



渝太地產集團有限公司
Y. T. REALTY GROUP LIMITED
股票代號：0075



2008
年報

目 錄

公司資料	2
主席報告書	3
董事及高級管理人員	8
企業管治報告	11
董事會報告書	20
獨立核數師報告	28
綜合收益表	30
綜合資產負債表	31
綜合權益變動表	32
綜合現金流動表	34
資產負債表	35
財務報告附註	36
主要物業	89
五年財務摘要	90

執行董事

張松橋 (主席)
黃志強 (董事總經理)
袁永誠
董慧蘭

非執行董事

李嘉士
王溢輝

獨立非執行董事

吳國富
陸宇經
梁宇銘

審核委員會

陸宇經 (主席)
李嘉士
吳國富
梁宇銘

薪酬委員會

張松橋 (主席)
吳國富
梁宇銘

授權代表

張松橋
袁永誠 (張松橋之替任者)
袁永誠
張松橋 (袁永誠之替任者)

秘書

Albert T. da Rosa, Jr.

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要辦事處

香港
灣仔
港灣道二十六號
華潤大廈三三零一至七室
電話：(852) 2500 5555
傳真：(852) 2507 2120
網址：www.ytrealtygroup.com.hk

核數師

安永會計師事務所

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司

法律顧問

百慕達：
Conyers Dill & Pearman

香港：
胡關李羅律師行
張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行

股份過戶登記處

百慕達：
The Bank of Bermuda Limited
6 Front Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港：
卓佳雅柏勤有限公司
香港
灣仔
皇后大道東二十八號
金鐘滙中心二十六樓
電話：(852) 2980 1700
傳真：(852) 2890 9350

股份上市

香港聯合交易所有限公司
股份代號：75

主席報告書

本人謹代表董事會欣然報告本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績及業務情況如下。

業績

本年度經審核之股東應佔綜合除稅後溢利淨額為港幣170,800,000元，而每股盈利為港幣21.4仙；截至二零零七年十二月三十一日止年度之比較數字分別為溢利淨額港幣328,600,000元及每股盈利港幣41.1仙。二零零八年度之股東應佔除稅後溢利淨額較二零零七年度減少48.0%。

股息

董事會建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.0仙，惟須有待本公司股東在應屆股東週年大會上批准，方可作實。年內並無派發中期股息。上一年度已派發末期股息每股港幣3.0仙及無宣派中期股息。

資產淨值

根據於二零零八年十二月三十一日已發行之股份799,557,415股計算，本集團之綜合資產淨值為每股港幣3.73元，與於二零零七年十二月三十一日按已發行股份799,557,415股計算之每股綜合資產淨值大致相若。

業務回顧

本集團本年度股東應佔溢利淨額為港幣170,800,000元，而上年度溢利淨額為港幣328,600,000元，較上年度減少48.0%。本集團整體業績主要受到本集團投資物業公平價值盈餘及佔聯營公司業績較上一財政年度減少所影響。撇除重估物業連同相關遞延稅項之影響及佔聯營公司之溢利淨額，本集團錄得溢利淨額較二零零七年增加10.7%。本年度之收入為港幣124,300,000元，較上年度之港幣116,500,000元上升6.7%。整體收入增加主要是由於租金收入上升。

重估本集團物業組合產生之盈餘為港幣50,000,000元(二零零七年：港幣187,900,000元)，因重估本集團投資物業所產生之重估盈餘及相關之遞延稅項已在收益表中入賬。

本集團於年度從聯營公司—港通控股有限公司(「港通」)所佔之除稅後溢利為港幣58,800,000元(二零零七年：港幣109,700,000元)，較去年減少46.4%。港通乃在香港聯合交易所有限公司上市之公司，其主要業務為投資及管理隧道、駕駛學院和高速公路及隧道繳費系統。

業務回顧 (續)

地產業務

本集團之主要投資物業為：

世紀廣場
彩星中心

本年度之租金收入總額為港幣114,100,000元，較上年度之收入港幣105,100,000元增加約8.5%。二零零八年租金收入增加乃由於本集團投資物業租金值上升及出租率增加。

於剛過去的財政年度內，環球經濟形勢極為反覆波動，市道逆轉導致的重大影響也完全是前所未有的。由於香港屬於開放型經濟，因此在這次嚴重的環球金融危機中難以獨善其身，以致差不多所有行業皆受到不同程度影響拖累。

金融危機阻止了去年年中整體市場上升的動力，下半年隨著美國一間主要投資銀行倒閉，觸發一連串全球性的信貸危機，使最後一季突然出現明顯的資產值調整，尤其是在金融及地產行業。

處於金融危機及市場動盪下，本集團欣然匯報我們剛過去的財政年度業務仍然是相對滿意的，營業額並有穩定增長。於前半回顧財政年度內及信貸危機爆發前，本集團物業組合享有穩定的租金增長及良好的出租率。然而下半年後期之金融危機卻打擊整體經濟，阻礙地產業各類物業升值及租金增長。幸而本集團在金融風暴下受到的不利影響僅屬輕微，這有賴於物業位置優越、管理團隊給予租戶的優質管理服務，而更重要的是本集團有能力及有準備面對經濟變化適時地作出應變，再加上我們經常保持在市場推廣及租務工作上之積極主動政策。因此，在第三季金融危機全面爆發前，已將二零零八年物業組合中大部份需續期的租務及需填補的空置單位在去年上半年完成，而租值亦達滿意水平。於二零零八年十二月，本集團位於尖沙咀的旗艦物業獲得百份百出租率。縱使市場不明朗，但本集團仍欣然匯報若干優質租戶被吸納於我們的物業組合內，當中包括名錶品牌Hublot、亮視點、屈臣氏酒窖、進佳教育集團，及著名的日本餐廳鮪雄。在二零零八年底，本集團物業組合出租率逾96.0%。

業務回顧 (續)

地產業務 (續)

本集團認為組成我們客戶基礎骨幹之商業及零售租戶十分依賴市場推廣及宣傳，特別在市場情緒低迷時刻。為應付需求增長，本集團落實一項位於中環旗艦物業外觀包含大型戶外廣告牌改善工程，並已於去年夏季完工。自此大型改善工程竣工後，該物業的知名度大增。

總括而言，即使本地與環球經濟存在重大的市場波動及不明朗因素，本集團在二零零八年仍成功達至收入穩定增長及正面的財務業績。在未來年度，管理層將努力不懈持續致力提升租戶及客戶服務，以確保我們核心業務達滿意表現。

融資及流動資金

截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務支出為港幣18,800,000元(二零零七年：港幣35,100,000元)，較上年度減少46.6%。財務支出減少主要是由於在回顧年度內整體利率下調，及本集團致力減低銀行貸款餘款。在二零零八年底，銀行貸款結餘為港幣503,900,000元(二零零七年：港幣617,000,000元)。

銀行貸款以總賬面值港幣2,363,000,000元(二零零七年：港幣2,305,000,000元)之若干投資物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。

以下為本集團於二零零八年十二月三十一日銀行借貸之到期詳情：

一年內	39.1%
第二年內	25.1%
第三年至第五年內	35.8%
	<hr/>
	100.0%
	<hr/> <hr/>

資本與負債比率(即銀行貸款淨額與股東資金之比例)為15.4%(二零零七年：18.6%)。循環貸款之結欠餘額為港幣140,000,000元，將於下一財政年度重新續期，而於一年內到期之定期貸款分期償還款項為港幣57,200,000元，本集團將主要以租金收入撥付。

於二零零八年底，本集團現金及等同現金項目結餘為港幣45,100,000元。就所持現金、可用之銀行授信額及經常性租金收入，本集團具備充足資源以應付可預見之營運資金及資本性支出所需。

融資及流動資金 (續)

由於本集團的借貸及收入來源均以港幣計算，故基本上沒有外匯兌換率浮動所引帶之風險。

於二零零七年七月三日，本公司與配售代理訂立配售協議（「協議」）。根據協議，配售代理有條件地同意按盡力基準配售最高總額港幣300,000,000元於二零一零年七月三十一日到期及換股價為每換股港幣1.9元之零息可換股票據（「票據」）予不少於六名獨立承配人；各分段完成發行額不得少於港幣50,000,000元。倘若於最後限期一即協議簽署日期起計九個月當日（或本公司及配售代理協定之較後日期）協議條件未能達成，協議將告終止，而本公司或配售代理均不得向另一方提出任何索償。基於市況，並無票據被配售，及協議已於二零零八年四月三日結束時失效。

展望

本集團認為來年香港與環球暗淡的經濟前景對大多數行業勢將造成重大挑戰。金融風暴及信貸收縮危機對各類物業價值帶來持續下調壓力，商業活動及零售銷售額可能進一步收縮，引致作為本集團主要投資之商業及零售物業需求及租金回軟。

慶幸的是我們本地大多數行業所依賴之中國大陸，受目前金融危機波及的影響較其他任何環球經濟體系為低。更重要的是內地政府最近公佈一系列刺激經濟措施，當中包括調整貨幣及財務政策，目的是刺激內部需求及減輕週期性的衰退，有助恢復市場信心及情緒。承此刺激經濟措施，香港與被中國中央政府標誌發展成世界重要戰略地區之一的鄰近珠三角城市之密切合作及共同發展將加快，亦意味著區域城市之間將有更多合作空間共同計劃改善環境，及支持香港成為中國首要的金融中心。此發展架構將有利珠三角省市經香港通往世界，自然提高商業活動及就業機會。

本港方面，香港政府已承諾十大基建項目，隨後連接香港、澳門及珠海之港珠澳大橋於明年展開。這些重要的投資項目不單創造了更多商業活動及就業機會，更有助香港聯繫鄰近的珠三角城市。至於更緊密經貿安排擴大至現時覆蓋之四十項服務業也是另一個鮮明的例子，顯示內地給予香港堅定的支持，特別處於現在之重要時刻。

主席報告書

展望 (續)

雖然普遍相信香港在內地作強大後盾支持下，可加速從金融危機中復甦，但本集團對未來年度之業務營運仍會維持審慎原則，將會加倍努力保留有價值之現有租戶及擴展租戶基礎。於現時動盪市場環境中，首要目標是維持我們核心業務及物業組合穩定的收入源流，以確保業務的穩定性及為各股東帶來滿意業績。

然而，管理層認為市場調整無疑為本集團提供良好的投資及擴展資產基礎的機遇，門檻現時變得更為合理及易於負擔。我們在來年將會致力選取合適的投資項目以強化我們的資產基礎，並將貫徹採取審慎原則管理本集團的投資。

職員

於二零零八年十二月三十一日，本集團共有37名僱員。本集團會不時檢討職員之薪酬。除底薪外，本集團並為職員提供醫療保險、人壽保險、退休金計劃及特別之在職進修／培訓津貼等福利。本集團之僱員亦可按董事會酌情決定及視乎本集團之財務狀況而獲授認股期權及花紅。

致謝

本人謹此對一直支持本集團之股東及業務夥伴，以及在過去一年對本集團作出寶貴貢獻之管理人員及職員致以衷心謝意。

張松橋

主席

香港，二零零九年三月二十七日

執行董事

張松橋，現年44歲，於二零零零年九月二十八日獲委任為本公司主席。張先生在中國重慶市出生及接受教育。於一九八五年，彼成立中渝實業有限公司（「中渝實業」，該公司主要在中國從事貿易業務）。彼為渝港國際有限公司（「渝港」）創辦人兼主席、港通控股有限公司（「港通」）及中渝置地控股有限公司（「中渝置地」）（彼等均為在香港上市之公眾公司）主席。彼為Palin Holdings Limited、中渝實業、Yugang International (B.V.I.) Limited（「Yugang BVI」）及Funrise Limited（「Funrise」）董事；連同渝港，彼等均為在第26頁「股東擁有之權益及淡倉」一節所披露之公司。

黃志強，現年53歲，於二零零零年一月十日獲委任為本公司董事總經理。黃先生持有商業博士學位，並為香港房屋經理學會及英國特許屋宇經理學會會員，以及中國人民政治協商會議廣西省南寧市委員會委員。彼為香港地產行政師學會及香港董事學會資深會員、廣西社會科學院榮譽院士及香港醫療輔助隊長官聯會副主席。彼在過去三十年曾在香港多間大型物業公司及物業顧問公司歷任高級行政職務，更積極參與公共及志願服務。彼為港通執行董事及奧思集團有限公司（一間在香港上市之公眾公司）獨立非執行董事。

袁永誠，現年62歲，於二零零零年九月二十八日獲委任為本公司執行董事。袁先生持有香港理工大學管理學文憑。於加盟本公司前，彼曾在香港一所大型銀行擔任高級管理職務逾二十年。彼為渝港董事總經理、港通執行董事及銀建國際實業有限公司（一間在香港上市之公眾公司）非執行董事。彼為Yugang BVI及Funrise董事。

董慧蘭，現年43歲，於二零零零年九月二十八日獲委任為本公司執行董事。董女士持有香港中文大學哲學碩士學位。彼為港通執行董事。

非執行董事

李嘉士，現年48歲，於二零零零年九月二十八日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被重新任命為非執行董事。李先生獲香港大學法律學士學位及法學專業證書。彼為合景泰富地產控股有限公司獨立非執行董事及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、大福證券集團有限公司、添利工業國際（集團）有限公司、渝港及港通（彼等均為在香港上市之公眾公司）非執行董事。彼為渝港、港通及本公司法律顧問胡關李羅律師行合夥人。

董事及高級管理人員

非執行董事 (續)

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被重新任命為非執行董事。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之工作經驗。彼為越南控股有限公司執行董事，以及渝港、港通及中渝置地(彼等均為在香港上市之公眾公司)非執行董事。

獨立非執行董事

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。吳先生持有加拿大Grant MacEwan Community College會計學證書。彼在建築材料之市場推廣、貿易、採購及發展，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。彼為渝港及港通獨立非執行董事。

陸宇經，現年54歲，於二零零七年九月十日獲委任為本公司獨立非執行董事。陸先生畢業於香港大學，持有理學學士學位。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普通會員。彼於多間國際及本地金融機構之企業財務、證券及商品貿易業務方面擁有逾十年經驗。彼為渝港及港通獨立非執行董事。

