



# 金朝陽集團有限公司 Soundwill Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(Incorporated in Bermuda with limited liability)

證券代號 Stock Code: 0878



2007  
Annual Report  
年報



# 目錄

---

2	公司資料
3	主席報告
5	董事個人資料
7	業務回顧及展望
11	管理層討論及分析
14	企業管治報告
18	董事會報告
26	獨立核數師報告
27	綜合損益表
28	綜合資產負債表
29	資產負債表
30	綜合現金流量表
32	綜合權益變動表
33	財務報表附註
107	附錄一 — 主要物業
108	附錄二 — 五年財政摘要
109	股東週年大會通告

# 公司資料

## 董事

### 執行董事：

傅金珠(主席)

陳慧苓

謝振江

關濟明

### 非執行董事：

梁岩峰(非執行副主席)

孟慶惠

### 獨立非執行董事：

邢詒春

關啟昌

何淑賢

## 公司秘書

關濟明

## 合資格會計師

劉燦榮

## 核數師

均富會計師行

執業會計師

## 法律顧問

盧王徐律師事務所

Conyers Dill & Pearman

## 網址

[www.soundwill.com.hk](http://www.soundwill.com.hk)

## 總辦事處兼主要營業地點

香港

銅鑼灣

羅素街38號

金朝陽中心21樓

## 註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

## 主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

星展銀行(香港)有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

## 股份過戶登記總處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road, Pembroke HM08

Bermuda

## 香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司

香港

灣仔

皇后大道東28號

金鐘滙中心26樓

# 主席報告



香港整體經濟於二零零七年上半年表現穩定，縱使踏入第三、四季，股票市場波動加劇，為投資市場帶來不明朗因素，本港房地產市場綜觀而言仍表現不俗，踏入二零零七年下半年更趨活躍。在減息、經濟穩健發展等因素推動下，住宅樓宇價格穩步上升；另一方面，商業及零售物業的出租率和租金均有明顯升幅，本集團於回

顧期內整體業務發展亦令人滿意，業績繼續維持穩健的增長。

本港股市近期大幅波動，整體投資氣氛亦趨向審慎，但由於利息低企，通脹厲害，造成負利率，刺激入市意慾，令本港物業市場表現仍然強勁。由於地產市場普遍仍對物業後市感到樂觀，加上本集團的旗艦物業金朝陽中心位處人流暢旺的商業及消費地帶，因此出租率及租金收入一直表現卓越。期內到期租約續租時均錄得可觀的租金升幅，反映市場對甲級商用物業及商舖的需求甚殷；在區內同類型物業供應緊絀情況下，我們預期租金仍有相當上升空間。

本集團繼續加強物業合併業務。集團憑藉在物業合併方面的專業知識，以及豐富經驗，於年度內成功收購了多個舊區樓盤。本集團在期內將部分收購得之物業轉售獲利，當中包括銅鑼灣寶靈頓街的物業合併項目。對於一些優質物業，或可與現有投資物業發揮協同效應的項目，本集團則會保留自行發展，以擴大集團的收租物業組合。





# 主席報告



年內，本集團旗下中國市場之業務表現理想，城市基礎設施業務已擴展至重慶和西安等多個國內城市；集團亦計劃於零八年繼續將有關業務伸延至內地其他城市，包括珠海及天津。

本集團除了積極拓展業務，致力為股東謀取最佳的盈利回報外，對於成為一家背負社會責任的企業亦不遺餘力。於年度內，集團獲選為「商界展關懷」（2007/08年度）企業，關懷社區的精神備受肯定。

二零零七年集團的經營業務繼續穩健發展。新的一年，我們預期在發售旗下住宅項目和租金收入穩步上升的因素帶動下，集團將繼續錄得理想業績。集團日後會繼續致力物業合併業務發展；預期該核心業務可為集團帶來相當資本增值。我們認為集團的均衡業務組合和審慎的投資策略，將可為股東提供穩健的投資回報。

主席

傅金珠

香港，二零零八年四月十五日

## 董事個人資料

**傅金珠**，64歲，為本集團之創辦人及主席。傅女士於房地產行業擁有多年經驗。早在七零年代初期，傅女士經已涉足本港房地產行業，尤擅長併購舊樓再改建成商業或住宅樓宇。現時，傅女士專注制訂集團發展方向及策略。此外，傅女士亦身兼廣州市政協常委之公職，並獲選為廣州市榮譽市民及廣東省婦女聯合會執行委員，熟悉國內政、經事務。

**陳慧苓**，37歲，為本集團之執行董事，負責本集團之地產發展及物業租賃並主管物業部之運作。陳小姐畢業於加拿大多倫多大學，持有商業學士學位及英國斯特拉斯克萊德大學工商管理碩士學位。於一九九八年九月加入本集團前，陳小姐曾於一間國際物業顧問公司工作及經營其物業投資業務超過五年。陳小姐亦為集團主席之女兒。

**謝振江**，46歲，為本集團之執行董事，負責本集團之物業投資。謝先生於加拿大McMaster University(麥馬斯達大學)畢業，持有土木工程學學位，並在美國City University of New York(紐約城市大學)取得工商管理碩士學位。謝先生於一九九七年加入本公司，在中港物業市場擁有逾二十年經驗。

**關濟明**，42歲，為本公司之執行董事及公司秘書。關先生畢業於倫敦大學，持有法律榮譽學位。關先生為香港之合資格律師，於法律界擁有二十年之工作經驗。於加入本集團之前，關先生曾於不同範疇私人執業。關先生於二零零零年加入本集團為集團法律顧問並負責主管法律及公司秘書部門之運作。

**梁岩峰**，42歲，自二零零六年十二月五日起出任本公司董事會非執行董事兼任非執行副主席。梁先生現亦為中遠國際控股有限公司之執行董事兼董事總經理及遠洋地產控股有限公司非執行董事。梁先生擁有清華大學社會科學系法學碩士學位及清華大學經濟管理學院高級行政人員工商管理碩士學位，以及中國交通部授予的高級經濟師資格。彼在企業管理及資本營運方面擁有豐富經驗。

**孟慶惠**，52歲，自二零零三年四月二十二日起出任本公司董事會非執行董事。彼亦為中遠國際控股有限公司執行董事、中遠(香港)集團有限公司財務部總經理及創興銀行有限公司非常務董事。孟先生畢業於中南大學，並擁有中國會計師資格。彼擁有豐富企業財務管理及會計經驗，並熟悉制定企業財務計劃。

## 董事個人資料

**邢詒春**，60歲，於二零零四年九月三十日獲委任為本公司之獨立非執行董事，為香港華利信會計師事務所之主管合夥人，亦為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼曾替若干於香港聯合交易所有限公司上市之公司工作，出任公司秘書或獨立非執行董事。

**關啟昌**，58歲，於二零零四年九月三十日獲委任為本公司之獨立非執行董事，持有新加坡大學之會計學(榮譽)學位，亦為澳洲特許會計師公會會員。關先生現為一家商業顧問公司，馬禮遜有限公司之總裁並為於聯交所上市之中國地產集團有限公司之非執行董事。彼亦為於聯交所上市之和記港陸有限公司及和記電訊國際有限公司之獨立非執行董事。

**何淑賢**，56歲，於二零零四年九月三十日獲委任為本公司之獨立非執行董事，於一九九零／九一年獲美國加州聖提巴拉大學授予工商管理碩士學位。彼於一九九五年獲頒英女皇榮譽獎章及自一九九六年獲委任為太平紳士。何小姐為滙基顧問有限公司創辦人，該公司於香港及國內個別省市提供管理顧問、公共關係、培訓及輔導服務。彼現為尤德爵士紀念基金理事會委員、語文及調查常設委員會委員、市政事務上訴委員會委員、證人保護覆核委員會委員及鐵路上訴委員會委員。

# 業務回顧及展望

## 業務回顧

### 物業合併業務



本集團於年度內繼續擴大物業合併業務，並取得可觀的成果。本集團於二零零七年八月完成出售銅鑼灣寶靈頓道的物業合併項目錄得盈利約港幣88,199,000元，已於下半年度入賬。

本集團的物業合併項目主要集中於港島人口稠密地區的繁盛區域。該等地區由於發展時間較長，區內有相當多樓齡較高、業權分散的物業。鑒於市區土地供應短缺，這些舊物業因此具有相當高的重建價值。針對這類物業，本集團具有一套完善規範的收購方案，可有效擴大旗下物業合併項目組合。年度內，本集團陸續策劃收購多個具重建價值的樓盤。憑藉集團於此項業務的優勢，預期來自此項業務的盈利貢獻將會進一步提升。

### 物業租賃

回顧期內，本港消費意欲持續提升，加上人民幣兌換價上升，吸引更多內地旅客來港消費，對刺激本港整體消費市場締造強勁動力。隨著零售業蓬勃發展和物業市道轉旺，商業及零售物業需求應聲上調。此外，港島主要購物區的零售物業租金已連續六個季度上升，本集團位於銅鑼灣黃金地段的旗艦物業金朝陽中心於年度內為集團提供理想回報。





# 業務回顧及展望

## 業務回顧 (續)

### 物業租賃 (續)

金朝陽中心於年度內的出租率達99%。由於優越的地理環境，加上區內商舖供應短缺，很多從事零售和服務行業的機構逐步趨向租用寫字樓單位，作零售及客戶服務用途，令金朝陽中心的租金進一步調升。金朝陽中心全年租賃收入較去年上升20%，達港幣1.48億元。另一方面，集團利用租約屆滿的機會調整租戶組合，引進多個國際知名品牌進駐，有利提升整幢物業的形象和價值。

年度內，金朝陽中心約有30%之租約屆滿，本集團於重訂租約時因應市場趨勢調升租金，新租約租金平均增幅約50%，最高升幅更達111%。

### 地產發展



本集團於年度內已完成位於西貢區的低密度連排及獨立式高級住宅項目建築工程。該合營項目共有17幢連排及獨立屋，物業以簡約為設計主題，營造寫意生活環境。由於現時市場對大單位及獨立屋需求殷切，本集團計劃選擇有利時機，推出項目發售。

本集團的另一個位於元朗的獨立住宅發展項目，正進行圖則設計和外圍環境規劃。這個佔地14萬平方呎的地盤，將建設成附有完善配套設施和豪華會所的低密度住宅社區。

### 國內業務

年度內，本集團於中國內地市場之業務表現理想，城市基礎設施業務已擴展至重慶和西安等多個國內城市。集團亦計劃於二零零八年繼續拓展內地其他重要城市，包括珠海和天津。

# 業務回顧及展望

## 業務回顧 (續)

### 物業管理、機電設備及大廈維修

集團旗下分別持有四家物業管理及維修附屬公司。這些附屬公司分別為大型商廈；中、小型住宅；屋苑、商場等物業及設施提供管理及維修服務。該四家附屬公司於年度內共錄得營業額約港幣15,103,000元，較去年同期增長11%。



### 企業公民



本集團除了積極拓展業務，致力為股東謀取最佳的盈利回報之外，對於成為一家背負社會責任的企業亦不遺餘力。本集團於年度內積極參與慈善及籌款活動，並成功協助仁愛堂進行慈善義賣，並已計劃於未來積極推行環保政策，刻盡公民責任。此外，集團更獲選為「商界顯關懷」企業，關懷社區的精神備受肯定。

# 業務回顧及展望

## 展望

美國自二零零七年下半年出現次按信貸危機，利息趨降，香港跟隨美國息率走勢，利率一再調低。今年首季，香港股市雖然曾大幅波動，但經濟基調穩健，經濟踏入二零零八年繼續健康發展。加上人民幣兌換價正循序漸進地升值，吸引更多內地遊客來港消費，本港整體商業及零售地產市道亦因而受惠。而去年股市中獲利的投資者亦逐漸將他們部份資金投向地產市場。我們預期此等優勢於二零零八年可持續，本港整體房地產市場將繼續穩定發展。

本集團預期，二零零八年將會完成數個重建地盤之收購，這些地盤均集中於港島區。本集團預計會將部份項目保留自行重建發展或作長期投資，以擴大集團的經常性收入來源。本集團致力擴大物業合併業務，並完成收購銅鑼灣登龍街恒登大樓作重建。本集團計劃將該物業及其毗鄰樓盤合併重建為銀座式商廈，可建樓面面積約13萬平方呎，預料將於二零一零年落成。

本集團旗艦物業金朝陽中心位處於港島消費及商業的心臟地帶，金朝陽中心將繼續為集團提供穩健的經常性收入。該物業於二零零八年約有50%的租約屆滿，預計重訂租約時，集團的平均租金水平可提升約55%，加上集團會繼續優化租戶組合，吸引更多具潛力的國際知名品牌進駐，以提升整幢物業價值，增加租金收入。

至於內地業務方面，隨著本集團持續積極參與內地城市基礎設施業務，我們預期此將進一步擴大國內的業務範圍。於多個二線城市參與城市建設項目，亦有利本集團與當地政府和商界建立關係，為進一步擴展國內其他業務奠下基礎。

憑藉基本競爭優勢和穩健的財務實力，本集團將繼續在現有業務基礎上維持穩健發展。同時，本集團將掌握物業市場的機遇，透過自行重建和轉售項目，提升本集團的盈利和現金流。

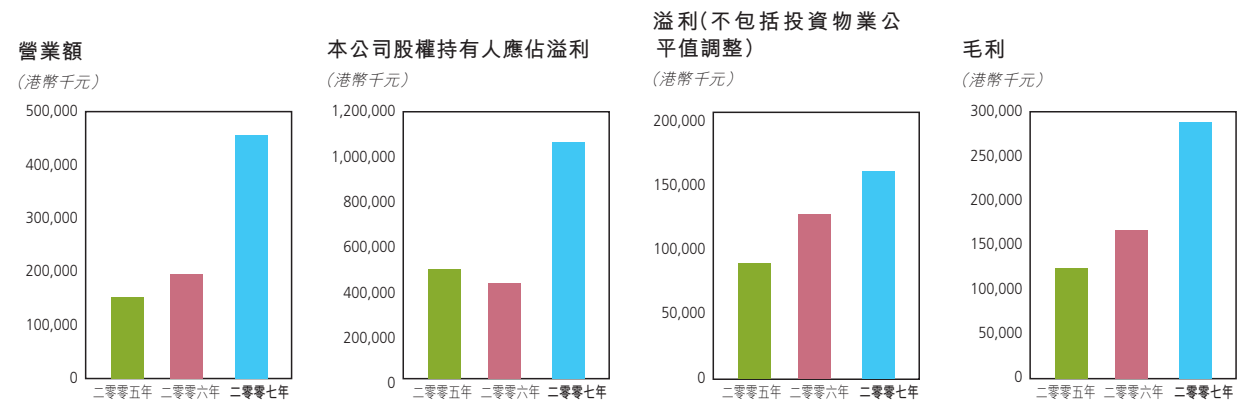
# 管理層討論及分析

## 財務回顧

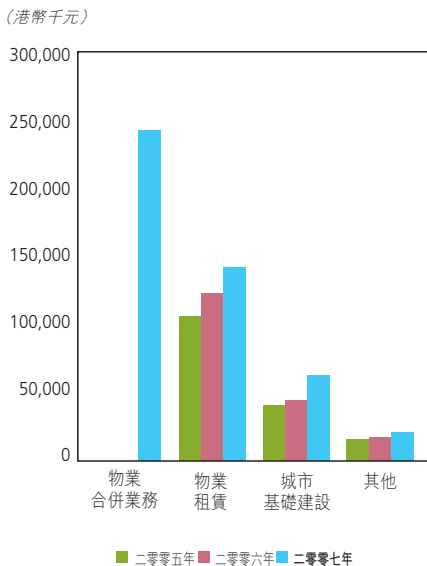
截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔溢利約港幣1,063,285,000元(二零零六年：港幣422,474,000元)，較去年增加152%。此乃由於投資物業公平值調整之淨增值(已扣除遞延稅項)與去年比較增加港幣603,234,000元所致。每股溢利亦較去年增加151%至港幣4.76元(二零零六年：港幣1.90元)。

若撇除投資物業公平值調整之淨增值(已扣除遞延稅項)，本集團年內之溢利應為約港幣161,708,000元(二零零六年：港幣124,132,000元)，較去年增加約30%。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團錄得約港幣464,673,000元之營業額，較去年增加約135%。二零零七年之營業額包括來自新業務分類物業合併業務之收益港幣246,000,000元，該業務分類為於香港從事物業合併及買賣。倘不計此項新業務分類，營業額增加11%，主要由於二零零七年租金收入錄得增長所致。年內本集團毛利約港幣288,673,000元，較去年增加76%。



### 營業額(按業務劃分)



### 財務摘要

	二零零七年十二月三十一日	二零零六年十二月三十一日
總資產(港幣千元)	6,401,040	4,615,965
淨資產(港幣千元)	3,677,429	2,602,542
每股溢利(港幣元)	4.76	1.90
借貸總額(港幣千元)	1,890,639	1,381,601
資本負債比率	51%	53%
每股資產淨值(港幣元)	16.43	11.69

# 管理層討論及分析

## 所持重大投資

於二零零七年八月十一日，本集團以港幣 74,000,000 元之代價出售其位於雲東街 21 號之投資物業，是項交易帶來約港幣 45,400,000 元之淨收益。

除上述者外，本集團所持之重大投資於年內並無變動。

## 重大收購及出售附屬公司之詳情

年內，本集團並無重大收購及出售附屬公司。

## 財務資源及流動資金

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸及可換股債券合共為港幣 1,890,639,000 元(二零零六年：港幣 1,381,601,000 元)。現金及銀行結餘與借貸淨額分別為港幣 81,220,000 元(二零零六年：港幣 88,509,000 元)及港幣 1,809,419,000 元(二零零六年：港幣 1,293,092,000 元)。

本集團之資本負債比率(以銀行及其他借貸除股東資金之百分比呈列)由二零零六年之 53% 減少至二零零七年之 51%。

年內之利息開支為港幣 88,820,000 元(二零零六年：港幣 70,912,000 元)，主要由於年內就物業收購而籌集之銀行貸款增加所致。年內之平均借貸成本為 5.43% (二零零六年：5.75%)，按利息開支總額除以平均借貸總額之百分比呈列。

