



E2 - Capital  
GROUP

金滙投資(集團)有限公司

---

2007 年報

# 目錄

公司資料	2
董事局	3
主席報告	6
管理層討論及分析	8
董事會報告	14
企業管治報告書	24
核數師報告書	30
綜合收益表	32
綜合資產負債表	33
綜合權益變動表	35
綜合現金流量表	36
綜合財務報表附註	39
財務概要	127
重大物業之詳情	128

轉型為股東  
創造價值

## 董事局

執行董事：  
馮家彬先生  
(聯席行政主席)  
拿督黃森捷  
(聯席行政主席)

獨立非執行董事：  
ONGPIN Roberto V先生  
鍾楚義先生  
何君達先生  
許家驊醫生

## 審核委員會

何君達先生(主席)  
鍾楚義先生  
許家驊醫生

## 薪酬委員會

許家驊醫生(主席)  
何君達先生

## 提名委員會

許家驊醫生(主席)  
何君達先生

## 投資委員會

馮家彬先生  
拿督黃森捷

## 公司秘書

張仲威先生

## 合資格會計師

王添樂先生

## 律師

萬盛國際律師事務所  
胡關李羅律師行

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司

## 百慕達股份過戶登記處

Butterfield Corporate Services Limited  
65 Front Street,  
Hamilton,  
Bermuda

## 香港股份過戶登記處

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  
18樓1806至1807室

## 註冊辦事處

Canon's Court,  
22 Victoria Street,  
Hamilton HM12,  
Bermuda

## 香港主要營業地點

香港  
中環康樂廣場1號  
怡和大廈43樓  
4301-4309室

## 網址

[www.e2capital.com](http://www.e2capital.com)

## 股份代號

378

# 董事局



## 執行董事

**馮家彬先生**，現年六十二歲，自一九九五年六月二十八日起獲委任為本集團之主席，負責制定本集團之整體政策；並於二零零一年四月三日調任為本公司之聯席行政主席。馮先生亦為本公司之主要股東金滙國際(集團)有限公司之創辦人兼主席。

彼在金融、證券及期貨買賣及企業財務方面具有逾三十一年經驗。馮先生為國際會計師協會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。馮先生為越秀交通有限公司、利星行有限公司、利興發展有限公司、駿威汽車有限公司及三林環球有限公司之獨立非執行董事。彼亦參與本港及國內多個社會及慈善機構，並為香港公益金之籌募委員會成員、籌劃委員會核下多個委員會之聯席主席及成員。



**拿督黃森捷**，現年四十二歲，自二零零零年四月二十日起獲委任為本公司之行政總裁，並於二零零一年四月三日調任為聯席行政主席。拿督黃森捷為本公司之主要股東e2-Capital Inc.之受益人。

拿督黃森捷於會計、投資銀行及創業資本方面擁有逾十九年經驗。彼於加入本公司前，曾於多間著名國際投資銀行擔當要職。拿督黃森捷持有英國倫敦大學帝國學院工程學(一級榮譽)學士學位，亦為英國及威爾斯特許會計師公會之會員。拿督黃森捷目前為軟庫金滙資產管理有限公司之首席投資總監，軟庫金滙集團之主席、中國仁濟醫療集團有限公司之副主席、新確科技有限公司之執行主席。彼亦為CDC Software Corporation之董事兼審核委員會成員、中華網科技公司、資本策略投資有限公司及中國天化工集團有限公司之獨立非執行董事。

拿督黃森捷積極參與創業資本及社會公益事務。彼為香港玉山科技協會之副主席兼董事局成員、香港明天更好基金之理事會成員、香港公益金之一般捐款及特別籌款項目委員會副主席以及亞洲青年管弦樂團之董事局及執行委員會成員。

## 獨立非執行董事



**ONGPIN Roberto V.先生**，現年七十一歲，於二零零零年四月二十日獲委任為獨立非執行董事。彼於一九七九年至一九八六年期間出任菲律賓政府貿易及工業部部長，於一九六七年至一九七九年期間成為SGV & Co.之合夥人，在轉職政府部門前擔任SGV之主席及經營合夥人。Ongpin先生持有哈佛大學工商管理碩士學位，並以優異成績取得Ateneo de Manila University工商管理學學位，及成為執業會計師。現時，Ongpin先生為Philweb Corporation及ISM Communications Corporation(均為菲律賓上市公司)、Connectivity Unlimited Resource Enterprise, Inc. (CURE)、Eastern Telecommunications Philippines, Inc. (ETPI)、Developing Countries Investment Corp.及La Flor de la Isabela, Inc.之主席。彼亦為SCMP集團有限公司之副主席，American Orient Capital Partners Limited之董事及香格里拉(亞洲)有限公司之非執行董事。

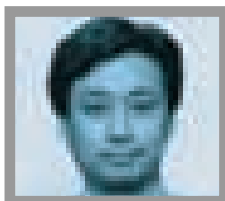


**鍾楚義先生**，現年四十七歲，於二零零一年三月九日獲委任為獨立非執行董事。鍾先生畢業於英國倫敦大學法律系，擁有執業律師資格。鍾先生為電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)之執行董事，專責電訊盈科集團的收購及合併活動事宜。鍾先生亦為盈科保險集團有限公司之執行董事、資本策略投資有限公司之非執行主席及董事及香港建設(控股)有限公司之獨立非執行董事。

## 董事局



**何君達先生**，現年四十三歲，於二零零四年九月三十日獲委任為獨立非執行董事。彼為一名執業會計師，並為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。何先生於會計及審核方面擁有豐富經驗。彼亦是新銀集團有限公司之獨立非執行董事。



**許家驊醫生**，*太平紳士*，現年四十四歲，於二零零四年九月三十日獲委任為獨立非執行董事。彼持有香港大學所頒授之內科及外科醫學士學位，並持有愛爾蘭皇家醫學院兒科文憑及格拉斯哥皇家醫學院兒科文憑。許醫生為英國皇家內科醫學院院士、香港醫學專科學院院士(兒科專科)及香港兒科醫學院院士。許醫生自一九八七年起已成為香港執業註冊醫生，並自二零零一年起註冊成為兒科專科醫生。許醫生持有執業財務分析員之資格，並獲Universitas 21 Global頒授工商管理碩士學位。許醫生為權智有限公司之企業投資部主管，及華富嘉洛融資控股有限公司之企業市場推廣部董事。許醫生為康健國際控股有限公司及香港體檢及醫學診斷控股有限公司之執行董事。彼為確思醫藥投資控股有限公司之副主席兼執行董事。彼亦為時富金融服務集團有限公司、新確科技有限公司及永保時國際(控股)有限公司之獨立非執行董事。

吾等欣然提呈金滙投資(集團)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報。於報告期內，吾等在將本公司轉型為綜合投資機構，以及鞏固吾等「為股東創造價值」之信念，已取得進一步進展。

## 商業原則

儘管能源價格高企及全球經濟不明朗，吾等透過綜合投資組合之均衡及平穩增長，為吾等之股東取得一致及持續之回報。在現時充滿挑戰及不斷轉變之環境中，吾等繼續集中於具有良好增長潛力並提供具吸引力回報之已確定地域市場之重點投資上。

## 業務回顧

年內，吾等繼續集中於吾等「為股東創造價值」之信念，並為成為綜合投資機構及亞太區地區金融服務集團而努力。在評估吾等現時及潛在之投資時，吾等確保吾等之投資基礎設施將為股東帶來持續之經濟利益。在精簡本集團經營架構之過程中，本集團直接向主要經營單位爭取資源，以進一步提高問責及經營責任。

就財務實力及資源管理而言，本集團透過審慎管理及選擇性投資，繼續致力提升股東財富。本集團已動用大部分財務資源把握策略投資良機，但仍然維持充裕之現金及銀行結餘以把握新投資機會，於二零零七年十二月三十一日，現金及銀行結餘為182,000,000港元(二零零六年：153,000,000港元)。一如去年，本公司於二零零七年並無任何借款。

作為聯席主席，吾等欣然報告，各主要業務單位在其行業中之品牌均獲市場所推崇，特別是金融服務及地產行業。軟庫金滙集團(「軟庫金滙」)及金滙地產發展有限公司(「金滙地產」)已分別獲金融界及置業人士確認為心目中的優質品牌。本集團之自營資產管理部門Winslow Asset Management Limited(「Winslow」)屬有限責任夥伴類別之投資公司，於二零零七年十二月組合達17,500,000美元，於期內表現令人滿意。該投資部門於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得經營溢利58,800,000港元(二零零六年同期則為90,900,000港元)，為本集團之溢利作出貢獻。全球投資環境於去年末季惡化，而二零零七年十二月之市場動盪及時提醒吾等，金融市場環環相扣，本身亦極不穩定。於此充滿挑戰之環境，吾等的投資隊伍於管理投資組合時採取審慎立場，並繼續致力於在亞太地區物色股票及甄選合適之投資機會。事實上，吾等在管理自營投資組合時採納了較保守之策略並致力於估值低但具上升潛力之股票。於評估吾等現有及潛在之投資項目時，吾等確認，吾等之基礎投資設備將為股東帶來持續經濟價值。



# 主席 報告

## 展望

鑑於市場不斷波動及美國經濟惡化，投資環境依然不甚明朗。關於美國信貸危機對全球經濟及金融市場會發生何等影響尚不明朗，吾等預計於二零零八年將繼續大幅波動。因此，吾等將繼續採納明智策略管理本集團之投資活動以盡量擴潤回報並抵銷風險後之回報。

## 財務回顧

於二零零七年十二月三十一日，本集團之速動比率維持於1.1倍，而於二零零六年十二月三十一日之比率則為2.81倍。此比率乃根據銀行結餘及現金、短期持作銷售投資及以公平值列入損益賬之金融資產以及貿易及其他應收賬款總額除以流動負債總額計算。由於從銷售投資證券所得之現金進一步投資在本集團業務上，於分派二零零六年末期股息20,000,000港元及二零零七年年中期股息20,000,000港元後，本集團於二零零七年十二月三十一日之銀行結餘及現金仍然保持充裕，達182,000,000港元（二零零六年十二月三十一日：153,000,000港元），而本公司仍維持無債務狀況，其於二零零七年十二月三十一日之銀行結餘及現金為109,000,000港元（二零零六年十二月三十一日：89,000,000港元）。

二零零七年十二月三十一日之綜合股東股權及每股有形資產淨值分別維持於585,000,000港元及1.46港元（二零零六年十二月三十一日：分別為575,000,000港元及1.44港元），是由於截至二零零七年十二月三十一日止年度之保留盈利，以及分別調整用作分派二零零六年末期股息20,000,000港元及二零零七年年中期股息20,000,000港元之結果。

## 業務回顧

### 金融服務

#### 香港／中國

香港及中國證券市場於二零零七年一直交投暢旺，預期公司溢利於二零零七年將隨之持續增長。本集團香港／中國部門所涵蓋之投資產品範圍甚廣，構成其於截至二零零七年十二月三十一日止年度之主要盈利來源。零售及機構投資者均活躍入市，本集團收入之大幅增長即為實證。結果，香港／中國部門、軟庫金匯及其附屬公司，於截至二零零七年八月三十一日止八個月期間錄得除稅前溢利34,200,000港元（二零零六年全年：17,000,000港元）。於二零零七年六月十二日，SBI E2-Capital Asia Securities Group Limited（作為賣方）與獨立第三方（作為買方），就以總代價76,760,000港元出售軟庫金匯亞洲證券有限公司及其有關附屬公司之全部已發行股本訂立有條件協議。實行該項出售乃為本集團之其他業務擴展提供現金流，而出售已於二零零七年九月十二日完成。

本集團之研究隊伍於期內進一步擴大，研究範圍更擴闊至中國相關股份及中小型企業。吾等將繼續保持研究產品之質素，特別是軟庫金匯投資服務有限公司於二零零三年至二零零七年一直獲《亞元雜誌》評選為香港一最佳本地證券行。

## 新加坡

SBI E2-Capital Asia Securities Pte Ltd (「SECAS」)於二零零七年錄得3,000,000坡元純利之佳績，較二零零六年之278,000坡元上升979%。此乃由於總收入由二零零六年之4,100,000坡元上升105%至二零零七年之8,400,000坡元。SECAS於二零零七年取得四份二級市場配售委託，擔任三間新交所上市公司(即九天化工、四合成及亞洲環保)之配售代理以籌集二級市場資金。此外，於二零零七年，SECAS還參與四項首次公開發售，其中擔任包銷商及配售代理及擔任一項首次公開發售之聯席牽頭經辦人。

SECAS將繼續協助優質高增長之中型公司在新加坡證券交易所及凱利板進行首次公開發售。該等公司主要於建築業、旅遊及休閒相關行業以及石油及天然氣行業營運。

於二零零八年二月四日，本公司之全資附屬公司Goodwill Investment (BVI) Limited (「Goodwill Investment BVI」)與Glory High Holdings Limited (「Glory High」，為Goodwill International (Holdings) Limited及E2-Capital Inc.之合營公司)訂立一份協議，據此，Goodwill Investment BVI已有條件地同意出售而Glory High已有條件地同意以42,000,000港元之代價收購SBI E2-Capital Asia Holdings Pte Ltd之40%股權。SECAS乃SBI E2-Capital Asia Holdings Pte Ltd之全資附屬公司。

## 基金中之基金

鑑於股票市場波動不定且伴隨市場不明朗因素日增，吾等已於二零零七年下半年採取較為謹慎之投資方法，因此收益與去年相比略低。本集團之自營資產管理部門Winslow Asset Management Limited (「Winslow」)屬有限責任夥伴類別之投資公司，投資於有潛力之對沖基金及風險基金，於二零零七年十二月組合達17,500,000美元，於期內表現令人滿意。該投資部門於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得經營溢利58,800,000港元(二零零六年同期則為90,900,000港元)，為本集團之溢利作出貢獻。全球投資環境於去年末季惡化，而二零零七年十二月之市場動盪及時提醒吾等，金融市場環環相扣，本身亦極不穩定。於此充滿挑戰之環境，吾等的投資隊伍於管理投資組合時採取審慎立場，並繼續致力於在亞太地區物色股票及甄選合適之投資機會。

## 工業

本集團透過祥華號染料有限公司及Lancerwide Company Limited經營之工業業務表現穩定，於期內之營業額為16,000,000港元(二零零六年：17,700,000港元)。由於物價上漲及營運開支上升，染料業務於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得除稅前虧損4,900,000港元(二零零六年：2,500,000港元)。預期染料貿易於來年仍充滿挑戰。

於二零零八年二月二十二日，Goodwill Investment BVI與Wealth Honor International Limited簽立有條件買賣協議，據此，Goodwill Investment BVI已有條件地同意出售(其中包括)本公司於祥華號染料有限公司及Lancerwide Company Limited之所有權益。

## 物業

期內，本集團之物業部門金滙地產發展有限公司(「金滙地產」)活躍於中港兩地。

金滙地產於去年已收購兩個住宅地盤供重新發展，即九龍塘嘉林邊道21號以及嘉林邊道23及25號大部份權益。該兩個地盤位於傳統豪宅地段，區內名校林立。地盤面積分別為11,935平方呎及10,230平方呎，可重新發展為中密度豪華住宅樓宇。於二零零八年二月，金滙地產已成功收購嘉林邊道23及25號之全部權益，預期嘉林邊道重新發展項目將於二零零八年中動工。

金滙地產欲將一個位處元朗鄰近御翠園之地盤發展為低密度豪華別墅，即為御翠園第二期。本集團現正就規劃及建築設計提出申請。

本集團正在發展位於上海由本集團持有13.35%權益之天馬項目，其中包括260間豪華別墅、一個27洞高爾夫球場及中國上海市佘山國家旅遊度假區附近之鄉村俱樂部。高爾夫球場及鄉村俱樂部已全面運作，並為該項目帶來正面貢獻。該項目多年榮獲多份雜誌(包括《中國高爾夫雜誌》及《高球文摘》)選為中國最佳高爾夫球俱樂部之一。此外，別墅及俱樂部會籍之銷售亦取得顯著增長。包括128間別墅之新一期發展工程業已展開，預售已於二零零七年初開始並取得驕人業績。

於二零零八年二月四日，Goodwill Investment BVI已與Goodwill International (Holdings) Limited訂立一份協議，據此，Goodwill Investment BVI已有條件地同意出售而Goodwill International (Holdings) Limited有條件地同意以50,000,000港元代價收購Sinojet Properties Limited(持有天馬項目之13.35%實際權益)之全部已發行股本。

由於經濟持續增長及住宅地盤及單位供應有限，預期香港物業市場將更趨活躍。本集團將參與盈利能力及回報較佳之大型新項目。為把握更多商機，金滙地產積極於中港兩地尋求擴充其土地儲備之機會。

## 社區關係

於二零零七年，金匯投資集團繼續以軟庫金匯品牌積極參與社區服務。吾等已與高誠資本合作開展「Shares for Care」公開招股項目（二零零七年三月二十三日至四月十四日），該項目讓香港癌病基金直接受益。

吾等繼續贊助2007年度外展訓練年度晚宴，幫助人們發現及發展潛力，借此關愛自己、關愛他人、關愛身邊之世界。金匯投資集團亦首次贊助二零零七年領導人才培育日（香港領導人才培育）（二零零七年七月三十日）。

金匯投資集團之營商理念為成為一名受尊重之僱主及堅定之社區分子，回饋吾等生活之社會。

## 流動資金及財務資源

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金、短期持作銷售投資及以公平值列入損益賬之金融資產合共242,000,000港元（二零零六年十二月三十一日：234,000,000港元）。在借款總額175,000,000港元（二零零六年十二月三十一日：175,000,000港元）中，約99%作為於香港之租賃土地及待發展物業作抵押之貸款，而餘額則為以應收按揭貸款抵押之貸款。在該等借款中，174,000,000港元須於一年內償還。

本集團之資金流動狀況維持良好，於二零零七年十二月三十一日之速動比率為1.1倍，而於二零零六年十二月三十一日之速動比率則為2.81倍。此比率乃根據銀行結餘及現金、短期持作銷售投資及以公平值列入損益賬之金融資產以及貿易及其他應收賬款總額除以流動負債計算。於二零零七年十二月三十一日之長期資本負債比率為0.2%（以長期債務除以股東資金計算），而二零零六年十二月三十一日之長期資本負債比率則為30.18%。

