確認。

當於有關合約所訂明的責任獲解除、取消或屆滿時，將終止確認金融負債。終止確認金融負債的賬面值與已收或應收代價的差額於損益賬中確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 4. 收入及分部資料

本集團自二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號經營分部。香港財務報告準則第8號為一項披露準則，規定按主要營運決策人就於分部間分配資源及評估其表現所定期審閱有關本集團組成部分之內部報告為基準，劃分經營分部。相對而言，前準則香港會計準則第14號分部報告規定實體採用風險及回報方法劃分兩組分類(業務分類及地區分類)。過去，本集團之主要呈報方式為業務分類。與根據香港會計準則第14號所釐定主要可報告分部比較，應用香港財務報告準則第8號導致本集團須重新劃分可報告分部。

分部業績、分部資產及分部負債之計量基準亦有所變動。

於過往年度，對外分部資料報告按本集團經營部門所提供貨品及服務之類別(即冷凍倉庫及物流服務、冰塊製造及買賣以及物業投資)為基準分析。然而，向主要營運決策人(即董事會)呈報用作分配資源及評估表現之資料比較注重於整體之表現，因此，冷凍倉庫及物流服務、冰塊製造及買賣按一個單一分部作分析—冷凍倉庫及相關服務。由於董事會不會定期審閱物業投資之業績，故物業投資並不視為經營分部。

有關上述分部之資料呈報如下。就上年度呈報之金額已重列，以符合香港財務報告準則第8號之規定。

### 分部收入及業績

以下為本集團收入及業績按可呈報分部劃分之分析：

|                | 二零零九年<br>千港元   | 二零零八年<br>千港元 |
|----------------|----------------|--------------|
| 冷凍倉庫及相關服務之收入   | <b>155,236</b> | 169,292      |
| 冷凍倉庫及相關服務之分部業績 | <b>3,072</b>   | 1,161        |
| 未分類收入          | <b>5,864</b>   | 15,230       |
| 未分類開支          | <b>(9,396)</b> | (8,330)      |
| 可供出售投資之減值虧損    | —              | (48,600)     |
| 給予一家被投資公司貸款之調整 | —              | (61,058)     |
| 投資物業公平值變動      | <b>900</b>     | (2,500)      |
| 財務費用           | <b>(7,333)</b> | (6,061)      |
| 除稅前虧損          | <b>(6,893)</b> | (110,158)    |

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 4. 收入及分部資料(續)

### 分部收入及業績(續)

可呈報分部之會計政策與附註3所述本集團會計政策相同。分部溢利指冷凍倉庫及相關服務賺取之溢利，不計及利息收入、中央行政費用(包括核數師酬金、董事酬金)、投資物業之公平值變動、可供出售投資之減值虧損、應付一家附屬公司一名少數股東款項之調整、給予一家被投資公司之貸款調整及財務費用。此乃就資源分配及分部表現評估向主要營運決策人(即董事會)呈報之計算方法。

### 分部資產及負債

以下為本集團資產及負債按可呈報分部劃分之分析：

|                | 二零零九年<br>千港元   | 二零零八年<br>千港元 |
|----------------|----------------|--------------|
| <b>資產</b>      |                |              |
| 冷凍倉庫及相關服務之分部資產 | <b>78,026</b>  | 85,203       |
| 未分類資產          | <b>395,590</b> | 338,240      |
| 綜合資產總額         | <b>473,616</b> | 423,443      |
| <b>負債</b>      |                |              |
| 冷凍倉庫及相關服務之分部負債 | <b>11,257</b>  | 12,245       |
| 未分類負債          | <b>74,949</b>  | 77,049       |
| 綜合負債總額         | <b>86,206</b>  | 89,294       |

就監控分部表現及分配資源而言：

- 投資物業、可供出售投資、給予一家被投資公司貸款、抵押銀行存款以及銀行結存及現金以外所有資產分類至冷凍倉庫及相關服務。商譽按附註14所述方式分類至冷凍倉庫及相關服務；及
- 應付稅項及遞延稅項負債、承付票據、應付一家附屬公司一名少數股東款項以及可換股債券以外所有負債分類至冷凍倉庫及相關服務。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 4. 收入及分部資料(續) 其他分部資料

二零零九年

|  | 冷凍倉庫及<br>相關服務<br>千港元 |
|--|----------------------|
| 計量分部溢利或虧損或分部資產時<br>已計入之款項：               |                      |
| 撥回應收貿易賬款撥備                               | (493)                |
| 非流動資產(不包括金融工具)添置                         | 3,822                |
| 折舊                                       | 7,025                |
| 出售物業、廠房及設備之收益                            | (127)                |
|  |                      |
|  | 未分配<br>千港元           |
| 定期向主要營運決策人提供但計量分部溢利<br>或虧損或分部資產時並無計入之款項： |                      |
| 利息收益                                     | (5,864)              |
| 利息開支                                     | 7,333                |
| 稅項抵免                                     | (438)                |
| 投資物業之公平值變動                               | (900)                |

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 4. 收入及分部資料(續) 其他分部資料(續)

二零零八年

冷凍倉庫及  
相關服務  
千港元

計量分部溢利或虧損或分部資產時  
已計入之款項：

|                  |        |
|------------------|--------|
| 應收貿易賬款撥備         | 493    |
| 商譽之減值虧損          | 3,200  |
| 非流動資產(不包括金融工具)添置 | 14,210 |
| 折舊               | 6,542  |
| 出售物業、廠房及設備之收益    | (134)  |

未分配  
千港元

定期向主要營運決策人提供但計量分部溢利  
或虧損或分部資產時並無計入之款項：

|                |          |
|----------------|----------|
| 可供出售投資之減值虧損    | 48,600   |
| 利息收益           | (12,345) |
| 利息開支           | 6,061    |
| 稅項抵免           | (332)    |
| 投資物業之公平值變動     | 2,500    |
| 給予一家被投資公司之貸款調整 | 61,058   |

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 4. 收入及分部資料(續)

### 地區分類

本集團之業務在香港經營，而本集團之營業額均源自香港。

本集團之非流動資產(不包括金融工具)均位於香港。

### 來自主要產品及服務之收入

以下為本集團收入按主要產品及服務劃分之分析：

|           | 二零零九年<br>千港元   | 二零零八年<br>千港元 |
|-----------|----------------|--------------|
| 冷凍倉庫及物流服務 | 152,063        | 165,573      |
| 冰塊製造及買賣   | 3,173          | 3,719        |
|           | <b>155,236</b> | 169,292      |

### 有關主要客戶之資料

於相關年度佔本集團銷售總額超過10%之客戶收入如下：

|     | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|-----|--------------|--------------|
| 客戶甲 | 31,922       | 17,619       |
| 客戶乙 | 21,727       | 33,679       |