梁宇銘，現年49歲，於二零零七年十月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生持有香港中文大學社會科學學士學位及澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員及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。梁先生亦為澳洲註冊會計師及香港執業會計師。彼自一九九零年起從事核數及稅務行業，現為一所會計師行之首席合夥人。除會計及稅務外，彼在保險、財務管理及企業融資方面擁有逾二十三年經驗，包括曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部之助理副總裁。梁先生為信佳國際集團有限公司、渝港、港通及中渝置地(彼等均為在香港上市之公眾公司)獨立非執行董事。

高級管理人員

黃永基，現年48歲，分別於二零零零年二月一日及二零零四年三月三十一日獲委任為本公司財務總監及合資格會計師。黃先生畢業於美國夏威夷州立大學，獲會計學碩士學位。彼為美國執業會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。於加盟本公司前，彼曾在多間美國及跨國公司工作並歷任要職；在會計、企業財務及稅務方面累積豐富經驗。

雷劉永連，現年51歲，於一九九六年九月十二日獲委任為本公司高級物業經理。雷太持有加拿大渥太華大學工商管理碩士學位，並畢業於美國夏威夷州立大學。雷太於市場推廣及租賃物業方面累積豐富經驗並具相當訓練。彼在過去二十二年曾在香港及美國加利福尼亞州多間知名國際物業顧問公司歷任要職。彼為加利福尼亞州之持牌地產經紀。

羅鴻生，現年47歲，於一九九四年八月一日獲委任為本公司高級物業經理，負責本集團之物業技術部門。羅先生持有英國中央蘭開夏大學工程學士學位。彼在過去二十五年曾在多間私人物業公司及香港政府工作。

股東價值

本公司致力維持良好企業管治原則以創造財富，從而推動更多投資及就業機會。該等原則強調有效之董事會、健全之內部監控制度以及透明度及問責性。董事會認為，與提高效率以增加股東財富的同時，該項承諾對平衡投資者、客戶及僱員之利益至為重要。本公司確保企業管治工作之重點在於改善業績，而並非純粹為符合和墨守規則。

企業管治常規

於本年報所涵蓋之會計期間內，本公司一直遵守當時生效之香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四所載之《企業管治常規守則》（「《企業管治守則》」）守則條文。

董事進行證券交易

本公司已採納一項董事進行證券交易之守則（「《證券守則》」）（當中包括不時修訂之《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）），其規定標準不比《標準守則》寬鬆。每名董事於委任時均獲發一份《證券守則》（或於採納不時修訂之《證券守則》後隨即獲發一份《證券守則》），並於其後，每年兩次（即為通過本公司半年度業績或年度業績而舉行之董事會會議召開日期前一個月）獲通知就各董事（及彼等之配偶以及未成年子女）不得買賣本公司任何證券之限制日期。

本公司並已為相關僱員（定義見《企業管治守則》）採納一項進行證券交易之守則，該守則不低於《標準守則》所載之規定標準。相關僱員與董事均獲以同一方式通知限制日期。

經本公司作出特定查詢後，所有董事均已確認彼等年內一直遵守《標準守則》及《證券守則》所訂之標準。

董事會

本公司由董事會管治；董事會擔當領導及監控角色，並共同負責統管並監督本公司事務以推廣本公司之成功。於履行職責時，各董事審慎、勤勉及發揮所長，並且以真誠及符合本公司及其股東整體之最佳利益行事。

董事會之結構，以為股東保存及創造財富之整體目標作出最大貢獻為依據。於本報告日期，董事會成員包括主席、董事總經理及另外兩名執行董事；以及五名非執行董事(其中三名為獨立非執行董事)。展示董事會成員平均各方面所長及經驗之個人履歷詳情載於第8頁及第9頁。

董事會年內召開四次會議，每季度一次，出席率達百分百。

會議出席次數／
召開次數

執行董事

張松橋(主席)	4/4
黃志強(董事總經理)	4/4
袁永誠	4/4
董慧蘭	4/4

非執行董事

李嘉士 ¹	4/4
王溢輝 ²	4/4

獨立非執行董事

吳國富 ³	4/4
陸宇經 ²	4/4
梁宇銘 ²	4/4

企業管治報告

董事會 (續)

附註：

- 1 李嘉士先生之任期約為三年(由二零零七年五月十一日起，至二零一零年舉行之股東週年大會結束時止)。
- 2 王溢輝先生、陸宇經先生及梁宇銘先生之任期均約為三年(由二零零八年五月二日起，至二零一一年舉行之股東週年大會結束時止)。
- 3 吳國富先生之任期約為三年(由二零零六年五月二十九日起，至二零零九年舉行之股東週年大會結束時止)。
- 4 儘管於被委任或委聘時有任何合約或其他條款，非執行董事一律須根據本公司公司細則及《上市規則》之規定，最少每三年輪值告退一次。

董事會之主要工作，為保障及取得最大的長遠股東價值，以及平衡不同利益相關者之權益，並制訂本公司及其附屬公司(「本集團」)之業務策略及監察其發展，以達到保存及創造財富之整體目標。

董事會在主席領導下，須就本公司之管理向股東負責。董事會委任管理層並授予其權力及權限以管理本公司，同時保留若干決策及行事權力，並有效地予以執行。董事總經理則將管理及行政職務方面之工作轉授予行政人員，而該等行政人員須定期向其直接匯報。

除委任管理層外，董事會須作出之決定並包括下列各項：董事及高級管理層；與股東及利益相關者之關係；財務事宜；業務策略；資本性開支；租賃或購置樓宇；不包括在預算案中之主要交易；涉及法律性或恰當性方面之訴訟或交易；及內部監控及申報制度。

董事承認彼等有編製賬目之責任。有關責任適用於年報及中期報告、其他涉及股價敏感資料之公佈及根據《上市規則》規定須予披露之其他財務資料，以及向監管機構提交之報告書及根據法例規定須予披露之資料。

董事會 (續)

董事會亦對財務資料之真確性負責及確保其及時披露。董事會並會作出安排，準確披露本公司之財務狀況，並已符合法例規定及適用之會計準則，使彼等信納賬目為真實公平。

董事會承認其有責任維持良好及有效之內部監控，並為此最少每年檢討內部監控制度是否有效。董事於二零零八年已對本集團內部監控制度之有效性進行年度檢討。該檢討涵蓋一切重大監控，其中包括財務、營運與合規監控以及風險管理職務。

為確保內部監控之有效性，本公司經以書面清晰確立適用於一切營運機構之政策及程序。本集團之內部監控制度旨在保障股東之投資及資產免被不法利用及處置；確保保存適當之會計記錄及維持財務報告之真實及公平性；並確保遵守有關之法例及規例。董事會確認內部監控之目的乃協助管理及控制而非消除風險，而內部監控只能對錯誤陳述或損失提供合理(但非絕對)保證。

董事會確認本公司設有辨認、評估及管理重大風險之程序以達成其營運目標。該程序須不斷改善，並在二零零八年及截至本報告日期止仍一直採用。在制定風險管理策略時，董事會確保本公司所面對之風險經已作評估，而處理風險之政策為最新者及一直獲遵守。在本年度及截至本報告日期止，並無關於重大監控失敗情況之報告。

董事會授權由全體執行董事組成之委員會負責本公司之日常運作，並就授予之管理權力給予明確指引。據此成立之執行委員會構成管理隊伍之核心，而其餘成員為第二線管理人員。

管理層之主要職務為執行董事會所採納之業務策略及方針；考慮及批准投資及撤資事項；及根據董事會之政策及指令管理本集團之資產及負債。

管理層按月檢討本集團之經營及財務表現是否符合既定之預算及目標。管理層專責之主要事項包括編製年報及中期報告，實施內部監控及風險管理制度，並遵守一切適用之規則及規例。

董事會 (續)

董事會已確認一項書面聲明，對其所保留及下放予管理人員執行之職務給予明確指引。董事會每年檢討有關安排以確保其仍符合本公司之需要。

除執行委員會外，董事會亦已委派兩個董事會委員會(薪酬委員會及審核委員會)以處理特別事項及向董事會提供意見，或在適當情況下，代董事會就該等事宜作出決策。該兩個委員會之權責範圍均符合《企業管治守則》所載之原則，並已在本公司之網址上登載。各委派之委員會之秘書將記錄每個會議所討論或決定之一切事項，而各委員會之工作均須向董事會匯報。有關薪酬委員會及審核委員會之進一步資料載於本報告之其他部份。

董事會可於任何時間分別獨立查閱資料及與行政人員接觸。管理層確定董事會及其委員會準時獲得足夠資料，從而作出明智的決定。查閱資料及接觸行政人員之權利適用於查閱董事會文件及相關資料，以及接觸本公司之秘書，彼定期向董事會更新關於管治及監管事宜之資料。任何董事基於其職責可透過主席尋求本公司所推薦或獨立非執行董事認為恰當之獨立專業意見，費用由本公司支付，惟該批准不可被不合理地制止或阻延。獨立專業意見亦可向薪酬及審核委員會提供。

新任董事連同現有董事會成員均有機會視察各營運部門及與管理層會面，藉以對本集團之業務及運作有更深入了解。每名新獲委任的董事均獲發一套資料，內載本公司最近之季度管理報告、年報及中期報告，以及董事職責與企業管治之指引。此外，由公司秘書部門管理之小型圖書館妥善保存本公司刊發之文件及一切適用於本集團之規則、守則、條例及法規，在辦公時間內開放給董事及高級管理層使用。歡迎各董事借閱該等資料及影印副本。

本公司已為董事及行政人員因本集團業務而引起之責任購買恰當之保險。保險之保障範圍由管理層每年檢討。

主席及董事總經理

主席及董事總經理分別由不同人士擔任，並已分別清楚界定其管理董事會及管理本公司業務之職責分工。董事會認為將兩者的角色區分，對確保權力及授權之平衡，及維持本公司管理層之獨立性、問責性及責任至為重要。主席與董事總經理之間的職責已清楚界定並以書面列載。

主席負責領導董事會，確保其各方面職責之效力。董事總經理在管理隊伍支持下負責提供策劃及履行計劃工作。

主席應確保全體董事清楚知悉當前在董事會會議上出現之事項，而一切主要及恰當之事項均及時由董事會進行商討。每年董事會會議均預先訂定日期，使全體董事均有機會出席，並且鼓勵董事公開討論。本公司鼓勵全體董事會成員積極參與董事會會議，以加強其對本集團之認識及瞭解。

主席在計及任何由董事總經理建議及因目前之營運事宜而產生之額外項目，以及其他董事與主席所可能提出之事項(主席可將其納入議程)後，即擬備每次董事會會議之議程。在可行情況下，有關議程及隨附之董事會文件會在召開會議時間前最少三日全數送交全體董事。

主席之責任亦包括主持董事會會議、領導董事會討論以得出結論、以及令其本人信納會議秘書明白各項達致之結論。本公司之秘書及合資格會計師會出席董事會會議，就企業管治常規及會計與財務事宜(在適當情況下)提供意見。

董事會會議及董事會委員會會議之會議記錄由獲正式委任之會議秘書保存及可供任何董事查閱。董事會會議記錄之初稿及最終定稿會發送全體董事，分別供彼等表達意見及作紀錄之用。

董事薪酬

本公司於二零零五年六月三十日成立薪酬委員會，履行與薪酬有關之職責，即制訂有關董事及高級管理人員之薪酬政策及結構（及在適當情況下，釐定薪酬組合）及與董事及高級管理層有關之其他人力資源問題提出建議。

於本報告日期，薪酬委員會包括董事會主席張松橋先生（彼亦為委員會主席）及兩名獨立非執行董事吳國富先生及梁宇銘先生。

薪酬委員會於二零零八年召開會議一次，出席率達百分百。概無成員參與任何討論或決定其本人之薪酬。

會議出席次數／召開次數

張松橋 (主席)	1/1
吳國富	1/1
梁宇銘	1/1

行政人員薪酬組合之主要部份包括基本薪金、酌情花紅（不設上限）及認股期權（如有者）。各執行董事及高級行政人員所收取之酬金以其所效力之時間及所承擔之職責為根據，並參照企業及個人表現以及業內之薪酬基準及當時市況而釐定。

有關行政人員薪酬組合薪酬政策之主要目的為藉着將行政人員之薪酬與按企業目標衡量表現之掛鉤，確保本公司能保留及維持穩定、積極及能幹之管理隊伍。根據該政策，董事概不獲批准自行釐定薪酬。

薪酬委員會已檢討此政策，並據此釐定全體執行董事之個人薪酬組合，並將批准高級管理人員薪酬組合之權力轉授予張松橋先生及袁永誠先生。該委員會認為二零零八年之執行董事酬金與行內其他同類集團公司者相符。

非執行董事之薪酬須經過週年評估及參照其資格、經驗、參與本公司業務之程度及類似職位當時之市場水平或薪酬釐定。

由董事會或代表其釐定之董事酬金詳情載於財務報告附註8內。

董事提名

全體董事會成員均參與挑選獲提名出任董事之個別人士，而本公司並無成立提名委員會。現有董事物色具備合資格及預期能對本公司之表現帶來正面貢獻之個別人士，並提名有關人士加入董事會。當評估一名候選人是否合適時，董事會所考慮之因素包括須效力之時間、專業知識、專長及業內經驗、誠信及技能以及顯示出可擔任上市公司董事職位之能力標準等。將獲委任為獨立非執行董事之候選人亦須符合《上市規則》第3.13條載列之獨立身份條件。

核數師酬金

本年度之核數師酬金總額為港幣1,000,000元。

審核委員會

本公司於一九九九年五月七日參照香港會計師公會頒佈之指引成立審核委員會。本公司已採納審核委員會之新職權範圍以符合《企業管治守則》之規定。

審核委員會之職責包括與審核賬目、本集團所採納之會計政策及常規，以及財務申報及內部監控事宜有關之工作。委員會定期舉行會議商討該等事項，並在此方面可不受限制與本公司之管理層及外聘核數師接觸。委員會之主席為獨立非執行董事陸宇經先生。其他成員包括獨立非執行董事吳國富先生與梁宇銘先生，以及非執行董事李嘉士先生。