以本集團之庫存現金及有價證券及可動用銀行融資，本集團之流動資金狀況仍然強勁，且有足夠財務資源應付各項現有承擔及營運資金所需。

本公司就集團內公司之銀行融資提供公司擔保，詳情見「或然負債」一節。

## 本集團之資本架構

本集團之資產與負債主要以港元為貨幣單位。在盡力提升其可投資資金回報之同時，本集團於外國業務作出若干投資，外國業務之資產淨值須承受外幣換算風險。

本集團所有借款均以港元為單位，並以浮動利率計息。由於本集團大部份借款之還款年期均與各個進行中之項目之發展年期相配合，故其所面對之利率波動風險有限。

## 本集團之組成在期內出現之變動

本集團之組成於期內並無出現任何重大變動。

## 僱員數目及薪金、薪金政策、花紅、購股權計劃及培訓計劃

於二零零七年十二月三十一日，本集團及共同控制實體，分別僱用26名及29名全職僱員。本集團為客戶服務及客戶支援與一般職員設立不同薪金計劃。客戶服務職員之薪金以盈利目標為基準，主要由薪金及／或佣金組成。客戶支援及一般職員可獲年終酌情花紅，惟須視乎其個人表現及／或本公司業績而定。僱員成本(不包括董事薪金及主要管理人員報酬)於截至二零零七年十二月三十一日止期間合共約為66,000,000港元。本集團確保其向僱員支付之薪金維持競爭力，而僱員可在本集團之薪金及花紅制度之一般架構內獲取應得之報酬。

## 本集團資產之抵押詳情

於二零零七年十二月三十一日，總值約346,000,000港元之預付租金、待發展物業及銀行存款已抵押，以取得本集團公司獲批授178,000,000港元之銀行融資。

## 或然負債

於二零零七年十二月三十一日，已向財務機構就聯營公司之營運資金融資以及獨立第三方之借貸融資提供公司擔保。於二零零七年十二月三十一日，該等公司／各方動用之融資金額合共132,200,000港元(二零零六年十二月三十一日：131,800,000港元)。

此外，本集團已就其聯合控制實體之若干附屬公司之銀行融資向一間銀行提供擔保143,000,000港元。本年度，該等附屬公司已由聯合控制實體出售，成為本集團之獨立第三方。故此，該擔保歸類為就獨立第三方提供之擔保。獨立第三方並無動用該等融資。

## 匯率波動風險及有關對沖安排

於二零零七年十二月三十一日，本集團資產及負債主要以港元計算。在盡力提升其可投資資金回報之同時，本集團於外國業務作出若干投資，外國業務之資產淨值須承受外幣換算風險。

## 展望

投資環境於二零零八年變得更為波動，並有更多徵象指出美國經濟惡化。投資者信心已因美國信貸危機而動搖，該危機引致信貸市場承受沉重壓力並對全球經濟及金融市場造成不利之影響。處於如此疲弱之市場環境下，吾等將繼續採納審慎策略管理本集團之投資。

董事謹此提呈截至二零零七年十二月三十一日止年度的年報及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為一間投資控股有限公司，從事公司管理服務。其主要附屬公司及聯營公司之業務分別載於綜合財務報表附註48及23。

## 業績及分派

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的業績載於第32頁之綜合收益表。

本年度已派發予股東的中期股息，每股5港仙，合共20,032,000港元。董事不建議派付末期股息。

## 投資物業

於二零零七年十二月三十一日，本集團的投資物業經一間獨立專業估值師行按公開市值基準重估為1,823,000港元。

本集團於年內投資物業之上述及其他變動詳情載於綜合財務報表附註18。

## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內變動之詳情載於綜合財務報表附註17。

## 股本

本公司股本於年內變動之詳情載於綜合財務報表附註35。



# 董事會 報告

## 本公司可供分派儲備

於二零零七年十二月三十一日，本公司可向股東分派的儲備如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
其他儲備	2,184	2,184
保留溢利	196,277	293,182
	<u>198,461</u>	<u>295,366</u>

## 董事

於年內及截至本報告日期，本公司之董事如下：

### 執行董事：

馮家彬先生

拿督黃森捷

### 獨立非執行董事：

Ongpin Roberto V.先生

鍾楚義先生

何君達先生

許家驊醫生

所有獨立非執行董事均與本公司訂立合約，期限為兩年，並按照本公司之公司細則，於股東週年大會上退任或膺選連任。

本公司已接獲全體獨立非執行董事的年度獨立確認書，並認為獨立非執行董事乃獨立於本公司。

除上文披露者外，擬於即將舉行的股東週年大會上膺選連任的董事，概無與本集團訂立不可於一年內由本集團終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之任何服務合約。

## 董事及高級管理層之履歷

本公司董事之履歷詳情載於年報第3至第5頁。

## 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零七年十二月三十一日，董事及本公司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XV部第7及第8分部及上市規則中上市發行人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及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等規定彼等被當戶或視為擁有之權益及淡倉)；及根據證券及期貨條例第352條規定須載入本公司備存之登記冊之權益及淡倉如下：

### (i) 好倉

本公司每股面值1港元之普通股

董事姓名	實益擁有人	股份數目		總計	佔本公司 已發行股本 之百分比
		由受控制 公司持有	其他權益		
馮家彬先生	5,943,197	1,862,303 (附註1)	—	7,805,500	1.95%
拿督黃森捷	—	—	110,000 (附註2)	110,000	0.03%

# 董事會 報告

## (ii) 於相聯法團之權益

聯營公司名稱	董事姓名	實益擁有人	股份數目	佔聯營公司
			由受控制 人士持有	已發行股本之 百分比
SBI E2-Capital Limited	拿督黃森捷	8 (附註3)	—	2%
SBI E2-Capital Asia Securities Group Limited	拿督黃森捷	1,345,368 (附註4)	—	2.254%
Boxmore Limited	馮家彬先生	—	2,000 (附註5)	20%

附註：

- (1) 馮家彬先生於寶興有限公司擁有實益權益，於二零零七年十二月三十一日，該公司於本公司1,862,303股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約0.47%。
- (2) 拿督黃森捷於e2-Capital Inc.擁有實益權益，於二零零七年十二月三十一日，該公司於本公司110,000股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約0.03%。
- (3) 拿督黃森捷持有SBI E2-Capital Limited 8股股份，相當於其已發行股本約2%。
- (4) 拿督黃森捷持有SBI E2-Capital Asia Securities Group Limited 1,345,368股股份，相當於其已發行股本約2.24%。
- (5) 馮家彬先生之配偶實益擁有Boxmore Limited 2,000股股份權益，相當於其已發行股本約20%。
- (6) 金滙國際(集團)有限公司及馮家彬先生、e2-Capital Inc.及拿督黃森捷已根據證券及期貨條例規定就彼等根據購股協議出售本公司股份提交通知。因此，上文並無列出彼等於購股協議下涉及之本公司股份權益。購股協議於二零零七年十二月三十一日尚未完成，並須待購股協議所述之若干先決條件達成後方告完成。

除上文所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，董事或本公司行政總裁概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第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XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉；或根據證券及期貨條例第352條規定須載入本公司備存之登記冊之權益及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

## 購股權

本公司購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註36。

自採納購股權計劃以來，並無授出或行使任何購股權。

## 購買股份或債券之安排

於本年度內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無作為任何安排下之一方，而令本公司董事可透過收購本公司或其他任何法人實體的股份或債券而獲益。

## 董事於重大合約之權益

於年內，拿督黃森捷已向SBI E2-Capital Limited借出5,000,000港元，用於SBI E2向銀行提供78,000,000港元作為授予獨立第三方銀行信貸的金融擔保。採用載於附註24的比例合併法，本集團佔5,000,000港元的49%。交易詳情載於綜合財務報表附註46(vii)。

此外，SBI E2將其附屬公司SBI E2-Capital Asia Securities Group Limited 2.24%的權益給予拿督黃森捷，作為不計代價花紅。有關交易之詳情載於綜合財務報表附註46(viii)。

除上文披露者外，本公司董事概無於年終或年內任何時間在本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司訂立的其他重大合約中直接或間接擁有重大權益。

## 主要股東

於二零零七年十二月三十一日，據董事及本公司行政總裁所知，下列人士擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露於股份及相關股份之權益或淡倉，或直接或間接於附有權利可在任何情況下於本公司股東大會上投票之任何類別股本（包括關於該股本之任何購股權）面值中擁有10%或以上之權益。

### (1) 好倉

#### 本公司每股面值1港元之普通股

股東名稱	身份	持有之 普通股數目	佔本公司已發行 股本之百分比
Right Precious Limited (「RPL」) (附註2)	實益擁有人	288,455,917	72.00
中信國際資產管理有限公司 (「CIAM」) (附註3)	由受控公司持有	288,455,917	72.00
中信國際金融控股有限公司 (「CIFH」) (附註3)	由受控公司持有	288,455,917	72.00
中國中信集團公司 (附註3)	由受控公司持有	288,455,917	72.00

附註：

- (1) 金滙國際(集團)有限公司及馮家彬先生、e2-Capital Inc.及拿督黃森捷、Newmark Capital Corporation Limited、Newmark Capital Holdings Limited及Ng Poh Meng先生已根據證券及期貨條例規定就彼等根據購股協議及其他購買協議出售本公司股份提交通知。因此，上文並無列出彼等於購股協議及其他購買協議下涉及之本公司股份權益。購股協議及其他購買協議於二零零七年十二月三十一日尚未完成，並須待購股協議所述之若干先決條件達成後方告完成。
- (2) RPL就向金滙國際(集團)有限公司、e2-Capital Inc.、拿督黃森捷、Newmark Capital Corporation Limited、樂派澳門離岸商業服務有限公司、梁永承先生及一名香港居民收購本公司股份而訂立購股協議及其他購買協議。購股協議及其他購買協議於二零零七年十二月三十一日尚未完成，並須待本公司於二零零七年十二月六日及二零零八年二月二十二日之公佈所述之若干先決條件達成後方告完成。
- (3) RPL為CIAM之全資附屬公司，而CIFH持有CIAM之40%權益。CIFH為中國中信集團公司擁有55%權益之附屬公司。

於二零零七年十二月三十一日：

- (a) 董事概無於自二零零六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來本集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益；
- (b) 除SBI E2 Asia出售協議及Sinojet出售協議外，董事概無於由本集團任何成員公司訂立而於二零零七年十二月三十一日仍然存續，且對本集團業務而言屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 薪酬政策

本集團僱員的薪酬政策乃按僱員之功績、資歷和能力制定。

本公司董事之酬金由薪酬委員會經考慮本集團之經營業績、其個人表現及與市場統計數據比較後決定。

## 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無有關本公司須按比例向現有股東發售新股份之優先購買權之規定。

## 關連交易

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）構成關連交易之交易，並須根據上市規則之規定予以披露之交易。

## 根據上市規則作出披露

於二零零七年十二月三十一日，本集團向其聯營公司（定義見上市規則）SECAS提供之財政資助及擔保總額已超逾上市規則規定之8%相關百分比率。根據上市規則第13.22條，SECAS於二零零七年十二月三十一日之備考合併資產負債表，以及本集團於當中應佔之權益載列如下：

	聯營公司之 資產負債表	本集團之 應佔權益
	千港元	千港元
非流動資產	2,523	1,729
流動資產	176,806	121,196
流動負債	(74,943)	(51,371)
流動資產淨值	101,863	69,825
總資產減流動負債	104,386	71,554
非流動負債	—	—
資產淨值	104,386	71,554
已發行股本	83,534	
儲備	20,852	
資本及儲備	104,386	

## 遵守上市規則企業管治常規守則

本公司之董事概不知悉有任何資料將合理顯示，本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度整個年度內任何時間並無遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」），惟守則條文第A.2.1條規定主席及行政總裁之角色應分開及不應由同一個別人士擔任則除外。然而，由於董事局由兩名執行董事並同時為聯席行政主席聯合管理，集中於一名個別人士所產生之問題並不存在。本公司已審閱其內部監控制度之有效性，審閱範圍包括財務、營運、合規以及風險管理功能等所有重大方面。審閱結果已向審核委員會呈報，而除建議進一步加強若干方面之監控外，並無發現任何重大問題。

本公司致力建立良好之企業管治慣例及程序。本公司之企業管治原則著重優秀之董事局、良好之內部監控、透明度及向所有股東問責。

## 足夠公眾持股量

本公司於截至二零零七年十二月三十一日止整個年度，一直維持足夠之公眾持股量。

## 捐款

本集團於年內作出為數80,000港元之慈善捐款。

## 結算日後事項

根據本公司於二零零七年十二月六日之公佈所載（「公佈」），於二零零七年十一月二十九日，本公司若干股東與一名獨立第三方RPL訂立購股協議（「購股協議」），出售彼等於本公司股本中為每股面值1港元之288,455,917股普通股（為本公司現時已發行股本之72%）之合共權益。

購股協議之完成乃有待（其中包括）完成將由本公司（作為賣方）與其他方（作為買方）訂立有關出售本公司之聯營公司SBI E2-Capital Asia Holdings Pte Limited、本公司若干附屬公司及本集團之資產之買賣協議，有關詳情載列於公佈。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合業績。



# 董事會 報告

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所(過往三年一直擔任本公司核數師)於年內退任。德勤•關黃陳方會計師行獲委任為本公司核數師。將於股東週年大會上遞交決議案以重新聘任德勤•關黃陳方會計師行。

董事局代表

聯席行政主席

馮家彬先生

聯席行政主席

拿督黃森捷

二零零八年二月二十日

本公司致力維持高水平之良好企業管治慣例及程序。本公司之企業管治原則著重優秀之董事局、良好之內部監控、透明度、獨立性及向所有股東問責。

載於香港聯合交易所有限公司（「SEHK」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治常規守則（「企業管治守則」），於截至二零零七年十二月三十一日止年度整個年度內，除另有說明董事局認為不適合遵守者外，本集團已應用企業管治守則之守則條文原則並遵守該等條文。

本公司定期審閱其企業管治慣例，以確保該等慣例繼續符合企業管治守則之規定。本公司採納之主要企業管治原則及慣例概述如下：

## 董事局之組成及慣例

董事局透過領導及監控本集團之業務，帶領本公司邁向成功之道。

董事局由兩名執行董事（彼等亦為本公司之聯席行政主席）及四名獨立非執行董事組成。在兩名聯席行政主席領導下，董事局負責審批及監察本集團之整體策略及政策、批准年度預算及業務計劃、評估本集團之表現以及監督管理層。主席確保董事局有效運作並履行其職責。所有董事（包括獨立非執行董事）在本公司所有主要及重大事宜上均經諮詢。在公司秘書協助下，主席務求確保所有董事均獲適當簡報各項於董事局會議上提出之事宜並及時獲得足夠與可靠之資料。董事局認為，鑑於其運作規模，毋須委任行政總裁，而本集團之日常營運則交由管理層、部門主管及多個委員會負責。

根據上市規則，每家上市發行人必須最少擁有一名獨立非執行董事，而其中至少一名須具備適當專業資格，或具備適當之會計或相關財務管理專長。獨立非執行董事之數目已超逾上市規則之最低要求及董事局成員總數三分之一。此外，超過一名獨立非執行董事具備會計或相關財務管理專長的適當專業資格。

各獨立非執行董事已根據上市規則之規定提交年度獨立性確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載之獨立性指引，並根據該指引之條款屬獨立人士。本公司將定期檢討董事局之組成，確保其在滿足本公司業務所需之專長、技能及經驗方面達致平衡。董事之履歷詳情載於第3至第5頁。

# 企業管治 報告書

所有獨立非執行董事均與本公司訂有特定年期為兩年之合約，惟須根據本公司之公司細則及企業管治守則於本公司之股東大會上輪值告退及得到股東批准。

董事局預定每年召開季度會議，並在有需要時召開更多會議。於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度，共舉行二十次董事局會議。二零零七年個別董事出席董事局會議之出席率概述如下：

董事	出席／舉行之會議 董事局
<b>執行董事</b>	
馮家彬先生	20/20
拿督黃森捷	20/20
<b>獨立非執行董事</b>	
Ongpin Roberto V. 先生	1/20
鍾楚義先生	1/20
許家驊醫生	2/20
何君達先生	3/20

公司秘書保存本公司之董事局會議記錄，以供董事查閱。董事局已為本集團之董事及高級職員投購適當保險，透過彌償彼等因公司活動而產生之責任，以保障彼等因本集團業務而承擔之風險。投保範圍乃每年作出審閱。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」），作為其董事進行證券交易之操守守則。根據向本公司所有董事特別作出查詢，各董事於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，一直遵守標準守則所載之規定標準。

## 董事就財務報表承擔之責任

董事確認須就編製本集團財務報表承擔責任。財務部受本公司之合資格會計師監督，而在該部門協助下，董事確保本集團財務報表之編製符合有關法定要求及適用之會計準則。董事亦確保適時刊發本集團之財務報表。

本公司核數師就財務報表作出申報之責任聲明載於第30頁之核數師報告書內。

## 審核委員會

本公司已參考香港會計師公會刊發之「成立審核委員會指引」成立審核委員會。審核委員會之職權範圍與企業管治守則有關部分所載之條文一致，亦可於本公司網站內查閱。

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成。委員會主席何君達先生擁有專業會計資格，於會計及財務事宜上擁有豐富經驗。事實上，委員會所有成員均於會計及/或財務方面擁有豐富之專業經驗。概無審核委員會成員為本公司現任核數公司之前合夥人。

審核委員會之主要責任包括審閱及監察本集團之財務申報制度、財務報表及內部監控程序。委員會亦擔任董事局與本公司核數師在集團審核範圍事宜內之重要橋樑。於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度，委員會共舉行三次會議。二零零七年個別獨立非執行董事出席審核委員會會議之出席率概述如下。

### 審核委員會成員

### 出席／舉行之會議

何君達先生(主席)	3/3
鍾楚義先生	2/3
許家驊醫生	3/3

會議紀錄由公司秘書擬備，於會議後一段合理時間內發送給各審核委員會委員。審核委員會之完整會議記錄應由公司秘書(為正式委任之會議秘書)保存。

本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告以及截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報已由審核委員會審閱，並建議董事會批准。

## 薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，以確保在制訂董事薪酬之政策上有正式及透明之程序。委員會由兩名獨立非執行董事組成，許家驊醫生為委員會主席。於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度，委員會共舉行一次會議。二零零七年個別獨立非執行董事出席薪酬委員會會議之出席率概述如下。

薪酬委員會成員	出席／舉行之會議
許家驊醫生(主席)	1/1
何君達先生	1/1

薪酬委員會之職權範圍與企業管治守則有關部分所載之條文一致。薪酬委員會之職權範圍可於本公司網站內查閱。概無董事參與釐定其本身之薪酬。

## 投資委員會

成立投資委員會是為確保在計劃及批准本集團之投資時有正式及透明之程序。委員會由兩名執行董事組成，分別為拿督黃森捷及馮家彬先生。投資委員會按特別基準召開會議，以審閱及批准本集團將承擔之不同投資計劃。

