

目錄

	頁次
公司資料	2
管理層討論及分析	3
董事會報告書	8
企業管治報告	16
董事簡歷	22
獨立核數師報告	25
綜合收益表	27
綜合全面收益表	28
綜合財務狀況表	29
財務狀況表	30
綜合權益變動表	31
綜合現金流量表	32
財務報表附註	34
五年財務摘要	77
集團物業	78

董事會

執行董事

倪新光(主席)
王志明(常務總裁)

獨立非執行董事

陳偉森
何偉業
呂 巍

審核委員會

何偉業(主席)
陳偉森
呂 巍

薪酬委員會

陳偉森(主席)
何偉業
呂 巍

公司秘書

陳敏蕙

主要往來銀行

招商銀行
中國建設銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
瑞士銀行

股份代號

245香港

律師

布高江律師行
柯伍陳律師事務所
福建創元律師事務所

獨立核數師

中瑞岳華(香港)會計師事務所
執業會計師

註冊辦事處

香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心
12樓1206室

上海主要營業地點

中國上海
閔行區虹許路
568號

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

網址

www.sevenstar.hk

管理層討論及分析

市場回顧

中國消費品市場形勢分析

中國政府於二零零九年實施了一系列刺激經濟的措施，使中國整體經濟得以保持平穩發展，國內GDP全年增長達8.7%，而城鎮居民人均可支配收入實際增長更穩定在9.8%的水平。這些刺激經濟的措施同時也起到了鼓勵消費的作用，提升了國內居民的消費欲望，因此為零售業的發展創造了更大的空間。根據國家統計局的資料顯示，全年社會消費品零售總額同比增長15.5%至人民幣125,343億元。隨著用戶消費力及實際購買力的提升，加上政府旨在推動內需的利好政策，國內零售業市場於二零一零年預計會有更大的增長。

媒體購物市場形勢及前景分析

過去由於中國電視購物行業的法律監管較行業的發展滯後，導致行業發展無序，產生產品質低價高及宣傳與實際不符等侵害消費者權益問題，使中國電視購物行業一度陷於誠信危機。在業界多年來的敦促下，於二零零九年九月，國家廣電總局下發了《關於加強電視購物短片廣告和居家購物節目管理的通知》和《廣播電視廣告播出管理辦法》，並於二零一零年二月再下發了《關於進一步加強廣播電視廣告審查和監管工作的通知》，以整頓電視購物行業並加強對其監管，使其更加規範化。這將有效確保消費者的權益，進而重建消費者的信心。由於所有電視購物短片廣告在二零一零年將被當作廣告管理，加上在二零零九年出台的《中國電視購物行業標準》，一系列規範行業及提高入行門檻的政策，使可用於電視廣告的資源得到更有效的管理，驅使電視購物企業進行一系列優勝劣汰的整頓，這不僅能引導廣告經營走向新的平台，還對整個行業的規範及健康有序的持續發展起到了積極推動的作用。雖然市場競爭依然十分劇烈，但新出台的政策有效地加強了規範管理，並建立及完善了保護消費者權益的制度，使整個行業進行了優化整合，從而樹立了誠信可靠的新形象。

電視購物行業的規範化與自然整合，為新一輪發展奠定了良好的基礎。隨著二、三、四線城市電視購物行業的迅速發展，預計未來將有爆發式的增長，更有預測指出全國電視購物市場規模到「十一五」末將達到3,000億元人民幣。目前電視購物以每年超過20%的速度增長，而中國電視購物僅佔零售市場的0.1%，相比韓國的5%及美國的7.7%，仍有龐大的發展空間。

管理層討論及分析

另一方面，互聯網在中國的快速普及和電子商務的日趨優化，使傳統企業紛紛調節其B2C策略，加速向線上購物平台轉移的進程，也使網絡銷售進入高速增長期，故電視購物與網絡購物相結合將成為必然趨勢。根據中國互聯網絡訊息中心的資料顯示，二零零九年中國網絡購物用戶達1.08億，年增長高達45.9%，網絡購物滲透率亦已上升至28.1%，網絡購物消費金額達2,500億元人民幣，佔社會消費品零售總額約2%，據悉，中國商務部力爭在「十二五」末將該比重提高至5%。

中國媒體購物行業的高速增長及行業規範化管理將有利本集團的零售銷售業務，為長遠的發展製造契機。

業務回顧及主要數據

年內，本集團持續深化業務轉型，鞏固了多個媒體平台資源，包括電視、平面媒體、網絡及零售，並以顧客需求為導向，為消費者提供了更豐富多樣的產品選擇及更便利的購物模式。本集團亦對多個購物平台資源進行了整合，務求通過大力拓展其他網絡購物平台，實現傳統零售業及現代電子商務的完美結合。因此，本集團在實現資源效益最大化的同時，亦大幅提升了七星購物的品牌影響力。

財務方面，截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團營業額達469,123,000港元，較二零零八年上升57%，毛利率為43%（二零零八年：40%）。本集團的新業務模式日漸成熟，效益亦逐步體現，年內公司擁有人應佔溢利為6,200,000港元，對比二零零八年的165,508,000港元虧損轉虧為盈。

資產負債及現金流方面，截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的資產總值為380,119,000港元（二零零八年：371,349,000港元），較二零零八年上升2%，且無淨債務（二零零八年：無）。來自經營活動、投資活動及融資活動之現金流入／（流出）淨額分別為（76,624,000）港元、20,491,000港元及2,009,000港元（二零零八年：（42,833,000）港元、（30,646,000）港元及零港元）。年內資本開支為5,322,000港元（二零零八年：5,570,000港元），有形資產及無形資產之折舊及攤銷為4,886,000港元（二零零八年：3,921,000港元）。人民幣強勢亦帶來正面貨幣影響，為本年度的儲備帶來305,000港元（二零零八年：15,787,000港元）的貢獻。截至二零零九年十二月三十一日，本集團擁有現金總額163,681,000港元（二零零八年：226,412,000港元）。

銷售成績及表現回顧

受全球經濟衰退影響，本集團於二零零八年縮減業務規模，並積極裝備，務求為零售客戶提供更佳服務，以及迅速適應瞬息萬變的零售購物市場，包括電子商務及傳統銷售模式。鑒於本地經濟復甦，加上新業務模式的成效逐步得到體現，年內本集團的零售收益增加46%至433,713,000港元（二零零八年：297,382,000港元），商品銷售毛利率為40%（二零零八年：41%）。營業額構成的優化、理想的分銷業務成績和年內重新加入的保險代理業務是構成整體毛利率上升的原因，以目前銷售策略而言，毛利率將有繼續進步的空間。

管理層討論及分析

管理層實行一致的擴充策略，帶領本集團於迅速變化、挑戰重重但具盈利潛力的消費市場再創高峰。年內，本集團藉著自有品牌、採購貨品、銷售節目及物流配送方面的資源，成功重新打造七星購物網站平台(www.cnivs.com)，建成由產品開發、銷售至配送的完整產業鏈，有效提升了業務的運營效率及市場影響力。由於互聯網在中國的快速普及，七星購物網站平台已成功打入發展迅速的二、三線城市，大大擴大了本集團的市場覆蓋範圍。此外，本集團首創的網絡互動視頻導購推出了「遠程逛街」的購物模式，有效提升了顧客信任度以及購買率。憑藉多年積累的品牌優勢及供應商資源基礎，本集團致力優化產品組合，目前主要產品種類包括手機、家電數碼、手錶、飾品及收藏品五大類，並利用電視、網絡互動視頻、平面媒體及渠道營銷為一體的網絡平台延長產品的生命週期，有助提升本集團盈利能力。同時，本集團持續完善各配套服務，包括24小時專業呼叫中心、線上視頻導購、覆蓋全國的物流配送及多途徑的支付方法，致力為消費者提供更便利、快捷、安全的購物體驗，大力加強消費者服務平台的建設，提升七星購物的服務型企業形象。

本集團將致力創新，並繼續採納審慎的業務策略，執行已計劃的新概念。本集團仍將密切留意競爭激烈的營商環境，以及面對因較小企業偶爾擾亂仍處於早期發展階段但潛力龐大的中國媒體零售業的發展進程而帶來的挑戰。

展望及策略

為保持中國經濟穩定增長，中央政府於二零零九年出台一系列利好政策，起到了推動消費的作用。我們預期該等措施將於二零一零年繼續帶動內需，為中國消費品市場創造更大的發展空間。同時，城鎮化及工業化的持續推進，亦將對中國經濟發展起支持作用。本集團將透過創新及改革，迎合多元化的客戶需求及迅速適應多變的市場環境。我們亦將繼續透過提升客戶價值擴大市場覆蓋，以及與業務夥伴合作，建立更長期業務關係，並善用對方的專業知識創造互惠互利的合作方案。我們將繼續積極尋找合適的新合作對象如電視台等，以進一步拓展本集團的業務覆蓋，進一步提升本集團的盈利能力。我們亦將繼續以建立B2B2C的新型業務模式為目標，為生產商及消費者提供交流平台，同時提供客戶管理、信息反饋、數據庫管理及決策支持等多項增值服務，有效整合由生產、分銷至終端零售的資源。

管理層討論及分析

本集團銳意為客戶提供一個不受限制和不分地域疆界的購物平台，以滿足精通資訊科技者以至傳統消費者的需要。這理念並非空想，我們已把這理念付諸實行。透過致力把中國七星的理念實踐在日常與客戶的接觸中，我們希望為客戶、他們的客戶以至本集團員工締造獨特體驗。本集團的管理團隊經驗豐富，平均年齡約為40歲，我們相信，他們兼備幹勁與創意，能夠繼續推動本集團成為國內領先的以服務為主導的購物平台。於金融危機期間，本集團奉行審慎理財方式，以維持財政穩健。我們相信，本集團正沿着正確的方向，以迎合中國消費者的需求，並致力在不久的將來成為業內的活躍分子，及扮演行業棟梁的角色。

由於中央政府於二零零九年末才出台較具體及具深遠影響的規範行業的政策，我們預期該等政策對本集團的影響將於二零一零年才能體現。本集團將加速發展網絡購物，同時不斷完善購物平台、豐富產品種類及提升成本效益，以抓緊國內經濟發展及媒體購物行業規範化帶來的機遇。

於二零零九年十二月底，本集團之附屬公司與廣東電視台簽訂一份就處理媒體管理服務的協議。根據協議，廣東電視台同意授予本集團之附屬公司其衛星電視頻道廣告時間的獨家代理權。我們相信，我們卓越的媒體管理往績是本集團能夠獲取此獨家代理合約的主要原因。此協議不但能為本集團帶來額外佣金收入，更可彌補其他媒體購物平台因中國強勁的經濟增長而攀升的廣告成本。我們寄望以中國廣告業及消費品廣告的蓬勃發展，媒體管理服務能成為本集團的新業務亮點。

財務資源及流動資金

於二零零九年十二月三十一日，本集團財務資產（不包括應收賬款及其他應收款項）結存金額約為175,977,000港元（二零零八年：250,184,000港元），當中約163,397,000港元（二零零八年：217,113,000港元）為流動現金存款。

董事會認為本集團擁有足夠現金資源以滿足其財務承擔及業務要求。

匯率波動風險及任何相關對沖

董事會認為，由於本集團大部份業務交易、資產及負債主要以港元或人民幣（乃集團實體之功能貨幣）列值，故面對之外匯風險甚低。本集團現時並無就外匯債務制定外匯對沖政策，並將密切監控其外匯風險，於需要時考慮對沖重大外匯風險。

管理層討論及分析

本集團員工及酬金政策

本集團於二零零九年十二月三十一日之僱員(包括董事)數目有665名(二零零八年:580名)。本集團乃根據員工之功績及於職位上發展潛力而聘用及提供晉升機會。薪酬組合乃參照彼等之表現及市場當時之薪金水平而釐定。此外,本集團為合資格僱員(包括董事)設立一項購股權計劃,以獎勵參與者所作貢獻及鼓勵彼等繼續努力提升本集團利益。

資本與負債比率

於二零零九年十二月三十一日,本集團之總資產約為380,119,000港元(二零零八年:371,349,000港元),並無借貸(二零零八年:零港元)。

股本架構

於二零零九年十二月三十一日,本公司的已發行普通股股本為732,428,084港元,分為7,324,280,839股每股面值0.10港元之股份(二零零八年十二月三十一日:732,428,084港元,分為7,324,280,839股每股面值0.10港元之股份)。

集團資產抵押

除載於財務報表附註27之已抵押銀行存款之詳情外,於二零零九年十二月三十一日,本集團並無任何集團資產抵押。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日,本集團並無任何重大或然負債。

資本承擔

於二零零九年十二月三十一日,本集團並無任何重大資本承擔。

附屬公司及聯營公司之重大的收購及出售事項

除詳情載於財務報表附註33之收購上海祥生保險代理有限公司之權益外,於二零零九年十二月三十一日止年度內,本集團並無任何重大的附屬公司或聯營公司收購或出售事項。

董事會全人欣然提呈截至二零零九年十二月三十一日止年度之本集團董事會報告書及經審核財務報表。

主要業務

本集團主要於中國從事消費產品之零售及分銷，並於香港持有及投資物業。

本集團之營業額主要來源於中國大陸之業務活動，年內本集團之收入分析載於財務報表附註7。

本公司主要附屬公司於二零零九年十二月三十一日之詳情載於財務報表附註20。

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業績載於本年報第27頁之綜合收益表。

本集團及本公司於二零零九年十二月三十一日之狀況載於本年報第29及第30頁之綜合財務狀況表及財務狀況表。

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任何股息(二零零八年：零港元)。

股東週年大會

二零一零年度之股東週年大會(「二零一零股東週年大會」)將於二零一零年六月三日(星期四)舉行。股東請參閱本公司於二零一零年四月三十日發出之通函及隨函附奉之大會通告及委任代表表格，了解二零一零股東週年大會詳情。