審核委員會自成立以來一直定期舉行會議。委員會在二零零八年間召開了三次會議，出席率達百分百。

會議出席次數／召開次數

陸宇經(主席)	3/3
李嘉士	3/3
吳國富	3/3
梁宇銘	3/3

年內，審核委員會審閱本公司之中期報告及年報與賬目，注意會計政策及常規之任何變動、主要判斷範疇及因審核產生之重大調整。委員會並檢討本公司之財務申報制度及內部監控程序。委員會已就工作及發現向董事會匯報。

審核委員會 (續)

於二零零八年十二月為此目的而召開之會議中，審核委員會收到管理層發出關於其審閱本集團內部監控制度效力之年度報告(編製至二零零八年十一月)。管理層總結彼等認為現行之內部監控制度充份，以促進營運之有效性及效率、保障資產免被不法利用及處置、確保保存適當之會計記錄及維持財務報告之真實及公平性，並確保遵守有關之法例及規例，其內亦表明無重大改善範圍須要委員會注意。委員會已商討該報告，並贊同所達至之結論。

於二零零九年三月召開之最近一次會議中，審核委員會與外聘核數師討論關於其審計費之事項及因審計而引起之其他問題，並在各方面均感到滿意(包括外聘核數師之獨立性、客觀性及審計程序之效力)。管理層確認自二零零八年十一月之報告以來，重大風險之性質及程度均無改變，以致須促請委員會注意，而本公司之活動、業務或營運機構及內部監控程序並無變動。管理層亦確認本公司自根據修訂之《上市規則》實施刪除合資格會計師之規定(於二零零九年一月一日生效)後，一直設立有效之內部監控制度，包括在會計及財務匯報職能方面有足夠的資源、員工資歷及經驗。委員會總結並無關於內部監控程序之重大問題。如二零零八年十一月之報告所發現，委員會確認本集團內部監控制度充足及有效。

審核委員會已向董事會建議續聘安永會計師事務所為本公司之二零零九年外聘核數師，及授予管理層權力以批准外聘核數師之酬金及委聘條款，並建議於應屆股東週年大會上提呈二零零八年度之賬目以尋求股東批准。

結論

董事會相信，本公司於年內一直推行良好之企業管治常規。董事會將繼續檢討有關常規，藉以達至為股東保存及創造財富之目標。

董事會同寅謹向各股東提呈截至二零零八年十二月三十一日止年度之報告及本公司及其附屬公司(「本集團」)之經審核財務報告。

主要業務

本公司仍為一間投資控股公司，而各附屬公司之主要業務為物業投資、物業買賣、提供物業管理與有關服務及投資控股。有關該等業務之詳情載於財務報告附註35內。

本集團本年度之收入逾50%來自香港之物業租賃業務。本集團本年度按業務及地區分部之表現分析載於財務報告附註4內。

業績及分派

本集團本年度之業績載於第30頁之綜合收益表內。

董事會建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.0仙，全年共派息約港幣16,000,000元(二零零七年：港幣24,000,000元)。

預料擬派之末期股息將於二零零九年五月二十二日派付予於二零零九年五月十五日名列登記冊之股東，惟須有待股東在應屆股東週年大會上批准，方可作實。本公司將於二零零九年五月十三日至二零零九年五月十五日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記及股份過戶登記手續，以釐定獲擬派股息之股東名單。

物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備於年內之變動詳情載於財務報告附註14內。

主要物業

本集團持有之主要物業詳情載於第89頁。

附屬公司

本公司主要附屬公司詳情載於財務報告附註35內。

聯營公司

本集團在一聯營公司之權益詳情載於財務報告附註17內。

儲備金

本集團及本公司之儲備金於年內之變動詳情分別載於第32頁及第33頁之綜合權益變動表及財務報告附註26內。

可供分派儲備金

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（經修訂），本公司之可供分派儲備金為港幣1,617,300,000元（二零零七年：港幣1,641,200,000元），本公司已建議派發其中港幣16,000,000元（二零零七年：港幣24,000,000元）作為本年度之末期股息。此外，本公司股份溢價賬中之港幣95,700,000元（二零零七年：港幣95,700,000元）可以繳足紅股方式予以分派。

銀行貸款

本集團之銀行貸款以本集團若干物業作抵押，銀行貸款包括定期貸款及循環信貸。該等借貸之分析載於財務報告附註23內。於年內並無將利息撥充資本。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於第90頁。該摘要並不構成經審核財務報告之一部份。

主要供應商及客戶

本集團之主要供應商及客戶所佔之購買額及收入百分比分別如下：

	二零零八年 %	二零零七年 %
購買額		
—最大之供應商	12	21
—五名最主要之供應商合計	45	57
收入		
—最大之客戶	21	23
—五名最主要之客戶合計	46	49

各董事、彼等之聯繫人士或任何股東（據各董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者）概無於上述主要供應商或客戶中擁有權益。

董事

年內及截至本報告書日期止在任之董事名單列載於第2頁。

根據公司細則第87條規定，董慧蘭女士、李嘉士先生及吳國富先生須於應屆股東週年大會上輪值告退，而彼等均合乎資格並願意膺選連任。

本公司或其任何附屬公司概無與任何擬於應屆股東週年大會上備選連任之董事訂立任何於一年內不得不作補償(法定補償除外)方可終止且尚未屆滿之服務合約。

本公司已收悉每名獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書，並認為彼等仍屬獨立人士。

董事及五名最高薪酬人士之酬金

本集團董事及五名最高薪酬僱員之酬金詳情分別載於財務報告附註8及9內。

董事在股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉

於二零零八年十二月三十一日，按本公司根據香港法例第571章《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第352條而備存之登記冊所示，各董事於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份中擁有之權益如下：

(甲) 於本公司之權益

姓名	身份	股份數目	股份總數目	佔股權約數 百分率
張松橋	受控制法團之權益	273,000,000	273,000,000 ¹	34.14%
黃志強	實益擁有人	1,576,000	1,576,000	0.20%
吳國富	實益擁有人 配偶權益	50,000 <u>40,000</u>	90,000	0.01%

(乙) 於港通控股有限公司（相聯法團）之權益

姓名	身份	股份數目	佔股權約數 百分率
張松橋	受控制法團之權益	155,254,432 ²	43.92%

附註：

- 由於張松橋先生（「張先生」）間接持有Funrise Limited（「Funrise」）之股份權益，而Funrise擁有本公司股份273,000,000股，因此張先生被視作擁有該等股份之權益。Funrise為Yugang International (B.V.I.) Limited（「Yugang BVI」）之全資附屬公司；而後者則為渝港國際有限公司（「渝港」）之全資附屬公司。張先生、Timmex Investment Limited（由張先生全資擁有之公司）及中渝實業有限公司（「中渝實業」）分別擁有渝港之已發行股本約0.57%、9.16%及34.33%。中渝實業由張先生擁有35%、Prize Winner Limited（由張先生及其聯繫人士所擁有之公司）擁有30%、Peking Palace Limited（「Peking Palace」）擁有30%及Miraculous Services Limited（「Miraculous Services」）擁有5%。Peking Palace及Miraculous Services均為由Palin Discretionary Trust所控制之公司，其受益人包括張先生及其家屬。
- 本公司之間接全資附屬公司Honway Holdings Limited（「Honway」）持有港通控股有限公司（「港通」）155,254,432股股份。由於張先生被視作擁有上文附註1所述之本公司股份權益，因此，彼亦被視作擁有該等股份之權益。
- 上文所披露之所有權益指好倉。

董事在股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉 (續)

除本文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，本公司概無按《證券及期貨條例》第352條而備存之登記冊記錄之其他權益或根據當時生效之董事進行證券交易之守則須另行知會本公司之權益。

認股期權計劃

本公司於二零零五年四月二十九日採納一項認股期權計劃(「該計劃」)，以符合香港聯合交易所有限公司(「交易所」)當時生效之《證券上市規則》(「《上市規則》」)第十七章之條文。有關該計劃之詳情，載於本公司在二零零五年四月十三日刊發之通函(「計劃通函」)內。

該計劃之概要載於下文。

1. 目的 : 旨在讓本集團有更靈活之方式向參與者提供鼓勵、獎勵、獎賞、補償及／或利益，以及作董事會不時批准之其他目的
2. 參與者 : 由董事會全權酌情決定合資格集團(定義見計劃通函)各成員公司之任何董事(或建議委任為董事(不論是執行或非執行)之任何人士)、高級職員及僱員(不論是全職或兼職)；曾經或將會向本集團提供服務之合資格集團各成員公司之任何有關法律、技術、財務或公司管理之業務顧問、專業機構及其他顧問(包括該等業務顧問、專業機構及其他顧問之任何行政人員、高級職員及僱員)(或建議委任為該等行政人員、高級職員及僱員之人士)
3. 可供發行之股份總數 : 79,955,741股(10%)
(佔二零零九年三月二十七日之已發行股本百分率)
4. 每名參與者可享權益之上限 : 於任何十二個月期間已發行股份總數目之1%

認股期權計劃 (續)

5. 根據期權必須認購股份之期限 : 由董事會全權酌情決定，該期限須自授出期權日期起計十年內
6. 期權在行使前必須持有之最短期間 : 無(在期權可行使前，董事會對承受人可能施加之達到任何績效目標除外)
7. 在申請或接納期權時須支付之金額 : 港幣 1.00 元
8. 釐定行使價之基準 : 行使價為董事會全權釐定之價格，該價格最少須為以下之最高者：
- (甲) 於建議日期在交易所每日報價表所列股份之收市價；
- (乙) 於緊接建議日期前五個營業日在交易所每日報價表所列股份之平均收市價；及
- (丙) 股份面值
9. 有效期 : 直至二零一五年四月二十八日止

年內並無期權作廢，亦無期權獲授出、行使或註銷；於年初及年終時，在該計劃下，亦無尚未行使之期權。

董事購買證券之權利

除上述之該計劃外，本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無於本年度任何時間內參與任何安排，而其目的或其中一個目的為致使本公司之董事藉認購本公司或任何其他公司之股份或債權證而獲得利益。

董事之合約權益

本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無簽訂任何於年終時或年內仍生效而可令董事直接或間接獲得重大利益之重要合約。

股東擁有之權益及淡倉

於二零零八年十二月三十一日，就本公司董事所知，按本公司根據《證券及期貨條例》第336條備存之登記冊所記錄者，於本公司之股份中擁有或被視作擁有權益之人士(董事除外)如下：

名稱	身份	股份數目	佔股權約數 百分率
Palin Holdings Limited	受控制法團之權益	273,000,000	34.14%
中渝實業	受控制法團之權益	273,000,000	34.14%
渝港	受控制法團之權益	273,000,000	34.14%
Yugang BVI	受控制法團之權益	273,000,000	34.14%
Funrise	實益擁有人	273,000,000	34.14%

附註：

每批273,000,000股股份指由Funrise所持之同一股份權益好倉，並已在第23頁及第24頁所載之張先生於本公司股份中擁有之權益中重複計算。

除本文所披露者外，就本公司董事所知，根據《證券及期貨條例》第336條而備存之登記冊所記錄者，並無其他人士於二零零八年十二月三十一日在本公司之股份及相關股份中擁有或被視作擁有任何權益或淡倉，惟已在第23頁及第24頁所披露者除外。

足夠公眾持股量

截至本報告書刊發日期為止，根據本公司得悉之公開資料及據董事所知，本公司年內一直維持《上市規則》所指定之公眾持股量數目。

董事會報告書

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

優先購買權

百慕達法例並無關於優先購買權之法定規定，而本公司之公司細則亦無載有優先購買權之規定。

核數師

本年度之財務報告經由安永會計師事務所(執業會計師)審核，其任期已告屆滿，惟合乎資格並願意應聘連任。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案續聘安永會計師事務所為本公司核數師。

承董事會命

張松橋

主席

香港，二零零九年三月二十七日



香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓

致：Y. T. Realty Group Limited (渝太地產集團有限公司) 全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已審核載於第30頁至88頁的渝太地產集團有限公司財務報告，此財務報告包括於二零零八年十二月三十一日的綜合資產負債表和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表、綜合現金流動表以及主要會計政策和其他附註解釋。

董事就財務報告須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則和香港公司條例的披露規定編製並且真實而公允地列報該等財務報告。這些責任包括設計、實施和維護與財務報告編製及真實而公允地列報相關的內部監控，以使財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和運用恰當的會計政策；及做出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報告作出意見。我們的報告依據百慕達公司法1981第90條僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則的規定執行審核。這些準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定此等財務報告是否不存有任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

核數師的責任 (續)

審核涉及執程序以獲取有關財務報告所載金額和披露資料的審核證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報告存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公允地列報財務報告相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非對公司的內部監控的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及作出的會計估計的合理性，以及評價財務報告的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核證據充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等財務報告已根據香港財務報告準則真實而公允地反映公司和集團於二零零八年十二月三十一日的財務狀況及集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