## 提名委員會

本公司已成立提名委員會，以確保在委任、重選及罷免董事之事宜上有公平及透明之程序。委員會由兩名獨立非執行董事組成，分別為許家驊醫生及何君達先生，而許家驊醫生為委員會主席。

提名委員會成立時擬訂之書面職權範圍包括物色符合資格成為董事局成員之個別人士、就挑選獲提名擔任董事之個別人士作出選擇或向董事局提出建議、評估獨立非執行董事之獨立性，以及就委任或重新委任董事與董事繼任計劃之有關事宜提出建議。

## 內部監控

董事局對維持本集團良好而有效之內部監控及風險管理制度負有最終責任。本集團之內部監控及風險管理制度包括明確之管理架構及其相關權限與全面政策及準則。

本集團已設定程序，協助達致業務目標、保障資產以防未經授權使用或處置、確保適當保存會計記錄以提供可靠之財務資料供內部使用或發表，並確保遵守相關法例及規例。該等程序對防止重大錯誤、損失或詐騙提供合理但並非絕對之保障。

各業務及營運單位之責任範圍均有明確區分，以確保有效之制衡。重大事宜之決策特別留待董事局作出，而本集團一般營運決策則由管理層作出。重大事宜包括該等影響本集團之策略性政策、資金決策及主要投資以及與本集團營運有關之承擔之事宜。重大事宜一般以書面決議案方式處理，以便全體董事(包括獨立非執行董事)在知悉有關事宜並發表意見(尚適當)後，方批准該事宜。成立投資委員會是為確保在策劃及審批本集團之投資時有正式及透明之程序。投資委員會按特別基準召開會議，以審閱及批准本集團將承擔之不同投資計劃或產品，以及監察及評估投資計劃之風險，以確保與本集團之投資策略一致。

董事局已採納內部控制指引以加強本集團之內部監控及風險管理系統。根據內部控制指引，內部監控的主要方面已獲確認，而書面列明之指引及程序亦提供以協助管理層進行控制工作。各業務單位就特定之營運環境亦有其營運政策及程序。

# 企業管治 報告書

有關處理及對外發放股價敏感資料之程序及內部監控，本集團參考香港聯交所於二零零二年頒佈之「股價敏感資料披露指引」。本集團亦實施政策及程序嚴禁未經授權使用機密或內幕資料並已向所有員工傳達有關訊息。本集團亦清楚知悉其根據上市規則公佈被視為股價敏感之任何資料之責任。

董事局，透過審核委員會及本集團核數師，對本集團所經營之內部監控及風險管理制度之有效性均每年進行審閱，並認為屬足夠及有效。管理層將每年呈交一份有關集團內部監控及風險管理制度有效性之書面報告予董事局及審核委員會作出審閱。審閱範圍涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理功能等。董事局並不知悉任何可能影響股東而需要關注之重要事項。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度整個年度內，董事局信納本集團已全面遵守企業管治守則所載之內部監控守則條文。

## 與股東溝通

董事局採納公開及透明之溝通政策，並鼓勵向公眾作出全面披露，作為提升企業管治之方法之一。董事局旨在向本公司股東及公眾人士提供所需資料，由彼等自行評價本公司。

## 核數師酬金

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司核數師收取約2,603,000港元作為核數費用，及15,700港元作為稅項及顧問服務費用。

## 致金滙投資（集團）有限公司 股東之獨立核數師報告書

（於百慕達註冊成立之有限公司）

本核數師（以下簡稱「吾等」）已審核列載於第32頁至第126頁金滙投資（集團）有限公司（「公司」）及其附屬公司（以下合稱「集團」）之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表及截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明附註解釋。

### 董事就綜合財務報表須承擔之責任

公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及按照香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。該責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表有關之內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇及應用適當之會計政策；及按情況下作出合理之會計估計。

### 核數師之責任

吾等之責任是根據吾等之審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達《公司法》第90條僅向整體股東報告，除此外本報告別無其他用途。吾等不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求吾等遵守道德規定，並規劃及執行審核，以合理確定此綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程予以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，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。審核亦包括評估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，以及評估財務報表之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之審核憑證乃充足及適當地為吾等之審核意見提供基礎。



# 核數師 報告書

## 意見

吾等認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映本集團於二零零七年十二月三十一日之事務狀況及本集團截至該日止年度之利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港  
二零零八年二月二十日

# 綜合 收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
<b>持續經營業務</b>			
收益	7	181,092	144,600
銷售成本		(19,819)	(20,705)
毛利		161,273	123,895
其他收入		12,857	12,107
出售投資物業之收益		—	2,000
分銷開支		(440)	(201)
行政開支		(114,562)	(76,865)
融資成本	9	(11,672)	(11,073)
投資物業公平值之變動		213	722
可兌換票據所含可兌換權之公平值變動		5,313	—
持作買賣投資公平值之變動		5,330	11,082
以公平值列入損益賬之金融資產之公平值變動		(919)	(1,436)
可供銷售投資之減值虧損		(11,078)	—
借予一間聯營公司之貸款減值虧損		(4,434)	—
投資按金之減值虧損		—	(5,000)
商譽之減值虧損		(1,692)	(411)
出售聯合控制實體之附屬公司之虧損	40	(4,818)	—
應佔聯營公司溢利	23	6,711	2,494
除稅前溢利		42,082	57,314
所得稅開支	10	(13,144)	(78)
來自持續經營業務之年度溢利		28,938	57,236
<b>非持續經營業務</b>			
來自非持續經營業務之年度虧損	11	(1,904)	(3,452)
本年度溢利	12	27,034	53,784
應佔：			
本公司權益持有人		27,046	53,986
少數股東權益		(12)	(202)
		27,034	53,784
股息	15	40,064	79,882
每股盈利	16		
持續及非持續經營業務 基本		6.75 仙	13.48 仙
持續經營業務 基本		7.23 仙	14.34 仙

二零零七年  
年報

# 綜合 資產 負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	2,505	3,917
投資物業	18	1,823	1,610
預付租金－非即期部分	19	312,530	320,648
待發展物業	20	19,800	19,800
商譽	21	—	—
無形資產	22	—	1
於聯營公司之權益	23	44,457	13,359
可供銷售投資	25	71,239	70,240
可兌換票據所含可兌換權	25	5,447	511
應收按揭貸款－非即期部分	26	6,177	10,677
俱樂部債券		3,993	3,993
其他非流動資產	27	2,168	4,896
		<u>470,139</u>	<u>449,652</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	28	2,809	6,115
可供銷售投資	25	1,983	—
以公平值列入損益賬之金融資產	29	57,968	80,765
應收按揭貸款－即期部分	26	185	239
貿易及其他應收款項	30	64,964	83,104
預付租金－即期部分	19	8,118	8,118
應收關連公司之款項	46(iii(a))	31,876	—
應收聯合控制實體之股東之款項	46(iii(b))	—	7,221
借予聯營公司之貸款	23	132	4,383
已抵押銀行存款	31	44,220	69,425
銀行結餘及現金	31	181,829	153,363
		<u>394,084</u>	<u>412,733</u>

# 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	32	41,055	74,153
應付關連公司之款項	46(iii)(c)	15,337	—
應付稅項		9,683	108
抵押銀行及其他借款	33	173,537	1,073
聯合控制實體提供之貸款	34	—	368
附屬公司少數股東提供之貸款	34	36,709	37,203
融資擔保負債		568	—
		<u>276,889</u>	<u>112,905</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>117,195</u>	<u>299,828</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>587,334</u>	<u>749,480</u>
<b>非流動負債</b>			
擔保銀行及其他借款	33	1,010	173,489
遞延稅項負債	37	—	28
		<u>1,010</u>	<u>173,517</u>
		<u>586,324</u>	<u>575,963</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	35	400,633	400,633
儲備		184,770	174,397
本公司權益持有人應佔股權		<u>585,403</u>	<u>575,030</u>
少數股東權益		921	933
		<u>586,324</u>	<u>575,963</u>

32至126頁所載綜合財務報表於二零零八年二月二十日經董事會批准及授權刊發，並由以下人士代表簽署：

馮家彬先生  
董事

拿督黃森捷  
董事

二零零七年  
年報

# 綜合 權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔						總計 千港元	少數 股東權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	實繳盈餘 千港元 附註a	重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	其他儲備 千港元 附註b	保留溢利 千港元			
<b>本集團</b>									
於二零零六年一月一日之結餘	400,633	82,445	5,622	(981)	3,369	102,587	593,675	1,135	594,810
可供出售投資之公平值變動之收益	—	—	3,816	—	—	—	3,816	—	3,816
海外業務匯兌差異	—	—	—	3,435	—	—	3,435	—	3,435
直接於股本確認之收入淨值	—	—	3,816	3,435	—	—	7,251	—	7,251
年度溢利	—	—	—	—	—	53,986	53,986	(202)	53,784
年度經確認之收入(開支)總額	—	—	3,816	3,435	—	53,986	61,237	(202)	61,035
已付股息	—	—	—	—	—	(20,032)	(20,032)	—	(20,032)
實物股息	—	—	—	—	—	(59,850)	(59,850)	—	(59,850)
於二零零六年十二月三十一日之結餘	400,633	82,445	9,438	2,454	3,369	76,691	575,030	933	575,963
可供出售投資之公平值變動之收益	—	—	15,023	—	—	—	15,023	—	15,023
海外業務匯兌差異	—	—	—	5,213	—	—	5,213	—	5,213
直接於股本確認之收入淨值	—	—	15,023	5,213	—	—	20,236	—	20,236
年內溢利	—	—	—	—	—	27,046	27,046	(12)	27,034
於出售可供出售投資時轉撥至損益	—	—	3,155	—	—	—	3,155	—	3,155
年內經確認之收入(開支)總額	—	—	18,178	5,213	—	27,046	50,437	(12)	50,425
出售及部分出售聯合控制實體之 附屬公司而變現之儲備	—	—	—	—	(1,788)	1,788	—	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	(40,064)	(40,064)	—	(40,064)
於二零零七年十二月三十一日之結餘	<u>400,633</u>	<u>82,445</u>	<u>27,616</u>	<u>7,667</u>	<u>1,581</u>	<u>65,461</u>	<u>585,403</u>	<u>921</u>	<u>586,324</u>

附註：

- (a) 實繳盈餘乃指本公司收購之資產淨值與本公司根據一九九二年之安排計劃所發行之股份面值總和間的差額。
- (b) 本公司於二零零七年十二月三十一日之其他儲備產生自購回本公司之上市證券以及收購本公司之附屬公司，並相當於購回股份賬面值多於所支付之代價部分以及於二零零五年一月一日前收購本公司附屬公司所產生之商譽儲備。

二零零七年  
年報

# 綜合 現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
<b>經營業務</b>			
持續及非持續經營業務之除稅前溢利		40,178	53,862
作出調整之項目：			
融資成本		11,672	11,073
利息收入		(11,438)	(10,079)
股票投資之股息		(4,345)	(308)
應佔聯營公司溢利		(6,711)	(2,494)
物業、廠房及設備之折舊		1,433	1,075
預付租金攤銷		8,118	8,118
投資物業公平值之變動		(213)	(722)
出售可供銷售投資後，可兌換票據所含 可兌換權之讓與		377	—
可兌換票據中內在之可兌換權公平值之變動		(5,313)	—
持作買賣投資公平值之變動		(5,330)	(11,082)
以公平值列入損益賬之金融資產公平值之變動		919	1,436
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)		104	(56)
出售投資物業之收益		—	(2,000)
存貨減值虧損		228	—
可供出售投資之減值虧損		11,078	—
給予聯營公司貸款之減值虧損		4,434	—
應收貿易款項之減值虧損		1,394	189
投資按金的減值虧損		—	5,000
商譽之減值虧損		1,692	411
出售附屬公司之收益	38	(22)	—
出售聯合控制實體附屬公司之虧損	40	4,818	—
出售一間聯營公司之虧損		—	2,166
以實物形式支付予員工之獎勵股份	47	2,032	—
應收按揭貸款減值虧損之撥回		—	(150)
融資擔保費用		686	—
應收貿易賬款減值虧損之撥回		(402)	(340)
融資擔保收益		(118)	—
增購一間聯合控制實體於聯營公司 權益之折讓	39	—	(780)

二零零七年  
年報

# 綜合 現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
營運資金變動前之營運現金流		55,271	55,319
存貨減少		3,078	314
以公平值列入損益賬之金融資產之減少		4,950	28,754
貿易及其他應收款項之增加		(73,215)	(10,534)
貿易及其他應付款項之增加		69,820	10,814
經營業務產生之現金		59,904	84,667
已付所得稅		(228)	(104)
已付利息		(11,672)	(11,073)
已收利息		11,438	10,079
經營業務產生之現金淨額		59,442	83,569
投資活動			
已收股票投資之股息		4,345	308
出售聯合控制實體之附屬公司	40	6,072	—
應收按揭貸款減少		4,554	11,929
出售可供出售投資		25,818	—
其他非流動資產減少(增加)		753	(92)
出售附屬公司	38	163	—
出售物業、廠房及設備所得款項		20	155
出售投資物業所得款項		—	12,000
收購聯營公司之投資		(21,903)	(3,160)
購買物業、廠房及設備		(2,958)	(2,419)
收購可供出售投資		(23,615)	(18,584)
增購一間聯合控制實體於聯營公司／ 聯合控制實體之權益	39	(1,671)	1,968
提供予一間關連公司之墊款		(31,876)	—
聯合控制實體一名股東償還款項(借入墊款)		7,221	(202)
向聯營公司提供之貸款		(183)	(2,162)
已抵押銀行存款減少(增加)		25,205	(5,437)
投資活動所用之現金淨額		(8,055)	(5,696)

# 綜合 現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
<b>融資業務</b>		
已付股息	(40,064)	(20,032)
關連公司提供之墊款	15,337	—
附屬公司少數股東貸款之還款	(494)	(2,503)
聯合控制實體(償還)籌措之貸款	(368)	311
償還銀行及其他借款	(15)	(355)
	<u>(25,604)</u>	<u>(22,579)</u>
融資活動所使用之現金淨額		
	<u>25,783</u>	<u>55,294</u>
現金及現金等價物之增加淨額		
	<u>153,363</u>	<u>95,704</u>
於一月一日之現金及現金等價物		
外匯匯率變動之影響	2,683	2,365
	<u>181,829</u>	<u>153,363</u>
於十二月三十一日之現金及現金等價物， 即銀行結餘及現金		



# 綜合 財務報表 附註

## 1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要營業地址分別為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda及香港中環康樂廣場1號怡和大廈43樓。

綜合財務報告以港元呈列，亦即本公司之功能性貨幣。

本公司及其附屬公司（「本集團」）之主要業務為經紀服務、投資銀行、直接投資、工業及管理經營服務、數碼消費產品交易及物業投資。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團首次採用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈，於本集團由二零零七年一月一日開始之財政年度生效之新訂準則、修訂及詮釋（「新財務報告準則」）。

國際會計準則第1號（修訂案）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第7號	香港會計準則第29號嚴重通貨膨脹經濟體系之財務報告內重列法之應用
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。因此，無須作出任何前期調整。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本集團並無提前採用下列已發佈但尚未生效之新修訂準則或詮釋。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號（經修訂）	借款成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務優惠安排 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號— 界定福利資產之限制、最低資金要求及兩者的互動關係 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期，採用該等準則或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

# 綜合 財務報表 附註

## 3. 重大會計政策

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具除外，投資物業及金融工具乃按公平值計量，相關說明載於下文所述會計政策中。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之有關披露規定。

### 綜合基準

綜合財務報表包含本公司及由本公司控制之實體(包括特殊用途實體)(其附屬公司)之財務報表。當本公司有權監管某實體的財務及經營政策，並藉此從其活動中取得利益時，即視為對該實體實現控制。

於年內購入或售出之附屬公司，其業績由收購生效日起計或計至出售生效日止列入綜合損益表。

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

所有集團間之交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時對銷。

合併附屬公司資產淨額之少數股東權益與本集團權益分開呈列。資產淨額內之少數股東權益包括於原訂業務合併日期之權益及自合併日期起少數股東應佔權益變動之數額。少數股東應佔虧損高於少數股東所佔附屬公司權益之差額將於其所佔本集團權益扣除，惟若少數股東有具約束性責任且可作出額外投資以彌補虧損者除外。

### 3. 重大會計政策 (續)

#### 業務合併

收購業務採用收購法入賬。收購成本按於交換日期本集團就換取被收購公司控制權所付出之資產、所產生或承擔之負債以及所發行之股本工具的公平價值總額，加上業務合併任何直接應佔成本計算。被收購公司之可識別資產、負債及或然負債若能符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之入賬條件，則會於收購日期按公平價值確認，惟不包括根據香港財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止業務」歸類為待售之非流動資產(或出售組別)，此類資產以公平值減出售成本損益計量。

收購所產生之商譽確認為資產，首先按成本計算。成本指業務合併成本超過本集團所佔已確認可識別資產、負債及或然負債公平值之差額。如經過重新評估後，顯示本集團所佔被收購者可識別資產、負債及或然負債淨公允價值的損益超出企業合併成本，超出的份額會立即在損益中確認。

被收購公司之少數股東權益首先按其所佔之已確認資產、負債及或然負債公平淨值計算。

#### 商譽

##### 於二零零五年一月一日之前收購所產生之商譽

收購(該協議日期為於二零零五年一月一日之前)另一實體或共同控制實體之資產淨值及業務所產生之商譽，相當於收購成本超過本集團於有關被收購公司在收購日期之可識別資產及負債之公平值之權益部分。

於二零零一年一月一日之前收購另一實體或共同控制實體之資產淨值及業務所產生之商譽將繼續持作儲備，並在出售商譽相關之業務時或商譽相關之現金產生單位發生減值時，將計入保留盈利。

### 3. 重大會計政策 (續)

#### 於聯營公司之投資

聯營公司乃本集團對其具有重大影響力而並非附屬公司亦非合營權益之實體。

聯營公司之業績及資產與負債利用會計權益法計入此等綜合財務報表。根據權益會計法，於聯營公司之投資乃按成本另就本集團攤佔聯營公司之資產淨值變動於收購後之變動調整，減任何已識別減值虧損，於綜合資產負債表列賬。倘本集團應佔聯營公司之盈虧相等於或高於所佔該聯營公司之權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額一部分之任何長期權益)，則本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。額外攤佔虧損會提撥準備及確認負債，惟僅以本集團已招致之法定或推定責任或代表該聯營公司支付之款項為限。