固定資產

本集團年內固定資產變動詳情載於財務報表附註17。

股本

股本變動詳情載於財務報表附註30。

儲備

本年度內之儲備變動詳情載於財務報表附註32。

可供分派儲備

本公司於二零零九年十二月三十一日根據香港《公司條例》第79B條計算之可供分派儲備為零港元(二零零八年：零港元)。

董事會報告書

集團物業

本集團於二零零九年十二月三十一日之物業詳情載於本年報第78頁。

五年財務概要

本集團於最近五個財政年度之業績、資產與負債概要(摘錄自經審核財務報表)載於本年報第77頁。

董事

本年度及截至本報告刊發日期之董事會成員如下：

執行董事

倪新光先生(主席)
王志明先生(常務總裁)

獨立非執行董事

陳偉森先生
呂巍先生
何偉業先生

倪新光先生及何偉業先生需根據本公司之組織章程細則(「章程細則」)第116條於應屆股東週年大會上輪值告退，惟均符合資格並願膺選連任。

董事簡歷

董事簡歷載於本年報第22頁至第24頁。

確認獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事(即陳偉森先生、何偉業先生及呂巍先生)按照聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條發出之獨立性年度確認書，而本公司認為全體獨立非執行董事屬獨立人士。

董事服務合約

執行董事方面，倪新光先生曾與本公司訂立服務合約，由二零零八年四月一日起為期兩年，並已於二零一零年三月三十一日屆滿。倪先生並無與本公司訂立任何新服務合約。執行董事王志明先生與其他獨立非執行董事(除何偉業先生外)均無與本公司訂立任何書面服務合約，亦無特定任期。何偉業先生與本公司訂立之委任函並無特定服務任期。全體董事均須根據章程細則輪值告退。

擬於應屆股東週年大會中膺選連任之任何董事概無與本公司訂立於一年內本公司在不予賠償(除一般法定賠償外)之情況下而無法終止之任何未屆滿服務合約。

董事之股份權益

於二零零九年十二月三十一日，本公司董事或行政總裁於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第352條須存置之本公司登記冊所記錄，或根據證券及期貨條例第XV部或上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

1. 於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券之好倉總額

董事姓名	持有股份數目		總計	佔已發行股本之百分比 (附註(b))
	個人權益	公司權益		
倪新光	95,780,000	1,886,680,000 (附註(a))	1,982,460,000	27.07%
王志明	94,780,000	1,886,680,000 (附註(a))	1,981,460,000	27.05%

附註：

(a) 該1,886,680,000股股份由Group First Limited(由倪新光先生及王志明先生分別實益擁有60%及40%之私人公司)擁有，佔本公司已發行股本約25.76%。

(b) 該百分比乃根據本公司於二零零九年十二月三十一日之已發行普通股股份總數7,324,280,839股計算。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，本公司董事或行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有須記入根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊，或根據證券及期貨條例第XV部或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益。

2. 於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的淡倉總額

於二零零九年十二月三十一日，本公司董事或行政總裁概無於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有須記入根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊或根據證券及期貨條例第XV部或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何淡倉。

董事會報告書

購股權

於二零零四年五月二十八日，本公司股東批准採納新購股權計劃（「二零零四年購股權計劃」）。二零零四年購股權計劃將於二零一四年五月二十七日屆滿。

根據二零零四年購股權計劃授出之購股權於年內之變動情況按上市規則第17.07條載列如下：

類別	授出日期	於二零零九年				於二零零九年 十二月三十一日 持有之購股權 股份數目	行使價 港元	行使期
		一月一日持有 購股權股份數目	年內已授出 購股權股份數目	年內已行使 購股權股份數目	年內已失效 購股權股份數目			
員工	二零零六年十二月二十七日	12,660,000	-	-	-	12,660,000	0.157	二零零八年六月二十七日至 二零一八年六月二十六日
	二零零六年十二月二十七日	12,660,000	-	-	-	12,660,000	0.157	二零零八年十二月二十七日至 二零一八年十二月二十六日
	二零零七年三月八日	5,000,000	-	-	-	5,000,000	0.722	二零零七年三月八日至 二零一五年三月七日
	二零零七年三月八日	5,000,000	-	-	-	5,000,000	0.722	二零零八年三月八日至 二零一五年三月七日
	二零零七年三月八日	5,000,000	-	-	-	5,000,000	0.722	二零零九年三月八日至 二零一五年三月七日
	二零零七年三月八日	5,000,000	-	-	-	5,000,000	0.722	二零一零年三月八日至 二零一五年三月七日
顧問	二零零七年四月三十日	240,000	-	-	-	240,000	1.230	二零零八年四月三十日至 二零一五年四月二十九日
	二零零八年四月二十九日	3,490,000	-	-	-	3,490,000	0.143	二零零九年四月二十九日至 二零一六年四月二十八日
	二零零九年四月三十日	-	7,000,000	-	-	7,000,000	0.100	二零一零年五月五日至 二零一七年五月四日
		<u>49,050,000</u>	<u>7,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>56,050,000</u>		

購股權詳情載於財務報表附註31。

除上述者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度內概無訂立任何安排，致使本公司董事或彼等之配偶或未滿18歲之子女可藉購入本公司或任何其他法團之股份或債券而獲利。

董事之合約權益

除財務報表附註38「關連人士交易」所述之詳情外，於年終時或本年度內任何時間，本公司或本公司之任何附屬公司或本公司與本公司之任何附屬公司之間概無與訂立與本公司業務有關而董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

關連人士交易

於正常業務過程中進行之關連人士交易之詳情載於財務報表附註38。該等關連交易中概無構成上市規則項下定義之須予披露之關連交易者。

董事及五位最高薪人士酬金

本公司董事及本集團最高薪人士的酬金詳情載於財務報表附註13。

主要股東之權益

於二零零九年十二月三十一日，據本公司董事所知，除本公司董事及行政總裁外，下列人士擁有根據證券及期貨條例第336條須記入本公司所存置登記冊之本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份中之好倉

名稱	持有普通股股份之身份	普通股股份數目	佔已發行股本之百分比 (附註(c))
Group First Limited	實益擁有人(附註(a))	1,886,680,000	25.76%
侯翀宇(「侯小姐」)	實益擁有人	21,530,000	0.29%
	透過法團公司持有之權益(附註(b))	927,158,839	12.66%
Best Idea International Limited (附註(b))	實益擁有人	771,658,839	10.54%

附註：

(a) Group First Limited是倪新光先生實益擁有60%及王志明先生實益擁有40%之私人公司。倪新光先生及王志明先生均為本公司執行董事。因此，Group First Limited所持有之1,886,680,000股股份亦被視為倪新光先生及王志明先生各自之法團權益。

(b) 以下法團公司乃侯小姐全權持有，並持有本公司以下權益：

法團公司名稱	持有股份數目
Golden Pioneer Investments Inc	155,500,000
Best Idea International Limited	771,658,839
	927,158,839

(c) 該百分比乃根據本公司於二零零九年十二月三十一日之已發行普通股股份總數7,324,280,839股計算。

本節所披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

董事會報告書

除上文所披露者外，本公司董事及行政總裁並不知悉任何人士於二零零九年十二月三十一日於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉，亦無任何人士直接或間接擁有附有權利在任何情況下均可於本公司或主要股東之股東大會上投票之任何股本類別面值5%或以上（按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄者）之權益。

購買、贖回或出售上市證券

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

購買公司股份的權利

除上文「購股權」及「董事於股份之權益」等節所披露者外，本公司或其任何附屬公司或其任何同系附屬公司於年內任何時間概無參與訂立任何安排，讓董事或本公司行政總裁或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）擁有任何權利認購本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之證券或藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。

管理合約

本年度內並無訂立或存在任何有關本公司業務之全部或任何重大部份之管理及行政合同。

退休福利

本集團於二零零零年十一月三十日前並無設立任何退休計劃。由二零零零年十二月一日起，本集團根據強制性公積金計劃條例（「強積金條例」）為全體香港僱員（包括本公司執行董事）設立強積金計劃。根據強積金計劃，本集團之供款為強積金條例界定之僱員相關入息之5%，上限為每名僱員每月1,000港元。僱員亦由二零零零年十二月三十一日起向強積金計劃作出相應金額之供款。強積金供款一經作出，即全屬僱員所有並計作僱員之累計利益。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。

本年度本集團在綜合收益表扣除的強積金計劃及為中國員工就中國退休金計劃的供款金額分別約為64,000港元（二零零八年：70,000港元）及3,510,000港元（二零零八年：3,819,000港元）。

競爭權益

年內及截至本報告日期止，本公司董事或管理層股東及彼等各自的聯繫人士(定義見上市規則)概無於任何對本集團業務造成或可能造成競爭或與本集團構成任何其他利益衝突的業務中擁有任何權益。

薪酬政策

本公司僱員及高級管理層的薪酬政策乃由本公司薪酬委員會根據其長處、資歷及能力訂立。

本公司董事的薪酬由本公司薪酬委員會於考慮到市場競爭力、個人表現及成績後釐定。

本公司已採納購股權計劃，作為對董事及合資格僱員的激勵，有關該計劃的詳情載於財務報表附註31。

主要客戶及供應商

本年度本集團之主要客戶及供應商佔本集團銷售及採購之百分比如下：

	二零零九年	二零零八年
最大客戶	1.6%	1.9%
五大客戶合計	7.1%	5.8%
最大供應商	17.8%	14.4%
五大供應商合計	48.0%	53.6%

於年內，概無董事、彼等之聯繫人士或股東(據董事所知持有本公司已發行股本超過5%者)持有上述客戶或供應商之權益。

企業管治

有關本公司採納之企業管治常規之資料載於本年報「企業管治報告」一節。

公眾持股量

根據本公司可掌握之公開資料及就本公司董事所知，在截至二零零九年十二月三十一日止年度期間內，本公司的證券根據上市規則規定有足夠的公眾持股量。

報告期後事項

報告期後事項之詳情載於財務報表附註39。

董事會報告書

審核委員會

本公司成立審核委員會(「審核委員會」)並遵守上市規則的要求訂立書面職權範圍，其目的為審閱及監督本集團之財務申報程序及內部監控。審核委員會目前由何偉業先生(主席)、陳偉森先生及呂巍先生組成。審核委員會已與管理層及外部核數師審閱及討論財務申報事宜，包括截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年業績。

核數師

應屆股東週年大會上將提呈決議案，續聘退任核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所。

承董事會命
中國七星購物有限公司
主席
倪新光

香港，二零一零年四月二十六日

企業管治常規

本公司董事會(「董事會」)及管理層致力維持及確保高水平之企業管治，因良好之企業管治可保障全體股東利益及提高企業價值。董事會持續不時檢討及改善本集團之企業管治常規及標準，以確保業務活動及決策過程受到適當規管。

除偏離守則第A.4.1條外，董事會已於截至二零零九年十二月三十一日止年度內應用及一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則(「守則」)之所有適用守則條文及(如適用)建議常規。

守則第A.4.1條規定非執行董事應有特定委任年期，並須膺選連任。

現任獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)並無特定委任年期。

雖然獨立非執行董事並無特定委任年期，但本公司認為，因根據章程細則全體董事均須於股東週年大會上最少每三年輪流退任及膺選連任一次，此舉已達至不低於守則第A.4.1條所規定之同樣目的。

董事會

職權及職責

董事會之整體責任為制定本集團之發展策略、監控及控制本公司之營運及財務表現。全體獲委任董事均須於股東週年大會上輪值告退及獲重新委任，此外各董事應最少每三年輪值退任一次。各董事已獲提供適當及充份資料，以掌握本公司之經營、業務活動及發展，以便履行其作為董事之職責。

企業管治報告

獨立非執行董事之身份均於所有載有董事姓名之公司通訊(包括通函、公佈或相關公司通訊)中明確說明。各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條向本公司提交週年確認書，以確認彼等之獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事符合載於上市規則3.13條之獨立性指引屬獨立人士。

盡本公司所知，於二零零九年十二月三十一日，各董事會成員之間並無任何財政、業務及家族關係，彼等均能自行作出獨立決定。

董事會成員

董事會成員包括五名董事，當中兩名為執行董事及三名為獨立非執行董事。三名獨立非執行董事之其中一名董事具備合適之專業會計資格及財務管理專業知識，符合上市規則之規定。董事各自之簡歷詳情已載於本年報「董事簡歷」內及董事會現任董事之姓名及其職位詳列如下：

董事姓名	職位
執行董事	
倪新光先生	主席
王志明先生	常務總裁
獨立非執行董事	
陳偉森先生	
何偉業先生	
呂巍先生	

董事會在截至二零零九年十二月三十一日止財政年度期間內曾舉行四次定期會議。本公司於會議前已適時向董事會提供合適及充足之資料以供彼等審閱。各董事出席董事會會議之出席率已載於下文「於二零零九年所舉行之董事會、審核委員會及薪酬委員會會議之出席率」一節。

主席及常務總裁

本公司董事會主席及常務總裁(具有與行政總裁相同之職能)之職位及職務由兩名人士分開擔任及履行，以確保彼等各自獨立、問責及負責。倪新光先生，本公司的主席，負責領導董事會及監督本公司及其附屬公司之業務發展，包括策略性及企業發展。王志明先生，本公司的常務總裁，負責本集團之日常業務之管理。