## 5. 其他收入

|                     | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|---------------------|--------------|--------------|
| 銀行利息收入              | 1,285        | 3,571        |
| 給予一家被投資公司貸款之估算利息收入  | 4,579        | 8,774        |
| 出售物業、廠房及設備之收益       | 127          | 134          |
| 應付一家附屬公司一名少數股東款項之調整 | —            | 2,924        |
| 雜項收入                | 203          | 399          |
|                     | <b>6,194</b> | 15,802       |

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 6. 財務費用

|                         | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| 融資租賃承擔之利息               | 13           | 10           |
| 應付一家附屬公司一名少數股東款項之估算利息費用 | 3,534        | 2,193        |
| 可換股債券之估算利息費用            | 1,662        | 1,534        |
| 承兌票據之估算利息費用             | 2,124        | 2,324        |
|                         | <b>7,333</b> | 6,061        |

## 7. 稅項抵免

|            | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 稅項抵免包括：    |              |              |
| 香港利得稅      |              |              |
| 本年度        | 59           | —            |
| 過往年度超額撥備   | (25)         | —            |
| 遞延稅項(附註28) |              |              |
| 本年度        | (472)        | (277)        |
| 稅率變動影響     | —            | (55)         |
| 稅項抵免       | <b>(438)</b> | (332)        |

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，當中包括由二零零八／二零零九課稅年度開始，將公司利得稅稅率由17.5%調減至16.5%。因此，兩個年度之香港利得稅均就估計應課稅溢利按16.5%稅率計算。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 7. 稅項抵免(續)

本年度之稅項抵免與綜合全面收益報表所示除稅前虧損之對賬如下：

|                                 | 二零零九年<br>千港元   | 二零零八年<br>千港元 |
|---------------------------------|----------------|--------------|
| 除稅前虧損                           | <b>(6,893)</b> | (110,158)    |
| 按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項(二零零八年：16.5%) | <b>(1,137)</b> | (18,176)     |
| 不可扣稅開支之稅務影響                     | <b>1,266</b>   | 19,671       |
| 毋須課稅收入之稅務影響                     | <b>(967)</b>   | (2,520)      |
| 未確認稅項虧損之稅務影響                    | <b>454</b>     | 719          |
| 稅率變動之稅務影響                       | —              | (55)         |
| 未確認暫時差額之稅務影響                    | —              | 29           |
| 過往年度超額撥備                        | <b>(25)</b>    | —            |
| 其他                              | <b>(29)</b>    | —            |
| 本年度稅項抵免                         | <b>(438)</b>   | (332)        |

## 8. 本年度虧損

本年度虧損已扣除(計入)下列各項：

|                   | 二零零九年<br>千港元  | 二零零八年<br>千港元 |
|-------------------|---------------|--------------|
| 應收貿易賬款撥備          | —             | 493          |
| 撥回應收貿易賬款撥備        | <b>(493)</b>  | —            |
| 核數師酬金             | <b>654</b>    | 630          |
| 已售存貨成本            | <b>54</b>     | 40           |
| 物業、廠房及設備之折舊       | <b>7,227</b>  | 6,753        |
| 就租賃物業之最低經營租約租金    | <b>66,220</b> | 65,189       |
| 非賺取租金收入的投資物業之直接開支 | <b>517</b>    | 567          |
| 員工成本總額(包括董事酬金)    | <b>42,237</b> | 39,242       |

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 9. 董事及僱員酬金

### (a) 董事酬金

向董事支付或應付之酬金如下：

|           | 馮華高<br>千港元 | 鄧子文<br>千港元 | 梁志雄<br>千港元 | 謝遠明<br>千港元 | 梁子風<br>千港元 | 歐達威<br>千港元 | 馮少杰<br>千港元 | 蔡啟昇<br>千港元 | 何漢忠<br>千港元 | 二零零九年<br>千港元 |
|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 袍金        | 262        | 120        | 90         | 90         | 50         | 21         | 30         | 37         | 22         | 722          |
| 其他酬金      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |              |
| 薪酬及其他福利   | 1,057      | —          | —          | —          | —          | 257        | —          | 342        | 135        | 1,791        |
| 向退休福利計劃供款 | 33         | 3          | —          | —          | —          | 5          | —          | 23         | 3          | 67           |
| 酬金總額      | 1,352      | 123        | 90         | 90         | 50         | 283        | 30         | 402        | 160        | 2,580        |

  

|           | 馮華高<br>千港元 | 鄧子文<br>千港元 | 梁志雄<br>千港元 | 謝遠明<br>千港元 | 梁子風<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 袍金        | 120        | —          | 90         | 90         | 80         | 380          |
| 其他酬金      |            |            |            |            |            |              |
| 薪酬及其他福利   | 1,103      | 120        | —          | —          | —          | 1,223        |
| 向退休福利計劃供款 | 42         | 2          | —          | —          | —          | 44           |
| 酬金總額      | 1,265      | 122        | 90         | 90         | 80         | 1,647        |

於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，概無董事放棄任何酬金。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 9. 董事及僱員酬金(續)

### (b) 僱員酬金

五名本集團最高薪酬人士包括三名董事(二零零八年：一名董事)，有關酬金詳情載於以上列表。兩名人士(二零零八年：無)於本年度部分時間為僱員，彼等作為僱員之酬金連同其餘兩名人士(二零零八年：四名人士)之酬金如下：

|          | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 薪金及其他福利  | 2,276        | 2,063        |
| 退休福利計劃供款 | 71           | 89           |
|          | <b>2,347</b> | <b>2,152</b> |

彼等之酬金範圍如下：

|               | 二零零九年<br>僱員人數 | 二零零八年<br>僱員人數 |
|---------------|---------------|---------------|
| 零至1,000,000港元 | 4             | 4             |

## 10. 股息

年內並無派付中期股息(二零零八年：無)。

董事不建議派發本年度之股息(二零零八年：無)。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 11. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

|                      | 二零零九年<br>千港元   | 二零零八年<br>千港元 |
|----------------------|----------------|--------------|
| 計算每股基本及攤薄虧損之虧損       | <b>(6,455)</b> | (109,826)    |
|                      | 千股             | 千股<br>(重列)   |
| 股份數目                 |                |              |
| 計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數 | <b>892,723</b> | 833,600      |

由於綜合財務報表附註24披露之股份合併，二零零八年及二零零九年之普通股加權平均數已予調整。

由於兌換可換股債券會導致每股虧損減少，故計算二零零八年及二零零九年之每股攤薄虧損時並無假設兌換可換股債券。

## 12. 投資物業

|               | 千港元           |
|---------------|---------------|
| 公平值           |               |
| 於二零零八年一月一日    | 18,000        |
| 於損益確認之公平值減少   | (2,500)       |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 15,500        |
| 於損益確認之公平值增加   | 900           |
| 於二零零九年十二月三十一日 | <b>16,400</b> |

本集團投資物業於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日之公平值乃根據與本集團概無關連之獨立專業物業估值師資產評值顧問有限公司進行之估值計算。估值乃參照位置及狀況相近之類似物業交易價格之市場數據而得出。