任何收購成本超過本集團於收購日應佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債公平值淨額之部份均被確認為商譽。商譽包括於投資之賬面金額，並會評估減值，作為投資之一部分。

經重新評估後，本集團應佔可識別之資產、負債及或然負債之公平值淨額超過收購成本之差額，會立即在損益中確認。

倘集團實體與本集團聯營公司進行交易，則盈虧會以本集團所佔有關聯營公司之權益為限而予以對銷。

### 3. 重大會計政策 (續)

#### 共同控制實體

共同控制實體指合營安排涉及成立一間獨立實體，而合營夥伴對該實體之經濟活動具有共同控制權。

本集團採用比例綜合法確認於共同控制實體之權益。本集團將分佔共同控制實體各項資產、負債、收益及開支，按類似分項項目於綜合財務報表內逐行合併。

收購本集團於共同控制實體之權益所產生之任何商譽乃根據本集團之會計政策作為收購一項業務或一間共同控制實體所產生之商譽而列賬(見上文)。

經重新評估後，本集團應佔可識別之資產、負債及或然負債之公平值淨額超過收購成本之差額，會立即在損益中確認。

倘集團實體與本集團共同控制實體進行交易，則盈虧會以本集團所佔有關共同控制實體之權益為限而予以對銷。

#### 收入確認

收益按已收或應收代價公平值計算，即日常業務過程中銷售貨品及提供服務之應收款項減折扣及銷售相關稅項。

銷售貨物之收入乃於貨物付運完成及擁有權轉移後確認。

服務收入乃於提供服務時確認。

來自財務資產之利息收入(包括以公平值經損益表入賬之財務資產)按未償還本金額及適用實際利率以時間比例計算。有關利率指將財務資產之估計未來所收現金在估計可使用期內折現至資產賬面淨值之利率。

投資之股息收入(包括以公平值經損益表入賬之財務資產)於股東收取股息之權利獲確立時加以確認。

租金收入(包括以營業租約持有之物業之上期租金)乃按有關租約之年期以直線基準加以確認。

### 3. 重大會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減隨後累計折舊及已累計減值虧損列值。

物業、廠房及設備項目之折舊按其估計可使用年期並經考慮其估計剩餘價值後以直線法計算撥備以撇銷成本。

物業、廠房及設備項目於出售或預期繼續使用該資產不會於日後產生經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生之任何盈虧按出售所得款項淨額與項目賬面值之差額計算，並計入終止確認該項目之年度之綜合損益表。

#### 投資物業

投資物業指為收取租金及／或資本增值而持有之物業。

投資物業於首次確認時按成本(包括任何直接開支)入賬。初步確認後，投資物業即採用公平值模式按公平值計量。投資物業公平值變化所產生損益均計入產生期間之損益表。

投資物業乃於出售後或在投資物業永久不再使用或預期出售物業不會產生未來經濟利益時取消確認。於取消確認該資產時產生之任何損益(以出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額計算)乃計入於該項目取消確認之年度之收益表內。

#### 會所債券

會所債券乃按公平值減已識別減值虧損列賬。

#### 持作發展物業

持作發展物業包括因發展該等物業而直接產生之發展開支代價，按成本減已識別減值虧損列賬。

### 3. 重大會計政策 (續)

#### 租賃

租賃指將擁有資產之風險及回報絕大部份轉嫁予承租人之租約。而其他租約均列為經營租約。

#### 本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於綜合收益表內確認。

#### 本集團作為承租人

經營租約之應付租金於有關租約期間按直線法於損益中扣除。作為訂立經營租約之獎勵而已收及應收利益乃按租賃年期以直線法確認為租金開支之扣減。

#### 租賃土地及樓宇

土地及樓宇租約中之土地及樓宇部分就租賃分類而言獨立處理，除非租賃款項無法於土地與樓宇部分間可靠分配，則在此情況下，整份租約整體視作融資租約處理，列作物業、機器及設備。倘能夠可靠分配租賃款項，則土地租賃權益列作經營租約。



### 3. 重大會計政策 (續)

#### 外幣

在編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按交易日之匯率以其功能貨幣(即該實體經營之主要經濟環境之貨幣)列賬。於結算日以外幣計算之貨幣項目以結算日之匯率折合為港元。而按公平值以外幣列賬之非貨幣項目則按釐定公平值當日之匯率換算。按歷史成本以外幣列賬之非貨幣項目不作換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額計入期間之盈虧。再換算按公平值列賬之非貨幣性項目所產生之匯兌差額包括於期間之損益賬，但再換算損益直接在權益中確認之非貨幣性項目所產生之匯兌差額除外，在該情況下，匯兌差額亦直接在權益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均以結算日之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而其收入及開支則以本年度平均匯率換算，除非匯率於期內出現大幅波動，在此情況下，則以交易當日之匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)，將確認為權益之獨立組成部分(外匯儲備)。該等匯兌差額將於出售有關境外業務之期間內於損益賬確認。

二零零五年一月一日或之後收購海外業務產生之收購可識別資產之商譽及公平值調整乃視作該海外業務之資產及負債並按結算日之匯率換算。匯兌差異於外匯儲備確認。

#### 借貸成本

所有借貸成本確認為及計入產生期間之綜合收益表內之財務成本內。

#### 退休福利成本

強制性公積金計劃(「強積金計劃」)供款於僱員提供服務後而享有供款時列為開支。

### 3. 重大會計政策 (續)

#### 稅項

利得稅開支是當期應付稅及遞延稅項之總額。

本期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表中所報盈利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入及開支，並且不包括從未課稅及扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按結算日已頒佈或實際上頒佈之稅率計算。

遞延稅項為就綜合財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利相應稅基之差額而確認，並以資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差別確認，而遞延稅項資產乃就有可扣稅暫時性差別用於抵銷應課稅溢利時確認。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因開始確認其他資產及負債而引致之臨時時差既不影響應課稅務盈利、亦不影響會計盈利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資及於合營企業之權益所產生之應課稅暫時差異而予以確認，惟本集團在可控制暫時差異之撥回以及暫時差異於可預見將來不可能撥回時之情況下除外。

遞延稅項資產賬面值於各結算日作檢討，並在不大可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用稅率計算。遞延稅項於損益表中扣除或入賬，惟倘與遞延稅項有關項目直接在股本中扣除或列賬，則該遞延稅項亦會在股本中處理。

#### 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本按先進先出法計算。

### 3. 重大會計政策 (續)

#### 金融工具

如集團實體訂立金融工具合約，須在資產負債表確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債首先按公平值計算。收購或發行財務資產和財務負債(經收益表以公平值入賬之財務資產及財務負債除外)直接應佔之交易成本(包括籌辦費用)，應於初步確認時加入或從財務資產或財務負債(如適用)之公平值扣除。以公平值計入損益表的收購財務資產或財務負債產生之直接交易成本即時在損益表確認。

#### 財務資產

本集團之財務資產分別列入按公平值計入損益之財務資產、貸款和應收款項，及可出售財務資產三項其中一項。所有正常途徑之財務資產買賣皆以交易日期為基準確認及取消確認。正常途徑買賣是須要在法規或市場慣例所定的時限內交付資產之財務資產買賣。

#### 實際利率法

實際利率法為一種計算財務負債之攤銷成本及於有關期間內分攤利息收入之方法。實際利率乃透過按財務資產預計年期或較短期間(如適用)精確折現估計日後現金(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折價)之比率。

收入按債務工具(指定為按公平價值經損益表入賬之財務資產(其利息收入計入收益或虧損淨額內)除外)之實際利率基準確認。

### 3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

實際利率法 (續)

按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產

以公平值列入損益賬之金融資產有兩個次類別，包括持作買賣財務資產和在初始確認時指定公平值損益賬列賬之財務資產。

下列情況下財務資產乃歸類為持作買賣：

- 所收購之財務資產主要用於在不遠將來銷售；或
- 屬於本集團整體管理之可辨別財務工具組合之一部份，且近期事實上有出售以賺取短期利潤的模式；
- 屬於衍生工具(除指定及具有有效對沖作用之工具之外)。

下列情況下非持作買賣之財務資產或會於初步確認時被指定為按公平值計入損益賬：

- 該指定可消除或大幅減少如按其他方式計算而產生之計量或確認不一致；
- 此財務資產是一組財務資產或一組財務負債或同屬兩者之一部份，該組財務資產及負債是根據本集團之風險管理及投資策略文件來管理及按公平值衡量其表現，相關分類資料亦建基於此；或
- 構成一或多個嵌入衍生工具為其合約組成部份，且香港會計準則第39號准許整個結合式合約(資產或負債)被指定為按公平值計入損益之財務資產。

於初步確認後之每個結算日，按公平值計入損益之財務資產乃按公平值計量，而公平值變動則於其產生期間直接在損益賬內確認。

### 3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

實際利率法 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收賬款為並無於活躍市場報價惟付款金額固定或可以確定之非衍生金融工具資產。初始確認後在每個結算日，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收賬款、應收按揭貸款、應收關連公司之款項、應收共同控制實體一名股東之款項、向聯營公司提供之貸款、已抵押銀行存款及銀行結餘)以運用實際利率法攤銷之成本減任何已識別減值虧損計量(請見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

可供出售之財務資產

可供出售財務資產為已被指定之非衍生項目，或未被歸類為按公平值計入損益之財務資產、貸款及應收款項之非衍生項目。

初步確認後每個結算日，可供出售財務資產均以公平值計量。公平值變動在權益中確認，直至財務資產出售或確定為減值為止，屆時，先前在權益中確認之累積損益會從權益中移除，並在損益確認。(請見下文有關財務資產減值虧損之會計政策。)

就並無活躍市場之市價報價及其公平值未能可靠計算之可供出售之股本投資，以及與該等無報價股本工具有關並須以交付該等工具結算之衍生工具而言，該等可供出售之股本投資及衍生工具於首次確認後之每個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算(請見下文有關財務資產減值虧損之會計政策。)

### 3. 重大會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 財務資產減值

除以公平值列入損益賬之金融資產外，財務資產均於各結算日評估是否有減值跡象。財務資產於有客觀證據顯示財務資產之估計未來現金流量因於初步確認該財務資產後發生之一項或多項事件而受到影響時作出減值。

就一項可供出售之股本投資而言，低於其成本之投資公平值出現重大或長期下跌被視為減值之客觀證據。

就所有其他財務資產而言，減值之客觀證據應包括：

- 發行人或對方出現重大財務困難；或
- 對利息或本金的支付出現違約或侵權；或
- 借款人可能面臨破產或財務重組。

就若干類別的財務資產(如貿易應收賬款及應收按揭貸款)而言，不會單獨作出減值之資產會於其後匯集一併評估減值。應收賬款組合及應收按揭貸款出現減值之客觀證據包括本集團過往收款紀錄、組合內超過平均信貸期(60日及30日)的還款數目上升，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收賬款未能償還。

倘為按攤銷成本列賬之財務資產，倘有客觀跡象表明該項資產已減值，則按照資產賬面價值與估算之未來現金流量以原本實際利率折現之現值之間差額計算，並於收益表中確認。

倘為按成本列賬之財務資產，減值虧損之金額按資產賬面價值與按類似財務資產之現行市場回報率折現估計未來現金流量之現值間差額計算。有關減值虧損不會於往後期間撥回。

### 3. 重大會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 財務資產減值 (續)

與所有財務資產有關減值虧損會直接於財務資產賬面值中作出扣減，惟貿易應收賬款及應收按揭貸款除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內賬面值變動會於損益賬中確認。當貿易應收賬款或應收按揭貸款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回先前撇減之金額則於損益賬中扣除。

倘為按攤銷成本計量之財務資產，若於其後期間，減值虧損之金額減少，且該減少客觀上與確認減值虧損時發生之事項相關連，則先前確認之減值虧損可從損益賬中轉回，惟該資產於減值轉回日期之賬面值不應超過其未確認減值時之攤銷成本值。

可出售股本權益投資之減值虧損不會在往後期間於損益賬轉回。減值虧損後公平值之任何增加直接於股本確認。至於可供出售債務投資，倘投資公平值的增幅在客觀而言與確認減值虧損發出之事項有關，則有關之減值虧損會於其後轉回。

#### 財務負債及權益

集團實體所發行之財務負債及股本工具根據所簽訂之合約安排，及其對財務負債及股本工具之界定進行分類。

股本工具指能證明擁有集團在減除其所有負債後資產中之餘剩權益之任何合約。本集團之財務負債一般歸類為其他財務負債。

#### 實際利率法

實際利率法為一種計算財務負債之攤銷成本及於有關期間內攤分利息支出之方法。實際利率為可透過相關財務負債之預計年期(或較短的年期，倘適用)準確折現預計未來現金付款之利率。

利息開支按實際利率基準確認並計入收益或虧損淨額。

### 3. 重大會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 財務資產減值 (續)

#### 財務負債

本集團之財務負債，包括已抵押銀行及其他借貸、應付貿易及其他賬款、應付關連公司之款項、向共同控制實體貸款及附屬公司少數股東之貸款，乃於其後採用實際權益法按攤銷成本計量。

#### 股本工具

本公司已發行之股本工具按已收所得項款扣除直接發行成本後入賬。

#### 衍生金融工具

衍生工具初步按公平值，於訂立衍生工具合約日期確認，其後於各結算日按公平值重新計量。結算後之盈虧即時於損益賬中確認，除非該衍生金融工具是特別制定並為有效對沖工具，則在此情況下於損益賬中之確認時間將視乎對沖關係之性質。

#### 內含衍生工具

就內含於非衍生主合約內之衍生工具而言，倘其風險及特徵與主合約並無緊密關係且主合約並非按公平值計量，則按獨立衍生工具處理，公平值變動於損益賬確認。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約指因指定債務人未能按債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行者需支付指定金額給持有人以補償其所遭受損失之合約。本集團已出具及並不是按公平值計入損益賬之財務擔保合約首次以公平值減發行財務擔保合約之直接應佔交易費用確認。於初步確認後，本集團按以下兩項之較高者計算財務擔保合約：(i)按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」之規定釐定之金額；及(ii)初步確認金額減(如適用)按香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷。



### 3. 重大會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 取消確認

若從資產收取現金流的權利已到期，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權的絕大部份風險及回報轉移，則財務資產將不再確認。於取消確認財務資產時，資產賬面值與已收取代價及已直接於股本權益確認之累計損益之總和之差額，將於損益賬中確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，財務負債將被取消確認。取消確認之財務負債之賬面值與已付或應付代價間差額會在損益賬確認。

##### 於業務合併中收購之或然負債

業務合併中收購之或然負債於收購日初步按照公平值計量。於其後之結算日，該或然負債以根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」確認之金額及初步確認扣除累計攤銷之金額(以較高者為準)計量(倘適用)。

##### 減值虧損 (商譽除外)

於各結算日，本集團審閱其資產賬面值，以決定該等資產有否出現減值虧損跡象。此外，無限使用年期之無形資產及未能使用之無形資產為均每年進行減值測試，及於出現任何減值跡象時進行減值測試。倘估計資產之可收回金額低於其賬面值，則資產賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時確認為支出。

倘減值虧損於其後撥回，則資產賬面值乃增至其可收回經修訂估計金額，但增加後賬面值不可超逾假設過往年度並無就資產確認減值虧損原應釐訂賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

#### 4. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用附註3所載本集團之會計政策時，本公司董事須對無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設是根據過往經驗及被認為相關之其他因素而作出。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂會計估計只影響修訂估計的期間，則修訂會計估計會在該段期間確認；或若修訂影響到當期及以後期間，則在修訂期間及以後期間確認。

##### 實體會計政策所應用之重要判斷

除該等涉及估計者外(見下文)，以下主要判斷為董事於應用實體會計政策之過程中所作出，並對財務報表內已確認金額構成最重大影響。

##### 資產減值

本集團透過評估可供銷售投資之公平值低於其成本之時間長短及幅度，釐定是否出現減值。此項評估會因行業及分部表現等因素變動、營運及融資現金流量改變而受影響。

當事情或情況改變顯示資產之賬面值超逾其可收回金額時，本集團審閱其財務及非財務資產是否出現減值。本集團以適用折現率根據對未來現金流量之水平及時間長短之估計確認減值虧損。資產能否收回之最終結果及現金流量水平將對所需之減值金額構成影響。

#### 4. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源 (續)

##### 估計不明朗因素之主要來源

於結算日有重大可能使下個財政年度資產及負債賬面值須作重大調整而與未來有關的主要假設及不明朗因素估計之其他主要來源如下。

##### 發展物業之估計減值

管理層會於任何事件或環境變化顯示可能無法收回資產賬面值時參考其計劃用途及現時市況檢討本集團發展物業之可收回性。當有客觀證據顯示資產已減值，則於損益賬內確認估計不可收回款項之適當減值。

在釐定發展物業是否需要作出減值時，本集團已考慮到物業之計劃用途、現時市況、該物業之估計市值，及／或未來預期可收取現金流之現值。減值以估計未來現金流及估計市值(兩者以較高者為準)予以確認。如市場狀況／情況有重大轉變，而結果令該等物業權益之可收回款項減少，則須作出額外減值虧損。

##### 應收貿易賬款及應收按揭貸款之估計減值

本集團在釐定是否有客觀憑證顯示出現減值虧損時，會考慮估計未來現金流量。減值虧損之金額乃按資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸損失)以財務資產原來有效利率(即初步確認時計算之有效利率)折現之現值之差額而計算。倘若實際日後現金流低於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零零七年十二月三十一日，應收貿易賬款及應收按揭貸款之賬面值分別為4,899,000港元(二零零六年：7,269,000港元)(扣除呆壞賬撥備7,786,000港元(二零零六年：6,924,000港元)及6,362,000港元(二零零六年：10,916,000港元)(扣除呆壞賬撥備1,350,000港元(二零零六年：1,350,000港元))。

#### 4. 重要會計判斷及估計不明朗因素之主要來源 (續)

##### 估計不明朗因素之主要來源 (續)

##### 衍生工具及其他金融工具之公平值

如附註6c所述，本公司董事須運用其判斷力就並無於活躍市場報價之金融工具選取之合適估值方法。所採用估值技術乃市場估值師所普遍採納。就衍生金融工具而言，須按所報市場利率作出假設，並就工具之特性作出調整。其他金融工具採用折現現金流分析根據所支持假設(倘可能)按可知市價或利率估值。非上市可供出售債務及股本投資之公平值之估計包括受可知市價或利率支持之若干假設。可供出售投資及可兌換票據所含可兌換權之賬面值分別為73,222,000港元(二零零六年：70,240,000港元)及5,447,000港元(二零零六年：511,000港元)。

