

新資本

國際投資有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1062)

New Capital

目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論與分析	5
董事個人履歷	8
企業管治報告	11
董事會報告	16
獨立核數師報告	24
綜合損益表	26
綜合資產負債表	27
綜合權益變動表	28
綜合現金流量表	29
綜合財務報表附註	30
集團五年財務概要	60

公司資料

董事

執行董事

劉曉光先生 (主席)
胡亦穠先生 (行政總裁)

(又名胡旭成)

(於二零零七年十二月十三日起

亦獲委任為程炳仁先生之替任董事)

程炳仁先生
劉學民先生
石 濤先生
林思雨先生
熊 威先生

獨立非執行董事

杜振基先生
鄭俊偉博士
馮子華先生

合資格會計師

朱劍華先生

公司秘書

鄭詠詩小姐

審核委員會成員

杜振基先生
鄭俊偉博士
馮子華先生

薪酬委員會成員

劉曉光先生
杜振基先生
鄭俊偉博士
馮子華先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點

香港
中環
交易廣場二期
3306室

股份過戶登記總處

Bank of Butterfield International (Cayman) Ltd.
Butterfield House
68 Fort Street
P.O. Box 705
Grand Cayman KY1-1107
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

香港東亞銀行有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

歐華律師事務所

投資管理人

KBR Management Limited
香港
中環
交易廣場二期
3306室

項目經理

ZY International Project Management (China) Limited
P.O. Box 957
Offshore Incorporations Centre
Tortola, British Virgin Islands

託管人

Orangefield Management (Hong Kong) Limited
香港
中環
德輔道中68號
萬宜大廈10樓
1001-1002室

股份代號

香港聯合交易所有限公司：1062

網址

www.newcapital.com.hk
www.irasia.com/listco/hk/newcapital

主席 報告書

截至二零零八年十二月三十一日止年度，新資本國際投資有限公司（「新資本」或「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）之經審核虧損合共港幣33,956,826元。本公司於二零零八年十二月三十一日之綜合每股資產淨值為港幣0.274元。本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核溢利及於二零零七年十二月三十一日之綜合每股資產淨值分別為港幣35,414,291元及港幣0.343元。

年度摘要

自美國次貸危機爆發以來，全球市況不斷惡化，形成嚴重之信用下滑，令二零零八年全球經濟一蹶不振。世界任何地區均未能逃脫此次金融海嘯，但各市場遭受影響之程度有所不同。某些地區之市場仍維持相對良好之市況，而其他市場則面臨嚴峻挑戰。

世界各大經濟體之國內生產總值報告全部呈現下降，並且大多數國家報告之工業產值及出口額亦出現跌幅。亞洲所有大型出口商均錄得暴跌之出口額。

中國之國內生產總值增長急劇減速，二零零八年第四季度僅為6.8%，而二零零八年第三季度則為9.0%。就二零零八年整體而言，中國之國內生產總值平均增長9.0%，達致30萬億元，為七年來最低。固定資產投資增加26.1%至148,200億元，而房地產投資飆升23%至35,200億元。

鑑於各大工業國進一步陷入衰退，二零零九年之出口前景並不樂觀，中國之經濟增長大多將須依賴國內需求所推動。就此，中國政府已積極加以應對，推出人民幣4萬億元之刺激計劃及其他措施，以重振經濟活動及物業交易。此舉意味著透過迅速擴大政府基建開支、活躍房屋投資政策、鼓勵國內消費以及為支柱產業提供財務支持等途徑支援經濟發展，藉以緩和當前經濟下滑的不利影響。

業務回顧

新資本乃一家投資公司，本公司股份根據上市規則第21章於香港聯合交易所有限公司主板上市。本集團之主要業務為主要透過全球各地之貨幣市場證券及上市或非上市機構之股票及債務相關證券之投資，以達致旗下資產中線及長線之資本增值。於二零零八年，本公司主要業務之性質並無改變。

主席報告書

於二零零六年及二零零七年，本集團因投資 China Property Development (Holdings) Limited (「CPDH」)錄得溢利。CPDH於二零零七年十二月完成出售北京麗都水岸項目，於二零零八年分派股息予股東，當中包括於前一年度已宣佈派發之股息。有關股息收入將有助改善本公司之資本狀況，以實施其戰略計劃。二零零八年，全球經濟疲軟，香港股市亦隨之銳挫。本集團主要因投資香港股市證券而錄得虧損。

展望

鑑於全球經濟面臨嚴峻挑戰，二零零九年對中國及香港而言將是困難重重的一年。隨著中國政府放寬財政及貨幣政策以支持經濟發展，已有跡象顯示營商狀況或已暫時穩定且投資者信心日趨恢復。由於出口需求萎縮，國內消費將成為帶動中國經濟增長之主要動力。中國將是未來最有可能維持其穩定經濟表現之地區。本公司董事會將致力解決二零零九年之各項挑戰，並有信心把握湧現之一切商機。



管理層討論 與分析

業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度，新資本國際投資有限公司（「新資本」或「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）之經審核虧損合共港幣33,956,826元。本公司於二零零八年十二月三十一日之綜合每股資產淨值為港幣0.274元。本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核溢利及於二零零七年十二月三十一日之綜合每股資產淨值分別為港幣35,414,291元及港幣0.343元。

流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團的流動資金狀況良好，現金及銀行結餘為港幣72,471,934元（二零零七年十二月三十一日：港幣32,298,094元）。由於全部保留現金以港元短期定期存款存放於香港主要銀行，本集團面對外匯波動風險輕微。董事會認為本集團有充足財務資源應付目前的投資及營運資金需要。

於二零零八年十二月三十一日，本集團資產淨值為港幣186,750,110元（二零零七年十二月三十一日：港幣233,845,735元）且並無借款或長期負債，對本集團執行投資策略及尋求投資機會有利。

資本架構

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之資本架構並無改變。

資產抵押及或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團概無抵押資產或任何重大或然負債（二零零七年十二月三十一日：無）。

投資組合回顧

北京遠東儀錶有限公司（「北京遠東」）

北京遠東為中國之領先工業精準儀器製造商，為本集團與北京京儀集團有限責任公司於一九九四年成立之合營公司。北京遠東之主要業務為製造儀錶及精準量度儀器。

近年來，北京遠東已開拓自動化產品及工業合成監控系統，並與其他公司及房地產發展商攜手進軍智能樓宇監控系統及建築行業技術。於二零零八年，北京遠東收購華文自動化系統工程有限公司並開拓

管理層討論與分析

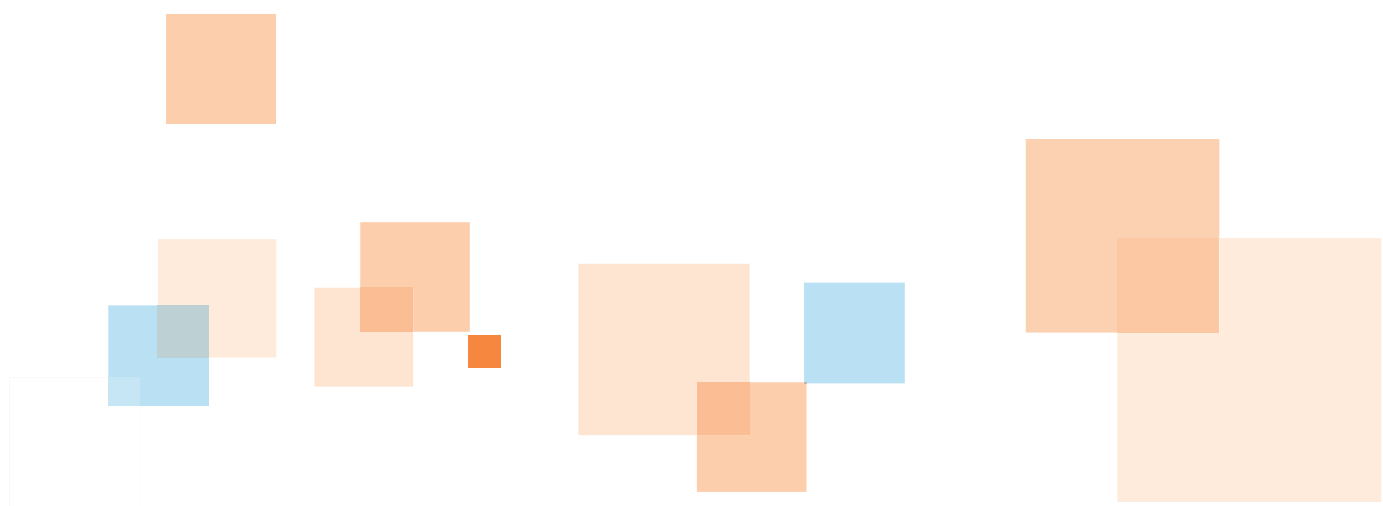
流程監控系統，藉此補充北京遠東之產品範圍及整合其生產。

北京遠東儀錶有限公司是新資本的一個長期投資項目，於二零零八年業績中繼續為新資本帶來可觀的收益。根據二零零八年十二月三十一日之未經審核管理賬目，北京遠東之收入為人民幣4億4,857萬元，增幅達33%，其調整前溢利為人民幣1,113萬元，增幅達20%。

(人民幣百萬元)	二零零八年	二零零七年	二零零六年
收入	448.57	336.94	264.88
稅前淨溢利	13.21	10.16	12.97
稅後淨溢利	11.13	9.27	12.97

武漢興城大廈零售樓層

武漢市乃湖北省省會，中國的歷史文化名城，長江中游的都會中心，國家工業基地的樞紐，中國中部的金融、商業、物流、資訊、科學及教育中心，以「東方芝加哥」馳名遐邇。

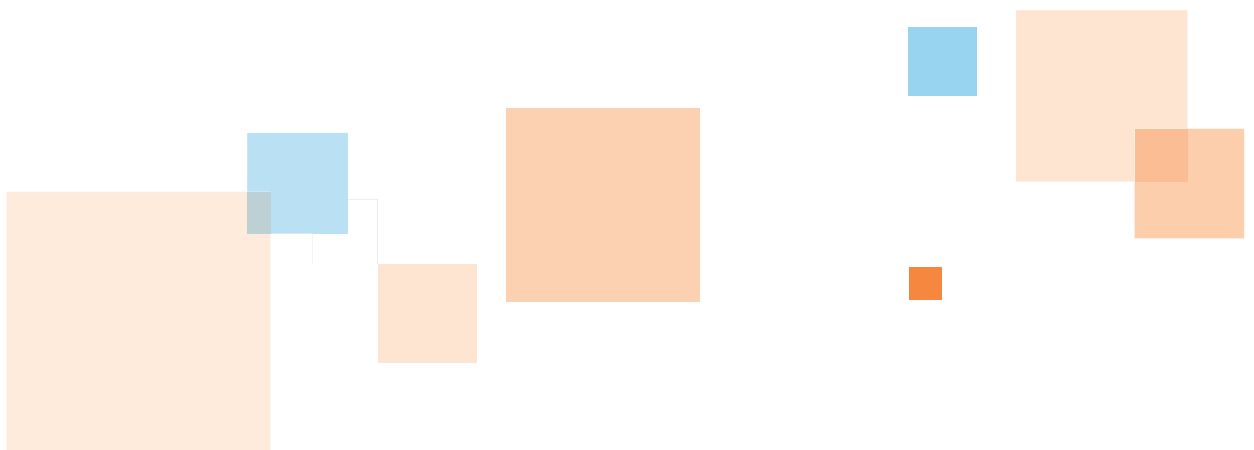


管理層討論與分析

武漢興城大廈乃一幢位於武漢江漢區市中心之商用大樓。東面毗鄰武漢電訊局大廈、西面靠近南方航空大廈、漢口火車站與五星級東方酒店以北70米。該大樓附近有購物商場、豪華公寓大樓及商業大廈。

本集團於二零零七年六月收購港盈實業有限公司實益權益。該公司在香港註冊成立，持有武漢興城大廈2個零售樓層4,424平方米的業權並已全部出租予中信實業銀行武漢分行及北京伊力諾依家品店（一家全國性高端家庭用品及傢俬店）。該大廈的上層有12層辦公室，提供超過200個辦公室單位，可為零售業務帶來大量顧客。

