

YUGANG

渝港國際有限公司

股份代號：613

08

年報



目 錄

| | 頁次 |
|----------------|----|
| 公司資料 | 2 |
| 主席報告書及管理層討論及分析 | 3 |
| 企業管治報告 | 7 |
| 董事會報告 | 13 |
| 董事及高級管理人員簡介 | 20 |
| 獨立核數師報告 | 22 |
| 綜合收益表 | 24 |
| 綜合資產負債表 | 25 |
| 綜合權益變動表 | 27 |
| 綜合現金流動表 | 28 |
| 資產負債表 | 30 |
| 財務報告附註 | 31 |
| 五年財務概要 | 78 |

公司資料

執行董事

張松橋先生 (主席)
袁永誠先生 (董事總經理)
張慶新先生
林曉露先生
梁啟康先生

非執行董事

李嘉士先生
王溢輝先生

獨立非執行董事

陸宇經先生
吳國富先生
梁宇銘先生

審核委員會

陸宇經先生
李嘉士先生
吳國富先生
梁宇銘先生

薪酬委員會

張松橋先生
吳國富先生
梁宇銘先生

授權代表

張松橋先生
袁永誠先生

秘書

Albert T. da Rosa, Jr.

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司

律師

百慕達：
Conyers Dill & Pearman

香港：
胡關李羅律師行
張唐羅律師行

股份過戶登記總處

The Bank of Bermuda Limited
6 Front Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心
26樓

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
3301-3307室

網址

<http://www.yugang.com.hk>

股份代號

613

主席報告書及管理層討論及分析

本人代表渝港國際有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績。

業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔虧損723,700,000港元(二零零七年：純利265,300,000港元)。年內每股基本虧損為7.78港仙(二零零七年：每股基本盈利2.90港仙)。

業務回顧

由於全球金融危機的爆發，香港經濟於二零零八年下半年出現不景氣，經濟情況於二零零八年九月隨著雷曼兄弟倒閉時持續惡化。全球金融市場崩潰已不可避免地打擊了投資者信心並使投資需求及活動減少。縱使全球主要金融機構紛紛獲緊急援助，市場氣氛仍然低迷。失業率上升、出口增長下降及個人消費放緩均顯示全球金融風暴極深的影響。

全球金融市場不明朗因素日增，令全球股票市場出現波動，而香港恆生指數於二零零八年十月急劇下跌至最低位10,676點，本集團財務投資業務因而大受影響。

物業投資業務

本集團之物業投資旗艦為本公司之主要聯營公司渝太地產有限公司(「渝太地產」)，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板買賣。渝太地產持有之主要物業包括分別位於中環及尖沙咀核心地帶之世紀廣場及彩星中心全幢物業。

於回顧年內，由於租金上升及高出租率，渝太地產租金收入總額增長約9,000,000港元或8.5%至約114,100,000港元。憑藉寫字樓位處優越地段、優質物業管理團隊及積極市場推廣策略之提升，渝太地產於本地市場經濟逆境中仍能吸引及保留優質租戶。此外，投資物業之出租率於二零零八年底保持96%。

年內，渝太地產錄得除稅後純利170,800,000港元，較去年同期減少157,800,000港元或48.0%。主要由於來自聯營公司之溢利貢獻減少及重估投資物業之公平值收益減少。

基建業務

本集團之基建業務乃透過港通控股有限公司(「港通」，其股份於聯交所主板買賣)間接持有，港通主要業務包括經營隧道業務，其收費收益能產生穩定之現金流量。港通目前持有西區海底隧道及大老山隧道之重大權益。

於回顧年內，西區海底隧道之收費收益錄得顯著增長。於二零零八年十二月中旬，港通收購大老山隧道39.5%股權，奠定了隧道費收入可持續增長。

年內，港通錄得除稅及扣除少數股東權益後純利140,300,000港元，較去年同期減少46.4%。主要由於年內其財務分部表現欠佳，而上一財政年度卻因出售上市證券投資而錄得重大收益。

主席報告書及管理層討論及分析

財務投資業務

本集團持有重大證券投資組合，易受股票市場波動影響。自次按危機及隨後之全球金融危機爆發，恆生指數由二零零七年十二月三十一日之27,813點大幅下挫至二零零八年十月之最低位10,676點。儘管本集團已謹慎地分散投資組合，但股票市場之大幅波動仍對本集團財務投資業務之表現造成嚴重影響。因此，本集團財務投資業務於年內錄得非常重大虧損712,800,000港元。上述虧損主要由於證券投資產生未變現虧損421,700,000港元及出售證券投資產生已變現虧損232,100,000港元。

展望

目前全球各國經濟正面臨衰退之威脅。各國政府及中央銀行所採取之一系列措施僅有限緩解衰退，致使全球所有主要股票指數持續下滑。銀行業及金融業之潛在萎縮可能導致新一輪裁員，並轉化為對商品、住房、能源供應及零售消費等之需求減少。

鑒於香港極為倚賴金融及貿易業，當地將不可避免受到全球金融危機影響。不過，中國中央政府已放寬其宏觀經濟調控措施(包括財政、行政及貨幣政策)。已公佈一系列刺激措施以恢復及保持中國經濟增長，如四萬億財政刺激、連串減息、降低銀行儲備金率及向多個行業提供經濟援助等。於二零零九年初，中國通脹壓力降低將使中央政府可進一步放寬宏觀經濟政策。香港作為中國之窗口城市將因此而獲益。

為了減低物業市場呆滯之趨勢，渝太地產透過緊密注視物業市場環境、靈活地調整發展計劃、調整租戶結構、進行積極市場及推廣策略及推行多項主要維修以圖控制其經營風險。

由於全球經濟於二零零九年無可置疑地將會波動，本集團將採納保守穩健的財務管理策略，以穩健財政及良好管理為本，專注於可達致長遠策略增長之投資。

財務回顧

本集團於回顧年度內錄得219,200,000港元之負收益。主要由於年內出售上市證券投資產生虧損232,100,000港元。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之綜合資產淨值為1,944,100,000港元，大幅減少3,154,000,000港元或62%。主要由於年內股東應佔虧損淨額為723,700,000港元及其於中渝置地控股有限公司(「中渝置地」，其股份於聯交所主板買賣)之股本投資價值大幅下跌2,392,400,000港元。

於二零零八年十二月三十一日，本集團每股綜合資產淨值為0.21港元。本集團之資產總值及負債總額分別為2,116,300,000港元及172,200,000港元。

主席報告書及管理層討論及分析

流動資金及資金來源

於二零零八年十二月三十一日，本集團之現金及等同現金項目為89,700,000 港元，而現金及上市證券投資合共達467,300,000 港元。此外，本集團保持高水平之流動資產淨值316,100,000 港元及穩健之流動資金比率2.9 倍。本集團負債比率(淨負債除以股東應佔權益)保持2.7%之低水平。淨負債為計息銀行貸款、應付貿易款項及其他應付款項，並扣除現金及等同現金項目。本集團已透過保持低負債比率及高流動資金比率審慎地維持穩健之財務狀況及充足之流動資金來源(尤其正當經濟面對全球金融危機所導致之不明朗時)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團銀行貸款為120,000,000 港元，且並無任何或然負債。

匯兌風險

除若干證券投資及銀行存款以外幣結算(佔本集團資產淨值約3.4%)外，本集團主要收入來源、開支、買賣貨品、主要資產及銀行存款均以港元及美元結算。因此，本集團並無重大外匯風險。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團已抵押賬面值合共約61,820,000 港元之租賃及投資物業，以及定期存款約9,330,000 港元，作為本集團獲得一般銀行信貸之擔保。

僱員及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，本集團合共僱用42 名員工。

本集團之薪酬政策乃根據業務需要及行業情況以確保公平及具競爭性待遇。本公司旨在提供激勵給董事、高級管理人員及員工以促使其發揮最高表現，以及吸引、挽留及激勵最佳員工。薪酬將考慮市場及經濟狀況、本地生產總值增長及通脹率後釐定。此外，以表現為基準之評核，如個人潛能及其對本公司作出之貢獻、承諾付出之時間及所承擔之職責等，均會被考慮。

本公司提供之其他員工福利包括強積金、醫療保險及酌情培訓資助。本公司亦提供酌情購股權計劃以激勵僱員表現。

重大投資

於二零零八年十二月三十一日，本集團持有中渝置地重大權益(列作可供出售投資)，其公平值為495,800,000 港元(二零零七年：2,888,200,000 港元)，年內大幅減少2,392,400,000 港元。該公平值虧損金額已列入本集團權益儲備賬內，因而大幅減少股東權益。年內，本集團從中渝置地獲得股息收入12,700,000 港元。

於二零零八年十二月三十一日，本集團維持於渝太地產之權益，其賬面值為1,019,400,000 港元。年內，渝太地產之除稅後純利為170,800,000 港元。

主席報告書及管理層討論及分析

末期股息

董事會議決本公司將不宣派截至二零零八年十二月三十一日止年度之任何末期股息。年內概無派發中期股息。上年度已派發每股0.003 港元之末期股息，且並無宣派中期股息。

購買、贖回或出售本公司上市證券

年內，本公司及其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

致謝

本人謹此代表董事會向全體管理層及各員工於年內所作之努力及貢獻致以衷心感謝及讚許。

主席
張松橋

香港，二零零九年三月二十七日

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力於不斷提高有效及高效率之企業管治實務。董事會明白良好企業管治常規乃促進本公司成功，以及平衡股東、投資者及僱員利益之關鍵。

於年報所涵蓋之會計年度，本公司已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治常規守則所載之守則條文（「守則條文」）。

董事證券交易

本公司已採納本公司董事證券交易守則（「董事證券交易守則」），其條款與上市規則附錄十之上市公司董事進行證券交易標準守則（「標準守則」）所規定之標準相符。本公司採用多種通訊渠道迅速通知董事任何聯交所公佈有關標準守則之更改，並提醒董事貫徹遵守標準守則。

本公司已作出具體查詢，並得各董事確認，於年報所涵蓋之會計年度內均已遵守標準守則及董事證券交易守則所規定之標準。

董事會

A. 董事會工作及職責

董事會帶領本公司之業務方向。董事會主要職責包括確立長遠公司策略、制定業務發展計劃、監管與監督管理人員表現、檢討內部監控系統之有效性（包括財務、營運、法例遵守及風險管理）、負責委任、罷免或重新委任董事會成員、高級管理層及核數師，並根據薪酬委員會之建議釐定董事及高級管理層薪酬。

本公司日常管理、行政及營運由執行委員會負責，其成員包括全體執行董事。有關授權已明確指示，並已由董事會定期審查，以確保既授任務妥善執行。

B. 主席與行政總裁（「行政總裁」）

張松橋先生自一九九三年起獲選為董事會主席，張先生負責確立本公司之業務發展計劃、策略、目標及政策。此外，主席負責確保全體董事均知悉董事會會議所提出之事項，並確保董事及時取得充分資訊。袁永誠先生獲選為本公司之董事總經理，承擔上市規則附錄十四所述之行政總裁角色。行政總裁之主要工作包括領導本公司實行公司目標、政策及策略、負責本公司之日常管理、制定預算、監管管理人員之表現及維持公司有效營運。

企業管治報告

C. 董事會成員

董事會目前由十名董事組成，其中包括五名執行董事，兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會成員為：

執行董事

張松橋先生 (主席)

袁永誠先生 (董事總經理)

張慶新先生

林曉露先生

梁啟康先生

非執行董事

李嘉士先生

王溢輝先生

獨立非執行董事

陸宇經先生

吳國富先生

梁宇銘先生

張慶新先生為本公司主席張松橋先生之父親。各董事之履歷詳情載於本報告第20至21頁之「董事及高級管理人員簡介」一節。全體董事於會計、法律及商業管理方面經驗豐富，具有相關學術及專業資格，而其中最少一人具備合適會計或財務管理相關之專業資格。執行董事與非執行董事之均衡組合可帶來充分制衡力，保障股東及本公司之整體利益。

D. 確認獨立性

根據上市規則第3.10條，陸宇經先生、吳國富先生及梁宇銘先生獲委任為本公司獨立非執行董事。本公司已獲全體獨立非執行董事根據上市規則第3.13條書面確認其獨立性。本公司認為全體獨立非執行董事已符合上市規則指引所載之標準，尤其根據有關指引之定義屬於獨立人士。

企業管治報告

E. 董事會會議

董事會定期召開會議，全體董事出席之會議一般為每年召開四次，每季一次，以檢討及討論本公司之整體策略、營運及財務表現。此外，因應日常事宜需董事會作出即時決定，則會召開特別董事會會議，特別董事會一般僅執行董事出席。於二零零八年度，董事會已舉行四次全體董事會會議，各董事之出席記錄載列如下：

董事出席董事會會議記錄

| | 全體董事會會議 | |
|----------------|---------|------|
| | 出席／舉行次數 | 出席率 |
| 執行董事 | | |
| 張松橋先生 | 4/4 | 100% |
| 袁永誠先生 | 4/4 | 100% |
| 張慶新先生 | 4/4 | 100% |
| 林曉露先生 | 4/4 | 100% |
| 梁啟康先生 | 4/4 | 100% |
| 非執行董事 | | |
| 李嘉士先生 | 4/4 | 100% |
| 王溢輝先生 | 4/4 | 100% |
| 獨立非執行董事 | | |
| 陸宇經先生 | 4/4 | 100% |
| 吳國富先生 | 4/4 | 100% |
| 梁宇銘先生 | 4/4 | 100% |

董事會運作有效，所有重要事宜均獲即時討論。全體董事均可尋求公司秘書及公司秘書部的意見及服務，以確保遵從董事會程序及所有適用規則及法規。所有定期董事會最少於十四天前向全體董事發出通知。全體董事均已於董事會會議舉行日不少於三日前獲得會議議程及相關董事會文件，而董事可於需要時將討論事宜納入議程內。董事會議程已詳細記錄，並由公司秘書部存檔，董事可給予合理通知，於合理時間內隨時查閱。

全體董事均定期獲得有關管治及規管事宜之概述。董事可在適當情況下合理要求尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

企業管治報告

董事之委任、重選及罷免

本公司公司細則(「公司細則」)規定各董事(包括獲委任特定任期之董事)須至少每三年輪值退任一次，而當時三分之一董事(倘數目並非三之倍數，則最接近但不少於三分之一之數目)須輪值退任。退任董事將符合資格於本公司股東週年大會上重選。

儘管本公司並無成立提名委員會，惟該委員會之工作及職責已由董事會承擔。本公司採納一套正式、經深思熟慮及具透明度之程序以委任新董事。由董事會共同負責提名及委任新董事以填補臨時空缺或新增董事會成員，惟彼等須於下次股東大會上接受股東重選。所有擬參與選舉或重選之董事均隨附有關履歷詳情(包括過去三年曾任其他上市公司董事職務及其他主要委任)，以便股東對彼等之選舉作出知情決定。如董事會認為需提名一名候選人填補臨時空缺或出任董事會新增成員，董事將獲有關通知，並有權提名候選人。收到相關提名及獲提名者履歷後，董事會將審核提名並考慮(其中包括)候選人與本公司業務有關之資歷、經驗及能力。其後將舉行董事會會議討論有關提名及批准委任。相信董事會全體成員一致在物色、聘請及評估董事會新任人選上均具備所需之專業知識及技能。

董事及高級管理人員之薪酬

薪酬委員會於二零零五年六月三十日成立，其主要成員為獨立非執行董事。張松橋先生為薪酬委員會主席，其他成員包括吳國富先生及梁宇銘先生。薪酬委員會之職權範圍已載於本公司網站：www.yugang.com.hk。

委員會於二零零八年已舉辦一次會議，委員全數出席，就(其中包括)下列事項作出審閱及討論：

- i) 本公司於二零零八／零九年度之薪酬政策；
- ii) 本公司非執行董事及獨立非執行董事之董事酬金；
- iii) 本公司執行董事及高級行政人員之薪酬組合(包括基本薪金、酌情花紅、退休福利及酌情購股權)；
- iv) 現有購股權政策
- v) 退休福利計劃；
- vi) 長期獎勵安排；