本集團之投資物業均位於香港並按中期租約持有。於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，該等投資物業為空置。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 13. 物業、廠房及設備

|               | 租賃物業裝修<br>千港元 | 傢俬及裝置<br>千港元 | 汽車<br>千港元    | 廠房機器<br>及設備<br>千港元 | 總計<br>千港元     |
|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------------|---------------|
| 成本            |               |              |              |                    |               |
| 於二零零八年一月一日    | 11,940        | 1,469        | 6,401        | 10,523             | 30,333        |
| 添置            | 6,256         | 15           | 65           | 6,460              | 12,796        |
| 出售            | (12)          | —            | (375)        | (33)               | (420)         |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 18,184        | 1,484        | 6,091        | 16,950             | 42,709        |
| 添置            | 2,248         | 27           | 332          | 1,514              | 4,121         |
| 出售            | (11)          | (99)         | (277)        | (1,028)            | (1,415)       |
| 於二零零九年十二月三十一日 | <b>20,421</b> | <b>1,412</b> | <b>6,146</b> | <b>17,436</b>      | <b>45,415</b> |
| 折舊            |               |              |              |                    |               |
| 於二零零八年一月一日    | 3,111         | 666          | 2,222        | 4,652              | 10,651        |
| 年內撥備          | 1,808         | 393          | 1,553        | 2,999              | 6,753         |
| 出售時撇銷         | (12)          | —            | (356)        | (33)               | (401)         |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 4,907         | 1,059        | 3,419        | 7,618              | 17,003        |
| 年內撥備          | 2,385         | 356          | 1,426        | 3,060              | 7,227         |
| 出售時撇銷         | (7)           | (99)         | (253)        | (1,009)            | (1,368)       |
| 於二零零九年十二月三十一日 | <b>7,285</b>  | <b>1,316</b> | <b>4,592</b> | <b>9,669</b>       | <b>22,862</b> |
| 賬面值           |               |              |              |                    |               |
| 於二零零九年十二月三十一日 | <b>13,136</b> | <b>96</b>    | <b>1,554</b> | <b>7,767</b>       | <b>22,553</b> |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 13,277        | 425          | 2,672        | 9,332              | 25,706        |

以上物業、廠房及設備項目以直線法按下列年率折舊：

|          |                        |
|----------|------------------------|
| 租賃物業裝修   | 有關租約年期或25%，兩者中較少者      |
| 傢俬及裝置    | 10%—33 $\frac{1}{3}$ % |
| 汽車       | 20%—33 $\frac{1}{3}$ % |
| 廠房、機器及設備 | 5%—50%                 |

汽車之賬面值中已計入按融資租賃持有之資產價值284,000港元(二零零八年：197,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 14. 商譽

|                                      | 千港元          |
|--------------------------------------|--------------|
| 成本                                   |              |
| 於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日 | 14,913       |
| 減值                                   |              |
| 於二零零八年一月一日                           | 3,200        |
| 已確認之減值虧損                             | 3,200        |
| <b>於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日</b>    | <b>6,400</b> |
| 賬面值                                  |              |
| 於二零零九年十二月三十一日                        | 8,513        |
| 於二零零八年十二月三十一日                        | 8,513        |

於二零零八年內，本集團於綜合全面收益報表內就商譽確認減值虧損3,200,000港元。於二零零六年收購附屬公司產生之商譽乃分配至一個現金產生單位(包括本公司兩家從事冷凍倉庫及物流服務之全資附屬公司)。

受惠於經濟復甦及冷凍倉庫儲存量增加，本集團已於年內調高冷凍倉庫及相關服務產生之預期收入，並根據該預期收入編製該現金產生單位之現金流量預測。根據上述現金流量預測，於二零零九年十二月三十一日，此現金產生單位之可收回金額超出商譽賬面值。本年度毋須進一步計提減值支出。

該現金產生單位之可收回金額乃按使用價值釐定，該使用價值則利用管理層所批准之5年期(二零零八年：5年期)財政預算得出之現金流量預測而計算，年折現率為17%(二零零八年：15%)。用於推斷5年期後之現金流量之增長率假設為零。其他與估計現金流入／流出有關之使用價值之主要假設包括預算銷售及毛利率，該等估計乃根據現金產生單位之過往表現及管理層對市場發展之預期作出。管理層相信，該等假設可能產生之任何合理變動不會導致現金產生單位賬面總值超出現金產生單位可收回金額。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 15. 於一家聯營公司之權益

|                 | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 一家聯營公司之投資成本     | —            | 2,000        |
| 應佔收購後虧損(扣除已收股息) | —            | (1,827)      |
| 減：減值            | —            | (173)        |
|                 | —            | —            |

於二零零八年十二月三十一日，本集團於以下聯營公司擁有權益：

| 名稱                  | 業務結構形式 | 註冊成立及<br>營運地點 | 所持股份類別 | 本公司間接<br>持有已發行<br>股本面值比例 | 主要業務                |
|---------------------|--------|---------------|--------|--------------------------|---------------------|
| iNeTalk.com Limited | 註冊成立   | 香港            | 普通股    | 16%(附註)                  | 開發及佈設高質素<br>互聯網通訊服務 |

附註：由於本公司其中一名董事亦為iNeTalk.com Limited之董事，故董事認為，本集團可對該公司之管理層行使重大影響力，故該公司以聯營公司之方式入賬。

該聯營公司已於二零零九年八月二十八日取消註冊。

本集團聯營公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料摘要載列如下：

|               | 二零零八年<br>千港元 |
|---------------|--------------|
| 總資產           | 1,742        |
| 總負債           | 2,146        |
| 淨負債           | (404)        |
| 本集團分佔聯營公司資產淨值 | —            |
| 收入            | —            |
| 年內虧損          | (334)        |
| 本集團分佔聯營公司虧損淨值 | —            |

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 15. 於一家聯營公司之權益(續)

本集團已終止確認其於二零零七年分佔聯營公司之虧損。本年度及累計之尚未確認分佔虧損，乃摘錄自聯營公司之管理賬目，情況如下：

|                             | 二零零九年<br>一月一日至<br>二零零九年<br>八月二十八日<br>千港元 | 二零零八年<br>一月一日至<br>二零零八年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|-----------------------------|--|---|
| 直至取消註冊日期止期內／年內尚未確認之分佔聯營公司虧損 | (1)                                      | (53)                                      |
| 累計尚未確認之分佔聯營公司虧損             | (134)                                    | (133)                                     |

## 16. 可供出售投資

|           | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 非上市股份，成本值 | 149,120      | 149,120      |
| 減：減值      | (60,200)     | (60,200)     |
|           | 88,920       | 88,920       |

本集團於二零零六年透過收購附屬公司，收購包括上述可供出售投資在內之若干資產，即一家在英屬處女群島註冊成立之私人實體Richbo Enterprises Limited(「Richbo」)已發行普通股之40%。本公司董事認為，由於本集團沒有亦無權提名任何董事加入Richbo之董事會，本集團對Richbo並無重大影響力及無權對其管理層行使重大影響力。因此，該等投資並不分類為聯營公司。

