

2008年 年報



# 目錄

- 2 公司資料
- 3 董事簡介
- 7 主席報告書
- 17 董事會報告書
- 38 企業管治報告書
- 58 綜合收益表
- 59 綜合資產負債表
- 61 綜合資本變動表
- 63 綜合現金流量表
- 64 資產負債表
- 65 賬目附註
- 135 獨立核數師報告書
- 137 主要物業表
- 139 已公佈五年賬目摘要

## 董事

羅旭瑞(主席兼行政總裁)  
范統(首席營運總監)  
梁寶榮, GBS, JP#  
羅俊圖  
羅寶文  
吳季楷  
伍兆燦#  
石禮謙, SBS, JP#  
黃之強#  
黃寶文

# 獨立非執行董事

## 審核委員會

黃之強(主席)  
梁寶榮, GBS, JP  
伍兆燦  
石禮謙, SBS, JP

## 薪酬委員會

羅旭瑞(主席)  
伍兆燦  
黃之強

## 秘書

林秀芬

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行  
恒生銀行  
東亞銀行  
渣打銀行(香港)  
標準銀行亞洲有限公司

## 核數師

安永會計師事務所

## 股份登記過戶處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited  
Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road,  
Pembroke HM08, Bermuda

## 香港股份登記過戶分處

卓佳登捷時有限公司  
香港灣仔皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 註冊辦事處

Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road,  
Pembroke, Bermuda

## 總辦事處及主要營業地點

香港銅鑼灣怡和街68號11樓  
電話：2894 7888  
圖文傳真：2890 1697  
網址：www.paliburg.com.hk

## 董事簡介

**羅旭瑞先生**，64歲；主席兼行政總裁 — 自一九九三年起一直擔任主席兼董事總經理，並於二零零七年獲委任為行政總裁。羅先生分別自一九八四年及一九八六年起，擔任本集團前身為上市公司之董事總經理及主席。彼亦為本公司之最終上市控股公司世紀城市國際控股有限公司（「世紀城市」）、本公司之上市聯營公司富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）之主席兼行政總裁，及富豪資產管理有限公司（為富豪之上市聯營公司富豪產業信託之管理人）之主席。羅先生為一具專業資格建築師。作為集團之行政總裁，羅先生統籌本集團之整體政策及決策事宜。羅先生為羅俊圖先生及羅寶文小姐之父親。

**范統先生**，52歲；執行董事兼首席營運總監 — 於一九九三年獲委任加入董事會，並於二零零七年獲委任為首席營運總監。范先生於一九八七年加入本集團，現時主要負責本集團之物業發展、建築設計及項目策劃管理工作，以及監管本集團之建築業務。范先生為一具專業資格建築師。彼亦為世紀城市及富豪之執行董事以及富豪資產管理之非執行董事。

**梁寶榮先生**，GBS，JP，59歲；獨立非執行董事 — 於二零零八年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。梁先生於二零零五年十一月退休前，為香港特別行政區政府駐北京辦事處（「駐京辦」）主任，服務香港政府逾三十二年。梁先生於一九七三年六月加入香港政府政務職系，並於一九九六年六月晉升為首長級甲一級政務官。在政務職系服務期間，梁先生曾任職多個決策局和部門。梁先生曾出任的高層職位包括：副政務司（後改稱民政事務局副秘書長）、副規劃環境地政司、總督府私人秘書、規劃環境地政司及駐京辦主任。梁先生在企業領導及公共事務擁有豐富經驗。於擔任駐京辦主任期間，彼致力在內地推廣香港，促使香港與內地建立更緊密的聯繫與合作，成績斐然。梁先生亦為保華集團有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，該公司乃於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

**羅俊圖先生**，35歲；執行董事 — 於一九九九年獲委任加入董事會。彼亦為世紀城市及富豪之執行董事以及富豪資產管理之非執行董事。羅先生畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學位。彼除參與本集團物業項目及富豪酒店之酒店項目之設計工作外，亦負責世紀城市集團之業務發展工作。彼為羅旭瑞先生之兒子，以及羅寶文小姐之胞兄。

**羅寶文小姐**，29歲；執行董事 — 於二零零七年獲委任加入董事會。羅小姐畢業於美國北卡羅萊納州杜克大學，獲心理學學士學位。彼亦為世紀城市及富豪之執行董事。羅小姐於二零零零年加入富豪集團，參與富豪集團之業務推廣及銷售工作。彼為富豪集團轄下物業代理業務之執行董事，曾積極參與策劃有關位於香港赤柱之豪華住宅發展項目富豪海灣之推售計劃。彼亦負責富豪集團之業務發展工作。羅小姐為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

**吳季楷先生**，54歲；執行董事 — 於一九九五年獲委任加入董事會。吳先生於一九八五年加入本集團，現負責本集團之公司秘書及企業財務事宜。吳先生為一特許秘書。彼亦為世紀城市之執行董事兼首席營運總監、富豪之執行董事及自二零零八年六月十二日起為聯交所上市公司四海國際集團有限公司之非執行董事。

**伍兆燦先生**，78歲；獨立非執行董事 — 於一九九五年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。伍先生亦為世紀城市及富豪之獨立非執行董事。彼為載通國際控股有限公司之非執行董事，該公司為於香港上市之公司。

## 董事簡介 (續)

石禮謙先生，SBS，JP，63歲；獨立非執行董事 — 於二零零二年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。石先生擁有一文學學位。彼現為香港特別行政區立法會議員。彼亦為香港科技大學及香港大學校董會成員、香港按揭證券有限公司之董事及自二零零九年一月一日起為投訴警方獨立監察委員會之副主席。石先生為莊士機構國際有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員、莊士中國投資有限公司之主席兼獨立非執行董事(均自二零零八年四月二十四日起)，及為碧桂園控股有限公司、德祥企業集團有限公司、利福國際集團有限公司、勤達集團國際有限公司、新創建集團有限公司、澳門博彩控股有限公司(於二零零八年七月十六日開始在聯交所上市)及泰山石化集團有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，並為合興集團控股有限公司(為合興集團有限公司(乃前身上市公司)之控股公司，並於二零零八年四月二十九日開始在聯交所上市)、新昌營造集團有限公司及香港鐵路有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為於聯交所上市之冠君產業信託之管理人)及富豪資產管理之獨立非執行董事及審核委員會成員。彼於二零零八年十月一日辭任聯交所上市公司漢傳媒集團有限公司之獨立非執行董事職務。



**黃之強先生**，54歲；獨立非執行董事 — 於二零零四年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。黃先生亦為世紀城市及富豪之獨立非執行董事。彼持有澳洲阿得雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員，以及英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員。黃先生亦為里俊投資有限公司於證券及期貨條例下之註冊負責人員，就資產管理、就證券提供意見及就機構融資提供意見。黃先生曾為於聯交所上市之公司越秀投資有限公司之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書，為期逾十年。彼亦為滙漢控股有限公司、泛海國際集團有限公司、中國鎳資源控股有限公司、華鼎集團控股有限公司、第一天然食品有限公司(已於二零零九年一月委任臨時清盤人)、福記食品服務控股有限公司、金鷹商貿集團有限公司、長城汽車股份有限公司、弘茂科技控股有限公司及冠捷科技有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，該等公司均於聯交所上市。彼於二零零八年九月二十三日退任聯交所上市公司國際娛樂有限公司之獨立非執行董事職務。黃先生於財務、會計及管理方面擁有逾三十年經驗。

**黃寶文先生**，43歲；執行董事 — 於二零零七年獲委任加入董事會。黃先生為一具專業資格之建築師。彼畢業於香港大學，獲文學士(建築)及建築學學位，彼亦獲香港大學頒授之理科碩士(房地產)學位。黃先生已加入本集團逾十五年。彼參與本集團及其聯營公司之多個物業發展項目之建築設計及項目策劃管理工作，彼亦為本集團經營建築業務並已根據建築物條例註冊之正宏工程有限公司之技術董事。

# 主席報告書



致列位股東

本人欣然提呈本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報。

## 財務業績

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合股東應佔虧損港幣468,800,000元，而於二零零七年則達致綜合盈利港幣1,413,800,000元。誠如早前報告所述，去年達致盈利之重大部分為本集團之上市聯營公司富豪酒店國際控股有限公司於二零零七年三月分拆富豪產業信託上市所獲得盈利貢獻。



本集團於年度內錄得之虧損乃主要由於本集團、富豪及富豪之聯營公司富豪產業信託所持之若干投資物業及金融資產之公平值變動而產生虧損所致。

投資物業及金融資產之公平值減少，主要反映受到因近期全球金融危機導致香港金融市場及物業市道大幅下滑之影響。然而，該等公平值虧損為非現金項目，故不會對本集團之現金流量造成即時影響。

作為參考及便於比較對照，於董事會報告書標題為「管理層之討論及分析」一節載述按經調整基準編製之本集團資產淨值狀況之補充資料，以更公平地反映富豪所持富豪產業信託權益應佔之資產淨值。

### 股份合併

為節省股東買賣本公司普通股之買賣及交易成本(乃按每手買賣單位收取)，本公司早前於二零零八年十月進行股份合併計劃，將每10股每股面值港幣0.01元之普通股合併為1股面值港幣0.10元之普通股。於股份合併後，本公司於二零零八年十二月三十一日之已發行普通股股本包括每股面值港幣0.10元之普通股約1,019,300,000股。

### 股息

董事會議決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普通股港幣2.0仙(二零零七年：港幣4.0仙(經就於二零零八年十月進行之股份合併作調整))，派息額約港幣20,400,000元(二零零七年：港幣40,800,000元)，予於二零零九年六月九日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。由於本公司認為在現時之經濟環境下保留現金資源實乃審慎之舉，故建議派發之末期股息較去年為低。

連同於二零零八年十月已派發的中期股息每股普通股港幣1.8仙(經就股份合併作調整)(二零零七年：港幣1.8仙(經調整))，截至二零零八年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股普通股港幣3.8仙(二零零七年：港幣5.8仙(經調整))。

### 暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零零九年六月四日(星期四)至二零零九年六月九日(星期二)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理任何普通股過戶登記手續。為確保享有建議派發之末期股息，所有普通股過戶及/或行使二零一零年認股權證之文件連同有關股票或證書及(如適用)有關認購代價，必須於二零零九年六月三日(星期三)下午四時正前遞交予本公司在香港之股份登記過戶分處卓佳登捷時有限公司。有關之股息單預期將於二零零九年六月三十日或前後寄予各股東。