是項收購將於其後三年為本集團帶來年利率8%之保證租金收入及潛在資本增值。本集團將會於市場上尋求機會實現投資溢利。



董事個人履歷

執行董事

劉曉光先生 (主席)

54歲，於二零零四年四月獲委任為本公司執行董事。劉先生於一九八二年取得北京商學院經濟學學士學位。彼亦為聯交所上市之H股公司首創置業股份有限公司(「北京首創」)之董事長，該公司為北京物業發展商，主力從事優質高檔辦公室樓宇及商業物業，以及中高檔住宅物業之發展。劉先生亦為北京首創股份有限公司董事長，該公司為上海證券交易所之A股上市公司，並為中國水務、基建投資公司。劉先生歷任北京市政府計劃委員會副主任、首都規劃建設委員會副秘書長、北京商學院客座教授。劉先生具有廣泛管理及監察大型投資項目，包括在金融、證券、期貨、外匯、房地產、商業、對外貿易、旅遊、顧問，以及政府投資基金等多個界別及行業之經驗。劉先生曾廣泛參與北京市外資項目審批及監察外資研究籌備工作與可行性研究工作。劉先生現任北京市人民政府轄下一家大型企業集團—北京首都創業集團有限公司董事長。

胡亦穠先生 (行政總裁)

(又名胡旭成)

(於二零零七年十二月十三日起亦獲委任為程炳仁先生之替任董事)

47歲，於二零零三年八月獲委任為本公司執行董事。胡先生於一九八三年在北京經濟學院畢業，獲經濟學學士學位。在過去十一年，胡先生曾在北京國際貿易學會及北京國際貿易研究所任職，期間負責之工作包括進行金融、經濟研究及向北京市政府提供關於跨省份投資及國外投資之專業意見；參與批授給北京市政府旗下企業出口權之決策過程；評估投資建議以及監督在京中外投資。

程炳仁先生

58歲，於二零零四年四月獲委任為本公司執行董事。程先生於一九七七年取得中國首都師範大學(國內一所教育學院)之畢業證書。彼亦為北京國際信託投資有限公司(「北京信託」)副總經理。該公司為一間提供金融信託產品及服務之國有企業。程先生自一九八七年加入北京信託後，即主要負責管理北京信託之信託管理業務。程先生為北京信託旗下信託管理業務之高級管理層成員，掌握廣泛決定權及授權，可以為北京信託之全權信託客戶作出投資決定。大多數此類客戶由中國政府分配。程先生亦負責為北京信託評審、監管及管理本身之投資項目。程先生自二零零二年起任華夏證券股份有限公司副主席，主管公司人力資源、內部稽核審計及參與重大決策。

董事個人履歷

劉學民先生

50歲，於二零零四年四月獲委任為本公司執行董事。劉先生於一九九八年畢業於中國社會科學院研究生院貨幣及銀行學專業。劉先生自一九九七年十二月至今擔任第一創業證券有限責任公司(前身為佛山證券有限責任公司)董事長。

石濤先生

45歲，於二零零六年十一月被委任為本公司執行董事。石先生持有清華大學工程學學士學位及武漢工業大學(現稱武漢理工大學)工程學碩士學位。石先生於中國擁有豐富之業務經驗。石先生現時為本公司主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部) Sense Control International Limited之總裁。自二零零四年四月開始，石先生亦為中國海澱集團有限公司執行董事，該公司股份在香港聯合交易所有限公司上市。

林思雨先生

38歲，於二零零八年四月獲委任為本公司執行董事。彼持有福州大學學位。林先生現為冠城大通股份有限公司(「冠城」)之副總經理，該公司為一間於上海證券交易所上市之公司。彼曾任冠城之董事會秘書。林先生亦為本公司之主要股東(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部) Sense Control International Limited之董事及股東。

熊威先生

46歲，於二零零八年四月獲委任為執行董事。熊先生曾加入深業(集團)有限公司保險事務之香港辦公室和中國人民保險集團公司—深圳分公司，彼於中國有豐富之商界經驗。熊先生現為本公司之主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部) Econoworth Investments Limited之董事及股東。

董事個人履歷

獨立非執行董事

杜振基先生

42歲，於二零零四年四月獲委任為本公司獨立非執行董事。杜先生持有澳洲University of Western Sydney之工商管理學士學位。彼為香港會計師公會及國際會計師公會資深會員，擁有逾11年之會計及財務管理經驗。杜先生曾於二零零一年至二零零四年在一家香港私人公司任職財務總監，該公司主要從物業投資業務。於二零零一年加入該私人公司前，彼曾於二零零零年至二零零一年於僑樂服務管理有限公司(新世界地產發展有限公司之附屬公司)任職財務總監，亦曾於一九九四年至二零零零年於聯交所上市公司合興集團有限公司任職高級會計師。

鄺俊偉博士

44歲，於二零零四年四月獲委任為本公司獨立非執行董事。鄺博士於一九八七年獲英國University of Nottingham哲學文學士榮譽學位及於二零零一年獲美國Newport University工商管理博士學位。彼為國際專業管理學會資深會員、香港市務學會終生會員及供應鏈管理學會會員。彼現時為聯交所上市公司中國海澱集團有限公司獨立非執行董事及香港經貿商會董事、英國劍橋大學考試局劍橋商務職業資格證書考官，以及專攻市場推廣及商業管理領域之商業策略專家。鄺博士曾於著名傳媒公司擔任高級管理層，並曾於英國特許市場學會香港分會擔任執行委員會成員及香港市務學會會員。

馮子華先生

52歲，於二零零四年四月獲委任為獨立非執行董事。馮先生於二零零零年取得香港理工大學之專業會計碩士學位。彼為執業會計師以及香港會計師公會、英國特許會計師公會、香港稅務學會及香港華人會計師公會會員。馮先生自二零零七年起為香港專業會計師行滙領會計師有限公司(World Link CPA Limited)董事，並曾於香港多家上市公司從事會計及財務工作逾十一年，在香港之審計、稅務及公司秘書實務方面具豐富經驗。馮先生為聯交所上市公司中國海澱集團有限公司及積華生物醫藥控股有限公司獨立非執行董事。

企業管治報告

董事會負責制訂整體策略性發展、審閱及監察本集團之業務表現、審批投資建議以及審批本集團之財務報表。獨立非執行董事以各方面之專業知識及技能，於董事會會議上，就策略方針、發展、業績及風險管理等議題作出獨立判斷。

獨立非執行董事亦發揮重要功能確保及監管企業管治架構能行之有效。本公司已接獲每位獨立非執行董事根據上市規則第三章第3.13條有關確認其符合獨立身份之年度確認函，而董事會認為該等獨立非執行董事具獨立性。

董事會於年內定期開會，檢討整體策略及監察本集團之營運。至於四月、六月、九月及十二月定期舉行的會議，均最少在十四天前通知。如有需要，董事可將討論事項納入有關議程。董事會定期會議之議程及隨附之董事會文件在開會前一段合理時間內寄發予所有董事。所有董事會會議記錄草稿會在確定會議記錄前之一段合理時間內向全部董事傳閱，讓董事提出意見。董事會及董事委員會之會議記錄由各會議經正式委任之秘書保存，而所有董事均有權查閱董事會之文件及有關資料，並會及時獲提供充分資料，使董事會可就提呈會議之事項作出知情之決定。

年內共舉行十次全體董事會會議(其中四次為定期季度會議)，而每名董事個別之出席率如下：

董事姓名	出席董事會 會議次數	出席率
執行董事：		
劉曉光先生 (主席)	5/10	50%
胡亦穠先生 (行政總裁)	9/10	90%
(又名胡旭成)		
(於二零零七年十二月十三日起亦獲委任為程炳仁先生之替任董事)		
程炳仁先生(附註1)	0/10	0%
劉學民先生	8/10	80%
石濤先生	3/10	30%
林思雨先生(附註2)	3/10	30%
熊威先生(附註3)	3/10	30%
獨立非執行董事：		
杜振基先生	9/10	90%
鄭俊偉博士	8/10	80%
馮子華先生	9/10	90%

附註：

1. 胡亦穠先生自二零零七年十二月十三日起獲委任為程炳仁先生之替任董事，出席本公司所有會議。因此，程炳仁先生之出席率為0%。
2. 林思雨先生於二零零八年四月十四日獲委任為本公司董事。
3. 熊威先生於二零零八年四月十四日獲委任為本公司董事。

企業管治報告

主席及行政總裁

本公司主席由劉曉光先生出任，行政總裁由胡亦穠先生出任，主席與行政總裁之職責有所區分，並非由同一人擔任。

重選董事

本公司各執行董事已經與本公司訂立為期三年之服務合約。然而，彼等之任期須根據本公司組織章程細則輪值告退後在股東大會上獲本公司重新委任所限。根據本公司組織章程細則之相關條文，董事之任命須經由董事會考慮，彼等須於股東週年大會上經股東選舉批准。

本公司獨立非執行董事並無特定任期，惟須根據本公司組織章程細則之條文於本公司股東週年大會上輪值告退及重選連任。

審核委員會

於二零零八年十二月三十一日，審核委員會包括以下成員：

杜振基先生 (主席)
鄭俊偉博士
馮子華先生

審核委員會之全體成員均為獨立非執行董事。董事會認為每位審核委員會成員均具有廣泛之商務經驗，而審核委員會中恰當地融合了營運、會計及財務管理等方面之專才。審核委員會之組成及成員均符合上市規則第3.21條之要求。審核委員會之成文權責條款於二零零五年採納並於二零零九年修訂。

審核委員會定期召開會議，就向股東報告財務及其他資料、內部監控系統、風險管理及核數程序之有效性及客觀性進行檢討。審核委員會亦就其職權範圍內所涉及之事項充當董事會與本公司之核數師之間重要之聯繫，並對核數師之獨立性及客觀性持續作出檢討。

審核委員會與管理層曾就本集團所採納之會計原則及慣例進行檢討，並討論內部監控及財務申報等事宜，包括審閱截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表。

企業管治報告

年內，審核委員會共舉行三次會議，各成員之出席率如下：

董事姓名	出席審核委員會 會議次數	出席率
杜振基先生	3/3	100%
鄭俊偉博士	2/3	66.7%
馮子華先生	2/3	66.7%

薪酬委員會

於二零零八年十二月三十一日，薪酬委員會包括以下薪酬委員會成員：

劉曉光先生 (主席)
杜振基先生
鄭俊偉博士
馮子華先生

薪酬委員會之大部份成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會就本集團董事及高級管理層之整體薪酬政策及結構向董事會提供意見。薪酬委員會之權責條款於二零零五年採納並於二零零七年修訂。

薪酬委員會於釐訂應付予董事之酬金時，已考慮各種因素，包括可資比較公司支付之薪酬、董事投入之時間及責任、本集團之聘用條件及薪酬與表現掛鈎之需要性。

年內，薪酬委員會共舉行一次會議，各成員之出席率如下：

董事姓名	出席薪酬委員會 會議次數	出席率
劉曉光先生	1/1	100%
杜振基先生	1/1	100%
鄭俊偉博士	0/1	0%
馮子華先生	1/1	100%

企業管治報告

核數師酬金

於二零零八年，德勤•關黃陳方會計師行獲股東續聘為本公司核數師。彼等於二零零八年之核數委聘已經審核委員會審閱及核准。

於二零零八年，本公司就本公司核數師向本集團提供審核及非審核服務而已付／應付之酬金總額如下：

	港幣
年度審核服務	970,000
中期報告審閱服務	400,000

董事責任聲明

董事負責於每半年及各財政年度編製財務報表，該等財務報表以真確及公平觀點反映本集團之財務狀況。董事亦須確保本集團財務報表乃按照法律規定及適用會計準則而編製。

與投資者之關係及溝通

本公司與股東及一眾投資團體溝通時致力保持高透明度。本公司承諾透過股東週年大會、年報及中期報告、通告、公告、通函及本公司網站維持公開及有效之溝通政策，向股東及投資者提供最新之業務資料。

股東週年大會提供一個有用平台，讓股東與董事會可以交換意見。於股東大會上，已就每個重大個別事項提呈個別決議案，包括選舉個別董事。投票表決之程序及股東要求投票之權利已載於連同年報一併寄發予股東之通函內。