董事會常規

在主席領導下，董事會負責批准及監察本集團的整體策略及政策、批准年度預算及業務計劃、評估集團表現，以及監督管理層的工作。主席其中一項主要職能為領導董事會，確保董事會以符合本集團最佳利益的方式行事。主席須確保董事會有效運作及履行應有職責，並就各項重要及適當事務進行適時討論。所有董事均經諮詢以提出任何商討事項列入會議議程。主席已委派公司秘書負責擬定每次董事會會議之議程。在執行董事及公司秘書協助下，主席將確保所有董事獲適當簡報各項在董事會會議上提出的問題，並適時獲得足夠而可靠的資料。董事會於年內曾舉行四次會議以確保履行董事會工作。董事會相信以上四次會議涵蓋所有於年內需要討論及議決的主要議題。所有董事亦已於該年度隨時向管理層提出意見。

常務總裁帶領管理層負責集團的日常營運。常務總裁連同管理隊伍負責管理本集團的業務，包括實施董事會採納之政策，並就本集團整體營運向董事會負上全責。所有董事均全力積極投入董事會事務，而董事會經常以符合本集團最佳利益之方式行事。除定期召開之董事會會議外，主席可與獨立非執行董事舉行沒有執行董事出席的會議。

為確保董事會能履行其職務，董事會已設立審核委員會及薪酬委員會並授予特定職權。有關委員會之詳情刊載於本報告第19頁及第20頁。

每次定期董事會會議均會發出足夠通知期令所有董事有機會參與。為確保董事對董事會會議討論事項具備充份資料以作出決定，會議文件均於會議召開前不少於三天送交全體董事。公司秘書出席各定期董事會會議，於有需要時就企業管治、條例監管、會計及財務等事宜向董事會提供意見。董事認為有需要時可隨時獲取集團資料及尋求獨立專業意見。於董事會會議上經討論及議決之事項均由公司秘書詳細記錄及存檔。董事會會議記錄的草擬及定稿均已於董事會會議後的合理時間內分別送遞給所有董事予彼批改及存檔。

本公司已為董事及高級人員購買合適之責任保險，就彼等因本集團業務承擔風險提供保障。

公司秘書須向董事會負責，確保董事會程序獲得遵守，並確保董事會獲全面簡報一切有關法例、規管及企業管治的發展並以之作為決策的參考。公司秘書亦負責向董事會對集團遵守上市規則、公司收購、合併及股份購回守則、《公司條例》、證券及期貨條例及其他適用法律、法規及規例所規定的持續責任提供意見。

企業管治報告

董事對財務報表之責任

董事確認彼等於編製本公司財務報表之責任，並確保財務報表乃根據法例規定及適用會計準則而編製。在本公司之公司秘書協助下，董事亦須確保本集團有關財務報表適時予以刊發。

本公司外聘核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所彼等對本公司財務報表之責任之聲明載於本年報第25頁及第26頁之獨立核數師報告內。

董事確認，就彼等經作出一切合理查詢後所深知、所得資料及確信，彼等並無獲悉有任何重大不明朗事件或情況會嚴重影響本公司持續經營之能力。

董事之提名程序

本公司尚未成立提名委員會。根據章程細則，董事會有權不時及隨時委任任何人士擔任董事以填補臨時空缺或增加董事會成員。現時委任新董事之提名程序一般為考慮候選人之過往經驗、資格及與本公司業務相關之其他因素(如有)。其後，董事候選人之簡歷將於舉行會議前盡快提交董事會以供考慮。於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，並無委任任何董事。

董事之證券交易

在二零零九年本公司已採納上市規則附錄十所載之董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。經本公司作出特定查詢後，所有董事會成員已確認彼等在截至二零零九年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之指引規定。

審核委員會

成員

本公司於一九九九年成立審核委員會。審核委員會之書面職權範圍符合上市規則之規定。審核委員會由全體三名獨立非執行董事組成，即何偉業先生(主席)、陳偉森先生及呂巍先生。審核委員會之組成及成員均符合上市規則第3.21條之規定。審核委員會一年最少舉行兩次會議，每半年舉行一次會議，並於有必要時更頻密舉行。審核委員會於年內共舉行三次會議，有關個別成員之出席率載於本年報第21頁。

職權及職責

審核委員會主要負責(其中包括)協助董事會履行其監督及維繫與外聘核數師適當關係之責任, 及, 審閱本公司致股東、公眾人士及其他人士之年度及中期報告以及其他財務資料; 以及職權範圍內之事項。職權範圍已刊載於本公司網頁。

於二零零九年年內, 審核委員會在履行其職務時, 曾執行下列工作:

- (i) 按適用基準檢討審計過程之有效性;
- (ii) 審閱財務報表及報告, 以及會計準則及政策之變動, 以及評估對本集團財務報表之潛在影響;
- (iii) 檢討本集團之內部監控系統, 並就財務、營運與合規監控及風險管理職能等相關議題進行磋商; 及
- (iv) 審閱外聘核數師給予管理層的審核情況說明函件並確保董事會及時回應當中外聘核數師提出的事宜。

薪酬委員會

成員

薪酬委員會已予成立, 並具備書面職權範圍。薪酬委員會成員包括陳偉森先生(主席)、何偉業先生及呂巍先生, 彼等均為獨立非執行董事。薪酬委員會每年最少開會一次。薪酬委員會於年內曾開會一次, 審閱本公司之現行薪酬政策及架構。個別成員之出席記錄載於本年報第21頁。

職權及職責

薪酬委員會主要負責釐定薪酬政策架構、董事及高級管理層之薪酬、向董事會提供建議及其他相關事宜。薪酬委員會須負責設立透明之程序以發展有關薪酬政策及架構, 而薪酬乃參考個人及本公司之表現以及市場慣例及市況而釐定。職權範圍已刊載於本公司網頁。

執行董事負責審閱市況、個別人士所投入之時間、職責及表現以及其他相關資料, 並向薪酬委員會提供建議以供考慮及審批。概無執行董事可自行釐定薪酬。

年內, 薪酬委員會曾舉行一次會議, 審閱及批准執行董事及高級管理人員的薪酬。

企業管治報告

於二零零九年所舉行之董事會、審核委員會及薪酬委員會會議之出席率：

	出席次數／舉行會議次數		
	董事會	審核委員會	薪酬委員會
董事			
執行董事：			
倪新光	4/4	不適用	不適用
王志明	4/4	不適用	不適用
獨立非執行董事：			
陳偉森	4/4	3/3	1/1
何偉業	4/4	3/3	1/1
呂巍	3/4	3/3	1/1

核數師酬金

年內，就本公司外聘核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所向本集團提供法定核數服務及非核數服務而已付或應付之費用分別約為1,450,000港元及750,000港元。

內部監控及風險管理

董事會之整體責任為引進及不斷維持良好及有效之內部監控系統，並檢討其足夠性及有效性。董事會致力為本集團檢討及實施有效及良好之內部監控系統，以保障股東之利益。董事會已委派具有界定架構及相關權限之管理人員以檢討及維持所有重大控制，包括適當財務及會計記錄、營運及規管以及風險管理職能，並實行內部監控系統以確保符合相關法例與法規。

董事會已就本集團內部監控系統之效率進行檢討。董事會會繼續監察內部監察系統以達致其可行及有效地運作。

投資者關係及通訊

本公司透過股東週年大會、於本公司及聯交所網頁刊發中期及年度報告以及在本公司網頁適時發布新聞稿，致力與股東及潛在投資者維持良好之投資者關係。

本公司鼓勵股東出席股東週年大會，而有關通告已妥為寄發。主席及／或董事均於大會上解答有關本集團業務之提問。於股東大會上，將就各項重大及獨立事項提呈獨立決議案，例如選舉個別董事及重選核數師。

董事簡歷

倪新光先生，40歲，於二零零四年三月十二日獲委任為主席兼執行董事。倪先生於中國零售、分銷及印刷業務方面擁有豐富經驗。除教育文憑外，倪先生亦持有新加坡共和國南洋科技大學之工商管理碩士學位。

倪先生曾與本公司訂立服務合約，由二零零八年四月一日起為期兩年，並已於二零一零年三月三十一日屆滿。倪先生並無與本公司訂立任何新服務合約，惟須按章程細則於本公司之股東週年大會上輪席告退及膺選連任。倪先生每年可收取年度酬金960,000港元，已在服務合約內列明，連酌情花紅，乃本公司之薪酬委員會按倪先生及本公司之表現而釐定。倪先生之薪酬待遇乃經參考倪先生在本公司之職責與職務、本公司之酬金政策及市場水平而釐定。

於本報告日期，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部，倪先生私人擁有本公司95,780,000股份權益及被視為擁有本公司1,886,680,000股份權益。被視為擁有之1,886,680,000股份權益乃透過Group First Limited擁有。倪先生持有該公司60%股權。

除上文披露者外，倪先生與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無關係。除上文披露者外，倪先生於本報告日期前三年內並無於本公司或其任何附屬公司擔當任何職位，亦無於任何其他於聯交所或任何其他證券交易所上市之公司擔任董事職務。除上文披露者外，根據證券及期貨條例第XV部之涵義，於本報告日期，倪先生並無於本公司任何股份或相關股份中擁有或被視作擁有任何權益。

王志明先生，39歲，於二零零四年三月十二日獲委任為執行董事，及於二零零五年十一月十一日因個人業務發展而辭任。王先生其後留任本公司業務顧問及本公司多家營運附屬公司之董事，及於二零零六年十一月十八日再次被委任為本公司執行董事。王先生亦於二零零七年十月十五日獲委任為本公司常務總裁。王先生持有中國法律證書及新加坡共和國南洋科技大學之工商管理碩士學位。王先生於中國之零售及分銷業務的市場推廣及業務管理擁有豐富經驗。

王先生並無與本公司訂立書面服務合約，而王先生之任期並無特定期限，惟須按章程細則於本公司之股東週年大會上輪席告退及膺選連任。王先生每年可收取年度酬金780,000港元，連酌情花紅，乃本公司之薪酬委員會按王先生及本公司之表現而釐定。王先生之薪酬並不受任何服務合約所保障。王先生之薪酬待遇乃經參考王先生在本公司之職責與職務、本公司之酬金政策及市場水平而釐定。

於本報告日期，根據證券及期貨條例第XV部，王先生私人擁有94,780,000股份權益及被視為擁有本公司1,886,680,000股份權益。被視為擁有之1,886,680,000股份權益乃透過Group First Limited擁有。王先生持有該公司40%股權。

董事簡歷

除上文披露者外，王先生與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無關係。除上文披露者外，王先生於本報告日期前三年內並無於本公司或其任何附屬公司擔當任何職位，亦無於任何其他於聯交所或任何其他證券交易所上市之公司擔任董事職務。除上文披露者外，根據證券及期貨條例第XV部之涵義，於本報告日期，王先生並無於本公司任何股份或相關股份中擁有或被視作擁有任何權益。

何偉業先生，46歲，於二零零七年四月三日獲委任為獨立非執行董事。何先生亦為本公司審核委員會主席兼成員，以及薪酬委員會成員。何先生於財務諮詢、稅務及商業管理方面擁有超過20年經驗，彼曾在羅兵咸永道會計師事務所擔任高級經理。於二零零二年，彼成立業德會計師事務所，開始其執業審計及商業顧問業務。何先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。

何先生與本公司訂立書面委任函，惟其任期並無特定期限，須按章程細則於本公司之股東週年大會上輪席告退及膺選連任。何先生每年可收取董事袍金180,000港元，受委任函所保障，並無收取任何花紅。何先生之薪酬待遇乃經參考何先生在本公司之職責、職務及彼預期參與本公司事務所付出之時間而釐定。

除上文披露者外，何先生與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無關係。除上文披露者外，何先生於本報告日期前三年內並無於本公司或其任何附屬公司擔當任何職位，亦無於任何其他於聯交所或任何其他證券交易所上市之公司擔任董事職務。根據證券及期貨條例第XV部之涵義，於本報告日期，何先生並無於本公司任何股份或相關股份中擁有或被視作擁有任何權益。

陳偉森先生，53歲，於二零零一年十一月五日獲委任為獨立非執行董事。陳先生亦為本公司薪酬委員會主席兼成員，以及審核委員會成員。陳先生為香港及中國多間合營公司之高級行政人員。陳先生在香港大學取得社會科學學士學位，以及在California State University取得工商管理碩士學位。陳先生在項目評估及施行方面，以及本地及海外業務運作管理方面擁有豐富經驗。

陳先生並無與本公司訂立書面服務合約，而陳先生之任期並無特定期限，惟須按章程細則於本公司之股東週年大會上輪席告退及膺選連任。陳先生每年可收取董事袍金180,000港元，並無收取任何花紅。陳先生之薪酬並不受任何服務合約所保障。陳先生之薪酬待遇乃經參考陳先生在本公司之職責、本公司之酬金政策及市場水平而釐定。

董事簡歷

除上文披露者外，陳先生與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無關係。除上文披露者外，陳先生於本報告日期前三年內並無於本公司或其任何附屬公司擔當任何職位，亦無於任何其他於聯交所或任何其他證券交易所上市之公司擔任董事職務。根據證券及期貨條例第XV部之涵義，於本報告日期，陳先生並無於本公司任何股份或相關股份中擁有或被視作擁有任何權益。

呂巍先生，46歲，於二零零五年六月十五日獲委任為獨立非執行董事。呂先生亦為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。呂先生現為中國上海交通大學安泰管理學院之教授兼副院長。呂先生畢業於上海復旦大學管理學院，獲頒博士學位。呂先生亦擔任上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司、上海耀華皮爾金頓玻璃有限公司及羅萊家紡股份有限公司之獨立非執行董事，上述公司均於上海／深圳證券交易所上市。

呂先生並無與本公司訂立書面服務合約，而呂先生之任期並無特定期限，惟須按章程細則於本公司之股東週年大會上輪席告退及膺選連任。呂先生每年可收取董事袍金180,000港元，並無收取任何花紅。呂先生之薪酬並不受任何服務合約所保障。呂先生之薪酬待遇乃經參考呂先生在本公司之職責、本公司之酬金政策及市場水平而釐定。