企業管治報告

薪酬委員會之主要工作及職責為以下：

- 檢討及向董事會建議本公司薪酬政策；
- 檢討及向董事會建議本公司執行董事及高級行政人員之薪酬組合；
- 檢討及向董事會建議非執行董事及獨立非執行董事之袍金。

本公司之薪酬政策乃根據業務需要及行業情況以確保公平及具競爭性待遇。本公司旨在提供激勵給董事、高級管理人員及員工以促使其發揮最高表現，以及吸引、挽留及激勵最佳員工。薪酬將按市場及經濟狀況、本地生產總值增長及通脹率釐定。此外，以表現為基準之評核，如個人潛能及其對本集團作出之貢獻、承諾付出之時間及所承擔之職責等，均會被考慮。薪酬委員會亦會確保各董事不會涉及釐定自己之薪酬。

問責及核數

董事會須對財務資料之完整性負責。董事確認彼等於每個財政期間按法定要求及適用會計準則編製賬目及財務報表，真實及公平地反映本集團之財務狀況。董事亦確保本公司之財務報表可準時發佈。董事並確認，就作出一切合理及所需查詢後所知、所悉及所信，彼等並不知悉任何重大不穩定因素可致令本公司持續經營能力出現重大疑問之事項或情況出現。

審核委員會

本公司審核委員會由陸宇經先生出任主席，其他成員包括李嘉士先生、吳國富先生及梁宇銘先生，主要成員為獨立非執行董事，彼等於會計、法律、商業及管理具備多方面之行業經驗。主席並擁有合適之會計專業資格及會計事務經驗。

審核委員會之職權範圍已清晰列明其權限及職責，並可於本公司網址：www.yugang.com.hk查閱。總體而言，審核委員會之主要工作及職責如下：

1. 審閱年報及半年度中期報告；
2. 檢討本集團之財務及會計政策與實務，以及任何重大及決策性財務報告事宜；
3. 檢討本集團之內部監控系統；
4. 就委聘、重聘及撤換本公司之外聘核數師、其酬金及委聘條款向董事會作出建議；及
5. 向董事會匯報與審核委員會有關之守則條文所載事宜。

企業管治報告

於二零零八年度，審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱本公司所採納之會計原則及政策、以及截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報告及截至二零零八年六月三十日止六個月之中期財務報告，並就本公司之審核、財務、內部監控及財務報告事宜進行討論。審核委員會專注於會計政策及實務變動之影響，以及審閱本公司中期報告及年報之會計準則、上市規則及法例規定的遵守。

審核委員會定期舉行會議。於二零零八年，已三次會同管理層舉行會議，並與外聘會計師舉行兩次會議，出席率均為100%。審核委員會的全套會議記錄由公司秘書保存。審核委員會會議記錄之初稿及定稿均於合理時間內送交全體委員會，以供彼等提出意見及記錄。成員出席審核委員會於二零零八年舉行之會議詳情如下：

| 委員姓名 | 審核委員會 | |
|-------|---------|------|
| | 出席／舉行次數 | 出席率 |
| 陸宇經先生 | 3/3 | 100% |
| 李嘉士先生 | 3/3 | 100% |
| 吳國富先生 | 3/3 | 100% |
| 梁宇銘先生 | 3/3 | 100% |

核數師酬金

於回顧年度，已付／應付本公司核數師安永會計師事務所之酬金如下：

| 所提供服務 | 已付／應付費用 (港元) |
|-----------|-----------------|
| 審核費用 | 1,150,000 |
| 非審核費用(附註) | 318,200 |
| 總額 | 1,468,200 |

附註：非審核費用包括中期財務報告諮詢費200,000港元及稅務合規服務費用118,200港元。

內部監控

董事會承擔負責於本集團建立、維持及執行有效之內部監控系統。本集團之內部監控系統包括完善的組織架構及全面之政策及程序，目的在識別及管理可能對本公司業務目標產生不利阻礙之風險，雖無法提供十足保證，但仍能就營運系統故障、重大錯誤、損失或欺詐本公司之行為提供合理保障。

為遵守守則條文第C.2.1.條，董事會已就本集團內部監控系統之有效性進行年度審核，並由審核委員會覆審，範圍涉及所有重大監控，包括財務、營運、監管控制及風險管理。

董事會認為，於回顧年度，本集團內部監控系統健全合理，足以妥善保障股東、客戶及僱員利益。董事會並未發現任何可疑欺詐、重大錯誤、誤報及違規現象，亦無違反適用法律、規則及法規之情況。

董事會報告

董事會欣然提呈彼等之報告，以及本公司及本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報告。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。各主要附屬公司及主要聯營公司之主要業務分別載於財務報告附註18及19。

本集團主要業務之性質於年內並無重大改變。

業績及股息

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之虧損及本公司與本集團於該日之業務狀況已載於財務報告第24至77頁。

董事會不建議就截至二零零八年十二月三十一日止年度派發任何末期股息。

分類資料

本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度按業務及地區劃分之業績分析已載於財務報告附註4。

財務資料概要

本集團過去五個財政年度已刊發之業績、資產、負債及少數股東權益概要載於第78頁，此乃摘錄自經審核財務報告。此概要並非經審核財務報告中之一部份。

物業與設備及投資物業

本集團之物業與設備及投資物業於年內之概況分別已載於財務報告附註15及16。

股本

本公司之股本於年內之概況已載於財務報告附註31。

優先購買權

百慕達法例並無對優先購買權作出任何規定，以規限本公司須向現有股東按持股比例配售新股。

儲備

本公司及本集團於年內之儲備概況已分別載於財務報告附註32及綜合權益變動表。

董事會報告

可分派儲備

於二零零八年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年《公司法》(已修訂)計算，本公司可作分派之儲備為842,572,000港元(二零零七年：875,803,000港元)，而並未建議以其中部分作為本年度末期股息(二零零七年：27,916,000港元)。此外，本公司之股份溢價賬907,280,000港元(二零零七年：907,280,000港元)可以繳足紅股之方式分派。

捐款

本集團於年內之慈善及其他捐款為1,142,000港元。

董事

本年度及截至此報告日期為止董事名列如下：

執行董事：

張松橋先生(主席)
袁永誠先生(董事總經理)
張慶新先生
林曉露先生
梁啟康先生

非執行董事：

李嘉士先生
王溢輝先生

獨立非執行董事：

陸宇經先生
吳國富先生
梁宇銘先生

根據公司細則第87條，張慶新先生、林曉露先生、李嘉士先生及吳國富先生將於二零零九年五月十五日召開之股東週年大會完結時依章輪流告退。彼等合乎資格，張慶新先生及林曉露先生願意膺選連任執行董事，李嘉士先生願意膺選連任非執行董事，而吳國富先生願意膺選連任獨立非執行董事。

董事薪酬及五名最高薪僱員

本集團董事及五名最高薪僱員之酬金詳情已分別載於財務報告附註9至10。

董事會報告

董事及主要行政人員所擁有本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零零八年十二月三十一日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定而設置之本公司登記冊記錄，或根據聯交所標準守則須知會本公司及聯交所之各董事及主要行政人員與彼等各自之聯繫人士所擁有本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證之權益及淡倉如下：

(i) 所擁有本公司股份及相關股份之長倉：

| 董事姓名 | 權益性質 | 所持普通股數目 | 佔本公司 已發行股本 之百分比 |
|-------|----------|---------------|-----------------------|
| 張松橋先生 | 公司 (附註1) | 4,046,389,740 | 43.49 |
| | 個人 | 53,320,000 | 0.57 |
| 張慶新先生 | 個人 | 13,600,000 | 0.15 |
| 林曉露先生 | 個人 | 41,800,000 | 0.45 |
| 梁啟康先生 | 個人 | 20,000,000 | 0.21 |

(ii) 所擁有相聯法團之股份及相關股份之長倉：

| 董事姓名 | 相聯法團名稱 | 與本公司 之關係 | 股份 | 權益性質 | 所持 股份數目 | 佔相聯法團 已發行股本 之百分比 |
|-------|----------------|-------------|-----|-------------|-------------|------------------------|
| 張松橋先生 | 渝太地產集團 有限公司 | 聯營公司 | 普通股 | 公司 (附註2) | 273,000,000 | 34.14 |
| 吳國富先生 | 渝太地產集團 有限公司 | 聯營公司 | 普通股 | 個人及家族 | 90,000 | 0.01 |

附註：

- (1) 該4,046,389,740股股份中，3,194,434,684股股份由中渝實業有限公司（「中渝」）持有，另851,955,056股股份由Timmex Investment Limited（「Timmex」）持有。

張松橋先生、Peking Palace Limited、Miraculous Services Limited及Prize Winner Limited分別擁有中渝35%、30%、5%及30%之股本權益。

Peking Palace Limited及Miraculous Services Limited均由家族全權信託Palin Discretionary Trust實益擁有，其受益人包括張松橋先生及其家族成員。

Prize Winner Limited由張松橋先生及其聯繫人士實益擁有。

Timmex由張松橋先生100%實益擁有。

- (2) 該273,000,000股股份由Funrise Limited持有，彼由Palin Holdings Limited作為一項家族全權信託Palin Discretionary Trust之信託人間接控制，其受益人包括張松橋先生及其家族成員。

除上述外，於證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊內，概無在本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有其他權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

董事會報告

購股權計劃

本公司之購股權計劃（「購股權計劃」）於二零零五年四月二十九日採納，其條款與上市規則第十七章一致並符合其規定。

年內，概無根據購股權計劃授出購股權，於二零零八年十二月三十一日亦無購股權尚未行使。

根據上市規則第17.07至17.09條須予披露有關購股權計劃之詳情載列如下：

- | | |
|--|--|
| (1) 購股權計劃目的 | 為合資格參與者對本集團作出之貢獻提供獎賞及鼓勵，以助本集團保留現有僱員及額外聘用僱員，為達致本集團長遠業務目標而給予彼等直接經濟利益。 |
| (2) 購股權計劃參與者 | <p>包括合資格集團之董事、高級職員及僱員，以及合資格集團任何成員公司之任何業務顧問、專業顧問及其他顧問之任何行政人員、高級職員或僱員。</p> <p>合資格集團包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 本公司及其各主要股東； (ii) 上文(i)所述本公司或主要股東之聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制機構；及 (iii) 上文(ii)所述任何上述機構之聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制機構；及 (iv) 上文(iii)所述任何上述機構之聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制機構。 |
| (3) 根據購股權計劃可發行之證券總數，以及在年報刊發日期時佔已發行股本之百分比 | 930,527,675股普通股，佔現有已發行股本10.0%。 |

董事會報告

- | | |
|---------------------|---|
| (4) 購股權計劃下各參與者之最高配額 | 倘於任何截至授出或進一步授出日期(包括該日)止12個月期間因授出或進一步授出之購股權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股權)獲行使而發行及將發行予參與者之股份總數，將超逾當時已發行股份1%，上述授出或進一步授出須於股東大會獲股東個別批准。 |
| | 此外，倘於任何12個月期間，向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人士授出超過本公司任何時間已發行股份總數0.1%或根據本公司於授出日期股份價格計算總值超過5,000,000港元之購股權，須於股東大會上獲股東批准方可作實。 |
| (5) 須根據購股權接受證券之期限 | 購股權可根據董事會釐定之期間內經董事向各承授人知會後隨時行使，該期間不得超過授出購股權日期起計十年，且須受購股權計劃所載有關提前終止條文規限。 |
| (6) 購股權獲行使前之最低持有限期 | 除非董事另行訂定，否則所授出之購股權於獲行使前並無必須持有之最低限期。 |
| (7) 接納購股權時應付金額及付款限期 | 所提呈授出之購股權可於接受時由承授人向本公司支付港幣1元作代價。 |
| (8) 釐定行使價之基準 | 行使價由董事釐定，惟不低於下列之最高者：(i) 本公司股份於提呈授出購股權日期(須為交易日)於聯交所每日報價表所報之收市價；(ii) 本公司股份於緊接提呈授出購股權日期前五個交易日於聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii) 本公司股份面值。 |
| (9) 購股權計劃之剩餘有效期 | 購股權計劃有效期至二零一五年四月二十八日止。 |

購股權概無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

董事會報告

董事收購股份或債權證之權利

除上文「董事及主要行政人員所擁有本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」所披露者外，本公司或其任何附屬公司或其控股公司於年內任何時間並無參與任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何法人團體之股份或債權證而獲益。

董事之合約權益

除財務報告附註38所載之交易外，任何董事在本公司或其任何附屬公司於年內參與訂立且對本公司及其附屬公司業務屬重大合約中，並無直接或間接擁有任何重大權益。

按證券及期貨條例主要股東需披露之股份權益及淡倉

於結算日，下列人士持有本公司已發行股本及相關股份之5%或以上權益，並登記在根據證券及期貨條例第336條之規定而須設置之本公司登記冊上：

長倉：

| 名稱 | 附註 | 身份及 權益性質 | 所持 普通股數目 | 佔本公司 已發行股本 之百分比 |
|---------------------------|----|-------------|----------------------|-----------------------|
| Timmex Investment Limited | 1 | 公司 | 851,955,056 | 9.16 |
| 中渝實業有限公司 | 2 | 公司 | 3,194,434,684 | 34.33 |
| Palin Holdings Limited | 3 | 家族信託之受託人 | 3,194,434,684 | 34.33 |
| 張松橋先生 | 4 | 公司及個人 | <u>4,099,709,740</u> | 44.06 |

附註：

- (1) Timmex由張松橋先生全資實益擁有。
- (2) 該等股份之投票權可由張松橋先生控制之中渝行使。
- (3) Palin Holdings Limited乃家族全權信託Palin Discretionary Trust之受託人，該信託之受益人包括張松橋先生及其家族成員。
- (4) 該4,099,709,740股股份中，3,194,434,684股股份及851,955,056股股份分別由中渝及Timmex持有，而53,320,000股股份由張松橋先生個人持有。

除上文所披露者外，及於二零零八年十二月三十一日，並無任何人士(不包括本公司董事及主要行政人員，彼等之權益載於上文「董事及主要行政人員所擁有本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節)於本公司之股份或相關股份中登記持有任何根據證券及期貨條例第336條之規定而須予記錄之權益或淡倉。

董事會報告

主要客戶及供應商

於二零零八年，本集團五名最大客戶之銷售額佔本年度總銷售額100%，而其中最大客戶之銷售額佔46.2%。

向本集團五名最大供應商之採購額佔本年度總採購額100%，而其中向最大供應商之採購額佔100%。

就董事所知，各董事及彼等之聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東概無擁有本集團五名最大客戶及五名最大供應商任何實益權益。

關連交易

本集團與本公司主要股東中渝實業有限公司就位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈3301-3307室之物業訂立分租協議。年內之租金及其他費用合共約為581,000港元。

購買、贖回或出售本公司上市證券

年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

足夠公眾持股量

根據可供公開取閱之資料及就董事所知，於本報告刊發日期，本公司最少25%已發行股本由公眾人士持有。

核數師

截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報告已由執業會計師安永會計師事務所審核，而安永會計師事務所將於二零零九年五月十五日舉行的股東週年大會結束時任滿告退，並合資格膺選重新委聘。

承董事會命

董事總經理

袁永誠

香港，二零零九年三月二十七日

董事及高級管理人員簡介

張松橋，現年44歲，於一九九三年獲委任為本公司主席。張先生於一九八五年創立中渝實業有限公司，主要經營中國貿易業務。張先生為本集團之創辦人，彼亦為渝太地產、港通及中渝置地之主席，彼等均為香港上市之公眾公司。此外，彼亦為Palin Holdings Limited及中渝實業有限公司之董事，彼亦為財務報告附註18「於附屬公司之權益」一節所披露之該等其他公司之董事。此外，彼亦為本公司另一董事張慶新先生之子。

袁永誠，現年62歲，於一九九三年六月獲委任為本公司執行董事，並於二零零五年一月一日獲委任為本公司董事總經理。袁先生專責本集團之行政及業務營運。袁先生持有香港理工大學管理學文憑。加入本公司前，彼曾於本港一家大型銀行任職高級管理職位逾二十年。彼亦為渝太地產及港通之執行董事以及銀建國際實業有限公司之非執行董事。彼等均為香港上市之公眾公司。此外，彼亦為財務報告附註18「於附屬公司之權益」一節所披露之該等其他公司之董事。

張慶新，現年72歲，於一九九五年十二月獲委任為本公司執行董事。張先生擁有逾二十年進出口貿易業務經驗。加入本公司前，彼曾擔任一家外貿企業副總經理逾十年。張先生為本公司主要股東中渝實業有限公司之董事。此外，張先生為本公司主席張松橋先生之父。

林曉露，現年47歲，於一九九三年獲委任為本公司執行董事，主要負責本集團中國貿易業務之銷售及市場推廣。彼與中國機構進行貿易已累積逾二十三年經驗。彼亦為中渝置地之執行董事，該公司股份已在聯交所上市。此外，彼亦為Yugang International (BVI) Limited、渝港財務有限公司及偉協有限公司之董事。