本集團之外匯風險主要來自與本集團中國業務有關之港幣與人民幣匯率變動之風險。人民幣持續升值對本集團之業績構成正面影響。除此之外，本集團並無重大外匯風險。

年內，本集團概無參與任何衍生工具活動或利用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之所有借貸按浮動利率計息。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之淨資產總額為約港幣 3,677,429,000 元(二零零六年：港幣 2,602,542,000 元)，較去年增加港幣 1,074,887,000 元或 41%。根據二零零七年十二月三十一日之已發行普通股總數 223,827,816 股(二零零六年：222,657,816 股)計算，每股資產淨值為港幣 16.43 元(二零零六年：港幣 11.69 元)。



# 管理層討論及分析

## 本集團之資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團以賬面值合共約港幣5,725,517,000元(二零零六年：約港幣4,094,468,000元)之投資物業及待出售物業作抵押，作為本集團取得銀行融資之用。

## 或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 僱員薪酬

於二零零七年十二月三十一日，本集團於香港及國內分別有128名及93名僱員(二零零六年：50名及120名僱員)。本年度之僱員薪金及工資總額約為港幣42,704,000元(二零零六年：約港幣24,357,000元)。僱員之薪酬基於工作表現、經驗及當時市況釐定。薪酬待遇包括薪金、醫療保險、強制性公積金及年終不定額花紅。年內，本公司亦按工作表現授予多位董事及僱員購股權。

# 企業管治報告

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)之守則條文。

## 董事會

董事會(「董事會」)負責領導及規管本公司並且監察本集團之業務、決策和營運表現，並且將管理本集團之職責授權管理人員執行。此外，董事會亦將不同之職責授予董事會之各個委員會執行。有關該等委員會之詳情載於本報告。

## 董事會組成

董事會成員包括(i)四名執行董事，即傅金珠女士(「陳太」)、陳慧苓小姐(陳太之女兒)、謝振江先生及關濟明先生；(ii)兩名非執行董事，即梁岩峰先生及孟慶惠先生；及(iii)三名獨立非執行董事，即邢詒春先生、關啟昌先生及何淑賢小姐。

董事履歷載於第5至6頁，可見各董事具備各種不同之技能、專長、經驗及資格。

本公司已接獲三名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定發出之獨立身份確認書。董事會已衡量該等獨立非執行董事之獨立性，認為彼等均具備上市規則所界定之獨立身份。

## 董事會會議及出席率

董事會每年舉行四次常會，另外有需要時亦會舉行會議。截至二零零七年十二月三十一日止年度，董事會曾舉行四次會議，而各董事出席董事會會議之情況如下：

## 董事出席董事會會議紀錄

董事	出席率
傅金珠女士	4/4
陳慧苓小姐	4/4
謝振江先生	4/4
關濟明先生	4/4
梁岩峰先生	4/4
孟慶惠先生	4/4
邢詒春先生	4/4
關啟昌先生	4/4
何淑賢小姐	4/4

# 企業管治報告

## 主席及行政總裁

傅金珠女士為本集團創辦人兼主席，全面負責本集團之發展方針及策略。主席確保董事會有效運作及履行其職責。本集團並無委任行政總裁，而日常營運交由其他執行董事、管理人員及各部門主管負責。

## 董事之委任、重選及罷免

非執行董事並無指定任期，但須根據本公司之公司細則(「公司細則」)規定輪流退任。所有董事，包括執行及非執行董事，均須輪流退任，但合資格於股東週年大會重選。

根據公司細則，於每屆股東週年大會上當其時不少於三分之一之董事須輪流退任，惟每名董事須遵守至少每三年輪流退任之規定。獲委任填補董事會臨時空缺之董事或現董事會新增董事僅可任職至本公司下屆股東週年大會，惟當時合資格於有關大會上重選。

## 董事職責

各新任董事須正確理解本集團之運作及業務，亦須全面了解身為董事所須承擔根據條例與普通法、上市規則所規定之職責，相關之法例規定及其他監管規定，並且掌握本公司之業務及監管政策。董事會不斷獲得有關法律及監管發展、業務及市場變化與本集團策略發展等最新資料，以便履行職責。

## 董事之證券交易

本公司就董事之證券交易採取一套行為守則(「標準守則」)，其條款不遜於上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則所規定之標準，並且向全體董事作出具體查詢後，本公司確認所有董事均遵守標準守則。

## 提供及查閱資料

對於董事會常規會議(其他所有會議亦盡可能)須及時向全體董事發出議程及所有董事會會議之有關文件，且須於指定董事會會議日期前不少於三天發出。

所有董事均可查閱董事會會議文件、會議紀錄及相關資料。

# 企業管治報告

## 董事及高級管理人員酬金

在釐定董事及高級管理人員之薪酬水平及待遇時，本公司基於當時慣例及趨勢，並且考慮董事及高級管理人員所投入之時間、職務及責任，對本公司及本集團之貢獻等因素，亦會採用購股權及工作表現花紅等長期之獎勵方法。

董事會於二零零五年九月十二日成立薪酬委員會，並且制定書面工作範疇。

該委員會之工作是向董事會建議本公司所有董事及高級管理人員之薪酬政策及安排，亦向董事會建議個別董事及高級管理人員之薪酬及待遇。

薪酬委員會由五名董事組成，即陳慧苓小姐、關濟明先生、邢詒春先生、關啟昌先生(薪酬委員會主席)及何淑賢小姐。

薪酬委員會於本年度曾舉行一次會議，全體成員出席檢討執行董事之薪酬水平並且提出建議，而相關之董事就有關其自身之薪酬放棄投票，確保並無任何董事決定其自身之薪酬。

16

董事	出席率
關啟昌先生	1/1
陳慧苓小姐	1/1
關濟明先生	1/1
邢詒春先生	1/1
何淑賢小姐	1/1

## 內部控制

於本年度，董事已檢討內部監控系統之有效性。有關檢討涵蓋各重要監控，包括財務、營運及合規監控及風險管理功能。

# 企業管治報告

## 審核委員會

董事會之審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即邢詒春先生(審核委員會主席)、關啟昌先生及何淑賢小姐。其中邢詒春先生及關啟昌先生為資深專業會計師，具備專業會計師資格。

審核委員會已聯同管理人員審閱本集團所採納之會計政策與常規，並且討論本公司之審核、內部監控及財務申報事宜，亦曾討論本公司之中期及全年業績。審核委員會亦擔任董事會與本公司核數師之中介橋樑，協商有關本集團審核工作範圍之事宜。

審核委員會於本年度曾舉行兩次會議，全體委員均有出席。審核委員會已審閱截至二零零七年六月三十日止六個月之中期業績及截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年業績並且提出意見。

## 董事

出席率

邢詒春先生	2/2
關啟昌先生	2/2
何淑賢小姐	2/2

## 核數師酬金

本集團於本年度之審核及非審核服務費分別約為港幣 1,657,000 元及港幣 198,000 元。

## 董事對財務報表之責任

董事明白須負責編製本集團之財務報表，並且對本集團之表現及前景提出持平、清晰及全面之評審。就董事所知，並無任何可能引致質疑本公司能否繼續經營之事宜或情況之重大不確定因素。



# 董事會報告

董事會仝人謹此呈報截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司主要業務為投資控股。附屬公司主要業務包括在香港經營物業合併及物業發展、物業租賃及提供樓宇管理服務，以及在中國提供城市基礎設施。附屬公司之其他詳情載於財務報表附註46。

## 業績及股息

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績和本集團及本公司於該日之財政狀況載於第27至106頁之財務報表內。

董事會建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.07元(二零零六年：港幣0.05元)。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將約於二零零八年七月八日派發予於二零零八年五月二十三日名列股東名冊之股東。

## 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於年內之變動載於財務報表附註17。

## 附屬公司及聯營公司

本集團各主要附屬公司及聯營公司之詳情載於財務報表附註19及20。

## 借貸

本集團於結算日之借貸詳情載於財務報表附註31。

## 股本

本公司股本之變動詳情載於財務報表附註34。

## 儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動情況分別載於綜合權益變動表第32頁及財務報表附註35。

## 可換股債券

可換股債券之詳情載於財務報表附註32。

# 董事會報告

## 購股權

已授出之購股權詳情載於財務報表附註36。

## 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第108頁。

## 物業

本集團持有之主要物業之詳情載於第107頁。

## 董事

本公司董事列於第2頁。董事個人資料載於第5至6頁。

按公司細則第86(2)及87(1)條之規定，本公司現任董事邢詒春先生、關啟昌先生、何淑賢小姐及關濟明先生將於應屆股東週年大會輪流退任，彼等均符合資格，而關啟昌先生、何淑賢小姐及關濟明先生將願意重選連任。

## 董事之服務合約

非執行董事並無固定任期，但須根據公司細則輪流退任。

擬於即將召開之股東週年大會中候選連任之董事與本公司概無訂立本公司不作賠償(法定賠償除外)則不可於一年內終止之服務合約。

# 董事會報告

## 董事及行政總裁於股份及相關股份之權益

### 1. 董事於本公司之權益

於二零零七年十二月三十一日，董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)須載入本公司根據證券及期貨條例第352條備存之登記冊；或(iii)根據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如下：

#### (i) 股份好倉：

董事姓名	身份	股份數目	持股概約百分比
傅金珠	受控制法團權益	156,783,709 (附註)	70.05
	實益擁有人	96,000	0.04
謝振江	配偶權益	6,000	0.00
	實益擁有人	723	0.00

附註：該156,783,709股股份乃由Ko Bee Limited擁有，而該公司之全部已發行股本則由傅金珠女士持有。

# 董事會報告

## 董事及行政總裁於股份及相關股份之權益(續)

### 1. 董事於本公司之權益(續)

#### (ii) 本公司權益衍生工具之相關股份好倉 — 於本公司購股權之權益(已授出及仍未行使)：

姓名	身份	購股權涉及之		授出價格 (港幣元)	每股認購價 (港幣元)
		股份數目	行使期		
傅金珠	實益擁有人	200,000	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	1.00	1.47
		200,000	二零零六年一月四日至二零一一年一月三日	1.00	2.38
		200,000	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		600,000	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
謝振江	實益擁有人	60,000	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	1.00	1.50
		90,000	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	1.00	1.47
		90,000	二零零六年一月四日至二零一一年一月三日	1.00	2.38
		90,000	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		90,000	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
陳慧苓	實益擁有人	60,000	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	1.00	1.50
		90,000	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	1.00	1.47
		90,000	二零零六年一月四日至二零一一年一月三日	1.00	2.38
		90,000	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		2,000,000	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
關濟明	實益擁有人	150,000	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
孟慶惠	實益擁有人	60,000	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	1.00	1.50
		90,000	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	1.00	1.47
		90,000	二零零六年一月四日至二零一一年一月三日	1.00	2.38
		90,000	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		90,000	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
梁岩峰	實益擁有人	90,000	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		90,000	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	1.00	6.17

# 董事會報告

## 董事及行政總裁於股份及相關股份之權益(續)

### 1. 董事於本公司之權益(續)

(iii) 本公司權益衍生工具之相關股份好倉 — 於可換股債券之權益，每份可換股債券可按港幣 1.66 元之換股價轉換為一股股份：

董事姓名	身份	可換股債券本金額	相關股份數目
傅金珠	受控制法團權益	港幣 23,499,490 元	14,156,319 (附註)

附註：該等相關股份由 Ko Bee Limited 持有，而該公司乃傅金珠女士全資擁有之公司，故此根據證券及期貨條例，傅金珠女士被視為擁有該等相關股份權益。

### 2. 董事於相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目及類別	持股百分比
傅金珠	Ko Bee Limited	實益擁有人	1 股普通股	100

除上文所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁概無於本公司及其相聯法團（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任何 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或 (ii) 須載入本公司根據證券及期貨條例第 352 條備存之登記冊；或 (iii) 根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 董事購買股份及債券之權利

除上文及財務報表附註 32 及 36 披露者外，本公司根據證券及期貨條例第 XV 部須備存之登記冊內，於截至二零零七年十二月三十一日止年度內任何時間，並無記錄本公司向其任何董事或行政總裁或任何該等董事或行政總裁之配偶或十八歲以下子女授予可認購本公司權益或債務證券之權利；而彼等亦無行使任何該等權利，且本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無作出任何安排，致使任何該等人士可購入於任何其他法團之上述權利。



# 董事會報告

## 主要股東

於二零零七年十二月三十一日，以下人士(本公司董事或行政總裁除外)於本公司股份或相關股份中擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第336條備存之登記冊內之權益或淡倉：

### 1. 股份好倉

股東名稱	身份	股份數目	持股概約百分比
Ko Bee Limited	實益擁有人	156,783,709	70.05

### 2. 本公司權益衍生工具之相關股份好倉 — 於本公司可換股債券之權益：

股東名稱	身份	可換股債券本金額	相關股份數目
Ko Bee Limited	實益擁有人	港幣 23,499,490 元	14,156,319

除上文所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，本公司並未獲知會有任何其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第336條備存之登記冊內之任何權益或淡倉。

## 董事之合約權益

除(i)上文「董事購買股份及債券之權利」一段及(ii)財務報表附註41「關聯人士交易」之(a)至(c)段所披露者外，董事概無於本公司所訂立，與本公司業務有關且於年底或年內任何時間仍然有效之重大合約中直接或間接擁有重大權益。

# 董事會報告

## 主要客戶及供應商

年內，本集團約3%之採購額來自本集團最大供應商，而本集團約6%之採購額來自本集團五大供應商。

年內，本集團約5%之營業額來自本集團最大客戶，而本集團約18%之營業額來自本集團五大客戶。

各董事、彼等之聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之股東均並無擁有本集團五大供應商或客戶任何權益。

## 關連交易

除根據上市規則第14A.31條及14A.65條獲豁免披露之交易外(該等關連交易亦為關聯人士交易，有關詳情已載於財務報表附註41)，本公司於年內並無訂立其他關連交易(定義見上市證券規則第14A章)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 優先購股權

公司細則或百慕達法例並無有關優先購股權之規定，致使本公司須向現有股東按比例發行新股。

## 足夠公眾持股量

根據本公司所獲得之公開資料以及就董事會所知悉，茲確認於二零零八年四月十五日(即本年報刊發前之最後實際可行日期)，本公司股份具有足夠之公眾持股量。

## 核數師

於二零零三年四月三日均富會計師行(「均富」)獲委任為本公司之核數師。

均富已辭任本公司及其附屬公司之核數師，自二零零六年一月十二日起生效。本公司建議委任陳葉馮會計師事務所有限公司為新核數師以填補空缺。鑑於若干銀行債權人關注到本公司經常更換核數師，故此本公司於二零零六年三月二十八日舉行之股東特別大會，重新委任均富為本公司核數師。

本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案重新委任均富為本公司核數師。

# 董事會報告

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零八年五月十九日(星期一)至二零零八年五月二十三日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記以確定享有末期股息之資格，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格享有末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，必須於二零零八年五月十六日(星期五)下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

承董事會命

主席

傅金珠

香港，二零零八年四月十五日

# 獨立核數師報告



Member of Grant Thornton International Ltd

致金朝陽集團有限公司列位股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本所已完成審核載於第 27 頁至 106 頁金朝陽集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零零七年十二月三十一日之綜合及公司資產負債表，截至該日止年度之綜合損益表、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解釋性附註。

## 董事就財務報表須承擔之責任

貴公司之董事須負責遵照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之披露規定，編製及真實兼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兼公平地列報財務報表有關之內部監控，以確保並無由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述，選擇並應用適當之會計政策，以及在不同情況下作出合理之會計估算。

## 核數師之責任

本所之責任是根據百慕達一九八一年公司法第 90 條，基於審核之結果對該等財務報表表達意見，並僅向整體股東報告，除此之外別無其他目的。本所概不就本報告之內容，向任何其他人士負上或承擔任何責任。

本所乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則規定本所須遵守道德規定以計劃及進行審核工作，以合理確定該等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核範圍包括執行程序以取得與財務報表所載金額及披露事項有關之審核憑證。選取之有關程序須視乎核數師之判斷，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。在作出該等風險評估時，核數師會考慮與公司編製及真實兼公平地列報財務報表有關之內部監控，以在不同情況下設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部監控是否有效表達意見之目的。審核範圍亦包括評價董事所採用之會計政策是否恰當及所作之會計估算是否合理，以及對財務報表之整體呈列方式作出評價。

本所相信，本所已取得充分恰當之審核憑證，為本所之審核意見提供了基礎。

## 意見

本所認為，本年度綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零七年十二月三十一日之財務狀況及於截至該日止年度之溢利及現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥善編製。

均富會計師行

執業會計師

香港

皇后大道中 15 號

置地廣場

告羅士打大廈 13 樓

二零零八年四月十五日

# 綜合損益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
營業額	5	464,673	197,464
銷售成本		(176,000)	(33,149)
<b>毛利</b>		<b>288,673</b>	164,315
其他收入	5	5,853	4,238
行政費用		(77,349)	(56,608)
其他經營費用		(9,544)	(5,433)
出售附屬公司之(虧損)/收益	43	(33)	624
投資物業公平值調整之增值	15	1,092,820	361,628
撇減待出售物業至可變現淨值	26	(4,006)	—
出售投資物業之收益	15	62,552	101,300
<b>經營溢利</b>		<b>1,358,966</b>	570,064
融資成本	7	(88,820)	(70,912)
應佔溢利減虧損：			
— 聯營公司		(11)	15
— 一家共同控制實體		(27)	(17)
<b>除所得稅前溢利</b>	8	<b>1,270,108</b>	499,150
所得稅開支	11	(207,170)	(76,045)
<b>年內溢利</b>		<b>1,062,938</b>	423,105
應佔：			
本公司股權持有人	12	1,063,285	422,474
少數股東權益		(347)	631
<b>年內溢利</b>		<b>1,062,938</b>	423,105
<b>股息</b>	13	<b>15,668</b>	11,139
年內本公司股權持有人應佔每股溢利	14		
— 基本		港幣 4.76 元	港幣 1.90 元
— 攤薄		港幣 4.46 元	港幣 1.79 元