內部監控

本公司之合資格會計師已經根據本公司之程序手冊審閱本公司二零零八年度之內部監控系統。報告已提交審核委員會審閱。

董事會報告

董事向股東提呈其報告及截至二零零八年十二月三十一日止財政年度經審核之綜合財務報表。

主要業務

本公司為於開曼群島註冊成立之投資公司，其投資目標是主要透過全球各地之貨幣市場證券及上市及／或非上市公司或機構之股票及債務相關證券之投資，以達致旗下資產中線及長線之資本增值。

附屬公司及聯營公司及共同控制實體

本集團於二零零八年十二月三十一日之主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體詳情分別載於綜合財務報表附註29、13及14。

業績

本集團截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之業績載於本年報第26頁之綜合損益表。

財務概要

本集團前五個財政年度之業績、資產及負債概要載於本年報第60頁。

建議股息

董事並不建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之任何股息。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註12。

股本

本公司於本財政年度之法定及已發行股本詳情載於本年報第49頁之綜合財務報表附註20。

儲備

本財政年度之儲備變動詳情載於本年報第28頁。

董事會報告

董事

本公司於本財政年度之董事為：

執行董事

劉曉光先生 (主席)
胡亦穠先生 (行政總裁)

(又名胡旭成)

(於二零零七年十二月十三日起亦獲委任為程炳仁先生之替任董事)

程炳仁先生

劉學民先生

石 濤先生

林思雨先生

(於二零零八年四月十四日獲委任為董事)

熊 威先生

(於二零零八年四月十四日獲委任為董事)

獨立非執行董事

杜振基先生

鄺俊偉博士

馮子華先生

根據本公司組織章程細則第88條規定，程炳仁先生、劉學民先生及馮子華先生須於本公司應屆股東週年大會上自董事會輪值告退。程炳仁先生、劉學民先生及馮子華先生全部合資格並同意參選連任。

董事及高級管理層履歷

本公司董事及本集團高級管理層履歷載列於本年報第8至10頁。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會參選連任之任何董事概無與本公司訂立任何不可由本公司於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)之服務合約。

董事於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零零八年十二月三十一日，本公司董事及彼等各自之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例項下被當作或視為由彼等擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊或根據上市公司董事進行證券買賣的標準守則，須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。有關詳情載於下文「股東之權益及淡倉」一節。

董事會報告

股東之權益及淡倉

於二零零八年十二月三十一日，據董事所知，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定，於本公司股份或相關股份中擁有須向本公司披露之權益或淡倉之人士／公司如下：

股東名稱	股份數目	概約股權 百分比
林思雨先生(附註1)	107,600,000	15.77
Sense Control International Limited(附註1)	107,600,000	15.77
Dover VI Associates, LLC(附註2)	105,800,000	15.51
Dover VI Associates, L.P.(附註2)	105,800,000	15.51
Dover SPING GP LLC(附註2)	85,140,000	12.48
Dover SPING L.P.(附註2)	85,140,000	12.48
Dover Street VI L.P.(附註2)	20,660,000	3.03
熊威先生(附註3)	62,000,000	9.09
Econoworth Investments Limited(附註3)	62,000,000	9.09

附註：

- Sense Control International Limited之權益由林思雨先生全數實益擁有，因此，林思雨先生被視作為擁有Sense Control International Limited所持有同一批股份之權益。
- Dover SPING L.P.持有85,140,000股股份。Dover SPING GP LLC擁有Dover SPING L.P.之控制權益，因此被視作為擁有Dover SPING L.P.所持有同一批股份之權益。
 - Dover Street VI L.P.持有20,660,000股股份。
 - Dover VI Associates, LLC擁有Dover VI Associates L.P.之控制權益，而Dover VI Associates L.P.擁有Dover SPING GP LLC與Dover Street VI L.P.之控制權益。因此，Dover VI Associates, LLC及Dover VI Associates L.P.被視作為擁有Dover SPING L.P.所持有85,140,000股股份及Dover Street VI L.P.所持有20,660,000股股份之權益。
- Econoworth Investments Limited之權益由熊威先生全數實益擁有。因此，熊威先生被視作為擁有Econoworth Investments Limited所持有同一批股份之權益。

結算日後事項

本集團結算日後事項詳情載於綜合財務報表附註30。

優先購買權

本公司之公司組織章程細則及開曼群島之一般適用法例並無優先購買權之規定。

董事會報告

董事之合約權益

於本財政年度末或本財政年度任何時間，本公司或其任何附屬公司概無以訂約方身份參與簽訂(不論直接或間接)董事擁有重大實益權益之重大合約。

期權計劃

於二零零八年十二月三十一日，根據上市規則第17章第17.07及17.09條規定，須予披露之本公司之期權計劃詳情如下：

1. 目的

獎勵本公司之任何執行董事或僱員，或本公司不時之任何附屬公司之任何董事或僱員

2. 參與人

本公司或本公司不時之任何附屬公司之任何董事、僱員或行政人員

3. 計劃中可予發行的證券總數以及其於年報日期佔已發行股本之百分率

64,711,400股普通股，佔本年度報告日期已發行股本之9.49%

4. 計劃中每名參與人可獲授權益上限

於任何12個月內不得超過已發行股本之1%

5. 可根據期權認購證券的期限

授出有關期權當日後首6個曆月屆滿之日起計30個曆月

6. 期權行使之前必須持有的最短期限

授出有關期權當日起計6個曆月

7. 申請或接納期權須付金額

港幣10元

8. 付款或通知付款的期限或償還申請期權貸款的期限

不適用

董事會報告

9. 行使價的釐定基準

股份於接納期權當日之收市價或接納授予期權前5個交易日之平均收市價或股份面值(以較高者為準)

10. 期權計劃的尚餘有效期

有效期自採納期權計劃日期起計10年，惟根據期權計劃之條款提早終止者除外。

於二零零五年二月七日，自本公司採納期權計劃起，在該期權計劃下並未有任何合資格參與者獲授予認購本公司普通股期權，且在本財政年度期間，根據期權計劃條款，並沒有期權被取消或失效。

持續關連交易

持續關連交易詳情如下：

- (1) 根據本公司與安永達投資管理有限公司(「安永達」)於二零零六年八月二十一日訂立之投資管理協議，安永達同意向本公司提供投資管理意見及所有關於本公司上市狀況及有關上市規則及企業管治規例之事宜之建議，由二零零六年九月一日起為期三年。安永達於一九九八年四月十七日根據公司條例在香港註冊成立為有限公司，主要從事向客戶提供有關直接投資項目之財務及投資顧問服務，亦屬可進行證券及期貨條例下第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之視作持牌法團。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，安永達為獨立第三方，與本公司及其關連人士概無關連。根據協議條款，安永達有權收取年費港幣400,000元，可按季預先支付。安永達被視為本公司之關連人士，因此根據上市規則第14A章，投資管理協議構成本公司之持續關連交易。截至二零零八年十二月三十一日止年度，上述交易之總金額為港幣50,000元。與安永達訂立之投資管理協議已於二零零八年二月二十九日終止。

於二零零八年三月三日，本公司與KBR Management Limited(「KBR」)訂立另一份投資管理協議。KBR於二零零七年八月二十四日根據公司條例在香港註冊成立為有限公司，主要從事向客戶提供有關直接投資項目之財務及投資顧問服務，亦屬可進行證券及期貨條例下第4類(就證券提供意見)、第6類(企業融資)及第9類(資產管理)受規管活動之視作持牌法團。KBR之唯一股東為關博仁先生，而據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，KBR之最終實益擁有人均為獨立第三方，與本公司及其關連人士概無關連。KBR之董事會成員包括關博仁先生及劉燕穎女士。KBR向本公司提供投資管理意見及所有關於本公司上市狀況及有關上市規則及企業管治規例之事宜之建議，初步為期三年，可予重續三年。投資管理費將為每年港幣400,000元，可按季預先支付。KBR被視為本公司之關連人士，因此根據上市規則第14A章，新投資管理協議構成本公司之持續關連交易。截至二零零八年十二月三十一日止年度，上述交易之總金額為港幣333,333元。

董事會報告

- (2) 根據本公司與Orangefield Management (Hong Kong) Limited (「Orangefield」)於二零零六年九月二十日簽訂之託管協議，Orangefield將負責保管全部在託管協議有效期間本公司可能不時交付之所有權文件。該託管協議並無固定期限，惟可由Orangefield或本公司透過向對方發出不少於一個月之預先終止通知予以終止。Orangefield有權收取每年港幣60,000元之固定費用，可按季預先支付。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Orangefield為獨立第三方，與本公司及其關連人士概無關連。

Orangefield被視作為本公司之關連人士，因此根據上市規則第14A章，託管協議構成本公司之持續關連交易。截至二零零八年十二月三十一日止年度，上述交易之總金額為港幣60,000元。

董事委聘本公司核數師就本公司持續關連交易進行若干協定之程序。進行該等程序僅為協助本公司董事根據上市規則第14A.38條評估上述持續關連交易是否：

- (a) 已取得本公司董事之批准；
- (b) 按照監管該等交易之有關協議之條款訂立；及
- (c) 並不超過截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之有關金額上限。

獨立非執行董事經已審核該等持續關連交易及核數師報告，並確認該等交易乃本公司在日常業務過程中按正常商業條款及監管該等交易之有關協議之條款訂立，且該等交易屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

董事購買股份之安排

本公司期權計劃之詳情載於上文「期權計劃」一節。

年內，董事概無獲授或行使任何期權。於本財政年度年初及年末，概無董事獲授任何尚未行使之期權。

除以上披露外，於本財政年度內，本公司及其任何附屬公司概無參與任何安排，致使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

買賣或贖回股份

於本財政年度期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

董事會報告

投資

本集團於二零零八年十二月三十一日之投資詳情載於第5至第7頁。

銀行貸款、透支及其他借款

本集團於二零零八年十二月三十一日並無任何銀行貸款、透支或其他借款。

撥充資本之利息

本集團於本財政年度內並無將利息撥充資本。

僱員

於二零零八年十二月三十一日，本公司僱有七位僱員，並向其支付基本薪金、雙薪、酌情花紅及強制性公積金計劃供款。

審核委員會

審核委員會由三位獨立非執行董事組成。本公司已經收到各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司上市規則第3.13條發出之年度獨立性確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立。委員會以顧問身份向董事會提供意見。審核委員會已經於二零零九年三月三十一日開會審核本集團二零零八年之期末業績並已提呈董事會建議批准。

可供分派儲備

於二零零八年十二月三十一日，可供分派予本公司權益持有人之儲備金額合計港幣43,404,114元(二零零七年：港幣170,810,953元)。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得之資料及根據董事於本報告刊發前最後可行日期所知，本公司於年內一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

董事會報告

核數師

截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由德勤•關黃陳方會計師行審核。德勤將於應屆股東週年大會結束時退任，並合資格參與重選連任。

承董事會命
新資本國際投資有限公司

主席
劉曉光

香港，二零零九年四月十六日

獨立核數師報告

Deloitte.