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 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收入	5	124,344	116,520
直接支出		(9,338)	(7,802)
售出物業之成本		—	(570)
		<u>115,006</u>	<u>108,148</u>
其他收入	5	957	26,526
行政費用		(32,089)	(28,682)
融資成本	6	(18,770)	(35,147)
投資物業公平價值之變動		50,021	187,892
超逾增持一聯營公司權益成本之差額		6,174	—
佔一聯營公司業績		<u>58,837</u>	<u>109,742</u>
除稅前溢利	7	180,136	368,479
稅項	10	<u>(9,595)</u>	<u>(39,916)</u>
本年度溢利		<u><u>170,541</u></u>	<u><u>328,563</u></u>
應佔：			
本公司股權持有人	11	170,781	328,563
少數股東權益		<u>(240)</u>	—
		<u><u>170,541</u></u>	<u><u>328,563</u></u>
擬派末期股息	12	<u><u>15,991</u></u>	<u><u>23,987</u></u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利			
每股基本盈利	13	<u><u>港幣21.4仙</u></u>	<u><u>港幣41.1仙</u></u>
每股股息		<u><u>港幣2.0仙</u></u>	<u><u>港幣3.0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 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	14	682	1,043
投資物業	15	2,374,230	2,315,900
一聯營公司權益	17	1,327,569	1,413,205
其他投資	19	793	800
非流動資產總值		<u>3,703,274</u>	<u>3,730,948</u>
流動資產			
持作出售物業	20	1,136	1,136
應收貿易賬項	21	1,776	18,529
其他應收款項、按金及預付款項		8,808	7,204
現金及銀行結存		45,108	61,247
流動資產總值		<u>56,828</u>	<u>88,116</u>
流動負債			
應付貿易賬項	22	3,163	1,398
其他應付款項及應計費用		111,684	63,825
銀行貸款—有抵押	23	197,200	253,100
應繳稅項		1,785	563
流動負債總值		<u>313,832</u>	<u>318,886</u>
流動負債淨值		<u>(257,004)</u>	<u>(230,770)</u>
資產總值減流動負債		<u>3,446,270</u>	<u>3,500,178</u>
非流動負債			
銀行貸款—有抵押	23	306,700	363,900
遞延稅項負債	24	153,878	148,856
非流動負債總值		<u>460,578</u>	<u>512,756</u>
資產淨值		<u>2,985,692</u>	<u>2,987,422</u>
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
已發行股本	25	79,956	79,956
儲備金		2,889,979	2,883,479
擬派末期股息	12	15,991	23,987
少數股東權益		2,985,926	2,987,422
		(234)	—
股本權益總值		<u>2,985,692</u>	<u>2,987,422</u>

黃志強
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											
	已發行股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	股本 儲備金 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元	聯營公司 投資重估 儲備金 港幣千元	其他 儲備金 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	撥派 末期股息 港幣千元	總額 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	股本 權益總額 港幣千元
於二零零八年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	120,550	651	1,341,455	23,987	2,987,422	—	2,987,422
應佔一聯營公司可供出售 證券公平價值之變動	—	—	—	—	—	(7,580)	—	—	—	(7,580)	—	(7,580)
應佔一聯營公司因出售可供 出售證券而從儲備金轉出	—	—	—	—	—	(133,678)	—	—	—	(133,678)	—	(133,678)
應佔一聯營公司可供出售證券 因耗蝕而從儲備金轉出	—	—	—	—	—	1,887	—	—	—	1,887	—	1,887
應佔一聯營公司其他金融 工具公平價值之變動	—	—	—	—	—	—	(8,919)	—	—	(8,919)	—	(8,919)
直接在股本權益中確認之												
本年度收入及支出總額	—	—	—	—	—	(139,371)	(8,919)	—	—	(148,290)	—	(148,290)
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6	6
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	170,781	—	170,781	(240)	170,541
本年度收入及支出總額	—	—	—	—	—	(139,371)	(8,919)	170,781	—	22,491	(234)	22,257
已宣佈及派發												
二零零七年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(23,987)	(23,987)	—	(23,987)
撥派二零零八年度 末期股息	12	—	—	—	—	—	—	(15,991)	15,991	—	—	—
於二零零八年 十二月三十一日	79,956	95,738*	1,350*	1,800*	1,321,935*	(18,821)*	(8,268)*	1,496,245*	15,991	2,985,926	(234)	2,985,692

* 該等儲備賬包括在綜合資產負債表之綜合儲備金港幣2,889,979,000元(二零零七年：港幣2,883,479,000元)。

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											
	已發行股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	股本 儲備金 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	聯營公司 投資重估 儲備金 港幣千元	其他 儲備金 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	擬派 末期股息 港幣千元	總額 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	股本 權益總額 港幣千元
於二零零七年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	69,454	3,052	1,036,879	23,987	2,634,151	—	2,634,151
應佔一聯營公司可供出售 證券公平價值之變動	—	—	—	—	—	51,096	—	—	—	51,096	—	51,096
應佔一聯營公司其他金融 工具公平價值之變動	—	—	—	—	—	—	(2,401)	—	—	(2,401)	—	(2,401)
直接在股本權益中確認之												
本年度收入及支出總額	—	—	—	—	—	51,096	(2,401)	—	—	48,695	—	48,695
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	328,563	—	328,563	—	328,563
本年度收入及支出總額 已宣佈及派發	—	—	—	—	—	51,096	(2,401)	328,563	—	377,258	—	377,258
二零零六年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(23,987)	(23,987)	—	(23,987)
擬派二零零七年度 末期股息	12	—	—	—	—	—	—	(23,987)	23,987	—	—	—
於二零零七年 十二月三十一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	120,550	651	1,341,455	23,987	2,987,422	—	2,987,422

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 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營運業務之現金流動			
營運業務產生之現金淨額	28	106,122	88,596
已付利息		(18,495)	(34,448)
已付香港利得稅		(3,360)	(2,733)
退回之香港利得稅		8	1,231
營運業務之現金流入淨額		84,275	52,646
投資活動之現金流動			
已收利息		531	1,392
已收一聯營公司股息		44,476	35,581
投資物業裝修		(8,309)	(2,958)
購入物業、機器及設備項目		(25)	(68)
已收其他投資股息		—	187
出售附屬公司所得款項	27	—	4,500
投資活動之現金流入淨額		36,673	38,634
融資活動前之現金流入淨額		120,948	91,280
融資活動之現金流動			
新增銀行貸款		—	30,000
償還銀行貸款		(113,100)	(79,000)
已付股息		(23,987)	(23,987)
融資活動之現金流出淨額		(137,087)	(72,987)
現金及等同現金項目之(減少)／增加淨額		(16,139)	18,293
於一月一日之現金及等同現金項目		61,247	42,954
於十二月三十一日之現金及等同現金項目		45,108	61,247
現金及等同現金項目之結餘分析			
現金及銀行結存		45,108	7,541
原有到期日少於三個月之無抵押定期存款		—	53,706
		45,108	61,247

資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
附屬公司權益	16	1,793,306	1,817,223
流動資產			
其他應收款項		332	228
可退回稅項		19	2
現金及銀行結存		779	842
流動資產總值		<u>1,130</u>	<u>1,072</u>
流動負債			
其他應付款項		1,427	1,396
應繳稅項		—	21
流動負債總值		<u>1,427</u>	<u>1,417</u>
流動負債淨值		<u>(297)</u>	<u>(345)</u>
資產淨值		<u>1,793,009</u>	<u>1,816,878</u>
股本權益			
已發行股本	25	79,956	79,956
儲備金	26	1,697,062	1,712,935
擬派末期股息	12	15,991	23,987
股本權益總值		<u>1,793,009</u>	<u>1,816,878</u>

黃志強
董事

袁永誠
董事

1 公司資料

渝太地產集團有限公司為一間在百慕達註冊成立之有限公司。本公司之主要營業地點為香港灣仔港灣道二十六號華潤大廈三三零一至七室。

年內，本集團從事下列主要業務：

(甲) 物業投資及買賣；

(乙) 提供物業管理及有關服務；及

(丙) 投資控股。

2.1 編製基準

本財務報告乃根據香港會計師公會(「會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「財務報告準則」)(已包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「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。除投資物業按公平價值計量外，本財務報告乃根據歷史成本會計法編製。本財務報告乃以港元呈報。

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報告。附屬公司業績由收購日期(即本集團取得控制權之日期)起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止之日期為止。本集團內公司間之交易引起之所有收入、支出及未變現盈利與虧損及公司間之結餘均於綜合賬目時全部對銷。

2.2 全新及經修訂的香港財務報告準則之影響

本集團在本年度之財務報告中首次採納下列全新及修訂之財務報告準則。除在若干情況下導致採納全新及經修訂之會計政策外，採納該等全新及修訂之財務報告準則對本財務報告並無重大影響。

會計準則第39號(修訂)及 財務報告準則第7號(修訂)	會計準則第39號「金融工具：確認及計量」及 財務報告準則第7號「金融工具： 披露－金融資產重新分類」之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第11號	財務報告準則第2號－集團及財務股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第14號	會計準則第19號－界定福利資產限制、最低資金要求及兩 者相互關係

採納該等全新及經修訂之財務報告準則之主要影響如下：

(甲) 會計準則第39號「金融工具：確認及計量」及財務報告準則第7號「金融工具：披露－金融資產重新分類」之修訂

會計準則第39號之修訂允許，倘若實體持有非衍生金融資產不再是為了於近期出售或回購，則在符合特定標準的情況下，該等金融資產可轉出於按公平價值計入損益賬類別，重新分類為持作買賣資產，惟實體於初步確認時指定為按公平價值計入損益賬的金融資產則除外。

債務工具若符合貸款及應收款項(倘並無被要求在初步確認時分類為持作買賣)之定義，而實體打算及有能力在可見將來或截至到期日止持有，可轉出於按公平價值計入損益賬類別，或(倘並無被指定為可供出售)可轉出於可供出售類別至貸款及應收款項類別。

在罕有情況下，倘持有金融資產之目的不再是為了於近期出售或回購，則不符合資格分類為貸款及應收款項之金融資產可由持作買賣類別轉往可供出售類別或持有至到期類別(如屬債務工具)。

金融資產須於重新分類日期按其公平價值重新分類，而金融資產在重新分類日期之公平價值成為其新成本或攤銷成本(按適用情況)。財務報告準則第7號之修訂要求廣泛披露任何在上述情況下重新分類之金融資產。有關修訂於二零零八年七月一日起生效。

由於本集團並無對其任何金融工具進行重新分類，故該等修訂對本集團財務狀況或經營業績並無影響。

2.2 全新及經修訂的香港財務報告準則之影響 (續)

(乙) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號 「財務報告準則第2號－集團及財務股份交易」

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號要求有關僱員獲授本集團股本工具的權利之安排，不論是本集團向其他人士收購的工具，或由股東提供所需的股本工具，均作為以股權支付計劃入賬。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號亦解釋，涉及本集團內兩個或以上實體進行以股份支付之交易的會計處理方法。由於本集團現時並無該等交易，故該詮釋對本集團的財務狀況或經營業績並無影響。

(丙) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號 「會計準則第19號－界定福利資產限制、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號解釋如何評估在會計準則第19號「僱員福利」中，有關可確認為資產的界定福利計劃退還金額或將來供款減免金額的限額，尤其如設有最低資金要求，應如何評估有關限額。由於本集團並無界定福利計劃，故該詮釋對本財務報告並無影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團在本財務報告中並未採納下列已頒佈但尚未生效之全新及經修訂財務報告準則。

財務報告準則第1號(修訂) 及會計準則第27號(修訂)	財務報告準則第1號「首次採納財務報告準則」及 會計準則第27號「綜合及獨立財務報告－於附屬公司、 共同控制實體或聯營公司投資之成本」之修訂 ¹
財務報告準則第2號(修訂)	財務報告準則第2號 「以股份支付－歸屬條件及註銷」之修訂 ¹
財務報告準則第3號(修訂)	業務合併 ²
財務報告準則第7號(修訂)	財務報告準則第7號 「金融工具：披露－改善關於金融工具之披露」之修訂 ¹
財務報告準則第8號	營運分部 ¹
會計準則第1號(修訂)	財務報告呈報 ¹
會計準則第23號(修訂)	借貸成本 ¹
會計準則第27號(修訂)	綜合及獨立財務報告 ²
會計準則第32號(修訂)及會計準則 第1號(修訂)	會計準則第32號「金融工具：呈報」 及會計準則第1號「財務報告呈報－ 可沽售金融工具及清盤時產生之承擔」之修訂 ¹
會計準則第39號(修訂)	會計準則第39號 「金融工具：確認及計量－合資格對沖項目」之修訂 ²
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 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第15號	房地產建造合同 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第16號	海外經營淨投資風險對沖 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第17號	分派非現金資產予擁有人 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第18號	自客戶轉讓資產 ²

除上述者外，會計師公會並頒佈對財務報告準則修改之條文*，修改條文載有對多項財務報告準則之修訂，主要用以刪除不一致內容及澄清字句。雖然各個標準均有獨立之過渡條文規定，惟除對財務報告準則第5號之修訂已於二零零九年七月一日或之後之年度期間生效外，其他修訂由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

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響 (續)

- * 對財務報告準則之修改包含對財務報告準則第5號、財務報告準則第7號、會計準則第1號、會計準則第8號、會計準則第10號、會計準則第16號、會計準則第18號、會計準則第19號、會計準則第20號、會計準則第23號、會計準則第27號、會計準則第28號、會計準則第29號、會計準則第31號、會計準則第34號、會計準則第36號、會計準則第38號、會計準則第39號、會計準則第40號及會計準則第41號之修訂。

本集團現正着手評估該等全新及經修訂之財務報告準則在初步應用時之影響。截至目前為止，已總結為雖則採納財務報告準則第8號及會計準則第1號(修訂)可能導致全新或修訂之披露，而採納財務報告準則第3號(修訂)及會計準則第27號(修訂)可能導致會計政策之變動，惟此等全新及經修訂之財務報告準則不會對本集團之經營業績及財務狀況有重大影響。

財務報告準則第3號(修訂)對業務合併會計方法作出多項更改，該等更改將對已確認之商譽金額、在收購產生期間所匯報之業績，以及日後匯報之業績有影響。

會計準則第27號(修訂)要求並無喪失控制權之附屬公司之所有權益變動作為股權交易入賬。因此，該項變動對商譽將無影響，亦不會引起損益。此外，經修訂之準則改變附屬公司引起之虧損以至喪失附屬公司控制權之會計方法。已對會計準則第7號「流動現金報表」、會計準則第12號「所得稅」、會計準則第21號「外匯兌換率變動之影響」、會計準則第28號「於聯營公司之投資」及會計準則第31號「合營公司權益」作出其他相繼引發之修訂。

本集團預期由二零一零年一月一日起採納財務報告準則第3號(修訂)及會計準則第27號(修訂)。該等修訂準則作出之變動必須在未來應用，並會影響日後之收購、喪失控制權及與少數股東進行之交易。

財務報告準則第8號(將取代會計準則第14號「分部報告」)訂明一個實體須根據該實體組成部份之資料(可向主要營運決策人提供，藉以分配資源至各分部及評估其表現)，匯報關於其營運分部資料。該準則並要求披露關於各分部提供之產品及服務、本集團營運之地區及來自本集團主要客戶之收入資料。本集團預期由二零零九年一月一日起採納財務報告準則第8號。