# 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 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	15	5,380,282	4,249,670
經營租賃預付款項	16	11,537	11,551
物業、廠房及設備	17	31,805	31,011
待發展物業	18	51,147	34,241
聯營公司權益	20	100	2,831
一家共同控制實體權益	21	23,909	18,309
可供出售財務資產	22	11	11
無形資產	23	14,083	13,920
商譽	24	—	—
		<b>5,512,874</b>	<b>4,361,544</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	25	24,470	25,895
待出售物業	26	637,884	42,705
貿易及其他應收款項	27	78,130	64,634
收購物業之已付訂金		66,462	32,678
於託管賬戶之銀行存款	28	15,168	—
現金及現金等價物	29	66,052	88,509
		<b>888,166</b>	<b>254,421</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	30	86,660	85,161
借貸之流動部分	31	506,008	952,588
可換股債券	32	23,355	—
所得稅撥備		10,092	5,824
		<b>626,115</b>	<b>1,043,573</b>
<b>淨流動資產/(負債)</b>		<b>262,051</b>	<b>(789,152)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>5,774,925</b>	<b>3,572,392</b>
<b>非流動負債</b>			
借貸	31	1,361,276	405,658
可換股債券	32	—	23,355
遞延稅項負債	33	736,220	540,837
		<b>2,097,496</b>	<b>969,850</b>
<b>淨資產</b>		<b>3,677,429</b>	<b>2,602,542</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔權益</b>			
股本	34	22,383	22,266
儲備	35	3,632,994	2,558,027
		<b>3,655,377</b>	<b>2,580,293</b>
少數股東權益		22,052	22,249
<b>權益總額</b>		<b>3,677,429</b>	<b>2,602,542</b>

傅金珠  
董事

陳慧苓  
董事

# 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 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
附屬公司權益	19	591,449	591,449
<b>流動資產</b>			
其他應收款項		234	225
銀行結存及現金		21	20
		<b>255</b>	245
<b>流動負債</b>			
應付附屬公司款項	19	22,545	11,685
貿易及其他應付款項		457	964
可換股債券	32	23,355	—
		<b>46,357</b>	12,649
<b>淨流動負債</b>		<b>(46,102)</b>	(12,404)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>545,347</b>	579,045
<b>非流動負債</b>			
可換股債券	32	—	23,355
<b>淨資產</b>		<b>545,347</b>	555,690
<b>權益</b>			
股本	34	22,383	22,266
儲備	35	522,964	533,424
<b>權益總額</b>		<b>545,347</b>	555,690

傅金珠  
董事

陳慧苓  
董事

# 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 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>經營業務帶來之現金流量</b>		
除所得稅前溢利	1,270,108	499,150
應佔聯營公司溢利減虧損	11	(15)
應佔一家共同控制實體溢利減虧損	27	17
銀行利息收入	(1,298)	(1,529)
長期未償還應付款項回撥	(1,696)	—
利息支出	88,820	70,912
物業、廠房及設備之折舊	2,333	1,866
經營租賃預付款項攤銷	14	14
待發展物業攤銷	990	796
無形資產攤銷	801	659
以股份為基礎之付款開支	13,079	252
過期存貨撥備	5,301	3,599
貿易應收款項減值撥備	144	1,029
應收聯營公司款項減值撥備	2,742	—
壞賬撇賬	7	122
出售物業、廠房及設備之虧損	—	121
投資物業公平值調整之增值	(1,092,820)	(361,628)
撇減待出售物業至可變現淨值	4,006	—
出售投資物業之收益	(62,552)	(101,300)
出售附屬公司之虧損／(收益)	33	(624)
	43	
營運資金轉變前之經營溢利	230,050	113,441
貿易及其他應收款項增加	(13,705)	(10,985)
收購物業之已付訂金增加	(33,784)	(32,678)
存貨(增加)／減少	(3,162)	1,309
待出售物業增加	(590,385)	(42,705)
於託管賬戶之銀行存款增加	(15,168)	—
貿易及其他應付款項增加	3,211	727
業務(所用)／所產生現金淨額	(422,943)	29,109
已付利息	(88,820)	(70,210)
已付所得稅	(7,857)	(10,646)
經營業務所用現金淨額	(519,620)	(51,747)

# 綜合現金流量表(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>投資活動帶來之現金流量</b>		
增添物業、廠房及設備	(1,836)	(1,084)
少數股東注資	150	—
應收聯營公司款項(增加)/減少	(22)	14
應收一家共同控制實體款項增加	(5,627)	(13,524)
出售物業、廠房及設備之所得款項	715	—
出售投資物業之所得款項	91,000	228,303
收購投資物業之付款	(75,040)	(375,775)
收購待發展物業之付款	(17,896)	(4,034)
已收銀行利息	1,298	1,529
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(7,258)</b>	<b>(164,571)</b>
<b>融資活動帶來之現金流量</b>		
償還銀行貸款	(995,024)	(217,359)
償還其他貸款	(60,907)	(21,869)
籌集銀行貸款	1,539,341	462,349
籌集其他貸款	25,628	14,516
行使認股權證之所得款項	—	563
行使購股權之所得款項	2,871	222
支付末期股息	(11,191)	(7,788)
<b>融資活動所產生現金淨額</b>	<b>500,718</b>	<b>230,634</b>
現金及現金等價物(減少)/增加	(26,160)	14,316
於一月一日之現金及現金等價物	88,509	72,196
滙率變動影響淨額	3,703	1,997
<b>於十二月三十一日之現金及現金等價物</b>	<b>66,052</b>	<b>88,509</b>

# 綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔權益										
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	其他 股權儲備 港幣千元	員工股份 權益儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	兌換儲備 港幣千元	特別儲備 港幣千元	建議 末期股息 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零零七年一月一日	22,266	256,548	19,101	94	1,705	2,264,521	3,071	1,848	11,139	22,249	2,602,542
租賃樓宇重估盈餘(附註17)	—	—	1,928	—	—	—	—	—	—	—	1,928
租賃樓宇資產重估儲備產生之 遞延稅項負債	—	—	(338)	—	—	—	—	—	—	—	(338)
貨幣換算差額	—	—	—	—	—	—	5,450	—	—	—	5,450
直接確認為權益之收入淨額	—	—	1,590	—	—	—	5,450	—	—	—	7,040
年內溢利	—	—	—	—	—	1,063,285	—	—	—	(347)	1,062,938
年內已確認總收支	—	—	1,590	—	—	1,063,285	5,450	—	—	(347)	1,069,978
行使購股權(附註36)	117	3,861	—	—	(1,107)	—	—	—	—	—	2,871
購股權失效(附註36)	—	—	—	—	(95)	95	—	—	—	—	—
以股份為基礎之付款 (附註36)	—	—	—	—	13,079	—	—	—	—	—	13,079
二零零六年末期股息之 撥備不足	—	—	—	—	—	(52)	—	—	52	—	—
已付二零零六年末期股息 (附註13(b))	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,191)	—	(11,191)
建議二零零七年末期股息 (附註13(a))	—	—	—	—	—	(15,668)	—	—	15,668	—	—
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	150	150
於二零零七年 十二月三十一日	22,383	260,409	20,691	94	13,582	3,312,181	8,521	1,848	15,668	22,052	3,677,429
於二零零六年一月一日	22,222	255,763	17,210	94	1,589	1,853,094	673	1,848	7,788	17,609	2,177,890
租賃樓宇重估盈餘(附註17)	—	—	2,292	—	—	—	—	—	—	—	2,292
租賃樓宇資產重估儲備產生之 遞延稅項負債	—	—	(401)	—	—	—	—	—	—	—	(401)
貨幣換算差額	—	—	—	—	—	—	2,398	—	—	—	2,398
直接確認為權益之收入淨額	—	—	1,891	—	—	—	2,398	—	—	—	4,289
年內溢利	—	—	—	—	—	422,474	—	—	—	631	423,105
年內已確認總收支	—	—	1,891	—	—	422,474	2,398	—	—	631	427,394
行使認股權證	29	534	—	—	—	—	—	—	—	—	563
行使購股權(附註36)	15	251	—	—	(44)	—	—	—	—	—	222
購股權失效(附註36)	—	—	—	—	(92)	92	—	—	—	—	—
以股份為基礎之付款 (附註36)	—	—	—	—	252	—	—	—	—	—	252
已付二零零五年末期股息 (附註13(b))	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,788)	—	(7,788)
建議二零零六年末期股息 (附註13(a))	—	—	—	—	—	(11,139)	—	—	11,139	—	—
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,009	4,009
於二零零六年 十二月三十一日	22,266	256,548	19,101	94	1,705	2,264,521	3,071	1,848	11,139	22,249	2,602,542

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立與登記之有限公司，本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務載於財務報表附46。

董事認為本公司之最終控股公司為Ko Bee Limited，該公司為於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司。

第27至106頁之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(「香港財務報告準則」)(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」))而編製。財務報表亦包括香港公司條例之適用披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之規定。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表已於二零零八年四月十五日經董事會批准刊發。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用下列香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋，乃於二零零七年一月一日開始之本集團財政期間適用及生效。

香港會計準則第1號(修訂)	財務報表之呈列 — 股本披露
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重估嵌入衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策出現重大變動。該等新訂及經修訂香港財務報告準則其中部份所載之特定過渡性條文已予考慮。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本年度或過往期間之數額造成重大影響。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 香港會計準則第1號(修訂) — 股本披露

根據香港會計準則第1號(修訂) — 股本披露，本集團現須於各年度財務報告中呈報其資本管理目標、政策及程序。因香港會計準則第1號之是項變動而須作出之新披露事項載於附註45。

### 香港財務報告準則第7號 — 財務工具：披露

香港財務報告準則第7號 — 財務工具須於二零零七年一月一日或之後開始之申報期間應用。此新訂準則取代及修訂香港會計準則第32號 — 財務工具：呈列及披露以往所載之披露規定。本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已採納此新訂準則。有關財務工具之一切披露(包括比較資料)已經更新以符合新規定。尤其，本集團之財務報表現包括：

- 敏感度分析，以解釋本集團於各結算日有關財務工具之市場風險；及
- 到期日分析，以顯示財務負債於各結算日之餘下合約到期日。

然而，現金流量、收入淨額或資產負債表項目並無因首次採納香港財務報告準則第7號而作出任何前期調整。

### 已發行但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納下列已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則。本公司董事現正評估該等香港財務報告準則之影響，惟尚無法斷定其對本集團之綜合財務報表有任何重大財務影響。

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)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第2號(經修訂)	以股份為基礎之付款 — 歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 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(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務經營權安排 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定福利資產限額、最低資金規定及其相互關係 <sup>3</sup>

### 附註

- <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
- <sup>5</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效



# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要

### 3.1 編製基準

編製該等綜合財務報表所採用之主要會計政策在下文簡介。除另有說明者外，該等政策已於所有呈報年度貫徹應用。

除投資物業及租賃樓宇重估及若干財務資產及負債外，財務報表乃採用歷史價值成本法編製。計算基準詳述於下文之會計政策。

謹請留意編製財務報表曾運用會計估計及假設，而雖然該等估計基於管理層對現時事件及行動之最佳理解及判斷，但實際結果或會與估計有重大出入。涉及高度判斷或複雜性之範圍，或假設及估計對財務報表而屬重大之範圍在附註4內披露。

### 3.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至每年十二月三十一日結算之財務報表。

### 3.3 附屬公司及少數股東權益

附屬公司指本集團可控制其財務及經營政策以從其活動中獲益之公司。衡量本集團是否控制另一公司，會考慮當時有否可行使之潛在投票權並且考慮其效果。當附屬公司之控制權轉移至本集團時，附屬公司全面綜合入賬，當不再有控制權時則取消綜合入賬。

業務合併乃採用收購會計法列賬，包括重估於收購日期所有可識別資產及負債(包括附屬公司之或然負債)之公平值，而不論在收購前是否已計入附屬公司之財務報表。首次確認時，附屬公司之資產及附債按公平值計入綜合資產負債表，並以此作為日後根據本集團會計政策計算之基準。

集團公司間之交易、結餘及未變現交易收益於編製綜合財務報表時均予撇銷，未變現虧損亦予撇銷，除非有證據顯示所交易資產有減值。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.3 附屬公司及少數股東權益(續)

在本公司資產負債表中，附屬公司以成本值扣除虧損減值入賬，惟附屬公司乃持作出售或包含在出售組別中則除外。本公司按截至結算日期已收及應收股息作為附屬公司之業績入賬。

少數股東權益為附屬公司損益及淨資產之一部分，該部分為非本集團擁有之股本權益，並非本集團之財務負債。

少數股東權益在綜合資產負債表中列為權益，與本公司股權持有人應佔權益分開呈列。少數股東權益應佔溢利或虧損於綜合損益表分開呈列為本集團之業績分配。倘少數股東應佔虧損超過其所佔附屬公司權益之少數股東權益，超額部分及任何屬於少數股東之進一步虧損則分配予少數股東權益，惟以少數股東須承擔具有約束力之義務並有能力增加投資以彌補虧損為限。否則，該等虧損均會從本集團之權益扣除。倘該附屬公司其後錄得溢利，該等溢利則待收回本集團過往承擔之少數股東應佔虧損後，方始分配至少數股東權益。

### 3.4 聯營公司／共同控制實體

聯營公司指本集團對其有相當重大影響力，一般擁有20%至50%股權惟並非附屬公司亦非屬於合營企業投資之公司。於綜合財務報表中，對聯營公司之投資首次按成本入賬，其後以股權法入賬。

共同控制實體為一種合約安排，由兩名或以上之立約方經營共同控制之經濟活動。共同控制指以合約方式協定分享經濟活動之控制權，且只有當有關活動之策略財務及經營決定需合營各方一致同意之情況下方屬共同控制。

按照股權法，本集團於聯營公司或共同控制實體之權益按成本列賬，並就本集團應佔聯營公司或共同控制實體之淨資產減任何已識別減值虧損於收購後之變動作出調整，惟列為持作出售或包括在列為持作出售之出售組別中則除外。綜合損益表包括本集團年內應佔聯營公司或共同控制實體之收購後及稅後業績，包括有關年內已確認於聯營公司或共同控制實體之投資之任何商譽減值虧損。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.4 聯營公司／共同控制實體(續)

當本集團所佔聯營公司或共同控制實體之虧損相等或超過所佔聯營公司之權益或共同控制實體之權益，本集團不會再確認超額之虧損，除非有法定或推定之責任須要或已經代聯營公司或共同控制實體付款。

收購成本超過本集團佔聯營公司及共同控制實體可識別資產、負債及或然負債於收購日確認之公平淨值之任何差額確認為商譽。收購成本按交換當日所給予之資產、所產生或承擔之負債，以及本集團發行之股本工具之公平值，另加投資直接應佔之任何成本計量。

商譽計入投資賬面值，按投資其中部分評估減值。於採用股權法後，本集團釐定是否需要就本集團於聯營公司及共同控制實體之投資確認額外減值虧損。於各結算日，本集團將釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司及共同控制實體之投資出現減值。如出現該等跡象，本集團將根據聯營公司或共同控制實體之可收回金額與其各自之賬面值間之差額計算減值金額。

本集團與聯營公司或共同控制實體之間交易之未變現收益予以撇銷，惟以本集團所佔聯營公司或共同控制實體權益比例為限。未變現虧損亦予撇銷，除非交易有證據顯示所轉移資產有減值。

於本公司之資產負債表中，對聯營公司或共同控制實體之投資按成本減任何減值虧損或按公平值入賬。聯營公司或共同控制實體業績以本公司已收及應收股息數額入賬。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.5 外幣

綜合財務報表以港幣元(「港幣元」)呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

對於綜合入賬公司各自之財務報表所入賬之外幣交易，採用交易日之主要匯率換算為各自之功能貨幣。於結算日，以外幣計值之貨幣資產及負債乃以結算日適用之匯率換算。該等交易之結算及於結算日重新換算貨幣資產及負債引致之外匯損益，在損益表中確認。

以公平值入賬且以外幣計值之非貨幣項目，乃按公平值釐定日期之主要匯率重新換算，並作為公平值收益或虧損之一部分呈報。以外幣計值且以歷史成本入賬之非貨幣項目概不重新換算。

在綜合財務報表中，所呈報貨幣與本集團呈報貨幣不同之附屬公司各自之財務報表已換算為港元呈列。資產及負債按結算日匯率換算為港元，而收入及支出則按呈報期間之平均匯率換算為港元，上述換算所得之任何差額另行撥入股本之匯兌儲備。於二零零五年一月一日或之後收購外國業務出現之商譽及公平值調整當作外國業務之資產及負債，按結算日之匯率換算為港元。於二零零五年一月一日之前收購外國業務出現之商譽按收購外國業務當日適用之匯率換算。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.6 收入確認

當本集團可能獲得經濟利益且能可靠計算收益及成本(如適用)，則會按下列準則確認收入：

倘達到所有以下標準，物業銷售便能確認：

- 物業擁有權之絕大部份風險及回報轉移至買方；
- 不再涉及一般與擁有權相關之持續管理及對物業保留實際控制權；
- 很可能與交易有關之經濟利益將流入本集團；及
- 能可靠地計量交易所產生或將予產生之成本。

經營租賃之應收租金收入乃按租期所包含之會計期間以等額分期在損益表中確認。租賃優惠計入應收租金淨額總和在損益表中確認。或然租金在收取之會計期間確認為收入。

管理服務、物業維修及保養服務收入於提供有關服務時確認。

城市基礎設施(例如電訊管道建築工程)之收益當建築工程已全面完工及售予客戶後確認。是否完成以獨立第三方測計師認證為準。

利息收入以時間比例使用實際利率法計算。

### 3.7 借貸成本

所有借貸成本於產生時列為開支。

### 3.8 商譽

商譽即業務合併成本超逾本集團佔所收購附屬公司及聯營公司可識別資產淨值於收購日公平值之差額。每年須進行一次附屬公司商譽減值覆核，而商譽按成本減累計虧損入賬。任何本集團於被收購方之可識別資產及負債以及或然負債之公平值之權益超出業務合併成本之部份即時於損益表確認。出售公司之盈虧，包括所出售公司之相關商譽賬面值。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.9 無形資產

無形資產即城市基礎設施之開發權，按成本扣除累計攤銷及減值虧損入賬。

無形資產其後之開支只有在提高相關資產內在未來經濟利益之情況下方會撥作資本，其他開支一概在應支付時列作開支。

無形資產按20年之估值使用權按直線法在損益表中扣除。無形資產自資產可運用日期開始攤銷。

### 3.10 物業、廠房及設備

租賃樓宇基於估值日用途計算之公平值扣除其後之累計折舊及減值虧損確認入賬。公平值由外界專業估值師釐定。截至估值日期之任何累計折舊與資產之賬面總值對銷，淨額列為資產之重估價值。所有其他物業、廠房及設備按收購成本扣除累計折舊及減值虧損入賬。

