



安寧控股有限公司
ENM Holdings Limited

(股份代號：0128)



2009
年報

目錄

2	主席報告書
7	董事簡介
10	高級管理層簡介
11	董事會報告
18	企業管治報告
28	獨立核數師報告
30	綜合收益表
31	綜合全面收入表
32	綜合財務狀況表
34	財務狀況表
35	綜合權益變動表
36	綜合現金流量表
39	財務報表附註
100	物業詳情
101	五年財務摘要
102	公司資料

主席報告書

本人欣然呈報安寧控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零九年十二月三十一日止年度全年業績。

財務業績

本年度營業額為231,526,000港元（二零零八年：261,920,000港元），較上年度下跌12%。去年之營業額包括經營電訊業務收回具爭議之服務費29,953,000港元。儘管本年度首九個月金融海嘯後之零售環境持續艱難，時裝零售業務之營業額仍增長4.8%。

本集團於本年度之股東應佔溢利為45,794,000港元，而上年度則為虧損66,376,000港元。轉虧為盈主因是全球股市反彈導致(i)金融工具投資之未變現公允值收益57,021,000港元（二零零八年：虧損86,518,000港元）；及(ii)出售股本及債務投資之收益11,291,000港元（二零零八年：虧損7,443,000港元）。

業務回顧

時裝零售－詩韻

香港

儘管二零零九年首三季的市場瀰漫負面氣氛，本年度仍錄得盈利。

營業額錄得197,000,000港元，較二零零八年高3%。稅前溢利為912,000港元，而二零零八年則為虧損7,700,000港元。這主要由於削減廣告開支及供應商提供的商業折扣增加所致。

由於自二零零九年最後一季起內地遊客消費強勁反彈，故二零一零年的前景仍然樂觀。

北京

二零零九年錄得營業額人民幣3,300,000元，虧損為人民幣11,000,000元。該虧損主要由於存貨撥備人民幣5,800,000元及新店鋪開張推廣活動所致。

北京旗艦店的營業額穩步上揚。此業績令我們深信該店鋪正朝向正確方向發展。管理層將繼續監控所有數據並調整我們之銷售及傳訊以將店鋪轉虧為盈。

經營渡假中心及俱樂部

香港顯達鄉村俱樂部 (「顯達」)

顯達為香港最早開設的私人俱樂部之一。其位於荃灣，佔地合共超過400,000平方呎，是會員進行休閒及戶外活動、舉行會議及晚宴之理想地點。

二零零九年對顯達而言是困難的一年。二零零八年年底開始的金融危機及二零零九年五月香港爆發豬流感所帶來的不利影響致使會員造訪俱樂部的次數大幅下跌。對此，顯達已採取積極措施減輕該等不利因素的影響，包括強化市場推廣及宣傳，提高服務質素及增加與會員的通訊。

該等不利影響將逐漸消退，而俱樂部物業及設施的持續老化導致會員人數處於長期收縮趨勢。俱樂部需要一次翻新計劃以扭轉惡化的趨勢。於二零零九年，顯達已對網球場、草地、休閒及餐飲設施進行若干改善工程。其他設施之升級將持續進行。

上海洋洋顯達渡假酒店 (「洋洋顯達」)

洋洋顯達由本公司擁有35%權益之聯營公司上海麗致育樂經營管理有限公司經營，座落上海普陀區，是一座具備俱樂部、會議中心及302間酒店房間之綜合設施，樓面面積41,000平方米。

去年，洋洋顯達的週邊及內部營商環境均已改善。週邊而言，軌道交通7號線新村路站開通，距洋洋顯達8分鐘路程，令市中心的俱樂部會員或酒店賓客易於到達。內部而言，洋洋顯達的管理層繼續專注於尋求與其他休閒娛樂公司之業務合作機會，透過提供多種類型新設施從而改善俱樂部空間的使用率，並同時提高俱樂部的吸引力。近日，世界知名的兒童早教音樂及活動中心「金寶貝」於洋洋顯達開設其新店舖。洋洋顯達的管理層預期俱樂部未來可透過這類合作形式增加宣傳及收益。於二零零九年，會員數目增加25%至5,000人的水平。鑑於上海於二零一零年舉行世界博覽會，洋洋顯達的管理層對洋洋顯達的表現 (尤其在酒店及會議業方面) 感到樂觀。

其他投資

健亞生物科技股份有限公司 (「健亞」)

健亞為一家綜合性之特色藥廠，其業務範圍包括：開發新藥物及研製新劑型、為本地及國際藥物公司進行臨床測試、製藥，以及在台灣與區內市場進行藥物推廣及分銷。

健亞的全資附屬公司華鼎生技專責區內委托研究機構 (委托研究機構) 業務。為方便於地區推廣及合作發展委托研究機構業務，華鼎生技已於二零零九年分拆其場地管理機構 (場地管理機構) 業務予獨立全資附屬公司優鼎生技顧問股份有限公司。優鼎生技顧問股份有限公司與中國的上海基康生物技術有限公司合作成立上海辦公室，以共同開發中國市場的基因藥理學相關業務。藥物開發方面持續作出進展。

北京慧點科技開發有限公司(「慧點」)

慧點於中國從事軟件開發及解決方案項目。二零零八年金融海嘯的負面影響嚴重影響二零零九年慧點的業務。慧點的大部分主要客戶削減其資訊科技預算。慧點的管理層預期，隨著經濟逐步改善，其業務將於二零一零年復甦。

SinoPay.com Holdings Limited(「SinoPay」)

SinoPay之主要業務是透過與中國銀聯在上海成立之合營公司銀聯電子支付服務有限公司，在中國提供商業對客戶電子支付、銀行間跨行轉賬解決方案服務及網上互惠基金交易平台。於二零零九年九月完成由中國銀聯控制之三家公司：銀聯電子支付服務有限公司(「銀聯電子支付」)、廣州銀聯網絡支付有限公司與銀聯商務有限公司(「銀聯商務」)之合併後，銀聯電子支付成為銀聯商務的全資附屬公司，而銀聯電子支付的原股東則成為銀聯商務的直接股東。於合併後，本集團透過其於SinoPay的投資擁有銀聯商務約0.17%的實際權益。

於合併後，銀聯商務的業務範圍將包括銀行卡收購及第三方服務，透過其遍佈中國之專業化服務網絡為發卡機構、特約商號及持卡人提供優質、高效及規範的銀行卡專業服務，以及由銀聯電子支付進行的電子支付業務。於二零零九年，銀聯商務錄得總收入人民幣1,812,000,000元，而股東應佔溢利為人民幣175,000,000元。銀聯商務正積極尋求於未來數年進行首次公開發售的機遇。

投資之重大收購與出售

於二零零九年七月十日，本公司與H.K. Hilltop Country Club Limited(「HK Hilltop」)訂立轉讓契據，據此，HK Hilltop以名義金額1.00港元之代價，將其於上海顯達度假酒店有限公司(「上海顯達」)註冊資本中20%權益轉讓予本公司(「轉讓事項」)。該轉讓事項構成本公司一項關連交易，有關詳情載於本公司日期為二零零九年七月十五日之公佈。該轉讓事項於二零零九年七月十日完成，上海顯達已成為本公司全資附屬公司。

於年度結算日後二零一零年二月七日，本公司全資附屬公司Cosy Good Limited(「Cosy Good」)與另外兩名認購人及天悅資產管理有限公司(「天悅」)訂立認購協議，據此，天悅有條件同意發行到期日為二零一五年之有擔保有抵押可換股債券，本金金額為400,000,000港元，其中100,000,000港元由Cosy Good認購(「認購事項」)。該認購事項構成本公司一項須予披露交易，有關詳情載於本公司日期為二零一零年二月七日之公佈。

除上文所披露者外，截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至本報告日期，本集團概無進行其他投資之重大收購與出售。

流動資金及財務狀況

於二零零九年十二月三十一日，本集團之財務狀況穩健，持有現金及非抵押存款416,598,000港元（二零零八年：504,432,000港元）。於二零零九年十二月三十一日，借貸總額為27,268,000港元（二零零八年：18,354,000港元），其中21,731,000港元（二零零八年：13,146,000港元）須於一年內到期償還。於年度結算日，本集團之資本負債比率（即借貸總額與本公司權益持有人應佔權益之比率）為2.9%（二零零八年：2.0%）。於二零零九年十二月三十一日之流動比率為12.9倍（二零零八年：15.6倍）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之借貸及銀行結餘主要以港元及美元為單位，而匯兌差額已於經審核財務報表內反映。除融資租賃安排以固定息率5厘計息外，本集團之所有借貸均為以免息或浮息計算。

本集團之進口採購主要以歐元、日元及美元結算。本集團會不時審閱其外匯狀況及市場情況，以決定是否需要進行任何對沖。

資產抵押

本集團於二零零九年十二月三十一日抵押其定期存款10,342,000港元（二零零八年：342,000港元），作為取得金額達20,342,000港元（二零零八年：342,000港元）之一般銀行融資之抵押。

僱員及酬金政策

於本報告日期，本集團合共聘用264名全職僱員，大部份駐於本集團之香港辦事處。本集團之酬金政策乃按僱員表現釐定，並符合各有關地區之薪酬趨勢。本集團提供僱員福利如職工保險計劃、公積金及退休金、酌情表現花紅、外部訓練支援，以及根據表現授予之購股權計劃。

未來前景

本集團目前於香港擁有四間詩韻店舖，以及七間專門店及大型百貨公司銷售點及於中國北京擁有一間詩韻旗艦店。儘管經濟開始顯現復甦跡象，本集團將繼續嚴格控制其存貨水平及成本架構，並對新的擴張計劃採取審慎措施。然而，本集團將藉引入更多新品牌及於黃金地點開設店舖，繼續致力發展時裝零售業務。自家品牌計劃已經展開，預期第一批產品系列將於二零一零年秋冬季引入詩韻店舖。

顯達仍持續提升其俱樂部設施。顯達亦現正與設計師合作製定符合其長遠策略的重大翻新計劃。同時探索各種營商選擇，以恢復長期之會籍增長動力及盈利能力。

本集團繼續尋求潛力優厚的投資機會，以提升本集團的價值及盈利能力。本集團雄厚的資產及淨現金狀況，更能靈活地把握投資商機。

致謝

本人謹藉此機會感謝管理團隊及員工對本集團所作出之貢獻。本人謹此亦感謝各股東、業務夥伴及客戶之持續信任與支持。

主席兼代理行政總裁
梁榮江

香港，二零一零年四月十六日

董事簡介

執行董事

梁榮江先生，六十三歲，本集團之主席兼代理行政總裁。於二零零零年十二月加入本集團為執行董事，並自二零零一年三月出任主席。梁先生亦同時擔任本公司薪酬委員會及投資委員會主席，以及本公司所有附屬公司之董事。梁先生擁有逾四十年之財務及地產發展管理經驗。梁先生現擔任華懋集團公司之董事；健亞生物科技股份有限公司（該公司之股份於台灣證券櫃檯買賣中心上市）之主席；卓能（集團）有限公司（該公司之股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市）之獨立非執行董事；陽明海運股份有限公司（該公司之股份於台灣證券交易所上市）之監察人；及銀聯商務有限公司之監事。梁先生為香港地產建設商會副會長暨執行委員會委員及香港地產行政學會資深會員。梁先生為Diamond Leaf Limited 及 Solution Bridge Limited之董事，該等公司根據證券及期貨條例第XV部均屬本公司之主要股東。

陳兆榮先生，四十五歲，於二零零八年十二月加入本集團。陳先生亦同時擔任本公司投資委員會委員及本公司若干附屬公司之董事。陳先生於會計、稅務、財務及信託專業，積逾二十年經驗。陳先生現擔任華懋集團之營運總裁。陳先生亦擔任錯聯科技集團有限公司及寰亞礦業有限公司（該等公司之股份於聯交所創業板上市）之獨立非執行董事。陳先生為香港會計師公會之會計師、澳洲會計師公會之會計師及澳門會計師公會之創會會員。陳先生持有悉尼大學經濟學士學位。陳先生為Diamond Leaf Limited 及 Solution Bridge Limited之董事，該等公司根據證券及期貨條例第XV部均屬本公司之主要股東。

於二零零四年九月二十八日至二零零九年十二月二十二日期間，陳先生擔任嘉進投資國際有限公司（該公司之股份於聯交所主板上市）之獨立非執行董事。於二零零九年四月二日至二零一零年四月七日期間，陳先生擔任泰盛實業集團有限公司（該公司之股份於聯交所主板上市）之獨立非執行董事。

執行董事(續)

梁煒才先生，五十九歲，於二零零零年十二月加入本集團。梁先生亦同時擔任本公司投資委員會委員及本公司所有附屬公司之董事。梁先生現擔任華懋集團之高層職位，負責國際投資業務之工作。梁先生擁有十六年銀行業經驗，曾掌管全球其一大銀行之全資附屬銀行的財務及資本市場部約十年。梁先生為蘇格蘭特許會計師公會之會員。梁先生持有理學士(工程系)學位。

楊永東先生，五十五歲，於二零零一年十月加入本集團為執行副總裁，並自二零零二年十一月出任董事。楊先生亦同時擔任本公司投資委員會委員及本公司若干附屬公司之董事。楊先生負責集團的投資業務。加入本集團前，楊先生於本港一間上市公司擔任董事總經理之私人助理逾十年，負責香港、中國及東南亞地區的投資及發展業務。楊先生亦曾出任一家美資銀行的商業貸款部經理及於一所國際會計師行出任核數師。楊先生於一九七八年考獲美國印第安納州大學的工商管理碩士學位，並於同年通過美國公認會計師公會的公開考試。

非執行董事

劉偉欝先生，六十歲，於二零零一年三月加入本集團。劉先生於二零零五年九月調職為本公司非執行董事前為本公司獨立非執行董事。劉先生亦同時擔任本公司審核委員會委員。劉先生現為梁錦濤•關學林律師行之首席合夥人。劉先生為香港高等法院之律師，並合資格於英國及澳洲省市執業。劉先生亦為法律公證人及中國委託公證人。

黃承龍先生，六十歲，於二零零八年十二月加入本集團。黃先生亦同時擔任本公司審核委員會委員。黃先生現擔任華懋集團之高層職位，負責企業預算及策劃之工作。自八十年代初，黃先生已於金融機構、批發、投資、製造及零售等公司出任財務職位。黃先生擁有逾十年上市公司財務及行政經驗。黃先生為香港會計師公會資深會員。黃先生持有香港中文大學之工商管理碩士學位及香港大學之理學士(工程系)學位。

於一九九八年四月一日至二零零七年四月三十日期間，黃先生擔任達利國際集團有限公司(該公司之股份於聯交所主板上市)之執行董事。於二零零零年七月二十七日至二零零七年四月三十日期間，黃先生擔任榮暉國際集團有限公司(該公司之股份於聯交所主板上市)之執行董事。

獨立非執行董事

趙世曾博士，七十三歲，於二零零四年九月加入本集團。趙博士亦同時擔任本公司審核委員會委員及薪酬委員會委員。趙博士為卓能(集團)有限公司(該公司之股份於聯交所主板上市)之創辦人及執行主席。趙博士畢業於英國Durham大學，獲建築學榮譽學士銜，其後從事地產、投資、財務、樓宇設計及建築行業超過四十年。趙博士亦曾在政府屋宇署及建築部門工作及連續三十年擔任香港地產建設商會董事。趙博士乃香港註冊建築師及英國皇家建築師學會會員。趙博士持有美國摩利臣大學榮譽博士銜。趙博士榮獲二零零四年之世界傑出華人獎。

陳正博士，五十五歲，於二零零三年二月加入本集團。陳博士亦同時擔任本公司審核委員會委員。陳博士現擔任健亞生物科技股份有限公司(該公司之股份於台灣證券櫃檯買賣中心上市)之董事及總經理。在此之前，陳博士擔任美國健亞股份有限公司亞洲業務副總裁，亦曾於諾華製藥公司之新藥發明及研究方面工作八年。陳博士於生化藥制業務方面擁有廣泛經驗及專業知識，擁有逾三十篇著作及十項專利。陳博士持有美國紐約羅徹斯特大學化學博士學位。