會計準則第1號(修訂)對財務報告呈報及披露方式作出更改。經修訂之準則將擁有人及非擁有人之權益變動加以區分。權益變動報表將只包括與擁有人進行之交易詳情，而所有非擁有人之權益變動則以單一行呈報。此外，該準則推出綜合收入報表，在損益賬中確認之一切收入及支出項目連同直接接在權益中確認之一切其他已確認收入及支出項目，在單一報表中呈報或在兩個有聯繫之報表中呈報。本集團預期由二零零九年一月一日起採納會計準則第1號(修訂)。

2.4 主要會計政策概要

(1) 附屬公司

附屬公司乃指本公司直接或間接控制其財務及經營政策，從而自其業務獲取利益之實體。

附屬公司的業績已於本公司的收益表中入賬，惟以已收及應收股息為限。本公司所佔附屬公司權益乃依據財務報告準則第5號並無分類為持作出售，會以成本扣除耗蝕虧損列賬。

(2) 聯營公司

聯營公司並非附屬公司或共同控制企業，乃指本集團於其中擁有一般不少於20%股份投票權之長期權益，並能對其行使重大影響力之實體。

本集團應佔收購後聯營公司業績及儲備金分別計入綜合收益表及綜合儲備金內。本集團於聯營公司之權益乃按權益會計法於綜合資產負債表作為本集團應佔聯營公司資產淨值扣除耗蝕虧損列賬。收購聯營公司所產生之商譽已包括在本集團所佔聯營公司權益的其中一部份。

(3) 商譽

收購聯營公司所產生之商譽，乃指收購成本超逾本集團於收購當日所購入可辨別資產、負債及或然負債之公平價值之數額。

協議日期在二零零五年一月一日或之後收購所產生之商譽

收購所產生之商譽於綜合資產負債表內確認為資產，初步按成本計算，其後則按成本減任何累積耗蝕虧損計算。如屬聯營公司，則商譽會包括在其賬面值內，而非在綜合資產負債表中列為獨立可辨別資產。

公司會每年檢討商譽之賬面值有否耗蝕，倘有事件或情況變動顯示賬面值可能會耗蝕，則會更頻密檢討。

就耗蝕測試之目的而言，在業務合併中收購之商譽會由收購日期起分配至預期可從合併之協同效益中獲益之本集團每個現金產生單位或各組現金產生單位中，而不論本集團之其他資產或負債有否分配至該等單位或該組單位中。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(3) 商譽 (續)

協議日期在二零零五年一月一日或之後收購所產生之商譽 (續)

耗蝕乃按評估與商譽有關之現金產生單位可收回金額而釐定。倘現金產生單位之可收回金額少於賬面值，則會確認耗蝕虧損。就商譽確認之耗蝕虧損不會在其後期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位之一部份，而在該單位中之部份業務已出售，則在釐定出售該業務之盈利或虧損時，與已出售業務有關之商譽乃包括在該業務之賬面值內。商譽在此情況下出售會根據已出售業務及所保留之現金產生單位部份之相對價值計算。

之前在綜合滾存溢利中撇銷之商譽

在二零零一年採納會計師公會之會計實務準則第30號「業務合併」之前，因收購產生之商譽於收購年度在綜合滾存溢利中撇銷。在採納財務報告準則第3號後，當與商譽有關之全部或部份業務出售後或當與商譽有關之現金產生單位出現耗蝕時，該商譽仍會在綜合滾存溢利中撇銷，而不會在收益表中確認。

(4) 商譽以外之非金融資產耗蝕

倘有跡象顯示資產耗蝕，或須每年對資產進行耗蝕測試時（持作出售物業、金融資產、投資物業及商譽除外），則會估計該項資產之可收回金額。資產之可收回金額乃根據資產或現金產生單位之使用價值與其公平價值減銷售成本兩者之較高值計算，並按個別資產釐定，除非資產所產生之現金流入基本上無法與其他資產或組別資產所產生者區分，則以資產所屬之現金產生單位來釐定可收回金額。

耗蝕虧損僅在資產之賬面金額超逾其可收回金額時確認。在評估使用價值時，會利用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率須能反映當時市場所評估的金錢時間值和資產的獨有風險。耗蝕虧損會在產生期間在收益表中扣除。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(4) 商譽以外之非金融資產耗蝕 (續)

於每個報告日均會作出評估，以釐定是否有跡象顯示以往年度已確認為資產之耗蝕虧損可能不再存在或可能減少。倘有任何上述跡象，則會估計資產之可收回金額。先前已確認之資產耗蝕虧損(商譽除外)僅於用作釐定該資產之可收回金額之估計方法變動時撥回，惟撥回金額不得超過在以往年度並無就有關資產確認耗蝕虧損情況下原應釐定之賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回耗蝕虧損乃在產生期間計入收益表內。

(5) 有關連人士

在下列情況下，有關人士即被視為與本集團有關連：

- (i) 透過一間或多間中介公司直接或間接(i)控制本集團、受本集團控制或與本集團共同受控制；(ii)擁有本集團之權益，並對本集團發揮重大影響力；或(iii)對本集團有共同控制之人士；
- (ii) 該人士為一間聯營公司；
- (iii) 該人士為一間共同控制實體；
- (iv) 該人士為本集團或其母公司主要管理層之成員；
- (v) 該人士為(i)或(iv)所述任何個體之家庭直系親屬；
- (vi) 該人士為受(iv)或(v)所述任何個體所直接或間接控制、共同控制或受其重大影響之實體或擁有該實體重大投票權之人士；或
- (vii) 該人士乃本集團或任何與本集團有關連人士之實體為僱員福利而設之離職後福利計劃。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(6) 物業、機器及設備及折舊

物業、機器及設備乃按成本減累積折舊及任何耗蝕虧損入賬。一個物業、機器及設備項目之成本包括其購買價及任何使該項資產達致工作狀態或運送至其擬使用地點之直接應計成本。物業、機器及設備項目投產後產生之開支(例如維修及保養)在一般情況下計入產生開支期間之收益表內，倘該等開支明確導致預期使用一個物業、機器及設備項目之開支在未來可獲得之經濟利益有所增加及能可靠地計算該項目之成本，該等開支將列作該資產額外成本而撥充資本或列作重置費用。

每一物業、機器及設備項目之折舊乃按個別資產之估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。有關之主要年率如下：

租賃物業裝修	20%
寫字樓設備、傢俬及裝置	15%
電腦軟件	20%
汽車	20%
電腦設備	33%

當一個物業、機器及設備項目之部份有不同可使用年期，該項目之成本會按合理基準分配至各部份，而每一部份作獨立折舊。

於每一結算日均會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法進行檢討，並在適當情況下作出調整。

一個物業、機器及設備項目在出售後或預期在使用或出售時不會在未來獲得經濟收益，則會撇銷確認。出售或棄置之盈利或虧損為銷售所得淨額與有關資產賬面值之間的差額，並會在該資產撇銷確認年度之收益表中確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(7) 投資物業

投資物業乃指土地及樓宇之權益(包括根據經營租賃持有之物業，此外符合投資物業定義之租賃權益)，該等土地及樓宇乃持作賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨物或服務或作行政管理用途；或在日常業務中進行出售。該等物業初步按其成本(包括交易成本)計算。在初步確認後，投資物業即按公平價值列賬。投資物業估值乃由集團以外之獨立估值師最少每年進行一次，以釐定公平價值，從而反映在結算日之市場狀況。

投資物業公平價值變動產生之盈利或虧損會列入產生年度之收益表中。

棄置或出售投資物業之任何盈利或虧損在棄置或出售年度之收益表中確認。

(8) 持作出售物業

持作出售之物業乃按成本值或可變現淨值兩者之較低者入賬，成本包括土地成本、發展開支及其他在發展時所產生之直接開支。可變現淨值乃參考個別物業當時之市場售價而釐定。

(9) 經營租賃

倘資產擁有權之絕大部份回報及風險屬出租人，則此租賃被列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團按經營租賃出租之資產乃計入非流動資產中，而按經營租賃應收之租金則按租賃年期以直線法計入收益表中。倘本集團為承租人，則根據經營租賃應付之租金乃按租賃年期以直線法計算，並於收益表中扣除。

(10) 投資及其他金融資產

在會計準則第39號範圍內之金融資產乃按適用情況下分類為金融資產、貸款及應收款項，及可供出售金融資產並按公平價值計入損益賬。當金融資產初步確認時，乃按公平價值計算，如屬非按公平價值計入損益賬之投資，則另加直接應計交易成本。

本集團首次成為某合約的訂約方時，會考慮該合約是否包含勘入式衍生工具。若分析顯示勘入式衍生工具的經濟特徵及風險與主體合約並無密切關係，則內勘式衍生工具與並非按公平價值計入損益賬中的主體合約分開處理。倘合約條款出現更改以致須對合約原來規定之現金流量作重大修訂，方會進行重新評估。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(10) 投資及其他金融資產 (續)

本集團在初步確認後，釐定其金融資產類別，而在情況許可及適當下，於結算日重新評估該分類。

一切按正常方式買賣之金融資產在交易日期(即本集團承諾購買或出售有關資產之日期)確認。正常方式買賣為須於一般由市場規例或慣例確立之期間內交出資產之金融資產買賣。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款且不會在活躍市場掛牌之非衍生金融資產。該等資產其後採用實際利息法按已攤銷成本減任何耗蝕備抵入賬。計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並包括屬於實際利率及交易成本不可分割部分的費用。當貸款及應收款項已撇銷確認或耗蝕，及透過攤銷程序時，盈利及虧損會在收益表中確認。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為該等指定為可供出售或並無列入任何其他三類之上市及非上市股本證券內之非衍生金融資產。在初步確認後，可供出售金融資產乃按公平價值計算，而盈利或虧損確認為股本權益之獨立部份，直至投資已撇銷確認或直至投資已釐定為出現耗蝕為止，屆時，之前在股本權益中報告之累積盈利或虧損會列入收益表內。

倘非上市股本證券之公平價值因(甲)該項投資之合理公平價值估計之變動幅度重大或(乙)在一系列眾多有可能的估計皆未能合理評估及運用在估計公平價值上，因而無法可靠地計算，該等證券會以成本減任何耗蝕虧損列賬。

公平價值

在有組織金融市場交投活躍之投資之公平價值乃參照於結算日收市時報出之市場買價釐定。倘投資之市場不活躍，則會採取估值方法訂立公平價值，其中包括使用近期之公平交易；參考其他大致相同工具之市值；貼現現金流動分析；及期權定價模式等。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(11) 金融資產耗蝕

本集團於每個結算日評估是否有任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產已耗蝕。

按已攤銷成本入賬的資產

倘有客觀證據顯示，按已攤銷成本列賬的貸款及應收款項已出現耗蝕虧損，虧損的金額是以資產賬面值與按該金融資產的原來實際利率(即在初步確認時計算之實際利率)貼現之未來現金流量估計現值(不包括未產生的未來信貸損失)的差異計算。資產的賬面值會直接或透過使用備抵賬削減，耗蝕虧損額則於收益表內確認。倘應收款項連同任何有關聯之備抵在日後收回之前景無望時即予撇銷，而一切抵押品均予變現或轉讓予本集團。

倘在其後期間，耗蝕虧損的金額減少，而減少的金額可客觀地與一項在耗蝕確認後發生的事項有關，則透過調整備抵賬撥回之前確認的耗蝕虧損。若該資產之賬面值不超過該資產於撥回日期之已攤銷成本，其後撥回之任何耗蝕虧損會在收益表中確認。

至於應收貿易賬項及其他賬項，倘有客觀證據(諸如欠債人可能破產或有重大財政困難及科技、市場、經濟或法律環境出現對欠債人有不利影響之重大變動)顯示本集團將無法按某發票之原有條款收回一切欠款，則會作出耗蝕撥備。應收賬項之賬面值透過使用備抵賬削減。當已耗蝕之債項被評估為無法收回時即予撇銷確認。

按成本入賬的資產

倘有客觀證據顯示，並非按公平價值入賬的非掛牌股本工具因未能可靠地計算其公平價值而產生耗蝕虧損，虧損之金額乃按資產賬面值與按類似金融資產現行市場回報率貼現之未來現金流量估計現值的差異計算。該等資產之耗蝕虧損不予撥回。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(11) 金融資產耗蝕 (續)

可供出售金融資產

倘可供出售資產已耗蝕，則一筆包括其成本(已扣除任何本金付款及攤銷)與其目前公平價值差異扣減任何之前已在收益表中確認之耗蝕虧損之金額會自股本權益轉撥往收益表。倘可供出售股本投資之公平價值大幅或持續低於其成本，或出現其他耗蝕之客觀證據，則會作出耗蝕準備。在釐定何謂「大幅」或「持續」時須作出判斷。此外，本集團會評估諸如股價波動之其他因素。被列為可供出售股本工具之耗蝕虧損不會在收益表中撥回。

(12) 撤銷確認金融資產

金融資產(或在適用情況下，金融資產之部份或一組類似金融資產之部份)會被撤銷確認，倘：

- 自有關資產收取流動現金的權利已告終止；
- 本集團雖保留自有關資產收取流動現金的權利，惟根據「轉交」安排有責任在無重大延誤的情況下向第三者全數支付該筆款項；或
- 本集團已將其自有關資產收取流動現金之權利轉讓，及(甲)已轉讓有關資產之絕大部份回報及風險，或(乙)並無轉讓或保留有關資產之絕大部份回報及風險，但已轉讓有關資產之控制權。

倘本集團已轉讓其自有關資產收取流動現金之權利，且並無轉讓或保留有關資產之絕大部份回報及風險，亦無轉讓有關資產之控制權，而本集團仍繼續涉及有關資產，則有關資產會予確認。以擔保已轉讓資產之方式仍屬繼續涉及，乃按有關資產原有賬面值及本集團可能須償還之最高代價額兩者之較低者計算。