租賃樓宇估計所得之任何重估增值計入股權中之「資產重估儲備」，除非有關資產之賬面值之前曾按附註3.14所述扣除重估減值或減值虧損。重估增值計入損益表，但以之前曾在損益表確認之數額為限，餘額計入權益。重估減值在估值或減值覆核時確認入賬，減值額以相關資產在股權之重估增值對銷，餘額在損益表確認入賬。

出售之損益即出售所得款項與資產賬面值之差額，在損益表中確認。出售樓宇時仍在權益中之重估增值轉撥往保留盈利。

資產入賬後之成本計入資產之賬面值或確認為另一項資產(視情況而定)，惟後者之情況必須為本集團可獲得相關之未來經濟利益且成本能可靠計算。所有其他成本(如維修保養成本)當產生時在損益表扣除。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.10 物業、廠房及設備(續)

折舊按物業、廠房及設備之估計可用期以直線法按下列年率計算撥備以撇銷其成本或重估值：

租賃樓宇	2%
租賃物業裝修	30%
傢俬、裝置及設備	10% — 20%
汽車	6% — 15%

各結算日會檢討資產之剩餘價值，如有需要則作出調整。

### 3.11 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有之土地及／或樓宇。

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關權益會按每項物業之基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業之任何物業權益之入賬方式與以融資租賃持有之權益一樣。

於首次確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔開支)計量。經首次確認後，投資物業按公平值列賬。公平值乃由對有關投資物業位置及性質有充份經驗之外聘專業估值師作出。於資產負債表內確認之賬面值反映於結算日之當時市況。

投資物業公平值轉變或出售投資物業所得損益即時在損益表確認。

於投資物業之用途由投資物業轉為待出售物業時，投資物業按其公平值轉撥為待出售物業作為待出售物業之視作成本。

### 3.12 待發展或發展中物業

長期持有或未有未來用途之待發展或發展中物業(反映租賃土地之經營租賃預付款項及任何直接應佔開支)，按成本扣除累計攤銷及減值虧損於資產負債表列為非流動資產。攤銷政策乃於財務報表附註3.15中披露。



# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.13 待出售物業

待出售物業乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括有關物業之土地成本、發展成本及直至有關物業達至可銷售狀況之其他應佔直接成本。可變現淨值乃指普通業務過程中之估計售價減直至完成前之所有估計成本及作出銷售而必須之估計成本。

### 3.14 資產減值

本集團之商譽、無形資產、經營租賃預付款項、物業、機器及設備、待發展物業、於聯營公司投資及於共同控制實體投資均須進行減值覆核。

擁有無限可使用年期的商譽會每年進行減值覆核，而不論是否有任何跡象顯示其已出現減值。所有其他資產則於有跡象顯示資產之賬面值可能無法收回時進行減值覆核。

衡量有否減值時，資產按最低之分類組合計算，而分類之準則為可獨立識別之現金流(即現金產生單位)。因此，部分資產個別覆核減值，而部分由按現金產生單位合併覆核。商譽之具體劃分，是基於相關業務合併可產生協同效應，且在管理層控制相關現金流而言屬於本集團最低分級之現金產生單位。

就已分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損首先計入商譽之賬面值。除資產賬面值將不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)外，任何剩餘減值虧損按比例自該現金產生單位之其他資產扣除。

減值虧損即時確認為開支，所確認數額為資產之賬面值超逾可收回數額之差額，除非有關資產根據本集團之會計政策乃以重估值列賬，在該情況下減值虧損根據該政策將定為重估減值。可收回數額為公平值(即基於市場計算之價值減去銷售之成本)與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用除稅前折現率折現金為其現值，以反映現時市場對金錢時間值及有關資產特有風險之評估。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.14 資產減值(續)

商譽之減值虧損不可於其後之期間撥回，倘用以釐定資產之可收回金額之估計出現有利變動，則其他資產之減值虧損予以撥回，惟資產之賬面值不得超過倘並無確認減值而釐定之賬面值(經扣除折舊或攤銷)。

### 3.15 租約

倘本集團決定於協定期內將特定資產使用權出讓以換取一筆或一連串付款之安排，包括一項交易或連串交易之該項安排則屬於或包括一項租約。該項決定乃基於安排內容之估值而作出，而不論該項安排是否採取租約之法律形式。

並無轉讓擁有權絕大部分風險及收益予本集團之租約，乃分類列為經營租約。倘本集團擁有根據經營租約持有之該等資產之使用權，則按租約支付之款項須按直線法於租期內於損益表扣除。

### 3.16 財務資產

財務資產(對沖工具除外)乃分類為：貸款及應收款項、按公平值計入損益之財務資產、可供出售財務資產及持至到期之投資。

管理層在首次確認時基於收購財務資產之目的決定財務資產之分類，在許可之情況下會在各結算日期視乎需要重新衡量分類。

當(且僅當)本集團成為工具合約條文之訂約方時，所有財務資產確認入賬。當財務資產首次確認時，以公平值計量，對於非按公平值計入損益之財務資產，會加上直接應佔之交易成本。

當收取投資所流入現金之權利結束或轉讓，或擁有權之絕大部分風險及回報已轉移，則會取消確認財務資產。於各結算日會對財務資產進行審查，以評估是否有任何客觀減值證據。如有出現任何上述證據，則根據財務資產分類釐定及確認減值虧損。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.16 財務資產(續)

#### 可供出售財務資產

可供出售財務資產包括指定屬於本分類或不符合任何其他分類準則之非衍生財務資產。此類財務資產隨後按公平值計量。除減值虧損外，公平值變動產生之收益或虧損於股權中直接確認，直至有關財務資產取消確認為止，屆時先前於權益中確認之累計收益或虧損須於損益表中確認。

無活躍市場報價及其公平值不能可靠地計算之於股本證券之可供出售投資，以及與無報價股本工具相連並須以交付上述股本工具之方式平倉之衍生工具，於首次確認後乃以成本減於各結算日之已識別減值虧損計量。

#### 應收款項

應收款項為非衍生財務資產，有固定或既定之還款規定，且並無在活躍市場報價。應收款項隨後根據實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率及交易成本組成部分之各項費用。於應收款項被取消確認或出現減值時，收益及虧損透過攤銷程序於損益表中確認。

#### 財務資產之減值

財務資產於各結算日作出檢討以釐定是否有任何客觀證據顯示出現減值。如出現該等現象，則會按下列方式計算及確認減值虧損：

#### (i) 可供出售財務資產

當可供出售財務資產之公平值減少已直接於權益確認，且有客觀證據顯示資產已減值，則該金額會自權益扣除，並於損益表內確認為減值虧損。該金額乃以資產之收購成本(扣除任何主要償還款項及攤銷)與當前公平值之差額減任何該資產先前於損益表中確認之減值虧損計量。

有關分類為可供出售之於股本工具投資之撥回不會於損益表確認。其後公平值之增加乃直接於股權中確認。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.16 財務資產(續)

#### 財務資產之減值(續)

##### (ii) 應收款項

倘出現客觀證據顯示以攤銷成本入賬之應收款項出現減值虧損，虧損金額按該資產之賬面值及以該財務資產之原實際利率折現之估計未來現金流量之現值(不包括仍未產生之未來信用虧損)之間之差額計算。虧損金額乃於減值發生期間於損益表確認。

倘若其後減值虧損金額減少，而有關減幅可客觀地與確認減值後發生之事件聯繫，則撥回過往確認之減值虧損，惟於撥回減值當日不得導致財務資產賬面值超過如無確認減值之原有攤銷成本。撥回金額於撥回發生期間於損益表中確認。

##### (iii) 以成本列賬之財務資產

減值虧損金額是以財務資產之賬面值與以同類財務資產之當時市場回報率折現之預計未來現金流量現值之間之差額計量。有關減值虧損於隨後期間內不可撥回。

### 3.17 存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括以加權平均法計算之直接物料，直接勞工及使存貨達至目前地點及狀況之其他開支(倘適用)。可變現淨值以實際或估計售價減去完成銷售之附加成本及進行銷售所必要之估計成本。

### 3.18 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括有關即期及上一個財務申報期應付予或應索回稅務當局稅款其中截至結算日仍未支付者。有關數額按適用於有關期間之稅率及稅務法規，基於該年度應課稅溢利計算。所有即期稅務資產或負債之變動在損益表確認，列為所得稅開支之部份。

遞延稅項乃按於結算日財務報表內資產與負債賬面值與其相應稅基間之暫時性差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時性差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務進賬確認，惟以可能有應課稅溢利可以可扣稅暫時性差額進賬撤銷之情況為限。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.18 所得稅(續)

倘為因商譽而產生之暫時性差額，則不確認遞延稅項資產及負債。除非本集團可以控制暫時性差額之撥回，且該撥回在可預見未來不大可能發生，否則於投資於附屬公司、聯營公司及共同控制實體所產生有關之應課稅暫時性差額確認為遞延稅項負債。

倘遞延稅項已或大致上被制定，於可預見未來遞延稅項以當支付負債或變現資產期間時所適用稅率計算及不須貼現。

遞延稅項資產或負債之變動均於損益表內確認，惟與直接自權益扣除或計入權益之項目有關之遞延稅項資產或負債之變動乃於權益確認。

### 3.19 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款以及原定到期日為三個月或以下隨時可轉換為已知數額現金且價值變動風險不大之其他短期高流通性投資，乃本集團現金管理其中部份。

### 3.20 股本

普通股列為股權，而股本按已發行股份之面值計算。

有關發行股份之相關交易成本從股份溢價賬扣除(已扣除相關之所得稅收益)，惟以股權交易直接有關之額外成本為限。

### 3.21 退休福利成本及短期僱員福利

#### 定額供款計劃

本集團為香港及中華人民共和國(香港除外)(「中國」)之僱員定額供款退休福利計劃供款。本集團及僱員對該等計劃之供款乃按僱員之相關收入或底薪百分比計算。計入損益表之退休福利計劃成本即本集團向計劃應付之供款。

定額供款退休計劃即本集團向獨立機構支付定額供款之退休計劃，而本集團於支付固定供款後並無支付進一步供款之法律或推定責任。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.21 退休福利成本及短期僱員福利(續)

#### 定額供款計劃(續)

定額供款退休計劃之供款在到期應付時支銷。倘若付款不足或預付款項則可確認負債及資產，而由於一般屬短期性質，故此計入流動負債或流動資產。有關計劃之資產獨立保管，與本集團之資金分別管理。

#### 以股份為基礎支付僱員報酬

二零零二年十一月七日後所授出之所有以股份為基礎支付而截至二零零五年一月一日仍未歸屬之安排須在財務報表確認。本集團採取以股本結算之以股份為基礎之報酬計劃，向若干董事及僱員支付報酬。

本集團以股份為基礎之報酬獲得之所有僱員服務均按公平值計量，以所授出購股權之價值間接計算。而計價以授出日期為準，須扣除與市場無關之歸屬條件影響之價值。

所有以股份為基礎之報酬最終在損益表中確認為開支，同時在股本計入相應之數額，惟須扣除相關之遞延稅項。倘若有歸屬期或其他歸屬條件之規定，則基於對可能歸屬之購股權數目之最佳估計，將開支在未歸屬期間分期確認。在假設預期可行使購股權數目時會考慮非市場歸屬條件。如其後有任何跡象顯示會歸屬之購股權數目與之前所估計數目不同，則會修改估計。如最終行使之購股權數目低於原來估計，亦不會對以往期間所確認之開支調整。

於行使購股權時，所得款項扣除任何直接應佔交易成本後之數額(以已發行股份面值為限)重新分配至股本，餘額記入股份溢價。當購股權被沒收或於屆滿時仍未行使，則先前於購股權儲備中確認之款項將撥入保留溢利。

### 3.22 財務負債

本集團之財務負債包括銀行及其他貸款、貿易及其他應付款項及可換股債券。此等財務負債已計入資產負債表，作為流動或非流動負債項下之借貸、貿易及其他應付款項及可換股債券。

財務負債當本集團成為工具合約條文之訂約方時確認。所有利息相關開支計入損益表之融資成本，列為開支。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.22 財務負債(續)

倘負債項下之責任已履行或取消或屆滿，將不再確認財務負債。

#### 借貸

本集團為營運安排長期資金而借貸。其初步按公平值扣除所產生之交易成本確認。其後借貸乃按攤銷成本入賬，所得款項(扣除交易成本後)與贖回價值間之任何差額於借貸期間採用實際利率法在損益表內確認。

借貸列為流動負債，除非本集團有無條件權利可將債務償還期押後至結算日後不少於12個月。

#### 可換股債券

倘於換取時將予發行之股份數目與當時將可收取之代價值並無差別，可按持有人選擇兌換為權益股本之可換股債券，則作為同時含有負債部分及權益部分之複合財務工具入賬。

本公司所發行包含財務負債及股本成分之可換股債券，首次確認時將相關之負債及股本成分獨立分類入賬。於該項首次確認時，負債部分之公平值以同類非可換股債務當時之市場利率釐定。發行可換股債券所得款項淨額與所定負債部分公平值之差額，即債券要求換股之權利，計入權益之中，列為其他股本儲備。

負債部分其後按實際利率法將成本攤銷，而股權部分仍計入股權，直至債券兌換或贖回為止。

當債券兌換時，其他股本儲備及負債部份之賬面值轉撥往股本及股份溢價賬，作為所發行股份之代價。倘若贖回債券，則撥回其他股本儲備，直接撥入保留溢利。



# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.22 財務負債(續)

#### 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認入賬，其後按實際利率法將成本攤銷。

### 3.23 撥備、或然負債及或然資產

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能涉及經濟利益流失，並能作出可靠估計，則確認有關撥備。若貨幣之時間價值乃屬重大，則撥備按履行該責任預計所需開支之現值列賬。所有撥備於各結算日作出檢討並作出調整以反映當時之最佳估計。

倘若導致經濟利益流失之可能性不大，或無法作出可靠估計，該責任會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失之可能性極低。潛在責任(須視乎日後是否發生一宗或多宗事件而確定其會否存在)亦會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失之可能性極低。

### 3.24 財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具之條款如期付款時，發出者(或擔保人)需支付指定金額予持有人以補償其所遭受虧損之合約。

倘本集團發出財務擔保，擔保之公平值初步確認為貿易及其他應付款項內之遞延收入。倘發出擔保之代價獲收取或可收取，則代價按本集團適用於該類資產之政策予以確認。倘有關代價未能收取或不可收取，則於初步確認任何遞延收入時立即將開支確認為於附屬公司之投資。

初步確認為遞延收入之擔保金額於擔保期間在損益表內攤銷，作為發出財務擔保之收入。此外，於及當有可能出現擔保持有人將要求本集團承擔擔保項下之責任，且預期針對本集團之申索金額會超過當時之賬面值時，則確認撥備(倘適當)。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.25 關聯人士

以下人士被視為本集團之關聯人士：

- (i) 直接或透過一位或多位中介人士間接：
  - 控制本集團，或受本集團控制或與本集團共同受控制；
  - 擁有本集團權益而對本集團有重大影響力；
  - 與他人共同對本集團有控制權；
- (ii) 屬於共同控制實體；
- (iii) 屬於聯繫人；
- (iv) 屬於本集團或其母公司之主要管理人員；
- (v) 屬於上文(i)或(iv)所述人士之家庭近親；
- (vi) 屬於上文(iv)或(v)所述人士控制、共同控制或有重大影響力，或該等人士直接或間接擁有其大部分投票權；或
- (vii) 屬於本集團或與本集團有關公司僱員之離職福利計劃。

### 3.26 分部呈報

根據本集團內部財務申報規定，本集團決定以業務分部作為主要呈報方式，而地區分部為次要之呈報方式。

未分類成本即企業開支。分部資產主要包括無形資產、物業、機器及設備、投資物業、存貨、應收款項及經營現金，主要不包括其他投資。分部負債包括營運開支，並不包括借貸及可換股債券。

資本開支包括增購之無形資產及固定資產，亦包括因收購附屬公司所增加者。

對於地區分部之申報，銷售乃基於客戶所在地劃分，而總資產及資本開支則以資產所在地劃分。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計估計及判斷

本集團會不斷基於經驗及其他因素檢討估計及判斷，有關因素包括在相關情況下應為合理之未來事件。

本集團對未來作出估計及假設。會計估計如其定義，甚少與實際結果相符。有重大風險可能會導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整之估計及假設在下文討論。

### (i) 投資物業及租賃樓宇之公平值

於結算日，本集團之主要投資物業及租賃樓宇金朝陽中心按獨立合資格專業估值師進行之估值以公平值列賬。於釐定公平值時，估值師已以市值現有用途基準，當中涉及以包括可資比較市場交易、適當資本化比率以及潛在租金變化之若干估計為基準。若干彼此相鄰之投資物業(於去年亦採納上述方法)於本年乃透過採納剩餘地盤法，按重建基準重新估值，剩餘地盤法乃經自估計發展總成本(包括建築成本、專業費用、融資成本、相關成本及一項就發展商之風險及溢利作出之撥備)扣除該項建議發展之發展價值總額釐定。於依賴此估值時，管理層已運用其判斷，並信納估值方法反映現時市況。

### (ii) 存貨可變現淨值

存貨可變現淨值即日常業務中之估計售價扣除完成銷售之估計成本。上述估計乃基於現時市況及同類產品以往之售價，或會由於競爭對手因應不利市況採取之行動而有重大變化。管理層於結算日重新衡量估計，以確保存貨按成本或可變現淨值兩者之較低者入賬。

### (iii) 貿易應收款項減值

本集團管理層定期為貿易應收款項計算減值撥備。有關估計乃基於客戶之信貸紀錄及當時市況。管理層於結算日重新衡量貿易應收款項之減值撥備。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 5. 收益及其他收入

本集團之收益及其他收入分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>營業額指：</b>		
物業銷售	230,000	—
物業租金收入	141,176	115,917
城市基礎設施建築工程收益	53,594	47,725
樓宇管理服務收入	5,470	4,991
物業維修及保養服務收入	9,633	8,637
按揭利息收入	7	54
廣告位租賃	19,606	15,817
辦公室設備及服務收入	5,187	4,323
	<b>464,673</b>	197,464
<b>其他收入：</b>		
銀行利息收入	1,298	1,529
其他收入	2,859	2,709
長期未償還應付款項回撥	1,696	—
	<b>5,853</b>	4,238
<b>總收益及其他收入</b>	<b>470,526</b>	201,702