Ian Grant ROBINSON先生，七十歲，於二零零四年九月加入本集團。Robinson先生亦同時擔任本公司審核委員會主席及薪酬委員會委員。Robinson先生為顧問及管理公司Robinson Management Limited之領導人。一九九五年該公司成立前，Robinson先生出任國際會計師行安永會計師事務所之高級合夥人。自一九八零年，Robinson先生一直駐於香港，為亞洲地區提供服務，並擁有多個主要國家會計經驗。Robinson先生現擔任L&L Energy, Inc.之董事(該公司之股份於納斯達克上市)及Revonergy Inc.(該公司之股份於美國場外證券市場交易板報價)。Robinson先生亦擔任香港房屋協會之監事會委員及審核委員會主席。Robinson先生為香港會計師公會會員。

附註：

- 1) 董事之酬金乃由董事會經參照本集團之薪酬政策後釐定。各董事之酬金以具名方式詳列於財務報表附註12。
- 2) 除楊永東先生外，並無任何董事與本公司簽訂服務合約。董事並非按特定任期委任，惟彼等於本公司之董事職務須按照本公司章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。
- 3) 除上文披露者外，並無任何董事(i)於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位；(ii)於過往三年內擔任任何其他上市公司之董事；及(iii)與本公司之任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東有任何關連。

高級管理層簡介

康建熿先生，六十二歲，於二零零三年十月加入本集團。康先生現擔任詩韻有限公司（「詩韻」）之董事總經理。康先生在英國完成工商管理課程後，於一九七四年加入詩韻。康先生最初數年主理詩韻生產部門，及於一九八零年初開始掌管零售業務。自一九九一年，康先生為詩韻領導人。康先生於高級時裝零售界擁有寶貴經驗。

於一九九六年七月，康先生獲法國總統授予 *Chevalier de l' Ordre National du Merite* 稱號；並於二零零三年六月，獲授予 *Chevalier de la Legion d' Honneur* 稱號。

黃世禮先生，四十八歲，於二零零一年七月加入本集團為投資部副總裁。加入本集團前，黃先生擔任前第一太平銀行商業貸款部副總裁，及出任一主要美資銀行之企業銀行主任並於芝加哥及紐約獲得國際財務經驗。加入銀行業前，黃先生於國際會計師行負責項目投資評估及可行性研究之工作。黃先生現擔任健亞生物科技股份有限公司之董事（該公司之股份於台灣證券櫃檯買賣中心上市）。黃先生持有香港大學社會科學學士學位。

蔣耀強先生，四十五歲，於二零零三年十一月加入本集團。蔣先生為本集團財務總裁，負責本集團之整體財務管理。蔣先生擁有逾十六年專業會計工作及上市公司財務管理工作經驗。蔣先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，以及香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。蔣先生亦為香港執業會計師。蔣先生持有香港中文大學工商管理學士學位。

董事會報告

董事提呈截至二零零九年十二月三十一日止年度之董事會報告及本公司及本集團之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股及證券買賣。附屬公司之主要業務為批發及零售時裝及飾物、經營電訊業務、經營渡假中心及俱樂部、投資控股及證券買賣。於本年度內，本集團主要業務之性質並無重大轉變。

業績及股息

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之財務狀況載於財務報表第30至99頁。

董事並不建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之任何股息。

財務資料摘要

本集團過往五個財務年度公佈之業績及資產、負債及少數股東權益摘要載於第101頁，該等資料乃摘錄自經審核財務報表及作出適當之重新分類。該摘要並非經審核財務報表之一部分。

物業、機器及設備和投資物業

於本年度內，本公司及本集團之物業、機器及設備和投資物業之變動詳情分別載於財務報表附註15及16。

本集團投資物業之進一步詳情載於第100頁。

債券

本集團之俱樂部債券資料載於財務報表附註30。

股本及購股權

於本年度內，本公司之法定或已發行股本並無變動。於本年度內，本公司購股權並無變動。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

儲備

於本年度內，本公司及本集團儲備之變動詳情，分別載於財務報表附註34(b)及第35頁之綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零零九年十二月三十一日，按照公司條例第79B條之規定計算，本公司並無可供分派儲備。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶之銷售額佔本集團本年度銷售總額不足30%。本集團五大供應商之購貨額佔本集團本年度購貨總額約45%，而其中最大供應商之購貨額則約佔13%。

本公司各董事或彼等之聯繫人士或任何股東(據董事知悉，擁有本公司已發行股本5%以上)概無擁有本集團五大供應商之任何實益權益。

董事

於本年度內，本公司董事如下：

執行董事：

梁榮江先生(主席兼代理行政總裁)

陳兆榮先生

梁煒才先生

楊永東先生

吳智明先生(於二零零九年六月三日榮休)

非執行董事：

劉偉楨先生

黃承龍先生

獨立非執行董事：

趙世曾博士

陳正博士

Ian Grant ROBINSON先生

根據本公司組織章程細則第101條規定，趙世曾博士、劉偉楨先生及梁煒才先生須於應屆股東週年大會上依章輪值告退，並符合資格膺選連任。

董事及高級管理層簡介

本公司董事及本集團高級管理層之簡介載於本年報第7至10頁。

董事之服務合約

於應屆之股東週年大會上獲提名連任之董事，均沒有與本公司訂立倘本公司於一年內終止則須作出賠償之合約（法定賠償除外）。

董事於合約之權益

於本年度內，概無董事於本公司或其任何附屬公司所簽訂並對本集團業務而言屬重大之合約中，直接或間接擁有重大權益。

董事於股份之權益

於二零零九年十二月三十一日，本公司一名董事於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

於本公司每股面值0.01港元普通股之好倉：

董事姓名	通過受控制公司 持有之股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
梁榮江先生	<u>200,000</u>	<u>0.012%</u>

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，概無董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有任何根據證券及期貨條例第352條須作登記，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購入股份或債券之權利

董事或彼等各自之配偶或未成年子女於本年度內任何時間概無獲授予權利藉購入本公司股份或債券而獲取利益，彼等亦無行使任何有關權利，而本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，致使任何董事可於任何其他法人團體取得該等權利。

購股權計劃

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註35。

薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策由薪酬委員會按僱員之表現、資歷及能力而釐定。

本公司董事薪酬由薪酬委員會參照本公司之經營業績、個人表現及可供比較之市場統計數字釐定。

本公司已採納購股權計劃，作為對執行董事及僱員之獎勵，有關購股權計劃之詳情載於財務報表附註35。

主要股東於股份之權益

於二零零九年十二月三十一日，載於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內，擁有本公司已發行股本5%或以上之權益之人士如下：

於本公司每股面值0.01港元普通股之好倉：

名稱	直接權益	間接權益	所持有股數	佔本公司 已發行股本 百分比
Diamond Leaf Limited	162,216,503	—	162,216,503	9.8%
Solution Bridge Limited	408,757,642	—	408,757,642	24.8%
龔如心女士(已故)(附註)	—	570,974,145	570,974,145	34.6%

附註：龔如心女士(已故)名下所披露之權益為因彼於Diamond Leaf Limited及Solution Bridge Limited所持有之權益，而被視為龔如心女士(已故)於本公司股份所持有之權益。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，概無任何人士根據證券及期貨條例第336條所規定登記擁有本公司之股份權益。

關連交易

於本年度內及截至本報告日期，本公司及本集團已訂立以下關連交易：

(A) 轉讓契據

於二零零九年七月十日，本公司與H.K. Hilltop Country Club Limited（「HK Hilltop」）訂立轉讓契據（「轉讓契據」），據此，HK Hilltop以名義金額1.00港元之代價，將其於上海顯達渡假酒店有限公司（「上海顯達」）註冊資本中20%權益轉讓予本公司。

於轉讓契據訂立日期，HK Hilltop因擁有上海顯達之20%實益權益，故為本公司之關連人士。故根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14A章，轉讓契據構成本公司之關連交易。

轉讓契據之詳情載於本公司日期為二零零九年七月十五日之公佈內。轉讓契據於二零零九年七月十日完成，上海顯達自此成為本公司之全資附屬公司。

(B) 收購商標

於二零一零年三月三十日，本公司全資附屬公司詩韻有限公司（「詩韻」）與（其中包括）Cesare Di Pino Company Limited（「CDP」）就轉讓「CESARE DI PINO」商標訂立協議（「商標協議」），以現金代價總額1,700,000港元向CDP收購9個均含有「CESARE DI PINO」字眼的商標。

CDP為由康建熺先生（「康先生」）及其兩位姊妹全資擁有之公司。由於康先生亦為詩韻之董事，根據上市規則第14A章，商標協議構成本公司之關連交易。

商標協議之詳情載於本公司日期為二零一零年三月三十日之公佈內。

關連交易(續)

(C) 辦公室物業租賃協議－華懋廣場

下列租賃協議(「華懋廣場辦公室租賃協議」)由本公司(作為租戶)與Hollywood Palace Company Limited(「Hollywood Palace」)(作為業主)就租賃香港九龍尖沙咀東部麼地道77號華懋廣場15樓1502及1521室訂立：

- (1) 於二零零八年四月十五日訂立之租賃協議，租賃期由二零零八年五月一日起至二零零九年四月三十日止為期一年，月租為202,250港元；
- (2) 於二零零九年四月二十二日訂立之租賃協議，租賃期由二零零九年五月一日起至二零零九年七月三十一日止為期三個月，月租為161,800港元；及
- (3) 於二零零九年七月二十七日訂立之租賃協議，租賃期由二零零九年八月一日起至二零零九年十二月三十一日止為期五個月，月租為153,710港元。

Hollywood Palace為一間由龔如心女士之遺產控制之公司，龔如心女士之遺產為本公司之控股股東。故此，根據上市規則第14A章，華懋廣場辦公室租賃協議構成本公司之持續關連交易。

(D) 商舖租賃協議

於二零零九年一月二十日，詩韻(作為租戶)與英豪有限公司、昌明置業有限公司、多富置業有限公司、Kwong Fook Investors & Developers Ltd.、世界地產有限公司、安利置業有限公司、祐福行有限公司及Tsing Lung Investment Co Ltd.(統稱為「如心廣場業主」)(作為業主)訂立租賃協議(「如心廣場商舖租賃協議」)，租賃新界荃灣如心廣場2樓(第3層)222及223號舖(「商舖物業」)，由二零零九年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止為期三年，月租相等於商舖物業每月總銷售營業額之10%。

如心廣場業主為由龔如心女士之遺產控制之公司，龔如心女士之遺產為本公司之控股股東。故此，根據上市規則第14A章，如心廣場商舖租賃協議構成本公司一項持續關連交易。

(E) 辦公室物業租賃協議－如心廣場

於二零零九年十月五日，本公司(作為租戶)與如心廣場業主訂立租賃協議(「如心廣場辦公室物業租賃協議」)，租賃香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場二座33樓3301至3303室，由二零零九年十二月一日起至二零一二年十一月三十日止為期三年，月租為221,298港元。

如心廣場業主為由龔如心女士之遺產控制之公司，龔如心女士之遺產為本公司之控股股東。故此，根據上市規則第14A章，如心廣場辦公室物業租賃協議構成本公司一項持續關連交易。

關連交易(續)

上文(C)至(E)段所述持續關連交易已經本公司獨立非執行董事審閱，且確認有關交易是按照以下情況訂立：

- (i) 本公司日常及一般業務過程；
- (ii) 按一般商業條款；及
- (iii) 有關協議之條款屬公平合理且符合本公司股東之整體利益。

本公司已接獲核數師一封函件，報告上文(C)至(E)段所述持續關連交易：

- (i) 已獲本公司董事會批准；及
- (ii) 乃按相關協議而訂立。

除上文所述外，根據上市規則，本公司或本集團於本年度內概無須予披露之非豁免關連交易或非豁免持續關連交易。

本公司確認已遵照上市規則第14A章之披露規定(如適用)。

充足之公眾持股量

根據本公司所獲公開資料並就董事所悉，於本報告日期，本公司之公眾持股量一直符合上市規則之規定。

核數師

於本年度內，安永會計師事務所辭任本公司之核數師，而中瑞岳華(香港)會計師事務所獲董事委任填補此項空缺。過往三年概無其他核數師變動。將於應屆股東週年大會上提呈續聘中瑞岳華(香港)會計師事務所為本公司核數師的決議案。

承董事會命
主席兼代理行政總裁
梁榮江

香港，二零一零年四月十六日

企業管治報告

本公司致力維持良好之企業管治標準及程序，以確保資料披露之完整性、透明度及質素，藉以提高股東價值。

企業管治常規

董事認為，截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司已遵守載於上市規則附錄14之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟偏離企業管治守則之守則條文第A.2.1條及守則條文第A.4.1條之規定。

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁之職務應有區分，並不應由一人同時兼任。於二零零九年六月吳智明先生榮休後，梁榮江先生除擔任本公司主席外亦兼任代理行政總裁一職。董事會相信透過全體董事會及董事會轄下之委員會成員的監督已保證權力及授權之平衡。然而，董事會將不時檢討架構，以確保在適當時候作出合適安排。

根據企業管治守則之守則條文第A.4.1條規定，非執行董事須以特定任期委任，並須接受重選。本公司之現任非執行董事及獨立非執行董事均並非以特定任期委任。然而，所有非執行董事及獨立非執行董事均須按本公司之章程細則之規定輪值告退。

董事會

(A) 董事會之組成

董事會目前由四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，負起引導管理層之重要職能。

截至二零零九年十二月三十一日止年度之董事會成員為：

執行董事

梁榮江先生 (主席兼代理行政總裁)

陳兆榮先生

梁煒才先生

楊永東先生

吳智明先生 (於二零零九年六月三日榮休)

非執行董事

劉偉楨先生

黃承龍先生

獨立非執行董事

趙世曾博士

陳正博士

Ian Grant ROBINSON先生

董事會 (續)

(A) 董事會之組成 (續)

董事會之架構會定期予以檢討，以確保專業知識、技術及經驗達致平衡，並能符合本集團之業務需要。董事之履歷資料載於第7頁至第9頁。

在所有公司通訊中已按董事類別(包括主席、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之姓名)披露董事會的架構。

就董事所知悉，本公司各董事之間概無任何財務、業務及親屬關係。彼等均可自由作出獨立判斷。

(B) 主席及行政總裁

梁榮江先生擔任董事會主席及肩負管理董事會。

吳智明先生擔任本集團之行政總裁直至於二零零九年六月三日榮休。行政總裁負責管理本公司業務。

主席與行政總裁之職責已明確劃分。

主席亦負責確保全體董事均適當知悉有關董事會上所討論之事項，並已及時收到充分及可靠之資料。

吳智明先生榮休後，梁榮江先生除擔任本公司主席外，亦兼任代理行政總裁一職。董事會相信透過全體董事會及董事會轄下之委員會成員的監督已保證權力及授權之平衡。然而，董事會將不時檢討架構，以確保在適當時候作出合適安排。

(C) 獨立非執行董事

根據上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條，本公司已委任三名獨立非執行董事，當中Ilan Grant ROBINSON先生在財務事宜方面擁有合適之專業資格及經驗。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立性確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均具備獨立性。

董事會(續)

(D) 委任、重選及撤換董事

董事會全體成員負責挑選及核准董事會候選成員之委任，因此並沒有成立提名委員會。

本公司現任非執行董事及獨立非執行董事概並非根據特定任期委任。然而，全體非執行董事及獨立非執行董事須按照本公司之章程細則規定輪值告退。

根據本公司之章程細則，任何獲委任以填補臨時空缺或新加入之董事僅可留任至本公司下一屆股東週年大會，並符合資格膺選連任。

於每屆股東週年大會上，當時在任之三分之一之董事(或如董事人數並非三或三之倍數時，最接近但不少於三分之一之董事)須輪值告退但符合資格膺選連任，而每位董事須至少每三年退任一次。每年告退之董事(包括以特定任期委任之董事)須為自上一次當選後任期最長之董事，但倘若多位董事乃於同一天獲委任，則以抽籤決定須告退之人選(除非該等董事另有協議者則作別論)。

除了吳智明先生於二零零九年六月三日榮休外，截至二零零九年十二月三十一日止年度，董事會之架構並無變動。

(E) 董事之責任

所有董事均充分了解彼等作為本公司董事之角色及職責。

新任董事於入職時，將獲簡介本集團之主要業務、彼等之責任及職責以及其他監管要求。

公司秘書負責向全體董事發放上市規則及其他相關監管要求之最新資料。

(F) 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易之操守守則。經向所有董事作出具體查詢後，所有董事於截至二零零九年十二月三十一日止年度已遵守標準守則規定之條款。

董事會(續)