#### 5. 資本風險管理

本集團資本管理乃確保本集團內各實體將可以持續方式經營，同時透過適當平衡資本與負債結構為股東帶來最大回報。過往年度本集團整體策略保持不變。

本集團資本結構包括負債，其包括附註33所述借款、現金及現金等值項目及本公司權益持有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

本公司董事每半年檢討一次資本架構。在檢討的過程中，董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會根據董事推薦建議透過派付股息、發行新股、購回股份及發行新債或贖回現有負債平衡其整體資本結構。

# 綜合 財務報表 附註

## 6. 財務工具

### 6a. 財務工具分類

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
<b>財務資產</b>		
於損益賬中處理之公平值		
— 持作交易，包括可兌換票據所含可兌換權	57,707	73,122
— 按公平值列賬及於損益賬中處理	5,708	8,154
貸款及應收款項(包括現金及現金等值)	329,383	328,412
可供銷售投資	73,222	70,240
<b>財務負債</b>		
攤銷成本	267,648	286,286
財務擔保負債	568	—

### 6b. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括可供銷售投資、可兌換票據所含可兌換權、持作交易投資、貿易及其他應收賬款、應收按揭貸款、應收關連公司之款項、應收共同控制實體一名股東之款項、向聯營公司貸款、已抵押銀行存款、銀行結餘、貿易及其他應付賬款、應付關連公司之款項、借款、向共同控制實體提供之貸款及向附屬公司少數股東貸款。此等財務工具詳情於相關附註中披露。下文載列與此等財務工具相關之風險(包括市場風險(外匯風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險)及如何減低此等風險之政策。管理層會管理及監控該等風險，以確保及時與有效地採取適當措施。

## 6. 財務工具 (續)

### 6b. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險

本集團之業務主要面對利率、外匯及證券價格變動之財務風險。市場風險進一步由敏感分析度量。本集團面對之市場風險或其管理及度量風險之方式並無重大變動。各類市場風險詳情描述如下：

#### (i) 滙率風險

本公司若干附屬公司有外匯買賣，使本集團面臨外匯風險。本集團銷售約5%用本集團實體進行銷售的功能貨幣以外之貨幣為貨幣單位，而成本約5%用本集團實體之功能貨幣以外為貨幣單位。

本集團以外幣列值之貨幣資產及貨幣負債於報告日期之賬面值如下：

	負債		資產	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
美元	—	3,877	90,972	104,946
新加坡元	—	—	34,178	73,731
其他	15	162	4,484	7,377
	<u>15</u>	<u>4,039</u>	<u>129,634</u>	<u>186,054</u>

# 綜合 財務報表 附註

## 6. 財務工具 (續)

### 6b. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

#### (i) 外匯風險 (續)

##### 敏感度分析

本集團主要承受香港、新加坡共和國(「新加坡」)及美國貨幣之風險。

下面詳細載列本集團就港元對美元及新加坡元滙率分別上升及下降2%及5%之敏感度。敏感度分析僅包括以外幣列值之未償還貨幣項目及於年末按外幣滙率2%至5%變動範圍進行滙兌調整。敏感度分析指以美元及新加坡元為貨幣單位的可供銷售投資、可兌換票據所含可兌換權、以公平值列入損益賬之金融資產、貿易及其他應收賬款、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金及貿易及其他應付賬款(主要外匯風險)。當美元及新加坡元兌港元處於強勢時，正數表示收益增加。當美元及新加坡元兌港元處於弱勢時，將對收益產生相同及反向影響，下表結餘將為負。

		二零零七年	二零零六年
	附註	千港元	千港元
收益或損失			
— 美元		1,524	1,703
— 新加坡元		1,709	3,687
— 其他		223	357
	(I)	<u>3,456</u>	<u>5,747</u>
其他權益			
— 美元	(II)	<u>295</u>	<u>318</u>

## 6. 財務工具 (續)

### 6b. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

#### (i) 外匯風險 (續)

附註：

(II) 這主要由於本集團尚未收回之美元及新加坡元應收賬款及年末之應付賬款。

(III) 此乃因為可供銷售投資公平值變動

管理層認為敏感度分析並不代表內在外匯風險，因為年末風險並不反映年內風險。

#### (ii) 利率風險

本集團面對與可變利率銀行及其他借款相關的現金流利率風險(該等借款詳情，見附註33)。

本集團政策乃維持借貸按浮動利率計息，以將公平值利率之風險減至最低。

本集團之財務負債利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理一節。本集團之現金流利率風險主要集中於其港元借款之香港優惠利率及香港銀行同業拆息之波動。

#### 敏感度分析

以下敏感度分析乃基於衍生及非衍生工具於結算日之利率風險釐定。就浮動息銀行及其他借款而言，此一分析乃假設於各結算日未償還之借款金額於該年度整段時間均尚未償還而呈列。向主要管理人員內部匯報利率風險時，利用50個基數點之增減，代表管理層對利率之合理潛在變動作出之評估。

假定利率已高出／降低50個基點，而所有其他變數保持不變，則本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之溢利將增加／減少873,000港元(二零零六年：增加／減少873,000港元)。此乃由於本集團須承受浮動息銀行及其他借款之利率風險。



## 6. 財務工具 (續)

### 6b. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

#### (iii) 其他價格風險

本集團由於投資於以公平值列入損益賬之金融資產而面臨股本證券價格風險。管理層維持投資組合內不同風險以管理面臨之風險。本集團之股本證券價格風險主要集中於按香港聯合交易所有限公司報價之上市股本證券工具及按金融機構報價之非上市股本掛鈎票據。此外，本集團已委任特別團隊監控價格風險，並將於有需要時對沖面臨風險。

#### 敏感度分析

以下敏感度分析乃基於於結算日之面臨股本證券風險釐定。

倘各股本工具之價格已高出／降低5%，則截至二零零七年十二月三十一日止年度之溢利將增加／減少2,898,000港元(二零零六年：增加／減少4,038,000港元)，乃由於以公平值列入損益賬之金融資產之公平值發生變動。

與去年相比，本集團對以公平值列入損益賬之金融資產之敏感度並無發生重大變動。

#### 信貸風險

於二零零七年十二月三十一日，本集團因交易對手未能履行承諾及本集團提供之財務擔保造成本集團財務損失而面對之最大信貸風險源自以下各項：

- 於綜合資產負債表所示相關已確認金融資產之賬面值；及
- 於附註41披露為就本集團發出之財務擔保之或然負債金額。

## 6. 財務工具 (續)

### 6b. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險 (續)

為降低信貸風險，本集團管理層已就釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序委任一負責小組，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團於各結算日審閱各個別債務之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

流動資金之信貸風險屬有限，因為對方乃國際信貸風險評級機構給予高信貸風險評級之銀行。

本集團流動資金之信貸風險，主要集中於存放於多家具高信貸風險評級之銀行之存款。除上述者外，本集團並無其他重大信貸風險集中情況。

#### 流動資金風險

於二零零七年十二月三十一日，本集團流動資產淨值約為117,195,000港元。本集團面臨當其財務負債到期後不能籌集足夠資金滿足其財務負債之流動性風險。

於流動資金風險管理而言，本集團對現金及現金等價物進行監察及維持至管理層均視為充裕以作本集團營運及減低現金流量波動所帶來之影響之水平。管理層監察銀行借款之動用並確保遵從貸款契約。

本集團依賴銀行借款為一主要流動資金來源。於二零零七年十二月三十一日，本集團可用未動用短期銀行貸款信貸約59,954,000港元(二零零六年：98,982,000港元)，其詳情載於附註33。

# 綜合 財務報表 附註

## 6. 財務工具 (續)

### 6b. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

下表詳列本集團之金融負債之剩餘合約期限。該表乃基於本集團須作出支付之最早日期根據金融負債之未折現現金流制定。該表列入利息及本金現金流。

#### 流動資金及利率風險表

	加權平均 實際利率 %						於二零零七年 十二月三十一日	
		少於1個月	1至3個月	3個月至1年	1年以上	調整	之賬面值	
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
二零零七年								
非衍生財務負債								
貿易及其他應付賬款	—	34,003	6,096	363	593	—	41,055	
應付關連公司之款項	—	—	—	15,337	—	—	15,337	
銀行及其他借款	6.3%	6	1,124	55	184,356	(10,994)	174,547	
—浮息								
附屬公司少數股東提供之貸款	—	—	—	36,709	—	—	36,709	
		<u>34,009</u>	<u>7,220</u>	<u>52,464</u>	<u>184,949</u>	<u>(10,994)</u>	<u>267,648</u>	

## 6. 財務工具 (續)

### 6b. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

#### 流動資金及利率風險表 (續)

	加權平均 實際利率 %						於二零零六年 十二月三十一日	
		少於1個月	1至3個月	3個月至1年	1年以上	調整	之賬面值	
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
<b>二零零六年</b>								
<b>非衍生財務負債</b>								
貿易及其他應付賬款	—	47,193	24,298	806	1,856	—	74,153	
銀行及其他借款	5.9%	7	1,092	63	183,699	(10,299)	174,562	
—浮息								
聯合控制實體提供之貸款	—	—	—	—	368	—	368	
附屬公司少數股東提供之貸款	—	—	605	36,598	—	—	37,203	
		<u>47,200</u>	<u>25,995</u>	<u>37,467</u>	<u>185,923</u>	<u>(10,299)</u>	<u>286,286</u>	

## 6. 財務工具 (續)

### 6c. 公平值

金融資產及金融負債公平值按以下方式釐定：

- 具標準條款及條件且於活躍流通市場買賣之金融資產及金融負債之公平值乃經分別參考所報市場買入價及賣出價釐定；及
- 其他金融資產及金融負債(包括可供銷售非上市證券)之公平值乃根據普遍採納之定價模式，利用現時可觀察市場交易價格或比率以貼現現金流量分析釐定。就期權衍生工具，公平值則採用期權定價模式(例如，Black Scholes模型)估計。

董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債賬面值，與其公平值相若。

## 7. 收益

收益指年內經紀服務、投資銀行、直接投資、工業及管理營運服務、採購及分銷數碼消費產品及物業投資收益。本集團年內收益分析如下：

	二零零七年 <u>千港元</u>	二零零六年 <u>千港元</u> (重列)
<b>持續經營業務</b>		
經紀佣金收入	87,179	41,325
顧問費收入	10,154	4,750
出售證券收益淨額	51,910	70,186
產品銷售	16,048	17,701
利息收入	11,438	10,079
股息收入	4,345	308
租金收入	18	251
	<u>181,092</u>	<u>144,600</u>
<b>終止經營業務</b>		
銷售數碼消費產品	784	20,793
	<u>181,876</u>	<u>165,393</u>

# 綜合財務報表附註

## 7. 收益 (續)

收益包括如下投資收入：

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元 (重列)
銀行存款利息	5,842	4,387
股本掛鈎票據利息	979	952
債券證券利息	1,290	1,659
經紀服務應收賬款利息	1,341	1,270
應收按揭貸款利息	914	988
利息－其他	1,072	823
	<hr/>	<hr/>
利息收入合計	11,438	10,079
股本證券股息	4,136	79
股本掛鈎票據股息	36	—
基金股息	173	229
	<hr/>	<hr/>
	<b>15,783</b>	<b>10,387</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

財務資產所賺取的投資收入按資產種類分析如下：

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
可供銷售投資	4,854	1,659
持作交易投資	572	79
按公平值列賬及於損益賬中處理之金融資產	1,188	1,181
貸款及其他應收款項(包括銀行結餘及現金)	9,169	7,468
	<hr/>	<hr/>
	<b>15,783</b>	<b>10,387</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

上市投資收入572,000港元(二零零六年：79,000港元)及非上市投資收入6,042,000港元(二零零六年：2,840,000港元)已計入上文。

## 8. 分類資料

### 業務分類

就管理而言，本集團現時被組織為五個業務部門－經紀服務、投資銀行、直接投資、工業及管理營運服務及物業投資。該等部門乃本集團報告其主要分類資料之基礎。

主要業務如下：

經紀服務－證券經紀及提供保證金融資、商品、期權與期貨經紀

投資銀行－提供企業融資服務

直接投資－證券買賣及投資

工業及管理營運服務－染料交易

物業投資－物業發展及持有

本集團亦參與經營採購及分銷數碼消費產品，其於二零零七年八月三十一日終止(見附註11)。



# 綜合 財務報表 附註

## 8. 分類資料 (續)

### 業務分類 (續)

有關該等業務之分類資料呈列如下：

二零零七年

	持續經營業務					終止 經營業務		
	工業及 管理營運			數碼		合計	合計	
	經紀服務	投資銀行	直接投資	服務	物業投資			消費品
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
款項總額	98,815	3,254	275,835	16,048	935	394,887	784	395,671
收益	98,815	3,254	62,040	16,048	935	181,092	784	181,876
分類業績	25,228	(218)	58,765	(4,883)	(12,269)	66,623	(1,926)	64,697
未分配企業開支						(19,580)	—	(19,580)
分佔聯營公司溢利						6,711	—	6,711
融資成本						(11,672)	—	(11,672)
除稅前溢利						42,082	(1,926)	40,156
所得稅開支						(13,144)	—	(13,144)
出售終止經營 業務收益						—	22	22
年內溢利						28,938	(1,904)	27,034

## 8. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

資產負債表

	持續經營業務					終止 經營業務		
	工業及 管理營運					數碼		
	經紀服務	投資銀行	直接投資	服務	物業投資	合計	消費品	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產								
分類資產	46,126	7,171	309,418	8,559	351,907	723,181	—	723,181
於聯營公司之權益	43,362	—	—	1,095	—	44,457	—	44,457
未分配企業資產								96,585
綜合資產總值								<u>864,223</u>
負債								
分類負債	22,419	305	2,089	2,827	647	28,287	—	28,287
借款	—	—	—	1,046	173,501	174,547	—	174,547
未分配企業資產								75,065
綜合負債總值								<u>277,899</u>

# 綜合財務報表附註

## 8. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

其他資料

	持續經營業務						終止經營業務		合計
	經紀服務	投資銀行	直接投資	工業及	物業投資	未經分配	合計	數碼	
				管理營運					
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	
有關收購聯合控制									
實體之一間附屬公司									
的額外權益之資本增加	322	—	—	—	—	—	322	—	322
資本增加	574	38	—	4	—	2,335	2,951	7	2,958
折舊及攤銷	307	78	—	309	8,118	708	9,520	31	9,551
出售物業、廠房及設備									
收益(虧損)	(124)	—	20	—	—	—	(104)	—	(104)
持作買賣投資之									
公平值變動	—	—	5,330	—	—	—	5,330	—	5,330
以公平值列入									
損益賬之金融									
資產之公平值變動	—	—	(919)	—	—	—	(919)	—	(919)
可兌換票據所含可兌									
換權之公平值變動	—	—	5,313	—	—	—	5,313	—	5,313
存貨減值虧損	—	—	—	228	—	—	228	—	228
借予一間聯營公司貸款									
之減值虧損	—	—	—	—	—	4,434	4,434	—	4,434
應收貿易賬款減值虧損	39	—	—	1,355	—	—	1,394	—	1,394
可供銷售投資減值虧損	—	—	11,078	—	—	—	11,078	—	11,078
商譽減值虧損	—	1,692	—	—	—	—	1,692	—	1,692
出售附屬公司收益	—	—	—	—	—	—	—	22	22
財務擔保開支	686	—	—	—	—	—	686	—	686
財務擔保收入	118	—	—	—	—	—	118	—	118
應收貿易賬款減值									
虧損之撥回	76	—	326	—	—	—	402	—	402

## 8. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

二零零六年

	持續經營業務					終止 經營業務		
	經紀服務	投資銀行	直接投資	工業及 管理營運 服務	物業投資	合計	數碼 消費品	合計
	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)
款項總額	44,666	4,595	244,381	17,701	1,241	312,584	20,793	333,377
收益	44,666	4,595	76,397	17,701	1,241	144,600	20,793	165,393
分類業績	9,223	2,236	90,879	(2,487)	(8,605)	91,246	(3,452)	87,794
未分配企業開支						(25,353)	—	(25,353)
分佔聯營公司溢利						2,494	—	2,494
融資成本						(11,073)	—	(11,073)
除稅前溢利						57,314	(3,452)	53,862
所得稅開支						(78)	—	(78)
年內溢利						57,236	(3,452)	53,784

# 綜合 財務報表 附註

## 8. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

資產負債表

	持續經營業務					終止 經營業務		
	經紀服務	投資銀行	直接投資	工業及 管理營運 服務	物業投資	合計	數碼 消費品	合計
	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)
<b>資產</b>								
分類資產	87,761	8,369	336,244	14,272	363,023	809,669	8,976	818,645
於聯營公司之權益	12,546	—	—	813	—	13,359	—	13,359
未分配企業資產								30,381
綜合資產總值								<u>862,385</u>
<b>負債</b>								
分類負債	42,063	748	4,139	3,802	1,007	51,759	3	51,762
借款	—	—	—	1,018	173,544	174,562	—	174,562
未分配企業資產								60,098
綜合負債總值								<u>286,422</u>

## 8. 分類資料 (續)

### 業務分類 (續)

#### 其他資料

	持續經營業務						終止 經營業務		合計
	經紀服務	投資銀行	直接投資	工業及 管理營運		未經分配	合計	數碼	
				服務	物業投資			消費品	
	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)	
資本增加	270	3	—	303	—	1,736	2,312	107	2,419
折舊及攤銷	191	74	—	73	8,118	708	9,164	29	9,193
出售投資物業收益	—	—	—	—	2,000	—	2,000	—	2,000
出售物業、廠房及 設備收益	—	—	—	56	—	—	56	—	56
持作買賣投資之 公平值變動	—	—	11,082	—	—	—	11,082	—	11,082
以公平值列入損益賬 之金融資產之 公平值變動	—	—	(1,436)	—	—	—	(1,436)	—	(1,436)
收購聯合控制實體之 一間聯營公司額外 權益之折讓	—	780	—	—	—	—	780	—	780
出售一間聯營公司損失	—	2,166	—	—	—	—	2,166	—	2,166
應收貿易貸款減值虧損	84	105	—	—	—	—	189	—	189
投資按金減值虧損	—	—	—	—	—	5,000	5,000	—	5,000
商譽減值虧損	—	—	—	411	—	—	411	—	411
應收按揭貸款減值虧 損撥回	—	—	—	—	150	—	150	—	150
應收貿易賬款減值虧 損撥回	—	—	340	—	—	—	340	—	340