德勤

致： 新資本國際投資有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
全體股東

本行已審核載列於第26至59頁新資本國際投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表，以及截至該年度之綜合損益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及重要會計政策概要和其他解釋附註。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事負責編製真實及公平之綜合財務報表。綜合財務報表編製應根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定。此責任包括設計、執行及保持內部監控，以編製沒有誤導陳述(不論出於欺詐或錯誤而引致)之真實及公平之綜合財務報表；選擇及採用恰當之會計政策；及根據有關情況作出合理之會計估計。

核數師之責任

本行之責任為根據本行審核工作之結果對綜合財務報表提出意見，並向 貴公司發表本行之意見。本行之意見僅供 貴公司作為法團參考並不可用作其他用途。本行概不就本報告內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。本行之審核乃以香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行。該等準則規限本行遵守道德規範，計劃及執行審核以獲取合理理據確定此綜合財務報表是否不含重大誤導陳述。

獨立核數師報告

核數師之責任(續)

審核包含採取程序以獲得有關綜合財務報表所列示金額及披露之憑證。採取之程序依靠核數師的判斷，包括評估綜合財務報表存在重大誤導陳述之風險，不論出於欺詐或錯誤而引致。在作出風險評估過程中，核數師會考慮法團就有關編製真實及公平綜合財務報表之內部監控程序，以設計適合情況之審核程序，惟並非對該法團內部監控程序的有效性發表意見。審核亦衡量所採用的會計政策以及董事作出的會計估計的合理性，同時對綜合財務報表的整體呈列作出評估。

本行相信取得之審核憑證可以足夠及恰當地為本行提供基礎以發表審核意見。

意見

本行認為該綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零零八年十二月三十一日的事務狀況及截至該年度止 貴集團之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零九年四月十六日

綜合損益表

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	二零零七年 港幣
營業額	5	1,681,717	1,055,601
其他收入及收益	6	531,569	1,178,419
經營支出	6	(12,533,061)	(29,071,466)
分佔聯營公司(虧損)溢利	6	(9,686,214)	58,184,024
分佔共同控制實體(虧損)溢利	6	(244,496)	1,178,020
出售可供出售證券之收益	6	–	2,701,007
持作買賣投資之公平值變動		(26,727,101)	188,686
聯營公司權益攤薄之收益	13(b)	13,335,760	–
除稅前(虧損)溢利	6	(33,641,826)	35,414,291
稅項	7	(315,000)	–
本年度(虧損)溢利		(33,956,826)	35,414,291
建議股息	10	–	2.0港仙
每股基本(虧損)盈利	11	(4.98)港仙	5.59港仙

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	49,762	212,197
聯營公司權益	13	70,773,138	148,521,008
共同控制實體權益	14	23,946,348	24,795,500
向一家共同控制實體貸款	15	7,470,489	9,522,393
		102,239,737	183,051,098
流動資產			
應收一家聯營公司股息		–	21,606,409
其他應收賬款	16	6,555,166	12,574,687
持作買賣投資	17	18,029,500	–
現金及現金等價物	18	72,471,934	32,298,094
		97,056,600	66,479,190
流動負債			
其他應付賬款	19	12,231,227	15,684,553
		84,825,373	50,794,637
流動資產淨值		187,065,110	233,845,735
總資產減流動負債			
非流動負債			
遞延稅項	7	315,000	–
		186,750,110	233,845,735
資產淨值			
資本及儲備			
股本	20	6,820,940	6,820,940
儲備	21	179,929,170	227,024,795
		186,750,110	233,845,735
權益總額			
每股資產淨值	23	0.274	0.343

載列於第26至59頁的綜合財務報表由董事會於二零零九年四月十六日批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

劉曉光
董事

胡亦穠
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

	本公司權益持有人應佔							總額 港幣
	股本 港幣	股份溢價賬 港幣	特殊儲備 港幣	匯兌儲備 港幣	公平值儲備 港幣	贖回股本儲備 港幣	累計虧損 港幣	
於二零零七年一月一日	6,202,140	177,760,966	382,880,958	5,951,002	2,291,500	269,000	(383,690,143)	191,665,423
可供出售證券公平值變動	-	-	-	-	409,507	-	-	409,507
聯營公司及共同控制實體匯兌差額	-	-	-	1,691,330	-	-	-	1,691,330
直接於權益確認的本年度收入總額	-	-	-	1,691,330	409,507	-	-	2,100,837
出售可供出售證券後 轉賬至綜合損益表	-	-	-	-	(2,701,007)	-	-	(2,701,007)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	35,414,291	35,414,291
本年度確認收入及支出總額	-	-	-	1,691,330	(2,291,500)	-	35,414,291	34,814,121
購回股份	(1,200)	-	-	-	-	1,200	(1,200)	(1,200)
購回股份溢價	-	-	-	-	-	-	(20,936)	(20,936)
發行股份	620,000	16,709,000	-	-	-	-	-	17,329,000
發行股份支出	-	(19,169)	-	-	-	-	-	(19,169)
二零零六年度期末股息(附註a)	-	(9,921,504)	-	-	-	-	-	(9,921,504)
於二零零七年十二月三十一日及 於二零零八年一月一日	6,820,940	184,529,293	382,880,958	7,642,332	-	270,200	(348,297,988)	233,845,735
聯營公司及共同控制實體匯兌差額 及直接於權益確認的本年度收入總額	-	-	-	503,081	-	-	-	503,081
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(33,956,826)	(33,956,826)
本年度確認收入及支出總額	-	-	-	503,081	-	-	(33,956,826)	(33,453,745)
二零零七年度期末股息(附註b)	-	(13,641,880)	-	-	-	-	-	(13,641,880)
於二零零八年十二月三十一日	6,820,940	170,887,413	382,880,958	8,145,413	-	270,200	(382,254,814)	186,750,110

附註：

- (a) 根據本公司於二零零七年五月二十八日舉行的股東週年大會通過的決議案，截至二零零六年十二月三十一日止年度的期末股息每股1.6港仙，總金額港幣9,921,504元，已經自股份溢價賬分派及支付。
- (b) 根據本公司於二零零八年五月十三日舉行的股東週年大會通過的決議案，截至二零零七年十二月三十一日止年度的期末股息每股2.0港仙，總金額港幣13,641,880元，已經自股份溢價賬分派及支付。

綜合現金流量表

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	二零零七年 港幣
經營業務			
除稅前(虧損)溢利		(33,641,826)	35,414,291
調整：			
物業、廠房及設備折舊		188,852	190,725
分佔聯營公司虧損(溢利)		9,686,214	(58,184,024)
分佔共同控制實體虧損(溢利)		244,496	(1,178,020)
出售可供出售證券收益		-	(2,701,007)
持作買賣投資之公平值變動		14,163,055	-
聯營公司權益攤薄之收益		(13,335,760)	-
營運資金變動前之經營現金流量		(22,694,969)	(26,458,035)
其他應收賬款減少		6,019,521	5,874,142
持作買賣投資增加		(32,192,555)	-
其他應付賬款(減少)增加		(3,453,326)	14,031,191
經營業務所用現金		(52,321,329)	(6,552,702)
投資業務			
已收一家聯營公司股息		104,111,562	-
投資注資	5	31,500,000	-
一家共同控制實體還款		2,051,904	1,114,861
投資退款	5	(31,500,000)	-
購置物業、廠房與設備付款		(26,417)	(37,235)
出售可供出售證券所得款項(扣除費用)		-	7,045,807
投資一家共同控制實體		-	(10,100,000)
投資業務所得(所用)現金淨額		106,137,049	(1,976,567)
融資活動			
已付股息		(13,641,880)	(9,921,504)
發行股份		-	17,329,000
購回股份		-	(22,136)
發行股份支出		-	(19,169)
融資活動(所用)所得現金淨額		(13,641,880)	7,366,191
現金及現金等價物增加(減少)淨額		40,173,840	(1,163,078)
於一月一日之現金及現金等價物		32,298,094	33,461,172
於十二月三十一日之現金及現金等價物	18	72,471,934	32,298,094

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於二零零三年八月一日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章(經一九六一年法例合併及修訂)註冊成立為獲豁免之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報中之公司資料披露。

2. 主要會計政策

遵例聲明

本綜合財務報表乃按照所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈一切適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)、詮釋及修訂)及香港公司條例之披露規定而編製。本綜合財務報告同時符合聯交所證券上市規則之適用披露規定。以下為本集團所採納之主要會計政策概要。

綜合財務報表之編製基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

編製綜合財務報表時，乃採用歷史成本作為計量基準，惟如以下會計政策所述，分類為可供出售證券及持作買賣投資之金融工具乃以公平值列賬。

根據香港財務報告準則之要求編製綜合財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而會影響會計政策之應用以及資產、負債、收入與開支之呈報數額。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及有關情況下屬合理之多個其他因素而作出，並構成判斷不可自其他來源取得資產及負債賬面值之基礎。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續檢討。若修訂會計估計只影響到修訂估計之期間，則修訂會計估計會在該段期間確認；若修訂影響到當前及未來期間，則在修訂期間及未來期間確認。

附屬公司

附屬公司乃受本公司控制之企業。倘本公司有權力直接或間接監管其財務及營運政策以從其經營活動中獲取利益，則該等附屬公司被視為受控制。

於附屬公司之投資自控制開始日期直至控制終止日於綜合財務報表列賬。

集團內公司間之結餘及交易以及集團內公司間交易所產生之任何未變現溢利，於編製綜合財務報表時悉數對銷。集團內公司間交易所產生之未變現虧損按照未變現收益之相同方法予以對銷，惟僅限於沒有出現減值跡象之情況下方可確認。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

聯營公司與共同控制實體

聯營公司指本集團對其有重大影響力，但並非控制或共同控制其管理，包括參與財務及營運政策決定。

共同控制實體乃本集團與其他人士在所訂定之合約安排下營運之實體。該合約安排確立本集團與一個或以上之其他人士分佔該實體經濟業務之共同控制權。

於聯營公司或共同控制實體之投資乃根據權益法在綜合財務報表中列賬並初步按成本入賬，隨後按收購後本集團攤佔有關聯營公司或共同控制實體之損益變動與權益變動而作出調整，惟該項投資被分類為持有待售者除外。綜合損益表包括年內本集團攤佔該聯營公司或共同控制實體之收購後、除稅後業績，包括年內確認聯營公司或共同控制實體投資之任何商譽減值虧損。

倘本集團應佔之虧損超過其於聯營公司或共同控制實體之權益，則本集團之權益會撇減至零及不再確認進一步虧損，惟本集團已代表該聯營公司或共同控制實體產生法定或推定之責任或已作出付款除外。就此而言，本集團於聯營公司或共同控制實體之權益為根據權益法計算之投資賬面值以及本集團於聯營公司或共同控制實體投資淨額之長期權益部份。

本集團與其聯營公司或共同控制實體進行交易產生之任何未變現溢利及虧損，均以本集團於有關聯營公司或共同控制實體之權益為限進行撇銷，惟倘未變現虧損顯示所轉讓資產出現減值之證據，在該情況下，有關虧損即時在損益表確認。

其他股本證券投資

本集團就股本證券投資(不包括附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資)之政策如下：

股本證券投資初步按公平值列值，一般為其成交價。隨後此等投資根據其分類按下列方式入賬：

可供出售證券初步按公平值確認。於各結算日，公平值將予以重新計量，任何產生之盈虧直接於權益中確認，惟減值虧損直接在損益中確認。倘該等投資被撤銷確認，先前於權益中直接確認之累計盈虧則結轉至損益中確認。

持有作交易用途的證券投資初步按公平值確認並歸類為流動資產，任何應佔交易成本於產生時在損益確認。於各結算日其公平值被重新計量，產生之任何盈虧於損益中確認。

當本集團成為契約的合約條文訂約方，股本證券的投資於資產負債表確認。當由股本證券收取現金的權利屆滿或本集團經已將大部份風險及回報的所有權轉讓，須撤銷確認股本證券投資。所有按通常途徑的買賣均以交易日基準確認或撤銷確認。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目於綜合資產負債表內按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

當出售一項物業、廠房及設備，或預期在持續使用該資產而不能產生未來經濟收益時，應被撤銷確認。撤銷確認資產所產生之任何盈虧(以出售所得款項之淨額及該資產賬面值兩者之差額計算)於撤銷確認年度之綜合損益表確認。

物業、廠房及設備項目按下列估計可使用年期，以直線法計提折舊以沖銷其成本減估計剩餘價值(如有)：

租賃權益改良	三年
傢俬及裝置	三年

資產之可使用年期每年進行檢討。

貸款及應收賬款

向一家共同控制實體貸款、應收一家聯營公司股息及其他應收賬款初步按公平值確認，其後按實際利率法釐定之攤銷成本減呆壞賬減值虧損列賬。

資產減值

股本證券投資及其他應收賬款減值

按成本或攤銷成本列值或分類為可供出售證券之股本證券投資(不包括附屬公司、聯營公司及共同控制實體投資)及其他即期或非即期應收賬款，須於各結算日進行檢討，以釐定是否有客觀減值跡象。客觀減值跡象包括本集團注意到之下列一項或以上事件之可觀察數據：

- 交易對手方出現重大財政困難；
- 未能或拖欠支付利息或本金還款等諸如此類之違約行為；
- 交易對手方有可能陷入破產或其他債務重組情況；
- 對欠債人有重大不利變動之科技、市場、經濟或法律環境之重大改變；及
- 股本工具之投資公平值大幅或持續下跌至低於其成本值。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

資產減值(續)

股本證券投資及其他應收賬款減值(續)