(G) 董事會會議

董事會於截至二零零九年十二月三十一日止年度，曾舉行四次定期董事會會議。截至二零零九年十二月三十一日止年度董事會之出席定期會議記錄如下：

	出席率
執行董事	
梁榮江先生(主席兼代理行政總裁)	4/4
陳兆榮先生	4/4
梁煒才先生	4/4
楊永東先生	4/4
吳智明先生(於二零零九年六月三日榮休)	1/4
非執行董事	
劉偉櫛先生	4/4
黃承龍先生	4/4
獨立非執行董事	
趙世曾博士	2/4
陳正博士	4/4
Ian Grant ROBINSON先生	4/4

根據本公司之章程細則，董事可親身或透過其他電子通訊方式出席董事會會議。

董事均經諮詢以提出討論事項列入董事會會議議程。

本公司召開董事會定期會議應發出至少十四天通知，而召開其他董事會會議應發出合理通知。

議程以及相關會議文件會於董事會會議三天前傳閱，確保董事對即將在董事會會議提出之事項能夠在掌握有關資料的情況下作出決定。

董事應可取得公司秘書的意見和服務，公司秘書之職責為向董事提供董事會文書及相關資料，以確保董事會程序及所有適用規則及規例得以遵守。

董事會(續)

(G) 董事會會議(續)

公司秘書負責記錄董事會之會議記錄。該等會議記錄須在每次會議後之合理時間內送交全體董事，並隨時可供董事查閱。會議記錄應對董事會會議上所討論事項及決議作記錄。

倘涉及主要股東或董事之潛在利益衝突，有關事宜會在實際董事會會議討論，而並不會以書面決議方式處理。獨立非執行董事會出席處理涉及利益衝突事宜之董事會會議。

董事及高級管理人員薪酬

本公司於二零零二年四月成立薪酬委員會。薪酬委員會之職權範圍已於二零零五年四月十五日作出修訂，以使其內容與載於企業管治守則之守則條文一致。薪酬委員會之經修訂職權範圍已刊載於本公司網頁。

現行薪酬委員會由本公司主席兼代理行政總裁梁榮江先生，以及兩名獨立非執行董事，即趙世曾博士及Ian Grant ROBINSON先生組成。該委員會由梁榮江先生出任主席。

薪酬委員會之主要職能包括就本公司所有董事及高級管理人員之薪酬政策及架構提供建議，並不時根據董事會決議之企業目標及目的，檢討所有執行董事及高級管理人員之具體薪酬待遇。並無董事參與釐定其本身之薪酬。

薪酬委員會須就其他董事及高級管理人員之薪酬建議諮詢主席及／或行政總裁。

薪酬委員會獲提供充足資源以履行其職務，在有需要時尋求獨立專業意見，並由本公司支付費用。

薪酬委員會於截至二零零九年十二月三十一日止年度舉行了一次會議。截至二零零九年十二月三十一日止年度，薪酬委員會之出席會議記錄如下：

	出席率
梁榮江先生	1/1
趙世曾博士	0/1
Ian Grant ROBINSON先生	1/1

二零零九年內，薪酬委員會檢討董事及高級管理人員之薪酬政策。

問責及核數

(A) 財務匯報

董事會負責在所有企業通訊內，就本集團之表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面之評估。

董事可向管理層作出全面查詢且可於必要時獲取本集團之資料。董事可於其認為有需要時尋求獨立專業意見，並由本公司支付費用。

董事了解其在編製本集團財務報表之責任。本公司核數師就其對本集團財務報表之責任之聲明載於第28頁及第29頁之獨立核數師報告。

董事確認，經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所了解及所信，彼等並不知悉任何重大不明朗之事件或情況，可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮。

(B) 內部監控

董事會全權負責維持健全和有效之內部監控系統，以保障股東之投資及本公司之資產。

於二零零九年，董事會對本集團之內部監控手冊進行過一次檢討，範圍涵蓋所有重要監控，包括財務、營運、合規監控及風險管理功能。董事會認為本集團之內部監控系統充足而有效。

董事會亦對本集團會計及財務匯報職能的資源、員工資歷及經驗以及彼等的培訓課程及預算是否足夠進行檢討，並認為該等方面均足夠。

問責及核數(續)

(C) 審核委員會

本公司於一九九九年一月成立審核委員會。審核委員會之職權範圍已分別於二零零五年四月十五日及二零零八年十二月十二日作出修訂，以使其內容與載於企業管治守則之守則條文一致。審核委員會之經修訂職權範圍已刊載於本公司網頁。

現行審核委員會由兩名非執行董事(劉偉楨先生及黃承龍先生)以及三名獨立非執行董事(趙世曾博士、陳正博士及Ilan Grant ROBINSON先生)組成。該委員會由獨立非執行董事Ilan Grant ROBINSON先生出任主席。

五名審核委員會成員在加入本公司之前一年，概無出任外聘核數師之合夥人。

審核委員會之主要職責包括檢討及監控本集團之財務匯報系統及內部監控程序，審閱本集團之財務資料，及監察與本公司核數師之關係。

審核委員會獲提供充足資源以履行其職務，在有需要時尋求獨立專業意見，並由本公司支付費用。

審核委員會於截至二零零九年十二月三十一日止年度舉行了三次會議。截至二零零九年十二月三十一日止年度，審核委員會之出席會議記錄如下：

	出席率
Ilan Grant ROBINSON先生	3/3
趙世曾博士	2/3
陳正博士	3/3
劉偉楨先生	3/3
黃承龍先生	3/3

問責及核數(續)

(C) 審核委員會(續)

二零零九年內，審核委員會之工作包括：

- (i) 審閱本集團之中期及年度財務報表；
- (ii) 審閱外聘核數師提供之非核數服務；及
- (iii) 建議董事會委任／重新委任外聘核數師。

董事會與審核委員會對挑選、委任、辭任或罷免外聘核數師並無存在意見分歧。

公司秘書負責記錄審核委員會之會議記錄，而該等會議記錄須在每次會議後之合理時間內送交所有委員會成員。

(D) 核數師酬金

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團就核數及非核數服務已付／應付其外聘核數師之酬金如下：

	千港元
核數服務	815
非核數服務：	
稅務服務	144
商定程序－關連人士交易	9
其他服務	155
	<hr/>
	1,123
	<hr/> <hr/>

董事會權力之授權

(A) 管理職能

由主席領導之董事會負責制定本集團整體策略及監察管理層之表現。管理層負責處理本集團之日常業務。

下列事項須由董事會決定：

- (i) 制定長期策略；
- (ii) 批准各項公佈；
- (iii) 批准重大銀行信貸；
- (iv) 對各項重大收購及出售作出承擔；
- (v) 對各項重大關連交易作出承擔；及
- (vi) 審閱內部監控系統。

(B) 董事會轄下之委員會

董事會目前設有三個委員會，包括兩個與企業管治有關之委員會（即審核委員會及薪酬委員會）以及投資委員會。所有董事會轄下之委員會均訂有清晰之書面職權範圍。董事會轄下各委員會定期向董事會匯報其工作及發現。

與股東之溝通

(A) 有效溝通

為了發展及維繫與本公司股東之持續關係，本公司已設立各種溝通渠道，以促進及加強溝通：

- (i) 寄發本公司中期及年度報告予本公司股東；
- (ii) 股東週年大會為本公司股東提供一個場合，讓彼等提出意見及與董事會交換意見；
- (iii) 本集團之最新重要資料載於本公司之網頁；及
- (iv) 本公司之網頁為本公司與其股東提供溝通渠道。

主席及董事於股東週年大會上樂意回答本公司股東提出之問題。於股東大會上，具體上不同之議題(包括個別董事之選任)將以個別決議案處理，以確保股東之權利。

如召開股東週年大會，本公司會在大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。

董事會主席、執行董事及本公司之核數師均已出席本公司二零零九年股東週年大會，並於大會上回答提問。

(B) 以投票方式表決

本公司一直遵守上市規則及公司章程細則有關以投票方式表決及其他相關事宜之規定。

獨立核數師報告

RSM Nelson Wheeler

中瑞岳華(香港)會計師事務所

Certified Public Accountants

致安寧控股有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第30至99頁安寧控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的綜合財務報表。此綜合財務報表包括於二零零九年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收入表、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說明附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維持與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》第141條僅為向整體股東匯報我們的意見，除此以外，本報告不應用作其他用途。我們概不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評估董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評估財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足的和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，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公司於二零零九年十二月三十一日的事務狀況及截至該日止年度的業績及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

中瑞岳華(香港)會計師事務所

執業會計師

香港

二零一零年四月十六日

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	7	231,526	261,920
銷售成本		(106,586)	(104,055)
毛利		124,940	157,865
其他收入	8	6,084	6,103
銷售及分銷費用		(84,718)	(77,809)
行政費用		(70,240)	(66,850)
其他經營收入／(開支)淨額	11	66,450	(89,967)
經營溢利／(虧損)		42,516	(70,658)
收購一間附屬公司額外權益所得 之資產淨值超越其成本		—	6,688
出售一間聯營公司部分權益之收益		—	10,173
投資物業公允值收益／(虧損)		5,000	(24,200)
渡假中心及俱樂部物業之重估虧絀撥回／(虧絀)		(265)	512
融資成本	9	(930)	(820)
應佔聯營公司溢利／(虧損)		(549)	7,420
除稅前溢利／(虧損)		45,772	(70,885)
所得稅抵免	10	—	4,413
本年度溢利／(虧損)	11	45,772	(66,472)
可分配於：			
本公司持有人	13	45,794	(66,376)
少數股東權益		(22)	(96)
		45,772	(66,472)
每股盈利／(虧損)	14		
基本		2.77港仙	(4.02港仙)
攤薄		不適用	不適用

綜合全面收入表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度溢利／(虧損)	45,772	(66,472)
其他全面收入：		
換算海外業務之匯兌差額	161	1,692
出售一間聯營公司部分權益時轉撥匯率波動儲備	—	(895)
可供出售之股本投資之公允值變動	—	(56)
於收益表確認之可供出售股本投資之減值虧損	—	56
可供出售之債務投資之公允值變動	4,313	2,316
出售可供出售之債務投資時轉撥重估儲備	(1,469)	—
物業估值收益／(虧損)	(2,659)	2,659
本年度其他全面收入，扣除稅項後淨額	346	5,772
本年度全面收入／(虧損)總額	46,118	(60,700)
可分配於：		
本公司持有人	46,140	(60,717)
少數股東權益	(22)	17
	46,118	(60,700)

綜合財務狀況表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	15	87,555	80,864
投資物業	16	100,700	95,700
預付土地租賃款項	17	2,832	2,909
於一間聯營公司之權益	19	21,423	20,683
可供出售之股本投資	20	39,420	39,434
可供出售之債務投資－可換股債券	21	24,615	24,746
持有至到期之投資		—	13,578
非流動資產總值		276,545	277,914
流動資產			
存貨	22	53,490	44,676
應收賬款及其他應收款項	23	40,362	36,618
應收票據	24	27,230	—
預付土地租賃款項	17	77	77
按公允值計入損益中之金融資產	25	198,076	102,707
衍生購股權－可換股債券	21	4,170	2,812
已抵押銀行存款	26	10,342	342
定期存款	26	363,514	475,622
現金及銀行結餘	26	53,084	28,810
流動資產總值		750,345	691,664
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	27	36,606	31,172
付息銀行及其他借款	28	16,011	7,317
債券之即期部份	30	293	402
其他貸款	31	5,427	5,427
流動負債總額		58,337	44,318
流動資產淨值		692,008	647,346
總資產減流動負債		968,553	925,260

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
總資產減流動負債		968,553	925,260
非流動負債			
債券	30	5,514	5,185
付息銀行及其他借款	28	23	23
遞延收入		16,820	19,974
非流動負債總額		22,357	25,182
資產淨值		946,196	900,078
股本及儲備			
已發行股本	33	16,507	16,507
儲備	34	928,856	882,716
本公司持有人應佔權益		945,363	899,223
少數股東權益		833	855
權益總額		946,196	900,078

於二零一零年四月十六日獲董事會批准

主席兼代理行政總裁
梁榮江

執行董事
梁煒才

財務狀況表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	15	6,571	3,194
投資物業	16	95,000	110,800
於附屬公司之權益	18	289,305	276,180
可供出售之債務投資－可換股債券	21	24,615	24,746
持有至到期之投資		—	13,578
非流動資產總值		415,491	428,498
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	23	7,175	6,895
應收票據	24	27,230	—
按公允值計入損益中之金融資產	25	187,481	92,885
衍生購股權－可換股債券	21	4,170	2,812
已抵押銀行存款	26	10,342	342
定期存款	26	362,150	462,678
現金及銀行結餘	26	21,828	2,670
流動資產總值		620,376	568,282
流動負債			
應計及其他應付款項		6,254	5,090
應付一間附屬公司款項	18	66,454	73,835
流動負債總額		72,708	78,925
流動資產淨值		547,668	489,357
資產淨值		963,159	917,855
股本及儲備			
已發行股本	33	16,507	16,507
儲備	34	946,652	901,348
權益總額		963,159	917,855

於二零一零年四月十六日獲董事會批准

主席兼代理行政總裁
梁榮江

執行董事
梁煒才

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

本公司持有人應佔

	已發行股本		資本		物業		可供出售投資		匯率	合計	少數股東權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元			
		(附註34 (c)(i))	(附註34 (c)(ii))	(附註34 (c)(iii))	(附註34 (c)(iv))	(附註34 (c)(v))	(附註34 (c)(vi))	(附註34 (c)(vii))				
於二零零八年一月一日	16,507	1,189,721	478	808,822	—	—	8,243	(1,063,831)	959,940	30,547	990,487	
年內全面虧損總額	—	—	—	—	2,659	2,316	684	(66,376)	(60,717)	17	(60,700)	
收購一間附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(29,709)	(29,709)	
年內權益變動	—	—	—	—	2,659	2,316	684	(66,376)	(60,717)	(29,692)	(90,409)	
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	16,507	1,189,721	478	808,822	2,659	2,316	8,927	(1,130,207)	899,223	855	900,078	
年內全面收入總額及權益變動	—	—	—	—	(2,659)	2,844	161	45,794	46,140	(22)	46,118	
於二零零九年十二月三十一日	16,507	1,189,721	478	808,822	—	5,160	9,088	(1,084,413)	945,363	833	946,196	

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務之現金流量		
除稅前溢利／(虧損)	45,772	(70,885)
經下列各項調整：		
折舊	8,376	6,499
遞延收入攤銷	(3,177)	(3,255)
預付土地租賃款項之攤銷	77	77
融資成本	930	820
上市證券投資之股息收入	(7,895)	(5,340)
非上市資本投資之股息收入	(84)	(57)
商譽之減值	—	6,610
出售一間聯營公司部分權益之收益	—	(10,173)
收購一間附屬公司額外權益所得之資產淨值超越其成本	—	(6,688)
存貨撥備	6,927	8,973
利息收入	(9,512)	(17,595)
應佔聯營公司虧損／(溢利)	549	(7,420)
重估投資物業公允值虧損／(收益)淨額	(5,000)	24,200
渡假中心及俱樂部物業重估虧絀／(虧絀撥回)	265	(512)
應計應付款項之撥回	(1,008)	(5,997)
應收賬款之減值／(減值撥回)淨額	30	(725)
出售物業、機器及設備之虧損	3	257
可供出售股本投資減值	—	56
公允值虧損／(收益)淨額：		
按公允值計入損益中之金融資產	(54,146)	86,557
衍生購股權－可換股債券	(2,875)	(95)
出售按公允值計入損益中之金融資產之虧損／(收益)淨額	(8,546)	7,443
出售持有至到期之投資之收益	(1,440)	—
出售可供出售之股本投資之收益	(56)	—
出售可供出售之債務投資之收益	(1,249)	—
滙兌收益淨額	(350)	(5,702)
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	(32,409)	7,048
存貨增加	(15,741)	(12,290)
應收賬款及其他應收款項減少／(增加)	(6,991)	11,181
應付賬款及其他應付款項增加／(減少)	6,459	(4,876)
來自／(用於)經營業務之現金	(48,682)	1,063
已收利息	8,245	16,019
已收上市投資之股息	4,974	5,340
已收非上市資本投資之股息	99	—
已付香港利得稅	—	(1,084)
來自／(用於)經營業務之現金淨額	(35,364)	21,338