### 業務回顧

#### 物業

##### 香港

###### 鴨脷洲東

###### 鴨脷洲內地段129號

本集團於此合營項目中擁有30%權益，其主要包括擁有總樓面面積合共約913,000平方呎之住宅單位，包括豪宅公寓連同零售配套面積，並附設消閒及停車場設施。

此項目之地盤平整及地基工程已全部完成。上蓋工程已於最近展開，預期於二零一零年底前完成。

##### 灣仔

###### 莊士敦道211號

本集團保留此商業大廈總樓面面積約63,000平方呎之若干地面商舖及全部寫字樓樓層作為投資物業。

本集團已於最近獲得屋宇署之建築圖則批文，可將此大廈內其中9層寫字樓樓層改裝成為擁有約50間客房之酒店。有關準備工作正在進行中，預計可於短期內展開實際改裝工程。雖然此投資物業按現用途並未計及進行改裝項目計劃之價值，於二零零八年十二月三十一日之市值已較其於二零零七年結算日之市值有所下跌，但預期於改裝項目完成後，此物業之整體價值將會大幅升值。

##### 中國

###### 位於北京中央商業區之發展項目

此發展項目透過富豪集團及本集團各自持有50%權益之聯營公司而擁有59%權益之中外合作公司持有。根據最新獲悉之資料，預計合作公司將能成功申請獲得北京市國土資源局授予第二期地塊之一級開發權。待與中方合營單位合夥人就合作公司之合作細節達成進一步共識，合作公司應將可於不久將來就北京此重要大型項目取得實質進展。

## 建築及與樓宇相關業務

### 建築業務

本集團擁有100%權益之建築業務公司正宏工程有限公司於年度內業務表現持續穩定並錄得盈利。為富豪香港酒店頂層部分加建新樓層及新游泳池之原合約工程經已完成，而為沙田麗豪酒店頂層上加建三層額外樓層以及房屋委員會批授之秀茂坪邨第13及16期重建項目之合約工程均預期於本年度第二季完成。雖然香港之新樓宇發展項目持續減少，正宏仍積極爭取公營及私營機構的新建築合約。

### 樓宇相關業務

本集團亦經營與樓宇相關之一系列業務，包括物業發展顧問(如建築、工程及室內設計服務)、項目管理、樓宇設備、物業管理，以及由創先科技集團經營之高科技樓宇管理與保安系統及服務。

創先集團現時正為香港五間富豪酒店提供其自行開發之酒店物業管理軟件系統設施，同時正開拓其客源至中國內地其他酒店，當中包括該等由富豪集團管理之酒店。

### 其他投資

於二零零八年二月，本集團認購由四海國際集團有限公司之全資附屬公司發行於二零一三年到期港幣100,000,000元之零息有擔保可換股債券，並獲授選擇權可按相同條款進一步認購額外本金額為港幣100,000,000元之該等可換股債券。

作為於二零零七年初出售新界元朗彩虹軒物業之代價，四海集團向本集團發行於二零零九年到期本金總額為港幣56,000,000元之可換股債券，而同時本集團已授予四海集團若干附帶分享條款可配售該等可換股債券之權利。於二零零八年八月，本集團完成與四海集團訂立之協議，出售予四海集團促成之第三方投資者本金額港幣11,000,000元之部分於二零零九年到期可換股債券，代價約為港幣78,600,000元，相等於每股四海股份實際出售價港幣0.50元。根據該協議，本集團亦按相同實際價格每股四海股份港幣0.50元，以代價約港幣29,700,000元，取得四海集團解除本金額港幣7,000,000元之部分餘下於二零零九年到期可換股債券之配售權。

為維持本集團於四海集團之策略性地位，本集團於二零零九年一月進一步認購四海集團發行於二零一一年到期本金額為港幣28,000,000元之若干零息有擔保可換股債券。於二零一一年到期之可換股債券可按初步換股價每股四海股份港幣0.30元轉換為四海之新普通股，而贖回收益率為每年5%。於本年二月，本集團轉換其持有本金額港幣14,000,000元之部分於二零零九年到期可換股債券為200,000,000股四海新普通股。基於對公司收購及合併守則之考慮，本集團並無行使其持有本金額港幣31,000,000元之餘下於二零零九年到期可換股債券之換股權，並已於二零零九年三月該等可換股債券到期時被四海集團以現金贖回總額約港幣33,200,000元贖回。

現時，本集團持有四海之已發行普通股約16.9%，而假設所有尚未轉換之可換股債券及四海集團授出之可換股債券之認購權(包括本集團所持有之部份)獲悉數轉換及/或行使，本集團最多可持有四海之全面攤薄股權約25.9%。同時，富豪集團亦於四海之證券持有重大權益，而按同一全面攤薄基準計算，其亦最多可擁有四海之經擴大股本約32.8%。

除與富豪集團在成都市新都區發展項目之合營項目外，四海集團正在新疆烏魯木齊市進行一項涉及造林及景觀改造之大型發展項目，以及在中國其他地方進行若干建議項目。

誠如亦於二零零八年中期報告所述，於四海集團所作之策略性投資預期將能為本集團帶來分享其增長潛力之機會，並同時建立平台為三個集團締造日後進一步互惠互利之業務合作機會。

### 富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，富豪錄得綜合股東應佔虧損港幣808,800,000元，而於二零零七年則達致綜合盈利港幣2,957,300,000元，誠如早前報告所述，當中包括分拆富豪產業信託上市所獲得之一次性收益港幣2,293,500,000元。富豪錄得之虧損乃主要由於富豪集團及富豪產業信託所持之若干投資物業及金融資產之公平值變動而產生虧損所致。

儘管如此，富豪普通股之相關資產淨值仍大幅高於普通股之市價。為提高富豪已發行普通股之資產淨值，富豪於年度內繼續根據已授予其董事之股份購回授權，購回普通股合共約35,400,000股(經就富豪亦於二零零八年十月進行之十合一股份合併作調整)。

於二零零八年十二月，富豪於一九九三年發行而尚未轉換之5¼厘可換股可累積可贖回優先股16,748股已屆期滿贖回，當中約26.5%由本集團持有。雖然富豪有權選擇按普通股市價95%之發行價向優先股股東發行新普通股以贖回優先股，惟如上文所述，普通股之市價較其相關資產淨值有大幅折讓，故富豪已選擇以現金贖回總額約港幣129,900,000元贖回所有尚未轉換之優先股，其中本集團收取約港幣34,400,000元。

## 酒店

### 香港

於年度內，香港旅遊業之表現一直保持相對穩定，直至二零零八年後期受到全球金融危機之不利影響變得更為明顯及更趨嚴重。來自主要長途訪港旅客市場之旅客人數整體上按年錄得負增長，幸而惟此差額被持續增長之訪港中國內地旅客人數所抵銷。於二零零八年全年，訪港旅客總人數超逾29,500,000人次，較二零零七年增長約4.7%，當中中國內地旅客人數進一步增長至佔總人數約57.1%。

根據香港旅遊發展局旅遊研究所公佈之資料，二零零八年所有不同類別酒店之平均客房入住率為85%，僅稍微低於二零零七年錄得之86%。由於長途訪港旅客市場之旅客人數驟減，尤其是來自美洲及歐洲等地區之旅客，以致客房租金自年度最後一季起受下調壓力，特別是高級酒店類別，但按全年基準計算，全部酒店整體達致之平均客房租金仍然能夠維持於二零零七年所錄得之相若水平。

整體而言，香港五間富豪酒店(其現時由富豪產業信託擁有但由富豪集團負責營運及管理)於年度內之業務表現穩定。儘管於二零零八年後期市場競爭較為激烈，惟五間富豪酒店在平均可出租客房收入(RevPAR)方面仍較二零零七年取得0.7%之溫和增長，高於市場平均數值。

富豪酒店國際有限公司為富豪集團之酒店管理公司，擔任香港五間富豪酒店之酒店管理人，其榮獲「中國酒店星光獎之中國最佳酒店管理集團大獎(二零零八年)」。作為對其質素及服務標準之認可，富豪機場酒店獲英國Business Traveller雜誌評為「二零零八年全球最佳機場酒店」、自二零零一年及二零零五年起連續多年分別獲亞太區Business Traveller雜誌及TTG Asia Media Pte Limited評為「亞太區最佳機場酒店」，以及榮獲「中國酒店星光獎之中國十佳會議會展酒店(二零零七年至二零零八年)」。此外，富豪東方酒店亦榮獲「中國酒店星光獎之中國十佳新銳酒店大獎(二零零八年)」。

### 中國

富豪集團將繼續擴充其在中國內地之酒店業務，首先將專注於主要一線及二線城市。

於二零零八年四月，富豪集團與上海金豐投資股份有限公司訂立正式管理合約，為上海浦東一間擁有380間客房之四星級商務酒店提供酒店管理服務。該酒店命名為富豪金豐酒店，預期於二零零九年第三季開業。

近期於今年一月，富豪集團與四川首座投資集團有限公司訂立酒店管理合約，富豪集團將為四川省會成都一間擁有350間客房之五星級豪華酒店提供管理服務。該酒店命名為富豪首座酒店，預期於今年第四季開業。

富豪集團亦正為山東德州一個酒店項目提供酒店顧問及開業前服務，待進一步協定詳細條款後，富豪集團可能會於該酒店開業後為其提供全面性管理服務。

連同富豪集團現時在上海管理之兩間酒店，於今年底前富豪集團在內地將合共管理四間酒店。富豪集團正致力於未來五年內在中國一線及二線城市擴充其所管理或擁有之酒店組合至逾20間。

### 富豪產業信託

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，富豪產業信託錄得綜合未計及其基金單位持有人分派前虧損淨額約港幣2,150,200,000元。如上文所述，富豪產業信託產生之虧損主要由於按獨立估值師於二零零八年十二月三十一日作出之評估，其酒店組合之公平值變動產生重估虧絀所致。於年度內，可供分派收入總額約達港幣501,900,000元，而於截至二零零七年十二月三十一日止期間則為港幣421,500,000元。

雖然預期二零零九年將會極具挑戰，惟富豪產業信託與富豪集團之現有租賃結構足以抵禦市況波動之影響。此外，香港全部五間富豪酒店均擁有良好質素，各具策略性市場定位，迎合不同客源及市場類別。