梁啟康，現年66歲，於一九九五年六月獲委任為本公司執行董事，主要負責本集團中國貿易業務之銷售及市場推廣。加入本公司前，彼已從事中國貿易業務逾十五年。

李嘉士，現年48歲，於一九九三年獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零零四年九月三十日調任為非執行董事。李先生獲香港大學法律學士學位及法學專業證書。彼為胡關李羅律師行合夥人。此外，彼現為渝太地產、港通、中國製藥集團有限公司、合和實業有限公司、安全貨倉有限公司、添利工業國際(集團)有限公司及大福證券集團有限公司之非執行董事以及合景泰富地產控股有限公司之獨立非執行董事，彼等均為香港上市之公眾公司。

王溢輝，現年49歲，於二零零四年九月三十日獲委任為本公司獨立非執行董事並於二零零七年十月一日調任為本公司非執行董事。王先生持有香港理工大學銀行學專業文憑。彼有逾十三年在國際銀行集團工作之經驗。彼為越南控股有限公司之執行董事以及渝太地產、港通及中渝置地之非執行董事，彼等均為香港上市之公眾公司。

董事及高級管理人員簡介

陸宇經，現年54歲，於二零零七年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。陸先生持有香港大學理學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員，香港會計師公會會員及香港證券專業學會會員。陸先生在多家國際及本地金融機構擁有逾十年企業融資、證券及商品貿易業務方面的經驗。陸先生現為渝太地產及港通之獨立非執行董事，彼等均為香港上市之公眾公司。

吳國富，現年37歲，於二零零四年九月三十日獲委任為本公司獨立非執行董事。吳先生持有Grant MacEwan Community College 頒發之會計學證書。吳先生在建築材料之市場推廣、貿易及採購，以及建築項目之技術控制、支援及管理方面具有逾十九年工作經驗。彼亦為渝太地產及港通之獨立非執行董事，彼等均為香港上市之公眾公司。

梁宇銘，現年49歲，於二零零七年十月獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生持有澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位及香港中文大學社會科學學士學位。梁先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，並分別為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。梁先生亦為香港執業會計師及澳洲註冊會計師。梁先生曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部之助理副總裁。彼於一九九零年起從事審核及稅務行業，現為一間會計師事務所之首席合夥人。梁先生在審計、會計、稅務、財務管理及企業融資方面擁有逾二十三年經驗。梁先生為信佳國際集團有限公司、渝太地產、港通及中渝置地之獨立非執行董事，彼等均為香港上市之公眾公司。

梁偉輝，現年47歲，於一九九三年加入本公司，現為本集團財務總監。梁先生畢業於美國麥迪遜威斯康辛大學，獲工商管理學士學位，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。彼亦為中渝置地及港通之執行董事，彼等均為香港上市之公眾公司。

王加泰，現年42歲，於二零零零年加入本公司，現為本集團高級財務及會計經理。王先生持有工商管理學士學位，主修財務，亦持有香港理工大學企業融資碩士學位，獲良好成績。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會之會員。彼在集團會計、審計、稅務規劃、內部審核及企業融資方面擁有逾十五年經驗。於加入本公司前，彼曾於一間具規模上市公司任職高層管理人員逾三年及於一間國際會計師事務所從事相關審計工作。

獨立核數師報告



致渝港國際有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核渝港國際有限公司載於第24至77頁之財務報告，當中載有於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表及公司資產負債表、截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動表以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報告須承擔之責任

貴公司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》披露規定，編製及真實而公平地列報該等財務報告。責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報告有關之內部監控，以確保並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)；選擇並應用適當之會計政策；及在不同情況下作出合理之會計估算。

核數師之責任

本核數師之責任是根據我們審核工作之結果，對該等財務報告表達意見，並按照百慕達一九八一年《公司法》第九十條之規定，僅向整體股東報告。除此以外，本報告書不可用作其他用途。本核數師概不就本報告之內容向任何其他人士負上任何責任或承擔法律責任。

本核數師是按照香港會計師公會所頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則規定我們須遵守道德規定以計劃及進行審核，以合理確定此等財務報告是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核包括進程序以取得與財務報告所載金額及披露事項有關之審核憑證。選取之該等程序須視乎核數師之判斷，包括評估財務報告之重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製及真實而公平地呈列財務報告有關之內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對公司之內部監控是否有效表達意見。審核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，以及評價財務報告之整體呈列方式。

本核數師相信，本核數師已取得充分恰當之審核憑證，為本核數師之審核意見提供了基礎。

獨立核數師報告

意見

本核數師認為，上述之財務報告已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損和現金流動，並已按照香港《公司條例》之披露要求而妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

金融街8號

國際金融中心二期18樓

二零零九年三月二十七日

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|------------------------|----|-------------------------|-----------------------|
| 營業額 | 5 | (219,185) | 107,819 |
| 銷售成本 | | <u>(2,304)</u> | <u>(63,860)</u> |
| 毛利／(毛損) | | (221,489) | 43,959 |
| 其他收入及收益 | 5 | 23,142 | 200,235 |
| 行政開支 | | (90,175) | (83,407) |
| 其他開支 | 6 | (453,888) | — |
| 融資成本 | 8 | (1,419) | (2,708) |
| 應佔聯營公司溢利及虧損 | | <u>17,151</u> | <u>129,615</u> |
| 除稅前溢利／(虧損) | 7 | (726,678) | 287,694 |
| 稅項 | 11 | <u>3,012</u> | <u>(22,412)</u> |
| 本公司股權持有人應佔本年度溢利／(虧損) | 12 | <u><u>(723,666)</u></u> | <u><u>265,282</u></u> |
| 股息 | 13 | <u><u>—</u></u> | <u><u>27,916</u></u> |
| 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利／(虧損) | 14 | | |
| 基本 | | <u><u>(7.78)港仙</u></u> | <u><u>2.90港仙</u></u> |
| 攤薄 | | <u><u>不適用</u></u> | <u><u>2.86港仙</u></u> |

綜合資產負債表

二零零八年十二月三十一日

| | 附註 | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|------------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業及設備 | 15 | 12,076 | 18,651 |
| 投資物業 | 16 | 17,200 | 15,300 |
| 預付土地租金 | 17 | 63,925 | 96,943 |
| 於聯營公司之權益 | 19 | 1,019,405 | 1,019,915 |
| 應收可換股票據－貸款部分 | 20 | 4,631 | — |
| 應收貸款 | 21 | 1,000 | 1,000 |
| 可供出售投資 | 22 | 511,224 | 2,916,046 |
| 其他資產 | | 360 | 12,360 |
| 非流動資產總值 | | <u>1,629,821</u> | <u>4,080,215</u> |
| 流動資產 | | | |
| 按公平值計入損益表之上市股本投資 | 23 | 377,530 | 756,882 |
| 兌換認購期權衍生工具 | 20 | 4,858 | — |
| 應收貸款 | 21 | 1,000 | 102,729 |
| 應收貿易款項 | 24 | — | 5,127 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 25 | 4,000 | 19,973 |
| 有抵押定期存款 | 26 | 9,330 | 9,206 |
| 定期存款 | 26 | 40,144 | 50,243 |
| 現金及銀行結存 | 26 | 49,587 | 132,595 |
| 流動資產總值 | | <u>486,449</u> | <u>1,076,755</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易款項 | 27 | — | 1,046 |
| 應付稅項 | | 28,459 | 31,708 |
| 其他應付款項及應計費用 | 28 | 21,866 | 24,482 |
| 計息銀行貸款 | 29 | 120,000 | — |
| 流動負債總值 | | <u>170,325</u> | <u>57,236</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>316,124</u> | <u>1,019,519</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>1,945,945</u> | <u>5,099,734</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | 30 | 1,865 | 1,628 |
| 資產淨值 | | <u>1,944,080</u> | <u>5,098,106</u> |

綜合資產負債表 (續)

二零零八年十二月三十一日

| | 附註 | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|--------------|----|------------------|------------------|
| 權益 | | | |
| 本公司股權持有人應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | 31 | 93,053 | 93,053 |
| 儲備 | 32 | 1,851,027 | 4,977,137 |
| 建議末期股息 | 13 | — | 27,916 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 總權益 | | <u>1,944,080</u> | <u>5,098,106</u> |

張松橋
董事

袁永誠
董事

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

| 附註 | 本公司股權持有人應佔 | | | | | | | | |
|-----------------------------|------------|----------|----------|-------|-------------|----------|------------|----------|-------------|
| | 已發行 | 股份 | 繳入 | 可換股 | 可供出售 | 其他 | 保留溢利 | 建議 | 總權益 |
| | 股本 | 溢價賬 | 盈餘 | 票據之 | 投資 | 儲備 | 千港元 | 末期股息 | 千港元 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 權益部份 | 重估儲備 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於二零零七年一月一日 | 90,143 | 881,476 | 760,799 | 2,819 | 356,258 | 622 | 1,098,088 | 27,043 | 3,217,248 |
| 可供出售投資之公平值變動 | — | — | — | — | 1,617,544 | — | — | — | 1,617,544 |
| 應佔聯營公司之儲備變動 | — | — | — | — | — | (820) | — | — | (820) |
| 直接於權益確認之年內總收入及開支 | — | — | — | — | 1,617,544 | (820) | — | — | 1,616,724 |
| 本年度溢利 | — | — | — | — | — | — | 265,282 | — | 265,282 |
| 年內之總收入及開支 | — | — | — | — | 1,617,544 | (820) | 265,282 | — | 1,882,006 |
| 因兌換可換股票據發行股份 | 31 | 2,910 | 25,804 | — | (2,819) | — | — | — | 25,895 |
| 建議末期股息 | 13 | — | — | — | — | — | (27,916) | 27,916 | — |
| 已付股息 | — | — | — | — | — | — | — | (27,043) | (27,043) |
| 於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日 | 93,053 | 907,280* | 760,799* | —* | 1,973,802* | (198)* | 1,335,454* | 27,916 | 5,098,106 |
| 可供出售投資之公平值變動 | 22 | — | — | — | (2,404,065) | — | — | — | (2,404,065) |
| 應佔聯營公司之儲備變動 | — | — | — | — | — | (9,470) | — | — | (9,470) |
| 直接於權益確認之年內總收入及開支 | — | — | — | — | (2,404,065) | (9,470) | — | — | (2,413,535) |
| 解除提早贖回可供出售投資 | — | — | — | — | 11,091 | — | — | — | 11,091 |
| 本年度虧損 | — | — | — | — | — | — | (723,666) | — | (723,666) |
| 年內之總收入及開支 | — | — | — | — | (2,392,974) | (9,470) | (723,666) | — | (3,126,110) |
| 已付股息 | — | — | — | — | — | — | — | (27,916) | (27,916) |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 93,053 | 907,280* | 760,799* | —* | (419,172)* | (9,668)* | 611,788* | — | 1,944,080 |

* 儲備賬戶包括綜合資產負債表之1,851,027,000港元(二零零七年：4,977,137,000港元)綜合儲備。

綜合現金流動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|-----------------------------------|------|------------------|-----------------|
| 經營業務之現金流動 | | | |
| 除稅前溢利／(虧損) | | (726,678) | 287,694 |
| 調整： | | | |
| 應佔聯營公司溢利及虧損 | | (17,151) | (129,615) |
| 可換股票據及應收貸款之利息收入 | 5 | (2,814) | (10,819) |
| 銀行存款之利息收入 | 5 | (1,455) | (8,276) |
| 按公平值計入損益表之上市股本投資之股息收入 | 5 | (7,774) | (17,715) |
| 可供出售投資之股息收入 | 5 | (13,269) | (12,712) |
| 投資物業之公平值收益 | 5 | (1,900) | (3,600) |
| 按公平值計入損益表之上市股本投資 之公平值虧損／(收益)淨額 | 5, 6 | 421,670 | (168,712) |
| 出售按公平值計入損益表之 上市股本投資虧損／(收益)淨額 | 5 | 232,123 | (13,911) |
| 提早贖回可供出售投資虧損 | 6 | 11,170 | — |
| 兌換認購期權衍生工具之公平值虧損／(收益)淨額 | 5, 6 | 356 | (5,072) |
| 折舊 | 7 | 2,459 | 2,509 |
| 預付土地租金攤銷 | 7 | 1,632 | 1,563 |
| 應收貿易款項之減值 | 6, 7 | 4,390 | — |
| 可供出售投資之減值 | 6, 7 | 4,970 | — |
| 其他應收款項之註銷 | 6, 7 | 222 | — |
| 出售其他資產收益 | 5 | (3,000) | — |
| 出售物業及設備項目及相關預付土地租金 之虧損／(收益)淨額 | 6, 7 | 10,259 | (110) |
| 融資成本 | 8 | 1,419 | 2,708 |
| | | (83,371) | (76,068) |
| 應收貿易款項減少 | | 737 | 2,447 |
| 預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加) | | 11,072 | (11,752) |
| 按公平值計入損益表之上市股本投資減少／(增加) | | (268,519) | 296,421 |
| 應收貸款減少 | | 101,729 | 64,163 |
| 應付貿易款項增加／(減少) | | (1,046) | 69 |
| 其他應付款項及應計費用增加／(減少) | | (2,568) | 200 |
| 已收按公平值計入損益表之上市股本投資之股息 | | 5,124 | 7,568 |
| 已收可換股票據及應收貸款之利息 | | 3,464 | 10,390 |
| | | (233,378) | 293,438 |
| 已繳香港利得稅 | | — | (12,766) |
| | | (233,378) | 280,672 |
| 經營業務所得之現金流入／(流出)淨額 | | | |

綜合現金流動表 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|------------------------|----|----------------------|-----------------------|
| 經營業務所得之現金流入／(流出)淨額 | | <u>(233,378)</u> | <u>280,672</u> |
| 投資活動之現金流動 | | | |
| 購入物業及設備項目 | 15 | (674) | (4,771) |
| 提早贖回可供出售投資之所得款項 | | 7,740 | — |
| 添置預付土地租金 | 17 | — | (25,779) |
| 出售一項其他資產所得款項 | | 15,000 | — |
| 出售物業及設備項目及相關預付土地租金所得款項 | | 26,277 | 110 |
| 已收銀行存款之利息 | | 1,458 | 8,322 |
| 已收聯營公司之股息 | | 8,190 | 8,190 |
| 可供出售投資之股息 | 5 | 13,269 | 12,712 |
| 購入可換股票據 | | (9,600) | (74,200) |
| 購入可供出售投資 | | (12,033) | (27,304) |
| 已抵押定期存款增加 | | (124) | (452) |
| 投資活動之現金流入／(流出)淨額 | | <u>49,503</u> | <u>(103,172)</u> |
| 融資活動之現金流動 | | | |
| 新造銀行貸款 | | 235,000 | 115,000 |
| 償還銀行貸款 | | (115,000) | (210,000) |
| 已付利息 | | (1,316) | (2,622) |
| 已付股息 | | (27,916) | (27,043) |
| 融資活動之現金流入／(流出)淨額 | | <u>90,768</u> | <u>(124,665)</u> |
| 現金及等同現金項目增加／(減少)淨額 | | <u>(93,107)</u> | <u>52,835</u> |
| 年初現金及等同現金項目 | | <u>182,838</u> | <u>130,003</u> |
| 年終現金及等同現金項目 | | <u><u>89,731</u></u> | <u><u>182,838</u></u> |
| 現金及等同現金項目結餘分析 | | | |
| 現金及銀行結存 | | 49,587 | 132,595 |
| 於購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款 | | 40,144 | 50,243 |
| | | <u><u>89,731</u></u> | <u><u>182,838</u></u> |

資產負債表

二零零八年十二月三十一日

| | 附註 | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|--------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 於附屬公司之權益 | 18 | <u>1,833,448</u> | <u>1,874,592</u> |
| 流動資產 | | | |
| 預付款項 | 25 | 786 | 781 |
| 現金及銀行結存 | 26 | <u>9,339</u> | <u>1,421</u> |
| 流動資產總值 | | <u>10,125</u> | <u>2,202</u> |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付款項及應計費用 | 28 | <u>668</u> | <u>658</u> |
| 流動負債總值 | | <u>668</u> | <u>658</u> |
| 流動資產淨額 | | <u>9,457</u> | <u>1,544</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>1,842,905</u> | <u>1,876,136</u> |
| 資產淨值 | | <u>1,842,905</u> | <u>1,876,136</u> |
| 權益 | | | |
| 已發行股本 | 31 | 93,053 | 93,053 |
| 儲備 | 32 | 1,749,852 | 1,755,167 |
| 建議末期股息 | 13 | — | 27,916 |
| 總權益 | | <u>1,842,905</u> | <u>1,876,136</u> |