除上文披露者外，呂先生與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無關係。除上文披露者外，呂先生於本報告日期前三年內並無於本公司或其任何附屬公司擔當任何職位，亦無於任何其他於聯交所或任何其他證券交易所上市之公司擔任董事職務。根據證券及期貨條例第XV部之涵義，於本報告日期，呂先生並無於本公司任何股份或相關股份中擁有或被視作擁有任何權益。

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

全體股東之獨立核數師報告

致中國七星購物有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

我們已審核列載於第27至第76頁中國七星購物有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「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及 貴公司之財務狀況表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策摘要及其他附註解釋。

董事就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(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等財務報表。此責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關之內部控制，以使該等財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇及應用適當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。

核數師之責任

我們的責任乃根據我們的審核對該等財務報表作出意見，並根據香港《公司條例》第141節僅向閣下報告，此外別無其他目的。我們不會就此報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程式以獲取有關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財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關之內部控制，以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之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性，以及評價財務報表之整體列報方式。

獨立核數師報告

我們相信，我們所獲之審核憑證已充分及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 貴公司及 貴集團於二零零九年十二月三十一日之事務狀況及 貴集團截至該日止年度之業績及現金流量，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，二零一零年四月二十六日

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
營業額	7	469,123	298,296
銷售及服務成本		(267,899)	(179,728)
毛利		201,224	118,568
其他收入	8	10,673	14,124
持作重售物業之撇銷撥回／(撇銷)	22	600	(1,600)
商譽之減值虧損	18	-	(6,860)
一間附屬公司之公平值超過收購成本而產生之收入	33	581	-
分銷成本		(172,591)	(195,154)
行政支出		(44,994)	(56,897)
其他經營支出		(5,283)	(30,414)
經營虧損		(9,790)	(158,233)
應佔一間共同控制實體之虧損		-	(4,019)
除稅前虧損		(9,790)	(162,252)
所得稅抵免／(支出)	10	14,819	(5,510)
年度溢利／(虧損)	11	5,029	(167,762)
以下人士應佔：			
本公司擁有人	14	6,200	(165,508)
少數股東權益		(1,171)	(2,254)
		5,029	(167,762)
每股盈利／(虧損)	16		
基本		0.08仙	(2.26)仙
攤薄		0.08仙	不適用

綜合全面收益表
截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年度溢利／(虧損)	5,029	(167,762)
其他全面收益		
換算海外業務產生的匯兌差額	305	15,910
年度其他全面收益，已扣除稅項	305	15,910
年度總全面收益	5,334	(151,852)
以下人士應佔：		
本公司擁有人	6,505	(149,721)
少數股東權益	(1,171)	(2,131)
	5,334	(151,852)

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
固定資產	17	19,792	19,268
商譽	18	-	-
無形資產	19	1,321	1,095
可供出售金融資產	21	-	-
		21,113	20,363
流動資產			
持作重售物業	22	9,300	8,700
存貨	23	40,475	13,350
應收賬款	24	45,002	40,012
其他應收款項、預付款項及按金	25	88,252	38,740
按公平值記入收益表之金融資產	26	12,296	23,772
已抵押銀行存款	27	284	9,299
銀行及現金結存	27	163,397	217,113
		359,006	350,986
流動負債			
應付賬款及應付票據	28	25,928	17,869
其他應付款項及應計費用	29	25,225	19,540
本期稅項負債		2,147	17,115
		53,300	54,524
流動資產淨值		305,706	296,462
資產淨值		326,819	316,825
股本及儲備			
股本	30	732,428	732,428
其他儲備	32	1,279,675	1,277,872
累計虧損		(1,687,998)	(1,694,198)
本公司擁有人應佔權益		324,105	316,102
少數股東權益		2,714	723
權益總額		326,819	316,825

於二零一零年四月二十六日經董事會批准。

倪新光
董事王志明
董事

財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
固定資產	17	59	73
於附屬公司之權益	20	222,242	119,442
		222,301	119,515
流動資產			
其他應收款項、預付款項及按金	25	331	326
按公平值記入收益表之金融資產	26	12,266	23,685
銀行及現金結存		69,387	147,105
		81,984	171,116
流動負債			
其他應付款項及應計費用	29	2,780	2,997
		79,204	168,119
資產淨值		301,505	287,634
股本及儲備			
股本	30	732,428	732,428
其他儲備	32	1,242,201	1,240,703
累計虧損		(1,673,124)	(1,685,497)
權益總額		301,505	287,634

於二零一零年四月二十六日經董事會批准。

倪新光
董事

王志明
董事

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔				少數 股東權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	其他儲備 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	732,428	1,259,389	(1,529,328)	462,489	2,359	464,848
年度總全面收益	-	15,787	(165,508)	(149,721)	(2,131)	(151,852)
業務合併	-	-	-	-	495	495
確認以股份為基準之付款	-	3,334	-	3,334	-	3,334
轉撥	-	(638)	638	-	-	-
年度權益變動	-	18,483	(164,870)	(146,387)	(1,636)	(148,023)
於二零零八年十二月三十一日	<u>732,428</u>	<u>1,277,872</u>	<u>(1,694,198)</u>	<u>316,102</u>	<u>723</u>	<u>316,825</u>
於二零零九年一月一日	<u>732,428</u>	<u>1,277,872</u>	<u>(1,694,198)</u>	<u>316,102</u>	<u>723</u>	<u>316,825</u>
年度總全面收益	-	305	6,200	6,505	(1,171)	5,334
業務合併	-	-	-	-	130	130
少數股東出資	-	-	-	-	2,009	2,009
視為出售一間附屬公司	-	-	-	-	1,023	1,023
確認以股份為基準之付款	-	1,498	-	1,498	-	1,498
年度權益變動	-	1,803	6,200	8,003	1,991	9,994
於二零零九年十二月三十一日	<u>732,428</u>	<u>1,279,675</u>	<u>(1,687,998)</u>	<u>324,105</u>	<u>2,714</u>	<u>326,819</u>

綜合現金流量表

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
經營業務之現金流量		
除稅前虧損	(9,790)	(162,252)
經調整：		
應佔一間共同控制實體之虧損	-	4,019
利息收入	(2,541)	(4,352)
折舊	4,635	3,921
以股份為基準之付款	1,498	3,334
持作重售物業之(撤銷撥回)/撤銷	(600)	1,600
存貨(撥備撥回)/撥備	(6,609)	3,607
其他應收款項撥備	288	1,074
應收賬款撥備	2,503	13,770
無形資產攤銷	251	-
按公平值記入收益表之金融資產之公平值虧損	255	838
固定資產撤銷	18	265
一間附屬公司之公平值超過收購成本而產生之收入	(581)	-
存貨撤銷	-	159
視為出售一間附屬公司之虧損	1,023	-
出售固定資產之虧損	16	-
撥回其他應付款項及應計費用	(745)	(10)
應收賬款撥備撥回	(2,038)	-
可供出售金融資產之減值虧損	-	169
固定資產減值虧損	203	3,386
商譽減值虧損	-	6,860
投資一間共同控制實體之商譽減值	-	884
預付款項及按金之減值虧損	129	5,357
	(12,085)	(117,371)
未計營運資金變動前之經營虧損	(12,085)	(117,371)
存貨(增加)/減少	(24,271)	23,029
應收賬款、其他應收款項、預付款項及按金(增加)/減少	(54,079)	79,512
應付賬款及應付票據、其他應付款項及應計費用增加/(減少)	13,977	(26,586)
	(76,458)	(41,416)
經營業務所耗用現金	(76,458)	(41,416)
已付稅項	(166)	(1,417)
	(76,624)	(42,833)

綜合現金流量表

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
投資活動之現金流量			
已抵押銀行存款減少／(增加)		9,015	(9,299)
購入固定資產之所付款項		(5,322)	(5,570)
出售固定資產之所得款項		15	-
購置按公平值記入收益表之金融資產		(200)	(79,917)
出售按公平值記入收益表之金融資產所得款項		11,421	55,182
已收利息		2,541	4,352
收購附屬公司之現金流入淨額	33	3,021	4,606
		20,491	(30,646)
融資活動之現金流量			
少數股東出資		2,009	-
現金及現金等值物減少淨值			
外幣匯率變動影響		(54,124)	(73,479)
		408	15,063
於一月一日之現金及現金等值物		217,113	275,529
於十二月三十一日之現金及現金等值物		163,397	217,113
現金及現金等值物之分析			
銀行及現金結存		163,397	217,113

1. 一般資料

本公司為一間根據香港《公司條例》於香港註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為香港灣仔港灣道23號鷹君中心12樓1206室。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司為一家投資控股公司，其主要附屬公司之主要業務已載於財務報表附註20。

2. 採納新訂及經修訂之香港財務報表及會計準則

於本年度，本集團已採納香港會計師公會頒佈之所有與本集團業務有關並於二零零九年一月一日開始之會計年度生效之新訂及經修訂之香港財務報表及會計準則（「香港財務報表及會計準則」）。香港財務報表及會計準則包括香港財務報表準則（「香港財務報表準則」）；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之香港財務報表及會計準則並無導致本集團之會計政策及就本年度及過往年度呈報之財務報表及數額出現重大變動。

(a) 財務報表之呈列

香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」，影響若干財務報表的披露及呈列。資產負債表改稱「財務狀況表」，現金流量表的英文名稱由「Cash Flow Statement」改為「Statement of Cash Flows」。此外，與非擁有人進行交易所產生的所有收入及支出均於收益表及全面收益表呈列，而有關總額轉撥至權益變動表。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支各組成部份之重新分類調整及稅務影響。香港會計準則第1號（經修訂）已經追溯採用。

(b) 營運分部

香港財務報告準則第8號「營運分部」規定，按主要營運決策人定期審閱本集團內部申報部份的基準識別營運分部，以分配分部資源及評估其表現。過往，香港會計準則第14號「分部報告」規定實體以風險及回報方法識別兩個分部（業務及地區），而實體之「向主要管理人員作出內部財務報告機制」作為識別該等分部之起點。根據香港會計準則第14號呈報之主要分部與根據香港財務報告準則第8號呈報之分部相同。香港財務報告準則第8號已追溯應用。

香港財務報告準則第8號之分部會計政策載於財務報表附註9。

本集團並未應用已頒佈但尚未生效之新香港財務報告準則。本集團已對此等新訂香港財務報告準則之影響進行評估，但尚未能確定此等新訂香港財務報告準則會否對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

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

此等財務報表乃根據香港財務報表及會計準則、香港公認會計原則以及聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港《公司條例》之適用披露規定編製。

此等財務報表乃按歷史成本法編製，惟已就重估按公平值列值之投資而予以調整。

財務報表乃遵照香港財務報表及會計準則編製，當中須使用若干主要假設及估計，亦要求董事於應用會計政策過程中作出判斷。涉及關鍵判斷及對此等財務報表而言屬重大假設及估計之範疇，乃於財務報表附註4披露。

於編製此等財務報表時應用之重大會計政策載列如下。

(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止之財務報表。附屬公司指本集團擁有控制權之實體。控制權指監管該實體財務及營運政策以自其業務獲利之權力。在評估本集團是否控制另一實體時，會考慮目前可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日起綜合入賬。並在控制權終止之日起停止綜合入賬。

出售一家附屬公司之損益指銷售所得款項與本集團應佔該附屬公司資產淨值之差額，連同與該附屬公司有關之任何剩餘商譽以及任何有關累計外匯儲備。

集團內公司間之交易、交易結餘及未變現溢利已對銷。未變現虧損亦會對銷，除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值則作別論。附屬公司之會計政策已按需要變更，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

3. 主要會計政策(續)

(a) 綜合賬目(續)

少數股東權益指少數股東於附屬公司經營業績及資產淨值之權益。少數股東權益於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益內呈列。少數股東權益於綜合收益表及綜合全面收益表內呈列為本公司少數股東與擁有人(多數股東權益)應佔年內溢利或虧損間及總全面收入之分配。少數股東應佔虧損超逾於有關附屬公司權益中之少數股東權益之差額，分配為多數股東權益，惟少數股東具有約束力責任，且能作出額外投資以彌補虧損之情況除外。倘附屬公司其後錄得溢利，該等溢利分配至本集團多數股東權益，直至收回多數股東過往所承受虧損。

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

(b) 業務合併及商譽

本集團採用收購處理法就收購附屬公司入賬。收購成本按交換日期所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債之公平值，加收購直接產生之成本計算。收購時有關附屬公司之可識別資產、負債及或然負債，按收購日期之公平值計算。

收購成本超出本集團應佔有關附屬公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值之差額乃記錄為商譽。本集團應佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值超出收購成本之差額，於綜合收益表確認。

商譽會每年(或倘發生多宗事件或事態變化顯示商譽可能會減值而需更頻繁測試)作一次減值測試。商譽乃按成本減累計減值虧損計量。計量商譽減值虧損的方法與下文會計政策(w)所載述計量其他資產的方法相同。商譽的減值虧損於綜合收益表確認，其後不會撥回。商譽乃分配予預期將從就減值測試進行的收購的協同效應中獲益的現金產生單位。

附屬公司之少數股東權益初步按有關少數股東佔該附屬公司於收購日期可識別資產、負債及或然負債公平淨值之比例計量。

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)

(c) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目，均以該實體營運主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表乃以本公司之功能及呈列貨幣港元呈列。

(ii) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於首次確認時均按交易當日之匯率折算為功能貨幣。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匯兌收益及虧損於收益表內確認。