於二零零八年，富豪產業信託就全部五間富豪酒店落實進行約港幣85,000,000元之酒店資本性增值項目。主要已完成項目包括將富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店之部分空間改裝，增加合共約16,700平方呎之嶄新先進會議廳及會議室設施；富豪九龍酒店其中一層擁有51間房間之客房樓層進行翻新工程，並升格至行政樓層標準；在麗豪酒店新增三間餐



廳，提供更多特色菜式；以及富豪東方酒店之外牆翻新工程。已批准及計劃於二零零九年完成之項目包括富豪九龍酒店之中菜廳裝修工程，以及富豪九龍酒店及麗豪酒店之外牆翻新及升級工程。

富豪產業信託延遲進行收購酒店物業之擴充計劃實為明智之策略。富豪產業信託之管理層會繼續積極審閱收購酒店之機會，但鑑於整體經濟能夠復甦之時間尚未明朗，富豪產業信託短期內之重點仍然為保存流動資金，為可能出現之任何合適收購良機作好準備。

#### 富豪資產管理有限公司

富豪資產管理有限公司(「富豪資產管理」)為富豪集團之全資附屬公司，擔任富豪產業信託之管理人。於二零零八年，富豪資產管理從富豪產業信託所收或應收之管理人費用總額約為港幣66,700,000元，較二零零七年收取之費用總額增加約25%，此乃由於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度為自富豪產業信託於二零零七年三月三十日獨立上市以來之首個全年營運年度。

#### 物業

##### 香港

##### 赤柱富豪海灣

富豪集團實益擁有赤柱富豪海灣31間洋房，其中部分已出租以賺取租金，於二零零八年所獲得租金收入總額約港幣30,300,000元。於年度內，其中15間出租予第三方承租人之洋房已由待售物業重新分類為投資物業。由於經重新分類，富豪集團於二零零八年之中期業績已確認按該等洋房於二零零八年六月三十日之獨立專業估值計算所得之公平值收益港幣358,500,000元。

鑑於受到全球金融危機之影響，自二零零八年下半年以來，香港整體之物業市況一直受到不利影響。現時富豪集團持作投資物業之富豪海灣洋房於二零零八年十二月三十一日之市值亦同樣受到影響，因此，富豪已於年度內之業績納入公平值虧損港幣321,600,000元，以反映該等洋房自二零零八年七月一日以來之市值跌幅。

然而，現時持作待售物業之餘下16間洋房之賬面值仍然低於其於上個結算日之市值。於等待物業市場復甦之期間，除非有興趣買家能夠提出滿意之價格，富豪集團可能於短期內出租若干該等洋房以增加租金收入。

### 中國

#### 位於北京中央商業區之發展項目

誠如上文所述，富豪集團為本集團透過於中國之中外合作公司持有之發展項目投資佔50%權益之合營夥伴。

#### 位於四川省成都市新都區之發展項目

此發展項目由富豪集團及四海集團各自實益擁有50%權益。有關地塊之土地出讓代價人民幣213,100,000元，已於二零零八年七月悉數支付。

此為一個綜合用途項目，包括酒店及商業綜合大樓，地上總樓面面積約180,000平方米，連同地下總樓面面積約56,000平方米之商業相關配套設施及停車場之地庫，而住宅發展項目之總樓面面積約為315,000平方米。規劃工作仍在進行中，但基於近期中國整體市況之轉變，進一步發展工程將會更審慎地進行。

### 展望

#### 富豪集團

全球金融危機對整體經濟造成之不利影響實屬前所未見，且對環球金融及資本市場之影響尤為深遠。全球經濟復甦將視乎市場流動資金何時能夠回復正常水平及整體信心得以恢復。中國政府最近已宣佈龐大之刺激經濟方案，增加市場流動資金及推動內需消費，務求令國內生產總值保持增長。與此同時，亦推出多項措施協助香港維持旅遊業及經濟發展。然而，於二零零九年，香港整體經濟環境將仍會非常嚴峻且競爭激烈。

富豪集團自去年起對重大投資採取較審慎之態度。富豪集團現時財政狀況強勁並持有淨現金。富豪集團已作好準備渡過此極具挑戰之時間，同時正處於有利位置，可充份把握可能出現的收購及擴充機會。

### 百利保集團

鑑於過往一年全球經濟氣候持續惡劣，故本集團一直對作出新投資採取審慎態度。二零零九年之整體營商環境將仍然波動且充滿挑戰，而本集團已作好準備，且財政穩固並持有淨現金。本集團目前會將資源主要集中於現有投資組合，但同時仍會繼續留意新投資機會。然而，本集團於富豪及四海之策略性投資，以及於香港鴨脷洲住宅項目及北京中央商業區綜合發展項目所持有之合營權益，均具有極大之增長潛力，預期可為本集團在未來數年帶來龐大利益。

故此，董事會對本集團之長遠前景充滿信心。

### 董事及員工

本人謹藉此感謝董事會全體成員之意見及支持，並對全體管理層人員及員工之努力不懈及貢獻衷心致謝。

主席  
**羅旭瑞**

香港  
二零零九年三月三十一日

# 董事會報告書

董事會謹提呈截至二零零八年十二月三十一日止年度之報告書及本公司與本集團之已審核財務報表，以供省覽。

## 主要業務

本公司之主要業務為一控股公司。附屬公司之主要業務為物業發展及投資、建築及與物業相關業務，及其他投資。本公司之上市聯營公司富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）及其附屬公司（統稱為「富豪集團」）乃從事酒店經營及管理、投資於富豪產業信託（「富豪產業信託」）（其擁有香港五間富豪酒店）、富豪產業信託之資產管理、物業發展及投資，以及其他投資之業務。

上述之業務於年度內並無重大之改變。

以各主要業務劃分之營業額及其對業績之貢獻載於賬目附註四內。

## 業績

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績及本公司與本集團於該日之財政狀況載於第58至134頁之財務報表內。

## 管理層之討論及分析

### 業務摘要

本集團之重要投資主要包括其於富豪之權益。富豪之重要投資主要包括香港五間富豪酒店之經營及管理權益、於富豪產業信託之投資、為富豪產業信託作資產管理、於赤柱富豪海灣餘下洋房之權益，以及其他投資業務。富豪及其酒店業務於年度內之業績表現，該等業務之未來發展前景，以及本地酒店業現況與一般市場境況轉變及其對富豪之業務表現之潛在影響，以及富豪海灣物業之進展及前景，連同富豪產業信託之業績表現，均載於本報告書前之主席報告書內。

有關本集團之其他業務營運回顧及展望亦詳載於主席報告書內。

### 現金流量及股本結構

於年度內，從經營業務所得之現金流出淨額為港幣17,100,000元(二零零七年：現金流入淨額港幣32,300,000元)。而於年度內之利息收入淨額為港幣1,100,000元(二零零七年：利息支出淨額港幣10,400,000元)。

在本公司於二零零八年十月二十二日舉行之股東特別大會上，本公司股東已批准本公司股本中之普通股合併(基準為每10股每股面值港幣0.01元之當時現有已發行及未發行普通股合併為1股面值港幣0.10元之普通股)(「股份合併」)。股份合併隨後於二零零八年十月二十三日生效。

因此，由股份合併生效起，以下各項已作出相應調整：

- (1) 根據本公司名為「百利保控股有限公司股份認購權計劃」(「百利保股份認購權計劃」)之股份認購權計劃授出之尚未行使股份認購權之行使價(由每股港幣0.197元調整至每股港幣1.97元)，及因行使該等股份認購權而須予配發及發行之股份數目(由308,574,000股調整至30,857,400股)；及
- (2) 本公司之尚未行使二零一零年認股權證(「二零一零年認股權證」)之認購價(由每股港幣0.21元調整至每股港幣2.10元)，及因此以致附帶認購權合共港幣236,053,677.30元之當時尚未行使二零一零年認股權證之持有人因行使該等認股權證而有權認購之股份數目。

股份合併及其導致調整之詳情分別在本公司於二零零八年九月三十日及二零零八年十月二十二日刊發之通函及公佈內披露。

於二零零八年一月一日至二零零八年十月二十二日期間，本公司就二零一零年認股權證之持有人行使附於二零一零年認股權證總額港幣1,300,000元之認購權，向該等持有人配發及發行本公司每股面值港幣0.01元之新普通股合共6,300,000股，當時之現行認購價為每股港幣0.21元。於股份合併生效日期至結算日期間，本公司就二零一零年認股權證之持有人行使附於二零一零年認股權證總額港幣3,229.38元之認購權，向該等持有人配發及發行本公司每股面值港幣0.10元之新普通股合共1,537股，經調整之認購價為每股港幣2.10元。

截至本報告日期，因行使二零一零年認股權證而配發及發行本公司合共800,000股每股面值港幣0.10元之新普通股(經計及股份合併之影響後)。於本報告日期，餘下尚未行使之二零一零年認股權證總額為港幣236,100,000元，而該等尚未行使之二零一零年認股權證可按現行之經調整認購價每股港幣2.10元(可予調整)認購本公司每股面值港幣0.10元之新普通股112,400,000股。

### 資產價值

根據於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表，本公司普通股之賬面資產淨值為每股港幣4.72元。該賬面資產淨值乃受到在富豪賬目中就富豪於富豪產業信託所持權益對銷其於二零零七年向富豪產業信託出售擁有酒店物業之附屬公司之未變現盈利，以及因富豪應佔富豪產業信託於年度內錄得之酒店物業公平值虧損，導致於二零零八年十二月三十一日富豪於富豪產業信託所持權益呈列為零值等之重大影響。

為更公平地反映本集團之相關資產淨值，本集團管理層認為，同時呈列按經調整基準編製之本集團資產淨值狀況之補充資料以供參考及作對照比較，當中本集團於富豪之權益乃根據其經調整資產淨值予以重列，以反映富豪應佔富豪產業信託之相關資產淨值。因此，按富豪於富豪產業信託之權益乃根據已公佈之於二零零八年十二月三十一日富豪產業信託每基金單位之資產淨值港幣2.596元呈列，本公司普通股之經調整資產淨值將為每股港幣6.22元。

二零零八年十二月三十一日

每股普通股賬面資產淨值	港幣4.72元
經調整每股普通股資產淨值	港幣6.22元

### 債項

於二零零八年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存在扣除債項後為港幣63,400,000元(二零零七年：港幣154,900,000元)。