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 6. 分類資料

### 主要報告形式 — 業務劃分

本集團之業務主要分為五大類：

物業合併業務	:	物業合併及買賣
物業發展	:	物業發展及物業銷售
物業租賃	:	物業租賃包括廣告位租賃
樓宇管理及其他服務	:	提供物業管理、維修及保養服務
城市基礎設施	:	城市基礎設施開發

### 次要報告形式 — 地區劃分

本集團之五類業務分類於以下地區經營：

香港	—	物業合併及買賣、物業發展及物業銷售，物業租賃及提供物業管理、維修及保養服務
中國內地	—	城市基礎設施開發及物業發展

地區之間概無任何銷售。

本集團之各分類業務間之交易與租金及管理費有關。管理費由董事釐定。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 6. 分類資料(續)

### (i) 主要報告形式 — 業務劃分

下表載列本集團業務分類至二零零七年十二月三十一日止年度之收益及業績資料，以及於二零零七年十二月三十一日之若干資產及負債資料：

	物業合併業務		物業發展		物業租賃		樓宇管理及其他服務		城市基礎設施		其他		抵銷		總額	
	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	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	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類收益																
外來客戶	246,428	—	—	—	149,541	136,057	15,103	13,628	53,594	47,725	7	54	—	—	464,673	197,464
各分類業務	—	—	—	—	5,284	4,638	240	—	—	—	—	—	(5,524)	(4,638)	—	—
	246,428	—	—	—	154,825	140,695	15,343	13,628	53,594	47,725	7	54	(5,524)	(4,638)	464,673	197,464
分類業績	93,500	—	(1,109)	(885)	141,554	129,492	7,081	6,805	5,533	998	(2,489)	(1,033)	—	—	244,070	135,377
各分類業務	637	—	—	—	(2,064)	(1,462)	163	403	—	—	1,264	1,059	—	—	—	—
經營貢獻	94,137	—	(1,109)	(885)	139,490	128,030	7,244	7,208	5,533	998	(1,225)	26	—	—	244,070	135,377
投資物業公平值調整 之增值	9,100	—	—	—	1,083,720	361,628	—	—	—	—	—	—	—	—	1,092,820	361,628
撤減待出售物業至可 變現淨值	(4,006)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,006)	—
出售投資物業之收益	—	—	—	—	62,552	101,300	—	—	—	—	—	—	—	—	62,552	101,300
	99,231	—	(1,109)	(885)	1,285,762	590,958	7,244	7,208	5,533	998	(1,225)	26	—	—	1,395,436	598,305
未分類之收入及費用															(36,437)	(28,865)
出售附屬公司之 (虧損)/收益															(33)	624
經營溢利															1,358,966	570,064
融資成本															(88,820)	(70,912)
應佔聯營公司溢利 減虧損															(11)	15
應佔一家共同控制 實體溢利減虧損															(27)	(17)
除所得稅前溢利															1,270,108	499,150
所得稅開支															(207,170)	(76,045)
年內溢利															1,062,938	423,105

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 6. 分類資料(續)

### (i) 主要報告形式 — 業務劃分(續)

	物業合併業務		物業發展		物業租賃		樓宇管理及其他服務		城市基礎設施		其他		抵銷		總額	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本公司股權持有人 應佔溢利															1,063,285	422,474
少數股東權益															(347)	631
年內溢利															1,062,938	423,105
分類資產	809,499	—	59,793	34,247	5,358,123	4,422,525	3,955	3,486	142,570	129,981	3,091	4,586	—	—	6,377,031	4,594,825
聯營公司權益															100	2,831
一家共同控制實體 權益															23,909	18,309
總資產															6,401,040	4,615,965
分類負債	28,069	—	19	42	771,910	591,648	8,359	8,061	16,371	21,846	8,244	33,580	—	—	832,972	655,177
未分類之負債															1,890,639	1,358,246
總負債															2,723,611	2,013,423



# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 6. 分類資料(續)

### (i) 主要報告形式 — 業務劃分(續)

節錄自損益表及資產負債表之其他分類資料。

	物業合併業務		物業發展		物業租賃		樓宇管理及其他服務		城市基礎設施		其他		總額	
	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	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	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資本開支	63	—	17,894	4,034	75,443	420,659	2	—	745	4,298	625	76	94,772	429,067
折舊	12	—	—	2	1,383	1,067	4	3	517	467	417	327	2,333	1,866
無形資產攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	801	659	—	—	801	659
貿易應收款項減值撥備	—	—	—	—	—	44	144	644	—	329	—	12	144	1,029

### (ii) 次要報告形式 — 地區劃分

下表列示本集團按地區市場劃分之綜合收益：

	分類收益	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港	411,079	149,739
中國	53,594	47,725
	<b>464,673</b>	<b>197,464</b>

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 6. 分類資料(續)

### (ii) 次要報告形式 — 地區劃分(續)

下表載列按資產所處地區劃分之分類資產之賬面值及投資物業、物業、廠房及設備、待發展物業及無形資產增添之分析：

	分類資產之賬面值		投資物業、物業、 廠房及設備、待發展物業 及無形資產添置	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港	<b>6,218,198</b>	4,464,844	<b>77,601</b>	424,769
中國	<b>158,833</b>	129,981	<b>17,171</b>	4,298
	<b>6,377,031</b>	4,594,825	<b>94,772</b>	429,067

## 7. 融資成本

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
以下各項之利息開支：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	<b>68,937</b>	45,682
— 毋須於五年內悉數償還	<b>17,294</b>	17,867
須於五年內悉數償還之其他借貸	<b>1,511</b>	6,211
可換股債券(附註32)	<b>1,078</b>	1,152
	<b>88,820</b>	70,912

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 8. 除所得稅前溢利

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除所得稅前溢利已扣除下列各項：		
無形資產攤銷*	801	659
核數師酬金	1,657	1,383
攤銷：		
— 經營租賃預付款項	14	14
— 待發展物業	990	796
折舊	2,333	1,866
存貨成本確認為開支	27,452	27,486
待出售物業成本確認為開支	136,657	—
出售物業、廠房及設備之虧損	—	121
物業之經營租賃支出	2,362	2,117
過期存貨撥備*	5,301	3,599
貿易應收款項減值撥備*	144	1,029
應收聯營公司款項減值撥備*	2,742	—
壞賬撇賬*	7	122
物業收購訂金撇賬*	543	—
員工成本(附註10)	42,704	24,357
並已計入：		
投資物業租金收入總額	141,176	115,917
減：支出	(2,874)	(1,720)
	138,302	114,197
其他物業之其他租金收入減支出	5,007	4,295
	143,309	118,492

\* 已包括在其他經營費用內

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 9. 董事及高級管理層之酬金

### (a) 董事酬金

已付或應付董事酬金如下：

	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	以股權結算以 股份為基礎之 付款開支 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零七年十二月三十一日止年度					
<b>執行董事</b>					
傅金珠女士	—	2,430	12	1,400	3,842
陳慧苓女士	—	1,290	12	4,277	5,579
謝振江先生	—	1,631	12	250	1,893
關濟明先生	—	818	12	370	1,200
<b>非執行董事</b>					
梁岩峰先生	—	—	—	267	267
孟慶惠先生	—	—	—	267	267
<b>獨立非執行董事</b>					
邢詒春先生	80	—	—	—	80
關啟昌先生	70	—	—	—	70
何淑賢女士	60	—	—	—	60
	<b>210</b>	<b>6,169</b>	<b>48</b>	<b>6,831</b>	<b>13,258</b>
截至二零零六年十二月三十一日止年度					
<b>執行董事</b>					
傅金珠女士	—	1,730	12	43	1,785
陳慧苓女士	—	1,120	12	19	1,151
謝振江先生	—	1,631	12	19	1,662
關濟明先生	—	734	12	17	763
<b>非執行董事</b>					
劉漢波先生*	—	—	—	2	2
梁岩峰先生**	—	—	—	—	—
孟慶惠先生	—	—	—	9	9
<b>獨立非執行董事</b>					
邢詒春先生	80	—	—	—	80
關啟昌先生	70	—	—	—	70
何淑賢女士	60	—	—	—	60
	<b>210</b>	<b>5,215</b>	<b>48</b>	<b>109</b>	<b>5,582</b>

\* 於二零零六年十二月五日辭任

\*\* 於二零零六年十二月五日獲委任

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 9. 董事及高級管理層之酬金(續)

### (b) 五位最高薪人士

本年度，本集團五位最高薪人士包括三名(二零零六年：三名)本公司董事，彼等之酬金反映於上述之分析。年內其餘兩名(二零零六年：兩名)人士之酬金如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
基本薪金及其他福利	2,736	2,483
退休金成本 — 定額供款計劃	24	24
以股權結算以股份為基礎之付款	4,970	28
	<b>7,730</b>	<b>2,535</b>

酬金之分佈組別如下：

	人數	
	二零零七年	二零零六年
港幣零元 — 港幣 1,000,000 元	—	—
港幣 1,000,001 元 — 港幣 1,500,000 元	—	2
港幣 1,500,001 元 — 港幣 2,000,000 元	—	—
港幣 2,000,001 元 — 港幣 2,500,000 元	—	—
港幣 2,500,001 元 — 港幣 3,000,000 元	1	—
港幣 3,000,001 元 — 港幣 3,500,000 元	—	—
港幣 3,500,001 元 — 港幣 4,000,000 元	—	—
港幣 4,000,001 元 — 港幣 4,500,000 元	—	—
港幣 4,500,001 元 — 港幣 5,000,000 元	—	—
港幣 5,000,001 元 — 港幣 5,500,000 元	1	—

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團概無向董事或五位最高薪人士任何一位支付酬金，作為促使其加入本集團及於加入本集團時之獎金或離職之補償。而截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度，概無董事豁免或同意豁免任何酬金。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 10. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
薪金及工資(包括董事酬金)	27,935	22,935
以股權結算以股份為基礎之付款	13,079	252
退休金成本 — 定額供款計劃	1,202	966
員工福利	488	204
	<b>42,704</b>	<b>24,357</b>

## 11. 所得稅開支

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港利得稅		
本年度稅項	12,073	5,356
過往年度之(過度撥備)/撥備不足	(56)	3,734
	<b>12,017</b>	<b>9,090</b>
中國稅項		
本年度稅項	108	301
	<b>12,125</b>	<b>9,391</b>
遞延稅項支出(附註33)	195,045	66,654
	<b>207,170</b>	<b>76,045</b>

香港利得稅乃按本年度估計於香港產生之應課稅溢利按稅率 17.5% (二零零六年：17.5%) 計算。

本集團在中國內地成立及營運之附屬公司在首兩個獲利年度可獲豁免繳納企業所得稅，而其後三年則獲寬減 50% 之企業所得稅。於取得 50% 寬減後，若干中國附屬公司適用之稅率介乎 7.5% 至 12% (二零零六年：7.5% 至 12%)。根據於二零零七年三月十六日之第十屆全國人民代表大會通過之中國企業所得稅法，內、外資企業之新企業所得稅稅率統一為 25%，並將由二零零八年一月一日起生效。根據國務院於二零零七年十二月二十六日公佈之實施條例，倘外資企業在二零零七年三月十六日前取得營業執照，則可根據舊制度享有免稅期。就此而言，上述免稅期將繼續適用於本集團之中國附屬公司。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 11. 所得稅開支(續)

所得稅開支及會計溢利按合適稅率計算之對賬如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除所得稅前溢利	1,270,108	499,150
按合適稅率計算之稅項	223,139	87,505
不獲扣減之費用之稅務影響	3,883	2,175
毋須課稅之收入之稅務影響	(11,683)	(172)
未確認暫時性差額之稅務影響	40	38
未確認稅項虧損之稅務影響	4,566	2,494
動用過往未確認之稅項虧損	(13,229)	(19,832)
過往年度之(超額撥備)/撥備不足	(56)	3,734
其他	510	103
所得稅開支	207,170	76,045

## 12. 本公司股權持有人應佔溢利

在為數港幣 1,063,285,000 元(二零零六年：溢利，港幣 422,474,000 元)之本公司股權持有人應佔綜合溢利當中，為數港幣 15,102,000 元之虧損(二零零六年：虧損，港幣 2,944,000 元)已於本公司之財務報表中處理。

## 13. 股息

### (a) 本年度之股息

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
擬派末期股息每股港幣 0.07 元(二零零六年：港幣 0.05 元)	15,668	11,139

董事於二零零八年四月十五日建議向於二零零八年五月二十三日(「記錄日期」)名列股東名冊之股東派付本年度末期股息每股港幣 0.07 元(二零零六年：港幣 0.05 元)。

於結算日後建議之末期股息並無於結算日確認為負債。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 13. 股息(續)

(b) 過往財政年度之股息，於年內獲批准及支付

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
過往財政年度每股港幣0.05元 (二零零六年：港幣0.035元)之末期股息	11,191	7,788

## 14. 每股溢利

每股基本及攤薄溢利乃根據以下數據計算：

### 溢利

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本公司股權持有人應佔溢利	1,063,285	422,474
可換股債券產生之應付利息減少之影響	1,078	1,152
用以釐定每股攤薄溢利之溢利	1,064,363	423,626

### 股份數目

計算每股基本溢利使用之普通股加權平均數	223,426,475	222,520,080
以下潛在攤薄普通股之影響：		
購股權	869,886	258,324
股份認股權證	—	85,013
可換股債券	14,156,320	14,156,320
計算每股攤薄溢利使用之普通股加權平均數	238,452,681	237,019,737



# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業

綜合資產負債表內之賬面值變動概述如下：

### 本集團

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於一月一日之賬面值	4,249,670	3,654,270
增添	75,040	375,775
出售	(28,448)	(142,003)
重新分類為待出售物業(附註26)	(8,800)	—
公平值調整之增值淨額	1,092,820	361,628
於十二月三十一日之賬面值	5,380,282	4,249,670

年內，本集團若干附屬公司以總代價港幣91,000,000元出售其賬面總值港幣28,448,000元之投資物業，在計入銷售及直接應佔開支後，所產生之收益為港幣62,552,000元。

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師保栢國際評估有限公司於二零零七年十二月三十一日進行估值。估值乃主要參考財務報表附註4(i)所述之基準所達致。

本集團之投資物業權益位於香港，而其賬面值分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
租期為50年以上	5,342,432	4,214,570
租期為10至50年	37,850	35,100
	5,380,282	4,249,670

於二零零七年十二月三十一日，本集團已將賬面總值為港幣5,160,580,000元(二零零六年：港幣4,083,595,000元)之若干投資物業抵押以獲取為數港幣1,542,698,000元(二零零六年：港幣1,290,338,000元)之若干銀行貸款(附註31)。

本集團所有以經營租賃形式持有以賺取租金或作資本增值用途之物業權益皆以公平值模式計量，並分類以及計入投資物業。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 16. 經營租賃預付款項

本集團租賃土地權益即經營租賃預付款項，其賬面淨值分析如下：

本集團	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於一月一日之賬面值	11,551	11,565
經營租賃預付款項攤銷	(14)	(14)
於十二月三十一日之賬面值	11,537	11,551

本集團之租賃土地權益位於香港，尚餘租期超過50年。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 17. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零六年一月一日					
成本／估值	24,600	9,196	9,361	2,364	45,521
累計折舊	—	(8,294)	(7,417)	(1,652)	(17,363)
賬面淨值	24,600	902	1,944	712	28,158
截至二零零六年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	24,600	902	1,944	712	28,158
增添	—	2,133	234	142	2,509
重估盈餘	2,292	—	—	—	2,292
出售	—	(112)	(9)	—	(121)
折舊	(492)	(561)	(626)	(187)	(1,866)
換算差額	—	—	25	14	39
年終賬面淨值	26,400	2,362	1,568	681	31,011
於二零零六年十二月三十一日					
成本／估值	26,400	10,997	5,269	1,437	44,103
累計折舊	—	(8,635)	(3,701)	(756)	(13,092)
賬面淨值	26,400	2,362	1,568	681	31,011
成本／估值分析					
按成本	—	10,997	5,269	1,437	17,703
按專業估值	26,400	—	—	—	26,400
	26,400	10,997	5,269	1,437	44,103

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 17. 物業、廠房及設備(續)

	租賃樓宇	租賃物業裝修	傢俬、裝置及設備	汽車	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>截至二零零七年十二月三十一日止年度</b>					
年初賬面淨值	26,400	2,362	1,568	681	31,011
增添	—	402	760	674	1,836
重估盈餘	1,928	—	—	—	1,928
出售	—	(147)	(144)	(424)	(715)
折舊	(528)	(854)	(632)	(319)	(2,333)
換算差額	—	—	52	26	78
年終賬面淨值	27,800	1,763	1,604	638	31,805
<b>於二零零七年十二月三十一日</b>					
成本/估值	27,800	11,109	5,717	1,727	46,353
累計折舊	—	(9,346)	(4,113)	(1,089)	(14,548)
賬面淨值	27,800	1,763	1,604	638	31,805
<b>成本/估值分析</b>					
按成本	—	11,109	5,717	1,727	18,553
按專業估值	27,800	—	—	—	27,800
	27,800	11,109	5,717	1,727	46,353

於結算日，本集團於香港按長期租約持有之租賃樓宇以估值港幣27,800,000元(二零零六年：港幣26,400,000元)列賬。

本集團之租賃樓宇由保柏國際評估有限公司根據財務報表附註4(i)所述之基準於二零零七年十二月三十一日作出估值。重估盈餘約港幣1,928,000元(二零零六年：港幣2,292,000元)已計入資產重估儲備。

倘租賃樓宇以歷史成本減累計折舊入賬，於二零零七年十二月三十一日其面值將約為港幣6,293,000元(二零零六年：港幣6,422,000元)。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 18. 待發展物業

本集團

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>截至十二月三十一日止年度</b>		
年初賬面淨值	34,241	31,003
增添	17,896	4,034
攤銷	(990)	(796)
年終賬面淨值	51,147	34,241
<b>於十二月三十一日</b>		
成本	57,118	39,222
累計攤銷	(5,971)	(4,981)
賬面淨值	51,147	34,241
<b>租期分析：</b>		
於香港 — 租期為 10 至 50 年	34,884	34,241
於中國 — 租期為 10 至 50 年	16,263	—
賬面淨值	51,147	34,241