以外幣公平值計值之非貨幣項目按釐定公平值日期適用之匯率換算。

倘非貨幣項目之損益於其他全面收益內確認，該損益之任何匯兌部分亦於其他全面收益內確認。倘非貨幣項目之損益於收益表內確認，該損益之任何匯兌部分亦於收益表內確認。

(iii) 綜合賬目時換算

本集團旗下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須按以下方式兌換為本公司之呈列貨幣：

- 所呈列每份財務狀況表內資產及負債按財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 每份收益表所示收入及開支按平均匯率換算，除非此平均匯率不足以合理概約反映於交易日期適用匯率之累計影響，則在此情況下，收入及開支則按交易日期之匯率換算；及
- 所有由此而產生之換算差額均於外幣換算儲備確認。

於綜合賬目時，因換算於海外實體淨投資及借貸產生之換算差額計入外幣換算儲備。當售出海外業務時，該等換算差額乃於綜合收益表確認為出售盈虧其中部分。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整被視作該海外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。

3. 主要會計政策(續)

(d) 固定資產

固定資產乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

僅在與項目相關之日後經濟效益有可能流入本集團及能可靠計算項目成本之情況下，其後成本方會計入資產賬面值或確認為獨立資產(視適用情況而定)。所有其他維修及保養成本於其產生期間在收益表中確認。

固定資產以直線法按足以撇銷扣除剩餘價值後之成本，於估計可使用年期計算折舊。主要估計可使用年期如下：

租賃物業裝修	按租期
傢俬、裝置及辦公室設備	20%
呼叫中心系統	20%
廠房及設備	20%
汽車	20%

本集團會於各報告期末檢討及調整(如適用)剩餘價值、可使用年期及折舊方法。

出售固定資產之盈虧為銷售所得款項淨額與相關資產賬面值間之差額，乃於收益表確認。

(e) 經營租賃

倘並無將資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團之租約均當作經營租賃處理。租賃付款扣除自出租人所得任何優惠後，按直線法於租期內確認為開支。

(f) 無形資產**互聯網平台**

互聯網平台乃按收購成本減累計攤銷及減值虧損列賬。其乃於五年估計可使用年期內按直線法攤銷。

保險代理牌照

保險代理牌照乃按收購成本減累計攤銷及減值虧損列賬。其乃於五年估計可使用年期內按直線法攤銷。

(g) 持作重售物業

持作重售物業乃按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。物業成本包括該物業應佔之收購成本及其他直接成本。可變現淨值乃參考於報告期後銷售收益減銷售開支而釐定，或根據現行市況估計而釐定。

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)**(h) 存貨**

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按先進先出基準計算。製成品及在製品之成本包括原料、直接工資及適當比例之所有生產經常開支，以及分包費用(如適用)。可變現淨值按日常業務中之預計售價減去預計完成成本及估計銷售所需成本計算。

(i) 確認及取消確認金融工具

當本集團成為工具合同條文的一方，則在財務狀況表確認金融資產及金融負債。

當自資產收取現金流之合約權利屆滿時；本集團將所有資產所有權絕大部份風險及回報轉讓時；或本集團既未轉讓亦無保留資產的絕大部份風險及回報時，惟尚未保留對資產的控制權時，取消確認金融資產。取消確認金融資產後，資產賬面值與已收代價及於其他全面收益表內確認之累計損益之總和差額於收益表內確認。

當有關合約內指定之責任解除、取消或屆滿時取消確認金融負債。取消確認金融負債之賬面值與已收代價之差異於收益表內確認。

(i) 投資

投資於根據合約(有關條款規定須於相關市場制訂之時限內交付投資)購買或出售時按交易日確認及取消確認，按公平值加上直接應佔交易成本初步計量，惟按公平值計入收益表之金融資產則除外。

(i) 按公平值記入收益表之金融資產

按公平值記入收益表之金融資產乃持作買賣投資或於初步確認時指定為按公平值記入收益表之投資。該等投資其後按公平值計量。因該等投資之公平值變動所產生之收益或虧損乃於收益表內確認。

3. 主要會計政策(續)

(j) 投資(續)

(ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產指並未分類為應收賬款、其他應收款項，持有至到期投資或金融資產按公平值計入收益表的非衍生金融資產。可供出售金融資產其後按公平值計量。因該等投資公平值變動產生的損益於其他全面收益內確認，直至有關投資被出售或有確實證據表明投資減值後，以往於其他全面收益內確認之累計損益於收益表內確認。採用實際利率法計算之利息於收益表中確認。

分類為可供出售金融資產之股本投資於收益表確認減值虧損，有關減值虧損其後不能自收益表撥回。分類為可供出售金融資產之債務工具於收益表確認減值虧損，其後倘在確認減值虧損發生後工具之公平值隨後來發生事件有客觀關連而有所增加，有關減值虧損可被撥回並於收益表中確認。

(k) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項乃不在交投活躍市場報價之固定或可釐定付款的非衍生金融資產並初步按公平值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。應收賬款及其他應收款項之減值撥備於有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金額時作出。撥備金額為應收款項賬面值與估計日後現金流量按初步確認時所用實際利率貼現之現值間差額。撥備金額於收益表內確認。

減值虧損於往後期間撥回，並於應收款項之可收回金額增加可與確認減值後發生之事件客觀關連之情況下在收益表確認，惟應收款項於撥回減值日期之賬面值不得超逾假設並無確認減值應存在之經攤銷成本。

(l) 現金及現金等值物

就現金流量表而言，現金及現金等值物指可隨時轉換為已知數額現金且所承受價值變動風險甚微之銀行及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款以及短期高流通性投資。須應要求償還之銀行透支組成本集團現金管理整體之一部份，亦計入現金及現金等值物。

(m) 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具按所訂立合約安排之內容及香港財務申報準則項下金融負債及股本工具之釋義分類。股本工具為反映扣除所有負債後本集團資產剩餘權益之合約。下文載列就特定金融負債及股本工具採納之會計政策。

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)

(n) 借款

借款初步按公平值扣除所產生交易成本確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

借款分類為流動負債。除非本集團具無條件權力，遞延負債還款期後至報告期起計最少12個月後則作別論。

(o) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響甚微，於此情況下，則按成本入賬。

(p) 股本工具

本公司發行之股本工具在扣除直接發行成本後按所收取所得款項記賬。

(q) 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，並於經濟利益將歸入本集團及收益金額能可靠地計量後予以確認。

銷售商品之收益於擁有權絕大部分風險及回報轉移時確認，一般與貨品付運及擁有權移交客戶之時間相符。

媒體管理服務及保險代理服務之收益乃於該等服務實施時予以確認。

租金收入以直線法於租期內確認。

利息收入以實際利率法按時間比例基準確認。

(r) 僱員福利

(i) 僱員年假

僱員之年假及長期服務假期之權利於僱員享有有關權利時確認。本集團會就僱員截至報告期末止提供服務產生之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假於休假時方會確認。

(ii) 退休金承擔

本集團向為全體僱員而設之定額供款退休計劃作出供款。本集團及僱員對計劃作出之供款乃按員工基本薪金之特定比率計算。在綜合收益表扣除之退休福利計劃成本乃指本集團應向有關基金支付之供款。

3. 主要會計政策(續)

(r) 僱員福利(續)

(iii) 離職福利

本公司必須有周詳之正式計劃(該計劃必須沒有任何實際撤銷的可能)，明確表明終止僱用員工或對自願遣散的僱員提供福利，方會確認離職福利。

(s) 以股份為基準之付款

本集團向若干董事、主要僱員及顧問發行以股本結算之以股份為基準之付款。以股本結算之以股份為基準之付款按授出日期股本工具之公平值，並扣除非市場歸屬條件之影響後計算。以股本結算之以股份為基準之付款於授出日期釐定之公平值，根據本集團所估計最終就非市場歸屬條件歸屬及調整之股份，以直線法於歸屬期內支銷。

(t) 政府補貼

當能夠合理保證本集團符合補貼之附帶條件，且會獲授政府補貼時，方會確認政府補貼。

用作補償本集團已產生開支或虧損或旨在為本集團提供即時資助(而無未來相關成本)之應收政府補貼，乃於應收期間確認為收入。

(u) 稅項

所得稅支出指即期及遞延稅項之總計。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於收益表所確認溢利，原因為其不包括於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支，亦不包括永遠毋須課稅或不可扣稅之項目。本集團有關即期稅項之負債採用於報告期末前已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項採用資產負債表負債法，就財務報表所示資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所依據相關稅基間之差額確認入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬，並於應課稅溢利有可能用作抵銷可扣稅暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免之情況下，確認遞延稅項資產。倘暫時差額源自商譽或初次確認不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)資產或負債，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債就源自於附屬公司投資之應課稅暫時差額予以確認，惟本集團能控制暫時差額之撥回時間及暫時差額於可見未來不會撥回之情況除外。

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)**(u) 稅項(續)**

遞延稅項資產之賬面值於各個報告期末檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利抵銷全部或部分將予收回資產情況下作出相應扣減。

遞延稅項以預期適用於償還負債或變現資產期間之稅率，按於報告期末前已生效或實際生效之稅率計算。遞延稅項於收益表內確認，除非遞延稅項關乎於其他全面收益或直接於權益中予以確認之項目，在該情況下遞延稅項亦於其他全面收益及直接於權益中予以確認。

遞延稅項資產及負債於有可合法執行權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，及與相同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予以抵銷。

(v) 有關連人士

有關人士於下列情況下屬與本集團有關連：

- (i) 有關人士直接或間接透過一家或以上仲介機構，控制本集團，或受本集團控制，或受共同控制；於本集團擁有能對本集團行使重大影響力之權益；或對本集團具共同控制權；
- (ii) 有關人士為聯繫人士；
- (iii) 有關人士為合營企業；
- (iv) 有關人士為本公司或其母公司主要管理人員；
- (v) 有關人士為(i)或(iv)項所述任何個別人士之近親；
- (vi) 有關人士為受控制、受共同控制或受重大影響之實體，或有關實體之重大投票權直接或間接屬於(iv)或(v)項所述任何個別人士所有；或
- (vii) 有關人士為就本集團或任何屬本集團有關連人士之實體之僱員福利而設之僱用後福利計劃。

3. 主要會計政策(續)

(w) 資產減值

於報告期末，本集團審閱其有形及無形資產(商譽、投資、存貨及應收賬款除外)之賬面值，以釐定是否有跡象顯示有關資產出現減值虧損。倘存在任何有關減值虧損，資產之可收回金額予以估計，以釐定任何減值虧損程度。倘不可能估計個別資產之可收回金額，本集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃採用稅前貼現率折算為現值，以反映貨幣時值之現行市場評估以及資產之特定風險。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計將低於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值會減至其可收回金額。減值虧損即時於收益表確認，除非有關資產按重估金額入賬，於此情況下，減值虧損被當作重估減值處理。

倘其後撥回減值虧損，資產或現金產生單位之賬面值會增至經修訂之估計可收回金額，惟已增加之賬面值不得超逾過往年度並無就資產或現金產生單位確認減值虧損應釐定之賬面值。撥回減值虧損即時於收益表確認，除非有關資產按重估價值入賬，於此情況下，撥回減值虧損被當作重估升值處理。

(x) 撥備及或然負債

倘本集團需就過往事件承擔現時法律或推定責任，且履行該責任極有可能導致經濟利益流出，並能可靠估計金額，則會就不確定時間或金額之負債確認撥備。倘貨幣時間值重大，則按預期履行責任之開支現值作出撥備。

倘不大可能需要流出經濟利益，或金額不能可靠估計，則有關責任披露為或然負債，除非流出之可能性極微則另作別論。僅透過出現或不出現一項或以上日後事件確定其存在與否之可能責任，亦披露為或然負債，除非流出之可能性極微則另作別論。

(y) 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屬須作出調整之事項，並於財務報表反映。報告期後之非調整事項倘屬重大，會於財務報表附註披露。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

4. 關鍵判斷及主要估計

估計不明朗因素之主要來源

很大可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整之未來主要假設及於報告期末估計不明朗因素之其他主要來源於下文討論。

(a) 固定資產及折舊

本集團釐定其固定資產的估計可用年期及相關折舊開支。此項估計乃根據性質及功能相若之固定資產過往實際可用年期為基準作出。本集團將於可用年期調整有別於以往估計的折舊費用，亦會撇銷或撇減已棄置或售出之技術過時或非策略資產。

(b) 所得稅

本集團於各地均需繳納所得稅項。於釐定各項所得稅項準備時，需運用重大估計。某些實體現時所採納之稅務政策可能其後根據具追溯影響之詮釋或行政理由而須進行審閱。若該等事項之最終稅項支出與原先之記錄額不同，該差異將影響當期之所得稅項。

(c) 應收賬款及其他應收款項之減值

本集團會根據應收賬款及其他應收款之可回收性評估(包括每個債務人之現行信貸狀況及過往還款記錄及管理層判斷)作出呆壞賬減值虧損。倘事件或情況變動顯示結餘可能無法收回，則產生減值。確認呆壞賬需要使用判斷及估計。倘實際結果與原有估計不同，則有關差額將會對於該估計已作出變動之年度內應收賬款及其他應收款之賬面值產生影響。倘應收款項之財務狀況惡化，以至削弱其還款能力，則或須計提額外撥備。

(d) 存貨撥備

滯銷存貨之撥備根據存貨之賬齡及估計可變現淨值而作出。評估撥備金額涉及判斷及估計。倘未來實際結果與原先估計有異時，該等差異將會影響存貨之賬面值及該估計發生變動期間撥備支出／撥回。

存貨之可變現淨值乃於日常業務過程中作出之估計售價減估計完成成本及出售開支。此等估計乃根據現時市況及類似性質之製造及出售產品之過往經驗而作出，並會因應客戶品味及競爭對手就劇烈行業週期所作行動而有重大變化。本集團會於各報告期末重新評估估計。

4. 關鍵判斷及主要估計(續)