張松橋
董事

袁永誠
董事

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

1. 公司資料

渝港國際有限公司(「本公司」)為在百慕達註冊成立之有限責任公司，其主要營業地點位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈3301-3307室。

年內，本公司及其附屬公司(「本集團」)曾經營下列主要業務：

- (i) 經銷廢金屬及其他物料；
- (ii) 財務投資；及
- (iii) 物業及其他投資。

2.1 編製基準

該等財務報告是按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港《公司條例》之披露規定而編製。除投資物業、衍生金融工具及股本投資按公平值計量外，財務報告乃按過往成本法編製。該等財務報告以港元(「港元」)呈列，除另有指明，所有價值以千港元列報。

綜合賬目之基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報告。附屬公司之業績由其實際收購之日(即本集團取得控制權之日)起計算，並持續綜合賬目，至控制權終止之日為止。一切集團內部交易所產生之收入、費用及未變現盈虧及集團內部結餘均已於綜合時悉數抵銷。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團首次採納以下香港財務報告準則新詮釋及修訂編製本年度財務報告。採納該等新詮釋及修訂並未對該等財務報告產生重大影響。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)

香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第11號

香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第12號

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39號「金融工具：確認與計量」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」 – 金融資產重新分類的修訂

香港財務報告準則第2號 – 集團與庫存股份交易

服務特許權安排

香港會計準則第19號 – 界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響載列如下：

(a) 香港會計準則第39號金融工具：確認與計量及香港財務報告準則第7號金融工具：披露 — 金融資產重新分類的修訂

香港會計準則第39號之修訂允許實體在符合特定條件下，將非衍生金融資產重新分類為持作買賣，除被實體於初始確認時指定為按公平值計入損益之金融資產除外，倘金融資產不再因近期出售或購入之目的而持有，則不再屬於按公平值計入損益之類別。

倘債務工具符合貸款或應收款項之定義且實體有意願及能力於可預見將來持有資產直至到期，則分類為持作買賣（非初始確認時被要求分類為持作買賣）或可供出售（非初始確認時被要求分類為可供出售）之債務工具可重新分類為貸款或應收款項。

不符合條件分類為貸款或應收款項之金融資產，倘金融資產不再因近期出售或購入之目的而持有，僅可在少數情況下可以由持作買賣資產轉為可供出售或持至到期資產（倘為債務工具）。

金融資產須按其重新分類日期之公平值進行重新分類，且於重新分類日期之公平值將成為其新成本或攤銷成本（倘適用）。香港財務報告準則第7號之修訂要求對按上述情形重新分類之任何金融資產作出廣泛披露。該等修訂自二零零八年七月一日起生效。

由於本集團並未對金融工具進行重分類，因此該等修訂對本集團之財務狀況及經營成果並無影響。

(b) 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 — 集團與庫存股份交易

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號要求一個僱員被授予本集團權益工具之安排在賬目中須列示為權益交易計劃，儘管該等工具由本集團向他人購買或由股東提供。香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號亦詮釋了本集團內兩方或多方之間進行以股份為基礎之付款交易之賬目處理。由於本集團當期並無此類交易，故此詮釋對本集團財務狀況及經營成果無影響。

(c) 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號服務特許權安排

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號適用於服務特許權經營商並就在服務特許權交易所承擔之負債及享有之權益所需會計處理進行了詮釋。由於本集團無成員是經營者，故此詮釋對本集團財務狀況及經營成果無影響。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

(d) 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、最低資金要求及兩者相互關係

香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號詮釋了根據香港會計準則第19號 – 僱員福利，如何評估有關定額福利計劃，包括存在最低供款規定時，未來供款之退款或扣減款額可確認為資產之限額。由於本集團本期並無定額福利計劃，該詮釋對該等財務報表無影響。

2.3 已頒佈而尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無於財務報告內應用以下已頒佈而尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

| | |
|---------------------------|--|
| 香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號修訂本 | 香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表 – 於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資之成本之修訂 ¹ |
| 香港財務報告準則第2號修訂本 | 香港財務報告準則第2號之修訂股份付款 – 歸屬條件及註銷 ¹ |
| 香港財務報告準則第3號(經修訂) | 業務合併 ² |
| 香港財務報告準則第8號 | 經營分部 ¹ |
| 香港會計準則第1號(經修訂) | 財務報表呈列 ¹ |
| 香港會計準則第23號(經修訂) | 借款成本 ¹ |
| 香港會計準則第27號(經修訂) | 綜合及獨立財務報表 ² |
| 香港會計準則第32號及香港會計準則第1號修訂本 | 香港會計準則第32號之修訂金融工具：呈列及香港會計準則第1號財務報表呈列 – 可沽售金融工具及清盤產生之責任 ¹ |
| 香港會計準則第39號修訂本 | 香港會計準則第39號之修訂金融工具：確認及計量 – 合資格對沖項目 ² |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號 | 顧客長期支持計劃 ³ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第15號 | 房地產建造協議 ¹ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第16號 | 對沖海外業務投資淨額 ⁴ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第17號 | 向擁有人分派非現金資產 ² |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第18號 | 從顧客處轉移資產 ² |

除上述者外，香港會計師公會亦頒佈對香港財務報告準則之改進*，當中載列對多項香港財務報告準則之修訂，主要目的為刪除不一致條文及釐清措辭。儘管各項準則均個別訂有過渡條文，除香港財務報告準則第5號之修訂本於二零零九年七月一日或之後開始年度期間生效外，其他修訂本均於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

* 香港財務報告準則之改進包括香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號之修訂本。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.3已頒佈而尚未生效之香港財務報告準則之影響(續)

本集團正在評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則對初始應用期間之影響，至今所得結論認為，儘管採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號(修訂)可能導致新增或經修訂之披露，而採納香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)可能導致會計政策之改變，惟該等新增及經修訂之香港財務報告準則應不會對本集團之經營業績及財政狀況造成重大影響。

2.4主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制財務及經營決策以自其業務獲取利益之機構。

附屬公司之業績乃按已收及應收股息計入本公司之收益表。本公司於附屬公司之權益乃按成本減任何減值虧損入賬。

合營公司

合營公司乃指本集團與其他人士透過合約安排進行經濟活動之機構。合營公司以獨立機構形式經營，其權益由本集團與其他人士擁有。

合營各方間之合營協議規定合營各方之注資、合營期及解散時變現資產之基準。合營公司營運之盈虧及任何資產增值分派均由合營各方按彼等各自之注資比例，或根據合營協議之條款分攤。

合營公司：

- (a) 倘本集團直接或間接對合營公司有單一控制權，則視為附屬公司；
- (b) 倘本集團對合營公司並無單一控制權，但有直接或間接共同控制權，則視為共同控制機構；
- (c) 倘本集團並無單一控制權或共同控制權，但直接或間接持有合營公司註冊資本不少於20%，且可對合營公司行使重大影響力，則視為聯營公司；或
- (d) 倘本集團直接或間接持有合營公司註冊資本少於20%，且無共同控制權或未能對合營公司行使重大影響力，則根據香港會計準則第39號列為股本投資。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

聯營公司

聯營公司為附屬公司或共同控制機構以外而由本集團持有不少於20%之附股權投票權之長期權益，並可對其行使重大影響力之機構。

本集團所佔聯營公司收購後之業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備。本集團於聯營公司之權益乃根據股權會計法按本集團所佔資產淨值減任何減值虧損計入綜合資產負債表。倘會計政策出現任何不一致，將作出調整以使之一致。

除商譽以外之非金融資產減值

倘有任何跡象顯示出現減值，或需要就某資產進行週年減值測試(不包括金融資產及投資物業)時，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃按資產或現金產生單元之使用價值及其公平值減出售費用兩者之較高者計算，並就個別資產釐定，除非該項資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別之現金流入，於此情況下，需釐定該資產所屬現金產生單元之可收回金額。

減值虧損僅會於資產之賬面值超逾其可收回數額時方會確認。在評估使用價值時，本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折算率，將估計日後現金流量貼現至現值。減值虧損於產生期間在收益表中扣除。

於各結算日進行評估，以確定是否有以往確認之減值虧損不再存在或已減少。若有該等跡象存在，則估計其可回收金額。先前確認之資產(商譽及若干金融資產除外)之減值虧損僅會於用作釐定資產可收回數額之估計出現變動時撥回，惟撥回數額不會高於倘以往年度並無確認任何耗損而應釐定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損之撥回於產生之期間計入收益表。

關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為本集團之關連人士：

- (a) 有關人士直接或間接透過一名或多名中介人：(i)控制本集團，或受到本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)擁有本集團之權益，並可對本集團實施重大影響力；或(iii)與他人共同擁有本集團之控制權；
- (b) 有關人士為聯繫人士；
- (c) 有關人士為本集團之主要管理人員；
- (d) 有關人士為(a)或(c)項所述人士之直系親屬；
- (e) 有關人士乃(c)或(d)項所述人士直接或間接控制、與他人共同控制或發揮重大影響力，或擁有重大投票權之機構；或
- (f) 有關人士乃為本集團或本集團關連人士之任何機構為其僱員利益而設之結束僱傭後福利計劃。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業及設備及折舊

物業及設備按成本減累積折舊及任何減值虧損入賬。物業及設備項目之成本包括購入價及將資產達致現時工作狀況及地點作擬定用途之任何直接應計成本。物業及設備使用後所產生之開支(如維修及保養費用)一般會於產生期間自收益表扣除。倘有關開支明確顯示可提高預期日後使用有關物業及設備項目之經濟效益，且該項目之成本能作可靠計量，則有關開支將撥充資本，作為該資產之額外成本或作為一項置換。

折舊按直線法計算，於每項物業及設備之估計可使用期內撇銷其成本至其剩餘價值。就此用途所用之主要年率如下：

| | |
|--------|-----------------|
| 樓宇 | 2% |
| 租賃物業裝修 | 按租約年期或20%(取較短者) |
| 傢具及裝置 | 20% |
| 辦公室設備 | 20% |
| 汽車及遊艇 | 20% - 25% |

倘物業及設備之部份項目有不同使用年期，該項目之成本將按合理之基礎分配至多個部份，而各部份將作個別折舊。

於各結算日，管理層至少會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法審閱一次，若有需要，進行調整。

物業及設備於出售或倘預期繼續使用資產不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢所產生之任何盈虧按出售所得款項淨額與相關資產之賬面值之差異於終止確認資產之年度內在收益表確認。

投資物業

投資物業乃於為賺取租金收入及／或資本增值而持有，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政管理用途之土地及樓宇；或用作於日常業務過程中出售之土地及樓宇(包括經營租賃下某項物業之租賃權益，並在其他方面符合投資物業之涵義者)中擁有之權益。初步確認後，投資物業乃按反映結算日市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之盈虧乃於產生當年度之收益表內入賬。

投資物業被報廢或出售時之任何盈虧乃於報廢或出售發生年度之收益表內確認。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃

任何涉及資產所有權之絕大部份回報及風險仍屬出租人之租賃視為經營租賃。當本集團為出租人時，經營租賃下之出租資產計入非流動資產，該等經營租賃之應收租金乃以直線法按租賃年期記入收益表中。當本集團為承租人時，該等經營租賃之應付租金乃以直線法按租賃年期在收益表中扣除。

經營租賃項下預付土地款項初步按成本列賬，其後按租期以直線基準確認。

投資及其他金融資產

根據香港會計準則第39號所界定之金融資產分類為以公平值計入損益表之金融資產、貸款及應收賬款及可供出售之金融資產(視情況而定)。金融資產於首次確認時以公平值計量，而並非以公平值計入損益表之投資，則按直接應佔交易成本計算。

本集團於首次成為合約一方時評估合約是否內含嵌入式衍生工具，而當分析顯示內含嵌入式衍生工具之經濟特徵及風險與主合約並無緊密關連時，會評估內含衍生工具是否須與主合約分隔。僅會於倘合約條款出現變動，而該變動根據合約須對現金流量作出重大修訂時，方會作出重估。

本集團於首次確認後釐定其金融資產分類，並在容許及適當之情況下於結算日重新評估有關分類。

所有一般買賣之金融資產概於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

以公平值計入損益表之金融資產

以公平值計入損益表之金融資產包括持作交易之資產。金融資產如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作交易資產。衍生工具(包括獨立內含衍生工具)亦歸類為持作交易，除非彼等被指定為有效對沖工具。持作交易投資或該等金融資產之盈虧在收益表中確認。於收益表確認之公平值損益並不包括任何於該等金融資產賺取之股息或利息，該等股息或利息根據下文「確認收入」所載之政策確認。

若合約包含一個或多個嵌入式衍生工具，整份混合式合約可能指定為以公平值計入損益表之金融資產，惟嵌入式衍生工具未使現金流量發生重大變化或明確禁止嵌入式衍生工具分離除外。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

以公平值計入損益表之金融資產 (續)

若金融資產符合以下標準，可在初次確認時劃分為以公平值計入損益表：(i)劃分可排除或大大降低以不同標準計量資產或確認損益而產生之矛盾處理；(ii)根據記錄風險管理政策，資產為以公平值管理及評估業績之金融資產組別之一部份；或(iii)金融資產包含無須單獨記錄之嵌入式衍生工具。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款乃非衍生金融資產，並具有於交投活躍市場未有報價之固定或可議定付款。該等資產按實際利率攤銷法攤銷後之成本減任何減值撥備入賬。攤銷成本之計算乃經計及收購產生之任何折扣或溢價，及包括實際利率及交易成本之內部組成部分費用。該等貸款及應收賬款被終止確認、出現減值以及於攤銷過程產生之溢利或虧損於收益表確認。

可供出售之金融資產

可供出售之金融資產乃被指定為可供出售或並未被歸類為另外兩類之任何一類於上市及非上市股本證券之非衍生金融資產。經初步確認後，可供出售之金融資產以公平值計量，已確認之盈虧則為權益之個別部份，直至該投資被終止確認或直至決定該投資須予減值為止，屆時先前於權益申報之累計盈虧乃於收益表內入賬。所賺取之利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並根據下文「確認收入」所載之政策於收益表內確認為「其他收入」。有關投資耗所產生之虧損於收益表確認為「可供出售金融資產之減值虧損」，並轉撥自可供出售投資之重估儲備。

倘非上市股本證券之公平值，因(a)合理之公平值估計範圍之變動對該投資而言乃屬重大，或(b)上述範圍內各種估計之概率不能夠合理地確定和用於估計公平值，而不能可靠計量時，則該等證券按成本減任何減值虧損列賬。

公平值

在有序金融市場活躍交易之投資之公平值參考於結算日營業時間結束時市場之買入報價釐定。倘某項投資之市場不活躍，則公平值將採用估值方法確定。該等方法包括參考近期所進行之公平市場交易，其他大致類同工具之現行市場價格、現金流量貼現分析和期權定價模型。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值

本集團於各結算日評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一類金融資產出現減值。

以攤銷成本計價之資產

倘有客觀跡象表明以攤銷成本計價之貸款及應收款項已產生減值虧損，則虧損金額按資產之賬面價值與以金融資產之原始實際利率（實際利率按初始確認時計算）折現之估算未來之現金流量（不包括尚未產生之未來信貸損失）現值之間差額計量。有關資產之賬面值可直接減少或通過備抵賬目作出抵減。減值虧損之金額在損益表中確認。貸款及應收款項連同任何關連撥備於並無確實預期可於日後收回時或所有抵押品已轉撥至本集團時會被撇銷。

以後期間，倘若減值虧損之數額減少，而減少之原因客觀上與減值確認後所發生之事件相關聯，則先前確認之減值虧損可予以回撥。任何減值虧損之其後撥回於收益表內確認入賬，惟於撥回日期資產之賬面值不得超出其攤銷成本。

就應收貿易款項及其他應收款項而言，倘有客觀證據（如債務人可能資不抵債或出現嚴重財務困難，及科技、市場、經濟或法律環境出現對債務人有不利影響之重大變動）顯示本集團無法按照原有發票條款收回所有到期應付款項，本集團會作出減值撥備。應收款項之賬面值會因使用撥備賬戶而減少。減值債務一經評估為無法收回即會終止確認。

按成本值列賬之資產

倘有客觀證據顯示非按公平值列賬之無市價股本工具因其公平值不能可靠計量而有減值虧損，虧損按資產之賬面值及估計未來現金流量按同等金融資產之現時市場回報率折算為現值，以二者之差額計算。該等資產之減值虧損不予撥回。