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
來自／(用於)經營業務之現金淨額	(35,364)	21,338
投資活動之現金流量		
購買物業、機器及設備	(17,942)	(4,440)
購買按公允值計入損益中之金融資產	(65,634)	(4,300)
購買可換股債券	—	(24,625)
購買持有至到期之投資	—	(13,293)
收購一間附屬公司之額外權益(包括交易費用)	—	(23,021)
出售一間聯營公司部分權益所得之分期款項	5,430	5,981
聯營公司借款淨額	(1,290)	(3,442)
已收聯營公司股息	—	202
出售物業、機器及設備所得款項	4	303
出售按公允值計入損益中之 金融資產所得款項	31,397	5,487
出售可供出售股本投資所得款項	70	—
出售可供出售之債務投資所得款項	8,730	—
出售持有至到期之投資所得款項	15,550	—
應收票據增加	(27,230)	—
已抵押銀行存款增加	(10,000)	—
購入時原到期日超過三個月之非抵押定期存款減少／(增加)	(272,146)	209,688
來自／(用於)投資活動之現金淨額	(333,061)	148,540
融資活動之現金流量		
新增銀行貸款	58,181	49,870
償還銀行貸款	(49,441)	(47,264)
新發行債券	60	40
贖回債券	—	(640)
融資租賃款項之本金部分	(105)	(92)
已付利息	(746)	(556)
融資租賃款項之利息部分	(14)	(14)
來自融資活動之現金淨額	7,935	1,344
現金及現金等值增加／(減少)淨額	(360,490)	171,222

綜合現金流量表(續)
截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
現金及現金等值增加／(減少)淨額	(360,490)	171,222
外幣滙率變動影響淨額	510	613
於一月一日之現金及現金等值	443,411	271,576
於十二月三十一日之現金及現金等值	83,431	443,411
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	53,084	28,810
購入時原到期日少於三個月之非抵押定期存款	30,347	414,601
	83,431	443,411

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

1. 公司資料

本公司為根據香港公司條例於香港註冊成立之有限責任公司。註冊辦事處及主要營業地點已由香港九龍尖沙咀東部麼地道77號華懋廣場15樓1502室改為香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場二座33樓3301-03室，自二零零九年十二月二十一日起生效。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於本財務報表附註18。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納由香港會計師公會頒佈，與其業務相關且於二零零九年一月一日開始之會計年度生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。除下文所述者外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策、本集團財務報表之呈列及本年度與過往年度所呈報之金額出現重大變動。

(a) 財務報表之呈報

香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈報」影響財務報表之若干披露及呈報方式。資產負債表改名為財務狀況表，而現金流量表之英文名稱則由「the cash flow statement」改名為「the statement of cash flows」。與非持有人進行之交易所產生之所有收入及支出均於收益表及全面收入表呈列，而其總和則列入權益變動表。持有人的權益變動則於權益變動表呈列。香港會計準則第1號（經修訂）亦要求披露有關本年度其他全面收入各組成部分之重新分類調整及稅務影響。香港會計準則第1號（經修訂）已追溯應用。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

(b) 經營分類

香港財務報告準則第8號「經營分類」規定經營分類須按本集團內部呈報集團分部之基準釐定，而該等分部由主要營運決策人定期檢閱，以調撥分部資源及評估其表現。過往，香港會計準則第14號「分類報告」規定企業以風險及回報方針確定業務及地區兩組分類，而企業「向主要管理人員作出之內部財務報告之機制」則作為確定有關分類之起點。按香港會計準則第14號呈報之主要分類與按香港財務報告準則第8號呈報之分類相同。香港財務報告準則第8號已追溯應用。

按香港財務報告準則第8號之分類會計政策載於財務報表附註6。

本集團並未應用已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則之影響，惟目前仍未能確定該等新訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況是否有重大影響。

3. 主要會計政策

此等財務報表乃根據香港財務報告準則、香港公認會計準則及香港聯合交易所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露而編製。

本財務報表乃按歷史成本法編製，並已就重估按公允值入賬之投資物業、渡假中心及俱樂部物業、若干可供出售之股本及債務投資、衍生金融工具及按公允值計入損益中之金融資產作出調整。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須使用若干主要假設及估計。董事於應用會計政策之過程中亦須作出判斷。涉及關鍵判斷及對本財務報表屬重大之假設及估計之範疇，於財務報表附註4中披露。

3. 主要會計政策(續)

編製本財務報表之重大會計政策載述如下。

(a) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日之財務報表。附屬公司為本集團擁有控制權之實體。控制權指有能力監控一間實體之財務及經營政策，以從其業務獲取利益。於評估本集團是否擁有控制權時，現時可予行使或兌換之潛在投票權之存在及影響均予以考慮。

附屬公司自其控制權轉讓予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日起終止綜合入賬。

出售附屬公司之收益或虧損指出售之所得款項與本集團應佔其賬面值連同任何有關附屬公司之餘下商譽及任何相關累計滙率波動儲備間之差額。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利均予以對銷。除非交易提供證據證明所轉讓之資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已於有需要時作出變動，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

少數股東權益指少數股東應佔附屬公司經營業績及資產淨值之權益。少數股東權益乃於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益內兩者列賬。於綜合收益表及綜合全面收入表內，少數股東權益呈列為少數股東與本公司擁有人(多數股東權益)兩者間對本年度溢利或虧損及全面收入總額之分配。倘少數股東應佔虧損超過其應佔附屬公司之權益，則超出部分分配至多數股東所佔權益以予抵銷，除非少數股東有約束責任且能夠作出額外投資填補虧損。倘該附屬公司其後錄得溢利，該等溢利將分配至多數股東權益，直至多數股東收回其以往承擔之少數股東應佔虧損為止。

收購少數股東權益採用母公司實體延伸法入賬處理，代價與應佔所收購資產賬面淨值之差額確認為商譽。收購少數股東權益所得之資產淨值超越其成本時，有關差額即時於綜合收益表中確認。

於本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本扣除任何減值虧損撥備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

3. 主要會計政策(續)

(b) 業務合併及商譽

本集團收購附屬公司乃按收購法處理。收購成本乃按於交易當日所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔之負債之公允值，加上因收購而直接產生之成本計算。附屬公司之可識別資產、負債及或然負債均按收購當日之公允值計算。

倘收購成本超出本集團應佔附屬公司可識別資產、負債及或然負債之淨公允值，則差額將以商譽入賬；倘本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之淨公允值高於收購成本，則有關差額將於綜合收益表中確認。

商譽須每年進行減值測試，或倘有事件或情況變動顯示商譽可能減值，則須更頻繁地進行減值測試。商譽按成本減累計減值虧損列賬。計算商譽減值虧損之方法與下文會計政策(y)所載適用於其他資產之方法相同。商譽減值虧損於綜合收益表中確認，其後不得撥回。為進行減值測試，商譽乃分配至預期因收購之協同效益而受惠之現金產生單位。

少數股東於附屬公司之權益，初始按少數股東於收購當日應佔附屬公司之可識別資產、負債及或然負債之公允淨值計算。

(c) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力之實體。重大影響力乃於有關實體之財務及經營政策擁有參與權而非控制或共同控制該等政策。於評估本集團是否擁有重大影響力時，現時可予行使或兌換之潛在投票權之存在及影響均予以考慮。

於聯營公司之投資乃採用權益法於綜合財務報表入賬，並初始按成本確認。所收購聯營公司之可識別資產、負債及或然負債乃按其於收購當日之公允值計算。倘收購成本超出本集團應佔聯營公司之可識別資產、負債及或然負債之淨公允值，則差額將以商譽入賬。商譽乃計入投資之賬面值內，並於有客觀證據顯示該項投資已減值時於各報告期末連同該項投資進行減值測試。倘本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之淨公允值超越其收購成本，則有關差額將於綜合收益表中確認。

3. 主要會計政策(續)

(c) 聯營公司(續)

本集團應佔聯營公司收購後溢利或虧損於綜合收益表中確認，而其應佔收購後儲備變動則於綜合儲備內確認。收購後之累計變動乃調整至投資之賬面值。倘本集團應佔聯營公司虧損相等於或多於其於聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款項)，則本集團不會進一步確認虧損，除非其已代聯營公司承擔責任或付款。倘聯營公司其後錄得溢利，則本集團僅於其應佔溢利相等於其應佔未確認之虧損後，方重新恢復確認其應佔之該等溢利。

出售聯營公司之收益或虧損指出售之所得款項與本集團應佔其賬面值連同任何有關聯營公司之餘下商譽及任何相關累計滙率波動儲備間之差額。

本集團與其聯營公司間之交易之未變現收益，按本集團於聯營公司之權益對銷。除非交易提供證據證明所轉讓之資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已於有需要時作出變動，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

於本公司的財務狀況表內，聯營公司之投資乃按成本扣除減值虧損撥備入賬。聯營公司之業績由本公司按已收及應收之股息入賬。

(d) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所載項目均以實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元呈列，而港元為本公司之功能及呈列貨幣。

3. 主要會計政策(續)

(d) 外幣換算(續)

(ii) 各實體財務報表內之交易及結餘

外幣交易於首次確認時按交易日之現行匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。該換算政策所產生之收益及虧損於綜合收益表中確認。

按公允值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公允值當日之匯率換算。

當非貨幣項目之收益或虧損於其他全面收入表中確認時，有關收益或虧損之任何匯兌部份於其他全面收入表中確認。當非貨幣項目之收益或虧損於綜合收益表中確認時，該有關收益或虧損之任何匯兌部份於綜合收益表中確認。

(iii) 綜合時換算

本集團所有實體之功能貨幣倘有別於本公司之呈列貨幣，則其業績及財務狀況按下列方式換算為本公司之呈列貨幣：

- 各財務狀況表所呈列之資產及負債按該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 各收益表所呈列之收入及開支按平均匯率換算(除非該平均匯率不足以合理概括反映各交易日適用匯率之累計影響，則收入及開支須按交易日之匯率換算)；及
- 所有因此而產生之匯兌差額於匯率波動儲備內確認。

於綜合時，換算境外實體投資淨值及借貸所產生之匯兌差額於匯率波動儲備內確認。倘出售境外業務時，則有關匯兌差額於綜合收益表中確認為出售收益或虧損之其中部分。

因收購境外實體而產生之商譽及公允值調整乃列作境外實體之資產及負債，並按報告期末之收市匯率換算。

3. 主要會計政策(續)

(e) 物業、機器及設備

渡假中心及俱樂部物業按公允值(根據外聘獨立估值師定期進行之估值計算)減其後之折舊及減值虧損列賬。於估值日之任何累計折舊與資產之賬面總值對銷，而淨額則按資產之重估金額重列。所有其他物業、機器及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

其後成本僅於項目有關之未來經濟利益可能流入本集團及該項目之成本能可靠計量時，方可計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養於產生期間之綜合收益表列作開支。

渡假中心及俱樂部物業之重估增值可計入綜合收益表，惟以抵銷同一資產過往於綜合收益表確認之重估減值為限。所有其他重估增值均計入物業重估儲備並列作其他全面收入。倘重估減值可抵銷同一資產過往於物業重估儲備內餘下之重估增值，則重估減值於物業重估儲備內扣除並列作其他全面虧損。所有其他減值均於綜合收益表中確認。其後出售或報廢已重估渡假中心及俱樂部物業時，物業重估儲備餘下之相關重估增值乃直接轉撥至保留溢利／累積虧損。

物業、機器及設備之折舊，按足以撇銷其成本或重估金額減其剩餘價值之比率，於估計可使用年期內使用直線法計算，主要可使用年期如下：

渡假中心及俱樂部物業	按尚餘租約年期
租賃物業裝修	按尚餘租約年期或5至6年(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	2至7年
通訊設備	6年
汽車	3至5年

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各報告期末進行檢討及作出調整(如適用)。

出售物業、機器及設備之溢利或虧損為出售所得款項淨額與有關資產賬面值兩者間之差額，並於綜合收益表中確認。

3. 主要會計政策(續)

(f) 投資物業

投資物業為就賺取租金及／或作資本增值持有之土地及／或樓宇。投資物業初始按其成本(包括物業應佔之所有直接成本)計算。

於初始確認後，投資物業按外聘獨立估值師評估之公允值列賬。投資物業之公允值變動所產生之收益或虧損已計入其產生期間之綜合收益表內。

出售投資物業之收益或虧損為出售所得款項淨額與物業賬面值兩者間之差額，並於綜合收益表中確認。

(g) 租約

(i) 經營租賃

經營租賃為並無將資產擁有權之所有風險及回報絕大部分地轉讓予本集團之租賃。租賃款項(扣除自出租人獲得之任何優惠)按租賃期以直線法確認為開支。

(ii) 融資租賃

融資租賃為將資產擁有權之所有風險及回報絕大部分地轉讓予本集團之租賃。融資租賃於租賃期開始時按租賃資產之公允值及最低租賃付款現值兩者之較低者(兩者均在租賃開始時釐定)撥充資本。

予出租人之相應債務於財務狀況表中列作應付融資租賃。租賃款項按比例分配為融資費用及削減未付債務。融資費用在各租賃期內分攤，以就債務結餘取得穩定之期間息率。

於融資租賃下之資產在租賃期內及彼等估計可使用年期內(以較短者為準)與自置資產同樣折舊。

(h) 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本值按先進先出方法或實際基準計算，並包括購貨之票面值及運費、保險及付運成本(如適用)。可變現淨值為日常業務過程中之估計售價減完工及完成銷售所需之估計成本。

3. 主要會計政策(續)

(i) 確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於本集團成為工具合約條文之訂約方時於財務狀況表內確認。

倘自資產取得現金流量之合約權利屆滿；本集團轉讓資產所有權之絕大部份風險及回報；或本集團概無轉讓亦不保留資產所有權之絕大部份風險及回報，惟已不保留資產之控制權，則終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價之差額，及已於其他全面收入表確認之累計收益或虧損於綜合收益表中確認。

倘相關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿，則終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付代價之差額於綜合收益表中確認。

(j) 投資

倘根據合約購買或出售投資，而合約條款規定該投資須於相關市場所定之時限內交付，則該投資將按交易日基準確認及終止確認。該投資初始按公允值加直接應佔交易成本計算，惟按公允值計入損益中之金融資產則除外。

(i) 持有至到期之投資

持有至到期之投資為具有固定或可確定繳付金額及固定到期日，而本集團亦有明確意向及有能力持有至到期之非衍生金融資產。持有至到期之投資其後以實際利率法，按攤銷成本減任何減值虧損列賬。

倘有客觀證據顯示持有至到期之投資出現減值，則減值虧損於綜合收益表中確認，按投資賬面值與估計日後現金流量現值(按初始確認時之實際利率折算)之差額計算。倘能客觀地判斷投資之可收回金額增加與於減值確認後發生之事件相聯，則減值虧損可於其後期間撥回並於綜合收益表中確認，惟於減值撥回當日之投資賬面值不得超過倘並無確認減值之攤銷成本。

除持有至到期之投資以外，投資分為按公允值計入損益中之金融資產或可供出售之金融資產。

3. 主要會計政策(續)

(j) 投資(續)

(ii) 按公允值計入損益中之金融資產

按公允值計入損益中之金融資產為持作買賣用途或於初始確認時獲指定為按公允值計入損益中之投資。該等投資其後乃按公允值列賬。因公允值變動所產生之收益或虧損於綜合收益表中確認。

(iii) 可供出售之金融資產

可供出售之金融資產指並未分類為應收賬款及其他應收賬項、持有至到期之投資或按公允值計入損益中之金融資產之非衍生金融資產。可供出售金融資產其後按公允值列賬。因公允值變動所產生之收益或虧損於其他全面收入表中確認，直至有關投資被出售或有客觀證據顯示該投資出現減值時，則以往於其他全面收入表內確認之累計收益或虧損計入綜合收益表內。採納實際利率法計算之利息於綜合收益表內確認。

分類為可供出售金融資產之股本投資，於綜合收益表中確認減值虧損，在以後期間不得於綜合收益表中撥回。倘能客觀地判斷債務工具之公允值增加與減值虧損確認後發生之事件相聯，則分類為可供出售金融資產之債務投資，於綜合收益表中確認之減值虧損，其後可撥回並於綜合收益表中確認。

倘非上市股本證券之公允值未能可靠計算，由於(a)該項投資之合理公允值估計範圍存在重大可變性，或(b)有關範圍內出現多項估計之可能性不能合理地評估及用以估算公允值，則該證券以成本減任何減值虧損列賬。