# 綜合 財務報表 附註

## 8. 分類資料 (續)

### 地區分類

本集團業務主要位於香港及新加坡。

本集團之經紀服務、投資銀行、直接投資、工業及管理經營服務以及物業投資主要於香港及新加坡經營(二零零六年：香港及新加坡)。

本集團之數碼消費品主要於歐洲經營。

下表列示按地區市場劃分之本集團銷售分析(無論產品/服務來源)：

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
營業額：		
香港	168,626	84,401
新加坡	12,466	60,209
歐洲	784	20,783
	<u>181,876</u>	<u>165,393</u>

本集團之終止經營電子消費品業務收益來自Napa Global Inc及其附屬公司(「Napa集團」)(二零零七年：784,000港元、二零零六年：20,783,000港元)。

收益乃按客戶或交易所在國家進行分配。

由於分類資產賬面總值及於本年度因收購各個地區分類(香港除外)之分類資產產生之總成本少於所有地區分類之總資產10%，故並無就按地區劃分之分類資產作出獨立披露。

## 9. 融資成本

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
利息：						
銀行貸款及其他借款						
須於五年內悉數償還	11,580	10,947	—	—	11,580	10,947
其他借款毋須於五年內悉數償還	92	126	—	—	92	126
	<u>11,672</u>	<u>11,073</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,672</u>	<u>11,073</u>
借款總成本	<u>11,672</u>	<u>11,073</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,672</u>	<u>11,073</u>

## 10. 所得稅開支

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
現行稅：						
香港	9,232	101	—	—	9,232	101
新加坡	814	—	—	—	814	—
前年度撥備不足 (超額撥備)：						
香港	3,126	(23)	—	—	3,126	(23)
遞延稅項(附註37)：						
— 本年	(28)	—	—	—	(28)	—
	<u>13,144</u>	<u>78</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,144</u>	<u>78</u>

香港利得稅乃以年內估計應課稅溢利按17.5%稅率(二零零六年：17.5%)計算。其他司法權區之稅項乃以相關司法權區期內現行之稅率計算。



# 綜合 財務報表 附註

## 10. 所得稅開支 (續)

本年度稅項支出與綜合收入表內溢利之對照如下：

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元 (重列)
除稅前溢利：		
持續經營業務	42,082	57,314
終止經營業務	(1,904)	(3,452)
	<u>40,178</u>	<u>53,862</u>
按17.5%香港利得稅計算之稅項(二零零六年：17.5%)	7,031	9,426
分佔聯營公司溢利之稅項影響	(1,174)	(436)
於釐定應課稅溢利時不可扣稅開支之稅項影響	5,319	3,232
於釐定應課稅溢利時毋須課稅收入之稅項影響	(3,353)	(16,182)
往年撥備不足(超額撥備)	3,126	(23)
未確認稅項虧損之稅項影響	2,195	4,061
	<u>13,144</u>	<u>78</u>

## 11. 終止經營業務

於二零零七年三月三十一日，本集團訂立協議，出售其於附屬公司Napa集團之全部權益，該集團進行本集團之所有電子消費品業務。出售事項已於二零零七年八月三十一日完成，於該日，Napa集團之控制權出讓予收購人。

該終止經營業務年內損失分析如下：

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
年內電子消費品業務損失	(1,926)	(3,452)
出售電子消費品業務收益(見附註38)	22	—
	<u>(1,904)</u>	<u>(3,452)</u>

## 11. 終止經營業務 (續)

已載入綜合收入報表之電子消費品業務由二零零七年一月一日至二零零七年八月三十一日期間之業績如下：

	截至 二零零七年 八月三十一日 止期間 千港元	截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	784	20,793
銷售成本	(767)	(21,127)
其他收入	29	—
行政開支	(1,972)	(3,118)
期／年內損失	<u>(1,926)</u>	<u>(3,452)</u>

於年內，本集團之綜合現金流量表包括來自Napa集團之經營活動之現金流出淨額7,606,000港元(二零零六年：現金流入淨額8,417,000港元)及來自Napa集團之投資活動之現金流出淨額7,000港元(二零零六年：107,000港元)。

Napa集團於出售日期之資產及負債之賬面值披露於附註38。

# 綜合 財務報表 附註

## 12. 年內溢利

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (重列)
年度溢利經扣除(計入)						
攤銷預付租金	8,118	8,118	—	—	8,118	8,118
物業、廠房及設備折舊	1,433	1,075	—	—	1,433	1,075
折舊及攤銷總值	9,551	9,193	—	—	9,551	9,193
核數師酬金						
— 本年度	2,603	2,600	—	—	2,603	2,600
— 過往年度撥備不足	68	24	18	13	86	37
外匯(收益)虧損淨額	(2,053)	1,641	(29)	34	(2,082)	1,675
投資物業租金收入淨額	18	251	—	—	18	251
出售物業、廠房及 設備虧損(收益)	104	(56)	—	—	104	(56)
財務擔保開支	686	—	—	—	686	—
財務擔保收入	118	—	—	—	118	—
收購一間聯合控制實體 附屬公司之折讓	—	(780)	—	—	—	(780)
金融資產減值虧損撥回						
— 應收按揭貸款	—	(150)	—	—	—	(150)
— 應收貿易賬款	(402)	(340)	—	—	(402)	(340)
	(402)	(490)	—	—	(402)	(490)

12. 年內溢利 (續)

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (重列)
出售一聯營公司虧損	—	2,166	—	—	—	2,166
存貨減值虧損	228	—	—	—	228	—
金融資產減值虧損						
— 向一聯營公司之貸款	4,434	—	—	—	4,434	—
— 應收貿易賬款	1,394	189	—	—	1,394	189
— 可供銷售投資	11,078	—	—	—	11,078	—
— 投資按金	—	5,000	—	—	—	5,000
	<u>16,906</u>	<u>5,189</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,906</u>	<u>5,189</u>
員工福利開支 (包括董事酬金)	76,693	42,723	1,636	2,449	78,329	45,172
確認為開支之存貨成本	<u>11,414</u>	<u>11,288</u>	<u>767</u>	<u>21,127</u>	<u>12,181</u>	<u>32,415</u>

### 13. 董事之酬金

已付及應付六位(二零零六年：六位)董事各自之酬金如下：

董事姓名	二零零七年				總額 二零零七年
	袍金	其他酬金			
		薪金及 其他福利	酌情花紅	退休金 計劃之供款	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
馮家彬	—	2,880	—	12	2,892
拿督黃森捷(「黃拿督」)	—	2,858	—	12	2,870
Ongpin Roberto V	50	—	—	—	50
鍾楚義	80	—	—	—	80
何君達	120	—	—	—	120
許家驊	120	—	—	—	120
	<u>370</u>	<u>5,738</u>	<u>—</u>	<u>24</u>	<u>6,132</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度，每名董事之薪酬載列如下：

董事姓名	二零零六年				總額 二零零六年
	袍金	其他酬金			
		薪金及 其他福利	酌情花紅	退休金 計劃之供款	
千港元	千港元	千港元 (附註)	千港元	千港元	
馮家彬	—	2,880	2,500	12	5,392
黃拿督	—	2,678	2,500	9	5,187
Ongpin Roberto V	50	—	—	—	50
鍾楚義	80	—	—	—	80
何君達	120	—	—	—	120
許家驊	120	—	—	—	120
	<u>370</u>	<u>5,558</u>	<u>5,000</u>	<u>21</u>	<u>10,949</u>

於截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度各年，概無董事放棄任何酬金。

附註：酌情花紅釐定為本集團年度溢利之百分比。

## 14. 僱員之酬金

本集團五名最高酬金人士年內之酬金包括兩名(二零零六年：兩名)董事，其酬金已列於上文附註13披露中。其餘三名(二零零六：三名)人士之酬金如下：

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
薪金及其他津貼	2,673	2,122
退休金計劃之供款	36	36
酌情花紅	950	657
	<u>3,659</u>	<u>2,815</u>

酬金介乎下列範圍：

	人數	
	二零零七年	二零零六年
零港元至1,000,000港元	—	2
1,000,001港元至1,500,000港元	<u>3</u>	<u>1</u>

# 綜合 財務報表 附註

## 15. 股息

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
年內已確認分派之股息：		
已付中期股息(本年度)－每股5港仙 (二零零六年：以實物分派(附註))	20,032	59,850
已付末期股息(前年度)－每股5港仙 (二零零六年：每股5港仙)	20,032	20,032
	<u>40,064</u>	<u>79,882</u>

附註：根據日期為二零零六年五月十日的董事會決議案，Winbox International (Holdings) Limited(「Winbox」，本集團擁有38%權益的聯營公司)的股份已按每持有100股本公司股份可獲派38股Winbox股份的基準悉數分派予本公司股東。實物分派金額約59,850,000港元相當於截至分派日期於Winbox之權益的面值金額。

董事不建議派付二零零七年之末期股息。

## 16. 每股盈利

### 就持續及終止業務而言

每股基本盈利乃根據本公司之權益持有人應佔年度溢利27,046,000港元(二零零六年：53,986,000港元)以及就每股基本盈利而言之400,633,217股(二零零六年：400,633,217股)普通股而計算。

### 就持續業務而言

每股基本盈利乃根據本公司之權益持有人應佔來自持續經營業務之年度溢利28,950,000港元(二零零六年：57,438,000港元)以及就每股基本盈利而言之400,633,217股(二零零六年：400,633,217股)普通股而計算。

### 就終止業務而言

終止業務每股基本虧損為每股0.47港仙(二零零六年：每股0.86港仙)，乃依據年內終止業務1,904,000港元(二零零六年：3,452,000港元)虧損及上文就每股基本盈利而詳列之分子計算。

## 17. 物業、廠房及設備

### 本集團

	樓宇	租賃物業 裝修	傢俬、 裝置 及設備	汽車	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>成本</b>					
於二零零六年一月一日，先前列出	923	3,423	6,324	3,095	13,765
採納按比例合併一間共同控制 實體附屬公司之影響(附註49)	—	297	457	—	754
於二零零六年一月一日，重列	923	3,720	6,781	3,095	14,519
添置	—	108	442	1,869	2,419
出售	—	(15)	(165)	(267)	(447)
轉撥	(923)	—	—	—	(923)
滙兌差額	—	30	53	—	83
於二零零六年十二月三十一日	—	3,843	7,111	4,697	15,651
收購一間共同控制實體之附屬公司	—	156	166	—	322
添置	—	372	357	2,229	2,958
出售	—	(218)	(43)	(272)	(533)
出售一間共同控制實體之附屬公司	—	(671)	(3,524)	(2,229)	(6,424)
出售附屬公司	—	(48)	(109)	—	(157)
滙兌差額	—	13	19	—	32
於二零零七年十二月三十一日	—	<b>3,447</b>	<b>3,977</b>	<b>4,425</b>	<b>11,849</b>
<b>折舊</b>					
於二零零六年一月一日，先前列出	35	3,331	5,367	2,214	10,947
採納按比例合併一間共同控制實體 附屬公司之影響(附註49)	—	25	50	—	75



# 綜合財務報表附註

## 17. 物業、廠房及設備 (續)

本集團 (續)

	樓宇	租賃物業 裝修	傢俬、 裝置 及設備	汽車	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零六年一月一日，重列	35	3,356	5,417	2,214	11,022
年內撥備	—	146	538	391	1,075
出售	—	(15)	(66)	(267)	(348)
轉撥	(35)	—	—	—	(35)
滙兌差額	—	6	14	—	20
於二零零六年十二月三十一日	—	3,493	5,903	2,338	11,734
收購共同控制實體之附屬公司	—	152	104	—	256
年內撥備	—	155	460	818	1,433
出售	—	(104)	(33)	(272)	(409)
出售共同控制實體之附屬公司	—	(642)	(2,918)	(74)	(3,634)
出售附屬公司	—	(30)	(32)	—	(62)
滙兌差額	—	9	17	—	26
於二零零七年十二月三十一日	—	3,033	3,501	2,810	9,344
賬面值					
於二零零七年十二月三十一日	—	414	476	1,615	2,505
於二零零六年十二月三十一日	—	350	1,208	2,359	3,917

上述物業、廠房及設備項目以直綫法按下列年率折舊：

樓宇	租賃期間或40年(以較短者為準)
租賃物業裝修	租賃期間或20%(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	10%-33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%

## 18. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零六年一月一日	10,000
轉撥自物業、廠房及設備	888
於綜合收入表確認之公平值增加淨額	722
出售	<u>(10,000)</u>
於二零零六年十二月三十一日	1,610
於綜合收入表確認之公平值增加淨額	<u>213</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u><u>1,823</u></u>

本集團投資物業於二零零七年十二月三十一日之公平值乃按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師世邦魏理仕有限公司於該日進行之估值為基準得出。世邦魏理仕有限公司為估值師學會(Institute of Valuers)會員，擁有合適資格，最近亦有評估相關地區類似物業之經驗。有關估值符合香港測量師學會物業估值準則，乃經參考類似物業之交易價格市場證據得出。

本集團於賺取租金或作資金升值用途之租賃土地之全部物業權益均以公平值模式計量，並分類為及列作投資物業。

上文所列投資物業之賬面值包括：

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
香港以外土地		
中期租賃	<u><u>1,823</u></u>	<u><u>1,610</u></u>

# 綜合財務報表附註

## 19. 預付租金

本集團之預付租金包括：

	二零零七年 <u>千港元</u>	二零零六年 <u>千港元</u>
於香港租賃土地：		
中期租賃	<u>320,648</u>	<u>328,766</u>
就報表目的而言分析如下：		
流動資產	8,118	8,118
非流動資產	<u>312,530</u>	<u>320,648</u>
	<u>320,648</u>	<u>328,766</u>

本集團之預付租金及待發展物業(載於附註20)於二零零七年十二月三十一日之公平值分別為639,400,000港元及20,100,000港元，並按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師世邦魏理仕有限公司於該日進行之估值為基準得出。世邦魏理仕有限公司為估值師學會之會員，擁有合適資格，最近亦有評估相關地區類似物業之經驗。有關估值符合香港測量師學會物業估值準則，乃經參考類似物業之交易價格市場證據得出。

## 20. 待發展物業

	<u>合計</u> 千港元
成本	
於二零零六年一月一日、 二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	<u>48,270</u>
減值	
於二零零六年一月一日、 二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	<u>28,470</u>
賬面值	
於二零零七年十二月三十一日	<u>19,800</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>19,800</u>

## 21. 商譽

	千港元
成本	
於二零零七年十二月三十一日收購一間聯合控制實體之附屬公司額外權益	1,692
減值	
年內及於二零零七年十二月三十一日確認之減值虧損	1,692
賬面值	
於二零零七年十二月三十一日	—

## 22. 無形資產

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
於聯交所及香港期貨交易所有限公司之交易權，按名義成本	—	1

本集團之牌照乃向第三方收購且按照成本減任何後續累積減值虧損計入賬面值。該等資產乃透過本公司擁有49%控股權之共同控制實體SBI E2—Capital Limited(「SBI E2」)之附屬公司出售。詳程載列於附註40。

# 綜合 財務報表 附註

## 23. 於聯營公司之權益

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
於聯營公司投資之成本－非上市	39,287	14,900
應佔收購後盈利(虧損)減收股息	5,170	(1,541)
	<u>44,457</u>	<u>13,359</u>
向聯營公司貸款	<u>132</u>	<u>4,383</u>

向聯營公司貸款均為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零零七年十二月三十一日，本集團於如下主要聯營公司擁有權益：

實體名稱	註冊成 立地／國家	主要營業地	持有 股份類別	佔本集團 持有已發行 股本之名義 價值百分比 %	主要業務
Right Venture Holdings Limited	英屬處女群島	中華人民共和國 (「中國」)	每股面值 1美元之普通股	35.92	投資控股
SBI E2-Capital Asia Holdings Pte. Ltd. (「SBI E2-Capital Asia」) (附註a)	新加坡	新加坡	每股面值 1新加坡元之 普通股	40	投資控股
Draco Investments Limited	香港	香港	每股面值 1港元之普通股	24	投資控股
軟庫投資(第6號)有限公司 (「軟庫投資」) (附註b)	英屬處女群島	中國	每股面值 1美元之普通股	19.6%	投資控股

## 23. 於聯營公司之權益 (續)

附註：

(a) 於二零零七年十二月三十一日，本集團於持有SBI E2-Capital Asia 68.54% (二零零六年：69.40%) 之實際權益，其中40% (二零零六年：40%) 由本集團直接持有，餘下28.54% (二零零六年：29.4%) 透過擁有SBI E2間接擁有。於SBI E2-Capital Asia之40%實際權益按聯營公司列賬，而餘下28.54% (二零零六年：29.4%) 採納附註24所載按比例合併入賬。

(b) 本集團透過SBI E2於軟庫投資持有19.6%之實際權益。於軟庫投資持有19.6%之權益採納附註24所載按比例合併入賬。

如上表格列出本公司董事認為主要影響年內業績或組成本集團資產淨值之重要部分之本集團之聯營公司。本公司董事亦認為給予有關其他聯營公司之更多詳情將導致過於繁瑣的細節。

就本集團聯營公司之概要財務資料載列如下：

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元 (重列)
資產總值	204,000	61,964
負債總值	(86,419)	(27,957)
資產淨值	<u>117,581</u>	<u>34,007</u>
本集團應佔聯營公司資產淨值	<u>44,457</u>	<u>13,359</u>
收益	<u>57,151</u>	<u>83,540</u>
年內溢利	<u>17,338</u>	<u>6,688</u>
本集團應佔年內聯營公司業績	<u>6,711</u>	<u>2,494</u>

## 24. 於共同控制實體之權益

於二零零五年一月一日本集團之前聯營公司SBI E2之股東簽訂合約性協議後，SBI E2成為本集團擁有49%權益之共同控制實體。SBI E2於開曼群島註冊成立，SBI E2及其附屬公司從事於香港及新加坡提供企業融資服務、證券及期貨經紀及保證金融資服務。本集團已根據香港會計準則第31號「於合營企業之權益」採納比例綜合法處理於SBI E2之權益。以下金額相當於本集團應佔SBI E2之資產與負債、銷售及業績之49%權益，並已計入綜合資產負債表及綜合收益表內。

有關本集團於共同控制實體及其附屬公司之權益之財務資料(利用比例綜合法確認，並逐項呈報)概要載列如下：

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元 (重列)
<b>資產</b>		
非流動資產	2,394	4,543
流動資產	143,931	109,009
	<u>146,325</u>	<u>113,552</u>
<b>負債</b>		
非流動負債	—	28
流動負債	50,675	56,483
	<u>50,675</u>	<u>56,511</u>
	<u>95,650</u>	<u>57,041</u>
收入	106,429	55,006
開支	(85,968)	(46,805)
除所得稅開支後盈利	<u>20,461</u>	<u>8,201</u>