可供出售之金融資產

倘可供出售金融資產出現減值，其成本值（扣除任何主要付款及攤銷）與其現行公平值之差額，在扣減以往在收益表確認之任何減值虧損後會由權益轉撥至收益表。當可供出售股本投資之公平值出現重大或持續性下降至低於其成本，或倘有其他客觀跡象顯示出現減值，則會對其作出減值撥備。釐定「重大」或「持續性」之定義須作出判斷。此外，本集團會評估股價波動等其他因素。分類作可供出售之股本工具之減值虧損不會透過收益表撥回。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

終止確認金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部份或一組同類金融資產之一部份)在下列情況將終止確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已經屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者之情況下，已就有關權利全數承擔付款之責任；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(a)已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，但並無轉讓或保留該項資產之絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將確認入賬，條件為本集團須持續涉及該項資產。持續涉及指本集團就已轉讓資產作出之一項保證，已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計量。

倘以書面及／或購買期權(包括現金結算期權或類似條文)持續涉及已轉讓資產，本集團之持續涉及程度視乎本集團可能購回已轉讓資產金額，惟以書面認沽期權(包括現金結算期權或類似條文)按公平值計量之資產則例外，在該情況下本集團持續參與程度則以已轉讓資產公平值及期權行使價(以較低者為準)為限。

按攤銷成本入賬之金融負債(包括計息銀行貸款)

金融負債包括貿易及其他應付款項以及計息銀行貸款，初步按公平值減直接交易成本列賬，隨後以實際利息法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則按成本列賬。有關利息開支於收益表內之「融資成本」確認。

當負債終止確認時及於攤銷過程中，相關盈虧於收益表確認。

財務擔保合約

香港會計準則第39號範圍內之財務擔保合約乃列作金融負債入賬。財務擔保合約初步以其公平值減收購或發行財務擔保合約直接應佔之交易成本確認，惟倘有關合約乃以公平值計入損益者則除外。於初步確認後，本集團將以下列兩項之較高者計量財務擔保合約：(i)於結算日對履行現有責任所需開支之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)按照香港會計準則第18號收益確認之累積攤銷。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

終止確認金融負債

當負債之義務已被履行、取消或屆滿，本集團終止確認金融負債。

由同一貸款人改以重大不同條款代替之現存金融負債，或現存負債條款經重大修訂，有關轉換或修訂被視作終止確認原來負債，並確認新負債，有關賬面值之差異於收益表內確認。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表內確認，或如該項所得稅與於權益在相同或不同期間確認之項目有關，則於權益確認。

即期及過往期間之過往流動稅項資產及負債乃按預期從稅務局收回或將支付予稅務局之數額計量。

在結算日時資產及負債之稅基與其在財務報告之賬面值之間之所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認為遞延稅項負債，惟：

- 倘若遞延稅項負債之起因，是由於初步確認之資產或負債，而在交易時，對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響，則屬例外；及
- 對於涉及附屬公司及聯營公司投資之應課稅暫時性差異而言，倘若撥回暫時性差異之時間可以控制，以及暫時性差異不甚可能在可見將來撥回，則屬例外。

對於所有可於稅務上扣減之暫時性差異、承前未用稅項抵免及未用稅項虧損，若有可能出現應課稅溢利可用以抵扣該等可扣減暫時性差異、承前未用稅項抵免及未用稅項虧損，則遞延稅項資產一律確認入賬，惟：

- 倘若有關可扣減暫時性差異之遞延稅項資產之起因，是由於非屬業務合併之交易中初步確認資產或負債，而在交易時，對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響，則屬例外；及
- 對於涉及附屬公司及聯營公司投資之可扣減暫時性差異而言，只有在暫時性差異有可能在可見將來撥回，而且日後有可能出現應課稅溢利可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認為遞延稅項資產。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項資產之賬面值在每個結算日予以審閱。若不再可能有足夠應課稅溢利以抵扣全部或部份相關遞延稅項資產，則按此扣減遞延稅項資產賬面值。相反，在可能有足夠應課稅溢利以抵扣全部或部份遞延稅項資產時，則於各結算日重新評估過往不予確認之遞延稅項資產並予以確認。

變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率，會用作計量遞延稅項資產及負債，並以結算日當日已經生效或大致上已經生效之稅率(及稅法)為基準。

遞延稅項資產及遞延稅項負債只可在即期稅項資產及即期稅項負債有合法可強制執行權利，以及遞延稅項乃關乎同一應課稅機構及同一稅務機關情況下，方可互相抵銷。

外幣

該等財務報告以港元(本公司之功能及呈報貨幣)呈列。本集團屬下各機構自行決定功能貨幣，而各機構財務報表內之項目均以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率入賬。於結算日以外幣為單位之貨幣資產與負債按該日適用之功能貨幣匯率重新換算。所有差額列入收益表。根據外幣以歷史成本計量之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。根據外幣公平價值計量之非貨幣項目按釐定公平價值當日之匯率換算。

現金及等同現金項目

就綜合現金流動表而言，現金及現金等同項目包括手頭現金、活期存款以及可隨時轉換為已知數額且並無重大價值變動風險以及一般於購入後三個月內到期之短期、高度流通之投資，減須於要求時即時償還之銀行透支，並為本集團現金管理不可或缺之一部份。

就資產負債表而言，現金及銀行結存以及定期存款指並無限制用途之資產。

確認收入

倘收入會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，方會按下列基準予以確認：

- (a) 就貨品之銷售而言，在與所有權有關之主要風險及回報轉予買家後，且本集團對該等售出之貨品已無參與所有權相關之管理或實際控制權時入賬；
- (b) 物業之租金收入在租約期內按時間比例入賬；

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

確認收入 (續)

- (c) 利息收入以應計方式按金融工具之估計年期用實際利率法將估計未來現金收入折扣計算金融資產之賬面淨值；
- (d) 股息收入在股東應收款項之權利確立時入賬；及
- (e) 出售上市證券之收益或虧損於交易日入賬。

股息

董事建議之末期股息於資產負債表之股本及儲備一項中另行列作保留溢利之分配，直至股東於股東大會上批准為止。當股東批准及宣派股息時，則確認為負債。

中期股息同時建議及宣派。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

僱員福利

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為所有僱員設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。有關供款乃根據僱員之基本薪金若干百分比計算，並於根據強積金計劃之規則應付時自收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立基金管理。僱員於本集團對強積金計劃供款後，可全數領取僱主之供款。

僱傭條例長期服務金

本集團若干僱員已於本集團服務滿指定要求之年期，因此可於終止聘用時根據香港僱傭條例領取長期服務金。倘終止聘用符合僱傭條例所述之條件，則本集團須支付該等款項。

本集團就預期於可見將來須支付之長期服務金確認撥備。該撥備乃根據僱員截至結算日由於為本集團服務而賺取、而本集團因此須於可見將來支付之款項最準確估計而計算。

有薪假期結轉

本集團按年根據僱員之聘用合約向僱員提供有薪年假。在若干情況下，截至結算日仍未支取之假期可予以結轉，並由有關僱員於來年支取。本集團將就僱員年內賺取並予以結轉之有薪假期之預期日後成本於結算日入賬列為應計項目。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團之財務報告需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響於報告日期之收入、開支、資產及負債，以及或然負債之披露金額。然而，有關該等假設及估計之不確定性可引致須對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

判斷

應用本集團會計政策過程中，管理層曾作以下對財務報告所確認數額有重大影響之判斷(除涉及估計者外)。

經營租約承擔 — 本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂有商業物業租約。根據對安排之條款及條件之估計，本集團釐定其保留有該等按經營租約租出之物業擁有權之全部重大風險與回報。

投資物業與業主自用物業之分類

本集團會評定某物業是否合資格列作投資物業，並就此判斷制定標準。投資物業即持作賺取租金或資本增值或作兩種用途之物業。因此，本集團認為一項物業大致上可在本集團持有之其他資產以外獨立地產生現金流量，即為投資物業。

部份物業包含持作賺取租金或資本增值或作兩種用途之樓面，以及另一持作生產或供應貨品或服務或作行政用途之樓面。倘該等樓面可分開出售(或根據融資租約分開租出)，本集團會將該等樓面分開記賬。倘樓面不能分開出售，則有關物業須僅有小量樓面持作生產或供應貨品或服務或作行政用途，方算投資物業。

至於配套樓宇裝置是否重大，致使某物業不合資格列作投資物業，則應就個別物業作出判斷。

估計涉及之不確定性

於結算日，關於將來之關鍵假設及其他估計不確定性之主要原因闡述如下，此等假設及不確定性原因可導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

投資物業公平值之估計

管理層會根據獨立合資格估值師以公開市場按現有用途對物業進行之估值評估本公司投資物業之公平值。進行物業估值時所採納之假設乃根據各結算日出現之市場狀況釐定，並參考可資比較之銷售交易及(如適用)根據資本化扣除支出撥備(於若干情況下，潛在收入撥備撥回)後淨收入作出。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計涉及之不確定性 (續)

可供出售金融資產之減值

本集團將若干資產分類為可供出售，並於權益確認其公平值變動。當公平值減少時，管理層對價值減少作出假設，以釐定應否於收益表確認減值。此項釐定需要重要判斷。在作出此判斷時，本集團評估(包括其他因素)投資之公平值少於其成本之持續時間及幅度；以及被投資項目之財務穩健程度及短期內之業務前景，包括行業及分部表現、技術、經營及融資現金流量之變動等因素。

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無就按公平值列賬之可供出售投資確認減值虧損(二零零七年：零)。倘公平值低於成本之下跌幅度被認為重大或屬持久，本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度則會錄得額外虧損419,172,000港元(二零零七年：零)，即將已減值可供出售投資在權益中確認之累計公平值調整轉至綜合收益表。

遞延稅資產

倘有應課稅利潤而可用虧損抵銷時，則會就所有未動用稅項虧損確認遞延稅資產。釐定可確認之遞延稅項資產金額需要管理層依據日後應課稅利潤之時間與水平及日後稅項規劃策略作出重大判斷。有關進一步詳情載於財務報表附註30。

4. 分類資料

分部資料按本集團業務分部之主要呈報基準呈列。於釐定本集團地區分部時，分部所佔收入乃按客戶所在位置劃分，而分部所佔資產則按資產所在地點劃分。由本集團90%以上之收益錄自中華人民共和國(「中國」，包括香港)客戶及本集團90%以上之資產位於中國(包括香港)，故並無進一步呈列地區分部資料。

本集團之經營業務乃根據業務性質及所提供產品與服務個別策劃及管理。本集團各項業務分類指提供產品與服務之策略業務單位，須承擔有別於其他業務分類之風險及回報。業務分類之詳情概述如下：

- (a) 經銷廢金屬及其他物料；
- (b) 財務投資分類包括證券買賣、證券投資利息及股息收入，以及提供融資服務之利息收入；及
- (c) 物業及其他投資分類，主要包括租賃投資物業及持有可供出售投資。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

4. 分類資料 (續)

下表呈列本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度及二零零七年十二月三十一日止年度按業務劃分之收益、溢利／(虧損)及若干資產、負債與開支之資料。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

| | 經銷廢金屬 及其他物料 千港元 | 財務 投資 千港元 | 物業及 其他投資 千港元 | 未分配 千港元 | 綜合 千港元 |
|-----------------------------|-----------------------|------------------|--------------------|--------------|------------------|
| 分類收益： | | | | | |
| 來自外界客戶收益 | 2,350 | (221,535) | — | — | (219,185) |
| 其他收益 | 17 | — | 19,003 | 2,667 | 21,687 |
| 總收益 | <u>2,367</u> | <u>(221,535)</u> | <u>19,003</u> | <u>2,667</u> | <u>(197,498)</u> |
| 分類業績 | <u>(8,583)</u> | <u>(712,819)</u> | <u>2,051</u> | <u>—</u> | <u>(719,351)</u> |
| 未分配開支淨額 | — | — | — | (24,514) | (24,514) |
| 銀行存款之利息收入 | — | — | — | — | 1,455 |
| 融資成本 | — | — | — | — | (1,419) |
| 應佔聯營公司溢利及虧損 | — | — | 17,151 | — | 17,151 |
| 除稅前虧損 | | | | | (726,678) |
| 稅項 | | | | | 3,012 |
| 本年度虧損 | | | | | <u>(723,666)</u> |
| 資產及負債： | | | | | |
| 分類資產 | 7,536 | 469,669 | 528,643 | — | 1,005,848 |
| 於聯營公司之權益 | — | — | 1,019,405 | — | 1,019,405 |
| 未分配資產 | — | — | — | 91,017 | 91,017 |
| 資產總值 | | | | | <u>2,116,270</u> |
| 分類負債 | 1,171 | 128,514 | 2,106 | — | 131,791 |
| 未分配負債 | — | — | — | 40,399 | 40,399 |
| 負債總額 | | | | | <u>172,190</u> |
| 其他分類資料： | | | | | |
| 資本開支 | — | — | — | (674) | (674) |
| 折舊 | (171) | (52) | — | (2,236) | (2,459) |
| 預付土地租金之攤銷 | — | — | — | (1,632) | (1,632) |
| 按公平值計入損益表之上市 股本投資公平值虧損淨額 | — | (421,670) | — | — | (421,670) |
| 出售按公平值計入損益表 之上市股本投資虧損淨額 | — | (232,123) | — | — | (232,123) |
| 提早贖回可供出售投資虧損 | — | — | (11,170) | — | (11,170) |
| 出售物業及設備項目及相關 預付土地租金之虧損淨額 | — | — | — | (10,259) | (10,259) |
| 應收貿易款項之減值 | (4,390) | — | — | — | (4,390) |
| 可供出售投資之減值 | — | — | (4,970) | — | (4,970) |
| 其他應收款項之註銷 | — | — | — | (222) | (222) |

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

4. 分類資料 (續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

| | 經銷廢金屬 及其他物料 千港元 | 財務投資 千港元 | 物業及 其他投資 千港元 | 未分配 千港元 | 綜合 千港元 |
|----------------------------------|-----------------------|----------------|--------------------|------------|----------------|
| 分類收益： | | | | | |
| 來自外界客戶收益 | 65,074 | 42,745 | — | — | 107,819 |
| 其他收益 | — | — | 13,475 | — | 13,475 |
| 總收益 | 65,074 | 42,745 | 13,475 | — | 121,294 |
| 分類業績 | (3,232) | 158,584 | 16,375 | — | 171,727 |
| 未分配開支淨額 | — | — | — | (19,216) | (19,216) |
| 銀行存款之利息收入 | — | — | — | — | 8,276 |
| 融資成本 | — | — | — | — | (2,708) |
| 應佔聯營公司溢利及虧損 | — | — | 129,615 | — | 129,615 |
| 除稅前溢利 | — | — | — | — | 287,694 |
| 稅項 | — | — | — | — | (22,412) |
| 本年度溢利 | — | — | — | — | 265,282 |
| 資產及負債： | | | | | |
| 分類資產 | 13,334 | 960,883 | 2,955,451 | — | 3,929,668 |
| 於聯營公司之權益 | — | — | 1,019,915 | — | 1,019,915 |
| 未分配資產 | — | — | — | 207,387 | 207,387 |
| 資產總值 | — | — | — | — | 5,156,970 |
| 分類負債 | 1,970 | 69 | 23 | — | 2,062 |
| 未分配負債 | — | — | — | 56,802 | 56,802 |
| 負債總額 | — | — | — | — | 58,864 |
| 其他分類資料： | | | | | |
| 資本開支 | — | — | — | (30,550) | (30,550) |
| 折舊 | — | (203) | — | (2,306) | (2,509) |
| 預付土地租金之攤銷 | — | — | — | (1,563) | (1,563) |
| 按公平值計入損益表之 上市股本投資之公平 值收益淨額 | — | 168,712 | — | — | 168,712 |
| 出售按公平值計入損益表 之上市股本投資收益淨額 | — | 13,911 | — | — | 13,911 |

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

5. 收益、其他收入及收益

收益(亦為本集團之營業額)為年內售出之貨物之發票淨值、出售按公平值計入損益表之上市股本投資之收益／(虧損)、按公平值計入損益表之上市股本投資之股息收入，以及可換股票據及應收貸款之利息收入。