倘任何此等跡象存在，任何減值虧損應按以下程序釐定和確認：

- 按攤銷成本列賬之其他即期應收賬款及其他金融資產，其減值虧損按資產賬面值與按金融資產之原定實際利率(即初步確認該等資產之實際利率)將預計日後現金流量貼現至現值兩者之差額計量(倘貼現之影響重大)。
- 就按攤銷成本列賬之其他即期應收賬款及其他金融資產而言，倘於隨後期間，減值虧損額有所減少，而有關減少客觀地與確認減值虧損後發生之事件相關，該項減值虧損應通過損益撥回。撥回之減值虧損不應導致資產賬面值超出假設過往年度並無確認減值虧損而釐定之數額。
- 關於可供出售證券，已直接在權益確認之累計虧損應從權益結轉並在損益確認。在損益確認之累計虧損數額乃收購成本(扣除任何本金還款和攤銷)與現行公平值兩者之差額扣除任何先前就該資產於損益確認之減值虧損。

已在損益確認之可供出售股本證券減值虧損，不得通過損益撥回。任何其後該資產之公平值增加應在權益中直接確認。

減值虧損應與相對應之資產直接抵銷，有難度但並非不可能收回之其他應收賬款之已確認減值虧損則除外。在此情況下，呆賬之減值虧損應以備抵賬項入賬。當本集團認為該等賬項不可能收回，不可收回金額直接與其他應收賬款抵銷，任何在備抵賬內有關該欠款之金額應該撥回。隨後收回先前在該備抵賬項扣除之金額應該備抵賬項撥回。備抵賬項之其他變動及隨後收回先前直接撇銷之金額應在損益確認。

其他資產減值

於各結算日須檢討來自內部及外部資料，以識別下列資產是否已出現減值、之前已確認之減值虧損是否已不存在或減值已經減少：

- 物業、廠房及設備

倘任何此等跡象存在，須估計資產之可收回金額。

- 計算可收回金額

資產之可收回金額為其售價淨值及使用值之較高者。於評估使用值時，估計未來現金流量乃利用能反映貨幣時間價值現時市場評估及資產特定風險之稅前貼現率貼現至其現值。倘資產未能在大致獨立於其他資產下賺取現金流量，則其可收回金額會以可獨立賺取現金流量之最小組別資產(即現金產生單位)釐定。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

其他資產減值(續)

- 確認減值虧損

任何時候當資產(或其所屬現金產生單位)之賬面值高於其可收回金額時,須在損益確認減值虧損。已確認現金產生單位之減值虧損按比例被分配予該現金產生單位(或組別單位)之其他資產以減低其賬面值,惟一項資產之賬面值將不可低於個別資產之公平值減出售成本或使用值(如可釐定)。

- 撥回減值虧損

倘用以釐定可收回數額之估計出現有利變動,應撥回減值虧損。

撥回之減值虧損僅限於倘過往年度並未確認減值虧損該資產之賬面值。撥回之減值虧損於撥回年度計入損益賬。

其他應付賬款

其他應付賬款按合約規定之責任產生或減失而確認或撤銷入賬。

其他應付賬款初步按公平值確認,隨後則按實際利率法釐定攤銷成本列值。

現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款,該等投資所面對之價值變動風險不大,且於開始時三個月內到期。

僱員福利

短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非金錢福利之成本,在僱員提供相關服務之年度內累計。倘延遲支付或結算並會構成重大影響,則此等金額應按現值列賬。

稅項

本年度稅項包括即期稅項及遞延稅項資產與負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債之變動在損益確認,惟於權益直接確認之項目應於權益確認。

即期稅項是用結算日之現行已制定或大部份已制定之稅率計算本年度應課稅收入之預期應繳稅項,再以任何過往年度之應繳稅項作調整。

遞延稅項資產及負債分別源自可扣減及應課稅臨時差額,即就財務報表而言之資產及負債之賬面值與其稅基之差額。遞延稅項資產亦由未動用稅損及未動用稅額抵免產生。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

稅項(續)

除若干少數情況外，所有遞延稅項資產應確認至未來有應課稅溢利可供動用以互相抵銷。未來應課稅溢利可支援確認可扣減臨時差額所產生之遞延稅項資產，該差額包括該等現時應課稅臨時差額之回撥，惟該差額須屬同一稅務管理機構及來自相同應課稅實體，並預期在相同於預期撥回可扣減臨時差額之期間一起撥回或在遞延稅項資產所產生稅損之可結轉期間撥回。當釐定現時之應課稅臨時差額是否支援確認產生自未動用之稅項損益之遞延稅項資產時，應採用相同標準，即該等差額屬於同一稅務管理機構及來自相同應課稅實體，並預期在可以動用稅務損益之期間一起撥回。

確認遞延稅項資產與負債之少數例外情況為，就稅項而言由不可扣減商譽產生之臨時差額、於初步確認資產及負債時不影響會計及應課稅溢利(惟只限不屬於業務合併之範圍)，以及於附屬公司、聯營公司及共同控制實體投資之相關臨時差額(如屬應課稅差額，限於本集團可控制撥回時間且於可預見未來不大可能獲撥回之臨時差額；或如屬可扣稅差額，則限於可能於未來獲撥回之差額)。

確認遞延稅項之金額為於結算日按已經制定或大部份制定之稅率計算，以預期將該資產或負債賬面值變現或清付之方式為基準計量。遞延稅項資產與負債不得貼現。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日檢討並減低至不可能有足夠未來應課稅溢利供相關稅務優惠動用。任何減少應撥回至日後可能有足夠應課稅溢利供動用之金額。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動應分開呈列及不可互相抵銷。倘本集團有法定權力以即期稅項資產抵銷即期稅項負債且符合以下額外條件，則即期稅項資產應與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷：

- 如屬即期稅項資產及負債情況，本集團有意按淨值結清，或同時變現該資產並結清負債；或
- 如屬遞延稅項資產及負債情況，倘同一稅務管理機構徵收之所得稅為：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，惟預期於日後期間會結清或收回重大遞延稅項負債或資產，有意按淨值變現即期稅項資產及結清即期稅項負債或同時變現及結清其餘額。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

撥備及或然負債

倘本集團須就已發生事件承擔法定或推定責任，而履行該責任預期會導致有經濟利益外流，並能可靠地估計須流出的金額，即會就該時間或金額不定之負債確認撥備。如果金額之時值重大，則按預計履行責任所需開支之現值計提撥備列賬。

當不可能須要流出經濟利益，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債，惟發生經濟利益流出之可能性極低者除外；如潛在責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定，則亦會披露為或然負債，惟發生經濟利益流出之可能性極低者除外。

收益確認

倘經濟利益有可能流入本集團，而收益及成本(如適用)能可靠地計量，則收益將以已收或應收代價之公平值計量並在損益按下列情況確認：

股息

當股東收取股息的權利被確立，應確認股息收入。

利息收入

利息收入乃按實際利率法累積及確認。

外幣換算

於年內進行之外幣交易以交易日之適用匯率換算。於結算日以外幣結算之貨幣資產及負債按該日之匯率換算。匯兌盈虧於損益內確認。

按歷史成本以外幣計值之非貨幣性資產及負債按交易日之匯率換算。以外幣列值並以公平值列賬之非貨幣性資產及負債按釐定其公平值當日之匯率換算。

海外業務之業績乃按年度平均匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)。資產負債表項目乃按結算日之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)，產生匯兌差額直接於權益內獨立確認。

於出售海外業務時，於權益內確認有關該海外業務之累計匯兌差額乃計入出售之損益中。

租賃

當資產所有權之大部份風險及回報已經轉移至本集團時，該租賃應歸類為根據金融租賃持有。倘所有權之大部份風險及回報並未轉移至本集團，應歸類為經營租賃。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

租賃(續)

倘本集團採用的資產以經營租賃持有，在該租賃項下所付之款項按有關租期所涉及會計期間在損益中等額扣除。於損益內確認之已收取優惠應當作所付出租賃款項合計淨額的組成部份。

3. 採用新訂及經修訂會計準則

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會頒發之若干修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)，該等修訂及詮釋為有效或已生效。採用新香港財務報告準則對目前及過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈報方式並無重大影響，因此並無確認前期調整。

直至刊發本綜合財務報表日期，香港會計師公會已頒發於截至二零零八年十二月三十一日止會計期間並未生效且本綜合財務報表並未採用之若干經修訂及新準則、修訂及詮釋。以下為所述之發展：

		於以下日期或之後開始 之會計期間生效
香港會計準則1(修訂)	財務報表之呈列	二零零九年一月一日
香港會計準則23(修訂)	借貸成本	二零零九年一月一日
香港會計準則27(修訂)	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港會計準則32及 香港會計準則1(修訂)	可沽出之金融工具及於清盤 時所產生之責任	二零零九年一月一日
香港會計準則39(修訂)	合資格對沖項目	二零零九年七月一日
香港財務報告準則1及 香港會計準則27(修訂)	於一間附屬公司，共同控制 實體及聯營公司之投資成本	二零零九年一月一日
香港財務報告準則2(修訂)	歸屬條件及註銷	二零零九年一月一日
香港財務報告準則3(修訂)	業務合併	二零零九年七月一日
香港財務報告準則7(修訂)	金融工具之披露修訂	二零零九年一月一日
香港財務報告準則8	營運分部	二零零九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋13	客戶忠誠度計劃	二零零八年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋15	房地產建設之協議	二零零九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋16	外國業務淨投資之對沖	二零零八年十月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋17	向擁有人分派非現金資產	二零零九年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋9及香港會計準則39(修訂)	嵌入式衍生工具	於二零零九年六月三十日或 之後開始之會計期間生效
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋18	客戶轉讓之資產	對二零零九年七月一日或 之後接獲之客戶轉讓之資產有效

本集團正對首次採用此等經修訂及新準則、修訂及詮釋期間之預期影響作出評估。直至目前為止，結論為其採用可能導致新的或經修訂的披露，但理應不會對本集團之營運業績及財務狀況造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 分部報告

本集團之主要業務為持有證券及權益投資(作為單一業務分部)。由於本集團之業績主要源自其聯營公司及共同控制實體，故並無呈報地區分部資料。

5. 營業額

本集團之營業額指利息收入、投資收入及持作買賣投資之股息收入。本年度確認為營業額之各主要類別之收益金額詳列如下：

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
利息收入	309,583	1,055,601
投資收入(附註)	1,270,500	—
持作買賣投資之股息收入	101,634	—
	1,681,717	1,055,601

附註：於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團斥資港幣31,500,000元間接投資一座位於中國之金礦之開發權。不久後，本集團撤出有關投資及獲退還已付金額，產生溢價港幣1,270,500元。有關款額列入上述投資收入。

6. 除稅前(虧損)溢利

除稅前(虧損)溢利已扣除(計入)以下各項：

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
其他收入及收益		
匯兌收益淨額	(531,569)	(1,118,419)
其他	—	(60,000)
	(531,569)	(1,178,419)
經營支出		
員工成本(包括董事酬金)		
界定供款退休計劃之供款	59,761	57,544
薪金、工資及其他福利	3,229,276	3,248,868
	3,289,037	3,306,412
核數師酬金	1,370,000	1,250,000
顧問費用	360,000	360,000
託管費用(附註a)	60,000	60,000
物業、廠房及設備折舊	188,852	190,725
投資管理費用(附註b)	383,333	300,000
樓房經營租賃費用	1,230,120	835,610
項目管理費用(附註c)	980,205	15,147,309
法律及秘書費用	1,669,435	1,364,383
認沽期權公平值變動	854,451	42,282
其他經營支出	2,147,628	6,214,745
	12,533,061	29,071,466

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 除稅前(虧損)溢利(續)