3. 主要會計政策(續)

(k) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項為非衍生性金融資產，具有固定或可確定繳付金額，且並無於交投活躍市場上報價。應收賬款及其他應收款項初始按公允值確認，其後以實際利率法按攤銷成本(減除任何減值撥備)列賬。應收賬款及其他應收款項之減值撥備於出現客觀證據顯示本集團無法按應收款項之原有條款收回所有到期金額時確認。撥備金額為應收款項之賬面值與估計未來現金流量現值(按初始確認時之實際利率折算)之差額。撥備金額於綜合收益表中確認。

倘能客觀地判斷應收款項之可收回金額增加與減值確認後所發生之事件相聯，則減值虧損可於其後期間撥回並於綜合收益表中確認，惟於減值撥回當日之應收款項賬面值不得超過倘並無確認減值之攤銷成本。

(l) 現金及現金等值

就現金流量表而言，現金及現金等值指銀行及手頭現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，以及可以隨時兌換成已知數額現金及並無重大價值變動風險之短期高度流通投資。按要求償還並構成本集團現金完整管理其中部份之銀行透支，亦列為現金及現金等值。

(m) 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據合約安排之實質內容以及香港財務報告準則中金融負債及股本工具之定義予以分類。股本工具為可證明於本集團經扣除所有負債後於資產中擁有之剩餘權益之任何合約。就特定類別之金融負債及股本工具採納之會計政策於下文載列。

(n) 借貸

借貸初始按公允值扣除所產生之交易成本確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本列賬。

除非本集團擁有無條件權利將負債之償還日期延至報告期後至少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

3. 主要會計政策(續)

(o) 財務擔保合約負債

財務擔保合約負債初始按公允值入賬，惟其後按以下之較高者列賬：

- 按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之合約償付金額；及
- 初始確認之金額扣除擔保合約涵蓋期間以直線法於綜合收益表中確認之累計攤銷。

(p) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初始按其公允值入賬，其後則以實際利率法按攤銷成本列賬，除非貼現影響並不重大，在此情況下則按成本列賬。

(q) 股本工具

本公司發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

(r) 衍生金融工具

衍生金融工具初始確認及其後均按公允值列賬。

衍生金融工具之公允值變動於其產生時於綜合收益表中確認。

嵌於其他金融工具或其他非金融主合約之衍生金融工具，倘其風險及特徵與其主合約無緊密關聯，且該主合約並無按公允值列賬及於綜合收益表內確認其公允值變動，則可分開作衍生工具處理。

3. 主要會計政策(續)

(s) 收入確認

收入按已收或應收代價之公允值計算，並於經濟利益可能流入本集團及收入金額能可靠計量時予以確認。

(i) 時裝及飾物之批發及零售

銷售時裝及飾物之收入於轉讓擁有權之重大風險及回報時確認，一般與貨品交付及擁有權轉予客戶之時間相同。

(ii) 經營電訊業務

提供電訊服務

來自提供電訊服務之收入，包括專利服務及網絡商業營運，乃按與國際電訊傳遞商同意之交易數據，於提供服務時確認，並以預計可收回之款額為限。

推廣和分銷網絡卡及其他配件

推廣和分銷網絡卡及其他配件之收入於提供服務以及本集團收取款項之權利已確立時確認。

(iii) 經營渡假中心及俱樂部

入會費於會籍申請獲接納及並無存在收取會費之重大不明朗因素時確認。年費按會籍之有關期間入賬。提供渡假中心及會所設施、飲食服務及其他服務之收入於交付貨物或提供服務時確認。

(iv) 股息收入

股息收入於股東收取股息之權利已確立時確認。

(v) 利息收入

利息收入按時間比例基準，根據實際利率法確認入賬。

3. 主要會計政策(續)

(s) 收入確認(續)

(vi) 租金收入

租金收入按租賃期以直線法確認。

(vii) 顧問、管理及其他服務

提供顧問、管理及其他服務之收入於提供有關服務時確認。

(viii) 財務擔保合約

已發出之財務擔保合約收入按直線法於擔保合約期內確認。

(t) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員可享有之年假及長期服務假期於應計予僱員時確認。本集團就僱員於截至報告期末所提供服務而享有年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員可享有之病假及產假於提取假期時方予確認。

(ii) 退休金責任

本集團為全體僱員而設之定額供款退休計劃作出供款。本集團與僱員之供款按僱員基本薪金之特定百分比計算。在綜合收益表中扣除之退休福利計劃成本指本集團應向有關基金支付之供款。

在中華人民共和國(「中國」)註冊成立之附屬公司為本集團之中國僱員參與當地官方機構經營之退休計劃。該等計劃之供款於其產生時於綜合收益表中扣除。

(iii) 離職福利

離職福利僅於本集團透過制定具體、正式且無撤銷該計劃之實際可能性，並明確表明終止僱用或因實施自願離職而提供福利時，方可確認。

3. 主要會計政策(續)

(u) 股份支付

本公司設立一購股權計劃，並向合資格僱員(包括執行董事)發行以權益結算之股份支付，並以授出日期股本工具之公允值(不包括非市場為本之歸屬條件之影響)釐定其價值。以權益結算之股份支付於授出日期所釐定之公允值，根據本集團就最終歸屬之股份數目之估計以直線法於歸屬期內列作開支，並就非市場為本之歸屬條件之影響作出調整。

(v) 借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(需要一段長時間方能達致其擬定用途或出售者)而直接產生之借貸成本乃資本化為該等資產之成本一部份，直至該等資產大致上可準備用作其擬定用途或出售時為止。從特定借貸待支符合資格資產之費用前而作出之短暫投資所賺取之投資收入乃從資本化之貸款成本中扣除。

如資金源於一般貸款及用於獲取一項合資格資產，可資本化之貸款成本數額乃按該項資產之支出所適用之資本化率而釐定。資本化率乃本集團於有關期間內尚未償還之貸款成本之加權平均數，惟特別為獲取一項合資格資產而取得之貸款則除外。

所有其他貸款成本乃於其產生之期間在綜合收益表中確認。

(w) 稅項

所得稅開支指即期稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年度應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣稅之收入及開支項目，亦不包括免稅或不可扣稅之項目，故與綜合收益表中所載溢利不同。本集團即期稅項之負債乃按於報告期末已實行或實際上已實行之稅率計算。

遞延稅項按財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用之相應計稅基準之差額確認入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬，而遞延稅項資產僅於可能獲得應課稅溢利用作抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免之情況下，方可確認入賬。倘暫時差額源自商譽或一項概不影響應課稅溢利或會計溢利之交易而初始確認(業務合併之情況除外)之其他資產及負債，則不會確認該等遞延資產及負債。

3. 主要會計政策 (續)

(w) 稅項 (續)

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資所產生之應課稅暫時差額確認入賬，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回以及暫時差額於可預見將來不甚可能撥回時除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行審閱，並於預期不可能有足夠應課稅溢利以應用所有或部份資產時作出扣減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間按報告期末已實行或實際上已實行之適用稅率計算。遞延稅項於綜合收益表中確認，惟遞延稅項關乎於其他全面收入表或直接於權益中確認之項目則除外(在此情況下，遞延稅項亦會於其他全面收入表或直接於權益中確認)。

倘有可合法執行權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債時，及與同一稅務機關徵收之所得稅相關，且本集團擬按淨額基準清償其即期稅項資產及負債之情況下，則遞延稅項資產及負債可互相抵銷。

(x) 關連人士

倘若在下列情況，任何人士即被視作與本集團有關連：

- (i) 該方直接、或透過一間或以上中介實體間接控制或受控於本集團，或與本集團受共同控制；在本集團擁有權益，使其對本集團擁有重大影響力；或擁有對本集團之共同控制權；
- (ii) 該方為聯營公司；
- (iii) 該方為合營公司；
- (iv) 該方為本公司或其母公司之主要管理人員之成員；
- (v) 該方為(i)或(iv)項中所述人士之直系家屬；
- (vi) 該方是一間由(iv)或(v)項中所述任何人仕直接或間接控制、共同控制或對其有重大影響力或擁有重大投票權之實體；或
- (vii) 該方為本集團或其關聯人仕之任何實體就僱員福利而設之受僱後福利計劃。

3. 主要會計政策(續)

(y) 資產減值

於各報告期末，本集團均審閱其有形及無形資產(渡假中心及俱樂部物業、投資物業、遞延稅項資產、投資、存貨及應收款項除外)之賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘若存在任何減值跡象，則會對資產之可收回金額作出估計，以釐定減值虧損之程度。倘若無法估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額指公允值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計之日後現金流量乃按稅前折現率折算至現值，以反映現時市場評估貨幣之時值及資產之特有風險。

倘若估計資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則將該資產或現金產生單位之賬面值扣減至其可收回金額。減值虧損會即時於綜合收益表確認，惟有關資產以重估金額列賬則除外，在該情況下，減值虧損被視為重估減值。

倘減值虧損其後撥回，則資產或現金產生單位之賬面值將增加至經修訂之估計可收回金額，惟經增加之賬面值不得超越假設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(經扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回會即時於綜合收益表中確認，惟有關資產以重估金額列賬則除外，在該情況下，減值虧損撥回被視為重估增值。

(z) 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須負上現行法律或推定之責任，且履行該等責任有可能導致經濟利益流出，並能夠就責任金額作出可靠估計時，則始為未能確定時間或其金額之負債作出撥備。倘數額涉及重大之金錢時間價值，則按預期用以履行責任之開支之現值作出撥備。

當不大可能有需要付出經濟利益，或其金額未能可靠地估計，除非其付出經濟利益之可能性極低，則需披露該責任為或然負債。潛在責任，其存在僅能以一個或數個未來事項之發生或不發生來證實，除非其付出經濟利益之可能性極低，否則亦同時披露為或然負債。

(aa) 報告期後事項

提供有關本集團於報告期末狀況之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之報告期後事項均為調整事項，並已反映於財務報表。並非調整事項之報告期後事項，倘屬重大時則於財務資料附註內披露。

4. 關鍵判斷及主要估計

應用會計政策時之關鍵判斷

在應用會計政策時，除下文所列涉及估計者外，董事已作出下列對財務報表中確認之金額造成重大影響之判斷。

(a) 經營租賃承擔 – 本集團為出租人

本公司已就其若干投資物業訂立商業物業租賃。本集團已根據安排之條款及條件之評估，釐定其並無轉讓按經營租賃出租物業之擁有權之絕大部分主要風險及回報。

(b) 投資物業與業主自用物業之差別

投資物業為持有作賺取租金或資本增值或二者皆有之物業。本集團釐定物業是否合資格為投資物業。在作出判斷時，本集團考慮物業是否會產生獨立於本集團所持有之其他資產之現金流量。業主自用物業所產生之現金流量，不僅與物業有關，而且與生產或供應過程中所用之其他資產有關。

在釐定配套服務是否重大以致令物業不合資格為投資物業時須應用判斷。本集團在作出判斷時按個別物業基準考慮。

估計不確定因素之主要來源

下文列載於報告期末存在重大風險，可能導致須對下一個財政年度之資產及負債之賬面金額作出重大調整之主要假設以及其他主要估計不確定因素。

(a) 可供出售股本投資減值

本集團最少每年根據非上市股本投資之財務資料釐定非上市股本投資是否出現減值。有關詳情載於財務報表附註20。

(b) 存貨撥備

存貨撥備按存貨賬齡及其估計可變現淨值釐定。評估撥備金額涉及根據現時市況及過往銷售類似產品經驗之判斷及估計。存貨撥備或會因客戶品味變動及競爭者就行業週期採取之行動變化而顯著改變。本集團於報告期末將重新評估該項估計。

4. 關鍵判斷及主要估計 (續)

估計不確定因素之主要來源 (續)

(c) 物業公允值

本集團委任獨立專業估值師評估渡假中心及俱樂部物業及投資物業之公允值。在釐定公允值時，估值師已利用涉及若干估計之估值法。董事已行使判斷，並信納估值方法乃反映現時市況。

(d) 可供出售債券投資之衍生部分之公允值

誠如財務報表附註21所披露，於報告期末，可供出售債券投資於可換股債券之衍生部分之公允值乃參考獨立專業估值師使用期權定價模式而釐定。應用期權定價模式須本集團估計影響公允值之主要因素，包括但不限於衍生部分之預期年期、發行人股份價格之預期波幅及潛在攤薄影響。倘對該等因素之估計有別於先前之估計，則相關差異將影響釐定作出時衍生部分之公允值收益或虧損。

5. 財務風險管理

本集團之業務使其面對多項財務風險：外匯風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃集中於金融市場之不可預測性，並尋求盡量減少對本集團財務表現造成不利影響。

(a) 外匯風險

由於本集團大部分購買交易、應收票據及銀行存款主要以美元及歐元計值，故本集團承受若干外匯風險。本集團現時並無就其他外匯交易、資產及負債制訂外匯對沖政策。本集團將緊密監控其外匯風險，並將在需要時考慮對沖重大外匯風險。

於二零零九年十二月三十一日，倘所有其他可變因素保持不變，港元兌美元升值／貶值0.5%，則年內除稅後綜合溢利將減少／增加2,025,200港元(二零零八年：年內除稅後綜合虧損將增加／減少2,331,300港元)，主要由於以美元計值之應收票據、銀行存款及應付賬款產生之外匯收益／虧損淨額所致。

於二零零九年十二月三十一日，倘所有其他可變因素保持不變，港元兌歐元升值／貶值5%，則年內除稅後綜合溢利將增加／減少329,000港元(二零零八年：年內除稅後綜合虧損將減少／增加283,000港元)，主要由於以歐元計值之應付賬款產生之外匯收益／虧損所致。

5. 財務風險管理 (續)

(b) 價格風險

本集團被歸類為按公允值計入損益之金融資產之上市投資於各報告期末按公允值列賬。因此，本集團面對股本證券價格風險。董事透過維持承擔不同風險之投資組合管理該項風險。

本集團之上市投資主要於香港聯合交易所有限公司上市。以下為香港聯合交易所有限公司於報告期末最近交易日業務結束時之市場股票指數及年內最高及最低點：

	二零零九年		二零零八年	
	十二月三十一日	二零零九年 高/低	十二月三十一日	二零零八年 高/低
香港－恒生指數	21,873	23,100/ 11,345	14,387	27,854/ 10,676

於二零零九年十二月三十一日，倘於香港聯合交易所有限公司上市之投資之價格上升/下降5%，則年內除稅後綜合溢利將增加/減少9,617,000港元(二零零八年：年內除稅後綜合虧損將減少/增加4,938,000港元)，主要由於該等投資之公允值收益/虧損所致。

(c) 信貸風險

財務狀況表所載銀行存款、應收賬款及其他應收款項、應收票據、投資及衍生金融工具之賬面值為本集團有關於金融資產所面對之最高信貸風險。

本集團已制訂政策以確保與信譽可靠之客戶進行銷售。

銀行存款及應收票據之信貸風險有限，因為交易對方均為信貸聲譽良好之銀行。本集團之債務及衍生購股權投資為有市場報價之流動可換股債券，並由於香港上市及擁有良好信用之公司作出擔保。

上市投資之信貸風險有限，因為交易對方為香港知名證券經紀公司。

本集團並無重大集中信貸風險，因風險分散於大量交易對方及客戶。

5. 財務風險管理(續)

(d) 流動資金風險

本集團政策為定期監控目前及預期流動資金需要，以確保其維持充足現金儲備，以應付短期及長期之流動資金需求。

本集團旨在透過利用付息銀行及其他借貸維持資金之持續及靈活性。

本集團按訂約未折讓付款基準計算之金融負債之到期日分析如下：

	少於一年／ 接獲通知／ 無固定期限 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	總計 千港元
於二零零九年十二月三十一日				
應付賬款及計入其他應付款項之				
金融負債	24,448	—	—	24,448
付息銀行及其他借款	16,016	20	4	16,040
債券	300	1,347	4,610	6,257
其他貸款	5,427	—	—	5,427
	46,191	1,367	4,614	52,172

	少於一年／ 接獲通知／ 無固定期限 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	總計 千港元
於二零零八年十二月三十一日				
應付賬款及計入其他應付款項之				
金融負債	19,665	—	—	19,665
付息銀行及其他借款	7,331	26	—	7,357
債券	420	180	5,597	6,197
其他貸款	5,427	—	—	5,427
	32,843	206	5,597	38,646