## 25. 可供銷售財務資產／可兌換票據所含可兌換權

可供銷售財務資產包括：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
非上市證券		
— 債務證券—香港，固定利率為6厘及 到期日為二零零九年二月二日	—	13,377
— 債務證券—香港，固定利率為5厘及 到期日為二零零八年八月二十八日	4,877	4,728
— 債務證券—中國，不計息及無固定還款期	—	4,166
— 債務證券—香港，固定利率為10厘及到期日 為二零零九年及二零一零年十二月三十一日	11,230	—
— 債務證券—其他地區，不計息及無固定還款期	4,270	3,889
	<u>20,377</u>	<u>26,160</u>
香港上市股本證券	1,983	—
非上市證券		
— 股本證券—香港	—	555
— 股本證券—其他地區	50,000	35,684
— 優先股份—其他地區	862	7,841
	<u>52,845</u>	<u>44,080</u>
總計	<u><u>73,222</u></u>	<u><u>70,240</u></u>
為報告目的而分析為：		
流動資產	1,983	—
非流動資產	71,239	70,240
	<u><u>73,222</u></u>	<u><u>70,240</u></u>



## 25. 可供銷售財務資產／可兌換票據所含可兌換權 (續)

上述於二零零七年十二月三十一日之其他地區非上市證券投資，指分別在於中國及美國註冊成立的兩間私人實體發行的非上市股本證券的投資。該等投資乃分別參照最近售價以及採用以年增長率2.9%及折扣率13.4%之現金流量折現模式按公平值計量。

目前年度，本集團已轉換若干非上市債務證券，賬面值為46,420,000港元。該等證券在轉換前以公平值列賬。

以下為本集團可供銷售財務資產中，以有關集團實體之功能貨幣以外的貨幣計值者：

### 以美元計值

	千港元
於二零零七年十二月三十一日	17,927
於二零零六年十二月三十一日	15,896

可供銷售投資中包括三項債務證券，本金金額分別為5,000,000港元、500,000美元(約相當於3,900,000港元)及1,500,000美元(約相當於11,700,000港元)。本集團可按預先釐定之換股價或計算換股價之公式將三項債務證券轉換為股份。

於初步確認時，本集團將三項債務證券之債務部分歸類為可供銷售投資及將其內含衍生部分歸類為可兌換票據所含可兌換權。於初步確認時及結算日，債務證券各部分的公平值由本公司董事經參考獨立估值師行漢華評估有限公司作出的估值後釐定。

非上市債務證券之轉換期權之公平值乃基於Black-Scholes定價模式，按基於市場利率及二零零七年之特定風險溢價範圍8.75%－9.56% (二零零六年：8.3%－9.75%) 之利率計算。

三項債務證券之債務部分之實際利率範圍為8.75%至9.75%。於二零零七年十二月三十一日，三項債務證券之內含衍生部分之公平值分別為2,276,000港元、332,000美元(約相當於2,590,000港元)及74,000美元(約相當於581,000港元)。

## 26. 應收按揭貸款

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
應收浮息按揭貸款	6,362	10,916
分析為		
流動	185	239
非流動	6,177	10,677
	<u>6,362</u>	<u>10,916</u>

於二零零七年十二月三十一日，應收按揭貸款賬面值中包括累計減值虧損1,350,000港元(二零零六年：1,350,000港元)。

應收按揭貸款以香港若干住宅物業之第二按揭作抵押，並以香港最優惠利率加年息1厘計息。

本集團批予其抵押人之平均貸款期為22年。於報告日期之扣除呆帳準備後之應收按揭貸款之賬齡分析如下：

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元 (重列)
1年內	185	239
1至22年	6,177	10,677
	<u>6,362</u>	<u>10,916</u>

概無於報告日期逾期而本集團並無就其減值虧損作出撥備之重大應收按揭貸款結餘。本集團持有已抵押物業為就該等結餘之抵押品。該等應收款項之平均賬齡為22年(二零零六年：22年)。

# 綜合 財務報表 附註

## 26. 應收按揭貸款 (續)

呆帳撥備之變動：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初結餘	1,350	1,500
減值虧損撥回	—	(150)
年末結餘	<u>1,350</u>	<u>1,350</u>

## 27. 其他非流動資產

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
有關證券買賣業務之法定及其他按金	25	2,459
中國古董	2,017	2,017
其他按金	126	420
	<u>2,168</u>	<u>4,896</u>

有關證券買賣業務之法定及其他按金乃不計息。

## 28. 存貨

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
製成品	<u>2,809</u>	<u>6,115</u>

## 29. 以公平值列入損益賬之金融資產

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
按公平值計入損益賬之財務資產包括：		
持作交易之投資	52,260	72,611
指定為按公平值計入損益賬之財務資產	5,708	8,154
	<u>57,968</u>	<u>80,765</u>
持作交易之投資包括：		
上市證券：		
－於香港上市之股本證券	13,911	24,599
－於其他地區上市之股本證券	7,329	16,360
非上市證券	31,020	31,652
	<u>52,260</u>	<u>72,611</u>
指定為按公平值計入損益賬之財務資產		
－股本掛鈎票據	5,708	8,154
	<u>5,708</u>	<u>8,154</u>

非上市股本證券指由財務機構管理之基金，並按結算日之公平值計算。彼等之公平值乃根據財務機構提供於結算日期之估值而釐定。因此，6,225,000港元(二零零六年：5,967,000港元)之非上市股本證券之公平值變動於截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合收益表中確認。

股本掛鈎票據獲指定為按公平值計入損益賬之財務資產。股本掛鈎票據之主要期限如下：

本金額	到期日
900,000美元	二零零八年

## 29. 以公平值列入損益賬之金融資產 (續)

股本掛鈎票據須遵守到期日前不同時距之強制性贖回條款，惟須視乎與股本掛鈎票據相關之香港及海外上市證券之市價。股本掛鈎票據將根據原定本金額贖回。股本掛鈎票據乃付息，而年息率介乎16厘及25.5厘之間。

於到期日，倘股本掛鈎票據(視乎相關股本證券市價及若干預定之價格水平)尚未行使，股本掛鈎票據將由發行人按本金額以現金或股份贖回，贖回之現金或股份或會低於本金額。

股本掛鈎票據於結算日按公平值計算。彼等之公平值乃根據財務機構提供於結算日期之估值而釐定，因此，919,000港元(二零零六年：1,436,000港元)之股本掛鈎票據之公平值變動於截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合收益表中確認。

本集團以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣列算之按公平值計入損益賬之財務資產載列如下：

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
美元	33,723	44,821
新加坡元	3,939	1,014
其他	1,421	5,993
	<u>39,083</u>	<u>51,828</u>

### 30. 貿易及其他應收款項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
貿易應收賬款	4,899	7,269
於日常業務過程中進行證券 買賣所產生之應收賬款	18,935	47,684
應收經紀賬款	33,262	9,207
其他應收賬款	7,868	18,944
	<u>64,964</u>	<u>83,104</u>
貿易及其他應收賬款總額	<u>64,964</u>	<u>83,104</u>

買賣證券之日常業務所產生之應收賬款以及經紀應收賬款之重大結餘概無於報告日屬逾期，而對此本集團並無就減值虧損作撥備。由買賣證券之日常業務所產生之應收賬款以及經紀應收賬款之信貸風險均屬有限，原因是交易方均為高信貸評級之財務機構。

本集團以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣列算之貿易及其他應收賬款如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
美元	14,343	16,947
其他	1,679	—
	<u>16,022</u>	<u>16,947</u>

### 30. 貿易及其他應收款項 (續)

本集團平均給予貿易客戶30至90日之賒賬期。於本報告日期，貿易應收賬款減去呆賬撥備之賬齡分析如下：

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元 (重列)
0至60日	2,937	3,703
61至90日	625	578
超過90日	1,337	2,988
	<u>4,899</u>	<u>7,269</u>

在接納新客戶之前，本集團使用內部信貸評級系統以評估潛在客戶之信貸質素以及限定客戶信貸限額。客戶有關之限額及評級均每年獲評審一次。尚未過期及尚未減值之貿易應收賬款之73%根據本集團所使用之外部信貸評級系統之評審下均獲最佳信貸評級。

本集團貿易應收賬款結餘內包括賬面值合共1,337,000港元(二零零六年：2,988,000港元)之應收款項，該等款項於報告日已過期，且本集團並無就該等款項作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押。該等應收賬款的平均賬齡為60日(二零零六年：60日)。

### 30. 貿易及其他應收款項 (續)

過期但未減值之應收貿易賬款之賬齡：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
91至120日	<u>1,337</u>	<u>2,988</u>

本集團已為超過120日之所有應收賬款全面計提撥備，因為根據過往經驗，該等過期超過120日的應收賬款一般都無法收回。

呆賬撥備之變動：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初結餘	6,924	7,250
就應收賬款確認之減值虧損	1,394	189
撇銷為呆賬之金額	(9)	(105)
減值虧損轉回	(402)	(410)
出售SBI E2附屬公司時抵銷之金額	(121)	—
年終結餘	<u>7,786</u>	<u>6,924</u>



### 31. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

銀行結餘按市場利率範圍0.01%至5%(二零零六年：0.01%至5.04%)計息。

已抵押銀行存款按利率範圍2.5%至5%計息。已抵押銀行存款將於相關銀行借貸清償後轉出。

為數6,000,000港元(二零零六年：6,000,000港元)之已抵押銀行存款乃指本集團抵押予銀行以獲授銀行融資之存款及剩餘部份38,220,000港元(二零零六年：無)指抵押予銀行以使獨立第三方獲授銀行融資之存款。由於該等存款抵押作為短期銀行借貸／未提取貸款之擔保，因此歸類為流動資產。

根據本公司向一間銀行作出之承諾書，本公司承諾於二零零六年在該銀行維持不少於12,500,000新加坡元(相等於63,425,000港元)之存款，作為一項銀行擔保之先決條件，該擔保乃以新加坡金融管理局代表SBI E2之附屬公司SBI E2-Capital Asia(由本公司間接擁有69.4%)為受益人而作出。已抵押銀行存款已於年內解除。

本集團以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣列算之已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金如下：

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
美元	24,979	27,282
新加坡元	30,239	72,717
其他	1,384	1,384
	<u>56,602</u>	<u>101,383</u>

### 32. 貿易及其他應付款項

應付賬項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
應付貿易賬款	1,892	2,478
於日常業務過程中進行證券 買賣所產生之應付賬項	18,784	38,746
其他應付賬款	20,379	32,929
	<u>41,055</u>	<u>74,153</u>
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
0至60日	908	1,449
61至90日	621	223
超過90日	363	806
	<u>1,892</u>	<u>2,478</u>

購買貨品的平均信貸期為90日。本集團擁有合適的財務風險管理政策，確保所有應付賬款於信貸限期內繳付。

本集團以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣列算之貿易及其他應付賬款如下：

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
美元	—	3,877
其他	15	162
	<u>15</u>	<u>4,039</u>

# 綜合 財務報表 附註

## 33. 抵押銀行及其他借款

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
銀行貸款	173,487	173,458
其他貸款	1,060	1,104
	<u>174,547</u>	<u>174,562</u>
賬面值：		
於要求時或一年內償還	173,537	1,073
一年至兩年內償還	51	172,495
兩年至五年內償還	151	165
五年後償還	808	829
	<u>174,547</u>	<u>174,562</u>
減去：流動負債項下		
一年內到期之金額	<u>(173,537)</u>	<u>(1,073)</u>
列示為非流動負債之金額	<u>1,010</u>	<u>173,489</u>
於結算日，本集團未提取借貸如下：		
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
浮息		
— 一年內到期	4,954	4,982
— 一年後到期	55,000	94,000
	<u>59,954</u>	<u>98,982</u>

### 33. 抵押銀行及其他借款 (續)

本集團之浮息銀行貸款如下：

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
香港最優惠利率加年息0.5厘	1,047	1,018
香港最優惠利率減年息1.5厘	24,190	24,190
香港銀行同業拆息率加年息0.82厘	148,250	148,250
	<u>173,487</u>	<u>173,458</u>

此外，本集團負有其他浮息貸款，按香港最優惠利率加年息1.5厘計息。

本集團浮息借款之實際利率(亦相等於約定利率)介乎4.2%至9.3%(二零零六年：4.6%至9.8%)。

銀行貸款已由本集團賬面值分別為320,648,000港元(二零零六年：328,766,000港元)、19,800,000港元(二零零六年：19,800,000港元)及6,000,000港元(二零零六年：6,000,000港元)之預付租賃款項、待發展物業及銀行存款作抵押。其他貸款則由應收按揭貸款1,512,000港元(二零零六年：1,425,000港元)作抵押。

### 34. 聯合控制實體／附屬公司少數股東提供之貸款

共同控制實體／附屬公司少數股東提供之貸款為無抵押、免息及於要求時償還。

### 35. 股本

	股份數目	股本
		千港元
每股面值1港元之普通股		
法定：		
於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日		
及二零零七年十二月三十一日	750,000,000	750,000
	<u>750,000,000</u>	<u>750,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日		
及二零零七年十二月三十一日	400,633,217	400,633
	<u>400,633,217</u>	<u>400,633</u>

### 36. 股份支付交易

自二零零二年十二月十四日舊購股權計劃到期後，本公司並無採納購股權計劃，直至二零零七年十月十二日採納一項新購股權計劃（「採納日期」）。根據二零零七年十月十二日通過之決議案，本公司採納新購股權計劃（「新購股權計劃」）之主要目的是獎勵董事及合資格僱員。本公司可透過股東大會決議案隨時終止計劃的運作。此情況下，將不再提呈購股權，但所有終止前授出的購股權將繼續有效及可按照該計劃之條款行使。

### 36. 股份支付交易 (續)

根據計劃，本公司董事會可全權酌情授予下列類別參與者認購本公司股份之購股權：

- (i) 任何僱員或提名僱員(不論全職或兼職且包括任何執行董事)、本公司、其任何附屬公司及本集團於其中擁有股本權益的任何實體(「投資實體」)之諮詢人或顧問；
- (ii) 本公司、其附屬公司及投資實體之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；
- (iii) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何貨品或服務供應商；
- (iv) 本集團或任何投資實體之任何客戶；
- (v) 向本集團或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支持之人士或實體；及
- (vi) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行任何證券之持有人。

自採納計劃起，並無根據計劃授出或行使購股權。

未經本公司股東批准前，根據計劃授出之購股權可認購之股份總數不得超過本公司不時已發行股份之10%，及任何個別人士於一年內已獲授或可能獲授之購股權已認購或可認購之股份數目不得超過本公司不時已發行股份之1%。

購股權可於接納日期起計10年內隨時行使。行使價由本公司董事釐定，惟不會低於(i)本公司股份於授出日期之收市價、(ii)本公司股份授出日期前五個營業日之平均收市價或(iii)本公司股份面值(以較高者為準)。

### 37. 遞延稅項負債

當前年度及以前年度，已確認之主要遞延稅項負債及確認後之變動如下：

	加速稅項折舊 千港元
於二零零六年一月一日及二零零六年十二月三十一日	(28)
年內計入綜合收益表	<u>28</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u><u>—</u></u>

於二零零七年十二月三十一日，本集團有預計未動用稅項虧損517,862,000港元(二零零六年：505,319,000港元)，可用作抵銷未來盈利。由於無法預測未來盈利之流向，故並無就該等稅項虧損確認任何遞延稅項資產。該等虧損或可結轉。

### 38. 出售附屬公司

誠如附註11所述，於二零零七年八月三十一日，本集團於出售其附屬公司Napa Group時終止數碼消費品營運。Napa Group於出售日之淨資產如下：

	二零零七年 八月三十一日
	千港元
已出售淨資產	
物業、廠房及設備	95
貿易及其他應收賬款	46
	<u>141</u>
出售收益	22
	<u>163</u>
總代價	<u>163</u>
由：	
現金支付	<u>163</u>
由出售引起的現金淨流入：	
現金代價	<u>163</u>

Napa Group對本集團當前年度及以前年度之業績及現金流量之影響披露載於附註11。

### 39. 收購聯營公司額外權益／聯合控制實體之聯合控制實體

於二零零六年十二月八日，SBI E2以代價3,008,000港元收購一間聯營公司已發行股本之51%。SBI E2已採用購買法列賬該收購。由於本集團採納比例綜合法確認其於SBI E2之權益，故本集團分佔代價之49%為1,474,000港元。聯營公司從事於提供企業融資服務。

於二零零七年八月三十一日，SBI E2以代價6,641,000港元收購一間共同控制實體已發行股本之50%。SBI E2已採用購買法列賬該收購。由收購引起之商譽為3,453,000港元。由於本集團採納比例綜合法確認其於SBI E2之權益，故本集團分佔代價及商譽之49%，分別為3,254,000港元及1,692,000港元。共同控制實體從事於提供企業融資服務。



# 綜合 財務報表 附註

## 39. 收購聯營公司額外權益／聯合控制實體之聯合控制實體 (續)

本集團於貿易中收購之淨資產權益及引起的商譽載列如下：

	二零零七年 合併前 被收購方之 賬面金額 及公平值	二零零六年 合併前 被收購方之 賬面金額 及公平值
	千港元	千港元
已收購之淨資產：		
物業、廠房及設備	66	—
其他非流動資產	—	13
貿易及其他應收賬款	474	325
銀行結餘及現金	1,583	1,968
貿易及其他應付賬款	(460)	(52)
應付稅項	(101)	—
	<u>1,562</u>	<u>2,254</u>
商譽(收購之折扣)	<u>1,692</u>	<u>(780)</u>
	<u><u>3,254</u></u>	<u><u>1,474</u></u>
總代價由：		
現金支付	3,254	—
遞延代價支付	—	1,474
	<u><u>3,254</u></u>	<u><u>1,474</u></u>
由收購引起的淨現金流出(流入)：		
已付現金代價	3,254	—
已收購銀行結餘及現金	(1,583)	(1,968)
	<u><u>1,671</u></u>	<u><u>(1,968)</u></u>