本集團之資產抵押及或然負債詳情分別載於賬目附註卅四及卅五內。

本集團之債項償還期限之詳情載於賬目附註廿七內。

### 重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於年度內，並無重大收購或出售本公司之附屬公司或聯營公司。

除於主席報告書所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。



### 資金及財務政策

本集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。物業發展項目所需之資金，部份乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部份地價及大部份以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，而還款期則依隨發展項目之預計完成日期而訂定。

由於本集團之債項全部均以港元幣值為單位，與本集團之主要收入幣值相同，及貸款利息主要參考銀行同業拆息而釐定，故於年度內並無安排外匯或利息之對沖工具。

### 薪酬制度

本集團連同富豪集團，在香港僱用約2,070名員工。本集團之管理層認為，就本集團營運而僱用之整體員工人數，以及產生薪酬成本，均與市場一般情況相符。

僱員薪酬一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。此外，本集團所提供之僱員福利，包括有強制性公積金計劃及醫療與人壽保險。

作為長期鼓勵，本公司設立百利保股份認購權計劃，並據此授予獲選之合資格人士股份認購權。

### 股息

於年度內，每股普通股港幣1.8仙(經就股份合併作調整)(二零零七年：港幣1.8仙(經調整))之中期股息已派發予普通股持有人，派息額約港幣18,300,000元(二零零七年：港幣13,600,000元)。

董事會現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普通股港幣2.0仙(二零零七年：港幣4.0仙(經就股份合併作調整))，派息額約港幣20,400,000元(二零零七年：港幣40,800,000元)，予於二零零九年六月九日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。此項建議已計入財務報表之內。

### 暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零零九年六月四日(星期四)至二零零九年六月九日(星期二)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理任何普通股過戶登記手續。為確保享有建議派發之末期股息，所有普通股過戶及/或行使二零一零年認股權證之文件連同有關股票或證書及(如適用)有關認購代價，必須於二零零九年六月三日(星期三)下午四時正前遞交予本公司在香港之股份登記過戶分處卓佳登捷時有限公司。有關之股息單預期將於二零零九年六月三十日或前後寄予各股東。

### 董事

本公司之董事芳名如下：

羅旭瑞先生  
范統先生  
梁寶榮先生，GBS，JP  
羅俊圖先生  
羅寶文小姐  
吳季楷先生  
伍兆燦先生  
石禮謙先生，SBS，JP  
黃之強先生  
黃寶文先生

於二零零八年二月十三日，梁寶榮先生獲委任為獨立非執行董事。

根據本公司之公司細則第99條及遵守《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之規定，羅俊圖先生及羅寶文小姐(彼等均為執行董事)，以及石禮謙先生(獨立非執行董事)，將於二零零九年之股東週年大會上輪值告退。

全部依章告退之董事均符合資格並願意於二零零九年股東週年大會上應選連任。須根據上市規則第13.51(2)條及13.74條之規定披露該等董事之詳情，乃載於連同二零零八年年報一併寄發予股東有關(其中包括)重選董事之本公司通函內。

本公司已接獲四名現任獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所規定各自確認彼等獨立性之年度確認書。本公司認為該等獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事於合約上之利益

除於本報告書內已披露者外，於結算日或年度內之任何時間，各董事於本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立之任何重要合約內，均無直接或間接之實際利益。

於年度內，各董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何僱主如不作出賠償(法定賠償除外)，則不可於一年內終止之服務合約。

除根據百利保股份認購權計劃及本公司之上市最終控股公司世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)名為「世紀城市國際控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃(「世紀股份認購權計劃」)(統稱為「該等計劃」)授予若干董事認購權外，本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於年度內，並無參與任何旨在致令本公司董事藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益之安排。

於年度內，概無根據該等計劃授予任何董事認購權，而概無董事根據該等計劃行使認購權認購股份。

### 董事於股本中之權益

於二零零八年十二月三十一日，本公司之董事及最高行政人員於本公司或本公司任何聯營公司(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有以下權益及淡倉。該等權益及淡倉須(a)根據證券及期貨條例第352條規定記錄於規定存置之名冊內；或(b)按上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》(「標準守則」)，須以其他方式知會本公司及聯交所：

董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔 於二零零八年 十二月三十一日 已發行股份 概約百分率)
		個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
1. 本公司					
羅旭瑞先生	普通股				
	(i) 已發行	60,062,373	627,572,684 (附註c(i))	13,500	687,648,557
	(ii) 未發行	21,951,641 (附註c(ii) 及(iii))	64,284,117 (附註c(iv) 及(v))	1,500 (附註c(vi))	86,237,258
				(i)及(ii)總計：	773,885,815 (75.92%)
范統先生	普通股				
	(i) 已發行	471	—	—	471
	(ii) 未發行	2,232,085 (附註d)	—	—	2,232,085
				(i)及(ii)總計：	2,232,556 (0.22%)

董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔 於二零零八年 十二月三十一日 已發行股份 概約百分率)
		個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
1. 本公司					
羅俊圖先生	普通股				
	(i) 已發行	38,340	—	—	38,340
	(ii) 未發行	2,236,260 (附註e)	—	—	2,236,260
				(i)及(ii)總計：	2,274,600 (0.22%)
羅寶文小姐	普通股				
	(未發行)	1,116,000 (附註f)	—	—	1,116,000 (0.11%)
吳季楷先生	普通股				
	(i) 已發行	67,500	—	—	67,500
	(ii) 未發行	2,183,700 (附註g)	—	—	2,183,700
				(i)及(ii)總計：	2,251,200 (0.22%)
伍兆燦先生	普通股				
	(i) 已發行	—	—	72,427	72,427
	(ii) 未發行	—	—	8,047 (附註h)	8,047
				(i)及(ii)總計：	80,474 (0.008%)
黃寶文先生	普通股				
	(i) 已發行	200	—	—	200
	(ii) 未發行	1,116,000 (附註f)	—	—	1,116,000
				(i)及(ii)總計：	1,116,200 (0.11%)

## 董事會報告書 (續)

聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔 於二零零八年 十二月三十一日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
2. 世紀城市國際 控股有限公司 (「世紀城市」)	羅旭瑞先生	普通股				
		(i) 已發行	31,801,690	1,166,482,217 (附註a(ii))	251,000	1,198,534,907
	(ii) 未發行	40,890,338 (附註a(ii) 及(iii))	233,296,441 (附註a(iv))	50,200 (附註a(v))	274,236,979	
				(i)及(ii)總計：	1,472,771,886 (63.74%)	
	羅俊圖先生	普通股				
		(i) 已發行	165,980	—	—	165,980
	(ii) 未發行	33,196 (附註b(i))	—	—	33,196	
				(i)及(ii)總計：	199,176 (0.009%)	
	羅寶文小姐	普通股				
		(i) 已發行	74,043	—	—	74,043
	(ii) 未發行	14,808 (附註b(ii))	—	—	14,808	
				(i)及(ii)總計：	88,851 (0.004%)	
伍兆燦先生	普通股					
	(i) 已發行	—	—	2,322,180	2,322,180	
(ii) 未發行	—	—	464,436 (附註b(iii))	464,436		
			(i)及(ii)總計：	2,786,616 (0.12%)		
黃寶文先生	普通股					
	(i) 已發行	200	—	—	200	
(ii) 未發行	40 (附註b(iv))	—	—	40		
			(i)及(ii)總計：	240 (0.000%)		



聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔 於二零零八年 十二月三十一日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
3. 富豪	羅旭瑞先生	普通股				
		(i) 已發行	24,200	477,507,262 (附註i(ii))	260,700	477,792,162
		(ii) 未發行	20,000,000 (附註i(ii))	—	—	20,000,000
					(i)及(ii)總計：	497,792,162 (49.06%)
	范統先生	普通股 (未發行)	2,000,000 (附註j)	—	—	2,000,000 (0.20%)
	羅俊圖先生	普通股 (未發行)	1,500,000 (附註k)	—	—	1,500,000 (0.15%)
	羅寶文小姐	普通股				
		(i) 已發行	300,000	—	269,169 (附註l(ii))	569,169
		(ii) 未發行	3,000,000 (附註l(ii))	—	—	3,000,000
					(i)及(ii)總計：	3,569,169 (0.35%)
	吳季楷先生	普通股 (未發行)	2,000,000 (附註j)	—	—	2,000,000 (0.20%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)
4. 8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1,000 (附註m)	—	1,000 (100%)

附註：

- (a) (i) 於91,482,217股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅旭瑞先生（「羅先生」）全資擁有之公司及一間由羅先生擁有99.9%股份權益之公司置邦有限公司持有。

於1,075,000,000股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	51.86
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern Investments Limited 〔Grand Modern〕	Century Digital Holdings Limited	100.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
Secure Way Technology Limited	羅先生	92.50
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern	Century Digital Holdings Limited	100.00

- (ii) 於35,000,000股世紀城市未發行普通股之權益，乃透過於根據世紀股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣1.20元（可予調整）認購合共35,000,000股世紀城市新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年五月十二日之要約日期起計兩年後可予行使獲授認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 世紀城市普通股股數
二零零七年五月十二日至二零一一年五月十一日	14,000,000
二零零八年五月十二日至二零一一年五月十一日	7,000,000
二零零九年五月十二日至二零一一年五月十一日	7,000,000
二零一零年五月十二日至二零一一年五月十一日	7,000,000

(iii) 於5,890,338股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於世紀城市認股權證（「二零一一年認股權證」）內附帶合共港幣5,890,338.00元認購權之權益，可於由二零零六年四月十八日至二零一一年一月十一日止期間內行使，按經調整認購價每股普通股港幣1.00元（可予調整）認購合共5,890,338股世紀城市新普通股。

(iv) 於233,296,441股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣233,296,443.60元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共233,296,441股世紀城市新普通股。

於18,296,441股世紀城市未發行普通股之權益，乃透過羅先生全資擁有之公司及一間由羅先生擁有99.9%股份權益之公司置邦有限公司持有。

於215,000,000股世紀城市未發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	51.86
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern	Century Digital Holdings Limited	100.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
Secure Way Technology Limited	羅先生	92.50
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern	Century Digital Holdings Limited	100.00

(v) 於50,200股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣50,200.00元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共50,200股世紀城市新普通股。

(b) (i) 於33,196股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣33,196.00元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共33,196股世紀城市新普通股。

(ii) 於14,808股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣14,808.70元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共14,808股世紀城市新普通股。