5. 財務風險管理 (續)

(e) 利率風險

本集團面對因短期銀行存款及付息銀行借貸所產生之利率風險。該等存款及借貸根據當時市況按不同利率計息。

本集團之可換股債券及應收票據按固定利率計息，因此承受公允值利率之風險。

本集團政策為利用固定及浮動利率債務管理利息成本。

於二零零九年十二月三十一日，倘所有其他可變因素保持不變，利率上升／下降50個基準點，則年內除稅後綜合溢利將增加／減少1,863,000港元(二零零八年：年內除稅後綜合虧損減少／增加2,342,000港元)，主要由於銀行存款利息收入扣除短期銀行借貸利息開支淨額增加／減少所致。

(f) 於十二月三十一日之金融工具類別

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
金融資產：		
按公允值計入損益中之金融資產－持作買賣(包括衍生購股權)	202,246	105,519
持有至到期之投資	—	13,578
貸款及應收款項(包括現金及現金等值及定期存款)	488,994	537,661
可供出售之金融資產	64,035	64,180
	755,275	720,938
金融負債		
按攤銷成本計算之金融負債	51,716	38,019

5. 財務風險管理(續)

(g) 公允值

除財務報表附註20所披露者外，本集團於綜合財務狀況表內之金融資產與金融負債之賬面值相當於其各自公允值。

以下對公允值計算之披露使用公允值等級，共分為三級：

一級：同類資產或負債於交投活躍市場之報價(未經調整)。

二級：除一級所列之報價外，直接(即價格數據)或間接(即價格產生數據)之資產或負債之可觀察數據。

三級：任何非基於可觀察市場數據之資產或負債數據(即不可觀察數據)。

於二零零九年十二月三十一日之公允值等級如下：

	公允值按下列等級計算			總計
	一級 千港元	二級 千港元	三級 千港元	二零零九年 千港元
按公允值計入損益中之金融資產				
股本投資	195,511	—	—	195,511
基金投資	2,565	—	—	2,565
衍生工具	—	4,170	—	4,170
可供出售金融資產				
債務投資	—	24,615	—	24,615
總計	198,076	28,785	—	226,861

6. 分部資料

本集團之四個呈報分類如下：

批發及零售時裝及飾物	時裝及飾物貿易
經營電訊業務	提供電訊服務，以及推廣及分銷網絡卡及其他配件
經營渡假中心及俱樂部	提供渡假中心及俱樂部設施及飲食服務
投資及財務管理	財務管理及持有與買賣投資以獲取短期及長期投資回報

本集團之呈報分類為提供不同產品及服務之策略業務單位。由於各業務須應用不同技術及市場策略，故各呈報分類乃分開管理。

經營分部之會計政策與財務報表附註3所載列相同。

分類溢利或虧損不包括以下項目：

- 公司行政開支；
- 收購一間附屬公司額外權益所得之資產淨值超越其成本；
- 出售一間聯營公司部分權益之收益；
- 應佔聯營公司溢利／（虧損）；
- 投資物業之公允值收益／（虧損）；
- 渡假中心及俱樂部物業之重估虧絀撥回／（虧絀）；
- 融資成本；及
- 所得稅抵免。

分類資產並不包括於一間聯營公司之權益。分類負債並不包括附息銀行及其他借款。

6. 分部資料(續)

有關呈報分類之溢利或虧損、資產及負債資料：

	批發及零售 時裝及飾物 千港元	經營 電訊業務 千港元	經營 渡假中心 及俱樂部 千港元	投資及 財務管理 千港元	總計 千港元
截至二零零九年 十二月三十一日止年度					
來自外界客戶之收入	200,591	—	13,444	17,491	231,526
分類溢利／(虧損)	(10,709)	(8,233)	(4,365)	70,237	46,930
分類溢利／(虧損)包括：					
按公允值計入損益中之金融					
資產之公允值收益淨額	—	—	—	54,146	54,146
衍生購股權之公允值收益	—	—	—	2,875	2,875
出售按公允值計入損益中之					
金融資產收益淨額	—	—	—	8,546	8,546
出售可供出售債務投資之收益	—	—	—	1,249	1,249
出售持有至到期之投資之收益	—	—	—	1,440	1,440
利息收入	—	—	—	9,512	9,512
應計應付款項之撥回	—	1,008	—	—	1,008
折舊及攤銷	5,128	27	3,103	195	8,453
存貨撥備	6,927	—	—	—	6,927
應收賬款減值淨額	—	—	30	—	30
其他分類資料：					
應佔一間聯營公司溢利／(虧損)	—	—	(549)	—	(549)
添置物業、機器及設備	13,195	—	631	4,172	17,998
於二零零九年十二月三十一日					
分類資產	109,601	16,459	165,429	713,978	1,005,467
分類負債	(21,257)	(1,204)	(35,172)	(7,027)	(64,660)
於一間聯營公司之權益	—	—	21,423	—	21,423

6. 分部資料(續)

有關呈報分類之溢利或虧損、資產及負債資料：

	批發及零售 時裝及飾物 千港元	經營 電訊業務 千港元	經營 渡假中心 及俱樂部 千港元	投資及 財務管理 千港元	總計 千港元
截至二零零八年 十二月三十一日止年度					
來自外界客戶之收入	191,433	30,860	16,635	22,992	261,920
分類溢利／(虧損)	(13,029)	26,377	4,715	(86,196)	(68,133)
分類溢利／(虧損)包括：					
按公允值計入損益中之					
金融資產之公允值虧損淨額	—	—	—	(86,557)	(86,557)
衍生購股權之公允值收益淨額	—	—	—	95	95
出售按公允值計入損益中之					
金融資產虧損淨額	—	—	—	(7,443)	(7,443)
利息收入	—	—	—	17,595	17,595
應計應付款項之撥回	—	5,997	—	—	5,997
折舊及攤銷	4,333	29	2,084	130	6,576
存貨撥備	8,973	—	—	—	8,973
商譽、應收賬款及可供出售 股本投資之減值淨額	5,873	(4)	16	56	5,941
其他分類資料：					
應佔聯營公司溢利／(虧損)	—	—	8,332	(912)	7,420
添置物業、機器及設備	2,412	—	5,028	—	7,440
於二零零八年十二月三十一日					
分類資產	90,351	19,560	167,446	671,538	948,895
分類負債	(15,675)	(1,955)	(38,978)	(5,552)	(62,160)
於一間聯營公司之權益	—	—	20,683	—	20,683

6. 分部資料(續)

呈報分類之收入、溢利或虧損、資產及負債之對賬：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
溢利或虧損		
呈報分類之溢利或虧損總額	46,930	(68,133)
公司行政開支	(4,414)	(2,525)
收購一間附屬公司額外權益所得之資產淨值超越其成本	—	6,688
出售一間聯營公司部分權益之收益	—	10,173
應佔聯營公司溢利／(虧損)	(549)	7,420
投資物業公允值收益／(虧損)	5,000	(24,200)
渡假中心及俱樂部物業之重估虧絀撥回／(虧絀)	(265)	512
融資成本	(930)	(820)
所得稅抵免	—	4,413
	<hr/>	<hr/>
本年度綜合溢利／(虧損)	45,772	(66,472)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
資產		
呈報分類資產總額	1,005,467	948,895
於一間聯營公司之權益	21,423	20,683
	<hr/>	<hr/>
綜合資產總額	1,026,890	969,578
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
負債		
呈報分類負債總額	(64,660)	(62,160)
附息銀行及其他借款	(16,034)	(7,340)
	<hr/>	<hr/>
綜合負債總額	(80,694)	(69,500)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 分部資料(續)

地區資料：

	收入		非流動資產	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	227,578	230,878	120,842	131,768
中國內地	3,948	1,089	128,903	119,332
其他亞太地區	—	1,027	26,800	26,800
其他	—	28,926	—	14
綜合總額	231,526	261,920	276,545	277,914

編製地區資料時，收入乃按客戶所在地劃分，而非流動資產則按資產所在地劃分。

7. 收入

收入(即本集團之營業額)分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
批發及零售時裝及配飾	200,591	191,433
電訊業務	—	30,860
渡假中心及俱樂部業務	13,444	16,635
上市股本投資所得股息收入	7,895	5,340
非上市基金投資所得股息收入	84	57
利息收入	9,512	17,595
	231,526	261,920

8. 其他收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
租金收入	1,051	1,209
管理費	1,044	1,143
其他	3,989	3,751
	6,084	6,103

9. 融資成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行貸款及透支之利息	746	556
融資租賃之利息	16	14
債券之累增利息	168	250
	930	820

10. 所得稅抵免

由於本公司及其附屬公司於本年度並無產生任何應課稅溢利，或承前之過往年度稅務虧損足以抵銷本年度產生之應課稅溢利，故並無就截至二零零九年十二月三十一日止年度作出香港利得稅及海外所得稅撥備（二零零八年：無）。

所得稅抵免與除稅前溢利／（虧損）乘以集團內公司加權平均稅率之對賬及以加權平均稅率與實際稅率之對賬如下：

	二零零九年		二零零八年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／（虧損）	45,772		(70,885)	
按加權平均稅率計算之稅項	6,986	15.2	(12,941)	(18.3)
毋須課稅之收入之稅務影響	(3,854)	(8.4)	(12,159)	(17.1)
不可扣減之費用之稅務影響	3,055	6.7	7,150	10.1
動用先前未確認之稅項虧損之稅務影響	(11,405)	(24.9)	(1,487)	(2.1)
未確認之稅項虧損之稅務影響	5,218	11.4	19,437	27.4
先前年度之超額撥備	—	—	(4,413)	(6.2)
按實際稅率計算之所得稅抵免	—	—	(4,413)	(6.2)

11. 本年度溢利／(虧損)

本集團於本年度之溢利／(虧損)經扣除／(計入)下列各項：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銷售存貨成本 [#]	106,386	103,788
折舊 [*]	8,376	6,499
商譽之減值 [*]	—	6,610
審核服務之核數師薪酬	815	1,500
預付土地租賃款項之攤銷 [*]	77	77
其他土地及樓宇的經營租賃支出 (包括或然租金2,727,000港元(二零零八年：2,630,000港元))	49,532	45,627
存貨撥備	6,927	8,973
可供出售股本投資之減值(自權益撥入) [*]	—	56
公允值虧損／(收益)淨額：		
按公允值計入損益中之金融資產 [*]	(54,146)	86,557
衍生購股權—可換股債券 [*]	(2,875)	(95)
重估投資物業	(5,000)	24,200
出售按公允值計入損益中之金融資產虧損／(收益)淨額 [*]	(8,546)	7,443
出售可供出售之債務投資之收益 [*]	(1,249)	—
出售持有至到期之投資之收益 [*]	(1,440)	—
出售可供出售之股本投資之收益 [*]	(56)	—
出售物業、機器及設備之虧損 [*]	3	257
僱員福利開支(包括董事酬金(附註12))：		
薪酬、薪金及其他福利	58,923	55,792
定額供款計劃項下的退休金供款	2,273	1,819
	61,196	57,611
遞延收入攤銷	(3,177)	(3,255)
應計應付款項之撥回 [*]	(1,008)	(5,997)
租金收入	(1,051)	(1,209)
匯兌收益淨額 [*]	(5,586)	(11,440)
應收賬款之減值／(減值撥回)淨額	30	(725)
渡假中心及俱樂部物業之重估虧絀／(虧絀撥回)	265	(512)

* 該等金額已計入綜合收益表中「其他經營收入／(開支)淨額」一項。

銷售存貨成本已計入存貨撥備6,927,000港元(二零零八年：8,973,000港元)。

12. 董事及僱員酬金

各董事酬金如下：

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物福利 千港元	表現 相關花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事：					
梁榮江先生	40	834	70	12	956
吳智明先生 (附註i)	8	1,682	—	—	1,690
陳兆榮先生	20	300	25	6	351
梁煒才先生	20	—	—	—	20
楊永東先生	20	1,740	145	12	1,917
非執行董事：					
劉偉楨先生	20	—	—	—	20
黃承龍先生	20	—	—	—	20
獨立非執行董事：					
趙世曾博士	20	—	—	—	20
陳正博士	20	—	—	—	20
Ian Grant ROBINSON先生	240	—	—	—	240
二零零九年總計	428	4,556	240	30	5,254

執行董事：					
梁榮江先生	40	288	48	12	388
吳智明先生	20	3,958	660	12	4,650
陳兆榮先生 (附註ii)	1	—	—	—	1
梁煒才先生	20	—	—	—	20
楊永東先生	20	1,716	407	12	2,155
非執行董事：					
劉偉楨先生	20	—	—	—	20
黃承龍先生 (附註ii)	1	—	—	—	1
獨立非執行董事：					
趙世曾博士	20	—	—	—	20
陳正博士	20	—	—	—	20
Ian Grant ROBINSON先生	240	—	—	—	240
二零零八年總計	402	5,962	1,115	36	7,515

附註：

- (i) 於二零零九年六月三日退休。
- (ii) 於二零零八年十二月十二日獲委任。

12. 董事及僱員酬金 (續)

年內概無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零零八年：零)之安排。

年內本集團之五位最高薪酬人士包括兩名(二零零八年：兩名)董事，其酬金載於上文所列之分析內。餘下三名(二零零八年：三名)人士之酬金載列如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金、津貼及實物福利	4,356	4,341
表現相關花紅	163	409
退休金計劃供款	36	36
	4,555	4,786

屬於下列範圍之酬金：

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

年內，概無向董事及最高薪酬人士授予購股權或任何其他形式之股份支付(二零零八年：零)。

年內，本集團概無向任何董事或最高薪酬人士支付酬金以作為加入或加盟本集團之獎勵或離職補償。

13. 本公司持有人應佔溢利／（虧損）

本公司持有人應佔溢利／（虧損）包括溢利約42,459,000港元（二零零八年：虧損75,218,000港元），已於本公司之財務報表內計入。

14. 每股盈利／（虧損）

本公司持有人應佔每股基本盈利（二零零八年：虧損）乃根據本公司持有人應佔年度溢利45,794,000港元（二零零八年：本公司持有人應佔虧損66,376,000港元）及於年度內已發行普通股加權平均數1,650,658,676股（二零零八年：1,650,658,676股）計算。

由於本公司於截至二零零九年十二月三十一日止之兩個年度並無任何具攤薄潛力普通股，故並無呈列每股攤薄盈利／（虧損）。

15. 物業、機器及設備

本集團

	渡假中心 及俱樂部 物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	通訊 設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本或估值：						
於二零零八年一月一日	69,000	1,997	40,614	37,552	3,528	152,691
添置	1,766	3,000	2,674	—	—	7,440
出售	—	—	(4,629)	—	—	(4,629)
重估盈餘	3,171	—	—	—	—	3,171
撇銷累計折舊	(1,837)	—	—	—	—	(1,837)
滙兌調整	—	23	(69)	(3,030)	(6)	(3,082)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	72,100	5,020	38,590	34,522	3,522	153,754
添置	353	3,243	14,402	—	—	17,998
出售	—	(1,338)	(12,294)	(32,492)	(181)	(46,305)
重估盈餘	(2,924)	—	—	—	—	(2,924)
撇銷累計折舊	(2,229)	—	—	—	—	(2,229)
滙兌調整	—	—	68	1,990	31	2,089
二零零九年十二月三十一日	67,300	6,925	40,766	4,020	3,372	122,383
累計折舊及減值：						
於二零零八年一月一日	—	1,774	32,917	37,552	3,145	75,388
本年計提折舊	1,837	57	4,489	—	116	6,499
重估撥回	(1,837)	—	—	—	—	(1,837)
出售	—	—	(4,069)	—	—	(4,069)
滙兌調整	—	25	(71)	(3,030)	(15)	(3,091)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	—	1,856	33,266	34,522	3,246	72,890
本年計提折舊	2,229	751	5,280	—	116	8,376
重估撥回	(2,229)	—	—	—	—	(2,229)
出售	—	(1,338)	(12,287)	(32,492)	(181)	(46,298)
滙兌調整	—	—	68	1,990	31	2,089
於二零零九年十二月三十一日	—	1,269	26,327	4,020	3,212	34,828
賬面淨值：						
於二零零九年十二月三十一日	67,300	5,656	14,439	—	160	87,555
於二零零八年十二月三十一日	72,100	3,164	5,324	—	276	80,864

15. 物業、機器及設備(續)