倘繼續涉及以書面及／或已轉讓資產之購買選擇權(包括以現金支付的選擇權或類似條款)方式進行，若本集團之繼續涉及程度為本集團可能購回之已轉讓資產金額，惟按公平價值計算之資產之書面賣出選擇權(包括以現金支付的選擇權或類似條款)除外，在此情況下，本集團之繼續涉及程度會限於已轉讓資產公平價值及選擇權行使價兩者之較低者。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(13) 按攤銷成本入賬的金融負債(包括附息貸款及借貸)

金融負債包括應付貿易賬項及其他賬項及附息貸款及借貸，均初步按公平價值減直接應佔交易成本確認，於其後採用實際利息法按攤銷成本計算，除非貼現之影響不大，則會按成本入賬。有關之利息支出在收益表中「融資成本」內確認。

在負債撇銷確認及透過攤銷程序進行後，盈利及虧損在收益表中確認。

(14) 撇銷確認金融負債

金融負債於負債之責任獲履行或取消或終止時撇銷確認。

當現有金融負債由同一借方按完全不同的條件借出之負債所取代，或現有負債之條件大部份予以修改，則該項交換或修改乃被視為撇銷確認原有負債，並確認為新負債，而個別賬面值間之差異在收益表中確認。

(15) 對沖

由一聯營公司訂立之金融工具乃指定為對沖已確認資產或負債流動現金變動或極有可能出現之預期交易或已承諾之遠期合約之外匯風險，在重新計算該衍生金融工具之公平價值而出現之任何盈利或虧損之有效部份直接在股本權益中確認。任何盈利或虧損之失效部份隨即在其聯營公司之收益表中確認。

倘預期交易之對沖結果其後確認為非金融資產或非金融負債，相關之盈利或虧損會自股本權益中撇除，並列入該非金融資產或非金融負債之初步成本或其他賬面值內。

倘預期交易之對沖結果其後確認為金融資產或金融負債，相關之盈利或虧損會自股本權益中撇除，並於同一期間或所購入之資產或所承擔之負債影響收益表之期間(如當利息收入或支出確認時)在其聯營公司之收益表中確認。

至於流動現金對沖(經由前述兩項政策聲明包括者除外)，相關之盈利或虧損會自股本權益中撇除，並於同一期間或所對沖之預期交易影響收益表之期間在其聯營公司之收益表中確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(15) 對沖 (續)

當對沖工具屆滿或出售、終止或行使時，或該實體取消指定該對沖關係但預計所對沖之預期交易仍會發生，而當時之累積盈利或虧損會保留在股本權益，並會在交易產生時根據上述政策予以確認。倘預期所對沖之交易再不會進行，在股本權益中累積之未變現盈利或虧損則隨即在收益表確認。

本集團只會在本集團之股本權益或收益表中攤分所佔聯營公司之衍生金融工具公平價值變動產生之溢利或虧損。

(16) 現金及等同現金項目

就綜合現金流動表而言，現金及等同現金項目乃指手頭現金、流動存款，以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金之短期高變現能力但價值改變的風險不大之投資扣除按要求償還之銀行透支，並為本集團現金管理之重要部份。

就資產負債表而言，現金及銀行結存乃指並無限制用途的手頭現金及銀行結存，包括定期存款。

(17) 準備

倘若須就已發生的事件承擔現有(法律或推定)的責任，而且履行責任可能涉及未來資源的流出，並可作出可靠的估計，便會確認準備。

當貼現之影響重大時，確認之準備金額為在結算日期預期需為履行責任而引起之未來支出現值。因時間過去而產生增加之貼現現值會在收益表中列為融資成本。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(18) 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，如該項所得稅與已直接於股本權益確認之項目有關，或與於股本權益不同期間入賬之項目有關，則於股本權益確認。

本期及以往期間之即期稅項資產及負債按預期可自稅務機關收回或須向其繳付的金額計算。

在結算日時資產及負債的稅基與其在財務報告的賬面值之間的所有暫時性差異，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。

對於所有可於稅務上扣減之暫時性差異、承前未用稅項撥回及未用稅項虧損，若日後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、承前未用稅項撥回及未用稅項虧損者，則遞延稅項資產一律確認入賬；除非與可扣減暫時性差異有關之遞延稅項資產乃因初步確認為非業務合併之交易中的資產或負債而釐定，而且在進行交易時，並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損。

遞延稅項資產的賬面值，在每個結算日予以檢討。若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣相關遞延稅項資產的全部或部分，則扣減遞延稅項資產賬面值。相反，在可能有足夠應課稅溢利用以抵扣相關遞延稅項資產的全部或部分時，則於結算日重新評估過往不予確認的遞延稅項資產及加以確認。

變現資產或清償負債的期間預期適用的稅率，會用作衡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的稅率(及稅法)為基準。

倘有實施的法定權利可以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，而遞延稅項與同一應繳稅實體及同一稅務機關有關，該遞延稅項資產及遞延稅項負債則可以互相抵銷。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(19) 收入確認

收入乃於本集團可能獲得經濟利益而當收入可以可靠方法計算時，按下列基準確認入賬：

- (i) 售出物業及物業權益：於行使具法律效力保障之出售合約時入賬；
- (ii) 物業之租金收入在租賃期根據租約條款按直線法確認；
- (iii) 利息收入按應計基準，採取實際利息法計算，即將在金融工具之預計期限之估計未來現金收入貼現至該金融資產之賬面淨值；
- (iv) 股息收入於股東收取股息之權利確立時入賬；及
- (v) 物業管理收入於提供服務期間入賬。

(20) 僱員福利

以股份支付之交易

本公司設有認股期權計劃，目的為對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員(包括董事)以股份支付交易的方式收取酬金，據此，僱員以提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

與僱員之股本結算交易成本乃參照股份獲授當日之公平價值計量。在評估股本結算交易時，並無計及任何績效條件，其他與本公司股份價格掛鈎之條件(「市場條件」)(倘情況適用)除外。

股本結算交易之成本會在績效及／或服務條件獲履行後，截至有關僱員可全數獲得獎勵日期(「獲賦予日期」)止之期間連同相應增加之股本一併確認。於每個結算日直至獲賦予日期就股本結算交易確認之累計支出反映出獲賦予期間屆滿的程度及本集團對最終將會賦予之股本工具數目之最佳估計。某一期間在收益表中扣除或計入之款項代表該期間開始及結束時確認之累計支出變動。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(20) 僱員福利 (續)

以股份支付之交易 (續)

最終無賦予之獎勵並不確認為支出，除獎勵之賦予以市場條件為附帶條件，則無論市場條件獲履行與否，而所有其他績效條件均獲履行，仍被視為一項賦予。

倘股本結算獎勵之條件已修改，最少須確認一項支出，尤如有關條件並無修改。此外，會就任何修改確認支出，使股份支付安排的總公平價值增加，或另行對僱員有所裨益，尤如修訂日期所衡量者。

倘股本結算獎勵被註銷，則被視為其已於註銷日期賦予，而任何尚未為獎勵確認之支出被隨即確認。然而，倘有新獎勵取代被註銷獎勵，並於獲授當日被指定為取代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵被視為原有獎勵之修改。

退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為其全體僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。本集團根據強積金計劃作出之供款將於應付時從收益表扣除。本集團之供款額乃按僱員底薪以指定百分比計算。強積金計劃之資產由獨立基金持有，與本集團之資產分開管理。本集團對強積金計劃作出之僱主供款全數歸僱員所有，惟倘僱員在可全數享有本集團之僱主自願供款前離職，則根據該強積金計劃之規則，該筆未符合資格領取之供款須退還予本集團。

(21) 股息

董事擬派之末期股息未經股東在股東大會上批准前，會於資產負債表內之股本權益中分類為獨立分派的滾存溢利。該等股息獲股東批准及宣派後乃確認為負債。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(22) 外幣

本財務報告乃以港元呈報，港元為本公司之功能及呈報貨幣。本集團內每一機構決定其本身之功能貨幣，而在每一機構之財務報告中所包括之項目均採用該功能貨幣計算。外幣交易初步採用交易日期之功能貨幣滙率記錄。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債均按結算日之功能貨幣滙率換算。一切滙兌差額均計入收益表。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目按初次交易日期所採用之滙率換算，以外幣按公平價值計算之非貨幣項目按釐定公平價值當日之滙率換算。

3 重要會計判斷及估計

本集團作出可影響下一財政年度內資產及負債報告金額之估計及假設。估計及判斷會不斷予以評估及以過往經驗及其他因素為基礎，其中包括相信在有合理情況下之預期未來事項。

商譽耗蝕

本集團最少每年釐定商譽有否耗蝕。釐定時須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。使用價值估計要求本集團對預期日後來自現金產生單位之流動現金作出估計，並選擇合適之貼現率以計算該等流動現金之現值。於二零零八年十二月三十一日之商譽賬面值為港幣266,924,000元(二零零七年：港幣266,924,000元)。其他詳情載於附註18。

投資物業

本集團投資物業之公平價值由獨立估值師以公開市值按現有使用基準釐定。在作出判斷時，有關考慮是主要根據在結算日既存之市場情況及恰當的資本化比率而作出假設。有關估計會定期與實際市場數據比較。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

4 分部資料

分部資料按兩種方式呈列：(甲)業務分部資料以主要報告形式呈報；及(乙)地區分部資料則以從屬報告形式呈報。

本集團所經營業務乃按業務、提供之產品及服務性質而分開組成及管理。本集團各項業務分部是指該業務提供之產品及服務所承受之風險及回報有別於其他業務分部之一個策略業務單位。業務分部詳情概述如下：

(甲) 物業投資；

(乙) 物業買賣；

(丙) 物業管理及有關服務；及

(丁) 經營駕駛訓練中心及經營與管理隧道。

在釐定本集團之地區分部時，分部之收入按客戶所處地點計算；而分部之資產則按資產所處地點計算。

4 分部資料 (續)

(甲) 業務分部

下表顯示本集團於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度業務分部之收入、溢利及若干資產、負債及開支之資料。本集團並無進行業務分部間之銷售或其他交易。

本集團

二零零八年

	物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	物業 管理 及 有關服務 港幣千元	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收入	114,111	—	10,233	—	124,344
分部業績	126,776	(42)	7,161	—	133,895
融資成本					(18,770)
超逾增持一聯營公司權益					
成本之差額	—	—	—	6,174	6,174
佔一聯營公司業績	—	—	—	58,837	58,837
除稅前溢利					180,136
稅項					(9,595)
本年度溢利					170,541
資產及負債					
分部資產	2,429,743	1,153	844	—	2,431,740
一聯營公司權益	—	—	—	1,327,569	1,327,569
未分配資產					793
資產總值					3,760,102
分部負債	53,217	16	19,495	42,119	114,847
未分配負債					659,563
負債總值					774,410
其他分部資料：					
資本性開支	8,309	—	25	—	8,334
折舊	—	—	385	—	385
投資物業公平價值之變動	50,021	—	—	—	50,021

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

4 分部資料 (續)

(甲) 業務分部 (續)

本集團
二零零七年

	物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	物業 管理及 有關服務 港幣千元	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收入	105,131	480	10,909	—	116,520
分部業績	262,706	(124)	7,708	—	270,290
未分配收入					17,555
出售附屬公司之盈利					6,039
融資成本					(35,147)
佔一聯營公司業績	—	—	—	109,742	109,742
除稅前溢利					368,479
稅項					(39,916)
本年度溢利					328,563
資產及負債					
分部資產	2,385,501	16,458	3,100	—	2,405,059
一聯營公司權益	—	—	—	1,413,205	1,413,205
未分配資產					800
資產總值					3,819,064
分部負債	45,265	15	19,942	—	65,222
未分配負債					766,420
負債總值					831,642
其他分部資料：					
資本性開支	2,958	—	68	—	3,026
折舊	—	—	515	—	515
投資物業公平價值之變動	187,892	—	—	—	187,892

4 分部資料 (續)

(乙) 地區分部

下表顯示本集團截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度地區分部之收入及若干資產與開支之資料。本集團並無進行地區分部間之銷售。

本集團

二零零八年

	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收入	124,344	—	124,344
其他分部資料：			
分部資產	3,753,458	6,644	3,760,102
資本性開支	8,334	—	8,334

二零零七年

	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收入	116,520	—	116,520
其他分部資料：			
分部資產	3,796,802	22,262	3,819,064
資本性開支	3,026	—	3,026

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

5 收入及其他收入

收入亦即本集團之營業額，指已收及應收之投資物業租金收入總額、出售物業所得款項，以及物業管理及有關服務收入。

收入及其他收入之分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收入		
投資物業之租金收入	114,111	105,131
物業管理及有關服務收入	10,233	10,909
出售持作出售物業之收益	—	480
	<u>124,344</u>	<u>116,520</u>
其他收入		
銀行利息收入	517	1,392
還原賠償	279	396
出售附屬公司之盈利(附註27)	—	6,039
應收貿易賬項耗蝕虧損撥回(附註21)	—	15,100
其他	161	3,599
	<u>957</u>	<u>26,526</u>

6 融資成本

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行貸款及透支利息：		
須於五年內全數償還	17,832	34,237
貸款安排費用	938	910
	<u>18,770</u>	<u>35,147</u>

7 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
折舊(附註14)	385	515
根據經營租賃支付之最低租金：		
土地及樓宇	1,275	996
核數師酬金	1,006	825
職員成本(包括執行董事酬金(附註8))：		
工資及薪金	9,460	8,730
特別花紅	13,009	12,760
退休金計劃供款*	410	334
	<u>22,879</u>	<u>21,824</u>
租金收入總額	(114,111)	(105,131)
減：支出	<u>6,477</u>	<u>4,755</u>
租金收入淨額	<u>(107,634)</u>	<u>(100,376)</u>
外匯兌換差異淨額	<u>24</u>	<u>(13)</u>

* 於二零零八年十二月三十一日，並無沒收供款可供本集團用以抵銷日後之退休金計劃供款(二零零七年：無)。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

8 董事酬金

根據《上市規則》及《香港公司條例》第161條披露本年度董事酬金之詳情如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
袍金	1,300	1,200
其他酬金：		
底薪、房屋津貼、其他津貼及實物利益	2,830	2,450
特別花紅	11,200	11,100
退休金計劃供款	134	116
	<u>15,464</u>	<u>14,866</u>