附註：

- (a) 於二零零六年九月二十日，本集團與Orangefield Management (Hong Kong) Limited訂立託管協議。本年度，本集團支付託管費用港幣60,000元(二零零七年：港幣60,000元)。
- (b) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度，投資管理費用已支付予安永達投資管理有限公司(「安永達」)。與安永達訂立之投資管理協議已於二零零六年九月一日起生效，初步為期三年。於二零零八年二月二十九日，本公司終止與安永達訂立之投資管理協議。於二零零八年三月三日，本公司與KBR Management Limited (「KBR」)訂立新的投資管理協議。本集團聯營公司China Property Development (Holdings) Limited (「CPDH」)之董事(彼已於二零零八年二月二日辭任CPDH董事職務)為KBR之唯一擁有人及董事。本公司一名主要管理人員為KBR之董事。
- 年內，已付安永達及KBR之投資管理費用分別為港幣50,000元及港幣333,333元。
- (c) 項目管理費用乃根據二零零六年九月二十七日之項目管理協議，支付予ZY International Project Management Limited。本集團向ZY International Project Management Limited支付之費用按本集團於各月底資產淨值以年利率1%計算，並預先支付。ZY International Project Management Limited亦有權收取獎金，計算方法為(i)假如每股已發行股份之已實現利潤不多於10%，收取本集團一個財政年度已實現利潤之10%；(ii)假如每股已發行股份之已實現利潤多於10%但少於15%，則為已實現利潤之15%；或(iii)假如每股股份之已實現利潤相等於或多於15%，則為已實現利潤之20%。項目管理費用於二零零六年十月一日起生效，初步為期三年。
- 於二零零八年九月，ZY International Project Management Limited將該項目管理協議之權利及責任轉讓予其全資附屬公司ZY International Project Management (China) Limited。

分佔聯營公司(虧損)溢利

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
分佔聯營公司(虧損)溢利	(8,921,996)	58,904,543
分佔聯營公司稅項	(764,218)	(720,519)
	(9,686,214)	58,184,024

分佔共同控制實體(虧損)溢利

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
分佔共同控制實體溢利	59,504	1,178,020
分佔共同控制實體稅項	(304,000)	-
	(244,496)	1,178,020

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 除稅前(虧損)溢利(續) 出售可供出售證券之收益

	創維數碼控股 有限公司		中國建設銀行股份 有限公司		總額	
	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
銷售所得款項，扣除費用	-	2,223,183	-	4,822,624	-	7,045,807
原成本	-	(1,971,000)	-	(2,373,800)	-	(4,344,800)
	-	252,183	-	2,448,824	-	2,701,007

截至二零零七年十二月三十一日止年度之出售收益包括港幣2,701,007元，該金額轉撥自公平值儲備。

7. 稅項

本年度稅項支出及於二零零八年十二月三十一日之遞延稅項為一家聯營公司未分派溢利之遞延稅項。

稅項與按適用稅率計算之會計(虧損)溢利兩者之對賬如下：

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
除稅前(虧損)溢利	(33,641,826)	35,414,291
本年度應課稅(虧損)溢利按16.5%計算(二零零七年：17.5%)*	(5,550,901)	6,197,501
不可扣減費用之稅務影響	354,474	793,003
非徵稅收入之稅務影響	(2,268,251)	(657,406)
分佔聯營公司及共同控制實體虧損(溢利)之稅務影響	1,638,567	(10,388,358)
未確認稅務虧損之稅務影響	5,826,111	4,055,260
一家聯營公司未分派溢利之稅務影響	315,000	-
稅項	315,000	-

* 於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，自二零零八年至二零零九年課稅年度起將企業利得稅稅率由17.5%調低至16.5%。

由於本集團於該兩個年度並無應評稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

8. 董事酬金

根據《香港公司條例》第161條披露之董事酬金如下：

	董事袍金 港幣	薪金、津貼及 實物福利 港幣	總額 港幣
截至二零零八年十二月三十一日止年度			
<i>執行董事</i>			
劉曉光	30,000	–	30,000
程炳仁	30,000	–	30,000
胡亦穠	720,000	–	720,000
劉學民	30,000	–	30,000
石濤	30,000	–	30,000
林思雨	21,417	–	21,417
熊威	21,417	–	21,417
<i>獨立非執行董事</i>			
馮子華	100,000	–	100,000
杜振基	100,000	–	100,000
鄭俊偉	100,000	–	100,000
	1,182,834	–	1,182,834

截至二零零七年十二月三十一日止年度

<i>執行董事</i>			
劉曉光	30,000	5,000	35,000
程炳仁	30,000	5,000	35,000
胡亦穠	690,000	115,000	805,000
劉學民	30,000	5,000	35,000
石濤	30,000	5,000	35,000
<i>獨立非執行董事</i>			
馮子華	100,000	16,666	116,666
杜振基	100,000	16,666	116,666
鄭俊偉	100,000	16,666	116,666
	1,110,000	184,998	1,294,998

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

9. 最高薪酬人士

五位最高薪酬人士中，一位為董事(二零零七年：一位)，其酬金於附註8披露。其他四位人士(二零零七年：四位)之酬金總額如下：

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
薪金及其他酬金	1,367,999	1,655,903
退休計劃供款	32,000	45,204
	1,399,999	1,701,107

四位(二零零七年：四位)最高薪酬人士均屬於港幣0至1,000,000元組別。

10. 建議股息

董事並不建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度股息。

董事建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度期末股息每股2.0港仙，並已於二零零八年五月十三日舉行之股東週年大會上取得股東之批准。

11. 每股基本(虧損)盈利

本公司普通股權益持有人應佔每股基本(虧損)盈利之計算如下：

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
(虧損)溢利		
就計算每股(虧損)盈利之(虧損)溢利	(33,956,826)	35,414,291
股份數目		
就計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	682,094,000	633,177,068

由於該兩個年度均無潛在普通股股份，故並無呈列每股攤薄(虧損)盈利。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

12. 物業、廠房及設備

	租賃權益改良 港幣	傢俬及裝置 港幣	總額 港幣
成本			
於二零零七年一月一日	401,733	155,970	557,703
添置	–	37,235	37,235
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	401,733	193,205	594,938
添置	–	26,417	26,417
於二零零八年十二月三十一日	401,733	219,622	621,355
累計折舊			
於二零零七年一月一日	145,070	46,946	192,016
本年度折舊費用	133,911	56,814	190,725
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	278,981	103,760	382,741
本年度折舊費用	122,752	66,100	188,852
於二零零八年十二月三十一日	401,733	169,860	571,593
賬面值			
於二零零八年十二月三十一日	–	49,762	49,762
於二零零七年十二月三十一日	122,752	89,445	212,197

13. 聯營公司權益

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
分佔淨資產	70,773,138	148,521,008

以下載列者為聯營公司資料，全部為非上市公司，主要影響本集團業績或資產。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

13. 聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	業務結構形式	註冊成立/成立及經營地點	已發行及繳足股本詳情	本集團持有權益比例				主要業務
				二零零八年		二零零七年		
CPDH	註冊成立	開曼群島	3,161股普通股股份，460股無投票權普通股股份，500股可贖回投票權遞延股份及2,567股遞延無投票權股份，所有股份每股面值0.01美元	投票權 20.49%	實益權益 33.42%	投票權 20.49%	實益權益 33.42%	投資控股 (附註(a)(i))
北京遠東儀錶有限公司 (「北京遠東」)	中外合資	中國	註冊及繳足股本人民幣212,696,657元 (二零零七年：人民幣151,926,184元)	25%	25%	35%	35%	製造電子及 電器儀錶 (附註(b))

CPDH附屬公司的資料如下：

公司名稱	業務結構形式	註冊成立/成立及經營地點	已發行及繳足股本詳情	本集團持有權益比例		主要業務
				二零零八年	二零零七年	
Sound Advantage Limited (「Sound Advantage」)	註冊成立	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	1股普通股股份 每股面值1美元	100%	100%	投資控股
Choice Capital Limited (「Choice Capital」)	註冊成立	英屬處女群島	1股普通股股份 每股面值1美元	100%	100%	投資控股

聯營公司財務資料概要：

	資產	負債	權益	收入	(虧損) 溢利
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零八年					
100%	551,701	(284,161)	267,540	573,732	(32,004)
二零零七年					
100%	780,912	(332,052)	448,860	326,241	161,497

聯營公司或然負債詳情於附註27披露。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

13. 聯營公司權益(續)

附註：

(a) CPDH

- (i) 二零零二年，CPDH通過其全資附屬公司Sound Advantage及Choice Capital收購滙恩太平洋有限公司(「滙恩太平洋」) 80%股權。滙恩太平洋唯一的資產為持有一家全資中國附屬公司北京太平洋城房地產開發有限公司(「北京太平洋城」)，該公司於中國北京市朝陽區將台鄉的麗都地區開發一個物業發展項目(「太平洋城項目」)。
- (ii) 二零零四年十一月，CPDH簽訂一項新協議，向前少數股東收購滙恩太平洋餘下之20%股權(「20%股權轉讓協議」)，代價為人民幣85,000,000元，當中包括償付由前少數股東支付之太平洋城項目開辦成本人民幣45,000,000元。該筆費用乃於二零零二年Sound Advantage及Choice Capital向上述少數股東收購滙恩太平洋80%股權之前產生。

由於前少數股東違反20%股權轉讓協議及其他或然負債(詳情載於附註27(a)及(d))，CPDH已經保留部份代價與償付費用。

此索償目前正接受仲裁程序。首次仲裁聆訊於二零零七年四月二十日完結而第2次聆訊訂於二零零九年九月進行。

- (iii) 二零零七年十一月，CPDH出售滙恩太平洋全部權益。出售滙恩太平洋之收益於CPDH二零零七年損益表確認。根據買賣協議，CPDH有權在完成出售滙恩太平洋後收取總代價之90%，其餘10%金額6,275,000美元將會在出售完成後一年內被保留作為任何或然負債或未披露稅項負債的保證。

於二零零八年十一月，滙恩太平洋之買家要求託管代理不要將保留之有關剩餘代價發放予CPDH，詳情載於附註27(h)。

- (iv) 經考慮上述訴訟及索償情況及CPDH董事所提供之資料後，本公司董事認為無須在CPDH之綜合財務報表中計提撥備或額外減值虧損，而有關財務報表乃以權益會計法併入本集團之綜合財務報表。本公司董事認為仲裁程序不會產生更多的或然負債。

(b) 北京遠東

二零零二年三月，本集團與北京首創集團簽訂有條件協議，根據該協議，本集團同意以約人民幣14,000,000元之代價出售北京遠東9%股權，惟須達成若干條件方為有效。該代價須於5年期間內支付。根據本集團與北京首創集團簽訂之協議，北京首創集團須在截至二零零六年十二月三十一日止之5年期間屆滿時就該代價未付款部份轉回北京遠東相關之股權。截至二零零七年十二月三十一日，由於若干條件尚未達成，包括代價未有支付，北京遠東9%之投票權已轉回本集團。截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度，本集團按其相關之北京遠東權益入帳。

二零零八年十二月，北京遠東將其註冊及繳足股本由人民幣151,926,184元增至人民幣212,696,657元。本集團並無就此作出任何注資。因此，本集團於北京遠東之股權由35%下降至25%，因而產生北京遠東權益攤薄收益，並於本年度綜合損益表確認。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

14. 共同控制實體權益

分佔淨資產	二零零八年 港幣 23,946,348	二零零七年 港幣 24,795,500
-------	----------------------------------	---------------------------

共同控制實體名稱	業務結構形式	註冊成立及經營地點	已發行及繳足股本詳情	本集團持有權益比例		主要業務
				二零零八年 投票權	二零零七年 投票權	
港盈實業有限公司 (「港盈」)	註冊成立	香港	300股普通股股份，9,000股無投票權普通股股份及700股可贖回投票權遞延股份，所有股份每股面值港幣1元	30%	100%	投資控股
中國經濟型酒店投資有限公司 (「中國經濟型酒店」)	註冊成立	香港	10,100,000股普通股股份，10,100,000股無投票權股份，所有股份每股面值港幣1元	30%	50%	投資控股

港盈及中國經濟型酒店附屬公司之資料如下：

公司名稱	業務結構形式	註冊成立/成立及經營地點	已發行及繳足股本詳情	本集團持有權益比例		主要業務
				二零零八年	二零零七年	
港盈之附屬公司：						
Shui Wing Investments Ltd.	註冊成立	英屬處女群島/中國	已發行及繳足股本1美元	100%	100%	物業持有
中國經濟型酒店之附屬公司：						
安逸(四川)酒店發展有限公司 (「安逸」)	中外合資企業	中國	註冊及繳足股本 人民幣22,000,000元	不適用	90.10%	於二零零七年無經營業務，並已於二零零八年清盤

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

14. 共同控制實體權益(續)