Richbo主要從事投資控股，持有Far Profit Investments Limited之57.14%(二零零八年：40%)實際權益，而Far Profit Investments Limited持有於中華人民共和國(「中國」)澳門擁有一項酒店度假村綜合項目權益及經營一個酒店度假村綜合項目之集團35%(二零零八年：100%)權益之共同控制實體之35%(二零零八年：50%)權益。於二零零九年十二月三十一日，本集團透過其附屬公司及Richbo持有該酒店度假村綜合項目之6%(二零零八年：6%)實際權益及持有該項酒店度假村綜合項目業務之6%(二零零八年：12%)實際權益。

該投資於各報告期間結算日按成本扣除減值計量，因為合理公平價值估計之範圍差距甚大，致使本公司董事認為該等公平價值無法可靠計量。

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本集團於綜合全面收益報表內確認可供出售投資之減值虧損48,600,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團按該共同控制實體之管理層所提供之假設，考慮到經營該酒店度假村綜合項目及該酒店度假村綜合項目之現金流量預測，及Fast Profit Investments Limited其他資產及負債之賬面值，重新評估可供出售投資之可收回金額。該共同控制實體之管理層已編製有關透過注入新元素及裝修四幢大樓(即酒店大樓、娛樂場大樓、休閒大樓及停車場大樓)重振酒店度假村綜合項目之策略計劃。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 16. 可供出售投資(續)

按以上覆蓋5年期之現金流量預測及假設，貼現率為16.9%(二零零八年：16.5%)，及5年期後之現金流量增長率為零計算，可供出售投資之可收回金額超出其賬面值。本年度毋須就可供出售投資作出進一步減值虧損。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團於Richbo之股本權益如下：

| 名稱     | 業務結構<br>形式 | 註冊成立地點 | 營運地點 | 所持股份<br>類別 | 本公司間接<br>持有已發行<br>股本面值比例 | 主要業務 |
|--------|------------|--------|------|------------|--------------------------|------|
| Richbo | 註冊成立       | 英屬處女群島 | 澳門   | 普通股        | 40%(附註)                  | 投資控股 |

附註：於Richbo之40%股本權益由本公司擁有75%股本權益之附屬公司Brilliant Gold International Limited持有。本公司董事概無擁有Richbo之實益權益，亦無出任Richbo之董事會成員。

## 17. 給予一家被投資公司之貸款

給予Richbo之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。本公司董事認為，該款額將不會由報告期間結算日起計十二個月內償還，因此列為非流動資產。

於二零零八年十二月三十一日，本集團重新估計尚未償還貸款之日後還款日期，於考慮到被收購公司之財政能力及項目發展計劃後認為貸款將於二零一六年起開始償還。因此，尚未償還貸款結餘已就二零一六年起之三年分期付款按原有實際年利率8.5%折現至其公平值53,866,000港元。該調整61,058,000港元已於綜合全面收益報表扣除。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團按實際年利率8.5%(二零零八年：8.5%)確認利息收入4,579,000港元(二零零八年：8,774,000港元)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團重新估計尚未償還貸款之日後還款日期，於考慮到被收購公司之財政能力及項目發展計劃後認為貸款將於二零一六年起開始分三年分期償還。本年度毋須就給予一家被投資公司貸款作出進一步調整。

於二零零九年十二月三十一日，給予一家被投資公司貸款之公平值為30,122,000港元(二零零八年：28,553,000港元)，以現有市場年利率16.9%(二零零八年：16.5%)估計。

有關給予一家被投資公司貸款之信貸風險載述於附註36(b)內。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 18. 於共同控制業務之權益

本集團於二零零六年訂立一項以合資經營形式共同提供物流服務之合資協議。本集團於該合資企業擁有50%權益。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，就於共同控制業務之權益而於綜合財務報表確認之資產、負債、收入及溢利總額如下：

|    | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|----|--------------|--------------|
| 資產 | 54           | 164          |
| 負債 | (73)         | (85)         |
| 收入 | 2,034        | 1,647        |
| 開支 | (1,788)      | (1,383)      |

## 19. 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款及其他應收款項中包括應收貿易賬款(扣除撥備)為29,020,000港元(二零零八年：31,359,000港元)，其按發票日期之賬齡分析如下：

|         | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 0至30日   | 13,873       | 13,623       |
| 31至60日  | 10,012       | 10,956       |
| 61至90日  | 5,135        | 4,833        |
| 91至120日 | —            | 1,402        |
| 超過120日  | —            | 545          |
|         | 29,020       | 31,359       |

除若干獲給予30至60日信貸期之客戶外，本集團一般不會就提供冷凍倉庫及相關服務給予信貸期。並無就任何未償還應收貿易賬款收取利息。

於接受任何新客戶前，本集團會研究新客戶之信譽及評估潛在客戶之信用質素並按客戶界定信貸限額。授予客戶之信貸限額乃每年檢討一次。

本集團之應收貿易賬款結餘包括賬面值為13,845,000港元(二零零八年：16,762,000港元)之應收款項，於報告日期已逾期，且由於其信用質素並無重大變動及大部分餘額已於報告日期結算日後清付，故並無作出減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。該等應收款項之平均賬齡為60日(二零零八年：60日)。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 19. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

已逾期但並無減值之應收貿易賬款之賬齡：

|         | 二零零九年<br>千港元  | 二零零八年<br>千港元  |
|---------|---------------|---------------|
| 1至30日   | 5,239         | 5,754         |
| 31至60日  | 3,471         | 4,228         |
| 61至90日  | 5,135         | 4,833         |
| 91至120日 | —             | 1,402         |
| 120日以上  | —             | 545           |
|         | <b>13,845</b> | <b>16,762</b> |

年內呆賬撥備之變動如下：

|                | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 年初             | 649          | 156          |
| 就應收款項確認之減值虧損   | —            | 493          |
| 撥回就應收款項確認之減值虧損 | (493)        | —            |
| 年內撇銷金額         | (19)         | —            |
| 年終             | <b>137</b>   | <b>649</b>   |

於釐定應收貿易賬款之可收回性時，本集團會考慮應收貿易賬款自首次獲授信貸當日至報告日期之任何信貸質素變化。此外，本集團會於各結算日審閱各個別應收貿易款項之可收回金額，以確保可就不可收回金額作出足夠減值虧損。因此，董事相信，毋須作出超出呆賬撥備以外之進一步信貸撥備。

## 20. 其他金融資產

銀行結存及現金包括按現行市場平均年利率0.52%(二零零八年：1.52%)計息之短期銀行存款。已抵押存款按現行市場平均年利率1.13%(二零零八年：1.69%)計息。