本集團收益、其他收入及收益之分析如下：

| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|----------------------------|------------------|----------------|
| 收益 | | |
| 銷售貨物 | 2,350 | 65,074 |
| 出售按公平值計入損表之上市股本投資收益／(虧損)淨額 | (232,123) | 13,911 |
| 按公平值計入損益表之上市股本投資股息收入 | 7,774 | 17,715 |
| 可換股票據及應收貸款之利息收入 | 2,814 | 10,819 |
| 其他 | — | 300 |
| | <u>(219,185)</u> | <u>107,819</u> |
| 其他收入及收益 | | |
| 租金收入總額 | 835 | 763 |
| 銀行存款利息收入 | 1,455 | 8,276 |
| 公平值收益淨額： | | |
| 按公平值計入損益表之上市股本投資 | — | 168,712 |
| 兌換認購期權衍生工具 | — | 5,072 |
| 可供出售投資之股息收入 | 13,269 | 12,712 |
| 投資物業公平值收益(附註16) | 1,900 | 3,600 |
| 出售其他資產收益 | 3,000 | — |
| 其他 | 2,683 | 1,100 |
| | <u>23,142</u> | <u>200,235</u> |

6. 其他開支

| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|-------------------------|----------------|--------------|
| 公平值虧損淨額： | | |
| 按公平值計入損益表之上市股本投資 | 421,670 | — |
| 兌換認購期權衍生工具 | 356 | — |
| 提前贖回可供出售投資之虧損 | 11,170 | — |
| 出售物業及設備項目及相關預付土地租金之虧損淨額 | 10,259 | — |
| 匯兌虧損淨額 | 851 | — |
| 應收貿易款項之減值 | 4,390 | — |
| 可供出售投資之減值 | 4,970 | — |
| 其他應收款項之註銷 | 222 | — |
| | <u>453,888</u> | <u>—</u> |

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

7. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

| | 附註 | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|----------------------------------|----|---------------|---------------|
| 出售存貨成本 | | 2,304 | 63,860 |
| 折舊 | 15 | 2,459 | 2,509 |
| 預付土地租金之攤銷 | 17 | 1,632 | 1,563 |
| 經營租約之最低租金： | | | |
| 土地及樓宇 | | 1,130 | 996 |
| 其他 | | 7,142 | 6,437 |
| | | <u>8,272</u> | <u>7,433</u> |
| 核數師酬金 | | 1,150 | 1,150 |
| 職工成本(包括董事酬金)(附註9)： | | | |
| 工資及薪金 | | 40,572 | 38,086 |
| 退休金計劃供款 | | 441 | 375 |
| | | <u>41,013</u> | <u>38,461</u> |
| 租金收入淨額 | | (763) | (698) |
| 匯兌虧損／(收益)淨額 | | 851 | (294) |
| 應收貿易款項之減值 | | 4,390 | — |
| 可供出售投資之減值 | | 4,970 | — |
| 其他應收款項之註銷 | | 222 | — |
| 出售物業及設備項目及 相關預付土地租金之虧損／(收益)淨額 | | <u>10,259</u> | <u>(110)</u> |

8. 融資成本

| | 本集團 | |
|------------------------|--------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 銀行貸款之利息 | 1,419 | 1,664 |
| 可換股票據之利息 | — | 1,044 |
| | <u>1,419</u> | <u>2,708</u> |
| 非按公平值計入損益表之金融負債之利息開支總額 | <u>1,419</u> | <u>2,708</u> |

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

9. 董事酬金

年內根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港《公司條例》第161條披露之董事酬金如下：

| | 本集團 | |
|------------|---------------|---------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 袍金 | 1,900 | 1,900 |
| 其他酬金： | | |
| 薪金、津貼及實物利益 | 11,235 | 9,473 |
| 酌情花紅 | 7,400 | 9,400 |
| 退休金計劃供款 | 48 | 48 |
| | <u>20,583</u> | <u>20,821</u> |

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 陸宇經先生 | 400 | — |
| 黃偉光先生（於二零零七年七月二十六日辭任） | — | 500 |
| 吳國富先生 | 200 | 200 |
| 王溢輝先生 | — | 150 |
| 梁宇銘先生 | 100 | — |
| | <u>700</u> | <u>850</u> |

年內，並無其他應付予獨立非執行董事之酬金（二零零七年：無）。

王溢輝先生於二零零七年十月一日調任為非執行董事。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

9. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事

| | 袍金 千港元 | 薪金、津貼 及實物利益 千港元 | 酌情 花紅 千港元 | 退休金 計劃供款 千港元 | 酬金總額 千港元 |
|--------|-----------|-----------------------|-----------------|--------------------|-------------|
| 二零零八年 | | | | | |
| 執行董事： | | | | | |
| 張松橋先生 | — | 4,480 | 3,000 | 12 | 7,492 |
| 袁永誠先生 | — | 3,020 | 1,300 | 12 | 4,332 |
| 張慶新先生 | — | 1,280 | 1,200 | — | 2,480 |
| 林曉露先生 | — | 1,420 | 1,200 | 12 | 2,632 |
| 梁啟康先生 | — | 1,035 | 700 | 12 | 1,747 |
| | — | 11,235 | 7,400 | 48 | 18,683 |
| 非執行董事： | | | | | |
| 李嘉士先生 | 1,000 | — | — | — | 1,000 |
| 王溢輝先生 | 200 | — | — | — | 200 |
| | 1,200 | — | — | — | 1,200 |
| | 1,200 | 11,235 | 7,400 | 48 | 19,883 |
| 二零零七年 | | | | | |
| 執行董事： | | | | | |
| 張松橋先生 | — | 3,610 | 5,000 | 12 | 8,622 |
| 袁永誠先生 | — | 2,580 | 1,300 | 12 | 3,892 |
| 張慶新先生 | — | 1,025 | 1,200 | — | 2,225 |
| 林曉露先生 | — | 1,290 | 1,200 | 12 | 2,502 |
| 梁啟康先生 | — | 968 | 700 | 12 | 1,680 |
| | — | 9,473 | 9,400 | 48 | 18,921 |
| 非執行董事： | | | | | |
| 李嘉士先生 | 1,000 | — | — | — | 1,000 |
| 王溢輝先生 | 50 | — | — | — | 50 |
| | 1,050 | — | — | — | 1,050 |
| | 1,050 | 9,473 | 9,400 | 48 | 19,971 |

年內並無訂立有關董事免收或同意免收任何酬金之安排。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

10. 五名最高薪僱員

年內，五名最高薪僱員包括三名(二零零七年：三名)董事，有關董事之薪酬詳情已載於上文附註9。其餘兩名(二零零七年：兩名)非董事之最高薪僱員之薪酬詳情如下：

| | 本集團 | |
|---------------------|--------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益 | 3,196 | 2,840 |
| 酌情花紅 | 2,400 | 2,400 |
| 退休金計劃供款 | 24 | 24 |
| | <u>5,620</u> | <u>5,264</u> |

薪酬在下列範圍之非董事最高薪僱員人數如下：

| | 僱員人數 | |
|-------------------------|----------|----------|
| | 二零零八年 | 二零零七年 |
| 2,500,001港元－3,000,000港元 | <u>2</u> | <u>2</u> |

11. 稅項

香港利得稅乃根據年內源自香港之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零零七年：17.5%)作撥備。該低稅率自二零零八年／二零零九年納稅年度起生效，故其適用於截至二零零八年十二月三十一日止整個年度源自香港之應課稅溢利。

| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|----------------|----------------|---------------|
| 本集團： | | |
| 即期－香港 | | |
| 本年度稅項 | — | 22,328 |
| 過往年度超額撥備 | (3,249) | (567) |
| | <u>(3,249)</u> | <u>21,761</u> |
| 遞延(附註30) | 237 | 651 |
| | <u>(3,012)</u> | <u>22,412</u> |
| 本年度稅項開支／(抵免)總額 | | |

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

11. 稅項 (續)

按法定稅率計算，適用於除稅前溢利／(虧損)之稅項開支／(抵免)以及按實際稅率計算之稅項開支／(抵免)之對賬，以及適用稅率(即法定稅率)及實際稅率之對賬如下：

本集團

| | 二零零八年 | | 二零零七年 | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 千港元 | % | 千港元 | % |
| 除稅前溢利／(虧損) | <u>(726,678)</u> | | <u>287,694</u> | |
| 按法定稅率計算之稅項 | (119,902) | 16.5 | 50,346 | 17.5 |
| 就過往年度之即期稅項所作調整 | (3,249) | 0.5 | (567) | (0.2) |
| 應佔聯營公司之溢利及虧損 | (2,830) | 0.4 | (22,682) | (7.9) |
| 毋須繳稅之收入 | (4,665) | 0.6 | (8,795) | (3.1) |
| 不獲扣稅之支出 | 22,917 | (3.2) | 1,590 | 0.6 |
| 尚未確認之稅務虧損 | 104,731 | (14.4) | 2,482 | 0.9 |
| 過往年度動用之稅項虧損 | (54) | — | — | — |
| 其他 | 40 | — | 38 | — |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| 按本集團實際稅率計算之 稅項開支／(抵免) | <u>(3,012)</u> | <u>0.4</u> | <u>22,412</u> | <u>7.8</u> |

應佔聯營公司之稅項3,276,000港元(二零零七年：13,627,000港元)已計入綜合收益表之「應佔聯營公司之溢利及虧損」內。

12. 本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)

於本公司財務報告內所列截至二零零八年十二月三十一日止年度之本公司股權持有人應佔綜合虧損包括5,315,000港元虧損(二零零七年：32,543,000港元溢利)(附註32)。

13. 股息

| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|------------------------------|--------------|---------------|
| 建議末期—每股普通股零港元(二零零七年：0.003港元) | <u>—</u> | <u>27,916</u> |

董事會並不建議就本年度派付任何股息。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

14. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)金額乃根據年內本公司普通股股權持有人應佔溢利／(虧損)及年內已發行普通股加權平均數計算。

由於年內並無攤薄事件存在，因此未披露截至二零零八年十二月三十一日止年度每股攤薄虧損金額。

上一年度每股攤薄盈利金額乃根據該年度本公司普通股股權持有人應佔溢利(已在適當之情況下作出調整，以反映可換股票據之利息(見下文))而計算。計算時所用之普通股加權平均數乃計算每股基本盈利時所用之該年度已發行普通股數目，與假設於視作行使或兌換所有攤薄潛在普通股為普通股而無償發行之普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下各項計算：

| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|----------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 盈利／(虧損) | | |
| 計算每股基本盈利／(虧損)時所用之 | | |
| 本公司普通股股權持有人應佔溢利／(虧損) | (723,666) | 265,282 |
| 可換股票據之利息 | — | 1,044 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 未計可換股票據之利息前之 | | |
| 本公司普通股股權持有人應佔溢利／(虧損) | (723,666) | 266,326 |
| | <u><u> </u></u> | <u><u> </u></u> |
| 股份數目 | | |
| 股份 | | |
| 計算每股基本盈利／(虧損)時所用之 | | |
| 年內已發行普通股加權平均數 | 9,305,276,756 | 9,137,080,820 |
| 攤薄之影響—普通股加權平均數： | | |
| 可換股票據 | — | 168,195,937 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 計算每股攤薄盈利／(虧損)時所用之 | | |
| 年內已發行普通股加權平均數 | 9,305,276,756 | 9,305,276,757 |
| | <u><u> </u></u> | <u><u> </u></u> |

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

15. 物業及設備

本集團

| | 樓宇 千港元 | 租賃 物業裝修 千港元 | 傢具及 裝置 千港元 | 辦公室 設備 千港元 | 汽車及 遊艇 千港元 | 總計 千港元 |
|--------------|---------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| 二零零八年 | | | | | | |
| 十二月三十一日 | | | | | | |
| 於二零零七年 | | | | | | |
| 十二月三十一日及 | | | | | | |
| 二零零八年一月一日： | | | | | | |
| 成本 | 15,206 | 5,831 | 6,071 | 2,914 | 16,595 | 46,617 |
| 累積折舊及減值 | (2,987) | (4,475) | (5,188) | (2,572) | (12,744) | (27,966) |
| 賬面淨值 | <u>12,219</u> | <u>1,356</u> | <u>883</u> | <u>342</u> | <u>3,851</u> | <u>18,651</u> |
| 於二零零八年一月一日： | | | | | | |
| 扣除累積折舊及 | | | | | | |
| 減值之淨值 | | | | | | |
| | 12,219 | 1,356 | 883 | 342 | 3,851 | 18,651 |
| 添置 | — | 39 | 234 | 124 | 277 | 674 |
| 出售 | (3,548) | (695) | (474) | (73) | — | (4,790) |
| 本年度撥備之折舊 | (300) | (371) | (310) | (139) | (1,339) | (2,459) |
| 於二零零八年 | | | | | | |
| 十二月三十一日， | | | | | | |
| 扣除累積折舊及 | | | | | | |
| 減值之淨值 | <u>8,371</u> | <u>329</u> | <u>333</u> | <u>254</u> | <u>2,789</u> | <u>12,076</u> |
| 於二零零八年 | | | | | | |
| 十二月三十一日： | | | | | | |
| 成本 | 11,458 | 4,902 | 5,615 | 2,941 | 16,395 | 41,311 |
| 累積折舊及減值 | (3,087) | (4,573) | (5,282) | (2,687) | (13,606) | (29,235) |
| 賬面淨值 | <u>8,371</u> | <u>329</u> | <u>333</u> | <u>254</u> | <u>2,789</u> | <u>12,076</u> |

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

15. 物業及設備 (續)

本集團

| | 樓宇 千港元 | 租賃 物業裝修 千港元 | 傢具及 裝置 千港元 | 辦公室 設備 千港元 | 汽車及 遊艇 千港元 | 總計 千港元 |
|--|---------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| 二零零七年十二月三十一日 | | | | | | |
| 於二零零六年 十二月三十一日及 二零零七年一月一日： | | | | | | |
| 成本 | 12,828 | 4,773 | 5,509 | 2,887 | 18,863 | 44,860 |
| 累積折舊及減值 | (2,703) | (4,035) | (4,814) | (2,451) | (14,468) | (28,471) |
| 賬面淨值 | <u>10,125</u> | <u>738</u> | <u>695</u> | <u>436</u> | <u>4,395</u> | <u>16,389</u> |
| 於二零零七年一月一日， 扣除累積折舊及 減值之淨值 | | | | | | |
| 添置 | 2,378 | 1,058 | 562 | 27 | 746 | 4,771 |
| 本年度撥備之折舊 | (284) | (440) | (374) | (121) | (1,290) | (2,509) |
| 於二零零七年 十二月三十一日， 扣除累積折舊及 減值之淨值 | <u>12,219</u> | <u>1,356</u> | <u>883</u> | <u>342</u> | <u>3,851</u> | <u>18,651</u> |
| 於二零零七年 十二月三十一日： | | | | | | |
| 成本 | 15,206 | 5,831 | 6,071 | 2,914 | 16,595 | 46,617 |
| 累積折舊及減值 | (2,987) | (4,475) | (5,188) | (2,572) | (12,744) | (27,966) |
| 賬面淨值 | <u>12,219</u> | <u>1,356</u> | <u>883</u> | <u>342</u> | <u>3,851</u> | <u>18,651</u> |

本集團若干樓宇已抵押予銀行作為授予本集團之銀行信貸擔保 (附註36)。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

16. 投資物業

| | 本集團 | |
|--------------|---------------|---------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 於一月一日之賬面值 | 15,300 | 11,700 |
| 按公平值調整後之溢利淨額 | 1,900 | 3,600 |
| 於十二月三十一日之賬面值 | <u>17,200</u> | <u>15,300</u> |

本集團之投資物業均位於香港，並按長期租約持有。

上述投資物業乃由獨立專業估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按公開市場就該項投資物業於現有用途之基礎下在二零零八年十二月三十一日之價值進行重估。投資物業已根據經營租賃租予第三方，進一步之詳情概要載於附註34(a)。

二零零八年十二月三十一日，本集團賬面值17,200,000港元(二零零七年：15,300,000港元)之投資物業已抵押予銀行作為授予本集團之銀行信貸擔保(附註36)。

17. 預付土地租金

| | 本集團 | |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 於一月一日之賬面值 | 98,497 | 74,281 |
| 添置 | — | 25,779 |
| 出售 | (31,746) | — |
| 於年內確認 | (1,632) | (1,563) |
| 於十二月三十一日之賬面值 | 65,119 | 98,497 |
| 計入預付款項、按金及 其他應收款項之流動部份(附註25) | (1,194) | (1,554) |
| 非流動部份 | <u>63,925</u> | <u>96,943</u> |