共同控制實體(100%權益)財務資料概要：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產	11,088	11,423
流動資產	20,537	24,882
流動負債	(238)	(337)
非流動負債	(7,503)	(9,536)
資產淨值	23,884	26,432
收益	3,453	5,719
支出	(2,677)	(2,846)
本年度溢利	776	2,873

(a) 港盈

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團與投資按金之賣方簽訂協議(「協議」)，透過轉讓港盈之股權清償未支付之投資按金，港盈於中國持有若干投資物業。投資按金為二零零三年收購中國一家合資企業15%股權所付之代價。

根據該協議，本集團收購港盈每股面值港幣1元之300股普通股股份與9,000股無投票權普通股股份及港盈欠賣方本金港幣10,637,254元之到期貸款，該代價已經全數及有效地以港幣29,284,932元之投資按金抵銷作為償付。

賣方以在中國投資物業目前之租約提供最低年度租金擔保。賣方亦授予本集團一項選擇權。在該選擇權之下本集團可在二零一一年一月一日開始至二零一一年十二月三十一日止期間任何時間，按該協議所載之預定代價，向賣方要求購買本集團於港盈之全部合法及實益權益及應收港盈貸款。

董事認為港盈之權益應該可以在來自本集團應佔此等中國投資物業之權益中收回。因此於二零零八年十二月三十一日，並無確認投資港盈及向港盈貸款之減值虧損。

(b) 中國經濟型酒店

本集團簽訂協議成立一家共同控制實體，即中國經濟型酒店，以投資於安逸。

安逸旨在於中國從事營運及管理經濟型酒店業務。中國經濟型酒店以總代價人民幣20,000,000元認購安逸90.9%股權。

安逸自成立以來仍未開業。於二零零七年十二月三日，中國經濟型酒店之董事建議將安逸清盤。年內，中國經濟型酒店已就安逸清盤取得中國相關當局之批准。安逸清盤已於年內完成，並無對中國經濟型酒店本年度財政狀況造成任何重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

15. 向一家共同控制實體貸款

給予港盈之貸款為免息及無抵押，貸款詳情載於附註14(a)。

16. 其他應收賬款

合資夥伴之墊款(附註a)
 衍生金融工具(附註b)
 經紀按金賬戶
 其他

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
合資夥伴之墊款(附註a)	5,050,000	5,050,000
衍生金融工具(附註b)	497,400	1,351,851
經紀按金賬戶	–	5,623,689
其他	1,007,766	549,147
	6,555,166	12,574,687

附註：

(a) 該金額包括中國經濟型酒店一位合資夥伴之墊款港幣5,050,000元(二零零七年：港幣5,050,000元)。該筆墊款由此合資夥伴持有之中國經濟型酒店之5,000,000股普通股股份作為擔保。

(b) 衍生金融工具為認沽期權之公平值，該期權可要求賣方購買本集團於港盈之全部合法及實益權益及應收港盈貸款，有關詳情載於附註14(a)。

所有其他應收賬款預期可於一年內收回。

17. 持作買賣投資

該等投資為於聯交所上市之股本證券。

18. 現金及現金等價物

銀行存款
 銀行及手頭現金

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
銀行存款	7,468,056	29,038,453
銀行及手頭現金	65,003,878	3,259,641
	72,471,934	32,298,094

存款實際年利率範圍由1.18%至4.53%(二零零七年：1.88%至4.91%)，全部自開立時均為3個月到期。

以下包括於現金及現金等價物之金額並非以與集團實體有關之功能貨幣為單位。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

18. 現金及現金等價物(續)

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
美元	2,716,154	2,771,691

19. 其他應付賬款

所有其他應付賬款預期於1年內支付。

20. 股本

	股份數量	股本 港幣
每股面值港幣0.01元之普通股股份		
法定：		
於二零零七年一月一日、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	12,000,000,000	120,000,000
已發行及已繳足：		
於二零零七年一月一日	620,214,000	6,202,140
購回股份(附註a)	(120,000)	(1,200)
發行新股份(附註b)	62,000,000	620,000
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	682,094,000	6,820,940

附註：

(a) 本公司自聯交所購回其以下股份：

月份	股份數量	每股股份價格		合計代價 港幣
		最低 港幣	最高 港幣	
二零零七年				
二零零七年一月	120,000	0.182	0.185	22,136

以上股份在購回後已被註銷且因此本公司已發行股本按此等股份之面值減低。購回之溢價在累計虧損內扣除。相等於被註銷股份面值之金額已由累計虧損轉賬至股本贖回儲備。

(b) 根據本公司與Econoworth Investments Limited(「認購人」)於二零零七年九月十九日簽訂之認購協議，認購人同意認購本公司62,000,000股股份而本公司同意向認購人以每股港幣0.2795元之認購價發行本公司股本中62,000,000股股份。

當於二零零七年十月十六日完成該項認購後，認購人以每股港幣0.2795元之代價獲發行及配發62,000,000股每股面值港幣0.01元之股份。該批股份與本公司現有股份在各方面享有同等權利。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

21. 儲備

儲備之性質及目的

股份溢價

本公司之股份溢價指以下之合計：

- (i) 根據換股計劃安排(該「計劃」，自二零零五年四月起生效)所收購ING北京投資有限公司(「ING北京」)股份之價值超過本公司用作交換而發行股份之面值之部份已經計入股份溢價賬。股份溢價賬之應用由《開曼群島公司法》第34條監管。
- (ii) 載列於綜合權益變動表之二零零六及二零零七年期末股息付款。

該計劃詳情載列於ING北京二零零五年一月十三日之通函內。ING北京於二零零五年十一月清盤。

特殊儲備

特殊儲備指本公司根據該計劃發行股本錄得之金額與收購ING北京股本錄得之金額之差額。

匯兌儲備

匯兌儲備包括所有換算聯營公司和共同控制實體財務報表產生之匯兌差額。匯兌儲備按照附註2所述之會計政策處理。

公平值儲備

公平值儲備指於結算日所持可供出售證券之累計公平值變動淨額，並已按照附註2所述之會計政策處理。

股本贖回儲備

股本贖回儲備指於購回後被註銷之股份之面值。

儲備分派

根據《開曼群島公司法》，股份溢價賬可向本公司權益持有人分派，惟緊隨建議派發股息日後，本公司於日常業務過程中仍可償還到期債務。股份溢價亦可以已繳足紅股方式宣派。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

22. 權益補償福利

本公司設有期權計劃，據此，董事會可向本公司及其附屬公司之僱員(包括董事)授出期權，以認購本公司之股份。每份期權賦予持有人認購1股股份之權利。根據期權計劃可能授出之期權所涉及之股份數目最多不得超過64,711,400股普通股股份。期權計劃項下每名參與者可獲發股份之上限為於任何12個月內不得超過已發行股本之1%。接納期權應支付代價港幣10元，期權須於有關要約日期後持有至少6個曆月方可予行使。認購價按下述之最高者為準：

- (a) 授出當日(須為營業日)本公司股份於聯交所日報表所載之收市價；
- (b) 緊接授出日期前五個營業日，本公司股份於聯交所日報表所載之平均收市價；及
- (c) 本公司股份之面值。

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度期間，於本公司期權計劃項下概無授出任何期權，於上述結算日亦無任何尚未行使之期權。

23. 每股資產淨值

每股資產淨值乃根據綜合資產淨值港幣186,750,110元(二零零七年：港幣233,845,735元)及於二零零八年十二月三十一日已發行682,094,000股普通股股份計算(二零零七年：682,094,000股普通股股份)。

24. 資本風險管理

本集團監管其資本確保本集團之實體可持續運作，並通過適度運用股本為股東賺取最大回報。本集團之整體資本風險管理策略與去年所採用者維持不變。

本集團之資本架構包括由已發行股本和儲備組成之本公司權益持有人應佔之權益。

本公司董事按半年基準檢討資本架構。作為檢討之一部份，董事考慮資金成本和每一類別資本相關之風險。根據董事建議，本集團會通過支付股息，發行新股及購回股份以平衡整體資本架構。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

25. 金融工具

金融工具之分類

金融資產

貸款及應收賬款

應收一家共同控制實體貸款

應收一家聯營公司股息

其他應收賬款

現金及現金等價物

持作買賣投資

衍生金融工具

金融負債

按攤銷成本

其他應付賬款

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
	7,470,489	9,522,393
	-	21,606,409
	5,113,299	10,732,625
	72,471,934	32,298,094
	85,055,722	74,159,521
	18,029,500	-
	497,400	1,351,851
	103,582,622	75,511,372
	10,485,011	13,485,416

財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收一家共同控制實體貸款、應收一家聯營公司股息、持作買賣投資、其他應收賬款、現金及現金等價物及其他應付賬款。此等金融工具詳情分別於各附註披露。本集團之政策是不進行任何金融工具買賣，包括衍生交易。

金融工具風險及減輕此等風險之政策詳列如下。管理層將管理及監控此等風險以確保恰當措施獲得適時及有效地執行。

信貸風險

本集團承受之最高信貸風險(不計及持有之任何抵押品)為綜合資產負債表內各項金融資產之賬面值(扣除任何減值撥備)。

本集團流動資金存放於數家銀行，可能有信貸集中風險。然而，流動資金的信貸風險有限，因為大多數交易對手方均獲國際信貸評級機構給予相當高之信貸評級。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之其他應收賬款中經紀賬項下有資金港幣5,623,689元，可能造成風險集中。而交易對手方有穩健之信貸評級，故相關風險有限。於二零零八年十二月三十一日，本集團之上述經紀賬並無任何餘額。

本集團因給予一位合營夥伴之墊款而承擔信貸集中風險(詳情載於附註16)。此項信貸集中風險因本集團持有抵押品而減低。

本集團給予一家共同控制實體之貸款存在信貸集中風險。董事對共同控制實體之財務狀況及流動資金狀況進行定期檢討，並認為承受之信貸風險微不足道。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

25. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

市場風險

本集團業務主要承受之市場風險為利率變動風險和權益價格風險。市場風險進一步用敏感度分析計量。本集團承受之市場風險及其管理及計量風險方式沒有變動。本公司承受之市場風險微不足道。以下說明各種市場風險之詳情：

利率風險

本集團之利率公平值風險主要與定息銀行存款有關，而本集團之現金流利率風險主要與銀行結餘之可變動利率有關。本集團目前並無訂立利率互換合約對沖利率風險。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層會定期監控利率風險。銀行存款之公平值利率風險極微，原因為定期存款均屬短期存款。

利率敏感度

採用50個基點為準則並為管理層用以對可能變動之利率作合理評估之基準。

敏感度之釐定乃假設於結算日利率發生變動而該變動被應用於在該日期金融工具承受之利率風險上。

倘利率較50個基點高且其他變數維持不變，對本年度虧損／溢利之潛在影響如下：

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
本年度虧損減少／溢利增加	324,906	16,129

價格風險

權益價格風險

證券投資受市場價格變動影響。本集團因分類為持有作交易用途證券之權益投資而承受權益價格變動風險。

購入或沽出買賣證券之決定乃根據每日監察個別證券相比有關行業指標之表現以及本集團之流動資金需求而作出。為了將價格變動風險降至最低，如果有關投資之虧損總額超過該項投資本金之一定百分比，管理層將制定該項投資之出售指引。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

25. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

敏感度之釐定乃假設於結算日持作買賣投資之市場價格發生變動而其他變數維持不變，倘收市價格上升／下降10%，則截至二零零八年十二月三十一日止年度之虧損將減少／增加港幣1,802,950元。

由於本集團於二零零七年十二月三十一日並無任何持有作交易用途之證券，敏感度分析並不代表存在權益價格風險，且未能反映年內之風險。

其他價格風險

認沽期權之公平值主要受共同控制實體有關資產之市場波動及無風險利率影響。管理層認為，假如市場波動及無風險利率分別上升／下降5%及1%，而假設其他變數於結算日維持不變，則對本年度盈虧之潛在影響不大。

流動資金風險

在管理流動資金風險方面，本集團監控及維持現金及現金等價物在一個管理層視作為可為本集團之營運提供充裕資金及可減輕被現金流波動影響之水平。

其他應付賬款為本集團之唯一金融負債類別，預期所有金額將於一年內清償。

公平值

按攤銷成本列賬之所有金融工具與其於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之公平值沒有重大差異。