已抵押銀行存款指被抵押以獲得長期經營租賃承擔，故分類為非流動資產。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 21. 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款及其他應付款項中包括應付貿易賬款3,655,000港元(二零零八年:5,318,000港元)，其賬齡分析如下：

|         | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 0至30日   | 2,724        | 3,288        |
| 31至60日  | 836          | 1,645        |
| 61至90日  | 95           | 383          |
| 91至120日 | —            | 2            |
|         | <b>3,655</b> | <b>5,318</b> |

債權人一般不會給予信貸期，且並無就應付貿易賬款收取利息。

## 22. 融資租賃承擔

|                           | 最低租賃付款       |              | 最低租賃付款現值     |              |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                           | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
| 於一年內                      | 72           | 89           | 58           | 88           |
| 第二至第五年(包括首尾兩年)            | 247          | —            | 225          | —            |
|                           | 319          | 89           | 283          | 88           |
| 減：未來財務開支                  | (36)         | (1)          |              |              |
| 租賃承擔之現值                   | 283          | 88           |              |              |
| 減：列於流動負債項下於一年內<br>到期償還之款項 |              |              | (58)         | (88)         |
| 一年後到期償還之款項                |              |              | 225          | —            |

融資租賃承擔指汽車的融資租賃。新租賃為期五年(二零零八年：四年)，固定年利率為3%(二零零八年：2.5%)，並由出租人就租賃資產之押記作抵押。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 23. 承兌票據

|                       | 二零零九年<br>千港元   | 二零零八年<br>千港元 |
|-----------------------|----------------|--------------|
| 承兌票據須於下列期間償還：         |                |              |
| 一年內                   | <b>4,762</b>   | 4,762        |
| 第二年                   | <b>4,431</b>   | 4,431        |
| 第三年至第五年(包括首尾兩年)       | <b>11,530</b>  | 11,530       |
| 超過五年                  | <b>6,414</b>   | 9,291        |
|                       | <b>27,137</b>  | 30,014       |
| 減：列於流動負債項下於一年內到期償還之款項 | <b>(4,762)</b> | (4,762)      |
| 一年後到期償還之款項            | <b>22,375</b>  | 25,252       |

於二零零九年十二月三十一日，按現有市場年利率14%(二零零八年：16%)折現之估計未來現金流出現值計算，承兌票據之公平值為22,422,000港元(二零零八年：22,539,000港元)。

承兌票據之主要條款概述如下：

|       |  |
|-------|--|
| 本金額：  | 十張承兌票據，每張本金額為5,000,000港元。  |
| 發行價：  | 50,000,000港元   |
| 利息：   | 零息率  |
| 實際利率： | 每年7.5%   |
| 到期：   | 款項可分十期等額償還，每期5,000,000港元，於發行承兌票據當日即二零零六年九月八日之每個週年日償還。  |
| 提前償還： | 本公司可向賣方發出十個營業日之事先書面通知後，自二零零六年收購完成日期後滿三個月當日起至緊接到期前一日，選擇以1,000,000港元之倍數償還全部或部分承兌票據。提前償還承兌票據項下還款責任將不會給予任何溢價或折讓。 |
| 出讓：   | 經事先通知本公司後，承兌票據持有人可轉讓或出讓承兌票據。承兌票據不可轉讓予本公司任何關連人士。  |

承兌票據包括負債及發行人提早還款選擇權兩個部分。

承兌票據提早還款選擇權之公平值於發行日期及報告期間結算日被視為影響輕微。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 24. 股本

|                             | 法定                |                | 已發行及繳足         |              |
|-----------------------------|-------------------|----------------|----------------|--------------|
|                             | 股份數目              | 金額             | 股份數目           | 金額           |
|                             | 千股                | 千港元            | 千股             | 千港元          |
| 每股面值0.01港元之普通股              |                   |                |                |              |
| 於二零零八年一月一日及<br>二零零八年十二月三十一日 | 5,000,000         | 50,000         | 4,168,000      | 41,680       |
| 根據配售及認購安排發行新股份(附註a)         | —                 | —              | 830,000        | 8,300        |
| 股份合併(附註b(i))                | (4,000,000)       | —              | (3,998,400)    | —            |
| 股本削減(附註b(ii))               | —                 | (40,000)       | —              | (39,984)     |
| 法定股本增加(附註b(iii))            | 59,000,000        | 590,000        | —              | —            |
| 於二零零九年十二月三十一日               | <b>60,000,000</b> | <b>600,000</b> | <b>999,600</b> | <b>9,996</b> |

附註：

- (a) 於二零零九年八月十四日，本公司訂立安排，按每股0.068港元之價格向多名獨立私人投資者配售合共830,000,000股Ever Achieve Enterprises Limited(「Ever Achieve」)所持本公司每股面值0.01港元之股份，上述價格較本公司股份於二零零九年八月十四日之收市價折讓約9.33%。

根據於同日之認購協議，Ever Achieve同意按每股0.068港元之價格認購830,000,000股本公司每股面值0.01港元之新股份。所得款項淨額已用作本公司額外一般營運資金。該等新股份已按於二零零九年六月十七日舉行之本公司股東週年大會上授予董事之一般授權發行，並於所有方面與其他已發行股份享有同等地位。

- (b) 於本公司在二零零九年十一月二十三日舉行之股東特別大會上：

- (i) 每五股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.05港元之合併股份；
- (ii) 透過將本公司每股已發行合併股份之實繳股本註銷0.04港元，削減本公司已發行股本，將每股已發行合併股份之面值由0.05港元削減至0.01港元；及
- (iii) 緊隨股本重組生效後，本公司法定股本透過增設59,000,000,000股於各方面與現有股份享有同等地位之額外股份，由10,000,000港元增至600,000,000港元。

股份合併於二零零九年十一月二十四日生效，股本削減及法定股本增加於二零零九年十二月十八日生效。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 25. 購股權計劃

本公司之購股權計劃(「該計劃」)乃根據股東於二零零六年一月九日通過之決議案而獲採納，藉以獎勵及酬謝為本集團作出貢獻之合資格參與者，該計劃將於二零一六年一月八日屆滿。

根據該計劃，本公司董事獲授權可全權酌情邀請符合資格參與該計劃之任何人士或團體(「合資格參與者」)，接納可認購本公司股份(「股份」)之購股權，價格為以下三者之較高者：(1)股份於要約日期按買賣一手或以上股份在聯交所每日報價表所列之收市價；(2)股份於緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及(3)股份面值。

所授出購股權最遲須於要約日期後21日內接納。所授出購股權之行使期由董事釐定，惟不可超過由購股權要約日期起計10年，及如董事未釐定期限，則由接納有關購股權之要約日期起至根據該計劃之提早終止或註銷條文有關購股權作廢之日期與由購股權要約日期起計滿10年當日之較早者止。合資格參與者於接納購股權要約時須向本公司支付代價1.00港元。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，根據該計劃或本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權獲行使而可予發行之股份，合共不得超過300,000,000股股份，相當於股東有條件批准及採納該計劃當日已發行股份之10%。進行綜合財務報表附註24所披露股本重組後，根據該計劃授出之全部購股權獲行使時可予發行之最高股份數目由300,000,000股股份調整至60,000,000股股份。