本年度並無任何有關董事放棄或同意放棄收取任何酬金之安排。

(甲) 獨立非執行董事

本年度向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
陸宇經先生	300	—
吳國富先生	200	200
梁宇銘先生	100	—
黃偉光先生	—	400
王溢輝先生	—	200
	<u>600</u>	<u>800</u>

本年度並無應向獨立非執行董事支付之其他酬金(二零零七年：無)。

8 董事酬金 (續)

(乙) 執行董事及非執行董事

	底薪、 房屋津貼、 其他津貼及			退休金	酬金總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	實物利益 港幣千元	特別花紅 港幣千元	計劃供款 港幣千元	
本集團					
二零零八年					
執行董事：					
張松橋先生	—	—	7,000	1	7,001
黃志強先生	—	2,830	2,600	131	5,561
袁永誠先生	—	—	1,200	1	1,201
董慧蘭女士	—	—	400	1	401
	—	2,830	11,200	134	14,164
非執行董事：					
李嘉士先生	500	—	—	—	500
王溢輝先生	200	—	—	—	200
	700	2,830	11,200	134	14,864
二零零七年					
執行董事：					
張松橋先生	—	—	7,000	1	7,001
黃志強先生	—	2,450	2,500	113	5,063
袁永誠先生	—	—	1,200	1	1,201
董慧蘭女士	—	—	400	1	401
	—	2,450	11,100	116	13,666
非執行董事：					
李嘉士先生	400	—	—	—	400
	400	2,450	11,100	116	14,066

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

9 五名最高薪酬僱員

本年度五名最高薪酬之僱員中，三名(二零零七年：三名)為董事，而其酬金詳情已載於上文附註8內。其餘兩名(二零零七年：兩名)非董事之最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
底薪、房屋津貼、其他津貼及實物利益	1,789	1,630
特別花紅	450	450
退休金計劃供款	83	75
	<u>2,322</u>	<u>2,155</u>

所收取之酬金介乎下列款額之非董事最高薪酬僱員之人數如下：

	僱員人數	
	二零零八年	二零零七年
港幣500,001元至港幣1,000,000元	1	1
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

10 稅項

香港利得稅乃於年內在香港產生之估計應課稅溢利按16.5%（二零零七年：17.5%）之稅率計算。自二零零八／二零零九課稅年度起，香港利得稅稅率下調，因此適用於截至二零零八年十二月三十一日止全年度在香港產生之應課稅溢利。

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
即期－香港	4,885	2,967
往年度超額撥備	(312)	(24)
	<u>4,573</u>	<u>2,943</u>
遞延(附註24)	5,022	36,973
	<u>9,595</u>	<u>39,916</u>

適用於本公司及其大部份附屬公司所駐國家採用之法定稅率計算除稅前溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之調節如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前溢利	<u>180,136</u>	<u>368,479</u>
按法定稅率16.5%計算之稅項(二零零七年: 17.5%)	29,722	64,484
往年度稅項超額撥備	(312)	(24)
未確認暫時性差異	(102)	(77)
稅率下調對年初遞延稅項負債之影響	(8,506)	—
應佔一聯營公司溢利及虧損	(9,708)	(19,205)
毋須繳稅之收入	(1,103)	(5,098)
不可扣稅之支出	221	286
使用前期稅項虧損	(647)	(501)
未確認之稅項虧損	35	52
其他	(5)	(1)
	<u>9,595</u>	<u>39,916</u>
按本集團之實際稅率計算之稅項	<u>9,595</u>	<u>39,916</u>

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

11 本公司股權持有人應佔年度溢利

截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔綜合溢利已包括本公司財務報告中之溢利為港幣118,000元(二零零七年：港幣146,000元)(附註26)。

12 擬派末期股息

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
每股普通股擬派末期股息一港幣2.0仙(二零零七年：港幣3.0仙)	<u>15,991</u>	<u>23,987</u>

本年度擬派之末期股息須有待本公司股東在即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

13 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按年內之本公司普通股權持有人應佔之溢利及按年內已發行普通股之加權平均數目計算。

由於在截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度並無攤薄事項，故此沒有披露該等年度之每股攤薄盈利金額。

每股基本盈利乃按下述方式計算：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<u>盈利</u>		
本公司普通股權持有人應佔年內之溢利	<u>170,781</u>	<u>328,563</u>
		股份數目
		二零零八年 二零零七年
<u>股份</u>		
用以計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	<u>799,557,415</u>	<u>799,557,415</u>

14 物業、機器及設備

本集團

	租賃物業 裝修 港幣千元	寫字樓 設備、傢俬 及裝置 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	汽車 港幣千元	電腦設備 港幣千元	總額 港幣千元
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	753	419	461	1,333	247	3,213
累積折舊	(745)	(234)	(454)	(555)	(182)	(2,170)
賬面淨值	8	185	7	778	65	1,043
於二零零八年一月一日，						
已扣除累積折舊	8	185	7	778	65	1,043
添置	—	25	—	—	—	25
撤銷	—	—	—	—	(6)	(6)
年內折舊撥備	(2)	(64)	(2)	(267)	(50)	(385)
折舊撥回	—	—	—	—	5	5
於二零零八年十二月三十一日，						
已扣除累積折舊	6	146	5	511	14	682
於二零零八年十二月三十一日：						
成本	753	444	461	1,333	241	3,232
累積折舊	(747)	(298)	(456)	(822)	(227)	(2,550)
賬面淨值	6	146	5	511	14	682

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

14 物業、機器及設備 (續)

本集團

	租賃物業 裝修 港幣千元	寫字樓 設備、傢俬 及裝置 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	汽車 港幣千元	電腦設備 港幣千元	總額 港幣千元
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	753	365	461	1,333	306	3,218
累積折舊	(620)	(173)	(452)	(289)	(194)	(1,728)
賬面淨值	<u>133</u>	<u>192</u>	<u>9</u>	<u>1,044</u>	<u>112</u>	<u>1,490</u>
於二零零七年一月一日，						
已扣除累積折舊	133	192	9	1,044	112	1,490
添置	—	54	—	—	14	68
撤銷	—	—	—	—	(73)	(73)
年內折舊撥備	(125)	(61)	(2)	(266)	(61)	(515)
折舊撥回	—	—	—	—	73	73
於二零零七年十二月三十一日，						
已扣除累積折舊	<u>8</u>	<u>185</u>	<u>7</u>	<u>778</u>	<u>65</u>	<u>1,043</u>
於二零零七年十二月三十一日：						
成本	753	419	461	1,333	247	3,213
累積折舊	(745)	(234)	(454)	(555)	(182)	(2,170)
賬面淨值	<u>8</u>	<u>185</u>	<u>7</u>	<u>778</u>	<u>65</u>	<u>1,043</u>

15 投資物業

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一月一日之賬面值	2,315,900	2,125,050
添置	8,309	2,958
公平價值調整	50,021	187,892
	<u>2,374,230</u>	<u>2,315,900</u>
十二月三十一日之賬面值	<u>2,374,230</u>	<u>2,315,900</u>

上文所載之本集團投資物業乃按下列租約年期持有：

	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	總額 港幣千元
長期租約	1,223,900	—	1,223,900
中期租約	1,143,730	6,600	1,150,330
	<u>2,367,630</u>	<u>6,600</u>	<u>2,374,230</u>

上述投資物業由獨立專業合資格之估值師Savills Valuation and Professional Services Limited以二零零八年十二月三十一日之公開市值按現有使用基準作出重估。

本集團若干投資物業已抵押予銀行作為對本集團提供銀行授信額之抵押(附註23)。

本集團投資物業之進一步詳情載於第89頁。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

16 附屬公司權益

	本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市股份·按成本	1,465,569	1,465,569
借予附屬公司之貸款	1,240,336	1,264,253
	<u>2,705,905</u>	<u>2,729,822</u>
耗蝕	(912,599)	(912,599)
	<u>1,793,306</u>	<u>1,817,223</u>

借予附屬公司之貸款為無抵押、免息及並無固定還款期。本公司董事認為該等貸款乃借予附屬公司之準股權形式貸款。

本公司主要附屬公司之詳情載於附註35內。

17 聯營公司權益

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
所佔資產淨值	1,060,645	1,146,281
收購時產生之商譽(附註18)	266,924	266,924
	<u>1,327,569</u>	<u>1,413,205</u>
上市股本證券之市值	993,628	1,266,093

17 聯營公司權益 (續)

聯營公司之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊成立及 營業地點	本集團應佔所有權百分比	
			二零零八年	二零零七年
港通控股有限公司	每股面值港幣1元 之普通股	香港	43.92%	41.94%

上述聯營公司並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所的全球網絡的其他會員所審核。

港通控股有限公司(「港通」)為在香港註冊成立及上市之投資控股公司，其附屬公司在香港從事經營駕駛訓練中心及經營與管理隧道業務。該聯營公司乃採用股本權益法在本財務報告中入賬。

聯營公司港通之綜合經營業績及綜合財政狀況概要載於下文：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本年度經營業績：		
營業額	244,401	290,846
港通股東應佔溢利	140,266	261,660
於十二月三十一日之財政狀況：		
非流動資產	2,106,517	1,590,861
流動資產	533,078	1,419,031
流動負債	(135,126)	(184,392)
非流動負債	(560)	(1,500)
少數股東權益	(68,285)	(68,974)
資產淨值	2,435,624	2,755,026

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

18 商譽

本集團

港幣千元

於二零零七年一月一日、二零零七年十二月三十一日及
二零零八年十二月三十一日之成本及賬面值

266,924

商譽之耗蝕測試

於年內並無商譽耗蝕(二零零七年：無)。關於因收購聯營公司產生之商譽之賬面值耗蝕測試最少每年進行一次，方法為將根據使用價值計算方法釐定之聯營公司一個主要現金產生單位之可收回金額加以比較。使用根據該現金產生單位在一固定投資期間預測之現金流量之計算方法而作出現金流量估計。應用於現金流量預測之貼現率約為6%(二零零七年：6%)。貼現率是與本集團之集資成本一致，或為具穩定回報投資之合理投資回報率。

19 其他投資

本集團

二零零八年	二零零七年
港幣千元	港幣千元

非上市投資

<u>793</u>	<u>800</u>
------------	------------

20 持作出售物業

本集團

二零零八年	二零零七年
港幣千元	港幣千元

香港，按成本

<u>1,136</u>	<u>1,136</u>
--------------	--------------

21 應收貿易賬項

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收貿易賬項	1,776	18,529
耗蝕	—	—
	<u>1,776</u>	<u>18,529</u>

應收貿易賬項主要包括應收取之租金及物業管理與有關服務費用，一般分別於每月第一日到期收取及於十四日期間內收取；於二零零七年底之應收貿易賬項並包括出售物業之應收取款項，而該款項乃按相關買賣合約所訂之細則繳付。本集團力求嚴格監控其應收款項之欠款，而逾期之欠款結餘由高級管理層定期檢討。鑒於上述及本集團之應收貿易賬項與眾多不同類別客戶有關，故並無重大之集中信貸風險。

於結算日，根據發票日期及已扣除準備計算之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0—30日	365	2,721
31—60日	1,389	544
60日以上	22	15,264
	<u>1,776</u>	<u>18,529</u>

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

21 應收貿易賬項 (續)

應收貿易賬項耗蝕準備之變動如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日	—	19,386
撇銷為無法收回之金額	—	(286)
耗蝕虧損撥回 (附註5)	—	(15,100)
出售附屬公司	—	(4,000)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	—	—

不被視為耗蝕之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
概無過期或耗蝕	83	2,521
過期少於一個月	557	200
過期一至兩個月	1,135	544
過期兩個月以上	1	15,264
	<hr/>	<hr/>
	1,776	18,529

概無過期或耗蝕之應收賬項與眾多不同類別客戶有關，彼等近期並無不良記錄。

過期但未耗蝕之應收賬項與多名獨立客戶有關。根據對該等應收賬項與有關客戶情況之檢討，本公司董事相信毋須就此等結欠款項作出耗蝕準備，因為信貸質素並無重大變動，而有關結欠款項仍被視為可全數收回。

22 應付貿易賬項

於結算日，應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0-30日	2,193	1,367
31-60日	970	31
	<u>3,163</u>	<u>1,398</u>

應付貿易賬項一般在三十日期間內為免息。

23 銀行貸款－有抵押

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行貸款須按以下年期償還：		
一年內	197,200	253,100
第二年內	126,700	57,200
第三年至第五年內	180,000	306,700
	<u>503,900</u>	<u>617,000</u>
列為流動負債之款額	<u>(197,200)</u>	<u>(253,100)</u>
列為非流動負債之款額	<u>306,700</u>	<u>363,900</u>

銀行貸款為利率浮動之貸款，利率乃根據香港銀行同業拆息率加預定息差某一百分率計算。二零零八年及二零零七年之實際利率分別為3.19%及5.38%。

銀行貸款以港元計算並由下列各項作抵押：

(甲) 以總賬面值港幣2,363,000,000元(二零零七年：港幣2,305,000,000元)之若干投資物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。此外，本公司已將若干附屬公司之全部已發行股份抵押，並將其借予附屬公司之貸款之還款優先次序給予上述銀行貸款之借款人；及

(乙) 本公司發出之公司擔保。

本集團借貸之賬面值與其公平價值相若。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

24 遞延稅項

年內遞延稅項負債變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	備抵 折舊超逾 有關折舊 港幣千元	重估 投資物業 港幣千元	可用以 抵銷日後 應課稅 溢利之虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零七年一月一日	47,496	65,936	(1,549)	111,883
年內自收益表中扣除 之遞延稅項(附註10)	4,167	32,381	425	36,973
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	51,663	98,317	(1,124)	148,856
年內自收益表中扣除 之遞延稅項(附註10)	1,309	2,589	1,124	5,022
於二零零八年十二月三十一日	52,972	100,906	—	153,878

本集團有港幣23,681,000元(二零零七年：港幣24,302,000元)在香港產生之稅項虧損可完全用以抵銷產生虧損之公司日後之應課稅溢利。由於該等虧損乃在已虧蝕一段時間之附屬公司中產生，而被認為不大可能以應課稅溢利抵銷可予使用之稅項虧損，故此並無確認為遞延稅項資產。