公平值之估計

持有作交易用途之證券之公平值按結算日市場所報之賣出價不扣減任何交易成本列值。

認沽期權之估計公平值(載於附註16)乃按二項期權定價模式計量。

其他金融資產及金融負債之公平值按類似工具之市場利率對未來現金流貼現計算。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

26. 承擔

資本承擔

於結算日，本集團並無任何資本承擔。

經營租賃承擔

於結算日，在不可撤銷經營租賃下之未來應付最低租金總額如下：

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
1年內	1,971,840	534,040
第2年至第5年(包括首尾兩年)	3,279,197	—
	5,251,037	534,040

本集團以經營租賃租入一項物業。租約最初按固定租金為期3年，當租賃期滿而所有條款再商討完成後可選擇續租。租賃並不包括任何或然租金。

27. 或然負債

誠如附註13(a)所載，本集團之聯營公司CPDH就其前附屬公司北京太平洋城及滙恩太平洋負有以下或然負債。

- (a) 二零零四年七月，北京太平洋城開始對一家顧問公司收回就有關太平洋城項目支付按金人民幣14,000,000元另加延誤第一期工程搬遷工作之補償費人民幣34,000,000元展開訴訟程序。顧問公司對北京太平洋城提出人民幣20,000,000元之違約反索償。

根據二零零五年七月宣佈之首次判決，法庭駁回顧問公司之反索償並命令歸還北京太平洋城人民幣9,000,000元另加二零零二年五月至二零零五年七月期間之利息。北京太平洋城不服首次判決並於二零零五年八月向法院提請上訴。最終判決於二零零五年十二月宣佈，藉此法庭命令顧問公司全數歸還按金人民幣14,000,000元，另加由二零零二年五月起至還款期間止之利息。但北京太平洋城索償人民幣34,000,000元之補償費則被駁回。

北京太平洋城已對往年支付之按金計提人民幣4,000,000元之減值虧損撥備。餘額人民幣10,000,000元可根據20%股權轉讓協議之條款向前少數股東收回並已從應付前少數股東代價中扣留。因顧問公司未必有能力歸還全數按金，而僅人民幣10,000,000元可根據20%股權轉讓協議收回，CPDH已經扣起人民幣10,000,000元並會在以下(e)所述之仲裁程序中連同未收回之成本一起索償。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

27. 或然負債(續)

(b) 二零零五年四月，一名第三方根據總金額人民幣9,400,000元之若干協議就向滙恩太平洋提供之服務提請人民幣5,300,000元之索償另加利息及損害賠償。因此等協議並未於20%股權轉讓協議披露，故構成違反20%股權轉讓協議所涵蓋之擔保，而CPDH已經從應付前少數股東之代價中扣留該第三方所索償之金額。二零零五年九月，第三方於香港高等法院展開對滙恩太平洋之訴訟程序，而隨後滙恩太平洋之前少數股東向該法院提請干預該訴訟之程序。二零零六年十二月，CPDH向第三方支付人民幣2,200,000元，該第三方撤銷對滙恩太平洋之索償。CPDH已經扣起有關前少數股東付款人民幣2,200,000元並已在以下(e)所述之仲裁程序中連同其他未收回之成本一起索償。

(c) 二零零五年七月，另一名第三方根據其與滙恩太平洋於二零零一年簽訂之協議就向太平洋城項目提供服務向滙恩太平洋索償約人民幣53,000,000元。此協議亦未於20%股權轉讓協議披露，故構成違反擔保。

二零零六年七月，滙恩太平洋獲提供第三方之確認函，確認已放棄在所指控協議下之權利並已撤回索償。CPDH已經將未收回成本之索償包括在以下(e)所述之仲裁程序中。

(d) 截至二零零八年十二月三十一日，CPDH支付前少數股東及彼等之指定賬戶分別約人民幣12,000,000元及港幣13,900,000元。由於違反20%股權轉讓協議及上文(a)至(c)所載之其他訴訟，CPDH扣留約人民幣40,000,000元，當中亦包括前少數股東未能向北京太平洋城提供約人民幣4,950,000元之稅務發票；因前少數股東未能協助向北京太平洋城之合約方(「合約方」)收回人民幣18,100,000元而產生之預扣款項人民幣20,000,000元；及因違反20%股權轉讓協議而產生之其他未收回訴訟成本。CPDH自上述扣留款項中撥出約人民幣19,000,000元，並存入香港高等法院。

(e) 於二零零五年四月，CPDH、前少數股東及合約方就有關以上(a)及(d)所述事宜之扣減及CPDH根據20%股權轉讓協議之條款已作出之若干其他扣減展開仲裁程序。

仲裁程序之首次聆訊已於二零零七年四月二十日終止而第二次聆訊訂於二零零九年九月二十八日進行。

(f) 在傳遞有關以上(e)就CPDH訴訟之仲裁文件時，其中一位前少數股東及合約方就有關仲裁中喪失太平洋城項目之部份發展權呈請反索償。此等人士就喪失太平洋城項目之部份發展權之反索償乃參考其估值師之業務估值作出。根據20%股權轉讓協議，喪失該部份發展權之賠償為人民幣20,000,000元。於二零零七年六月，其他前少數股東就該仲裁中對CPDH及北京太平洋城之反索償提請反對呈請。

二零零七年九月，一位滙恩太平洋之前少數股東與其他獨立第三方人士向香港高等法院尋求(其中包括)以派生訴訟方式提請反索償。CPDH對該反索償提請干預，有關聆訊已排期於二零零八年四月進行。CPDH在該訴訟中敗訴。於二零零八年五月，CPDH獲知會有關前少數股東已協定提請反索償。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

27. 或然負債(續)

- (g) CPDH提出之訟費保證申請及前少數股東及合約方提出之中期付款申請於二零零八年八月十八日及十九日恢復聆訊。二零零八年十一月，法庭作出裁定，命令合約方就喪失太平洋城項目之部份發展權提出反索償訴訟支付港幣10,000,000元作為訟費保證金，並命令CPDH向前少數股東及合約方之指定賬戶支付中期付款約人民幣19,000,000元。CPDH已於二零零九年三月安排支付有關款項。

前少數股東及合約方向法院申請收取額外中期付款人民幣10,000,000元，有關聆訊訂於二零零九年五月進行。

- (h) 二零零八年十一月，滙恩太平洋之買方向託管代理發出索償函件，要求支付或然負債及提供未披露資料，並要求託管代理不得向CPDH發放扣留之餘下代價約6,275,000美元。CPDH反駁或然負債及未披露資料屬於買賣協議之範圍內，並已遵照託管協議妥善支付及披露。託管代理已向香港高等法院提起互爭權利訴訟，有關聆訊訂於二零零九年四月十六日進行。CPDH將就互爭權利訴訟申請提出抗辯，理由是滙恩太平洋買方提出之索償與發放託管資金無關。

28. 關連人士交易

就本綜合財務報表而言，倘本集團有能力直接或間接控制該人士在財務或營運上之決定或行使重大影響力，或反之亦然，或本集團與該人士受共同控制或共同重大影響，該人士會被視為本集團之關連人士。關連人士可以為個別人士(即主要管理層成員，主要股東及／或其直系家屬成員)或其他實體，包括受本集團關連人士重大影響的實體(該關連人士為個別人士)及為本集團或為本集團關連人士之任何實體僱員福利的離職後福利計劃。

除本綜合財務報表內其他部份所披露之交易及結餘外，本集團已向主要管理人員支付之補償如下：

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
薪金及其他短期僱員福利	1,367,999	2,391,625
退休計劃供款	32,000	24,000
	1,399,999	2,415,625

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

29. 本公司財務資料

(a) 簡明資產負債表

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣
資產總值	152,820,715	201,286,440
負債總額	(102,325,461)	(23,384,347)
資產淨值	50,495,254	177,902,093
股本及儲備		
股本(附註20)	6,820,940	6,820,940
儲備(附註c)	43,674,314	171,081,153
權益總額	50,495,254	177,902,093

(b) 附屬公司

本公司主要附屬公司的資料如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點	本公司直接持有之已發行及繳足股本	所持有之權益比例		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
Great Progress Ltd.(附註)	毛利裘斯	2股每股面值1美元之股份	不適用	100%	投資控股
Grow Reach Investment Ltd.	英屬處女群島	2股每股面值1美元之股份	100%	100%	投資控股
Kencheers Investments Ltd.	英屬處女群島	1股面值1美元之股份	100%	100%	投資控股
Pacific Equity Venture Inc.	英屬處女群島	1股面值港幣1元之股份	100%	100%	投資控股
Success Journey Ltd.	英屬處女群島	1股面值1美元之股份	100%	100%	投資控股

附註：Great Progress Ltd.已於本年度撤銷註冊。

董事認為，收錄其他附屬公司之詳情將導致篇幅過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

29. 本公司財務資料(續)

(c) 儲備

	股份溢價 港幣	公平值儲備 港幣	股本 贖回儲備 港幣	累計虧損 港幣	總額 港幣
於二零零七年一月一日	177,760,966	2,576,200	269,000	(14,826,503)	165,779,663
可供出售證券公平值變動 及直接於權益確認之 本年度支出	-	(127,376)	-	-	(127,376)
出售可供出售證券後 轉賬至損益表	-	(2,448,824)	-	-	(2,448,824)
本年度溢利	-	-	-	1,130,299	1,130,299
本年度確認之收入 與支出總額	-	(2,576,200)	-	1,130,299	(1,445,901)
購回股份	-	-	1,200	(1,200)	-
購回股份溢價	-	-	-	(20,936)	(20,936)
發行股份	16,709,000	-	-	-	16,709,000
發行股份支出	(19,169)	-	-	-	(19,169)
二零零六年度期末股息	(9,921,504)	-	-	-	(9,921,504)
於二零零七年 十二月三十一日 及於二零零八 年一月一日	184,529,293	-	270,200	(13,718,340)	171,081,153
本年度虧損及本年度 確認之支出總額	-	-	-	(113,764,959)	(113,764,959)
二零零七年度期末股息	(13,641,880)	-	-	-	(13,641,880)
於二零零八年 十二月三十一日	170,887,413	-	270,200	(127,483,299)	43,674,314

30. 結算日後事項

根據中國經濟型酒店全體股東於二零零九年三月二十六日通過之書面決議案，中國經濟型酒店進行股東自願清盤。截至本報告日期，清盤程序仍未完成。

集團五年財務概要

業績

	二零零八年 港幣	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
營業額	1,681,717	1,055,601	1,298,316	1,621,862	1,095,902
本年度(虧損)溢利	(33,956,826)	35,414,291	25,860,547	(12,726,109)	6,251,287
資產與負債					
非流動資產					
物業、廠房及設備	49,762	212,197	365,687	498,024	–
聯營公司權益	70,773,138	148,521,008	110,856,719	81,347,993	88,567,299
共同控制實體權益	23,946,348	24,795,500	–	–	–
應收一家共同控制實體貸款	7,470,489	9,522,393	–	–	–
可供出售證券	–	–	6,636,300	21,976,950	13,600,000
投資按金	–	–	29,284,932	29,284,932	35,000,000
	102,239,737	183,051,098	147,143,638	133,107,899	137,167,299
流動資產					
應收一家聯營公司股息	–	21,606,409	–	–	–
其他應收賬款	6,555,166	12,574,687	12,713,975	309,542	742,142
持作買賣投資	18,029,500	–	–	–	–
現金及現金等價物	72,471,934	32,298,094	33,461,172	38,967,253	49,387,783
	97,056,600	66,479,190	46,175,147	39,276,795	50,129,925
流動負債					
其他應付賬款	12,231,227	15,684,553	1,653,362	1,379,222	3,483,557
流動資產淨值	84,825,373	50,794,637	44,521,785	37,897,573	46,646,368
非流動負債					
遞延稅項	315,000	–	–	–	–
淨資產	186,750,110	233,845,735	191,665,423	171,005,472	183,813,667
股本					
股本	6,820,940	6,820,940	6,202,140	6,471,140	6,471,140
儲備	179,929,170	227,024,795	185,463,283	164,534,332	177,342,527
權益總額	186,750,110	233,845,735	191,665,423	171,005,472	183,813,667

有關截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年的綜合財務報表均按所有參加換股計劃安排之實體在該計劃生效之前或緊隨該計劃於二零零五年四月生效後受共同控制之基準編製。