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 19. 附屬公司權益

本公司

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非上市股份，按成本	2,318,856	2,318,856
減：減值虧損	(1,773,856)	(1,773,856)
	545,000	545,000
應收附屬公司款項	1,524,136	1,524,136
減：減值撥備	(1,477,687)	(1,477,687)
	46,449	46,449
	591,449	591,449

應收／(應付)附屬公司款項乃無抵押、免息及並無固定還款期。

主要附屬公司詳情載於財務報表附註46。

## 20. 聯營公司權益

本集團

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非上市股份，按成本	3	3
應佔收購後業績	97	108
	100	111
應收聯營公司款項	2,742	2,720
減：減值撥備	(2,742)	—
	—	2,720
	100	2,831

應收聯營公司款項乃無抵押、免息及並無固定還款期。欠款不會在結算日後十二個月內要求償還，故該等數額分類為非流動資產。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 20. 聯營公司權益(續)

於二零零七年十二月三十一日之聯營公司詳情如下：

公司名稱	所持已發行 股份詳情	註冊成立/ 營運國家	持有 權益百分比	主要業務
樂裕實業有限公司	2股每股面值 港幣1元之普通股	香港	30%	物業投資
運亨置業有限公司	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	香港	30%	投資控股及物業投資

以下為本集團聯營公司財務資料撮要，乃摘錄自未經審核之管理賬目：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資產	10,033	10,070
負債	9,690	9,699
收益	18	38
本年度(虧損)/溢利	(37)	44

## 21. 一家共同控制實體權益

本集團

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非上市股份，按成本	1	1
應佔收購後業績	(50)	(23)
	(49)	(22)
應收一家共同控制實體款項	23,958	18,331
	23,909	18,309

應收共同控制實體款項乃無抵押、免息及並無固定還款期。欠款不會在結算日後十二個月內要求償還，故該等數額分類為非流動資產。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 21. 一家共同控制實體權益(續)

於二零零七年十二月三十一日共同控制實體詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 營運地點	已發行繳足股本	百分比			主要業務
			本集團應佔 擁有權權益	投票權	分享溢利	
高彩企業有限公司	香港	2股每股面值港幣 1元之普通股	50%	50%	50%	物業發展

以下為本集團共同控制實體之財務資料撮要，乃摘錄自未經審核之管理賬目：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>本集團應佔資產與負債</b>		
流動資產	11,930	9,142
流動負債	(11,980)	(9,165)
<b>負債淨額</b>	<b>(50)</b>	(23)
<b>本集團應佔業績</b>		
收益	—	—
行政費用	(27)	(17)
<b>本年度虧損</b>	<b>(27)</b>	(17)



# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 22. 可供出售財務資產

本集團

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非上市投資，按成本	6,660	6,660
減值虧損撥備	(6,650)	(6,650)
	10	10
上市股本證券，按公平值 — 於香港上市	1	1
	11	11
上市投資市值	1	1

非上市投資指一間於香港註冊成立之非上市公司之35%已發行普通股股本。

由於董事認為，本集團對被投資公司之財務及經營決策並無重大影響力，因此，該項非上市投資分類為可供出售財務資產。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 23. 無形資產

### 本集團

	城市基礎設施 開發權 港幣千元
<b>於二零零六年一月一日</b>	
成本	10,918
累計攤銷	(835)
<b>賬面淨值</b>	<b>10,083</b>
<b>截至二零零六年十二月三十一日止年度</b>	
年初賬面淨值	10,083
增添	4,044
攤銷支出	(659)
換算差額	452
<b>年終賬面淨值</b>	<b>13,920</b>
<b>於二零零六年十二月三十一日</b>	
成本	15,460
累計攤銷	(1,540)
<b>賬面淨值</b>	<b>13,920</b>
<b>截至二零零七年十二月三十一日止年度</b>	
年初賬面淨值	13,920
攤銷支出	(801)
換算差額	964
<b>年終賬面淨值</b>	<b>14,083</b>
<b>於二零零七年十二月三十一日</b>	
成本	16,567
累計攤銷	(2,484)
<b>賬面淨值</b>	<b>14,083</b>

本年度之攤銷支出撥入其他經營費用。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 24. 商譽

本集團

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>總面值</b>		
於一月一日	3,714	10,594
出售附屬公司	—	(6,880)
於十二月三十一日	3,714	3,714
<b>累計減值虧損</b>		
於一月一日	(3,714)	(10,594)
出售附屬公司	—	6,880
於十二月三十一日	(3,714)	(3,714)
<b>賬面淨值</b>		
總面值	3,714	3,714
累計減值虧損	(3,714)	(3,714)
於十二月三十一日	—	—

## 25. 存貨

本集團

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
原材料	1,082	357
在製品	7,953	8,780
製成品	27,226	22,534
	36,261	31,671
減：過期存貨撥備	(11,791)	(5,776)
	24,470	25,895

在製品及製成品分別指在建中或已竣工且於結算日可供出售之城市基礎設施建築工程。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 26. 待出售物業

### 本集團

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於一月一日之賬面值	42,705	—
增添	727,042	42,705
自投資物業重新分類(附註15)	8,800	—
出售	(136,657)	—
	641,890	42,705
減：撇減至可變現淨值	(4,006)	—
於十二月三十一日之賬面值	637,884	42,705
待出售物業按下列方式列值		
— 成本	605,934	42,705
— 可變現淨值	31,950	—
	637,884	42,705

於二零零七年四月十八日，本公司若干附屬公司訂立一份買賣協議，以代價港幣230,000,000元出售賬面值為港幣136,657,000元之若干物業，在計入銷售及直接應佔開支港幣5,144,000元後，所產生之收益為港幣88,199,000元。

於二零零七年十二月三十一日，本集團抵押賬面總值為港幣564,937,000元(二零零六年：港幣10,873,000元)之待出售物業以獲得港幣298,957,000元(二零零六年：港幣7,000,000元)之若干銀行貸款(附註31)。

## 27. 貿易及其他應收款項

### 本集團

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
貿易應收款項	65,545	61,857
減：減值撥備	(2,235)	(2,091)
貿易應收款項，淨額	63,310	59,766
其他應收款項、公共服務按金及預付款項	14,820	4,868
	78,130	64,634

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 27. 貿易及其他應收款項(續)

本集團之信貸期介乎30至90天。貿易應收款項於二零零七年十二月三十一日之賬齡分析如下：

本集團	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
0至30天	36,324	32,846
31至90天	6,356	6,684
91至180天	5,834	2,850
超過180天	14,796	17,386
貿易應收款項總額	63,310	59,766

有關應收貿易款項之減值虧損以撥備賬記錄，除非本集團信納收回該筆款項之可能性極低，在該情況下，減值虧損會直接於貿易應收款項中撤銷。年內呆賬撥備之變動如下：

本集團	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於年初	2,091	1,062
減值撥備	144	1,029
於年終	2,235	2,091

於二零零七年十二月三十一日，呆賬撥備包括個別貿易應收款項之減值。個別應收款項之減值與被拖欠多於一年之發票而管理層評估預期該等應收款項能收回之部份有限有關。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 27. 貿易及其他應收款項(續)

並無減值之貿易應收款項如下：

### 本集團

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
未逾期及並無減值	42,680	39,530
逾期少於90日	5,834	2,850
逾期多於90日但少於1年	4,805	11,234
逾期多於1年但少於2年	9,991	6,152
於十二月三十一日	63,310	59,766

未逾期及並無減值之貿易應收款項與大量並無近期拖欠還款記錄之客戶有關。已逾期但並無減值之貿易應收款項與多名與本集團有良好信貸記錄之客戶有關。根據過往經驗，管理層相信由於信貸質素並無重大變動，而該等結餘仍被視作可全數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。

## 28. 於託管賬戶之銀行存款

出售待出售物業產生之部份購買代價(附註26)乃存放於託管賬戶以待履行交易之若干條件。該按固定利率計息之銀行存款之實際年利率為2.76厘，而存款期為32日。於二零零七年十二月三十一日，本集團尚未履行該等條件。託管賬戶之資金其後於二零零八年一月二十九日達成該等條件後獲解除。

## 29. 現金及現金等價物

### 本集團

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銀行及現金結餘	10,054	28,509
短期銀行存款	55,998	60,000
	66,052	88,509

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 29. 現金及現金等價物(續)

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期銀行存款之存款期介乎8至14日(二零零六年：4至14日)，視乎本集團之即時現金需求而定，並按各自之短期存款年利率3.0厘至5.375厘(二零零六年：3.0厘至4.8厘)賺取利息。現金及現金等價物之賬面值與其公平值相約。

計入本集團銀行及現金結餘為存放於中國之銀行約港幣44,840,000元(二零零六年：港幣21,645,000元)之人民幣(「人民幣」)銀行結餘。人民幣並非可自由兌換之貨幣。

## 30. 貿易及其他應付款項

本集團

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
貿易應付款項	20,228	27,183
預收款項	8,214	8,467
已收取租金及其他按金	48,309	40,202
應計開支及其他應付款項	9,909	9,309
	86,660	85,161

貿易應付款項於二零零七年十二月三十一日之賬齡分析如下：

本集團

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
0至30天	10,935	12,970
31至90天	1,182	1,764
超過90天	8,111	12,449
貿易應付款項總額	20,228	27,183

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 31. 借貸

### 本集團

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>非流動</b>		
銀行貸款 — 有抵押	1,361,276	405,658
<b>流動</b>		
銀行貸款 — 有抵押	480,379	891,680
其他貸款	25,629	60,908
	<b>506,008</b>	952,588
<b>總借貸</b>	<b>1,867,284</b>	1,358,246

本集團於二零零七年十二月三十一日之借貸須於以下期間償還：

	二零零七年		二零零六年	
	有抵押 銀行貸款 港幣千元	其他貸款 港幣千元	有抵押 銀行貸款 港幣千元	其他貸款 港幣千元
於要求時或1年內	480,379	25,629	891,680	60,908
1年以上但不超過2年之期間	275,276	—	87,936	—
2年以上但不超過5年之期間	863,989	—	110,319	—
5年後到期	222,011	—	207,403	—
<b>總計</b>	<b>1,841,655</b>	<b>25,629</b>	1,297,338	60,908

誠如分別於財務報表附註15及26所述載，銀行貸款乃以本集團若干投資物業及待出售物業作為抵押。

顯示本集團借貸之其餘合約到期日之分析載於財務報表附註44.1(d)。



# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 31. 借貸(續)

於結算日之實際利率如下：

	二零零七年	二零零六年
銀行借貸	香港銀行同業拆息+0.85% 至香港銀行同業拆息+1.125%	香港銀行同業拆息+1.125% 至最優惠借貸利率-1%
其他借貸	最優惠借貸利率+1%	最優惠借貸利率+1%

## 32. 可換股債券

本公司及本集團

於二零零四年六月十七日，本公司與本公司最終控股公司Ko Bee Limited(「Ko Bee」)就認購及發行本公司可換股債券(「債券」)簽訂協議(「協議」)。

於二零零四年八月，本公司按面值港幣148,499,000元發行債券予Ko Bee。債券按香港上海滙豐銀行有限公司最優惠借貸利率減3厘之年利率計息。債券於二零零八年六月十七日到期，持有人可選擇以行使價每股港幣1.66元(「換股價」)轉換為股份。於二零零五年三月十日及二零零五年十二月三十日，Ko Bee行使其權利，按換股價分別轉換本金總額港幣55,000,000元及港幣70,000,000元之債券為33,132,530股股份及42,168,674股股份。

債券負債組成部分之變動如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於一月一日之負債組成部分	23,355	23,355
計入融資成本之利息(附註7)	1,078	1,152
已付/應計利息	(1,078)	(1,152)
於年十二月三十一日之負債組成部分	23,355	23,355

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 32. 可換股債券(續)

於二零零七年十二月三十一日，債券之負債組成部分之公平值約為港幣22,816,000元(二零零六年：港幣22,816,000元)，此金額乃就等值非換股債券按市場利率折現之現金流量計算，而本公司董事已估計市場利率為每年5.75%(二零零六年：5.75%)。

債券之利息開支乃以實際利息法並對負債組成部分採用實際年利率4.93%(二零零六年：4.93%)而計算。

## 33. 遞延稅項負債

遞延稅項負債變動如下：

### 本集團

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於一月一日	540,837	473,782
計入以下項目之遞延稅項：		
— 損益表(附註11)	195,045	66,654
— 資產重估儲備	338	401
於十二月三十一日	736,220	540,837

以下為於資產負債表確認之主要遞延稅項負債以及其於本年度及過往年度之變動：

	加速稅項折舊		公平值增值		總額	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於一月一日	27,237	23,467	513,600	450,315	540,837	473,782
計入：						
— 損益表	4,154	3,369	190,891	63,285	195,045	66,654
— 資產重估儲備	338	401	—	—	338	401
於十二月三十一日	31,729	27,237	704,491	513,600	736,220	540,837

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 33. 遞延稅項負債(續)

於二零零七年十二月三十一日，未確認遞延稅項資產之金額主要是由於未確認稅項虧損港幣12,285,000元(二零零六年：港幣21,078,000元)所產生之暫時性差額稅務影響。

由於無法預計未來溢利，稅項虧損或其他可扣減暫時性差額將來未必能用以抵銷應課稅溢利，故並無於財務報表確認可扣減暫時性差額。根據現時稅務條例，本集團所有稅項虧損及可扣減暫時性差額並無屆滿期。

本公司

由於本公司並無暫時性差額，故並無於財務報表作出遞延稅項撥備。

## 34. 股本

本公司及本集團

	二零零七年		二零零六年	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
法定：				
每股普通股面值港幣0.10元	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：				
於一月一日	222,657,816	22,266	222,222,113	22,222
行使認股權證	—	—	285,703	29
行使購股權	1,170,000	117	150,000	15
於十二月三十一日	223,827,816	22,383	222,657,816	22,266

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 35. 儲備

### 本集團

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
股份溢價(附註(a))	260,409	256,548
資產重估儲備	20,691	19,101
其他股權儲備 — 可換股債券(附註32)	94	94
員工股份股權儲備	13,582	1,705
保留溢利	3,312,181	2,264,521
兌換儲備	8,521	3,071
特別儲備(附註(b))	1,848	1,848
建議末期股息(附註13(a))	15,668	11,139
	<b>3,632,994</b>	<b>2,558,027</b>

附註：

- (a) 股份溢價指所收取代價高於已發行股份票面值之差額。
- (b) 本集團之特別儲備最初指根據本集團一九九七年重組本公司已發行股本面值兌換附屬公司股本面值之差額。

上述儲備之變動詳情載於財務報表第32頁之綜合權益變動表。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 35. 儲備(續)

### 本公司

	股份溢價 港幣千元	繳納盈餘 港幣千元	其他 股權儲備 港幣千元	員工股份 股權儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	建議 末期股息 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零六年一月一日	255,763	2,212,886	94	1,589	(1,934,957)	7,788	543,163
行使認股權證	534	—	—	—	—	—	534
行使購股權(附註36)	251	—	—	(44)	—	—	207
購股權失效(附註36)	—	—	—	(92)	92	—	—
股本結算以股份為基礎之付款 (附註36)	—	—	—	252	—	—	252
本年度虧損	—	—	—	—	(2,944)	—	(2,944)
已付二零零五年末期股息 (附註13(b))	—	—	—	—	—	(7,788)	(7,788)
建議二零零六年末期股息 (附註13(a))	—	(11,139)	—	—	—	11,139	—
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	256,548	2,201,747	94	1,705	(1,937,809)	11,139	533,424
行使購股權(附註36)	3,861	—	—	(1,107)	—	—	2,754
購股權失效(附註36)	—	—	—	(95)	95	—	—
股本結算以股份為基礎之付款 (附註36)	—	—	—	13,079	—	—	13,079
本年度虧損	—	—	—	—	(15,102)	—	(15,102)
二零零六年末期股息之撥備不 足	—	(52)	—	—	—	52	—
已付二零零六年末期股息(附註 13(b))	—	—	—	—	—	(11,191)	(11,191)
建議二零零七年末期股息(附註 13(a))	—	(15,668)	—	—	—	15,668	—
於二零零七年十二月三十一日	<b>260,409</b>	<b>2,186,027</b>	<b>94</b>	<b>13,582</b>	<b>(1,952,816)</b>	<b>15,668</b>	<b>522,964</b>

(a) 股份溢價指所收取代價高於已發行股份票面值之差額。

(b) 繳納盈餘乃指發行以換取 Lucky Spark Limited (一家附屬公司) 全部已發行普通股之本公司股份面值與所收購附屬公司相關資產淨值之間之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，在若干情況下本公司之繳納盈餘可分派予股東。然而，本公司不可從繳納盈餘宣派或支付股息或派發，倘若：

- (1) 不能或於支付後不能支付到期繳付之債務，或
- (2) 其資產之可變現值因此少於其債務、已發行股本及股份溢價賬之總和。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 36. 以股份為基礎僱員報酬

### 購股權

本公司設有兩項購股權計劃，分別於一九九七年二月二十五日(「一九九七年購股權計劃」)及二零零二年七月二十二日(「二零零二年購股權計劃」)(統稱為「該等計劃」)採納。

聯交所在上市規則第十七章條文引入了有關購股權計劃之改動，並已於二零零一年九月一日生效。為了遵守新條文，本公司於二零零二年七月二十二日採納二零零二年購股權計劃，同時終止一九九七年購股權計劃。自此以後，本公司不可根據一九九七年購股權計劃再授出其他購股權。然而，至於根據一九九七年購股權計劃已授出之尚未行使購股權，一九九七年購股權計劃將仍然有效，而該等尚未行使之購股權將仍須受一九九七年購股權計劃條文及上市規則第十七章之新條文所規限。

該等計劃之主要條款載列如下：

### 該等計劃之目的

該等計劃之目的為鼓勵及回饋對本集團經營之成功作出貢獻之合資格參與者。

### 該等計劃之合資格參與者

#### 一九九七年購股權計劃

本公司或其附屬公司之任何僱員及本公司或其附屬公司之任何執行董事。

#### 二零零二年購股權計劃

(i) 本集團之任何執行董事或非執行董事或本集團任何僱員；(ii) 本集團任何僱員、執行董事或非執行董事設立之全權信託之任何全權受益人；(iii) 本集團之任何顧問及專業顧問；(iv) 本公司之行政總裁(定義見上市規則)或主要股東(定義見上市規則)；(v) 本公司董事、行政總裁或主要股東之聯繫人士(定義見上市規則)；及(vi) 主要股東之僱員。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 36. 以股份為基礎僱員報酬(續)