(e) 股份為基礎之付款費用

授予各董事、僱員及顧問的購股權之公平值於相關購股權授出當日釐定，於歸屬期內以開支註銷，並於本集團的股份基礎給付儲備中作出相應的調整。於評估該等購股權的公平值時，採納了柏力克－舒爾斯股權定價模式(「柏力克－舒爾斯模式」)。柏力克－舒爾斯模式是被普遍採納用以計算購股權公平值的方法之一。柏力克－舒爾斯模式必須輸入主觀假設，這些假設包括股利的預期收益率和購股權的預計年期。此等假設如有任何變動均足以對購股權之公平值的估計構成重大影響。

5. 財務風險管理

本集團業務面對各種財務風險，包括外匯風險、價格風險、信貸風險、流動性風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於金融市場不可預測之特性，務求降低對本集團財務表現帶來之潛在負面影響。

(a) 外匯風險

由於本集團大部分業務交易、資產及負債主要是本集團之功能貨幣，故面對之外匯風險甚微。本集團現時並無就外幣交易、資產及負債制定外匯對沖政策。本集團將密切監控其外匯風險，並於需要時考慮對沖重大外匯風險。

(b) 價格風險

本集團按公平值記入收益表之金融資產乃按各報告期末之公平值計量。因此，本集團面臨股本證券價值風險。董事管理此風險之方法為維持具不同風險特徵之投資組合。

下文之敏感度分析乃按報告期末時所面臨之債務證券價格風險而釐定。

於二零零九年十二月三十一日，若單位價格上升／下跌10%，其他變數不變，年度綜合除稅後溢利應增加／減少約1,227,000港元，乃投資收益／虧損之公平值所致。

於二零零八年十二月三十一日，若單位價格上升／下跌10%，其他變數不變，年度綜合除稅後虧損應減少／增加約2,369,000港元，乃因為投資之公平值收益／虧損所致。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理(續)**(c) 信貸風險**

本集團之信貸風險主要來自其銀行及現金結存、應收賬款／其他應收款項，以及按公平值記入收益表之金融資產。

為盡量減低信貸風險，董事已委派小組負責釐定信貸限額、信貸批核及其他檢查程序。此外，董事定期檢討各個別債項之可收回額，確保就不可收回債項確認足夠減值虧損。就此，董事認為本集團之信貸風險已大大減低。

銀行及現金結存及按公平值記入收益表之金融資產之信貸風險有限，因為對方乃獲國際信貸評級機構評以高信貸評級之銀行。

(d) 流動性風險

本集團之政策為定期監控現時及預期流動資金需要，以確保維持充裕現金儲備，應付其短期及長期流動資金需要。

本集團之金融負債之到期分析如下：

	少於一年 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	超過五年 千港元
於二零零九年十二月三十一日				
應付賬款	25,928	—	—	—
其他應付款項及應計費用	25,225	—	—	—
於二零零八年十二月三十一日				
應付賬款及應付票據	17,869	—	—	—
其他應付款項及應計費用	19,540	—	—	—

(e) 利率風險

本集團之重大銀行存款乃按固定利率計息，因此須承擔公平值利率風險。

除上文所列者外，本集團並無其他重大付息資產及負債，本集團的收入及經營現金流量大致上獨立於市場利率的變動。

5. 財務風險管理(續)

(f) 於二零零九年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：		
按公平值記入收益表之金融資產：	12,296	23,772
貸款及應收款項(包括現金及現金等值物)	228,154	269,067
金融負債：		
按攤銷成本列賬之金融負債	51,153	37,409

(g) 公平值

綜合財務狀況表所示本集團金融資產及金融負債之賬面值與其各自公平值相若。

下列計量公平值之披露資料乃採用三級公平值分層：

第一級：可分辨資產或負債之活躍市場報價(不經調整)。

第二級：並非第一級所包括之報價，惟對資產或負債而言可資觀察輸入數據，不論屬直接(即與價格相同)或間接(即衍生自價格)。

第三級：對資產或負債而言並非以可資觀察市場數據為基準之輸入數據(不可觀察輸入數據)。

於二零零九年十二月三十一日按公平值分層所示分級之披露：

內容	使用下列分層計量公平值：			合計 二零零九年 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
按公平值記入收益表之金融資產				
債務證券	12,266	-	-	12,266
股本證券	30	-	-	30
合計	12,296	-	-	12,296

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理(續)

(g) 公平值(續)

內容	使用下列分層計量公平值：			合計
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	二零零八年 千港元
按公平值記入收益表之金融資產				
債務證券	23,685	-	-	23,685
股本證券	87	-	-	87
合計	<u>23,772</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,772</u>

6. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團實體持續經營並通過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團整體策略與往年無異。

本集團按風險比例設立資金金額。本集團管理資本架構，並因應經濟環境及相關資產之風險特性作出調整。為保持或調整資本架構，本集團或會調整向個別人士付款、發行新股、購回股份、募集新債、贖回現有債項或出售資產以減少債項。

7. 營業額

本集團之營業額(指向消費者出售消費產品、媒體管理服務費、保險代理服務收入及物業租金收入)如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
零售及分銷消費產品	433,713	297,382
媒體管理服務費	25,297	-
保險代理服務收入	9,198	-
租金收入	915	914
	<u>469,123</u>	<u>298,296</u>

8. 其他收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息收入	2,541	4,352
撥回應收賬款撥備	2,038	-
稅項補貼	3,522	3,528
撥回其他應付款項及應計費用	745	10
雜項收入	1,827	6,234
	10,673	14,124

9. 分部資料

本集團之兩個須予報告分部如下：

- 中國零售及分銷 - 於中華人民共和國(「中國」)零售及分銷消費產品以及提供媒體管理服務
- 物業投資 - 於香港持有及投資物業

本集團之須予報告分部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市場推廣策略，故該等須予報告分部須分開管理。

本集團之其他經營分部包括保險代理服務業務，該業務賺取保險代理服務收入。該等分部尚未達到決定作為須予報告分部之量化門檻。該等其他經營分部之資料載於「其他」一欄。

分部溢利或虧損不包括利息收入、按公平值記入收益表之金融資產之公平值溢利或虧損、一間附屬公司的公平值超過收購成本所產生之收入、視為出售一間附屬公司之虧損、企業收入及企業開支。分部負債不包括企業負債。

本年度無分部間銷售(二零零八年：零港元)。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

9. 分部資料(續)

有關須予呈報分部損益、資產及負債之資料如下：

	中國零售 及分銷 千港元	物業投資 千港元	其他 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				
來自外來客戶收入	459,010	915	9,198	469,123
分部溢利／(虧損)	(947)	1,067	357	477
利息收益	760	-	25	785
利息開支	-	-	-	-
所得稅抵免／(支出)	14,871	-	(52)	14,819
折舊及攤銷	4,802	-	49	4,851
壞賬／減值虧損撥回	8,647	-	-	8,647
壞賬／減值虧損	3,123	-	-	3,123
撥回其他應付款項及應計費用	705	-	-	705
持作重售物業撤銷之撥回	-	600	-	600
出售固定資產之虧損	16	-	-	16
固定資產撤銷	18	-	-	18
資本開支	5,294	-	7	5,301
於二零零九年十二月三十一日				
分部資產	266,596	9,433	21,847	297,876
分部負債	55,571	309	1,608	57,488

9. 分部資料(續)

有關須予呈報分部損益、資產及負債之資料如下：(續)

	中國零售及分銷 千港元	物業投資 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			
來自外來客戶收入	297,382	914	298,296
分部虧損	(149,458)	(1,109)	(150,567)
利息收益	897	-	897
利息開支	-	-	-
所得稅支出	5,510	-	5,510
折舊及攤銷	3,797	-	3,797
固定資產撇銷	265	-	265
商譽減值虧損	6,860	-	6,860
存貨撇銷	159	-	159
壞賬／減值虧損	28,247	-	28,247
持作重售物業之撇銷	-	1,600	1,600
分佔一間共同控制實體之虧損	4,019	-	4,019
資本開支	5,565	-	5,565
於二零零八年十二月三十一日			
分部資產	191,227	8,833	200,060
分部負債	42,638	309	42,947

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

9. 分部資料(續)

須予呈報分部之收益、損益、資產及負債對賬：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	469,123	298,296
溢利或虧損		
須予報告分部之溢利或虧損總額	477	(150,567)
按公平值記入收益表之金融資產之公平值虧損	(255)	(838)
利息收益	2,541	4,352
公平價值超過附屬公司收購成本的收入	581	-
視為出售一間附屬公司之虧損	(1,023)	-
未分配企業收益	42	10
未分配企業開支	(12,153)	(15,209)
稅前虧損	(9,790)	(162,252)
資產		
須予呈報分部資產總值	297,876	200,060
按公平值記入收益表之金融資產	12,296	23,772
企業資產	70,297	147,517
集團內公司間之資產對銷	(350)	-
綜合資產總額	380,119	371,349
負債		
須予呈報分部負債總額	57,488	42,947
企業負債	4,927	20,342
集團內公司間之負債對銷	(9,115)	(8,765)
綜合負債總額	53,300	54,524

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	915	914	59	73
中國，除香港外	468,208	297,382	21,054	20,290
綜合總值	469,123	298,296	21,113	20,363

於呈列地區資料時，收入按客戶之所在地計算。

10. 所得稅(抵免)／支出

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中國稅項		
– 即期	458	5,443
– 過往年度(超額撥備)／撥備不足	(15,277)	67
	(14,819)	5,510

由於本集團於期間並無產生任何香港應課稅溢利，故毋須作出香港利得稅撥備(二零零八年：零港元)。

中國應課稅溢利之稅項乃按該等附屬公司經營所在地之適用中國稅率及根據相關之現行法律、詮釋及慣例計提撥備。

所得稅(抵免)／支出與除稅前虧損乘以香港利得稅稅率之乘積對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前虧損	(9,790)	(162,252)
按香港利得稅稅率16.5%(二零零八年：16.5%)計算之稅款	(1,615)	(26,772)
毋須課稅收入之稅務影響	(4,471)	-
不予扣減開支之稅務影響	11,515	31,462
未確認暫時差額之稅務影響	(3,685)	-
於其他司法權區經營之附屬公司之不同稅率之稅務影響	(65)	(9,478)
未確認稅項虧損之稅務影響	1,874	9,568
動用以往未確認稅項虧損之稅務影響	(3,095)	-
分佔共同控制實體業績之稅務影響	-	663
往年(超額撥備)／撥備不足淨額	(15,277)	67
所得稅(抵免)／支出	(14,819)	5,510

於報告期末，本集團及本公司有可供對銷日後溢利之未動用稅項虧損分別為36,441,000港元(二零零八年：66,301,000港元)及3,739,000港元(二零零八年：3,739,000港元)。本年度，由於日後溢利來源暫不可確定，故並無確認遞延稅項資產。就約1,686,000港元、14,310,000港元及7,244,000港元之未確認稅務虧損，將分別於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日屆滿。其他稅務虧損可無限期結轉。本集團未動用稅項虧損包括相關稅務部門尚未同意之虧損24,978,000港元(二零零八年：54,839,000港元)。

由於所有其他臨時差額之影響並不重大，故並無就截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度作出遞延稅項撥備。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

11. 年度溢利／(虧損)

本年度集團之溢利／(虧損)乃扣減／(計入)下列項目後列賬：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
廣告費用	100,949	138,701
應收賬款撥備(計入其他經營支出)	2,503	13,770
存貨(撥備撥回)／撥備(計入銷售存貨成本)	(6,609)	3,607
其他應收款項撥備(計入其他經營支出)	288	1,074
無形資產攤銷(計入其他經營支出)	251	-
核數師酬金	1,450	1,380
銷售存貨成本	253,256	175,540
折舊	4,635	3,921
產生租金收入之直接經營支出	422	422
匯兌差異淨額	179	2,182
按公平值記入收益表之金融資產之公平值虧損	255	838
固定資產撇銷	18	265
固定資產減值虧損(計入其他經營支出)	203	3,386
可供出售金融資產之減值虧損(計入其他經營支出)	-	169
投資一間共同控制實體之商譽之減值虧損(計入其他經營支出)	-	884
預付款項及按金之減值虧損(計入其他經營支出)	129	5,357
存貨撇銷(計入銷售存貨成本)	-	159
視為出售一間附屬公司之虧損(計入其他經營支出)	1,023	-
出售固定資產之虧損	16	-
土地及樓宇之經營租約	6,568	9,034
僱員成本(包括董事酬金)(附註12)	38,351	46,116

12. 僱員成本(包括董事酬金)

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及津貼	33,809	39,146
以股份支付購股權福利支出	1,033	3,081
退休福利計劃供款	3,509	3,889
	38,351	46,116

13. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

各董事酬金如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	獎勵金 千港元	其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	董事離職 補償 千港元	以股份支付 之付款 千港元	總計 千港元
倪新光先生	-	936	-	-	-	12	-	-	948
王志明先生	-	763	-	-	-	12	-	-	775
陳偉森先生	176	-	-	-	-	-	-	-	176
何偉業先生	176	-	-	-	-	-	-	-	176
呂巍先生	176	-	-	-	-	-	-	-	176
二零零九年總計	528	1,699	-	-	-	24	-	-	2,251

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	獎勵金 千港元	其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	董事離職 補償 千港元	以股份支付 之付款 千港元	總計 千港元
倪新光先生	-	952	29	-	-	12	-	-	993
王志明先生	-	757	17	-	-	12	-	-	786
陳偉森先生	154	-	-	-	-	-	-	-	154
何偉業先生	154	-	-	-	-	-	-	-	154
呂巍先生	154	-	-	-	-	-	-	-	154
二零零八年總計	462	1,709	46	-	-	24	-	-	2,241

於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度內，並無任何安排使董事放棄或同意放棄任何酬金。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