本集團

渡假中心 及俱樂部 物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	通訊 設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
---------------------------	-------------------	-------------------------	-----------------	-----------	-----------

上述資產於二零零九年十二月三十一日之成本或估值分析如下：

按成本	—	6,925	40,766	4,020	3,372	55,083
按估值	67,300	—	—	—	—	67,300
	<u>67,300</u>	<u>6,925</u>	<u>40,766</u>	<u>4,020</u>	<u>3,372</u>	<u>122,383</u>

上述資產於二零零八年十二月三十一日之成本或估值分析如下：

按成本	—	5,020	38,590	34,522	3,522	81,654
按估值	72,100	—	—	—	—	72,100
	<u>72,100</u>	<u>5,020</u>	<u>38,590</u>	<u>34,522</u>	<u>3,522</u>	<u>153,754</u>

本集團之渡假中心及俱樂部物業，由合資格獨立專業估值師行戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於二零零九年及二零零八年十二月三十一日按折舊重置成本基準重估。

倘本集團之渡假中心及俱樂部物業按成本減累計折舊及減值虧損列賬，其賬面值將為28,137,000港元(二零零八年：28,525,000港元)。

本集團渡假中心及俱樂部物業均位於香港及以中期租約持有。

本集團於二零零九年十二月三十一日根據融資租賃持有之汽車及辦公設備，其賬面值為107,000港元(二零零八年：155,000港元)。

15. 物業、機器及設備(續)

本公司

	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	總額 千港元
成本：			
於二零零八年一月一日	283	224	507
添置	3,000	—	3,000
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	3,283	224	3,507
添置	3,243	929	4,172
於二零零九年十二月三十一日	6,526	1,153	7,679
累計折舊：			
於二零零八年一月一日	63	120	183
本年計提折舊	56	74	130
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	119	194	313
本年計提折舊	751	44	795
於二零零九年十二月三十一日	870	238	1,108
賬面淨值：			
於二零零九年十二月三十一日	5,656	915	6,571
於二零零八年十二月三十一日	3,164	30	3,194

16. 投資物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	95,700	113,900
公允值收益／(虧損)淨額	5,000	(24,200)
滙兌調整	—	6,000
於十二月三十一日	100,700	95,700

於二零零九年十二月三十一日，本集團之投資物業包括位於香港之工業物業單位價值11,400,000港元(二零零八年：9,800,000港元)，以及位於中國大陸之渡假中心及俱樂部物業價值89,300,000港元(二零零八年：85,900,000港元)，該等物業以中期租約持有。

本集團之工業物業單位乃持有作資本升值用途，渡假中心及俱樂部物業則根據經營租約安排出租予本集團一間聯營公司—上海麗致育樂經營管理有限公司，作經營渡假中心及俱樂部業務。有關經營租約安排之進一步概要詳情，載於財務報表附註37。

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	110,800	128,400
公允值收益／(虧損)淨額	(15,800)	(17,600)
於十二月三十一日	95,000	110,800

於二零零九年十二月三十一日，本公司之投資物業包括位於香港之工業物業單位價值11,400,000港元(二零零八年：9,800,000港元)及渡假中心及俱樂部物業價值83,600,000港元(二零零八年：101,000,000港元)，該等物業以中期租約持有。

本公司之工業物業單位乃持有作資本升值用途，渡假中心及俱樂部物業則出租予全資附屬公司顯達鄉村俱樂部有限公司作經營渡假中心及俱樂部業務。

本集團及本公司之投資物業由合資格獨立專業估值師戴德梁行於二零零九年及二零零八年十二月三十一日作個別重估。所有物業之估值均以於交投活躍市場之現價為基準，惟渡假中心及俱樂部物業乃按公開市場及現時用途基準重估。

有關本集團之投資物業之詳情載於第100頁。

17. 預付土地租賃款項

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	2,986	3,063
預付土地租賃款項攤銷	(77)	(77)
於十二月三十一日	2,909	2,986
流動部分	(77)	(77)
非流動部分	2,832	2,909

租賃土地位於香港，按中期租約持有。

18. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本值	12,700	12,700
應收附屬公司款項	1,396,665	1,358,969
減值撥備	(1,120,060)	(1,095,489)
	289,305	276,180

應收附屬公司之款項為無抵押、免息及於一年內未到期償還，惟當中為數10,000,000港元(二零零八年：無)之款項每年按六個月香港銀行同業拆息計息，並須於接獲通知時償還。應付一間附屬公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

18. 於附屬公司之權益 (續)

主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行 普通股 股本／註冊 資本之面值	本公司 應佔所有權 百分比		主要業務
			直接	間接	
Asia Pacific Telecommunications Limited	香港	2,000港元	—	100	提供電訊 服務
e-Media (Asia) Limited	開曼群島／ 香港	1美元	100	—	投資控股
e-New Media Technology Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	100	—	投資控股
ENM Investments Limited	開曼群島／ 香港	1美元	100	—	投資控股
寶運高有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
顯達鄉村俱樂部有限公司	香港	10,000,000港元	100	—	經營俱樂部
Jackpot International Business Inc.	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	100	投資控股
Kenmure Limited	香港	55,000,000港元	—	100	投資控股
獅龍有限公司	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	100	投資控股
New Media Corporation	開曼群島／ 香港	2,227,280美元	—	100	投資控股
Powerbridge Limited	英屬處女群島／ 香港	600,000美元	—	75	投資控股
Richtime Management Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	100	投資控股

18. 於附屬公司之權益(續)

主要附屬公司之詳情如下(續)：

公司名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行 普通股 股本／註冊 資本之面值	本公司 應佔所有權 百分比		主要業務
			直接	間接	
上海安電通訊科技 有限公司*	中國／ 中國大陸	1,000,000美元	—	75	推廣及分銷 網絡卡及 其他配件
上海顯達渡假酒店 有限公司 (「上海顯達」)**	中國／ 中國大陸	7,200,000美元 (附註39(b))	20	80	渡假中心及 俱樂部之 物業投資
安寧詩韻(北京) 時裝有限公司*	中國／ 中國大陸	1,000,000美元	—	100	零售及批發 時裝及飾物
詩韻有限公司 (「詩韻」)	香港	104,500,000港元	—	100	零售及批發 時裝及飾物
Ventures Triumph Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	100	投資控股
聲訊系統有限公司	香港	普通股「A」股 3,000,000港元 普通股「B」股 2,000,000港元	—	100	提供電訊 服務
華智國際有限公司	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	100	投資控股

* 於中國登記成立為外商獨資企業

** 於中國登記成立為中外合作經營企業

上表載列主要影響本集團業績、資產或負債之附屬公司詳情。

19. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市投資：		
應佔資產淨值	14,840	15,389
收購時產生之商譽	467	467
	15,307	15,856
應收聯營公司之款項	6,116	4,827
	21,423	20,683

除當中按倫敦同業拆息計息之480,000美元(相當於3,735,000港元)(二零零八年：480,000美元(相當於3,735,000港元))外，應收聯營公司之款項均為無抵押、免息及於一年內未到期償還。

聯營公司之詳情如下：

公司名稱	註冊股本詳情	登記地點	本集團應佔 所有權權益		主要業務
			百分比		
			二零零九年	二零零八年	
上海麗致育樂經營管理有限公司 (「上海麗致」)	8,000,000美元	中國	35	35	渡假中心及 俱樂部管理

19. 於聯營公司之權益 (續)

本集團聯營公司之財務資料概要如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於十二月三十一日		
資產總值	82,055	95,841
負債總值	(40,997)	(48,117)
資產淨值	41,058	47,724
截至十二月三十一日止年度		
收入	44,129	63,353
本年度溢利／(虧損)	(1,569)	23,806

20. 可供出售之股本投資

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
海外上市股本投資，按公允值	—	14
非上市股本投資，按成本扣除減值虧損	39,420	39,420
	39,420	39,434

上市股本投資之公允值根據市場報價而釐定。因董事認為合理公允值估計之範圍廣泛以致非上市股本投資之公允值無法可靠地評估，故非上市股本投資按成本扣除減值虧損列賬。該等投資主要為從事藥物研製及分銷、銀行卡專業服務、電子支付及銀行間跨行轉賬、軟件開發及解決方案服務之公司之股份投資。本集團無意在短期內出售此等非上市股本投資。

21. 可換股債券

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
上市可換股債券*：		
可供出售債務投資，按公允值	24,615	24,746
衍生購股權，按公允值	4,170	2,812
	28,785	27,558

* 於香港聯合交易所有限公司或新加坡交易所有限公司作特定銷售證券上市。

於二零零九年十二月三十一日，本公司持有可換股債券之本金總額為27,000,000港元(二零零八：36,000,000港元)，所有有關債券均由於香港聯合交易所有限公司上市之公司發行或擔保。可換股債券賦予持券人權利轉換全部或部分未償還本金額為相關上市公司之股份，並可根據若干條件按本公司及／或發行人之選擇提早贖回。可換股債券之到期日由二零一二年二月二十二日至二零一四年六月四日，及可於到期日按117.203%至128.3716%之贖回率贖回。

可換股債券及其組成部份之公允值乃參考獨立合資格估值師資產評值顧問有限公司進行之估值並按三叉樹定價模型釐定。來自可換股債券之利息收入乃按實際年利率12.51%至28.81%確認。

22. 存貨

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團所有存貨均為製成品。

23. 應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收賬款	3,096	2,942	—	—
減：應收賬款減值	(335)	(338)	—	—
	2,761	2,604	—	—
租金及其他按金	24,237	18,635	1,156	494
預付款項及其他應收款項	13,364	15,379	6,019	6,401
	40,362	36,618	7,175	6,895

本集團與其貿易客戶維持一套既定信貸政策，按業務給予不同信貸期。在給予個別信貸期時，會按個別基準考慮客戶之財務能力及與其之經商年期。管理層定期審閱逾期賬款。

應收賬款(按發票日期計算，並已扣除減值)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
1個月之內	2,376	2,317
2至3個月	306	276
3個月以上	79	11
	2,761	2,604

23. 應收賬款及其他應收款項(續)

應收賬款減值之對賬載列如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	338	1,937
撇銷不可回收賬款	(33)	(874)
已確認／(撥回)減值虧損淨額	30	(725)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	335	338
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

上述應收賬款之減值中包括為個別已減值應收賬款作出之減值335,000港元(二零零八年：338,000港元)，該等應收賬款之賬面值為335,000港元(二零零八年：338,000港元)。個別減值應收賬款涉及長期拖欠之客戶，收回結餘款項存在很大不確定性。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸提升之保障。

於二零零九年十二月三十一日，應收賬款329,000港元(二零零八年：287,000港元)已逾期但未減值。該等款項與多名近期無拖欠記錄的獨立客戶有關。該等應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
逾期少於1個月	293	253
逾期1至3個月	18	27
逾期超過3個月	18	7
	<hr/>	<hr/>
	329	287
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

根據過往經驗，本公司董事認為，由於該等款項之信貸質量並未發生重大變動，且仍視為可悉數收回，故毋須作出任何減值撥備。本集團並無就該等款項持有任何抵押品或其他信貸提升之保障。

本集團應收賬款之賬面值以港元計值。

24. 應收票據

於二零零九年十二月三十一日，本公司持有本金金額3,500,000美元(相當於27,230,000港元)(二零零八年：無)之應收票據，該等票據由具有良好信貸聲譽之投資銀行發行。有關應收票據為無抵押，按固定年利率1.414%計息，並將於二零一零年五月三日期到。

25. 按公允值計入損益中之金融資產

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
上市股本投資，按公允值：				
香港	192,337	98,766	182,527	90,189
香港以外	3,174	1,245	2,389	—
	195,511	100,011	184,916	90,189
非上市資本投資，按公允值				
香港	2,565	2,696	2,565	2,696
	198,076	102,707	187,481	92,885

以上於二零零九年及二零零八年十二月三十一日之股本及資本投資分類為持作買賣用途。上市證券之公允值乃根據市場報價釐定。非上市資本投資之公允值乃根據發行人之報價釐定。董事認為，由發行人所報之估計公允值實屬合理，並為報告期末之最適合之價值。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，上述上市股本投資包括中華汽車有限公司(一間於香港註冊成立之公司)每股面值2港元之普通股如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中華汽車有限公司普通股之市值	119,139	82,609	118,428	82,115
持有權權益之百分比	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%

26. 已抵押銀行存款／定期存款／現金及銀行結餘

本集團及本公司之已抵押銀行存款為抵押予銀行作為本集團獲授銀行信貸之存款，有關銀行信貸詳情載於財務報表附註28。

已抵押銀行存款、定期存款及現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	33,870	21,251	18,791	519
美元	378,540	468,208	375,529	465,171
人民幣*	13,113	13,078	—	—
其他	1,417	2,237	—	—
	426,940	504,774	394,320	465,690

* 人民幣兌換外幣須遵循中國《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》。

27. 應付賬款及其他應付款項

本集團於二零零九年十二月三十一日之應付賬款及其他應付款項已包括7,818,000港元(二零零八年：8,902,000港元)之應付賬款及應付票據。於二零零九年十二月三十一日，本公司並無任何應付賬款及票據(二零零八年：無)。本集團之應付賬款及應付票據(按發票日期計算)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
1個月之內	6,965	6,921
2至3個月	514	141
3個月以上	339	1,840
	7,818	8,902

27. 應付賬款及其他應付款項(續)

本集團應付賬款之賬面值以下列貨幣計值：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	426	919
美元	723	1,954
歐元	6,658	5,714
其他	11	315
	<hr/>	<hr/>
總計	7,818	8,902
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

28. 付息銀行及其他借款

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行貸款	15,966	7,226
應付融資租賃(附註29)	68	114
	<hr/>	<hr/>
	16,034	7,340
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
借貨須按以下年期償還：		
按接獲通知或於一年內	16,011	7,317
第二年	20	23
第三至五年(包括首尾兩年)	3	—
	<hr/>	<hr/>
	16,034	7,340
減：於十二個月內到期之款項(列入流動負債)	(16,011)	(7,317)
	<hr/>	<hr/>
於十二個月後到期之款項	23	23
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

28. 附息銀行及其他借款(續)

本集團附息銀行及其他借款主要以港元計值。

於十二月三十一日之實際利率如下：

	二零零九年	二零零八年
銀行貸款	4%至6%	5%至6%
應付融資租賃	3%至5%	3%

銀行貸款7,683,000港元(二零零八年：無)由本集團之定期存款作抵押，而餘下款項為無抵押。

29. 應付融資租賃

本集團

	最低 租賃付款 二零零九年 千港元	最低 租賃付款 二零零八年 千港元	最低租賃 付款之現值 二零零九年 千港元	最低租賃 付款之現值 二零零八年 千港元
應付金額：				
一年內	50	105	45	91
第二年	20	26	20	23
第三至五年(包括首尾兩年)	4	—	3	—
最低融資租賃付款總額	74	131	68	114
未來融資費用	(6)	(17)		
融資租賃付款淨值總額	68	114		
列為流動負債部分(附註28)	(45)	(91)		
非流動部分(附註28)	23	23		

本集團根據融資租賃安排租賃若干辦公設備及汽車，平均租期為4年(二零零八年：5年)。於租期末，本集團有權以名義價購買該等辦公設備。

應付融資租賃藉由出租方對租賃資產之業權作抵押。

30. 債券

每名債券持有人有權成為由本集團一間附屬公司顯達鄉村俱樂部有限公司經營之顯達鄉村俱樂部(「俱樂部」)之會員，及在債券未贖回期間及符合俱樂部規章及細則之條件下，可享用俱樂部所有設施而免交月費。於二零零九年十二月三十一日，本集團按攤銷成本列賬之債券之可贖回期間如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內分類為流動負債	293	402
第二年	1,260	166
第三至五年(包括首尾兩年)	4,254	5,019
非流動部分	5,514	5,185
	5,807	5,587

所有可贖回債券均以港元計值，並為免息，並可在本集團同意下於期滿時續期。

31. 其他貸款

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，來自一間附屬公司一名前任少數股東權益持有人之無抵押外幣貸款總額為人民幣1,216,241元及521,859美元。該等貸款為免息及並無固定還款期。

32. 遞延稅項

本集團確認之遞延稅項負債及資產如下：

本集團

	超出有關折舊之 折舊免稅額 千港元	可用於抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	9,720	(9,720)	—
年內自綜合收益表扣除／(計入)之遞延稅項	2	(2)	—
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	9,722	(9,722)	—
年內自綜合收益表扣除／(計入)之遞延稅項	632	(632)	—
於二零零九年十二月三十一日	10,354	(10,354)	—