### 可發行證券總數

#### 一九九七年購股權計劃

一九九七年購股權計劃已終止，不能再授出其他購股權。

#### 二零零二年購股權計劃

根據行使二零零二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可予發行之股份總數，不得超過於批准二零零二年購股權計劃之日已發行股份總數之10%，但已失效之購股權將不計算在該10%上限以內。

根據二零零二年購股權計劃，本公司可在股東大會上獲得其股東更新批准以更新上述之10%上限。在該情況下，根據行使二零零二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可予授出之購股權而發行之股份總數，不得超過於該等批准之日已發行股份總數之10%，但根據二零零二年購股權計劃過往已授出之購股權(包括該等尚未行使、已註銷、已失效或已行使之購股權)將不計算在該10%上限以內。

於本公司於二零零五年五月三十日召開之股東週年大會上，上述10%上限已獲更新，而可予發行之股份數目上限增加至16,486,782股股份。

儘管上文所載任何規定及受到下文所述之各參與者之最大配額之規限，根據二零零二年購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃已授出之尚未行使購股權或可予授出之購股權而發行之股份上限，不得超過不時已發行股份總數之30%(或上市規則准許之該等其他較高百分比)。

於本年報日期，根據二零零二年購股權計劃可予發行之股份總數為6,546,782股，佔於該日本公司已發行股份約2.92%。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 36. 以股份為基礎僱員報酬(續)

### 各僱員／參與者之配額上限

#### 一九九七年購股權計劃

如悉數行使授予任何一名僱員(定義見一九九七年購股權計劃)之購股權，而該僱員可認購之該等股份數目，與根據過往已授予該僱員之所有購股權而已發行之股份總數合計，超過根據一九九七年購股權計劃當時已發行及可予發行之合計股份數目之25%，則不會向該僱員授出任何購股權。

#### 二零零二年購股權計劃

除非經本公司股東在股東大會上另行批准及有關之參與者(定義見二零零二年購股權計劃)及其聯繫人(定義見上市規則)亦放棄在股東大會上投票外，行使授予各參與者之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)時所發行及可予發行之股份總數，於任何十二個月期間不得超過已發行股份總數之1%。

### 認購購股權之時限及行使購股權前之最短持有時限

根據該等計劃，根據購股權必須認購股份之時限及行使購股權前必須持有購股權之最短時限(如有)，均由本公司董事在授出有關之購股權時決定。有關尚未行使之購股權之該等資料(如有)之詳情載於下文。

### 認購購股權之應付款項及接納要約之時間

根據該等計劃，按該等計劃授出購股權之要約須在要約日起二十八天內以支付港幣1.00元代價之方式接納。



# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 36. 以股份為基礎僱員報酬(續)

### 行使價

#### 一九九七年購股權計劃

行使價應為本公司董事會所釐定之價格，並以以下兩項中較高者為準：

- (i) 不低於緊接要約日前五個交易日股份在聯交所所報之平均收市價之 80% 價格；
- (ii) 股份之面值。

#### 二零零二年購股權計劃

行使價應為本公司董事會所釐定之價格，以至少為以下三項中較高者為準：

- (i) 股份於要約日在聯交所所報之收市價；
- (ii) 緊接要約日前五個交易日股份在聯交所所報之平均收市價；
- (iii) 股份之面值。

### 該等計劃之有效期

該等計劃之有效期由各自之採納日期起計 10 年。

一九九七年購股權計劃已於二零零七年二月二十四日失效。二零零二年購股權計劃自本年報日期起計之餘下有效期為 4.25 年。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 36. 以股份為基礎僱員報酬(續)

於結算日，已授出予若干董事及本集團多名僱員之未行使購股權詳情如下：

### 一九九七年購股權計劃

承授人姓名	授出日期	行使價 (港幣元)	行使期	購股權數目			於二零零七年 十二月 三十一日
				於二零零七年 一月一日	年內授出	年內失效	
<b>董事</b>							
傅金珠	二零零一年 一月二日	2.97	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	76,000	—	(76,000)	—
陳慧苓	二零零一年 一月二日	2.97	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	60,000	—	(60,000)	—
謝振江	二零零一年 一月二日	2.97	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	50,000	—	(50,000)	—
關濟明	二零零零年 六月一日	12.40	二零零一年六月一日至 二零零七年二月二十四日	20,000	—	(20,000)	—
	二零零一年 一月二日	2.97	二零零二年一月二日至 二零零七年二月二十四日	10,000	—	(10,000)	—
<b>其他僱員</b>	二零零一年 一月二日	2.97	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	128,000	—	(128,000)	—
				344,000	—	(344,000)	—

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 36. 以股份為基礎僱員報酬(續)

### 二零零二年購股權計劃

承授人姓名	授出日期	緊接授出日期前之收市價 (港幣元)	行使價 (港幣元)	股份於緊接行使日期前之加權平均收市價 (港幣元)	行使期	購股權數目			已授出購股權公平值 (港幣千元)	
						於二零零七年一月一日	年內授出	年內失效*/行使		
<b>董事</b>										
傅金珠	二零零四年七月六日	1.45	1.47	不適用	二零零五年一月六日至二零零一年一月五日	200,000	—	—	200,000	—
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	200,000	—	—	200,000	—
	二零零六年十一月二十一日	2.53	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零零二年五月十九日	200,000	—	—	200,000	—
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	—	600,000	—	600,000	1,395
陳慧苓	二零零三年七月十日	1.50	1.50	不適用	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	—	60,000	—
	二零零四年七月六日	1.45	1.47	不適用	二零零五年一月六日至二零零一年一月五日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零六年十一月二十一日	2.53	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零零二年五月十九日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	—	2,000,000	—	2,000,000	4,648
謝振江	二零零三年七月十四日	1.50	1.50	不適用	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	—	60,000	—
	二零零四年七月六日	1.45	1.47	不適用	二零零五年一月六日至二零零一年一月五日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零六年十一月二十一日	2.53	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零零二年五月十九日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	—	90,000	—	90,000	209

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 36. 以股份為基礎僱員報酬(續)

二零零二年購股權計劃(續)

承授人姓名	授出日期	緊接授出日期前之收市價 (港幣元)	行使價 (港幣元)	股份於緊接行使日期前之加權平均收市價 (港幣元)	行使期	購股權數目			已授出購股權公平值 (港幣千元)	
						於二零零七年一月一日	年內授出	年內失效*/行使		
關濟明	二零零五年七月四日	2.35	2.38	3.59	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	80,000	—	(80,000)	—	
	二零零六年十一月二十一日	2.53	2.52	4.40	二零零七年五月二十日至二零零二年五月十九日	80,000	—	(80,000)	—	
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	—	150,000	—	150,000	349
孟慶惠	二零零三年七月十六日	1.50	1.50	不適用	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	—	60,000	—
	二零零四年七月六日	1.45	1.47	不適用	二零零五年一月六日至二零零一年一月五日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零六年十二月十九日	2.69	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零零二年五月十九日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	—	90,000	—	90,000	209
梁岩峰	二零零七年一月八日	2.60	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零零二年五月十九日	—	90,000	—	90,000	77
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	—	90,000	—	90,000	209
其他僱員	二零零四年七月六日	1.45	1.47	不適用	二零零五年一月六日至二零零一年一月五日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	3.44 不適用	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	620,000	—	(480,000)/ (50,000)*	90,000	—
	二零零六年十一月二十一日	2.53	2.52	4.40 不適用	二零零七年五月二十日至二零零二年五月十九日	670,000	—	(530,000)/ (50,000)*	90,000	—
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	—	2,750,000	—	2,750,000	6,392
						3,130,000	5,860,000	(1,270,000)	7,720,000	13,488

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 36. 以股份為基礎僱員報酬(續)

### 二零零二年購股權計劃(續)

年內利用布力克—舒爾茨(Black-Scholes)購股權定價模型釐定之所授出購股權於授出日期之公平值為港幣13,488,000元(二零零六年：港幣1,068,000元)。

授出日期	二零零七年一月八日	二零零七年七月十九日
緊接授出日期前之股份收市價	每股港幣2.60元	每股港幣6.17元
預期波幅(以過往五年至授出日期本公司股份收市價推算)		
全年過往波幅)	70%	66%
預計持有期(年)	1.36年	2.09年
無風險利率	3.676%	3.669%
預期股息率	1.30%	0.81%

購股權於行使期開始時歸屬，於二零零七年十二月三十一日，歸屬總金額港幣13,079,000元(二零零六年：港幣252,000元)在損益表支銷。

## 37. 承擔

### (a) 經營租約承擔

於二零零七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約於未來應付之最低總租金如下：

本集團	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	1,655	998
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	1,280	678
	2,935	1,676

本集團根據經營租約出租多項物業。租期為兩至三年。概無租約包括或然租金。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 37. 承擔(續)

### (b) 資本承擔

#### 本集團

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已訂約惟未撥備：		
— 物業發展	2,216	7,155
— 收購物業	204,474	68,913
— 有關向中國附屬公司出資之承擔	29,800	67,400
	<b>236,490</b>	143,468

所有資本承擔均於十二個月內到期付款。

#### 本公司

於二零零七年十二月三十一日，本公司概無任何重大承擔(二零零六年：無)。

## 38. 未來經營租約安排

於二零零七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約就土地及樓宇未來所收之最低總租金如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	123,566	98,965
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	55,074	71,557
	<b>178,640</b>	170,522

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註15)，初始租期一至三年，可選擇於到期日或本集團與有關承租人雙方同意之日期續期。租約條款亦規定承租人須繳付租賃按金。

## 39. 或然負債

於業務過程中，若干附屬公司以其名義代第三方(附屬公司向其提供樓宇管理服務之人士)開設及持有若干銀行賬戶。於結算日，該等為數港幣4,998,000元(二零零六年：港幣4,289,000元)之銀行結餘乃代第三方持有，並無計入本集團之會計賬目及財務報表。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 40. 財務擔保合約

本公司已就其附屬公司之銀行貸款簽署合共港幣 1,787,562,000 元(二零零六年：港幣 1,302,607,000 元)之擔保合約，亦以該等附屬公司持有之物業作抵押。根據該擔保合約，倘銀行未能收回該貸款，本公司有責任向銀行支付該貸款。由於董事認為該貸款不大可能將被拖欠，故此，於結算日，本公司並無就該擔保合約下之義務作出撥備。

## 41. 關聯人士交易

董事認為，下列於年內與關聯人士進行之交易乃於日常業務過程中進行：

- (a) 本公司之一間附屬公司與一間與本公司主席及一名執行董事有聯繫之關連公司簽訂租約，以每月租金港幣 80,000 元，租賃位於香港之一項住宅物業，由二零零四年五月一日起至二零零七年四月三十日，為期三年。租賃已獲續期，由二零零七年五月一日至二零一零年四月三十日，為期三年，每月租金相同，為港幣 80,000 元。截至二零零七年十二月三十一日止年度支付之租金總額為港幣 960,000 元(二零零六年：港幣 960,000 元)。
- (b) 於二零零六年十二月二十七日，本公司之一間全資附屬公司與一間由本公司主席及一名執行董事擁有權益之關連公司簽訂租約，以每月租金及管理費合共人民幣 57,953 元，租賃位於中國廣州之一項物業作為辦公室用途，由二零零七年一月一日起至二零零八年十二月三十一日，為期 24 個月。年內支付之租金及管理費總額為港幣 695,000 元(二零零六年：港幣 513,000 元)。
- (c) 於二零零五年四月三十日，一間由本公司主席及一名執行董事於當中擁有權益之關連公司貸款予本公司之一間全資附屬公司，一筆最高本金額合共為港幣 100,000,000 元及年利率為港元最優惠借貸利率加 1 厘之無抵押循環信貸額度。提供此筆無抵押循環信貸額度，是為了取代早前最高總本金額為港幣 50,000,000 元之無抵押循環信貸額度。最終到期日為二零零八年四月三十日。截至二零零七年十二月三十一日止年度，此筆信貸額度之利息為港幣 1,511,000 元(二零零六年：港幣 6,211,000 元)。於結算日，約港幣 25,629,000 元(二零零六年：港幣 60,908,000 元)已被動用(附註 31)。於結算日後，此筆信貸額度之到期日已按相同條款延至二零一一年四月三十日。
- (d) 截至二零零七年十二月三十一日止年度已付／應付予 Ko Bee 之可換股債券利息為港幣 1,078,000 元(二零零六年：港幣 1,152,000 元)。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 41. 關聯人士交易(續)

### (e) 主要管理人員薪酬

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
基本薪金及其他福利	11,238	9,378
退休金成本 — 定額供款計劃	118	108
以股權結算以股份為基礎之付款	11,711	165
	<b>23,067</b>	9,651

## 42. 退休福利計劃

本集團已加入強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，而強積金計劃已按強制性公積金條例於強制性公積金管理局登記。強積金計劃之資產獨立於本集團，由獨立受託人控制之基金持有。按強積金計劃之規則，僱主及其僱員須各自按規則訂明之比率，向該計劃作出供款。本集團有關強積金計劃之責任只限於按該計劃作出所需之供款。遭沒收之供款不得用作抵銷未來年度之應付供款。

由強積金計劃產生之定額退休計劃供款自損益表扣除，相當於本集團按該計劃之規則訂明之比率向基金所作之供款。

本公司旗下中國附屬公司之僱員須參加由地方市政府管理之定額供款退休計劃。中國附屬公司須按僱員薪金18%至23%(二零零六年：18%至22%)之比率向計劃供款，作為僱員獲享之退休福利之資金。本集團並無就中國附屬公司僱員之退休福利承擔其他責任。

為董事及僱員作出之退休福利計劃供款已在本年度之本集團損益表內處理，詳情如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
計劃供款總額	1,202	966



# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 43. 綜合現金流量表附註

### 出售附屬公司

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
出售之淨資產 / (負債) :		
應收賬款、預付款項及按金	59	20
應付賬款及應計款項	(16)	(666)
	43	(646)
出售附屬公司之(虧損)/收益	(33)	624
代價	10	22
支付方式 :		
將收取及計入其他應收款項之現金	10	22

## 44. 財務工具

### 44.1. 財務風險管理目標及政策

本集團於日常業務承受市場風險，特別是信貸風險、流動資金風險、貨幣風險及利率風險。本集團並無任何書面風險管理政策及指引。然而，董事會定期召開會議分析及制定措施以管理本集團所涉市場風險。

一般而言，本集團就其風險管理引入保守策略。由於本集團所涉市場風險維持於最低水平，故本集團並無採用任何衍生工具或其他工具作對沖之用。本集團並無持有或發行衍生財務工具作買賣用途。本集團所承受之最重大財務風險載列如下。本集團按類別劃分之財務資產及負債概要披露於附註44.2。

#### (a) 利率風險

本集團密切監察其貸款組合，並在貸款再融資及商討過程中，與現有銀行所訂立貸款協議之融資利率與不同銀行提供之新造借貸利率作出比較。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 44. 財務工具(續)

### 44.1. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (a) 利率風險(續)

##### (i) 利率組合

下表詳列本集團附有利息之財務工具於結算日之利率組合：

#### 本集團

	加權平均實際利率		賬面值	
	二零零七年 %	二零零六年 %	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>浮動利率工具</b>				
<i>財務負債</i>				
銀行貸款，有抵押	4.41	5.30	(1,841,655)	(1,297,338)
其他貸款	7.22	8.92	(25,629)	(60,908)
可換股債券	4.93	4.93	(23,355)	(23,355)
			<b>(1,890,639)</b>	<b>(1,381,601)</b>
<b>固定利率工具</b>				
<i>財務資產</i>				
於託管賬戶之銀行存款	2.76	—	15,168	—
短期銀行存款	3.00	3.81	55,998	60,000
			<b>71,166</b>	<b>60,000</b>

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 44. 財務工具(續)

### 44.1. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (a) 利率風險(續)

##### 利率敏感度分析

敏感度分析乃假設利率於結算日產生變動而釐定，並應用於該日之所有浮動利率財務工具。25個基點之增減指管理層對直至下年度結算日止之期間內利率之合理可能變動之評估。於截至二零零六年十二月三十一日止年度已以相同基準作出分析。

於二零零七年十二月三十一日，所有其他可變數保持不變之情況下，估計利率整體增加25個基點將減少本集團除稅後溢利及保留溢利約港幣4,701,000元(二零零六年：港幣3,382,000元)。利率整體增加對綜合權益之其他組成部分並無影響。利率減少25個基點將造成相同金額但相反之影響。

#### (b) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項、於託管賬戶之銀行存款以及現金及現金等價物。管理層設有信貸政策，以持續監察信貸風險。

就貿易及其他應收款項而言，所有要求超過若干信貸金額之客戶進行個別信貸評估。該等估值集中於客戶於到期時繳款之過往紀錄及目前之繳款能力，並考慮客戶之特有賬目資料，以及客戶經營之有關經濟環境。一般而言，除以租賃按金抵押之物業租賃應收租金外，本集團並無向其他客戶收取抵押品。有關本集團因貿易應收款項產生之信貸風險之進一步數字披露載於附註27。

本集團已存款至多間銀行。由於本集團大部份銀行存款存放於位於香港及中國之主要銀行及財務機構，故現金及銀行結餘之信貸風險有限。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 44. 財務工具(續)

### 44.1. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (c) 外幣風險

由於本集團公司以其各自之功能貨幣持有其大部份財務資產 / 負債，故本集團之貨幣兌換風險輕微。

#### (d) 流動資金風險

本集團之目標為確保有足夠資金履行與其財務負債有關之承擔。現金流量持續受密切監察。如有需要，本集團將變現其資產以籌集資金。本公司董事信納本集團於可見將來將能夠全數償還到期財務責任。

下表載列本集團及本公司之財務負債於結算日之剩餘合約到期詳情，乃根據合約非折現現金流量(包括利用合約利率、或如為浮動利率，則其於結算日之利率計算之利息)及本集團及本公司可能須支付之最早日期計算：