13. 董事及僱員酬金(續)

(b) 五名最高薪酬人士

本集團於本年度之五位最高薪酬人士包括2位(二零零八年：2位)董事，彼等之酬金已於上文載列之分析中呈現。其餘3位(二零零八年：3位)之酬金載列如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及津貼	2,044	1,929
以股份支付購股權福利支出	1,033	3,081
退休福利計劃供款	33	30
	3,110	5,040

酬金介乎下列範圍：

	人數	
	二零零九年	二零零八年
零港元至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	2	-
1,500,001港元至2,000,000港元	-	-
2,000,001港元至2,500,000港元	-	1
2,500,001港元至3,000,000港元	-	1
3,000,000港元以上	-	-

年內本集團並無向任何五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為加入本集團之獎勵或失去職位之賠償。

14. 本公司擁有人應佔年度溢利／(虧損)

本公司擁有人應佔年度溢利／(虧損)包括溢利約12,373,000港元(二零零八年：25,924,000港元)，乃於本公司之財務報表內處理。

15. 股息

董事不建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度股息(二零零八年：零港元)。

16. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃以年內本公司擁有人應佔溢利約6,200,000港元(二零零八年：虧損約165,508,000港元)及年內加權平均已發行普通股股份數目7,324,281,000股(二零零八年：7,324,281,000股)為計算基準。

每股攤薄盈利／(虧損)

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔每股盈利之計算乃以本公司擁有人應佔年度溢利約6,200,000港元及普通股加權平均數7,324,630,000股(即計算每股基本盈利時所用之年內已發行普通股加權平均數7,324,281,000股，加假設於視為行使於報告期末尚未行使之購股權時以零代價發行時已予發行之普通股加權平均數349,000股)為基準。

由於本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度並無任何具潛在攤薄影響之普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

17. 固定資產

	本集團					
	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	呼叫中心 系統 千港元	廠房及 設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本						
二零零八年一月一日	6,747	7,480	3,362	51	2,079	19,719
添置	224	3,335	554	-	1,457	5,570
收購附屬公司	890	901	788	-	255	2,834
撇銷	(211)	(195)	-	-	-	(406)
匯兌差額	392	475	213	3	140	1,223
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	8,042	11,996	4,917	54	3,931	28,940
添置	387	1,031	189	-	3,715	5,322
收購一間附屬公司	-	18	-	-	36	54
出售／撇銷	-	(34)	-	-	(69)	(103)
匯兌差額	14	22	9	-	10	55
於二零零九年十二月三十一日	8,443	13,033	5,115	54	7,623	34,268
累積折舊及減值						
二零零八年一月一日	677	1,119	137	18	374	2,325
年度折舊	794	1,833	649	11	634	3,921
撇銷	(53)	(88)	-	-	-	(141)
減值虧損	-	1,394	1,961	23	8	3,386
匯兌差額	30	88	32	2	29	181
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	1,448	4,346	2,779	54	1,045	9,672
年度折舊	961	2,038	504	-	1,132	4,635
出售／撇銷	-	(16)	-	-	(38)	(54)
減值虧損	-	174	-	-	29	203
匯兌差額	3	9	5	-	3	20
於二零零九年十二月三十一日	2,412	6,551	3,288	54	2,171	14,476
賬面值						
於二零零九年十二月三十一日	<u>6,031</u>	<u>6,482</u>	<u>1,827</u>	<u>-</u>	<u>5,452</u>	<u>19,792</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>6,594</u>	<u>7,650</u>	<u>2,138</u>	<u>-</u>	<u>2,886</u>	<u>19,268</u>

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

17. 固定資產(續)

就關閉一所位於中國之辦事處而言，本集團曾就其固定資產於二零零九年之可收回金額進行覆核。覆核導致確認減值虧損203,000港元(二零零八年：3,386,000港元)，已於收益表內確認。

	租賃物業裝修 千港元	本公司 辦公設備 千港元	總計 千港元
成本			
於二零零八年一月一日	387	232	619
添置	-	5	5
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	387	237	624
添置	21	-	21
於二零零九年十二月三十一日	408	237	645
累積折舊及減值			
於二零零八年一月一日	290	137	427
年度折舊	97	27	124
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	387	164	551
年度折舊	9	26	35
於二零零九年十二月三十一日	396	190	586
賬面值			
於二零零九年十二月三十一日	12	47	59
於二零零八年十二月三十一日	-	73	73

18. 商譽

	本集團 千港元
成本	
於二零零八年一月一日	247,663
產生自收購一間附屬公司(附註)	6,860
	<hr/>
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	254,523
	<hr/>
累計減值虧損	
於二零零八年一月一日	247,663
已確認減值虧損	6,860
	<hr/>
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	254,523
	<hr/>
賬面值	
於二零零九年十二月三十一日	-
	<hr/> <hr/>
於二零零八年十二月三十一日	-
	<hr/> <hr/>

附註：

於二零零八年度，因收購上海七星網絡購物有限公司而產生商譽，並分佔至在中國通過互聯網零售及分銷消費產品之現金產生單位(「現金產生單位」)中。

19. 無形資產

	互聯平台 千港元	本集團 保險 代理牌照 千港元	總計 千港元
成本			
於業務合併時收購及			
於二零零八年十二月三十一日	1,095	-	1,095
於業務合併時收購	-	475	475
匯兌差額	2	-	2
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零九年十二月三十一日	1,097	475	1,572
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
累計攤銷			
於二零零八年一月一日	-	-	-
年度攤銷	219	32	251
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零九年十二月三十一日	219	32	251
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
賬面值			
於二零零九年十二月三十一日	878	443	1,321
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
於二零零八年十二月三十一日	1,095	-	1,095
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團之互聯平台用作分銷消費產品。本集團之保險代理牌照乃供其提供保險代理服務。上述無形資產之平均尚餘攤銷期為4.34年(二零零八年：5年)。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

20. 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
非上市投資，按成本	277,066	287,897
附屬公司貸款	1,159,647	1,156,453
	1,436,713	1,444,350
減：減值虧損	(1,214,471)	(1,324,908)
	222,242	119,442

附屬公司貸款乃為無抵押、免息及無須於十二個月內償還。

就本公司董事認為對本集團業績有重大貢獻或持有本集團資產或負債之重大部份之附屬公司詳情載列如下。本公司董事認為，將附屬公司之全面資料列出會導致篇幅過於冗長。

名稱	註冊成立/登記及 經營地點及法團類型	已發行股本/ 註冊資本	所有權權益/ 投票權/分享 利潤之百分比		主要業務
			直接	間接	
長樺有限公司	香港，有限公司	6,100股每股面值1港元 之普通股	100%	-	投資控股
鉅順發展有限公司	香港，有限公司	2股每股面值1港元 之普通股	100%	-	投資物業
Top Pro Limited	英屬處女群島，有限公司	1股每股面值1美元 之普通股	100%	-	投資控股
福州藍頓生命科技有限公司	中國，外商獨資有限責任公司	40,000,000港元	-	100%	投資控股
福州盛星網絡資訊諮詢服務 有限公司*	中國，有限責任公司	人民幣500,000元	-	100%	為集團公司提供呼叫 中心服務

20. 於附屬公司之權益(續)

名稱	註冊成立/登記及 經營地點及法團類型	已發行股本/ 註冊資本	所有權權益/ 投票權/分享 利潤之百分比		主要業務
			直接	間接	
福州福星傳媒有限公司 (「福州福星」)	中國，有限責任公司	人民幣3,000,000元	-	46% (附註a)	投資控股、零售及 批發消費產品
上海玖昊商貿有限公司	中國，有限責任公司	人民幣500,000元	-	60%	零售及批發消費產品
上海七星網絡購物有限公司#	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	-	60%	零售及批發消費產品
七星購物(中國)有限公司	中國，外商獨資有限責任公司	人民幣360,000,000元	-	100%	投資控股、零售及 批發消費產品
七星購物有限公司	香港，有限公司	1股每股面值1港元 之普通股	-	100%	投資控股
上海七星電子商務有限公司#	中國，有限責任公司	人民幣30,000,000元	-	96%	投資控股、零售及 批發消費產品
上海七星國際購物 有限公司(「上海七星」)	中國，有限責任公司	人民幣6,000,000元	-	100% (附註b)	投資控股、零售及 批發消費產品
上海七星營銷有限公司#	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	-	99.6%	零售及批發消費產品
上海七星商貿有限公司#	中國，有限責任公司	人民幣500,000元	-	99.6%	零售及批發消費產品
上海七星益靈廣告有限公司 (「上海益靈廣告」)#	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	-	99.6% (附註39(b))	提供廣告服務

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

20. 於附屬公司之權益(續)

名稱	註冊成立/登記及 經營地點及法團類型	已發行股本/ 註冊資本	所有權權益/ 投票權/分享 利潤之百分比		主要業務
			直接	間接	
上海喜世多漢英廚具 有限公司##	中國, 中外合資經營 有限責任公司	人民幣20,000,000元	-	92.8%	零售及批發廚具
上海祥生保險代理 有限公司(「祥生保險」)	中國, 有限責任公司	人民幣20,000,000元	-	96%	提供保險代理服務
上海逸輝商貿有限公司	中國, 有限責任公司	人民幣500,000元	-	96%	零售及批發消費產品

由上海七星直接持有

由上海七星直接持有41.8%

附註：

- (a) 雖然本集團於福州福星之股本權益低於50%，福州福星仍被視為附屬公司，此由於本集團可控制福州福星之財務及營運政策。
- (b) 雖然本集團於上海七星並無任何股本權益，上海七星及其附屬公司(「上海七星集團」)仍被視為附屬公司，此乃由於根據本集團訂立之架構合同(定義見本公司於二零零六年九月七日發表之公佈)，本集團可控制上海七星集團之財務及營運政策。

概無任何附屬公司發行任何債務證券。

21. 可供出售金融資產

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	-	160
匯兌差額	-	9
減值虧損	-	(169)
於十二月三十一日	-	-

可供出售金融資產已於年內撇銷。

22. 持作重售物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	8,700	10,300
撇銷撥回／(撇銷)	600	(1,600)
於十二月三十一日	9,300	8,700

持作重售物業之賬面值分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於香港根據以下租約持有： 租期介乎10至50年	9,300	8,700

於二零零九年十二月三十一日，按可變現淨值列賬之持作重售物業之賬面值為9,300,000港元(二零零八年：8,700,000港元)。

23. 存貨

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
製成品	40,475	13,350

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

24. 應收賬款

本集團之營業額包括出售產品或提供服務之發票金額及租金收入。於中國零售及分銷分部中，零售客戶之銷售以貨到付款基準，於貨品送達時支付予代本集團收取賬款之物流服務商，而物流服務商於15至60日內償付予本集團。而於中國零售及分銷分部中，分銷商銷售之付款期限一般介乎30至180日。媒體管理服務及保險代理服務之付款期限一般為30日。租金收入乃根據各項協議之條款支付，一般於每月之首日支付。

應收賬款(按發票日期並扣除撥備)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
0至90日	41,179	28,969
91至180日	2,830	11,043
181至365日	912	-
超過365日	81	-
	45,002	40,012

截至二零零九年十二月三十一日止年度，對估計無法收回之應收賬款約2,503,000港元(二零零八年：13,770,000港元)已作出撥備。

應收賬款之撥備對賬如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	37,363	22,115
就應收賬款確認之撥備	2,503	13,770
已撥回金額	(2,038)	-
匯兌差額	100	1,478
於十二月三十一日	37,928	37,363

24. 應收賬款(續)

於二零零九年十二月三十一日，3,823,000港元(二零零八年：11,043,000港元)之應收賬款已逾期但無需作減值。相關的多個獨立客戶近期無拖欠記錄。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
直至3個月	2,830	11,043
3個月至6個月	912	-
6個月以上	81	-
	3,823	11,043

在二零零九年十二月三十一日後，本集團收到過期欠款分別直至3個月及3個月至6個月約1,600,000港元及600,000港元之現金還款。就過期結欠餘額，涉及多名與本集團有良好往績記錄之獨立客戶。管理層根據過往經驗，相信不必就該等結欠作減值撥備，因其信貸質素並無大變，且結欠仍被視作可全數收回。本集團概無持有該等結欠之任何從屬抵押品。

本集團應收賬款之賬面值全部以人民幣(「人民幣」)列值。

25. 其他應收款項、預付款項及按金

	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
其他應收款項	19,471	2,643	-	-
預付款項及按金(附註a)	68,781	36,097	331	326
	88,252	38,740	331	326

附註：

- (a) 於二零零九年十二月三十一日，本集團之預付款項及按金中包括就成立兩間附屬公司所支付之按金，金額約為1,136,000港元。於二零一零年，該等附屬公司之成立已經完成。
- (b) 除上文披露者外，其他應收款項、預付款項及按金均與日常業務過程中進行之商業交易有關。所涉及之交易均非上市規則所界定之須予披露、關連人士或關連交易。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

26. 按公平值記入收益表之金融資產

	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
債務證券，按公平值				
於香港境外上市	12,266	23,685	12,266	23,685
股本證券，按公平值				
於香港境外上市	30	87	-	-
上市證券之市值	12,296	23,772	12,266	23,685
上述金融資產之賬面值 之分類如下：				
持作買賣	12,296	23,772	12,266	23,685

上述投資指於上市債務及股本證券之投資，為本集團帶來藉股息收入及公平值收益獲得回報之機會。該等投資並無固定到期日或票息率。

上市證券之公平值乃以現時之買入價為基準。

27. 已抵押銀行存款及銀行及現金結存

於二零零九年十二月三十一日，本集團之已抵押銀行存款指抵押予銀行為數約284,000港元之存款，作為兩張授予本集團兩位執行董事之公司卡之抵押品。兩張公司卡之信用限額合共約為227,000港元。該等存款以人民幣為單位，按固定年利率2.25厘計息，因而面臨公平值利率風險。