二零零六年之遞延代價已由SBI E2於二零零七年一月以現金支付。

SBI E2收購之附屬公司對本集團於收購日至結算日間之溢利帶來虧損1,514,000港元(二零零六年：1,351,000港元)。

#### 40. 出售聯合控制實體之附屬公司

於二零零七年九月十二日，SBI E2出售其於若干從事於提供經紀服務之附屬公司之全部股本。於出售日，本集團於SBI E2出售之附屬公司之淨資產之權益如下：

	二零零七年 九月十二日
	千港元
已出售淨資產	
物業、廠房及設備	2,790
無形資產	1
其他按金	1,975
可供銷售投資	1,915
貿易及其他應收賬款	90,791
按公平值計入損益賬之財務資產	22,258
銀行結餘及現金	31,540
貿易及其他應付賬款	(105,410)
應付稅項	(3,430)
	<u>42,430</u>
出售之虧損	<u>(4,818)</u>
總計	<u><u>37,612</u></u>
由：	
現金支付	<u><u>37,612</u></u>
由出售引起之淨現金流入：	
現金代價	37,612
已出售銀行結餘及現金	(31,540)
	<u><u>6,072</u></u>

本年度，SBI E2出售之附屬公司帶來收入85,938,000港元(二零零六年：38,215,000港元)、年內溢利13,342,000港元(二零零六年：709,000港元)、本集團經營現金流量109,664,000港元(二零零六年：10,354,000港元)，及就投資活動支付53,244,000港元(二零零六年：4,117,000港元)。

#### 41. 或然負債

於結算日，本集團之或然負債如下：

- (a) 除聯營公司及獨立第三方分別就其銀行貸款提供之抵押品以外，本集團就該等貸款融資向財務機構提供公司擔保。於二零零七年十二月三十一日，該等公司及獨立第三方已動用之該等融資總金額如下：

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
就聯營公司已動用銀行融資		
向銀行提供之擔保	4,250	131,831
就獨立第三方已動用銀行融資		
向銀行提供之擔保	128,000	—
	<u>132,250</u>	<u>131,831</u>

- (b) 本集團就其共同控制實體之若干附屬公司之銀行融資向一間銀行提供擔保143,000,000港元。本年度，該等附屬公司已由共同控制實體出售，成為本集團之獨立第三方。故此，該擔保歸類為就獨立第三方提供之擔保。獨立第三方並無動用該等融資。
- (c) SBI E2 就一名獨立第三方之銀行融資向一間銀行提供擔保78,000,000港元。由於本集團擁有SBI E2 49%權益，故根據比例綜合法本集團分攤擔保38,220,000港元。
- (d) 本公司就SBI E2-Capital Securities Pte Limited之銀行融資向一間銀行提供13,020,000新加坡元(相等於約70,555,000港元)之公司擔保。計入13,020,000新加坡元中為本公司就銀行代表SBI E2-Capital Asia Securities Pte. Ltd.提供以新加坡金融管理局(「新加坡金管局」)為受益人之擔保，提供最高金額12,000,000新加坡元(相等於約65,028,000港元)之擔保，連同任何逾期產生罰息及銀行執行公司擔保時產生之費用，以符合新加坡金管局之監管規定。

## 42. 經營租約

本集團作為承租人

	二零零七年 <u>千港元</u>	二零零六年 <u>千港元</u>
期內經營租約項下		
最低租約付款：		
樓宇	<u>5,707</u>	<u>5,943</u>

於結算日，本集團於不可撤銷經營租約項下之未來最低租約付款承擔於下列時間到期：

	二零零七年 <u>千港元</u>	二零零六年 <u>千港元</u>
一年內	4,776	3,481
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<u>3,479</u>	<u>1,928</u>
	<u>8,255</u>	<u>5,409</u>

經營租約付款指本集團就若干辦公室物業應付的租金。租期及租金以平均兩年期磋商及確定。

本集團作為出租人

本年度，物業租金收入為18,000港元(二零零六年：251,000港元)。若干本集團持作出租用途之物業賬面值為1,823,000港元。所有持有物業於未來十九個月已有承租人。

二零零七年  
年報

#### 42. 經營租約 (續)

本集團作為出租人(續)

於結算日，本集團已與承租人訂立下列未來最低租約付款合約：

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
一年內	64	60
第二年至第五年(包括首尾兩年)	38	139
	<u>102</u>	<u>199</u>

#### 43. 資本承擔

於二零零七年十二月三十一日，就收購待發展物業之已訂約但未於綜合財務報表內撥備之資本開支為21,660,000港元(二零零六年：無)。

#### 44. 退休福利計劃

本集團已於二零零零年十二月根據強制性公積金條例設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產與本集團其他資產分開持有，並以基金形式由受託人管理。本集團按每位僱員之相關薪金成本5%向強積金計劃供款。

於收益表扣除之總成本806,000港元(二零零六年：738,000港元)指本集團就當前計會計期間向強積金計劃應付之供款。於二零零七年十二月三十一日，於本呈報期間已到期但尚未支付強積金計劃之供款為370,000港元(二零零六年：342,000港元)

## 45. 本公司之資產負債表

本公司於二零零七年十二月三十一日之資產負債表如下：

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,693	2,198
於附屬公司之權益		1,214,284	1,214,284
俱樂部債券		979	979
其他非流動資產		2,017	2,017
		<u>1,218,973</u>	<u>1,219,478</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收賬款		749,017	805,395
提供予聯營公司之貸款		125	3,116
已抵押銀行存款		6,000	63,425
銀行結餘及現金		109,194	89,332
		<u>864,336</u>	<u>961,268</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款		1,484,215	1,484,747
		<u>(619,879)</u>	<u>(523,479)</u>
流動負債淨值		<u>599,094</u>	<u>695,999</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	35	400,633	400,633
儲備	(a)	198,461	295,366
		<u>599,094</u>	<u>695,999</u>

# 綜合 財務報表 附註

## 45. 本公司之資產負債表 (續)

附註：

(a) 儲備

	其他儲備	保留盈利	總計
	千港元	千港元	千港元
於二零零六年一月一日	2,184	305,650	307,834
年度盈利	—	7,564	7,564
已付股息	—	(20,032)	(20,032)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	2,184	293,182	295,366
年度虧損	—	(56,841)	(56,841)
已付股息	—	(40,064)	(40,064)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	<u>2,184</u>	<u>196,277</u>	<u>198,461</u>

## 46. 關連人士交易

(i) 本年度，本集團與關連人士進行之交易如下：

	管理費收入		管理費開支		顧問費開支	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
SBI E2	1,428	1,108	816	168	—	—
SBI E2-Capital Asia	—	—	—	—	25	293
	<u>1,428</u>	<u>1,108</u>	<u>816</u>	<u>168</u>	<u>25</u>	<u>293</u>

### (ii) 主要管理層報酬

本年度，董事薪酬及主要管理層報酬之其他變動如下：

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
短期福利	11,052	22,470
退休福利計劃供款	72	113
	<u>11,124</u>	<u>22,583</u>



46. 關連人士交易 (續)

(iii) 與關連人士之結餘

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
給予聯營公司之貸款(附註(23))	132	4,383
應收關連公司之款項(附註a)	31,876	—
應收共同控制實體股東之賬款(附註b)	—	7,221
應付關連公司之款項(附註c)	15,337	—
共同控制實體提供之貸款(附註(34))	—	368
附屬公司少數股東提供之貸款(附註(34))	36,709	37,203
	<u>36,709</u>	<u>37,203</u>

附註：

- (a) 結餘指SBI E2-Captial Asia Securities Limited應付予共同控制實體(拿督黃森捷為該公司董事，亦為本公司之執行董事)之款項。該結餘為無抵押、免息及於要求時償還。
- (b) 該結餘為無抵押及於要求時償還。除3,800,000港元之貸款為附息(香港最優惠利率加年息1.5厘)外，餘下結餘為免息。該金額已於本年度全額償還。
- (c) 結餘指應付拿督黃森捷及余錦基先生(「余先生」)(為中國仁濟醫療集團有限公司(「中國仁濟」)(前稱為軟庫發展有限公司)之股東，該公司為SBI E2之股東)之款項為10,045,000港元及5,292,000港元。該結餘為無抵押、免息及於要求時償還。
- (iv) 於二零零六年六月二十日，本公司之全資附屬公司Goodwill Investment (BVI) Limited與中國仁濟(其為SBI E2之股東)(SBI E2執行董事兼主席拿督黃森捷亦為本公司執行董事)之全資附屬公司ebizal (Holdings) Limited訂立一份買賣協議，內容有關收購Draco Investment Limited之24%權益，現金代價約為1,250,000港元。收購已於二零零六年六月完成。

#### 46. 關連人士交易 (續)

- (v) 於二零零七年十月三十一日，SBI E2自中國仁濟收購SIIS Investment已發行股本40%，現金代價為3,276,000港元。SIIS Investment之權益乃列賬為於SBI E2之聯營公司之權益，該權益由本集團按比例綜合法處理(載於附註23)。
- (vi) 截至二零零七年十二月三十一日，本集團對中國仁濟之投資為分別載入以公平值列入損益賬之金融資產9,549,000港元(二零零六年：12,966,000港元)、可供銷售投資4,877,000港元(二零零六年：18,105,000港元)及可兌換票據所含可兌換權2,276,000港元(二零零六年：511,000港元)。
- (vii) 本年度，拿督黃森捷及余先生向SBI E2借出5,000,000港元及10,800,000港元，用於SBI E2就一間銀行向獨立第三方授予之銀行融資而向該銀行提供擔保。由於本集團持有SBI E2 49%權益，故根據比例綜合法本集團分攤擔保38,220,000港元(載於附註24)。拿督黃森捷及余先生借出之2,450,000港元及5,292,000港元之金額均列入應付關連人士之款項(載於46(iii)(c))。

此外，SBI E2已抵押銀行存款為78,000,000港元，其中38,220,000港元本集團根據比例綜合法分攤向一間銀行擔保以為銀行融資作抵押。

- (viii) 於二零零七年一月十五日，SBI E2之附屬公司SBI E2 Capital Asia Limited(「SBI E2 Asia」)將其於一間附屬公司之2.24%、0.53%及0.13%權益(該等於附屬公司之權益之公平值為3,203,000港元、758,000港元及186,000港元)給予其三位董事拿督黃森捷、王添樂先生及張仲威先生，作為無代價花紅。彼等亦為本公司若干附屬公司之董事。

#### 47. 重大非現金交易

於二零零七年一月十五日，SBI E2 Asia將其於一間附屬公司之2.9%權益(公平值為4,147,000港元)給予其三位董事，作為無代價花紅(載於附註46(viii))。其中4,147,000港元之金額列為僱員福利開支。由於本集團透過SBI E2擁有SBI E2 Asia 49%權益，故根據比例綜合法本集團分攤2,032,000港元。

# 綜合 財務報表 附註

## 48. 本公司主要附屬公司之詳細資料

附屬公司名稱	註冊成立／經營 地點／國家	股本類別	繳足已 發行／註冊 普通股股本	本公司所持 權益比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
愛偉投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	物業發展
極威國際有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	物業發展
Capital Guru Group Limited	英屬處女群島／ 新加坡	普通股	1美元	—	100	投資控股
Cash Level Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	—	100	投資控股
祥華號染料有限公司	香港	普通股 無投票權 遞延股 (附註)	1,000港元 800,100港元	—	70	染料交易
美通國際發展 有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	—	75	物業發展
Fair Winner Ltd	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	—	100	投資控股
滿成投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	物業持有
Goodwill Investment (BVI) Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	100美元	100	—	投資控股
Goodwill Properties (Holdings) Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	—	100	投資控股
金滙地產發展 有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	投資控股
越洋控股有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股	1,000美元	—	75	物業發展

#### 48. 本公司主要附屬公司之詳細資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／經營 地點／國家	股本類別	繳足已 發行／註冊 普通股股本	本公司所持 權益比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
Paper Rich Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	—	100	投資控股
Profit Union Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	—	100	投資控股
正成發展有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	—	75	物業發展
正源集團有限公司	香港	普通股	10港元	—	70	物業發展
Sinojet Properties Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	—	100	物業發展
Winslow Investment Management Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	—	100	投資控股

附註：無投票權遞延股份並非由本公司擁有。該等無投票權遞延股份不附帶投票權，持有人亦無權分享本公司之盈利。

董事認為上表列出本公司之附屬公司，對本公司業績或資產有重大影響。董事認為載列其他附屬公司之詳情會使詳細資料篇幅過於冗長。

#### 49. 比較數字

當前年度，於SBI E2-Capital Asia之69.4%實際權益(於二零零六年十二月三十一日其40%為本集團直接擁有及其餘29.4%由本集團透過一間擁有49%權益之共同控制實體擁有)之會計處理已作變動。董事認為，該等變動旨在較佳地呈列財務資料。以前年度，於SBI E2-Capital Asia之實際權益69.4%乃採用權益會計法列賬為聯營公司。當前年度，僅於SBI E2-Capital Asia之直接實際權益40%採用權益會計法列賬為聯營公司，而其餘29.4%實際權益則按比例綜合法處理(載於附註24)，原因是該實體乃共同控制實體之附屬公司。故此，下列綜合收益表及綜合資產負債表之比較數字已作變動。

# 綜合 財務報表 附註

## 49.比較數字 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合損益表：

	二零零六年 <u>(原值)</u> 千港元	二零零六年 <u>(重列)</u> 千港元
<b>持續經營業務</b>		
收入	159,503	144,600
銷售成本	(41,832)	(20,705)
毛利	117,671	123,895
其他收入	12,093	12,107
出售投資物業之收益	2,000	2,000
分銷開支	(201)	(201)
行政開支	(74,260)	(76,865)
融資成本	(11,073)	(11,073)
投資物業公平值之變動	722	722
持作買賣投資公平值之變動	11,082	11,082
以公平值列入損益賬之金融資產之公平值變動	(1,436)	(1,436)
投資按金之減值虧損	(5,000)	(5,000)
商譽之減值虧損	(411)	(411)
應佔聯營公司溢利	2,675	2,494
除稅前溢利	53,862	57,314
所得稅開支	(78)	(78)
來自持續經營業務之年度溢利	53,784	57,236
<b>非持續經營業務</b>		
來自非持續經營業務之年度虧損	—	(3,452)
本年度溢利	<u>53,784</u>	<u>53,784</u>

## 49.比較數字 (續)

於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表：

	二零零六年 (原值) 千港元	二零零六年 (重列) 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	3,390	3,917
投資物業	1,610	1,610
預付租金－非即期部分	328,766	320,648
待發展物業	19,800	19,800
無形資產	1	1
於聯營公司之權益	22,581	13,359
可供銷售投資	73,254	70,240
可兌換票據所含可兌換權	511	511
應收按揭貸款-非即期部分	10,677	10,677
俱樂部債券	—	3,993
其他非流動資產	4,527	4,896
	<u>465,117</u>	<u>449,652</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	6,115	6,115
以公平值列入損益賬之金融資產	80,765	80,765
應收按揭貸款－即期部分	239	239
貿易及其他應收款項	79,029	83,104
預付租金－即期部分	—	8,118
應收聯合控制實體之股東之款項	7,221	7,221
借予聯營公司之貸款	4,383	4,383
已抵押銀行存款	63,425	69,425
銀行結餘及現金	150,790	153,363
	<u>391,967</u>	<u>412,733</u>

# 綜合 財務報表 附註

## 49.比較數字 (續)

於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表(續)：

	二零零六年 (原值) 千港元	二零零六年 (重列) 千港元
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	68,852	74,153
應付稅項	108	108
抵押銀行及其他借款	1,073	1,073
聯合控制實體提供之貸款	368	368
附屬公司少數股東提供之貸款	605	37,203
	<u>71,006</u>	<u>112,905</u>
流動資產淨值	<u>320,961</u>	<u>299,828</u>
資產總值減流動負債	<u>786,078</u>	<u>749,480</u>
<b>非流動負債</b>		
擔保銀行及其他借貸	173,489	173,489
附屬公司少數股東提供之貸款	36,598	—
遞延稅項負債	28	28
	<u>210,115</u>	<u>173,517</u>
	<u>575,963</u>	<u>575,963</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	400,633	400,633
儲備	174,397	174,397
本公司權益持有人應佔股權	<u>575,030</u>	<u>575,030</u>
少數股東權益	<u>933</u>	<u>933</u>
	<u>575,963</u>	<u>575,963</u>

## 50. 結算日後事項

根據本公司於二零零七年十二月六日之公佈所載(「公佈」)，於二零零七年十一月二十九日，本公司若干股東與一名獨立第三方RPL訂立購股協議(「購股協議」)，出售彼等於本公司股本中為每股面值1港元之288,455,917股普通股(為本公司現時已發行股本之72%)之合共權益。

購股協議之完成乃有待(其中包括)完成將由本公司(作為賣方)與其他方(作為買方)訂立有關出售本公司之聯營公司SBI E2-Capital Asia、本公司若干附屬公司及本集團之資產之買賣協議，有關詳情載列於公佈。



# 財務概要

## 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)	二零零七年 千港元
收入	51,703	354,530	98,693	144,600	181,092
除稅前溢利(虧損)	(121,653)	71,630	49,525	53,862	40,178
所得稅開支	(2,473)	(1,965)	(2)	(78)	(13,144)
本年度溢利(虧損)	(124,126)	69,665	49,523	53,784	27,034
應佔：					
本公司權益持有人	(124,398)	67,062	50,511	53,986	27,046
少數股東權益	272	2,603	(988)	(202)	(12)
	(124,126)	69,665	49,523	53,784	27,034

## 資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)	二零零七年 千港元
總資產	700,848	623,682	871,002	862,385	864,223
總負債	(180,696)	(55,805)	(276,192)	(286,422)	(277,899)
	520,152	567,877	594,810	575,963	586,324
本公司權益持有人應佔股權	519,991	566,751	593,675	575,030	585,403
少數股東權益	161	1,126	1,135	933	921
	520,152	567,877	594,810	575,963	586,324

# 重大 物業之詳情

於二零零七年十二月三十一日

## 待發展物業

物業	類別	租約到期日	樓面面積 (平方米)	實質擁有權 百分比	進度	日期
元朗 DD104內 3250 B6B, B6RP, B7, B9RP & B13及4643地段	住宅	二零四七年	1,205.5平方米	100%	10%	二零零八年
九龍 九龍塘 新九龍內地段第1418號及其 延伸部分之剩餘部分) 嘉林邊道第21號	住宅	二零四七年	1,108.80平方米	75%	已完成	—
九龍 九龍塘 (新九龍內地段第1418號及其 延伸部分A段) 嘉林邊道第23 & 25號	住宅	二零四七年	950.40平方米	69.4%	已完成	—

## 持作投資物業

地點	類別	租約年期
廣州海珠區新港西路石泉街 12號201室	商用	長期租約
廣州海珠區新港西路石泉街 12號206室	商用	長期租約

二零零七年  
年報