#### 本集團

	於二零零七年十二月三十一日					
	合約非		一年	兩年		
	折現現金	一年內或	以上但不	以上但不		
賬面值	流量總額	於要求時	超過兩年	超過五年	五年以上	
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
貿易應付款項	20,228	20,228	20,228	—	—	—
應計開支及其他應付款項	9,909	9,909	9,909	—	—	—
銀行貸款，有抵押	1,841,655	2,131,997	551,986	332,870	906,608	340,533
其他貸款	25,629	25,629	25,629	—	—	—
可換股債券	23,355	24,076	24,076	—	—	—
	1,920,776	2,211,839	631,828	332,870	906,608	340,533

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 44. 財務工具(續)

### 44.1. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (d) 流動資金風險(續)

本集團(續)

	於二零零六年十二月三十一日					
	賬面值 港幣千元	合約非	一年內或 於要求時 港幣千元	一年	兩年	五年以上 港幣千元
		折現現金		以上但不	以上但不	
		流量總額 港幣千元		超過兩年 港幣千元	超過五年 港幣千元	
貿易應付款項	27,183	27,183	27,183	—	—	—
應計開支及其他應						
付款項	9,309	9,309	9,309	—	—	—
銀行貸款，有抵押	1,297,338	1,580,372	947,966	111,673	168,363	352,370
其他貸款	60,908	60,908	60,908	—	—	—
可換股債券	23,355	25,270	1,149	24,121	—	—
	1,418,093	1,703,042	1,046,515	135,794	168,363	352,370

本公司

	於二零零七年十二月三十一日			
	賬面值 港幣千元	合約非	一年內或 於要求時 港幣千元	一年
		折現現金		以上但不
		流量總額 港幣千元		超過兩年 港幣千元
應付附屬公司款項	22,545	22,545	22,545	—
貿易及其他應付款項	457	457	457	—
可換股債券	23,355	24,076	24,076	—
	46,357	47,078	47,078	—

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 44. 財務工具(續)

### 44.1. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (d) 流動資金風險(續)

本公司(續)

	於二零零六年十二月三十一日			
	賬面值 港幣千元	合約非	一年內或 於要求時 港幣千元	一年
		折現現金		以上但不
		流量總額 港幣千元		超過兩年 港幣千元
應付附屬公司款項	11,685	11,685	11,685	—
貿易及其他應付款項	964	964	964	—
可換股債券	23,355	25,270	1,149	24,121
	36,004	37,919	13,798	24,121

鑑於短期負債及資本承擔(附註37(b))產生重大現金流出，董事認為基於以下原因，本集團將能應付其到期責任：

- (i) 本集團已於結算日後取得總額約港幣440,000,000元之新增貸款融資額度，還款期介乎六個月至兩年；
- (ii) 其中一間銀行已確認彼等並不知悉有任何情況導致於結算日後一年內到期時不會續授港幣280,000,000元之貸款融資額度；
- (iii) 一間關連公司已將無抵押循環信貸融資港幣100,000,000元之到期日由二零零八年四月三十日延長至二零一一年四月三十日(附註41(c))；
- (iv) 穩定租金收入產生相應現金流入；及
- (v) 本集團有資產淨值港幣3,677,000,000元，應能在有需要時取得額外貸款融資。

#### (e) 公平值風險

由於本集團財務資產及負債均為即期或短期內到期之財務工具，故該等財務資產及負債之公平值與其賬面值並無重大差異。非流動借貸之賬面值於財務報表附註31呈列。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 44. 財務工具(續)

### 44.2 按類別劃分之財務資產及負債概要

本集團及本公司之財務資產及負債於結算日確認之賬面值分類如下。有關財務工具之分類如何影響其日後計算之解釋，參閱附註3.16及3.22。

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>財務資產</b>				
<i>貸款及應收款項</i>				
— 貿易應收款項，淨額	63,310	59,766	—	—
— 應收聯營公司款項	—	2,720	—	—
— 應收一家共同控制實體款項	23,958	18,331	—	—
— 於託管賬戶之銀行存款	15,168	—	—	—
— 現金及現金等價物	66,052	88,509	21	20
	<b>168,488</b>	169,326	<b>21</b>	20
<b>財務負債</b>				
<i>按攤銷成本</i>				
— 應付附屬公司款項	—	—	(22,545)	(11,685)
— 貿易應付款項	(20,228)	(27,183)	—	—
— 應計開支及其他應付款項	(9,909)	(9,309)	(457)	(964)
— 銀行貸款，有抵押	(1,841,655)	(1,297,338)	—	—
— 其他貸款	(25,629)	(60,908)	—	—
— 可換股債券	(23,355)	(23,355)	(23,355)	(23,355)
	<b>(1,920,776)</b>	(1,418,093)	<b>(46,357)</b>	(36,004)

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 45. 資本風險管理

本集團資本管理之主要目標為確保本集團持續經營之能力，以繼續為其股東提供回報及為其他利益相關者提供利益。

本集團鑑於經濟情況變動而管理其資本架構，並對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東派付之股息、向股東發還資本或發行新股。於目前及過往年度內並無目標、政策或程序變動。

本集團利用負債對權益比率基準(即債務淨額除以總資本)監察資本。債務淨額以綜合資產負債表內其借貸、貿易及其他應付款項及可換股債券之總和減現金及現金等價物計算。總資本以綜合資產負債表所示之權益總額計算。本集團旨在維持負債對權益比率於可管理之水平。

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
貿易及其他應付款項	86,660	85,161
借貸，有抵押	1,867,284	1,358,246
可換股債券	23,355	23,355
債務總額	1,977,299	1,466,762
減：現金及現金等價物	(66,052)	(88,509)
債務淨額	1,911,247	1,378,253
權益總額	3,677,429	2,602,542
負債淨額對權益比率	0.52:1	0.53:1



# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 46. 主要附屬公司詳情

於二零零七年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行 股本面值詳情/ 註冊資本	本公司 所持權益百分比		主要業務
			直接	間接	
沛富有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	物業投資
健科有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	物業發展
進輝置業有限公司	香港	1股面值港幣1元 之普通股	—	100%	物業合併及買賣
金標實業有限公司	香港	1股面值港幣1元 之普通股	—	100%	物業投資
崇贊有限公司	香港	99,998股每股面值 港幣1元之普通股 2股每股面值港幣1元 之無投票權遞延股	—	100%	物業發展及 物業投資
金盈(顧問) 服務有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	提供樓宇維修及 保養服務
金衛物業管理有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	提供樓宇管理服務
啟原有限公司	香港	1,000股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	物業投資及物業 發展
添億置業有限公司	香港	1股面值港幣1元 之普通股	—	100%	物業合併及買賣
安昇置業有限公司	香港	1股面值港幣1元 之普通股	—	100%	物業合併及買賣
冠昇集團有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	物業投資、物業合 併及買賣
日航有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	物業投資及物業 發展
Soundwill (BVI) Limited	英屬處女群島	100,001,000股每股 面值港幣1元之 普通股	100%	—	投資控股
金朝陽地產代理 有限公司#	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	提供地產代理服務
金朝陽地產(中國) 有限公司#	英屬處女群島	1股面值1美元之 普通股	—	100%	物業發展

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 46. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行 股本面值詳情/ 註冊資本	本公司 所持權益百分比		主要業務
			直接	間接	
健超投資有限公司#	香港	9,998股每股面值 港幣1元之普通股 2股每股面值港幣1元 之無投票權遞延股	—	100%	物業發展
寶天置業有限公司#	香港	1股面值港幣1元 之普通股	—	100%	物業合併及買賣
永康有限公司	香港	1,000,000股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	物業投資
金朝陽(中國)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	投資控股
金朝陽(重慶)有限公司#	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	投資控股、物業合 併及買賣
金朝陽(福建)有限公司#	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	投資控股
金朝陽(吉林)有限公司#	香港	99股每股面值 港幣1元之普通股 1股面值港幣1元之 無投票權遞延股	—	100%	投資控股
金朝陽(陝西)有限公司#	香港	1,000股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	投資控股
韶關城市管網建設投資 管理有限公司*#	中國	註冊資本港幣 20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
柳州城市管網建設 管理有限公司*#	中國	註冊資本港幣 28,280,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
貴港金朝陽城市管網 建設管理有限公司*#	中國	註冊資本港幣 20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
南昌城市管網建設 投資有限公司*#	中國	註冊資本港幣 30,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
景德鎮城市管網建設 投資管理有限公司*#	中國	註冊資本港幣 8,000,000元**^	—	80%	城市基礎設施發展
南平市(金朝陽)城市 管道建設投資管理 有限公司*#	中國	註冊資本港幣 25,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
威海市城市管網建設 投資有限公司*#	中國	註冊資本港幣 20,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
重慶金朝陽城市管網 建設管理有限公司*#	中國	註冊資本港幣 20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
寶雞市城市管網建設 投資有限公司*#	中國	註冊資本港幣 20,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 46. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行 股本面值詳情/ 註冊資本	本公司 所持權益百分比		主要業務
			直接	間接	
黃岡市城市管網建設 投資有限公司*#	中國	註冊資本港幣 12,500,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
鄂州金朝陽城市管網 建設投資有限公司*#	中國	註冊資本港幣 12,500,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
玉溪市城市管道建設 有限公司*#	中國	註冊資本港幣 20,000,000元	—	80%	城市基礎設施發展
許昌市市政公用管網 投資建設管理 有限公司*#	中國	註冊資本港幣 6,000,000元**^^	—	80%	城市基礎設施發展
廣州金朝陽城市管網 建設有限公司***#	中國	註冊資本人民幣 10,000,000元	—	100%	城市基礎設施發展
山東金朝陽城市管網建 設有限公司***#	中國	註冊資本人民幣 10,000,000元	—	100%	城市基礎設施發展

附註：

\* 該等附屬公司為有限責任合作合營企業。

\*\* 根據合作協議，協議中之中方須以若干城市基礎設施開發權作為對該等附屬公司之注資。於結算日，該等城市基礎設施開發權仍未注入該等附屬公司作為注資。

\*\*\* 該附屬公司為外商獨資有限公司。

# 並非由均富會計師行或其他均富國際會計師行審核之附屬公司。

^ 於二零零六年九月二十二日，該附屬公司之註冊資本由港幣20,000,000元減少至港幣8,000,000元。

^^ 於二零零七年八月七日，該附屬公司之註冊資本由港幣20,000,000元減少至港幣6,000,000元。

董事認為載有所有附屬公司詳情之完整列表將會過於冗長，故上表僅載有該等對本集團業績或資產有重大影響力之主要附屬公司詳情。

## 47. 結算日後事項

於二零零八年三月十九日，本公司一間全資附屬公司訂立無約束力諒解備忘錄，以於達成若干先決條件後出售若干位於香港重士街1-11號以及華倫街3-11號之物業(「物業」)。物業由本集團以成本港幣265,441,000元購入，並以代價港幣470,000,000元出售。倘交易落實，扣除將予產生之出售及其他開支約港幣4,500,000元後，預期本集團之收益淨額將約為港幣200,059,000元。本集團擬動用銷售所得款項中約港幣160,000,000元作償還物業之按揭及餘額作為一般營運資金。

## 附錄一 — 於二零零七年十二月三十一日持有之主要物業

地點	總樓面面積約數 (平方呎)	土地用途	年期
香港銅鑼灣羅素街38號	243,151	商業	長期契約
香港銅鑼灣登龍街5至29號	121,281	商業／住宅	長期契約
香港大坑重士街1至11號及華倫街3至11號	66,765	住宅	長期契約
香港銅鑼灣希雲街32至50號	192,938	商業／住宅	長期契約
香港大坑蓮花宮東街11至15A號	21,600	商業	長期契約
香港灣仔天樂里2至4號金豐商業大廈地下	1,334	商業	長期契約
香港灣仔慶雲街17至19號	11,853	住宅	長期契約
香港銅鑼灣登龍街34號	3,748	商業／住宅	長期契約

## 附錄二 — 五年財務摘要

以下為金朝陽集團有限公司及其附屬公司過去五年之綜合業績及資產與負債之摘要，節錄自公布之經審核財務報表，並且已就採納新訂或經修訂香港財務報告準則視情況而重列。以下摘要不屬於經審核財務報表。

截至二零零三年十二月三十一日止年度之業績並無就採納會計師公會頒佈於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂香港財務報告準則作出調整。

### 綜合損益表

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
			(重列)		
營業額	<b>464,673</b>	197,464	162,631	134,378	124,603
除所得稅前溢利	<b>1,270,108</b>	499,150	656,463	39,045	61,977
所得稅開支	<b>(207,170)</b>	(76,045)	(107,831)	(13,109)	510
年內溢利	<b>1,062,938</b>	423,105	548,632	25,936	62,487
本公司股權持有人					
應佔溢利	<b>1,063,285</b>	422,474	547,423	26,803	61,806
少數股東權益	<b>(347)</b>	631	1,209	(867)	681
	<b>1,062,938</b>	423,105	548,632	25,936	62,487

### 綜合資產負債表

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
			(重列)		
非流動資產	<b>5,512,874</b>	4,361,544	3,742,722	3,083,494	2,280,748
淨流動資產／(負債)	<b>262,051</b>	(789,152)	(104,712)	(70,061)	(344,878)
非流動負債	<b>(2,097,496)</b>	(969,850)	(1,460,120)	(1,571,179)	(1,003,782)
少數股東權益	<b>(22,052)</b>	(22,249)	(17,609)	(10,680)	(10,577)
本公司股權持有人應佔權益	<b>3,655,377</b>	2,580,293	2,160,281	1,431,574	921,511

# 股東週年大會通告

茲通告金朝陽集團有限公司(「本公司」)將於二零零八年五月二十三日(星期五)下午三時三十分於香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心10樓02-03室舉行股東週年大會，以進行下列事項：

1. 省覽截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會報告與核數師報告；
2. 宣派截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息；
3. 推選董事並授權本公司董事會釐定董事酬金；
4. 重新委聘核數師並授權本公司董事會釐定其酬金；及
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過(不論是否修訂)下列普通決議案：

## 普通決議案

### A. 「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力，在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或本公司股份可能上市且獲香港證券及期貨事務監察委員會與聯交所就此認可之任何其他證券交易所，購回本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份(「股份」)，惟須符合所有適用法例及聯交所或任何其他證券交易所不時修訂之證券上市規則之規定；
- (b) 本公司獲授權根據本決議案(a)段購回之股份總數，不得超過於本決議案通過當日已發行股份數目之10%，而上述批准須受此限制；及

# 股東週年大會通告

(c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日期起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 百慕達公司法(一九八一年)或本公司之公司細則規定本公司下屆股東週年大會須予舉行之期限屆滿之日；或
- (iii) 本決議案所述之授權經股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修改之日。」

## B. 「動議：

- (a) 在本決議案(c)段規限下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力，以配發、發行及處理本公司股本中每股面值港幣0.10元之額外股份(「股份」)，並作出或授出可能需行使該權力之建議、協議或購股權(包括認股權證、債券、公司債券、票據及附帶權利可認購或兌換股份之其他證券)；
- (b) 本決議案(a)段所述之批准，將授權本公司董事於有關期間(定義見下文)內作出或授出可能需於有關期間結束後行使該權力之建議、協議或購股權(包括認股權證、債券、公司債券、票據及附帶權利可認購或兌換股份之其他證券)；
- (c) 本公司董事會依據本決議案(a)段之批准而配發或有條件或無條件同意配發或發行或處置(不論是否依據購股權)之股份總數，不得超過於本決議案通過當日已發行股份數目之20%，惟依據(i)供股(定義見下文)；或(ii)根據任何購股權計劃或當時採納之類似安排而向該計劃或類似安排指定之股份承授人授出或發行股份或認購股份之權利；或(iii)因根據任何現有認股權證、債券、公司債券、票據及附帶權利可認購或兌換股份之其他證券之條款所附帶之認購權或轉換權獲行使而發行股份；或(iv)根據本公司不時之公司細則發行股份以代替股息除外，而上述批准須受此限制；及

# 股東週年大會通告

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日期起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 百慕達公司法(一九八一年)或本公司之公司細則規定本公司下屆股東週年大會須予舉行之期限屆滿之日；或
- (iii) 本決議案所述之授權經股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修改之日。」

「供股」指在本公司董事指定之期間內，向於指定紀錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人(及(如適用)有權接納此要約之本公司其他證券持有人)按彼等當時之持有股份(或(如適用)其他證券)比例提呈發售股份或發行附帶權利可認購股份之購股權、認股權證或其他證券(惟本公司之董事可就零碎股份或就適用於本公司之任何地區法例之任何限制或責任或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定，作出其認為必須或權宜之取消或其他安排)。」

- C. 「動議本大會通告所載之第5A項及5B項普通決議案獲通過後，擴大根據本大會通告所載之第5B項決議案授予本公司董事行使本公司權力配發、發行及處理本公司股本中每股面值港幣0.10元之額外股份(「股份」)之一般授權，以加入本公司根據本大會通告所載之第5A項決議案授出之授權購回之股份總數，惟擴大之數目不得超過於本決議案通過當日已發行股份總數之10%。」



# 股東週年大會通告

- D. 「動議待香港聯合交易所有限公司批准本公司根據本公司於二零零二年七月二十二日採納之現有購股權計劃或根據本公司任何其他購股權計劃(「計劃」)更新計劃授權上限(定義見下文)可能授出之任何購股權(「購股權」)獲行使時將予發行之本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份(「股份」)上市及買賣後，授權本公司董事全權酌情授出購股權及於任何購股權獲行使時配發及發行最多佔於本決議案通過當日已發行數目中10%之股份，惟於計算10%上限時，過往根據計劃所授出之購股權(包括該等按照計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使之購股權)不得計算在內(「更新計劃授權上限」)。」

承董事會命  
公司秘書  
關濟明

香港，二零零八年四月二十九日

112

總辦事處及主要營業地點：

香港  
銅鑼灣  
羅素街38號  
金朝陽中心21樓

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之股東，可委派一名或多名代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 代表委任表格必須連同任何經授權人簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經驗證之授權書或授權文件副本，最遲必須於大會或任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港主要辦事處，地址為香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心21樓，方為有效。
3. 本公司將於二零零八年五月十九日(星期一)至二零零八年五月二十三日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記以確定享有末期股息之資格，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格享有末期股息，所有股份轉讓文件連同有關股票及過戶表格，最遲必須於二零零八年五月十六日(星期五)下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