- (iii) 於464,436股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣464,436.00元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共464,436股世紀城市新普通股。
- (iv) 於40股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣40.00元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共40股世紀城市新普通股。
- (c) (i) 於585,654,624股本公司已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生持有世紀城市51.86%之股權。

於14,592,860股本公司已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00

於27,325,200股本公司已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00
Splendid All Holdings Limited	Select Wise Holdings Limited	100.00

- (ii) 於20,088,000股本公司未發行普通股之權益，乃透過於根據百利保股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣1.97元(可予調整)認購合共20,088,000股本公司新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年五月十二日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 本公司普通股股數
二零零七年五月十二日至二零一一年五月十一日	8,035,200
二零零八年五月十二日至二零一一年五月十一日	4,017,600
二零零九年五月十二日至二零一一年五月十一日	4,017,600
二零一零年五月十二日至二零一一年五月十一日	4,017,600

- (iii) 於1,863,641股本公司未發行普通股之權益，乃關於本公司認股權證(「二零一零年認股權證」)內附帶合共港幣3,913,646.94元認購權之權益，可於由二零零七年十一月二十日至二零一零年十一月八日止期間內行使，按經調整認購價每股普通股港幣2.10元(可予調整)認購合共1,863,641股本公司新普通股。

(iv) 於59,465,921股本公司未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣124,878,444.39元認購權之二零一零年認股權證之權益，可按上文附註(c)(iii)所載之條款行使以認購合共59,465,921股本公司新普通股，並透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生持有世紀城市51.86%股權。

(v) 於4,818,196股本公司未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣10,118,213.28元認購權之二零一零年認股權證之權益，可按上文附註(c)(iii)所載之條款行使以認購合共4,818,196股本公司新普通股。

於1,678,825股本公司未發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00

於3,139,371股本公司未發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00
Splendid All Holdings Limited	Select Wise Holdings Limited	100.00

(vi) 於1,500股本公司未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣3,150.00元認購權之二零一零年認股權證之權益，可按上文附註(c)(iii)所載之條款行使以認購合共1,500股本公司新普通股。

(d) (i) 於2,232,000股本公司未發行普通股之權益，乃透過於根據百利保股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣1.97元(可予調整)認購合共2,232,000股本公司新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 本公司普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	892,800
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400

(ii) 於85股本公司未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣179.55元認購權之二零一零年認股權證之權益，可按上文附註(c)(iii)所載之條款行使以認購合共85股本公司新普通股。

- (e) (i) 於2,232,000股本公司未發行普通股之權益，乃透過於根據百利保股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣1.97元(可予調整)認購合共2,232,000股本公司新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

<u>行使期</u>	<u>可予行使認購權內之 本公司普通股股數</u>
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	892,800
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400

- (ii) 於4,260股本公司未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣8,946.00元認購權之二零一零年認股權證之權益，可按上文附註(c)(iii)所載之條款行使以認購合共4,260股本公司新普通股。

- (f) 於1,116,000股本公司未發行普通股之權益，乃透過於根據百利保股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣1.97元(可予調整)認購合共1,116,000股本公司新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

<u>行使期</u>	<u>可予行使認購權內之 本公司普通股股數</u>
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	223,200
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	223,200
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	223,200

- (g) (i) 於2,176,200股本公司未發行普通股之權益，乃透過於根據百利保股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣1.97元(可予調整)認購合共2,176,200股本公司新普通股之權利。該等餘下尚未行使之認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

<u>行使期</u>	<u>可予行使認購權內之 本公司普通股股數</u>
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	837,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400

- (ii) 於7,500股本公司未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣15,750.00元認購權之二零一零年認股權證之權益，可按上文附註(c)(iii)所載之條款行使以認購合共7,500股本公司新普通股。
- (h) 於8,047股本公司未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣16,899.75元認購權之二零一零年認股權證之權益，可按上文附註(c)(iii)所載之條款行使以認購合共8,047股本公司新普通股。
- (i) (i) 於421,400股富豪已發行普通股之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有，羅先生於世紀城市持有51.86%之股權，而另外於477,085,862股富豪已發行普通股之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有，世紀城市於本公司持有57.45%股權。
- (ii) 於20,000,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪名為「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」(「富豪股份認購權計劃」)之股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣7.50元(可予調整)認購合共20,000,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年五月十二日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 富豪普通股股數
二零零七年五月十二日至二零一一年五月十一日	8,000,000
二零零八年五月十二日至二零一一年五月十一日	4,000,000
二零零九年五月十二日至二零一一年五月十一日	4,000,000
二零一零年五月十二日至二零一一年五月十一日	4,000,000

- (j) 於2,000,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣7.50元(可予調整)認購合共2,000,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 富豪普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	800,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	400,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	400,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	400,000



- (k) 於1,500,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣7.50元(可予調整)認購合共1,500,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 富豪普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	600,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	300,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	300,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	300,000

- (l) (i) 於269,169股富豪已發行普通股之權益乃由羅寶文小姐作為一個信託的受益人而持有。

- (ii) 於3,000,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣7.50元(可予調整)認購合共3,000,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 富豪普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	1,200,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	600,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	600,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	600,000

- (m) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有51.86%股權；而600股則透過一間由羅先生控制之公司持有。

除本報告所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，本公司各董事及最高行政人員概無於本公司或本公司任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券中擁有(a)為須根據證券及期貨條例第352條規定列入該條例規定存置之登記冊之權益及淡倉；或(b)為根據上市規則標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

於年度內，下列人士未有根據百利保股份認購權計劃獲授予權利或行使權利以認購本公司之股份或債券；且並無根據百利保股份認購權計劃已授予該等人士之認購權被註銷及失效：

- (i) 本公司之任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人；
- (ii) 任何根據百利保股份認購權計劃獲授超逾個人限額認購權之參與人；
- (iii) 任何按《僱傭條例》所指之「連續性合約」工作之僱員；
- (iv) 任何貨品或服務供應商；及
- (v) 根據百利保股份認購權計劃之任何其他參與人。

### 主要股東於股本中之權益

於二零零八年十二月三十一日，就本公司董事及最高行政人員所知，下列主要股東（並非本公司董事或最高行政人員）擁有以下本公司之股份及相關股份之權益及淡倉。該等權益及淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內或已根據證券及期貨條例知會本公司：

主要股東名稱	所持已發行 普通股數目	所持相關 普通股 (未發行)數目	佔於二零零八年 十二月三十一日	
			所持普通股 總數(已發行 及未發行)	已發行普通股 之概約百分率
世紀城市(附註i) Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註ii)	585,654,624	59,465,921	645,120,545	63.29%
Almighty International Limited (「Almighty」)(附註ii)	268,150,960	29,839,566	297,990,526	29.23%
Cleerview Investments Limited (「Cleerview」)(附註ii)	162,118,837	18,692,632	180,811,469	17.74%

附註：

- (i) 羅旭瑞先生直接及間接持有世紀城市51.86%股權，而此等由世紀城市透過其全資附屬公司持有本公司普通股之權益，已列入上文標題為「董事於股本中之權益」一節下羅旭瑞先生於本公司普通股之公司權益內。
- (ii) 此等公司為世紀城市之全資附屬公司，而彼等於本公司普通股之權益已包括在世紀城市所持之權益內。

除於本報告所披露者外，本公司董事及最高行政人員概不知悉有任何人士（並非本公司董事或最高行政人員）於二零零八年十二月三十一日，擁有本公司之股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益及淡倉須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內或已根據證券及期貨條例知會本公司。

本公司董事於該等在本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文而作出披露之權益之公司所擔任之董事職務詳情如下：

- (1) 羅旭瑞先生、范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、吳季楷先生、伍兆燦先生及黃之強先生為世紀城市之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、范統先生及吳季楷先生為CCBVI、Almighty及Cleverview之董事。

### 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於年度內，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司之上市證券。

### 足夠公眾持股量

根據本公司可取得之公開資料及就董事所知悉，於本報告日期，本公司已按上市規則之規定維持足夠公眾持股量。

### 優先認股權

在本公司註冊成立所在之司法權區百慕達並無任何優先認股權之規定。

### 慈善捐款

於年度內，本集團作出合共港幣700,000元之慈善捐款。

### 主要客戶及供應商

於年度內，就貨品及服務而言，本集團五個最大供應商合佔全年之購買總金額及五個最大客戶合佔全年之營業或銷售總金額，分別均少於30%。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於年度內之變動情況載於賬目附註十五內。

### 投資物業

投資物業於年度內之變動情況載於賬目附註十六內。

### 持作未來發展物業

持作未來發展物業於年度內之變動情況載於賬目附註十七內。

### 債項

本集團於結算日之債項詳情載於賬目附註廿七內。

### 股本及股份認購權

本公司之股本及股份認購權於年度內之變動情況連同其有關之變動原因載於賬目附註廿九內。

### 股本溢價賬

股本溢價賬於年度內之變動情況載於賬目附註廿九內。

### 附屬公司

本公司之主要附屬公司資料載於賬目附註卅一內。

### 聯營公司

本集團於其聯營公司所擁有之權益詳情載於賬目附註十八內。

### 儲備

本公司及本集團之儲備於年度內之變動情況分別載於賬目附註三十(b)及綜合資本變動表內。

### 可供分派儲備

於二零零八年十二月三十一日，按照百慕達一九八一年公司法例計算，本公司之可供分派儲備為港幣2,285,500,000元，當中港幣20,400,000元為本年度擬派末期股息。

本公司之股份溢價可按繳足紅股形式分派。

### 計入成本賬項內之利息

於年度內，概無納入集團物業發展項目之成本內之利息支出。

### 結算日後事項

結算日後之重大事項之詳情載於賬目附註卅九內。

### 核數師

安永會計師事務所即將任滿告退，惟願意膺聘連任。

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港

二零零九年三月三十一日

本公司致力維持良好之企業管治常規及程序，並一直對本集團之管理及企業事宜有關之現行政策及常規進行檢討。為了提昇現有標準及遵照新規定，本公司已修訂現行政策及常規，並引入合適之新措施。此外，本公司亦會不斷檢討集團內部系統及監控程序，以遵守奉行良好企業管治之現行標準及規定。

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟以下者除外：

- (1) 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。
- (2) 本公司之獨立非執行董事之委任並無特定任期，惟已訂立安排使獨立非執行董事須根據本公司之公司細則條文規定輪值或按自願性質最少每三年告退一次及可重選連任。