25 股本

股份

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
法定股本：		
1,500,000,000股普通股，每股面值港幣0.1元	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
799,557,415股(二零零七年：799,557,415股) 普通股，每股面值港幣0.1元	<u>79,956</u>	<u>79,956</u>

認股期權

本公司在二零零五年四月二十九日舉行之股東特別大會上採納一項認股期權計劃(「該計劃」)。本集團之僱員(包括董事)為該計劃下之合資格參與者。根據該計劃可供發行之股份共79,955,741股，佔本公司已發行股份10%。在任何十二個月期間內，根據認股期權而向該計劃之每名合資格參與者所發行之最高股份數目以本公司於任何時間已發行股份之1%為限。在期權下之股份必須在授出該期權日期起計十年內認購。該計劃直至二零一五年四月二十八日止仍屬有效。本年度及以往年度並無根據該計劃授出任何認股期權，而於二零零八年及二零零七年十二月三十一日亦無期權尚未行使。

26 儲備金

本集團

本集團於本年度及以往年度之儲備金數額及有關變動乃在財務報告第32頁及第33頁之綜合權益變動表內呈列。

本集團之繳入盈餘原本指在本公司股份上市前根據本集團重組所收購附屬公司股份之面值與本公司所發行以作交換之股份之面值間之差額。

本公司

	附註	股份 溢價賬 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零七年一月一日		95,738	1,317,168	1,350	322,520	1,736,776
本年度溢利		—	—	—	146	146
擬派二零零七年度末期股息	12	—	—	—	(23,987)	(23,987)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日		95,738	1,317,168	1,350	298,679	1,712,935
本年度溢利		—	—	—	118	118
擬派二零零八年度末期股息	12	—	—	—	(15,991)	(15,991)
於二零零八年十二月三十一日		<u>95,738</u>	<u>1,317,168</u>	<u>1,350</u>	<u>282,806</u>	<u>1,697,062</u>

本公司之繳入盈餘原本指為籌備本公司股份上市在重組時購入之附屬公司股份公平價值超逾本公司為收購該等公司而發行之股份面值之款項。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，在若干情況下，繳入盈餘可分派予股東。

27 出售附屬公司

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已出售負債淨值：		
其他應付款項及應計費用	—	(1,539)
出售附屬公司之盈利(附註5)	—	6,039
	<u>—</u>	<u>4,500</u>
支付方式：		
現金	—	4,500
	<u>—</u>	<u>4,500</u>

出售附屬公司之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
現金代價	—	4,500
已出售現金及銀行結存	—	—
出售附屬公司之現金及 等同現金項目流入淨額	<u>—</u>	<u>4,500</u>

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

28 綜合現金流動表附註

除稅前溢利調節至營運業務產生之現金淨額如下：

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前溢利		180,136	368,479
調整：			
佔一聯營公司業績		(58,837)	(109,742)
利息收入	5	(517)	(1,392)
投資物業公平價值之變動		(50,021)	(187,892)
折舊	7	385	515
超逾增持一聯營公司權益成本之差額		(6,174)	—
銀行貸款及透支之利息	6	17,832	34,237
出售附屬公司之盈利	5	—	(6,039)
		<u>82,804</u>	<u>98,166</u>
應收貿易賬項、其他應收款項、 按金及預付款項之減少／(增加)		15,148	(10,944)
應付貿易賬項、其他應付款項及應計費用之增加		8,170	806
持作出售物業之減少		—	568
		<u>106,122</u>	<u>88,596</u>

29 經營租賃安排

(甲) 出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，磋商之租期一般介乎於兩至五年。租賃之條款一般亦要求租戶支付保證按金及會根據當時之市況定期作出租金調整。

於結算日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃而於未來收取之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	105,290	97,251
第二年至第五年內	79,810	72,102
	<u>185,100</u>	<u>169,353</u>

(乙) 承租人

本集團根據經營租賃安排租用其寫字樓物業。就寫字樓物業磋商之租賃期為兩年。

於結算日，本集團根據不可撤銷之經營租賃而於未來支付之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	1,667	581
第二年至第五年內	972	—
	<u>2,639</u>	<u>581</u>

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

30 承擔

除上文附註29(乙)詳述之經營租賃承擔外，本集團之投資物業資本承擔額如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
未撥備但已訂約之項目	967	2,057
未訂約但已批准之項目	20,635	23,761
	<u>21,602</u>	<u>25,818</u>

31 或然負債

於結算日，未在財務報告中撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
就給予附屬公司之授信額 向銀行提供之擔保	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,164,476</u>	<u>1,217,509</u>

本公司為其附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣1,164,476,000元(二零零七年：港幣1,217,509,000元)之擔保，其中港幣503,900,000元之授信額已於二零零八年十二月三十一日被提用(二零零七年：港幣617,000,000元)。

32 有關連人士交易

(甲) 重大有關連人士交易乃在本集團之日常業務過程中進行，詳情如下：

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
向有關連公司支付租金	(i)	581	996
向一名股東支付行政人員費用	(ii)	1,120	910

附註：

(i) 本公司一附屬公司－Y. T. Group Management Limited(「YTGML」)與渝港國際有限公司(「渝港」，為本公司之主要股東)之控權股東中渝實業有限公司訂立分租協議，將寫字樓租用。租金乃按本集團所佔用之樓面面積及市值租金釐定。目前之分租協議由二零零五年八月一日起生效，及將於二零零八年七月三十一日屆滿。

(ii) YTGML與渝港訂立協議，分擔共用行政人員之費用，每月費用按員工當時之實際支出調整。

(乙) 本集團之主要管理人員報酬：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
短期僱員福利	15,409	14,832
離職後福利	183	161
向主要管理人員支付之報酬總額	15,592	14,993

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報告附註8內。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

33 金融工具類別

於結算日各類金融工具之賬面值如下：

本集團

金融資產

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
現金及銀行結存	45,108	61,247
可供出售金融資產：		
其他投資	793	800
貸款及應收款項：		
應收貿易賬項	1,776	18,529
其他應收款項及按金	659	285
	<u>2,435</u>	<u>18,814</u>
	<u>48,336</u>	<u>80,861</u>

金融負債

按攤銷成本計算之金融負債：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應付貿易賬項	3,163	1,398
其他應付款項及應計費用	94,614	48,120
銀行貸款－有抵押	503,900	617,000
	<u>601,677</u>	<u>666,518</u>

34 金融風險管理目標及政策

本集團之重要金融工具主要包括銀行貸款、現金及短期存款。該等金融工具之主要目的乃為本集團之業務運作提供資金。本集團具有多項其他金融資產及負債，如應收貿易賬項及應付貿易賬項，乃直接因其業務產生。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。下文概述該等風險在本集團之金融風險管理政策及應用下受到限制。

利率風險

本集團所承受之市場利率變動風險主要與本集團之浮動利率銀行貸款有關。本集團不斷監察利率之變動及評估其債務所承受之風險及可用對沖之成本。

下表顯示在一切其他變數維持不變時，本集團除稅前溢利(透過對浮動利率借貸之影響)對利率在合理可能變動下之敏感度。

本集團

	基點 增加/ (減少)	除稅前溢利 增加/ (減少) 港幣千元
二零零八年		
港元	25	(1,341)
港元	(25)	1,341
二零零七年		
港元	100	(6,170)
港元	(100)	6,170

34 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

本集團之信貸風險主要關於應收貿易賬項及其他應收款項。管理層已制定信貸政策，並不斷監察所承受之信貸風險。

至於應收貿易賬項及其他應收款項，本集團會對所有要求一定數額信貸之客戶作出信貸評估。應收貿易賬項主要與租金有關，並一般於每月第一日到期支付，而本集團向其租戶收取租金按金。

最高之信貸風險為資產負債表內每項金融資產之賬面值。除附註31所披露本公司提供之財務擔保外，本集團並無提供任何其他擔保致使本集團須承受信貸風險。

流動資金風險

本集團之目標為透過使用本集團之可用現金及其備用銀行授信額，以維持資金持續性與靈活性間之平衡。

根據已訂約未貼現付款，本集團於結算日之金融負債之到期詳情如下：

本集團

	二零零八年			總額 港幣千元
	即期 港幣千元	十二個月內 港幣千元	一年以上 至五年內 港幣千元	
銀行貸款－有抵押	—	203,083	310,386	513,469
應付貿易賬項	—	3,163	—	3,163
其他應付款項及應計費用	2,709	91,905	—	94,614
	<u>2,709</u>	<u>298,151</u>	<u>310,386</u>	<u>611,246</u>

34 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本集團

	二零零七年			總額 港幣千元
	即期 港幣千元	十二個月內 港幣千元	一年以上 至五年內 港幣千元	
銀行貸款－有抵押	—	274,330	389,088	663,418
應付貿易賬項	—	1,398	—	1,398
其他應付款項及應計費用	979	47,141	—	48,120
	<u>979</u>	<u>322,869</u>	<u>389,088</u>	<u>712,936</u>

資本管理

本集團資本管理之主要目標為保障本集團能持續經營之能力，並維持穩健資本比率，以支持業務發展及使股東價值達至最高。

本集團因應經濟情況及相關資產之風險特質管理其資本結構及作出調整。本集團或會調整派發予股東之股息、動用本集團之備用銀行授信額、出售資產以減低負債或發行新股份，以維持或調整資本結構。於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度並無對目標、政策或程序作出更改。

本集團採用資本與負債比率(即銀行借貸淨額與股東資金之比例)監察資本。本集團積極檢討資本與負債比率及資本結構，在考慮預測現金流量及溢利能力，預測資本性開支及預測業務及投資機會後，確保達至最理想資本結構。於二零零八年十二月三十一日，本集團之資本與負債比率為15.4% (二零零七年：18.6%)。

35 主要附屬公司

於結算日，主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	已發行及 繳足股本面值	本公司 應佔權益百分比		主要業務及 營業地點
			二零零八年	二零零七年	
Best View Investments Hong Kong Company Limited (前稱 Best View Limited)	英屬處女群島	1股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業控股
溢群有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業投資
E-Tech Services Limited	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港提供 物業技術 顧問服務
興新投資有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業投資
Honway Holdings Limited	英屬處女群島	1股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 投資控股
Mainland Sun Ltd.	英屬處女群島	1股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在中國內地 從事物業 投資
志高投資有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業投資
渝太(中國)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在中國內地 從事投資 控股

35 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊成立地點	已發行及 繳足股本面值	本公司 應佔權益百分比		主要業務及 營業地點
			二零零八年	二零零七年	
渝太財務有限公司	香港	6,000股每股面值 港幣500元之普通股	100%	100%	在香港提供 融資服務
Y. T. Group Management Limited	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港提供 業務管理 服務
Y. T. Investment Holdings Limited	英屬處女群島	50,100股每股面值 美金1元之普通股	100%	100%	在亞洲從事 投資控股
Y. T. Investment Management Limited	英屬處女群島	1股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在中國內地 從事證券 投資
Y. T. Properties International Limited	英屬處女群島	201股每股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 投資控股
渝太物業管理有限公司	香港	100股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業管理

上表所列為各董事認為對本集團之年度業績有重大影響，或構成本集團大部份資產淨值之附屬公司。各董事認為如列出其他附屬公司之詳情會導致篇幅過長。除Y. T. Investment Holdings Limited外，上述所有公司均為本公司之間接附屬公司。

36 財務報告批准

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。

主要物業

二零零八年十二月三十一日

在香港之投資物業

位置	用途	租約 屆滿期	概約 地盤面積 平方呎	概約 建築面積 平方呎	本集團 之權益 %
尖沙咀彌敦道23及25號 彩星中心	商業	二零三九年	8,724	113,500	100
中環德己立街1-13號 世紀廣場	商業	二八四二年	6,310	94,700	100

在香港持作出售之已落成物業

位置	用途	租約 屆滿期	概約 建築面積 平方呎	本集團 之權益 %
跑馬地 山村道17號 慧莉苑	車位	二零四七年	不適用 (持有4個車位)	100

在中國內地之投資物業

位置	用途	租約 屆滿期	概約 建築面積 平方呎	本集團 之權益 %
深圳羅湖區 深南東路333號 地王商業中心 信興廣場 若干單位	住宅	二零四五年	4,480	100

五年財務摘要

以下為本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之概要，乃摘錄自己刊發之經審核財務報告，並作出適當之重報。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零四年 港幣千元 (重報)	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產與負債					
物業、機器及設備	983	1,870	1,490	1,043	682
投資物業	1,747,770	1,927,840	2,125,050	2,315,900	2,374,230
一聯營公司權益	812,554	860,382	1,290,349	1,413,205	1,327,569
其他投資	1,468	1,235	879	800	793
遞延稅項資產	23,706	415	—	—	—
流動資產	69,212	218,247	60,433	88,116	56,828
流動負債	(252,837)	(229,008)	(315,167)	(318,886)	(313,832)
流動負債淨值	(183,625)	(10,761)	(254,734)	(230,770)	(257,004)
非流動負債	(462,876)	(444,622)	(528,883)	(512,756)	(460,578)
資產淨值	1,939,980	2,336,359	2,634,151	2,987,422	2,985,692
股本權益					
本公司股權持有人					
應佔股本權益					
已發行股本	79,716	79,956	79,956	79,956	79,956
儲備金	1,844,273	2,236,414	2,530,208	2,883,479	2,889,979
擬派末期股息	15,991	19,989	23,987	23,987	15,991
	1,939,980	2,336,359	2,634,151	2,987,422	2,985,926
少數股東權益	—	—	—	—	(234)
股本權益總值	1,939,980	2,336,359	2,634,151	2,987,422	2,985,692
業績					
收入	89,843	93,942	99,473	116,520	124,344
除稅前溢利	117,122	290,243	327,267	368,479	180,136
稅項	(22,721)	(39,555)	(39,179)	(39,916)	(9,595)
本年度溢利	94,401	250,688	288,088	328,563	170,541
應佔：					
本公司股權持有人	94,401	250,688	288,088	328,563	170,781
少數股東權益	—	—	—	—	(240)
	94,401	250,688	288,088	328,563	170,541