於報告期末，本集團擁有未動用稅務虧損593,066,000港元(二零零八年：636,604,000港元)可用以抵銷未來溢利。已就該等虧損62,752,000港元(二零零八年：58,922,000港元)確認遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利流量，故並未就餘下未動用稅務虧損530,314,000港元(二零零八年：577,682,000港元)確認遞延稅項資產。未確認稅務虧損包括從虧損發生年度起有五年時限之稅務虧損3,604,000港元(二零零八年：無)。其他稅務虧損可無限期結轉。

根據中國企業所得稅法，於中國成立之外商投資企業向外國投資者分配股息須按10%徵收預扣所得稅。該項規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日以後之溢利。如中國與外國投資者之稅務管轄區有簽訂相關稅務協議，則可運用較低預扣所得稅率。本集團之適用稅率為5%。因此，本集團須就於中國成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利所分配之任何股息繳納預扣所得稅。

於報告期末，本集團於中國大陸成立之附屬公司並無未分派盈利，因此並未就此確認遞延稅項負債。

33. 股本

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
法定：		
100,000,000,000股 (二零零八年：100,000,000,000股) 每股面值0.01港元之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
1,650,658,676股 (二零零八年：1,650,658,676股) 每股面值0.01港元之普通股	16,507	16,507

股東於二零零二年七月十一日之股東特別大會批准一項股本重組計劃，並其後獲香港特別行政區高等法院於二零零二年八月六日頒命確認。股本重組計劃之詳情如下：

- (a) 本公司之法定股本由1,000,000,000港元(分為2,000,000,000股每股面值0.50港元之普通股)減至20,000,000港元(分為2,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股)。該項削減是透過註銷於二零零二年八月六日(即法院聆訊呈請日期)之已發行普通股1,650,658,676股每股之已繳足股本0.49港元，及削減本公司所有已發行及未發行普通股之面值，由每股普通股0.50港元減至0.01港元；及
- (b) 於該削減股本生效後：
- (i) 本公司藉增設額外98,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股，將法定股本增加至其原本金額1,000,000,000港元；及
- (ii) 增設一項相等於上述削減股本之特殊儲備(誠如上文(a)所詳述)，即808,822,751港元。該儲備不得視為已變現溢利及倘本公司仍為一間上市公司，須視為不可分派儲備。然而，特殊儲備之金額可藉因發行股份以換取現金或其他新代價，或在將可分派儲備資本化所產生之本公司已發行股本或股份溢價之任何增加總額而減少。

33. 股本(續)

本集團資本管理的首要目標，是維護本集團的持續經營能力並保持健康的資本比率，以為本公司業務提供支持及使股東獲得最大利益。

本集團根據經濟條件的變化及潛在資產的風險特徵，管理資本結構並加以調整。為維持或調整資本結構，本集團可向股東退回資本或發行新股。本集團不受外部任何附加的資本要求所限，惟須根據上市規則遵守保持最少25%公眾持股量。於截至二零零九年和二零零八年十二月三十一日止年度內，有關資本管理的目標、政策及流程並無出現變動。

本集團利用資產負債比率來監控資本，資產負債比率為借貸總額除以本公司股權持有人應佔總權益。本集團的政策是保持較低的債務水平並保持負債比率不高於20%。借貸總額包括附息銀行和其他借款、債券和其他貸款。截至報告期末的資產負債比率如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
附息銀行及其他借款	16,034	7,340
債券	5,807	5,587
其他貸款	5,427	5,427
借貸總額	27,268	18,354
股東權益	945,363	899,223
資產負債比率	2.88%	2.04%

34. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備及其變動呈列於財務報表第35頁之綜合權益變動表。

(b) 本公司

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	特殊儲備 千港元	可供出售 之投資 重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	1,189,721	478	808,822	—	(1,024,771)	974,250
可供出售債務投資之公允值變動	—	—	—	2,316	—	2,316
年內虧損	—	—	—	—	(75,218)	(75,218)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	1,189,721	478	808,822	2,316	(1,099,989)	901,348
可供出售債務投資 之公允值變動	—	—	—	2,845	—	2,845
年內溢利	—	—	—	—	42,459	42,459
於二零零九年十二月三十一日	1,189,721	478	808,822	5,161	(1,057,530)	946,652

(c) 儲備性質及目的

(i) 股份溢價賬

股份溢價指因按超過每股面值之價格發行股份所產生之溢價。該等溢價不可予以分派，惟本公司可動用該等溢價，以繳足本公司未發行股份並作為繳足紅利股份發行予本公司股東或作為就購回股份應付溢價之撥備。

(ii) 資本贖回儲備

資本贖回儲備經由本公司於一九九七年十一月註銷購回股份後削減已發行股本之面值所產生。

34. 儲備 (續)

(c) 儲備性質及目的 (續)

(iii) 特殊儲備

特殊儲備來自本集團於二零零二年之重組。特殊儲備之性質及目的載於財務報表附註33(b)(ii)。

(iv) 物業重估儲備

物業重估儲備乃按財務報表附註3(e)所載之渡假中心及俱樂部物業會計政策設立及處理。

(v) 可供出售投資重估儲備

可供出售投資重估儲備包括於報告期末持有可供出售之金融資產公允值之累計變動淨額，並按財務報表附註3(j)(iii)所載之會計政策處理。

(vi) 匯率波動儲備

該項儲備包含所有由換算海外業務財務報表產生的匯兌差額，並按財務報表附註3(d)所載的會計政策處理。

35. 購股權計劃

為符合上市規則第17章(經修訂)，及提供本公司一項具彈性方法，就執行董事及僱員對本集團之貢獻提供鼓勵及獎賞，於二零零二年六月十四日舉行之本公司股東特別大會上，本公司股東已正式採納一項購股權計劃(「計劃」)。

根據計劃之條款，董事會可按其酌情權邀請本集團執行董事及僱員接納可認購本公司股份之購股權。計劃有效期至二零一二年六月十三日，為期10年，而該期間後將不可再授出購股權。購股權之行使價將由董事會釐定，並須最少為以下三者之最高價：(i)於要約日期(須為營業日)，在香港聯合交易所有限公司每日報價表所列之股份收市價；(ii)緊接要約日期前五個營業日，在香港聯合交易所有限公司每日報價表所列之股份平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。於接納任何授出之購股權時須支付1港元之代價。

35. 購股權計劃(續)

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，根據計劃可供發行之股份總數為243,415,800股，相當於本公司於同日之已發行股本之14.7%。根據計劃，於任何12個月期間，各參與者最多可獲配已發行及於行使購股權時將予發行之股份總數上限為本公司已發行普通股1%。任何授出之購股權超出此限制，須經股東於股東大會批准，方可實行。

自初始以來，概無根據計劃授出購股權。

本公司購股權並無上市，且每份購股權令持有人有權認購本公司一股每股面值0.01港元之普通股。

購股權並不賦予持有人享有股息或於股東大會投票之權利。

36. 或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團及本公司有下列重大或然負債：

- (a) 本公司／本集團(作為上訴人)現正就向香港屋宇署(「屋宇署」)(作為答辯人)發出之建築物法令於上訴審裁小組(建築物)進行有關上訴之法律程序，有關上訴涉及鄰近本公司／本集團渡假中心及俱樂部物業若干斜坡之改善／維修責任之爭議。根據本集團委聘的法律顧問及第三方專家之建議，董事相信本公司／本集團對若干斜坡改善／維修的責任持有有效的爭議理據。

截至該等財務報表日期，上訴審裁小組並未就上述改善／維修責任作出決定，故除法律成本、專家費用及進行法律程序產生之有關開支外，並無涉及來自有關法律程序之任何申索款額或任何斜坡之改善／維修工程之開支。因此，除相關法律及其他成本外，並無就法律程序產生之斜坡改善／維修工程任何申索款額或成本作出任何撥備。

36. 或然負債(續)

- (b) 於報告期末，本公司已向銀行簽立限額為30,342,000港元(二零零八年：873,000港元)之公司擔保，作為本公司若干附屬公司獲授一般銀行信貸之部分抵押。

於報告期末，董事認為根據上述擔保對本公司作出索償之可能性不高。於報告期末，本公司於上述擔保項下之最大責任為附屬公司於該日已使用之一般銀行信貸之未償還金額17,713,000港元(二零零八年：873,000港元)。

該等擔保於初始日期的公允值並不重大，並無於財務報表內確認。

37. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團與本集團之一間聯營公司上海麗致訂立一經營租約安排，出租其渡假中心及俱樂部物業(財務報表附註16)，實際租期由二零零六年七月一日至二零一六年六月三十日為止。

於二零零九年十二月三十一日，根據與一間聯營公司簽訂之不可撤銷之經營租約，本集團之未來應收最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	1,514	1,514
第二至五年(包括首尾兩年)	6,057	6,057
五年後	2,271	3,786
	9,842	11,357

按渡假中心及俱樂部物業之經營租約所得租金乃根據渡假中心及俱樂部之收入加上固定最低租金計算。

37. 經營租約安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用若干物業。經協商之物業租賃期介乎一年至五年。

於二零零九年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租約，本集團及本公司之未來最低租金支出總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	39,301	37,462	2,681	906
第二至五年(包括首尾兩年)	54,252	32,540	5,728	—
五年後*	—	494	—	—
	93,553	70,496	8,409	906

* 二零零八年十二月三十一日的金額指於報告期末後生效的租約。

若干零售店鋪之經營租約付款乃按照最低擔保租金或以銷售水平為基礎的租金(以較高者為準)計算。上述承擔金額乃根據最低擔保租金計算。

38. 承擔

除以上附註37(b)所述之經營租約承擔外，本集團於報告期末有以下承擔：

(a) 資本承擔

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已訂約但未撥備：		
發展渡假中心及俱樂部物業	—	111
租賃物業之裝修工程	2,564	544
傢俬、裝置及設備	455	—
	<hr/>	<hr/>
	3,019	655
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(b) 其他承擔

本公司代表一間全資擁有之附屬公司顯達鄉村俱樂部有限公司為一項與一中國大陸合營企業夥伴訂立關於上海顯達渡假中心及俱樂部物業之合作經營企業協議之要約方。根據於一九九六年至二零零二年年間所簽訂之合作經營企業協議及補充協議，上海顯達承諾由二零零一年至二零零八年及由二零零九年至二零二二年，支付中國大陸合營企業夥伴之每年最低年費，分別為人民幣1,650,000元（相等於1,865,000港元）及268,000美元（相等於2,085,000港元）。於二零零三年，上海顯達與本集團一間聯營公司上海麗致訂立管理承包協議，據此，上海麗致承諾負擔於直至二零一六年六月三十日止（有關管理承包協議之屆滿日期）期間應付中國大陸合營企業夥伴之任何該等款項。

於二零零九年十二月三十一日，根據以上安排，上海顯達直至二零二二年應付中國大陸合營企業夥伴之最低金額為27,106,000港元（二零零八年：29,191,000港元），而其中13,553,000港元（二零零八年：15,638,000港元）將由上海麗致承擔直至二零一六年六月三十日止。

39. 關連人士之交易

(a) 除財務報表其他部分所詳述之交易及結餘外，本集團於年內有下列重大關連人士交易：

	附註	本集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
付予關連公司之租金開支及物業管理費	(i)	2,962	2,336
來自聯營公司之租金收入	(ii)	1,051	1,209
		<u> </u>	<u> </u>

附註：

- (i) 向本公司一名主要股東所控制之關聯公司支付之租金開支及物業管理費，及參考有關協議條款而釐定，包括2,305,000港元(二零零八年：2,045,000港元)租金開支。
- (ii) 來自聯營公司之租金收入乃根據本集團與一間聯營公司訂立之協議，出租渡假中心及俱樂部物業所產生。
- (b) 於二零零九年七月十日，本公司與上海顯達之少數權益持有人訂立轉讓契據，據此，少數權益持有人以名義金額1港元之代價，將其於上海顯達20%權益轉讓予本公司。該轉讓於二零零九年七月十日完成而上海顯達成為本公司全資附屬公司。該轉讓事項並無對本集團之業績或財務狀況構成重大影響。
- (c) 本集團主要管理人員之報酬：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
短期僱員福利	9,743	12,230
退休金計劃供款	66	72
	<u> </u>	<u> </u>
支付予主要管理人員之報酬總額	9,809	12,302
	<u> </u>	<u> </u>

有關董事酬金之其他詳情載於財務報表附註12。

根據上市規則第14A章，上述(a)(i)項有關租金開支的關連人士之交易構成持續關連交易，而上述(b)項之交易則構成關連交易。進一步詳情載於董事會報告第15至17頁。

40. 報告期後事項

- (a) 於二零一零年二月七日，本公司全資附屬公司Cosy Good Limited(「Cosy Good」)與天悅資產管理有限公司(「發行人」)及另外兩名認購人訂立可換股債券認購協議。根據該協議，發行人有條件地同意發行本金金額為港幣400,000,000元之可換股債券，其中港幣100,000,000元之可換股債券由Cosy Good認購。上述事項的詳情於本公司日期為二零一零年二月七日之公佈內披露。
- (b) 於二零一零年三月三十日，本公司全資附屬公司詩韻與Cesare Di Pino Company Limited(「賣方」)訂立協議，據此，賣方同意出讓及轉讓9個均含有「CESARE DI PINO」字眼並在香港及台灣註冊之商標。賣方由詩韻之董事康建熿先生及其兩位姊妹全資擁有。該項交易構成上市規則第14A章所指之關連交易，更多詳情載於第15至17頁之董事會報告。

41. 財務報表之批准

本財務報表於二零一零年四月十六日獲董事會通過及授權刊發。

物業詳情

二零零九年十二月三十一日

投資物業

地點	用途	年期	本集團 應佔權益
中國上海市普陀區交通路2737號	經營渡假中心 及俱樂部	中期租約	100%
香港新界葵涌藍田街37-41號 緯興工業大廈 4/F及5/F連天台 及3號及5號車位	資本升值	中期租約	100%

五年財務摘要

本集團過往五個財務年度之業績以及資產與負債及少數股東權益摘要載於下文。該等資料乃摘錄自已刊發之經審核財務報表並作適當之重列／重新分類(如適用)。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收入	231,526	261,920	266,027	227,206	242,536
經營業務溢利／(虧損)	47,251	(77,485)	62,934	11,411	18,802
融資成本	(930)	(820)	(1,291)	(1,077)	(969)
應佔聯營公司溢利／(虧損)	(549)	7,420	(6,388)	(2,852)	(2,883)
除稅前溢利／(虧損)	45,772	(70,885)	55,255	7,482	14,950
稅項	—	4,413	—	—	43
年內溢利／(虧損)	45,772	(66,472)	55,255	7,482	14,993
可分配於：					
本公司權益持有人	45,794	(66,376)	52,426	12,047	10,923
少數股東權益	(22)	(96)	2,829	(4,565)	4,070
	45,772	(66,472)	55,255	7,482	14,993

資產、負債及少數股東權益

	於十二月三十一日				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
總資產	1,026,890	969,578	1,076,279	1,031,031	1,025,839
總負債	(80,694)	(69,500)	(85,792)	(101,614)	(106,497)
少數股東權益	(833)	(855)	(30,547)	(27,513)	(31,407)
	945,363	899,223	959,940	901,904	887,935

公司資料

執行董事

梁榮江 (主席兼代理行政總裁)

陳兆榮

梁煒才

楊永東

非執行董事

劉偉楨

黃承龍

獨立非執行董事

趙世曾

陳正

Ian Grant ROBINSON

公司秘書

鄭佩敏

核數師

中瑞岳華(香港)會計師事務所

香港恩平道28號

利園二期

嘉蘭中心29字樓

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心

17樓1712-1716室

主要銀行

UBS AG

恆生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

中信嘉華銀行有限公司

註冊辦事處

香港新界荃灣

楊屋道8號

如心廣場二座

33樓3301-03室

香港註冊成立日期

一九六六年四月二十七日

上市日期

一九七二年十一月十六日

僱員人數

264名

公司網址

www.enmholdings.com

股份代號

香港聯交所：0128

美國預託證券：ENMHY

企業傳訊

電話：(852) 2594 0600

傳真：(852) 2827 1491

電郵：info@enmholdings.com