有關本公司遵守企業管治守則之進一步詳情載於以下報告。

## (I) 企業管治常規

有關本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度內遵守企業管治守則之程度及任何偏離企業管治守則之條文（見下文概述）之報告如下：

### A. 董事

#### A.1 董事會

守則條文A.1.1條 董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次。

偏離守則條文A.1.1條之事項

無 於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本公司已定期舉行了四次董事會會議。

守則條文A.1.2條 董事會應訂有安排，以確保全體董事皆有機會提出商討事項列入董事會定期會議議程。

偏離守則條文A.1.2條之事項

無 董事可於收到會議通告後任何時間或在處理議程內所有事項後於會上將商討事項列入董事會定期會議議程作為會議之其他事項。

守則條文A.1.3條 召開董事會定期會議應發出至少14天通知，以讓所有董事皆有機會騰空出席。至於召開其他所有董事會會議，應發出合理通知。

偏離守則條文A.1.3條之事項

無 根據本公司細則之相關條文規定，召開董事會定期會議已向董事發出至少14天通知，而召開董事會其他臨時會議已發出合理通知。本公司亦已就未能騰空出席會議之董事作出安排，利用合適之通訊工具與會上其他董事進行商討。

守則條文A.1.4條 所有董事應可取得公司秘書的意見和享用他的服務，目的是為了確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。

偏離守則條文A.1.4條之事項

無 負責本集團公司秘書服務之職能之執行董事，與本公司之公司秘書緊密聯繫，以確保遵守董事會程序及所有適用規則及規例。所有董事可就上述目的按其認為必須或合適時向公司秘書作出查詢意見。

守則條文A.1.5條 經正式委任的會議秘書應備存董事會及其轄下委員會的會議紀錄，若有任何董事發出合理通知，應公開有關會議紀錄供其在任何合理的時段查閱。

偏離守則條文A.1.5條之事項

無 本公司之公司秘書及董事轄下委員會所委任之秘書已備存董事會及其轄下委員會之會議紀錄，而有關會議紀錄在任何董事發出合理通知下，可供其在任何合理之時段查閱。



守則條文A.1.6條 董事會及其轄下委員會的會議紀錄，應對會議上各董事所考慮事項及達致的決定作足夠詳細的記錄，其中應該包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。董事會會議結束後，應於合理時段內先後將會議紀錄的初稿及最終定稿發送全體董事，初稿供董事表達意見，最後定稿則作其紀錄之用。

偏離守則條文A.1.6條之事項

無 董事會及其轄下委員會之會議紀錄，已記錄董事考慮之交易或事項、制定決策之理據及會議上議決之決議案之有關詳情。董事會決議案已於合理時段內以傳閱方式供董事審閱及簽署。

守則條文A.1.7條 董事會應該商定程序，讓董事按合理要求，可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由發行人支付。董事會應議決另外為董事提供獨立專業意見，以協助有關董事履行其對發行人的責任。

偏離守則條文A.1.7條之事項

無 假如董事要求或認為需要尋求獨立專業意見以就有關本集團之任何交易或事項作出決定，任何董事經諮詢董事會主席後或於考慮有關交易或事項之董事會會議上議決，可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

守則條文A.1.8條 若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項不應以傳閱文件方式處理或交由轄下委員會處理(根據董事會會議上通過的決議案而特別就此事項成立的委員會除外)，而董事會應就該事項舉行董事會。在交易中本身及其聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應該出席有關的董事會會議。

偏離守則條文A.1.8條之事項

無

若本公司任何主要股東或董事存有董事會認為重大之利益衝突之任何事項，將召開全體董事會臨時會議以考慮及批准有關事項。董事會會議應安排在適當時間召開，不存利益之獨立非執行董事應該出席有關會議。根據本公司之公司細則，存有利益衝突之任何主要股東或董事及其任何聯繫人將於會議上放棄投票，且不得計入該董事會出席會議之法定人數。

A.2 主席及行政總裁

守則條文A.2.1條 主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

偏離守則條文A.2.1條之事項

有

基於本集團企業營運架構之實際需要，主席及行政總裁之角色同時由羅旭瑞先生擔任，彼為本公司之控股股東、主席兼行政總裁，負責監察本集團之整體政策及決策事宜。首席營運總監已獲委任，負責監察本集團之業務營運。

守則條文A.2.2條 主席應確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項。

偏離守則條文A.2.2條之事項

無

董事會主席負責向董事簡報董事會會議上當前之事項，或在適當情況下，將此職責轉授予主要參與及管有有關事項之全面詳情之執行董事。

守則條文A.2.3條 主席應負責確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須完備可靠。

偏離守則條文A.2.3條之事項

無

主席積極確保執行董事或主要參與有關交易或事項之行政人員在適當時候提供充分資訊予董事，該資訊為完備及可靠的。

### A.3 董事會組成

守則條文A.3.1條 發行人所有載有董事姓名的公司通訊中，應該明確說明獨立非執行董事身份。

偏離守則條文A.3.1條之事項

無 本公司之公佈及本公司致股東/認股權證持有人之其他公司通訊中已說明獨立非執行董事之身份。

### A.4 委任、重選和罷免

守則條文A.4.1條 非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。

偏離守則條文A.4.1條之事項

有 本公司之獨立非執行董事之委任並無特定任期。然而，已訂立安排使獨立非執行董事須根據本公司之公司細則條文規定輪值或按自願性質最少每三年告退一次及可重選連任。

守則條文A.4.2條 所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。

偏離守則條文A.4.2條之事項

無 根據本公司之公司細則之相關條文，任何為填補臨時空缺而被委任之董事須留任至下屆舉行之本公司股東週年大會，並應在獲委任後之首次股東週年大會上應選連任。為遵守本企業管治守則之規定，所有董事均需輪值告退或按自願性質，將會至少每三年一次於股東週年大會退任。於二零零八年六月五日舉行之本公司股東週年大會上，一名於二零零八年二月獲委任並任職直至該大會之董事及兩名任期滿三年之董事均已告退，並於會上被膺選連任。

## A.5 董事責任

守則條文A.5.1條 每名新委任的發行人董事均應在首次接受委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知，其後亦應獲得所需的介紹及專業發展，以確保他們對發行人的運作及業務均有適當的理解，以及完全知道本身在法規及普通法、上市規則、適用的法律規定及其他監管規定以及發行人的業務及管治政策下的職責。

偏離守則條文A.5.1條之事項

無 主席或獲轉授權力之執行董事負責為每名新委任董事於首次接受委任時提供就任須知，以確保其對本集團之營運及業務均有適當之理解。至於合規事項方面，公司秘書負責為任何新任董事提供有關其在適用之法律及監管規定下之職責之資料及資訊。此外，公司秘書亦會將此等規定最新之變動及發展之其後更新資料提供予董事。

守則條文A.5.2條 非執行董事的職能應包括但不限於下列各項：

- (a) 參與發行人董事會會議，在涉及策略、政策、公司表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上，提供獨立的意見；
- (b) 在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- (c) 應邀出任審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及其他管治委員會成員；及
- (d) 仔細檢查發行人的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察匯報公司表現的事宜。

偏離守則條文A.5.2條之事項

無 獨立非執行董事履行本企業管治守則所載之職能。

守則條文A.5.3條 每名董事應確保能付出足夠時間及精神以處理發行人的事務，否則不應接受委任。

偏離守則條文A.5.3條之事項

無 每名董事皆付出足夠時間及精神處理本公司及本集團之事務，以適當履行其職責。

守則條文A.5.4條 董事必須遵守上市規則附錄十董事進行證券交易的操守準則(「標準守則」)；董事會亦應就有關僱員(定義見企業管治守則)買賣發行人證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比標準守則寬鬆。

偏離守則條文A.5.4條之事項

無 董事確認，彼等於截至二零零八年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則及本公司採納之「百利保控股有限公司之董事進行證券交易的準則」(「百利保守則」)其標準不低於標準守則所訂之標準需求，作為規管董事進行證券交易之操守準則。

董事會亦已就有關僱員進行本公司證券交易採納「百利保控股有限公司之有關僱員進行證券交易的指引」(「百利保指引」)(其標準不遜於標準守則所訂之標準需求)。

百利保守則及百利保指引於本公司之網頁可供瀏覽。

## A.6 資料提供及使用

守則條文A.6.1條 董事會定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計劃舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前(或協定的其他時間內)送出。董事會其他所有會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。

偏離守則條文A.6.1條之事項

無 董事會及其轄下委員會會議之議程及相關會議文件，已適時地於會議日期至少三天前(或協定之其他時間內)送交全體董事。

守則條文A.6.2條 管理層有責任向董事會及其轄下委員會提供充足的適時資料，以使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定。管理層所提供的資料必須完整可靠。

偏離守則條文A.6.2條之事項

無 任何董事可要求取得管理層所提供資料以外之其他資料，並按需要作出進一步查詢。每名董事均有個別及自行接觸本公司高級管理人員之獨立途徑。

守則條文A.6.3條 所有董事均有權查閱董事會文件及相關資料。此等文件及相關資料的編備形式及素質應使董事會能就提呈董事會商議事項作出知情有根據的決定。若有董事提出問題，發行人必須採取步驟以盡快作出盡量全面的回應。

偏離守則條文A.6.3條之事項

無 所有有關董事會文件及相關資料已於舉行會議前送交全體董事，以使董事會能就提呈董事會商議事項作出知情有根據之決定。若有董事提出問題，執行董事及管理層人員有責任確保將會在可行情況下盡快向董事提供所需之資料或資訊。

## B. 董事及高級管理人員的薪酬

### B.1 薪酬及披露的水平及組成

守則條文B.1.1條 發行人應設立具有特定書面職權範圍的薪酬委員會；有關職權範圍應清楚說明委員會的權限及職責。薪酬委員會的大部分成員應為獨立非執行董事。

偏離守則條文B.1.1條之事項

無 本公司已設立薪酬委員會，由本公司主席兼行政總裁羅旭瑞先生(委員會主席)以及獨立非執行董事伍兆燦先生及黃之強先生(委員會成員)組成，並具有成文職權範圍清楚說明委員會之權限及職責。