除非獲本公司股東批准，否則於任何12個月期間內因根據該計劃及本集團任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出之購股權(不論已行使或未行使)獲行使而已發行及將予發行之股份總數不得超過已發行股份之1%。

截至報告期間結算日，本公司自採納該計劃以來並無授出任何購股權。

## 26. 應付一家附屬公司一名少數股東款項

本金額27,998,000港元(二零零八年：27,998,000港元)之賬面值為無抵押、免息及自報告日期結算日起計12個月內不會被要求償還，因此，該款項以非流動項目呈列。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團按實際年利率14.5%確認利息開支3,534,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團與該少數股東協定，不會於自二零零九年十二月三十一日起計十二個月內要求償還有關款項。因此，尚未償還之款項按市場年利率13.6%折現至其公平值，導致於二零零九年之少數股東權益中計入調整4,689,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，以市場年利率13.6%(二零零八年：16%)計算，應付一家附屬公司一名少數股東款項之公平值為24,650,000港元(二零零八年：24,136,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 27. 可換股債券

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本公司發行零利率可換股債券，本金額為104,400,000港元。可換股債券以港元列值。

可換股債券之固定年期自發行日期起計為期五年。除非按發行可換股債券之協議所訂明先前已被贖回、兌換或註銷，本公司可於債券發行當日起至到期日前任何時間，透過向可換股債券持有人發出最少十個營業日之事先書面通知，按將予贖回金額之5%贖回溢價，贖回可換股債券之全部或部分尚未償還本金額。初步兌換價為每股0.116港元（可作反攤薄調整），可換股債券並無賦予任何可於本公司任何大會上表決之權利。只要兌換不會觸發債券持有人須根據香港公司收購及合併守則規則26提出強制性收購建議，債券持有人可自發行日期起至到期日止，按兌換價將全部或部分（以1,000,000港元之倍數）可換股債券本金額兌換成股份。本公司須於到期日按面值贖回尚未行使之可換股債券。

進行綜合財務報表附註24所披露股份合併後，兌換價已由0.116港元調整為0.58港元，自緊接股份合併生效當日前之營業日二零零九年十一月二十三日營業時間結束起生效。調整兌換價之詳情載於本公司日期為二零零九年十一月二十三日之公告。

可換股債券包含三個部分：負債、權益部分及發行人之贖回選擇權。權益部分乃於「可換股債券之股本儲備」項下權益呈列，而負債部分的實際年利率為8.5%（二零零八年：8.5%）。

於發行日期及報告期間結算日，可換股債券贖回選擇權之公平值被視為並不重大。

年內，可換股債券負債部分之變動載列如下：

|         | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 於年初之賬面值 | 19,631       | 18,097       |
| 利息費用    | 1,662        | 1,534        |
| 年終賬面值   | 21,293       | 19,631       |

於二零零九年十二月三十一日，按等同不可換股債券於報告期間結算日之實際年利率14%（二零零八年：16%）折現估計未來現金流出之現值計算，可換股債券負債部分之公平值為19,691,000港元（二零零八年：16,369,000港元）。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 28. 遞延稅項負債

以下為於本年度及過往年度本集團確認之主要遞延稅項資產(負債)及其變動。

|               | 稅項虧損<br>千港元 | 加速稅項折舊<br>千港元 | 總計<br>千港元    |
|---------------|-------------|---------------|--------------|
| 於二零零八年一月一日    | 409         | (1,377)       | (968)        |
| 年內計入(扣除)      | 414         | (137)         | 277          |
| 稅率變動影響        | (23)        | 78            | 55           |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 800         | (1,436)       | (636)        |
| 年內(扣除)計入      | (36)        | 508           | 472          |
| 於二零零九年十二月三十一日 | <b>764</b>  | <b>(928)</b>  | <b>(164)</b> |

就呈列綜合財務狀況表而言，遞延稅項資產及負債均已抵銷。

於報告期間結算日，本集團之未動用稅項虧損為40,953,000港元(二零零八年：38,418,000港元)，可供用作抵銷未來溢利。本集團已就4,627,000港元(二零零八年：4,844,000港元)之稅項虧損確認遞延稅項。由於未來溢利來源難以預測，因此並無就餘下36,326,000港元(二零零八年：33,574,000港元)之稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 29. 資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團為數3,500,000港元(二零零八年：3,500,000港元)之銀行融資以3,500,000港元(二零零八年：3,500,000港元)之銀行存款作抵押。於二零零九年十二月三十一日，該已利用之金額約為3,100,000港元(二零零八年：3,100,000港元)。

於二零零九年十二月三十一日，為數65,406,000港元(二零零八年：65,406,000港元)之銀行存款已抵押予銀行，以就租約協議下合共相當於12個月應付租金之銀行擔保予兩名業主向銀行提供擔保。

## 30. 或然負債

於二零零五年二月十五日，本集團出售若干附屬公司(即Best Goal International Limited、Double Worth Profits Limited、Brilliant Gain Investments Limited及鉅展有限公司)，並就稅務局可能對此等公司作出稅項索償向買方訂立一份有效期至二零一二年為數約5,000,000港元之彌償契據。董事並無自收購人接獲任何索償，並認為被追討稅項索償之機會甚微。因此，不會對本集團財務狀況構成任何重大不利影響，故此並無於本集團之綜合財務報表作出任何撥備。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 31. 經營租賃安排

### 本集團作為承租人

於報告期間結算日，本集團根據不可撤銷經營租賃，就冷凍倉庫及辦公室大樓須於下列期間支付之未來最低租賃付款承擔如下：

|                | 二零零九年<br>千港元   | 二零零八年<br>千港元 |
|----------------|----------------|--------------|
| 一年內            | 66,256         | 66,101       |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 262,320        | 261,626      |
| 超過五年           | 73,582         | 138,989      |
|                | <b>402,158</b> | 466,716      |

於二零零九年十二月三十一日，租賃議訂自二零零五年二月起為期十四年，並可於租賃期首十年後，透過發出一一年通知而予以終止。每月租金為固定租金，直至二零一一年二月為止，而餘下租期之租金將於二零一一年二月按市況及租賃相關條款調整。

## 32. 退休福利計劃

本集團為香港所有合資格僱員(包括董事)參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃資產與本集團資產分開管理，由獨立信託人以基金形式控制。計劃供款指本集團須按照強積金計劃規則所指定比率向計劃作出之供款。

本集團除按有關酬金成本之5%作出強制性供款(每名僱員以1,000港元為上限)外，亦會視乎僱員之年資向強積金計劃作出1%至5%之自願性供款。

倘僱員於可取得全數歸屬利益前退出強積金計劃，則本集團將以沒收供款削減日後供款。

於綜合全面收益報表扣除之總成本為1,697,000港元(二零零八年：1,336,000港元)指本集團就本年度向強積金計劃應付之供款，於報告期間結算日，本集團並無可動用沒收供款可供削減日後供款。