於二零零九年十二月三十一日，本集團以人民幣列值並於中國存置之銀行及現金結餘為92,927,000港元（約人民幣81,802,000元）（二零零八年：69,656,000港元（約人民幣61,425,000元））。將人民幣兌換為外幣受中國《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》所管制。

28. 應付賬款及應付票據

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應付賬款(附註)	25,928	11,405
應付票據	-	6,464
	25,928	17,869

附註：

應付賬款(按收貨日期)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
0至90日	15,632	5,552
91至180日	959	265
181至365日	3,039	773
逾365日	6,298	4,815
	25,928	11,405

本集團應付賬款之賬面值乃按下列貨幣列值：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	69	69
人民幣	25,859	11,336
合計	25,928	11,405

29. 其他應付款項及應計費用

	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
其他應付款項及應計費用	24,508	18,366	2,780	2,997
已收按金	717	960	-	-
欠董事款項	-	214	-	-
	25,225	19,540	2,780	2,997

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30. 股本

	股份數目 千股	千港元
法定：		
每股面值0.1港元(二零零八年：0.1港元)之普通股		
於二零零八年及二零零九年十二月三十一日	16,000,000	1,600,000
已發行及繳足：		
每股面值0.1港元(二零零八年：0.1港元)之普通股		
於二零零八年及二零零九年十二月三十一日	7,324,281	732,428

31. 購股權

以權益結算之購股權計劃

於二零零四年五月二十八日，本公司股東批准採納新購股權計劃(「二零零四年購股權計劃」)。二零零四年購股權計劃將於二零一四年五月二十七日屆滿。

二零零四年購股權計劃

根據二零零四年購股權計劃，本公司董事可酌情按新計劃所規定之條款及條件向本集團各成員公司之行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士授予購股權。本公司董事會於授出有關購股權時有全權釐定任何特定行使價，惟須遵守上市規則有關購股權計劃之規定。

於二零零九年十二月三十一日，根據二零零四年購股權計劃，下列認購股份之購股權尚未獲行使：

	授出日期	每股行使價 港元	尚未行使 購股權數目	行使期間
僱員	二零零六年十二月二十七日	0.157	12,660,000	二零零八年六月二十七日至 二零一八年六月二十六日
	二零零六年十二月二十七日	0.157	12,660,000	二零零八年十二月二十七日至 二零一八年十二月二十六日
	二零零七年三月八日	0.722	5,000,000	二零零七年三月八日至 二零一五年三月七日
	二零零七年三月八日	0.722	5,000,000	二零零八年三月八日至 二零一五年三月七日
	二零零七年三月八日	0.722	5,000,000	二零零九年三月八日至 二零一五年三月七日
	二零零七年三月八日	0.722	5,000,000	二零一零年三月八日至 二零一五年三月七日
顧問	二零零七年四月三十日	1.230	240,000	二零零八年四月三十日至 二零一五年四月二十九日
	二零零八年四月二十九日	0.143	3,490,000	二零零九年四月二十九日至 二零一六年四月二十八日
	二零零九年四月三十日	0.100	7,000,000	二零一零年五月五日至 二零一七年五月四日
			56,050,000	

31. 購股權 (續)

二零零四年購股權計劃 (續)

	二零零九年		二零零八年	
	每股加權 平均行使價 (港元)	購股權數目	每股加權 平均行使價 (港元)	購股權數目
於一月一日	0.392	49,050,000	0.354	60,560,000
本年度已授出	0.100	7,000,000	0.143	3,490,000
本年度已行使	-	-	-	-
本年度已失效	-	-	0.180	(15,000,000)
於十二月三十一日	0.355	56,050,000	0.392	49,050,000

於二零零八年及二零零九年，並無購股權註銷。

年末尚未行使之購股權之加權平均剩餘合約年期為7.13年(二零零八年：8.10年)，而行使價介乎0.10港元至1.23港元(二零零八年：0.143港元至1.23港元)。於二零零九年，7,000,000份購股權於二零零九年四月三十日授出。該等購股權於有關日期之估計公平值約為556,000港元。於二零零八年，3,490,000份購股權於二零零八年四月二十九日授出。該等購股權於有關日期之估計公平值約為318,000港元。

該等公平價值乃使用柏力克－舒爾斯期權定價模式計算。代入模式之數值如下：

	授出之購股權	
	於二零零九年 四月三十日	於二零零八年 四月二十九日
加權平均股價	0.09 港元	0.14港元
加權平均行使價	0.100 港元	0.143港元
預期波幅	116.74%	86.56%
預期年期	8 年	4.5年
無風險利率	2.01%	2.37%
預期股息收益	0%	0%

預期波幅乃根據本公司股價於過往398個星期之歷史波幅而釐定。於此模式所使用之預期年期已根據管理層就不可轉讓性、行使限制及行為考慮因素之影響作出最佳估計而予以調整。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

32. 其他儲備

	本集團					總計 千港元
	股份溢價 千港元	以股份 為基準之 付款儲備 千港元	特別 資本儲備 千港元	外幣 換算儲備 千港元	法定 盈餘儲備 千港元	
於二零零八年一月一日	504,930	6,378	726,699	15,520	5,862	1,259,389
確認以股份為基準之付款	-	3,334	-	-	-	3,334
匯兌差額	-	-	-	15,787	-	15,787
轉撥至累計虧損	-	(638)	-	-	-	(638)
於二零零八年十二月三十一日	<u>504,930</u>	<u>9,074</u>	<u>726,699</u>	<u>31,307</u>	<u>5,862</u>	<u>1,277,872</u>
於二零零九年一月一日	504,930	9,074	726,699	31,307	5,862	1,277,872
確認以股份為基準之付款	-	1,498	-	-	-	1,498
匯兌差額	-	-	-	305	-	305
於二零零九年十二月三十一日	<u>504,930</u>	<u>10,572</u>	<u>726,699</u>	<u>31,612</u>	<u>5,862</u>	<u>1,279,675</u>

	本公司			總計 千港元
	股份溢價 千港元	以股份 為基準之 付款儲備 千港元	特別 資本儲備 千港元	
於二零零八年一月一日	504,930	6,378	726,699	1,238,007
確認以股份為基準之付款	-	3,334	-	3,334
轉撥至累計虧損	-	(638)	-	(638)
於二零零八年十二月三十一日	<u>504,930</u>	<u>9,074</u>	<u>726,699</u>	<u>1,240,703</u>
於二零零九年一月一日	504,930	9,074	726,699	1,240,703
確認以股份為基準之付款	-	1,498	-	1,498
於二零零九年十二月三十一日	<u>504,930</u>	<u>10,572</u>	<u>726,699</u>	<u>1,242,201</u>

儲備之性質及目的

(a) 股份溢價

根據香港《公司條例》第48B節，本公司股份溢價之資金可用於以繳足紅利股份形式支付向股東發行之未發行股份，或用於撇銷開辦費用或開支或發行本公司任何股份之佣金或折扣。

32. 其他儲備 (續)

儲備之性質及目的 (續)

(b) 以股份為基準之付款儲備

授予本公司僱員之實際或估計未行使購股權之公平價值乃根據財務報表附註3(s)就以股份為基準之付款所採納之會計政策確認。

(c) 特別資本儲備

特別資本儲備之應用受香港特區法院頒佈之法令所規管。根據二零零二年十一月二十日之高等法院令狀，當本公司仍屬上市公司時，有關結餘按《香港公司條例》第79C條(或其他任何法定改動或修訂)應被視為本公司之不可分派儲備，惟(1)本公司可自由動用該特別資本儲備作股份溢價賬可予動用之用途；及(2)特別資本儲備賬貸項金額可於生效日期後在發行新股收取代價或以可分配溢利作資本化時所導致已繳足股本或股份溢價之貸項金額的增加部份作相同幅度之削減。

(d) 外幣換算儲備

外幣換算儲備包含所有因換算海外業務財務報表產生之換算差額。該儲備按財務報表附註3(c)(iii)所載會計政策處理。

(e) 法定盈餘儲備

根據《中國公司法》及相關公司組織章程，本集團於中國成立之一間附屬公司(為外資企業)須將每年法定稅後利潤(彌補往年虧損後)之10%撥往法定盈餘儲備。當法定盈餘儲備累計額達公司註冊資本之50%時，可以選擇是否再次提取。經有關部門批准後，法定盈餘儲備可用於彌補公司往年虧損或增加公司資本。儲備基金不可以現金形式進行分派。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

33. 綜合現金流量表附註**收購一間附屬公司**

於截至二零零九年十二月三十一日止年度

於二零零九年九月七日，本集團實際控制祥生保險96%之股本，該公司在中國從事保險代理業務。

於收購當日所收購祥生保險之可識別資產及負債(包括無形資產)之公平值如下：

	千港元
所收購之資產淨值：	
固定資產	54
無形資產	475
應收賬款、其他應收款項、按金及預付款項	221
銀行及現金結存	3,021
應付賬款、其他應付款項及應計費用	(512)
	3,259
少數股東權益	(130)
一間附屬公司的公平值超過收購成本之金額	(581)
	2,548
收購代價	2,548
收購所產生之現金淨流入：	
收購之現金及現金等值物	3,021

收購代價2,548,000港元已作繳付，並計入二零零八年十二月三十一日之預付款項內。

自收購日期起至報告期末止之期間內，祥生保險為本集團之營業額及除稅前虧損之貢獻分別約9,198,000港元及約67,000港元。

倘若收購於二零零九年一月一日完成，則年內本集團之營業額應為483,303,000港元，而年內溢利則應為5,303,000港元。備考資產僅作說明用途，不一定表示若收購於二零零九年一月一日完成，則本集團可實現該等收入及業績，同時亦不應視之為對未來業績之預估。

34. 未決訟案

本集團正就於二零零九年九月所完成以120,000,000港元代價收購一中國酒店之事項向賣方、賣方之一名董事及本公司兩名前任董事提出法律訴訟。本集團正申索與該收購事項相關之成本及支出，截至申報日期，本案各方仍集中處理非正審事宜而仍未訂定審訊日期。

本公司現正對上述訴訟尋求法律意見。董事相信已於本集團財務報表中作出適當之撥備，且本集團對上述有關訴訟有著有效索賠／抗辯，並認為該等未決訴訟將不會對本集團造成重大影響。

35. 資本承擔

本集團於報告期末之資本承擔如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已訂約惟未撥備： 固定資產	-	226

36. 經營租約承擔

於二零零九年十二月三十一日，不可撤銷經營租約之未來最低租約付款之付款期如下：

	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	4,951	4,379	327	876
第二至第五年(包括首尾兩年)	13,034	13,377	-	324
五年後	42,509	45,640	-	-
	60,494	63,396	327	1,200

經營租約付款額為本集團就其若干寫字樓及廠房物業應付之租金。協商租期通常為一至二十年。租期內租金乃固定及不包括或然租金。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

37. 經營租賃安排

於二零零九年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租約之未來最低租約付款總額之付款期如下：

	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	60	914	-	-
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	60	-	-
	<u>60</u>	<u>974</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

38. 關連人士交易

(a) 除於財務報表其他地方披露之關連人士交易及往來結餘外，本集團於年內與其關連人士有下列交易：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
購貨對象：		
— 一間共同控制實體	-	1,764
— 關連公司(附註(i))	260	507
	<u>260</u>	<u>2,271</u>

附註：

- (i) 本公司之執行董事倪新光先生(「倪先生」)及王志明先生(「王先生」)分別擁有該等關連公司最終母公司60%及40%股權。
- (ii) 上述關連人士交易乃根據一般商業條款及條件進行，該等條款及條件亦適用於非關連第三方。

38. 關連人士交易(續)

(b) 於報告期末，下列關連人士之結餘包括：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應付關連公司之賬款(附註(i)及(iii))	(540)	(534)
其他應付關連公司款項(附註(ii)及(iii))	(1,831)	(1,828)

附註：

- (i) 上述款項乃屬貿易性質、無抵押、免息及按一般貿易條款償還。
- (ii) 其他應付款項主要包括關連公司代表本集團支付之開支。結欠款項均為無抵押、免息及無固定還款期。
- (iii) 倪先生及王先生分別擁有該等關連公司最終母公司60%及40%股權。

39. 報告期後事項

- (a) 於二零零九年十二月三十一日，本公司之附屬公司上海益璽廣告與廣東電視台(「廣東電視台」)簽訂獨家廣告代理權協議。廣東電視台向上海益璽廣告授出廣東電視台其衛星頻道廣告時段之廣告時段之獨立代理權，為期三年。報告期末後，上述交易已經完成，詳情請參閱本公司於二零一零年一月四日發出之本公司公告。
- (b) 報告期末後，本集團以562,000港元出售於本公司附屬公司上海益璽廣告之40%股本權益。

40. 財務報表之批准

財務報表於二零一零年四月二十六日由董事會批准及授權發表。

五年財務摘要

	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
業績					
營業額	469,123	298,296	680,228	92,430	23,090
下列人士應佔溢利／(虧損)：					
— 本公司擁有人	6,200	(165,508)	(385,289)	29,556	(16,572)
— 少數股東權益	(1,171)	(2,254)	(9,250)	2,647	(753)
資產與負債					
資產總值	380,119	371,349	524,290	309,384	67,289
負債總額	(53,300)	(54,524)	(59,442)	(56,001)	(65,528)
權益總額	326,819	316,825	464,848	253,383	1,761

持作重售物業

地點	租用年期	用途
九龍深水埗青山道155-181號、 元州街162-188號、 營盤街143-147號 及東沙島街162-164號 鴻裕大廈天悅廣場 地下A26號單位及二樓A室	中期租用	已被租出