守則條文B.1.2條 薪酬委員會應就其他執行董事的薪酬建議諮詢主席及/或行政總裁，如認為有需要，亦可索取專業意見。

偏離守則條文B.1.2條之事項

無 就其他執行董事之薪酬建議乃於薪酬委員會(由本公司主席兼行政總裁當主席)成員之間作出諮詢而制訂。如認為有需要，會就此尋求專業意見。

守則條文B.1.3條 薪酬委員會在職權範圍方面最低限度應包括企業管治守則所載的特定職責。

偏離守則條文B.1.3條之事項

無 薪酬委員會之職權範圍乃參照企業管治守則之規定而制訂。

守則條文B.1.4條 薪酬委員會應公開其職權範圍，解釋其角色及董事會轉授予其的權力。

偏離守則條文B.1.4條之事項

無 薪酬委員會之職權範圍於本公司網頁可供瀏覽。

守則條文B.1.5條 薪酬委員會應獲供給充足資源以履行其職責。

偏離守則條文B.1.5條之事項

無 薪酬委員會已經及將會獲提供充足資源以履行其職責。

## C. 問責及核數

### C.1 財務匯報

守則條文C.1.1條 管理層應向董事會提供充分的解釋及足夠的資料，讓董事會可以就提交給他們批准的財務及其他資料，作出有根據的評審。

偏離守則條文C.1.1條之事項

無 負責財務申報職能之本集團執行董事及其他行政人員已向董事會提供充分解釋及足夠資料，讓董事會可以就提交給他們批准的財務及其他資料，作出有根據的評審。



守則條文C.1.2條 董事應在企業管治報告書中承認他們有編製賬目的責任，核數師亦應在有關財務報表的獨立核數師報告書中就他們的申報責任作出聲明。

偏離守則條文C.1.2條之事項

無 董事已在本企業管治報告書中就編製本集團財務報表之責任作出之相關確認。

於本年報所載之獨立核數師報告書中，核數師亦已列明其就本集團之財務報表之申報責任。

守則條文C.1.3條 有關董事會應平衡、清晰及明白地評審公司表現的責任，適用於年度報告及中期報告、其他涉及股價敏感資料的通告及根據上市規則規定須予披露的其他財務資料，以及向監管者提交的報告書以至根據法例規定須予披露的資料。

偏離守則條文C.1.3條之事項

無 董事會已合理地盡力確保本公司根據上市規則及其他適用之法例及規例規定而作出之所有報告、公佈或其他須予披露之資料中，提呈平衡、清晰及易於理解之評估。

## C.2 內部監控

守則條文C.2.1條 董事應最少每年檢討一次發行人及其附屬公司的內部監控系統是否有效，並在企業管治報告書中向股東滙報已經完成有關檢討。有關檢討應涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控以及風險管理功能。

偏離守則條文C.2.1條之事項

無 董事已就本集團之內部監控系統是否有效進行年度檢討，範圍涵蓋所有重要之監控方面，包括財務監控、營運監控及合規監控以及風險管理功能。如有要求或有需要時，將不時實施進一步改善本集團內部監控系統之建議。

守則條文C.2.2條 董事會每年進行檢討時，應特別考慮發行人在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足。

偏離守則條文C.2.2條之事項

無 作為本集團之人力資源政策(須由董事及高級管理層定期檢討)，已分配足夠資源予會計及財務匯報職能，而受僱之員工均擁有合適之資歷及經驗以履行相關職能。相關員工會出席由專業會計機構定期籌辦之研討會及工作坊，並已撥出合理預算作持續專業發展用途。

**C.3 審核委員會**

守則條文C.3.1條 審核委員會的完整會議紀錄應由正式委任的會議秘書(通常為公司秘書)保存。審核委員會會議紀錄的初稿及最後定稿應在會議後一段合理時間內先後發送委員會全體成員，初稿供成員表達意見，最後定稿作其紀錄之用。

偏離守則條文C.3.1條之事項

無 於會議後一段合理時間內與審核委員會成員作最後定稿後之本公司審核委員會之會議紀錄，乃由獲委任為審核委員會秘書之公司秘書負責保存。

守則條文C.3.2條 現時負責審計發行人賬目的核數公司的前任合夥人在以下日期(以日期較後者為準)起計一年內，不得擔任發行人審核委員會的成員：

- (a) 他終止成為該公司合夥人的日期；或
- (b) 他不再享有該公司財務利益的日期。

偏離守則條文C.3.2條之事項

無 審核委員會全體成員概非本公司現任核數師之前任合夥人。

守則條文C.3.3條 審核委員會的職權範圍須至少包括企業管治守則所訂明的職責。

偏離守則條文C.3.3條之事項

無 審核委員會乃根據香港會計師公會頒佈之《審核委員會成立指引》而設立，具有職權範圍以解釋其角色及董事會轉授予其的權限。

守則條文C.3.4條 審核委員會應公開其職權範圍，解釋其角色及董事會轉授予其的權限。

偏離守則條文C.3.4條之事項

無 審核委員會之職權範圍，以解釋其角色及董事會轉授予其之權限於本公司之網頁可供瀏覽。

守則條文C.3.5條 凡董事會不同意審核委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜的意見，發行人應在企業管治報告書中列載審核委員會闡述其建議的聲明，以及董事會持不同意見的原因。

偏離守則條文C.3.5條之事項

無 審核委員會與董事會之間就本公司外聘核數師之甄選及委任並無存在意見分歧。

守則條文C.3.6條 審核委員會應獲供給充足資源以履行其職責。

偏離守則條文C.3.6條之事項

無 本公司確保將會向審核委員提供充足資源以履行其職責。

## D. 董事會權力的轉授

### D.1 管理功能

守則條文D.1.1條 當董事會將其管理及行政功能方面的權力轉授予管理層時，必須同時就管理層的權力，給予清晰的指引，特別是在何種情況下管理層應向董事會匯報以及在代表發行人作出任何決定或訂立任何承諾前應取得董事會批准等事宜方面。

偏離守則條文D.1.1條之事項

無 所有重大政策及決定維持於董事會整體之權力範圍內。董事會僅會在不會嚴重影響或削弱董事會整體履行其適當職責之功能下將權力轉授予管理層。

守則條文D.1.2條 發行人應將那些保留予董事會的職能及那些轉授予管理層的職能分別確定下來；發行人也應定期作檢討以確保有關安排符合發行人的需要。

偏離守則條文D.1.2條之事項

無 本公司董事會及該等轉授予管理層之職能已妥為區分及釐清。本公司將定期檢討已確立之安排，以確保有關安排仍然符合本公司之需要。

## D.2 董事會轄下委員會

守則條文D.2.1條 若要成立委員會處理事宜，董事會應充分清楚的訂明該等委員會的職權範圍，讓有關委員會能適當地履行其職能。

偏離守則條文D.2.1條之事項

無 成立審核委員會及薪酬委員會時已充分清楚的訂明該等委員會之職權範圍，讓有關委員會能適當地履行其職能。

守則條文D.2.2條 董事會轄下各委員會的職權範圍應規定該等委員會要向董事會匯報其決定或建議，除非該等委員會受法律或監管限制所限而不能作此匯報(例如因監管規定而限制披露)。

偏離守則條文D.2.2條之事項

無 審核委員會及薪酬委員會各自之職權範圍規定，該等委員會須向董事會匯報其決定或建議。

## E. 與股東的溝通

### E.1 有效溝通

守則條文E.1.1條 在股東大會上，大會主席應就每項實際獨立的事宜個別提出決議案。

偏離守則條文E.1.1條之事項

無 在本公司於二零零八年舉行之股東週年大會上，大會主席已就每項實際獨立之事宜個別提出決議案。建議選舉本公司之董事時，已就每名獲提名董事以個別提出決議案之方式進行表決。

守則條文E.1.2條 董事會主席應出席股東週年大會，並安排審核委員會、薪酬委員會及提名委員會(視何者適用而定)的主席，或在該等委員會的主席缺席時由另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)在股東週年大會上回答提問。董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准以下交易的股東大會上回應問題，即關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易。

偏離守則條文E.1.2條之事項

無 董事會主席及審核委員會主席及兩名成員已出席本公司於二零零八年舉行之股東週年大會。若干股東已於會上提出有關本集團業務事宜之問題，並由董事會主席回答。

於任何股東大會上批准之關連交易或須經獨立股東批准之任何其他交易，獨立委員會(如有)之主席將於該會議上回應問題。

守則條文E.1.3條 如召開股東週年大會，發行人應安排在大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。

偏離守則條文E.1.3條之事項

無 召開本公司於二零零八年舉行之股東週年大會之通告已安排超過20個明確營業日寄發予本公司股東。此外，召開本公司於二零零八年舉行之股東特別大會之通告已安排超過10個明確營業日寄發予本公司股東。

## E.2 以投票方式表決

**守則條文E.2.1條** 大會主席應確保在發行人致股東通函內，已載列以投票方式表決的程序，以及股東可根據上市規則第13.39(4)條要求以投票方式表決的權利，尤其是大會主席及/或董事在會議上個別或共同持有委任代表投票權，佔發行人股份的總投票權(可在該會議投票)5%或以上，必須注意其須履行上市規則第13.39(3)條所述的責任，在若干情況下(如大會以舉手方式表決時，表決結果與該等委任代表的表格所指示者相反)要求以投票方式表決。如在此等情況下要求以投票方式進行表決，則大會主席應在會議上披露董事持有所有委任代表投票權書所代表的總票數，以顯示以舉手方式表決時所投的相反票。

### 偏離守則條文E.2.1條之事項

無 公司細則中有關股東要求以投票方式表決之程序及權利之條文之有關詳情已載於本公司載有召開於二零零八年舉行之本公司股東週年大會及股東特別大會之通告之各通函內。

於本公司之股東週年大會及股東特別大會上，並無出現大會以舉手方式表決時，表決結果與該等委任代表之表格所指示者相反而致使主席要求以投票方式表決之情況。

**守則條文E.2.2條** 發行人應點算所有委任代表投票的票數以及除非要求以投票方式進行表決，大會主席應在會上表明每項決議案的委任代表投票比例，以及贊成和反對票數(如以舉手方式表決)。發行人應確保所有票數均適當點算及記錄在案。

### 偏離守則條文E.2.2條之事項

無 在本公司於二零零八年內舉行之股東週年大會及股東特別大會上，在決議案已以舉手方式表決後及宣佈表決結果前，大會主席已在會場上以顯示屏顯示表明每項決議案之委任代表投票比例，以及贊成及反對票數。