## 33. 關連人士交易

年內，本集團並無與其關連人士訂立任何交易。

本集團主要管理層包括所有董事及高級管理層，彼等之酬金詳情於附註9中披露。董事酬金由薪酬委員會根據個別董事之表現及市場趨勢釐定。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 34. 估計不明確因素之主要來源

於應用附註3所述本集團會計政策時，本公司董事需要就資產及負債賬面值作出不能自其他來源獲取之判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據以往經驗及認為於有關情況下屬合理之各種其他因素作出。實際結果或與該等估計有所不同。

該等估計及相關假設會持續進行檢討。如會計估計之修訂僅對修訂估計之期間構成影響，則有關修訂於此期間內確認，如有關修訂對本期間及未來期間均有影響，則於作出有關修訂之期間及未來期間確認。

### 商譽之估計減值

釐定商譽是否已減值時需要估計商譽所獲分配之現金產生單位之使用價值。使用價值之計算需要本公司估計預期現金產生單位產生之未來現金流量及適用之折現率，以計算現值。倘未來實際現金流量較預期為少，則或會產生重大減值虧損。於二零零九年十二月三十一日，扣除累積減值虧損6,400,000港元後，商譽賬面值為8,513,000港元。可收回金額計算方法詳情於附註14披露。

### 可供出售金融資產之估計減值

本集團之可供出售投資按成本扣除減值列賬。釐定可供出售投資是否要減值需要估計酒店度假村綜合項目之使用價值。使用價值之計算需要本集團管理層估計預期酒店度假村綜合項目產生之未來現金流量及適用之折現率，以計算現值。倘未來實際現金流量較預期為少，則或會產生重大減值虧損。於二零零九年十二月三十一日，扣除累積減值虧損60,200,000港元後，可供出售金融資產賬面值為88,920,000港元(二零零八年：88,920,000港元)。

### 給予一家被投資公司之貸款之估計調整

釐訂是否調整給予一家被投資公司之貸款時，須由管理層就該貸款預期還款日作出最佳估計。本公司董事考慮到被投資公司之融資能力及被投資公司之項目發展計劃後，認為將自二零一六年開始償還貸款。倘來自被投資公司之實際未來現金流量較預期少，或預期現金流量時間有變，則給予一家被投資公司之貸款或會出現重大調整。於二零零九年十二月三十一日，給予一家被投資公司之賬面值為58,444,000港元(二零零八年：53,866,000港元)。

## 35. 資本風險管理

本集團管理其資本旨在確保本集團旗下各實體將有能力持續經營，並同時致力於透過優化債務與權益平衡為股東帶來最大回報。

本集團之資本架構包括債務(其包括分別於附註23、26及27披露之承兌票據、應付一家附屬公司一名少數股東款項及可換股債券)及本公司權益持有人應佔權益(包括於綜合權益變動表披露之已發行股本、儲備及保留盈利)。

本公司董事每半年審閱一次資本架構。作為此審閱之一部分，委員會考慮資本成本及與已發行股本有關之風險。根據委員會之推薦建議，本集團將透過派付股息、發行新股份及股份購回以及發行新債務或贖回現有債務(如有必要)方式平衡其整體資本架構。

本集團之整體策略與二零零八年相比保持不變。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具

### (a) 金融工具之分類

|                      | 二零零九年<br>千港元   | 二零零八年<br>千港元 |
|----------------------|----------------|--------------|
| <b>金融資產</b>          |                |              |
| 貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目) | <b>318,986</b> | 264,825      |
| 可供出售金融資產             | <b>88,920</b>  | 88,920       |
| <b>金融負債</b>          |                |              |
| 按攤銷成本                | <b>80,794</b>  | 84,300       |

### (b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括可供出售金融資產、應收貿易賬款及其他應收款項、給予一家被投資公司貸款、抵押銀行存款、銀行結存、可換股債券、應付貿易賬款及其他應付款項、承兌票據及應付一家附屬公司一名少數股東款項。金融工具之詳情於相關附註披露。與該等金融工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關減輕此等風險之政策載於下文。管理層管理及監控該等風險以確保能及時且有效地施行適當措施。

本集團並不會訂立或買賣金融工具(包括衍生金融工具)以作對沖或投機用途。

本集團所面對之市場風險或其管理及計量風險之方式並無變動。

#### 市場風險

##### 外幣風險管理

由於本集團業務主要以港元為單位及產生之經營開支主要以港元計值，故本集團之功能及呈列貨幣為港元。因此，管理層認為本集團毋須承受任何外匯風險。

##### 利率風險管理

本集團毋須承受有關定息融資租賃承擔、給予一家被投資公司之貸款、承兌票據、應付一家附屬公司一名少數股東款項及可換股債券之利率風險。

除抵押銀行存款外，餘下銀行結存包括按浮動利息計算之短期銀行存款。抵押銀行存款按固定利率計算。本集團目前並無就利率風險制定任何對沖政策，惟將會於需要時考慮制定有關政策。本集團董事認為，由於定期銀行存款每次重新定價間之到期日，故公平值利率風險極微。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險管理

於二零零九年十二月三十一日，本集團就交易對手未能履行其責任以致本集團產生財務損失並已由本集團作出撥備之最大信貸風險，乃源自綜合財務狀況表所載相關已確認金融資產之賬面值。

本集團已採納一套政策，僅與信譽良好之交易對手進行交易及在適用情況下獲得足夠抵押品，從而減低因失責情況產生財務損失之風險。本集團會持續監控其所承受之風險及其交易對手之信用評級，及將所進行交易之總值分佈於經批准之交易對手。信貸風險透過由風險管理委員會每年審閱及批准之交易對手限額控制。

由於應收貿易賬款總額之24%(二零零八年：25%)及54%(二零零八年：55%)分別來自於冷凍倉庫及相關服務分類中本集團之最大客戶及五大客戶，本集團之信貸風險有所集中。為盡量減低集中風險，本集團之管理層已委派員工負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保可採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於報告期間結算日審閱各個別應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回金額作出充足減值虧損。就此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

此外，本集團因附註17所述給予一家被投資公司之貸款面對信貸風險。於二零零八年十二月三十一日，本集團已重新估計尚未償還貸款之日後還款時間表，並於考慮到被投資公司之財務能力及項目發展計劃後認為貸款將自二零一六年起開始償還。還款時間表於二零零九年並無變動。由於被投資公司處於良好資產淨值狀況，故本公司董事認為，被投資公司失責之風險對本集團而言並不重大。

由於交易對手為信譽良好之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險管理

董事會須對流動資金風險管理負最終責任，並已就管理本集團之短期、中期及長期資金及符合流動資金風險管理要求，建立一套適用之流動資金風險管理框架。本集團透過維持充足之儲備及銀行融資，同時持續監控未來及實際現金流量，藉以管理流動資金風險。