本集團於香港之租賃土地均以下列租約期持有：

| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|------|---------------|---------------|
| 長期租約 | 57,008 | 83,750 |
| 中期租約 | 8,111 | 14,747 |
| | <u>65,119</u> | <u>98,497</u> |

本集團若干租賃土地已抵押予銀行作為授予本集團之銀行信貸擔保(附註36)。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

18. 於附屬公司之權益

| | 本公司 | |
|-----------|------------------|------------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 非上市股份，按成本 | 105,759 | 105,759 |
| 應收附屬公司款項 | 1,727,689 | 1,768,833 |
| | <u>1,833,448</u> | <u>1,874,592</u> |

計入上述於附屬公司之權益之應收附屬公司款項為無抵押及免息，且無固定還款期。董事認為，該等應收款項可統稱為授予附屬公司之準權益貸款。

主要附屬公司之詳情如下：

| 名稱 | 註冊成立/ 註冊及營業地點 | 已發行及 繳足/註冊 股本面值 | 本公司應佔股權百分比 | | 主要業務 |
|---------------------------------|------------------|-----------------------|------------|-------|------|
| | | | 二零零八年 | 二零零七年 | |
| Big Brother Resources Limited | 英屬處女群島 | | | | |
| Bookman Properties Limited | 英屬處女群島/ 香港 | 1美元 | 100 | 100 | 證券投資 |
| 澤創投資有限公司 | 香港 | 2港元 | 100 | 100 | 持有物業 |
| Eastern Bloom Limited | 英屬處女群島 | 1美元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| Ferrex Holdings Limited | 英屬處女群島 | 1美元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| First River Investments Limited | 英屬處女群島 | 1美元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| Funrise Limited | 英屬處女群島 | 1美元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| Joywell Holdings Limited | 英屬處女群島 | 1美元 | 100 | 100 | 投資控股 |

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

18. 於附屬公司之權益 (續)

| 名稱 | 註冊成立/ 註冊及營業地點 | 已發行及 繳足/註冊 股本面值 | 本公司應佔股權百分比 | | 主要業務 |
|--|------------------|-----------------------|------------|-------|-----------------|
| | | | 二零零八年 | 二零零七年 | |
| 京俊投資有限公司 | 香港 | 2港元 | 100 | 100 | 持有物業 |
| 萬僑實業有限公司 | 香港 | 2港元 | 100 | 100 | 汽車租賃 |
| 明樂企業有限公司 | 香港 | 2港元 | 100 | 100 | 提供貸款 |
| Megaspace Asia Limited | 英屬處女群島 | 1美元 | 100 | 100 | 持有物業 |
| 偉協有限公司 | 香港 | 2港元 | 100 | 100 | 物業投資 |
| Regulator Holdings Limited | 英屬處女群島 | 1美元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| Senico Investments Limited | 英屬處女群島 | 1美元 | 100 | 100 | 經銷金屬商品及 其他物料 |
| Supreme Sonice Limited | 英屬處女群島 | 1美元 | 100 | 100 | 持有物業 |
| Time Lander Limited | 英屬處女群島 | 1美元 | 100 | 100 | 持有物業 |
| Top Eagle Holdings Limited | 英屬處女群島 | 1美元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 渝港財務有限公司 | 香港 | 2港元 | 100 | 100 | 提供財務服務 |
| Yugang International (B.V.I.) Limited | 英屬處女群島 | 5美元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 渝港管理有限公司 | 香港 | 2港元 | 100 | 100 | 集團管理 |

除Yugang International (B.V.I.) Limited外，所有附屬公司均由本公司間接持有。

上表列載董事認為對本年度業績有重大影響或成為本集團資產淨值主要部份之本公司附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司之詳情將過於冗長。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

19. 於聯營公司之權益

| | 本集團 | |
|---------|------------------|------------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 應佔資產淨值 | <u>1,019,405</u> | <u>1,019,915</u> |
| 上市股份之市值 | <u>333,060</u> | <u>529,620</u> |

主要聯營公司之詳情如下：

| 名稱 | 註冊成立／註冊 及營業地點 | 所持已發行 股份詳情 | 本集團應佔股權百分比 | | 主要業務 |
|--|------------------|-------------------|------------|-------|----------------|
| | | | 二零零八年 | 二零零七年 | |
| 渝太地產集團有限公司 | 百慕達 | 每股面值0.1港元 之普通股 | 34.14 | 34.14 | 投資控股 |
| 溢群有限公司 | 香港 | 每股面值1港元 之普通股 | 34.14 | 34.14 | 物業投資 |
| Best View Investments Hong Kong Company | 英屬處女群島／ 香港 | 每股面值1美元 之普通股 | 34.14 | 34.14 | 持有物業 |
| E-Tech Services Limited | 香港 | 每股面值1港元 之普通股 | 34.14 | 34.14 | 提供物業技術 顧問服務 |
| 興新投資有限公司 | 香港 | 每股面值1港元 之普通股 | 34.14 | 34.14 | 物業投資 |
| Honway Holdings Limited | 英屬處女群島／ 香港 | 每股面值1美元 之普通股 | 34.14 | 34.14 | 投資控股 |
| Mainland Sun Ltd. | 英屬處女群島／ 中國 | 每股面值1美元 之普通股 | 34.14 | 34.14 | 物業投資 |
| 志高投資有限公司 | 香港 | 每股面值1港元 之普通股 | 34.14 | 34.14 | 物業投資 |
| 渝太(中國)有限公司 | 香港／中國 | 每股面值1港元 之普通股 | 34.14 | 34.14 | 投資控股 |

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

19. 於聯營公司之權益 (續)

| 名稱 | 註冊成立／註冊 及營業地點 | 所持已發行 股份詳情 | 本集團應佔股權百分比 | | 主要業務 |
|---|------------------|-------------------|------------|-------|----------|
| | | | 二零零八年 | 二零零七年 | |
| 渝太財務有限公司 | 香港 | 每股面值500港元 之普通股 | 34.14 | 34.14 | 融資服務 |
| Y. T. Investment Holdings Limited | 英屬處女群島 ／香港 | 每股面值1美元 之普通股 | 34.14 | 34.14 | 投資控股 |
| Y.T. Investment Management Limited | 英屬處女群島 ／中國 | 每股面值1美元 之普通股 | 34.14 | 34.14 | 證券投資 |
| Y. T. Properties International Limited | 英屬處女群島 ／香港 | 每股面值1美元 之普通股 | 34.14 | 34.14 | 投資控股 |
| 渝太物業管理有限公司 | 香港 | 每股面值1港元 之普通股 | 34.14 | 34.14 | 物業管理 |
| Y.T. Group Management Limited | 香港 | 每股面值1港元 之普通股 | 34.14 | 34.14 | 提供業務管理服務 |

上表載列董事認為對本年度業績有重大影響或成為本集團資產淨值主要部份之本集團聯營公司。董事認為，載列其他聯營公司之詳情將過於冗長。

上述所有聯營公司乃按權益法於財務報告內入賬。

摘錄自財務報告之本集團之聯營公司之財務資料概要如下：

| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|----|----------------|----------------|
| 資產 | 3,760,102 | 3,819,064 |
| 負債 | 774,410 | 831,642 |
| 收益 | 124,344 | 116,520 |
| 溢利 | <u>170,781</u> | <u>328,563</u> |

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

20. 應收可換股票據

| | 本集團 | |
|-------------------|--------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 非上市可換股票據： | | |
| 貸款部分 | 4,631 | — |
| 按公平值計算之兌換認購期權衍生工具 | 4,858 | — |
| | <u>9,489</u> | <u>—</u> |

於二零零八年十二月三十一日，本集團持有本金總額9,600,000港元之非上市可換股票據，該票據由聯交所上市公司發行。該等可換股票據賦予持有人權利，可於指定期間按兌換價每股0.06港元將全部或部份未償還本金兌換為發行人之普通股。可換股票據免息，並將於二零一一年十月到期。

可換股票據僅能於到期後由發行人按其面值贖回，以之前未由持有人兌換之數額為限。

可換股票據貸款部分之公平值乃根據初始確認時之實際利率29.8%釐定，而兌換認購期權衍生工具之公平值乃用按柏力克－舒爾斯期權定價模式釐定。

21. 應收貸款

| | 本集團 | |
|------|--------------|----------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 無抵押： | | |
| 非流動 | 1,000 | 1,000 |
| 流動 | 1,000 | 102,729 |
| | <u>2,000</u> | <u>103,729</u> |

本集團之應收貸款乃其貸款業務所產生之應收款項，按實際利率以攤銷成本方法入賬，而實際利率與年息港元最優惠利率（「最優惠利率」）相等（二零零七年：最優惠利率至最優惠利率加1厘）。貸款期一般為一個月至兩年。由於本集團之應收貸款於年內大幅減少，故董事認為，並無重大信貸風險。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

22. 可供出售投資

| | 本集團 | |
|---------------|----------------|------------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 香港上市股本投資，按公平值 | 495,767 | 2,888,162 |
| 非上市投資，按公平值 | — | 24,498 |
| | <u>495,767</u> | <u>2,912,660</u> |
| 非上市投資，按成本值 | 20,427 | 3,386 |
| 減值撥備 | (4,970) | — |
| | <u>15,457</u> | <u>3,386</u> |
| | <u>511,224</u> | <u>2,916,046</u> |

本集團之香港上市股本投資於結算日之詳情如下：

| 名稱 | 註冊成立地點 | 已發行及 繳足股本面值 | 本集團應佔擁有權權益之百分比 | |
|------------|--------|----------------|----------------|-------|
| | | | 二零零八年 | 二零零七年 |
| 中渝置地控股有限公司 | 百慕達 | 214,463,000港元 | 11.85 | 11.74 |

年內，本集團直接於權益確認之可供出售投資之公平值虧損為2,404,065,000港元（二零零七年：1,617,544,000港元之收益）。

本集團之上市股本投資之公平值以所報市價為基準。該投資並無到期日或票面息率。

本集團上一年度之非上市投資指海外基金投資，且公平值乃以有關金融機構所報價值為基準。

本集團於二零零八年十二月三十一日之非上市股本投資為按成本減去任何減值虧損列賬，而非按公平值列賬，原因是其在活躍市場中並無市場報價，合理公平值估計範圍屬重大，而各估計之概率無法合理評估。本集團並無打算於短期內將之出售。

本集團之上市股本投資於審批本財務報告日期之市值約為472,886,000港元。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

23. 按公平值計入損益表之上市股本投資

| | 本集團 | |
|-------------|----------------|----------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 上市股本投資，按市值： | | |
| 香港 | 314,878 | 600,919 |
| 海外 | 62,652 | 155,963 |
| | <u>377,530</u> | <u>756,882</u> |

上述投資之公平值乃按於結算日市場所得之報價釐定。

本集團按公平值計入損益表之上市股本投資於審批本財務報告日期之市值約為475,818,000港元。

24. 應收貿易款項

本集團與其客戶之貿易條款主要為掛賬方式。其客戶獲授信貸期為30天以內。管理層定期審閱逾期結餘。

於結算日，根據付款到期日之應收貿易款項之賬齡分析如下：

| | 本集團 | | | | | |
|-------|--------------------|--------------------|-----------|--------------------|--------------------|--------------|
| | 二零零八年 | | | 二零零七年 | | |
| | 未到期及 無減值 千港元 | 已到期而 無減值 千港元 | 總計 千港元 | 未到期及 無減值 千港元 | 已到期而 無減值 千港元 | 總計 千港元 |
| 0至30日 | — | — | — | 343 | — | 343 |
| 60日以上 | — | — | — | — | 4,784 | 4,784 |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>343</u> | <u>4,784</u> | <u>5,127</u> |

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

24. 應收貿易款項 (續)

應收貿易款項減值撥備之變動如下：

| | 本集團 | |
|----------------|--------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 於一月一日 | — | — |
| 已確認之減值虧損 (附註6) | 4,390 | — |
| 於十二月三十一日 | 4,390 | — |

以上應收貿易款項減值撥備為個別減值應收貿易款項撥備。此筆個別減值應收貿易款項與一名有財政困難之客戶有關，而本集團並無就該結餘持有任何抵押或其他信貸提升。

25. 預付款項、按金及其他應收款項

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 預付款項 | 1,892 | 13,376 | 786 | 781 |
| 按金 | 648 | 715 | — | — |
| 其他應收款項 | 266 | 4,328 | — | — |
| 預付土地租金 (附註17) | 1,194 | 1,554 | — | — |
| | 4,000 | 19,973 | 786 | 781 |

以上資產概無逾期或減值。包括上述結餘之金融資產乃與最近並無拖欠紀錄之應收款項有關。

26. 現金及現金等同項目以及已抵押存款

銀行現金按基於每日銀行存款利率之浮動利率計息。短期定期存款之存款期為一日至一周，長短不一，視本集團之即時現金需求而定，並按相關的短期定期存款利率計息。銀行結餘及已抵押存款乃存於信譽可靠、近期無拖欠紀錄之銀行。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

27. 應付貿易款項

於結算日，根據發票日期之應付貿易款項之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|-------|--------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 60日以上 | — | 1,046 |

上年度應付貿易款項為不計息及一般須於60日內清償。

28. 其他應付款項及應計費用

| | 本集團 | | 本公司 | |
|--------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 其他應付款項 | 2,613 | 3,995 | 653 | 643 |
| 應計費用 | 19,048 | 20,139 | 15 | 15 |
| 已收客戶按金 | 205 | 348 | — | — |
| | <u>21,866</u> | <u>24,482</u> | <u>668</u> | <u>658</u> |

其他應付款項為不計息及須於要求時及時償還。

29. 計息銀行貸款

| | 實際利率(%) | 到期 | 本集團 | |
|----------|---------|------|----------------|--------------|
| | | | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 即期： | | | | |
| 銀行貸款－有抵押 | 3.76 | 2009 | <u>120,000</u> | — |
| | | | <u>120,000</u> | — |

上述所有銀行貸款以港元計值，且其賬面值於二零零八年十二月三十一日與其公平值相若。

上述銀行貸款以本集團若干投資物業、租賃土地及樓宇及本公司提供之公司擔保為擔保(附註36)。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

30. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之變動如下：

遞延稅項負債

本集團

| | 重估物業 千港元 | 超出有關折舊 之折舊撥備 千港元 | 總計 千港元 |
|--|-------------|------------------------|-----------|
| 於二零零七年一月一日 | 892 | 625 | 1,517 |
| 年內自收益表扣除／(計入收益表) 之遞延稅項 (附註11) | 631 | (35) | 596 |
| 於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日 之遞延稅項負債總額 | 1,523 | 590 | 2,113 |
| 年內自收益表扣除／(計入收益表) 之遞延稅項 (附註11) | 226 | (148) | 78 |
| 於二零零八年十二月三十一日於 綜合資產負債表確認之遞延稅項 負債總額 | 1,749 | 442 | 2,191 |

遞延稅項資產

本集團

| | 可供抵銷未來 應課稅溢利 之虧損 千港元 |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| 於二零零七年一月一日 | 540 |
| 年內自收益表扣除之遞延稅項 (附註11) | (55) |
| 於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日之遞延稅項資產總額 | 485 |
| 年內自收益表扣除之遞延稅項 (附註11) | (159) |
| 於二零零八年十二月三十一日之遞延稅項資產總額 | 326 |

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

30. 遞延稅項 (續)

就呈列資產負債表而言，若干遞延稅項資產及負債已被抵銷。以下為本集團就財務申報目的作出之遞延稅項結存分析：

| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|---------------------|--------------|--------------|
| 於綜合資產負債表確認之遞延稅項負債淨額 | <u>1,865</u> | <u>1,628</u> |

本集團於香港產生之稅項虧損為643,667,000港元(二零零七年：1,713,000港元)可供無限期使用以對銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。由於認為不大可能有足夠應課稅溢利可動用稅項虧損，故並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

本公司向其股東派發股息並無附有任何所得稅之後果。

31. 股本

股份

| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|---|----------------|----------------|
| 法定股本： 每股面值0.01港元之普通股50,000,000,000股 (二零零七年：50,000,000,000股) | <u>500,000</u> | <u>500,000</u> |
| 已發行及繳足股本： 每股面值0.01港元之普通股9,305,276,756股 (二零零七年：9,305,276,756股) | <u>93,053</u> | <u>93,053</u> |