下表詳列本集團非衍生金融負債之剩餘合約到期日。該表乃根據按本集團可能被要求付款之最早日期計算之金融負債之未折現現金流量而編製。該表包括利息及本金現金流量。

|           | 加權平均<br>實際利率<br>% | 六個月<br>或以下<br>千港元 | 六至十二個月<br>或以下<br>千港元 | 一至兩年<br>千港元   | 兩至五年<br>千港元   | 超過五年<br>千港元   | 未折現<br>現金流量<br>總額<br>千港元 | 賬面值<br>千港元    |
|-----------|-------------------|-------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------|---------------|
| 二零零九年     |                   |                   |                      |               |               |               |                          |               |
| 免息(附註)    | —                 | 7,714             | 5,000                | 32,998        | 39,400        | 10,000        | 95,112                   | 80,794        |
| 融資租約承擔—定息 | 3                 | 36                | 36                   | 72            | 175           | —             | 319                      | 283           |
|           |                   | <b>7,750</b>      | <b>5,036</b>         | <b>33,070</b> | <b>39,575</b> | <b>10,000</b> | <b>95,431</b>            | <b>81,077</b> |
| 二零零八年     |                   |                   |                      |               |               |               |                          |               |
| 免息(附註)    | —                 | 8,850             | 5,000                | 32,998        | 39,400        | 15,000        | 101,248                  | 84,300        |
| 融資租約承擔—定息 | 2.5               | 76                | 13                   | —             | —             | —             | 89                       | 88            |
|           |                   | <b>8,926</b>      | <b>5,013</b>         | <b>32,998</b> | <b>39,400</b> | <b>15,000</b> | <b>101,337</b>           | <b>84,388</b> |

附註：免息部分包括應付貿易賬款及其他應付款項、可換股債券、承兌票據及應付一家附屬公司一名少數股東款項，全部為免息及按攤銷成本列賬。

### (c) 金融工具公平值

金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值乃基於折現現金流量分析按公認定價模式釐定。

除附註17、23、26及27所載外，董事認為於綜合財務報表上以攤銷成本入賬之金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 37. 主要附屬公司

(i) 於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，主要附屬公司之詳情如下：

| 公司名稱                                    | 註冊成立／<br>營運地點 | 已發行及<br>繳足股本    | 本公司所持已發行<br>股本面值比例 |      | 主要業務            |
|---|---------------|-----------------|--------------------|------|-----------------|
|   |               |                 | 直接                 | 間接   |                 |
| 振佳有限公司                                  | 香港            | 1港元普通股          | —                  | 100% | 物業投資            |
| 光輝凍倉管理有限公司                              | 香港            | 2港元普通股          | —                  | 100% | 提供冷凍倉庫及<br>相關服務 |
| Brilliant Gold<br>International Limited | 英屬處女群島        | 1,000美元<br>普通股  | —                  | 75%  | 投資控股            |
| 光輝震球物流有限公司                              | 香港            | 2港元普通股          | —                  | 100% | 提供冷凍倉庫及<br>相關服務 |
| Daido (BVI) Limited                     | 英屬處女群島        | 2美元普通股          | 100%               | —    | 投資控股            |
| Diamond Sparkling Limited               | 香港            | 10港元普通股         | —                  | 100% | 分租投資物業          |
| Lubrano Properties<br>Limited           | 英屬處女群島        | 50,000美元<br>普通股 | —                  | 100% | 投資控股            |
| Newton Luck Limited                     | 英屬處女群島        | 1美元普通股          | —                  | 100% | 投資控股            |
| Topgain Investments<br>Limited          | 英屬處女群島        | 1美元普通股          | —                  | 100% | 投資控股            |

於年結日或本年度任何時間概無附屬公司有任何未償還債務證券。

上表載列本公司董事認為主要影響本集團業績或資產之本集團附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司之詳情將導致篇幅冗長。

# 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 37. 主要附屬公司(續)

### (ii) 可供分派儲備

董事認為，本公司可供分派予股東之儲備如下：

|          | 二零零九年<br>千港元  | 二零零八年<br>千港元 |
|----------|---------------|--------------|
| 實繳盈餘(附註) | 84,239        | 84,239       |
| 保留溢利     | 6,591         | 1,406        |
|          | <b>90,830</b> | 85,645       |

附註：

本公司之實繳盈餘指本公司所收購附屬公司於集團重組當日之有關資產淨值與本公司作為收購代價而發行之股本面值兩者之差額。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司之實繳盈餘賬可供分派。然而，在下列情況下，本公司不得自實繳盈餘中撥款宣派或派付股息或作出分派：

- (i) 本公司當時或分派後將無法償還到期債項；或
- (ii) 資產之可變現值將因分派而減至低於負債與已發行股本及股份溢價賬之總和。

## 38. 主要非現金交易

年內，本集團訂立一項融資租約安排，於租約生效時資產之資本總值為267,000港元(二零零八年：無)。

## 39. 報告期間後事項

於二零零九年十二月三十一日後，本集團與Winning Step Investment Limited(「Winning Step」)訂立協議，據此，本集團同意按代價20,000,000港元(可予調整)出售及Winning Step同意購買本集團於本公司之間接全資附屬公司振佳有限公司(「振佳」)之全部權益。代價之詳情載於本公司日期為二零一零年二月十一日之公告。

振佳之業務為於香港進行物業投資。

估計自協議產生投資物業公平值增加約3,600,000港元。

## 財務概要

### 截至十二月三十一日止年度

|           | 二零零九年<br>千港元   | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 | 二零零五年<br>千港元 |
|-----------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 營業額       | <b>155,236</b> | 169,292      | 154,444      | 149,766      | 97,495       |
| 本年度(虧損)溢利 | <b>(6,455)</b> | (109,826)    | (16,916)     | 313          | (73,450)     |

### 於十二月三十一日

|         | 二零零九年<br>千港元    | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 | 二零零五年<br>千港元 |
|---------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 總資產     | <b>473,616</b>  | 423,443      | 537,183      | 580,772      | 340,284      |
| 總負債     | <b>(86,206)</b> | (89,294)     | (93,208)     | (176,943)    | (25,578)     |
|         | <b>387,410</b>  | 334,149      | 443,975      | 403,829      | 314,706      |
| 以下人士應佔： |                 |              |              |              |              |
| 本公司擁有人  | <b>382,719</b>  | 334,147      | 443,973      | 403,827      | 314,706      |
| 少數股東權益  | <b>4,691</b>    | 2            | 2            | 2            | —            |
|         | <b>387,410</b>  | 334,149      | 443,975      | 403,829      | 314,706      |

## 投資物業之詳情

| 名稱／地點   | 租約期限  | 用途 | 概約建築<br>樓面面積<br>平方呎 | 本集團<br>應佔權益<br>% | 租約期  |
|---|-------|----|---------------------|------------------|------|
| 九龍馬頭圍道37-39號<br>紅磡商業廣場地庫80A號<br>80號、81號、93號舖位及咖啡店 | 二零四七年 | 空置 | 9,056               | 100              | 中期租約 |