上一年度涉及本公司已發行普通股股本之交易概要如下：

| | 已發行 股份數目 | 已發行股本 千港元 | 股份溢價賬 千港元 | 總計 千港元 |
|--|----------------------|---------------|----------------|------------------|
| 於二零零七年一月一日 | 9,014,321,700 | 90,143 | 881,476 | 971,619 |
| 兌換可換股票據 | <u>290,955,056</u> | <u>2,910</u> | <u>25,804</u> | <u>28,714</u> |
| 於二零零七年十二月三十一日、 二零零八年一月一日及 二零零八年十二月三十一日 | <u>9,305,276,756</u> | <u>93,053</u> | <u>907,280</u> | <u>1,000,333</u> |

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

31. 股本 (續)

購股權

於二零零五年四月二十九日舉行之股東特別大會上，本公司採納購股權計劃(「該計劃」)。本集團僱員(包括董事)已獲納入該計劃下之合資格參與者。根據該計劃可發行合共930,527,675股股份，佔本公司於結算日之已發行股本之10%。各參與者不得於任何12個月期間內得到超過已發行股份總數之1%。根據該計劃所載提早終止撥備，在任何情況下，購股權須於授出購股權日期起計不多於十年內結束。該計劃有效期至二零一五年四月二十八日止。自採納該計劃起，概無根據該計劃授出任何購股權。

32. 儲備

本集團

本集團年內及過往年度之儲備數額及其變動呈列於財務報告第27頁之綜合權益變動表。

本公司

| | 附註 | 股份溢價賬 千港元 | 繳入盈餘 千港元 | 保留溢利 千港元 | 總計 千港元 |
|-----------------------------|----|----------------|----------------|--------------|------------------|
| 於二零零七年一月一日 | | 881,476 | 839,108 | 4,152 | 1,724,736 |
| 兌換部份可換股票據時發行股份 | | 25,804 | — | — | 25,804 |
| 本年度溢利 | | — | — | 32,543 | 32,543 |
| 建議末期股息 | 13 | — | — | (27,916) | (27,916) |
| 於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日 | | 907,280 | 839,108 | 8,779 | 1,755,167 |
| 本年度虧損 | | — | — | (5,315) | (5,315) |
| 建議末期股息 | 13 | — | — | — | — |
| 於二零零八年十二月三十一日 | | <u>907,280</u> | <u>839,108</u> | <u>3,464</u> | <u>1,749,852</u> |

本公司之繳入盈餘原為所收購附屬公司之資產淨值超出本公司於一九九三年為籌備本公司股份上市所進行重組時為收購而發行之股份面額之差數。根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)之規定，在若干情況下，繳入盈餘可供分派予股東。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

33. 綜合現金流動表附註

重大非現金交易

- (i) 於上一年度，本公司所發行本金為25,895,000港元之可換股票據按每股0.089港元之兌換價獲兌換為290,955,056股本公司之股份。
- (ii) 於上一年度，本集團為數124,200,000港元之可換股票據投資兌換為若干於聯交所上市之公司之普通股股份。

34. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註16)，所議定之租期由二至三年不等。租約條款一般要求租戶支付保證金，並按當時市況就定期租金調整作出撥備。

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約且於下列期間內屆滿之應收租客日後最低租金款項總額如下：

| | 本集團 | |
|----------------|--------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 一年內 | 767 | 800 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 553 | 466 |
| | <u>1,320</u> | <u>1,266</u> |

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用其若干寫字樓物業，所議定之租期為由一至二年不等。

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約且於下列期間內屆滿之日後最低租金款項總額如下：

| | 本集團 | |
|----------------|--------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 一年內 | 1,246 | 581 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 655 | — |
| | <u>1,901</u> | <u>581</u> |

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

35. 承擔

於結算日，本集團及本公司概無任何重大承擔。

36. 銀行融資

於結算日，本集團之銀行融資乃由下列各項抵押作擔保：

- (a) 以本集團9,330,000港元(二零零七年：9,206,000港元)定期存款所作之抵押；
- (b) 本集團賬面淨值為61,820,000港元(二零零七年：60,938,000港元)之投資物業及若干租賃土地及樓宇；
及
- (c) 本公司作出之公司擔保。

37. 或然負債

於結算日，並無於財務報告內撥備之或然負債如下：

| | 本公司 | |
|--------------------|----------------|----------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 就所授予附屬公司之信貸給予銀行之擔保 | <u>518,080</u> | <u>518,080</u> |

於二零零八年十二月三十一日，授予附屬公司之銀行融資(由本公司向銀行作出擔保)之已使用額度為120,000,000港元(二零零七年：無)。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

38. 關連人士交易

(a) 除本財務報告其他部份所詳述之交易外，年內本集團與關連人士進行之重大交易如下：

| | 附註 | 本集團 | |
|---------------------|------|--------------|--------------|
| | | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 向主要股東支付有關寫字樓物業之租金支出 | (i) | 581 | 996 |
| 向關連公司支付之利息支出 | (ii) | — | 448 |
| | | <u>581</u> | <u>1,444</u> |

附註：

- (i) 租金支出按本集團佔用中渝實業有限公司(「中渝」)向獨立第三者租用之寫字樓物業之樓面面積計算成本價。本公司董事兼主要股東張松橋先生(「張先生」)擁有中渝之實際權益。
- (ii) 過往年度向關連公司支付利息支出乃有關本公司發行予Timmex Investment Limited(由張先生100%實益擁有)之可換股票據。

(b) 本集團主要管理人員之報酬：

| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 短期僱員福利 | 21,255 | 21,373 |
| 結束僱傭後福利 | 60 | 60 |
| 長期僱員福利 | 90 | 135 |
| | <u>21,405</u> | <u>21,568</u> |
| 支付予主要管理人員之報酬總額 | 21,405 | 21,568 |

董事酬金之進一步詳情載於附註9。

有關上文(a)(i)及(a)(ii)項之關連人士交易亦包括上市規則下之關連交易。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

39. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具(除衍生工具外)包括股本投資、可換股票據投資、應收貸款、應收貿易款項、應付貿易款項、銀行貸款、短期存款以及現金及等同現金項目。主要金融工具及與此有關之本集團會計政策之詳情載於財務報告附註2.4。

本集團金融工具所產生主要風險計有利率風險、外幣風險、信貸風險、股本價格風險及流動資金風險。管理每項該等風險之政策概列如下。

利率風險

本集團並無重大之市場利率變動風險，故亦無使用衍生金融工具對沖其債務承擔及應收款項。

於二零零八年十二月三十一日，本集團主要自其總額約101,000,000港元(二零零七年：296,000,000港元)應收貸款及短期銀行存款組合收取利息收入。假設截至二零零八年十二月三十一日止年度，結存維持在穩定水平，並出現25(二零零七年：75)基點利率之平均跌幅，本集團之利息收入將會減少300,000港元(二零零七年：2,200,000港元)。

外幣風險

由於所有貨品買賣均以美元結算，而年內經營開支之13%(二零零七年：16%)亦以美元結算，故本集團承受貨幣交易風險。

由於現金及銀行結存之61%(二零零七年：32%)以美元結算，而按公平值計入損益表之上市股本投資之17%(二零零七年：21%)則以新加坡元結算，故本集團承受貨幣轉換風險。

由於美元與港元掛鉤，而按公平值計入損益表並以新加坡元結算之上市股本投資僅佔本集團資產淨值約3.2%(二零零七年：3.1%)，故本集團認為上述貨幣風險並非重大。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監管外匯風險，倘有需要，則將考慮對沖重大外幣風險。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

39. 金融風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

下表列示於結算日本集團除稅前溢利／虧損對新加坡元匯率之合理可能變動之敏感性(所有其他可變數維持不變)。對本集團股本之其他成份並無重大影響。

| | 新加坡元 匯率上升 ／(下跌) % | 除稅前 溢利／虧損 增加／(減少) 千港元 |
|--------------|----------------------------|--------------------------------|
| 二零零八年 | | |
| 倘港元兌新加坡元轉弱 | 5.0% | 3,133 |
| 倘港元兌新加坡元轉強 | (5.0%) | (3,133) |
| 二零零七年 | | |
| 倘港元兌新加坡元轉弱 | 7.5% | 11,697 |
| 倘港元兌新加坡元轉強 | (1.5%) | (2,339) |

信貸風險

本集團只與獲認同及信譽良好之客戶進行交易。本集團之政策為所有欲以信貸期進行交易之客戶均須經過信貸認證過程。此外，應收貿易款項及其他應收款項均會不斷監察，以確保採取跟進措施追回逾期債務，而本集團所承受之壞賬風險亦不屬重大。另外，本集團於各結算日審閱每筆應收款項之可收回款項，以確保就無法收回之款項作出充足減值虧損。

本集團已成立信貸委員會(「委員會」)管理本集團應收貸款之信貸風險。該委員會審閱信貸水平及評估各借款人所承受之信貸風險。為令風險降至最低，本集團已訂定一套用以監管信貸風險監控之信貸政策。就此而言，董事認為信貸風險已大幅減少及受到控制。

價格風險

股本價格風險指由於股本指數水平及個別證券價值之變動導致股本證券之公平值下跌之風險。本集團承受由按公平值計入損益表之股本投資及可供出售投資所產生之股本價格風險。本集團之上市投資乃於聯交所或新加坡證券交易所上市，並於結算日按所報市場價格估值。

以下證券交易所於本年度最接近結算日之交易日收市之市場股本指數，以及彼等各自於年內之最高及最低點如下：

| | 二零零八年 十二月三十一日 | 二零零八年 高/低 | 二零零七年 十二月三十一日 | 二零零七年 高/低 |
|------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 香港－恒生指數 | 14,387 | 27,853 10,676 | 27,813 | 31,958/ 18,659 |
| 新加坡－海峽時報指數 | 1,762 | 3,475 1,474 | 3,482 | 3,906/ 2,932 |

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

39. 金融風險管理目標及政策 (續)

價格風險 (續)

下表呈列所有可變數維持不變及稅項之任何影響前，於結算日根據股本投資之賬面值之股本投資公平值變動之敏感性。就是項分析而言，可供出售股本投資之相關影響乃視作於可供出售投資重估儲備方面而概無考慮例如減值可能影響到收益表等因素。

敏感性分析乃按於年終日估計之香港恒生指數合理可能下跌25% (二零零七年：6.5%) 及新加坡海峽時報指數下跌22% (二零零七年：4%)，以及本集團投資組合之估計價值作出。

| | 股本投資 之賬面值 千港元 | 除稅前 虧損增加 千港元 | 其他權益 部份下跌 千港元 |
|-------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 二零零八年 | | | |
| 按公平值計入損益表之上市股本投資： | | | |
| 於香港上市 | 314,878 | (69,179) | — |
| 於新加坡上市 | 62,652 | (18,688) | — |
| 於香港上市之可供出售投資 | 495,767 | — | (229,813) |
| 總計 | | <u>(87,867)</u> | <u>(229,813)</u> |
| | 股本投資 之賬面值 千港元 | 除稅前 溢利減少 千港元 | 其他權益 部份下跌 千港元 |
| 二零零七年 | | | |
| 按公平值計入損益表之上市股本投資： | | | |
| 於香港上市 | 600,919 | (34,733) | — |
| 於新加坡上市 | 155,963 | (5,292) | — |
| 於香港上市之可供出售投資 | 2,888,162 | — | (482,580) |
| 總計 | | <u>(40,025)</u> | <u>(482,580)</u> |

本集團管理層透過妥善多元化組合及不同風險組合管理上述風險。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

39. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

本集團透過銀行貸款、可換股票據及其他計息貸款，致力維持資金存續性及靈活性。

於結算日，根據已訂約非折算款項，本集團金融負債之到期日組合如下：

| | 即期 千港元 | 二零零八年 少於3個月 千港元 | 總計 千港元 |
|--------|--------------|-----------------------|----------------|
| 其他應付款項 | 2,613 | — | 2,613 |
| 計息銀行貸款 | — | 120,087 | 120,087 |
| | <u>2,613</u> | <u>120,087</u> | <u>122,700</u> |

| | 即期 千港元 | 二零零七年 少於3個月 千港元 | 總計 千港元 |
|--------|--------------|-----------------------|--------------|
| 應付貿易款項 | 1,046 | — | 1,046 |
| 其他應付款項 | 3,995 | — | 3,995 |
| | <u>5,041</u> | <u>—</u> | <u>5,041</u> |

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保其維持良好信貸評級及穩健資本比率，以支持其業務及提升股東價值。

本集團管理其股本結構及因應經濟情況變動作出調整。為維持或調整股本結構，本集團可調整向股東派發之股息或發行新股份。於截至二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度內，本集團並無對目標，政策或程序作出更改。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

39. 金融風險管理目標及政策 (續)

資本管理 (續)

本集團利用負債比率(即負債淨額除以本公司股權持有人應佔權益)監察資本。負債淨額包括計息銀行貸款、應付貿易款項、其他應付款項及應計費用，減現金及等同現金項目。於結算日之負債比率如下：

| | 本集團 | |
|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 計息銀行貸款 | 120,000 | — |
| 應付貿易款項 | — | 1,046 |
| 其他應付款項及應計費用 | 21,866 | 24,482 |
| 減：現金及等同現金項目 | (89,731) | (182,838) |
| 負債淨額 | 52,135 | (157,310) |
| 本公司股權持有人應佔權益 | 1,944,080 | 5,098,106 |
| 負債比率 | 2.7% | 無 |

40. 財務報告之批准

本財務報告已於二零零九年三月二十七日經董事會批准及授權刊發。

五年財務概要

以下為摘錄自己刊發之經審核財務報告之本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與少數股東權益概要。

業績

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | |
|--------------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 |
| 持續經營業務 | | | | | |
| 營業額 | <u>(219,185)</u> | <u>107,819</u> | <u>122,847</u> | <u>(11,098)</u> | <u>138,323</u> |
| 除稅前溢利／(虧損) | <u>(726,678)</u> | <u>287,694</u> | <u>289,976</u> | <u>(46,649)</u> | <u>248,452</u> |
| 稅項 | <u>3,012</u> | <u>(22,412)</u> | <u>(20,172)</u> | <u>(741)</u> | <u>(5,368)</u> |
| 本年度來自持續經營業務之 溢利／(虧損) | <u>(723,666)</u> | <u>265,282</u> | <u>269,804</u> | <u>(47,390)</u> | <u>243,084</u> |
| 已終止經營業務 | | | | | |
| 本年度來自已終止經營業務之 溢利／(虧損) | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>539,340</u> | <u>37,247</u> | <u>(2,740)</u> |
| 本年度溢利／(虧損) | <u>(723,666)</u> | <u>265,282</u> | <u>809,144</u> | <u>(10,143)</u> | <u>240,344</u> |
| 應佔： | | | | | |
| 本公司股權持有人 | <u>(723,666)</u> | <u>265,282</u> | <u>780,923</u> | <u>(26,579)</u> | <u>223,953</u> |
| 少數股東權益 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>28,221</u> | <u>16,436</u> | <u>16,391</u> |
| | <u>(723,666)</u> | <u>265,282</u> | <u>809,144</u> | <u>(10,143)</u> | <u>240,344</u> |

資產、負債及少數股東權益

| | 於十二月三十一日 | | | | |
|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 |
| 物業、廠房及設備 | 12,076 | 18,651 | 16,389 | 134,054 | 99,036 |
| 預付土地租金 | 63,925 | 96,943 | 72,934 | 143,564 | 123,527 |
| 於聯營公司之權益 | 1,019,405 | 1,019,915 | 899,310 | 839,451 | 659,930 |
| 可供出售投資 | 511,224 | 2,916,046 | 1,271,198 | 20,000 | 70,000 |
| 其他非流動資產 | 23,191 | 28,660 | 72,476 | 168,047 | 31,595 |
| 流動資產 | <u>486,449</u> | <u>1,076,755</u> | <u>1,054,697</u> | <u>1,292,381</u> | <u>1,448,720</u> |
| 流動負債 | <u>(170,325)</u> | <u>(57,236)</u> | <u>(168,779)</u> | <u>(246,002)</u> | <u>(129,938)</u> |
| 流動資產淨值 | <u>316,124</u> | <u>1,019,519</u> | <u>885,918</u> | <u>1,046,379</u> | <u>1,318,782</u> |
| 非流動負債 | <u>(1,865)</u> | <u>(1,628)</u> | <u>(977)</u> | <u>(58,171)</u> | <u>(66,190)</u> |
| 少數股東權益 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>(209,306)</u> | <u>(223,394)</u> |
| 本公司股權持有人應佔權益 | <u>1,944,080</u> | <u>5,098,106</u> | <u>3,217,248</u> | <u>2,084,018</u> | <u>2,013,286</u> |