守則條文E.2.3條 大會主席應確保在會議開始時已解釋下列事宜：

- (a) 在決議案以舉手方式表決之前股東要求以投票方式表決的程序；及
- (b) 在要求以投票方式表決的情況下，以投票方式進行表決然後回答股東提出任何問題的詳細程序。

偏離守則條文E.2.3條之事項

無 本公司於二零零八年內舉行之股東週年大會及股東特別大會之主席已於會議開始時向股東解釋由股東要求以投票方式表決之程序，有關詳情載於本公司向股東寄發之有關通函內。主席亦告知大會，倘有效地要求以投票方式表決及在進行表決前，主席將向股東解釋進行以投票方式表決之詳情程序及其將會回答股東提出之任何相關問題。

## (II) 董事進行之證券交易

誠如本報告前段標題為「企業管治常規」一節所述，本公司已採納百利保守則（其標準不低於標準守則所訂之標準需求），作為規管本公司董事進行證券交易之操守準則。

本公司在作出具體查詢後，董事確認，彼等已於截至二零零八年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則及百利保守則之標準需求。

## (III) 董事會

本公司之董事會現由下列成員組成：

執行董事：

羅旭瑞先生 (主席兼行政總裁)

范統先生 (首席營運總監)

羅俊圖先生

羅寶文小姐

吳季楷先生

黃寶文先生



獨立非執行董事：

梁寶榮先生，GBS，JP (於二零零八年二月十三日獲委任)  
 伍兆燦先生  
 石禮謙先生，SBS，JP  
 黃之強先生

董事之個人資料及履歷詳情，包括彼等之間之關係，已於本年報前段標題為「董事簡介」一節內披露。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本公司一直全面遵守上市規則第3.10(1)及(2)條就獨立非執行董事之人數及要求獨立非執行董事中最少一名董事須具備合適之專業資格之規定。

獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條所規定各自確認彼等獨立性之確認書或年度確認書(如適用)。本公司認為，所有獨立非執行董事已符合上市規則第3.13條之獨立指引之規定。

董事會舉行定期會議以討論及決定重大企業、策略、業務及營運事宜。董事會成員在適當時候獲提供適當及足夠資料以使其履行職責。

於二零零八年度，本公司個別董事會成員之出席率如下：

董事姓名	出席率
<b>執行董事</b>	
羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)	4/4
范統先生(首席營運總監)	4/4
羅俊圖先生	4/4
羅寶文小姐	4/4
吳季楷先生	4/4
黃寶文先生	4/4
<b>獨立非執行董事</b>	
梁寶榮先生，GBS，JP (於二零零八年二月十三日獲委任)	2/4
伍兆燦先生	4/4
石禮謙先生，SBS，JP	3/4
黃之強先生	4/4

#### (IV) 董事提名

本公司並無設立提名委員會。董事會負責甄選及委任董事之程序。

於年內獲董事會委任之董事之任期應直至下一屆股東週年大會為止，彼等符合資格並願應選連任。

#### (V) 審核委員會

審核委員會乃根據香港會計師公會頒佈之《審核委員會成立指引》而設立。

審核委員會現由下列成員組成：

獨立非執行董事：

黃之強先生 (委員會主席)

梁寶榮先生，GBS，JP (成員) (於二零零八年二月十三日獲委任)

伍兆燦先生 (成員)

石禮謙先生，SBS，JP (成員)

審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計準則及常規討論審計、內部監控及財務報告事宜，包括審閱中期及末期財務報表。

由於董事會及審核委員會均建議復聘現任外聘核數師安永會計師事務所，故並無存在需要審核委員會解釋董事會於甄選、委任、退任或罷免外聘核數師時與審核委員會持有不同意見之理由。

於二零零八年度，審核委員會已舉行了兩次會議，而本公司外聘核數師亦有出席有關會議。本公司之個別審核委員會成員之出席率如下：

審核委員會成員姓名	出席率
黃之強先生 (委員會主席)	2/2
梁寶榮先生，GBS，JP (於二零零八年二月十三日獲委任)	2/2
伍兆燦先生	2/2
石禮謙先生，SBS，JP	2/2

## (VI) 薪酬委員會

本公司已設立薪酬委員會，並就其權限及職責制訂特定書面職權範圍。薪酬委員會之職權範圍可於本公司網頁瀏覽。薪酬委員會之主要責任為就本公司董事及高級管理層之薪酬政策及結構，以及就發展該薪酬政策建立具透明度之程序向董事會作出建議。

薪酬委員會現由下列成員組成：

執行董事：

羅旭瑞先生 (委員會主席)

獨立非執行董事：

伍兆燦先生 (成員)

黃之強先生 (成員)

本公司執行董事吳季楷先生已獲委任為委員會秘書。

於二零零八年度，薪酬委員會舉行了一次會議。本公司個別薪酬委員會成員之出席率如下：

薪酬委員會成員姓名	出席率
羅旭瑞先生 (委員會主席)	1/1
伍兆燦先生	1/1
黃之強先生	1/1

## (VII) 董事之財務匯報責任

本公司董事確認其有責任編製本集團財務報表以真實及公平地反映本集團之財務狀況、確保已選用及貫徹應用合適之會計政策，以及財務報表乃根據有關法律要求及適用之會計準則而編製。董事亦確保財務報表於適當時候刊發。

外聘核數師安永會計師事務所有關其匯報責任所作之聲明已載於本年報之獨立核數師報告書內。

財務報表乃按持續經營基準編製。董事確認，就彼等所知，彼等並未知悉有關事件或情況之不確定性會對本公司持續經營能力存在重大之疑慮。

### (VIII) 內部監控

於二零零八年度內，董事會已對本集團內部監控系統之有效性進行檢討，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能，以保障股東之投資及本公司之資產。

本公司管理層已為本集團之主要業務及營運實行一套企業政策及程序，旨在設立有效的內部監控系統。各董事、集團財務總監及相關部門主管已出席個別會議，該等會議會定期舉行以檢討內部監控系統之效能、識別任何重大監控闕失或不足，以及檢討任何改善或提升監控之需要，以迎合業務及外界環境之轉變。定期監管內部監控機制主要由獲授權力之董事及高級管理層人員負責，並會在有需要時徵求外部顧問及專業人士之支援及建議。

董事會確認其負責本公司之內部監控系統及檢討其成效。因此，在與獲授權力之董事及高級管理層人員進行定期委員會會議時，會向本公司管理層提供任何有關內部監控系統之重大事宜之清晰指引，尤其是倘發生任何嚴重監控闕失或不足，而對或可能對本集團業務造成重大影響，須及時向本公司董事會及審核委員會報告。

### (IX) 核數師酬金

安永會計師事務所已於二零零八年股東週年大會上獲續聘為本公司之外聘核數師，任期直至二零零九年股東週年大會結束時。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，就核數及非核數服務應付予本公司核數師安永會計師事務所之酬金數額分別為港幣1,400,000元(二零零七年：港幣1,300,000元)及港幣300,000元(二零零七年：港幣500,000元)。

# 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 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
收入	五	280.0	334.5
銷售成本		(258.0)	(258.3)
毛利		22.0	76.2
其他收入及收益	五	16.5	33.9
投資物業之公平值收益/(虧損)		(22.0)	30.0
按公平值計入損益之金融資產 之公平值收益/(虧損)		(76.9)	126.6
行政費用		(31.8)	(30.7)
其他經營業務支出	六	(3.5)	(78.4)
經營業務盈利/(虧損)		(95.7)	157.6
融資成本	八	(5.0)	(20.4)
應佔聯營公司之盈利及虧損		(371.4)	1,280.0
除稅前盈利/(虧損)	七	(472.1)	1,417.2
稅項	十一	3.3	(3.4)
予母公司股份持有人及少數股東權益分佔前 年內盈利/(虧損)		(468.8)	1,413.8
應佔：			
母公司股份持有人	十二	(468.8)	1,413.8
少數股東權益		—	—
		(468.8)	1,413.8
股息	十三		
中期		18.3	13.6
擬派末期		20.4	40.8
		38.7	54.4
母公司股份持有人應佔每股普通股盈利/(虧損)	十四		(重列)
基本		港幣(0.46)元	港幣1.67元
攤薄		不適用	港幣1.55元

# 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 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	十五	1.9	3.0
投資物業	十六	358.3	380.3
聯營公司權益	十八	4,136.8	4,550.0
可供出售投資	十九	3.2	10.0
按公平值計入損益之金融資產	廿一	211.3	308.5
應收貸款	二十	6.5	9.7
<b>非流動總資產</b>		<b>4,718.0</b>	<b>5,261.5</b>
<b>流動資產</b>			
按公平值計入損益之金融資產	廿一	121.0	0.3
待售物業		6.0	6.0
存貨	廿二	10.0	3.7
應收賬項、按金及預付款項	廿三、廿六	79.7	75.7
定期存款		186.0	330.2
現金及銀行結存		92.0	71.7
<b>列為待售之一出售集團之資產</b>	廿四	<b>249.4</b>	<b>249.4</b>
<b>流動總資產</b>		<b>744.1</b>	<b>737.0</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及費用	廿五、廿六	(100.9)	(93.5)
應付稅項		(3.7)	(4.0)
附息之銀行債項	廿七	—	(197.0)
已收訂金	廿四	(221.3)	(221.3)
<b>與列為待售之一出售集團之資產 直接關連之負債</b>	廿四	<b>(98.9)</b>	<b>(98.9)</b>
<b>流動總負債</b>		<b>(424.8)</b>	<b>(614.7)</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>319.3</b>	<b>122.3</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>		<b>5,037.3</b>	<b>5,383.8</b>

## 綜合資產負債表 (續)

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
扣除流動負債後總資產		5,037.3	5,383.8
非流動負債			
付息之銀行債項	廿七	(214.6)	(50.0)
遞延稅項負債	廿八	(6.9)	(11.0)
非流動總負債		(221.5)	(61.0)
資產淨值		4,815.8	5,322.8
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本	廿九	101.9	101.9
儲備	三十(a)	4,693.3	5,179.9
擬派末期股息	十三	20.4	40.8
少數股東權益		4,815.6	5,322.6
		0.2	0.2
股本總值		4,815.8	5,322.8

吳季楷  
董事

羅旭瑞  
董事



# 綜合資本變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

附註	母公司股份持有人應佔													
	已發行股本 港幣百萬元	股本溢價賬 港幣百萬元	上市聯營公司 可換股債券 之股本部分 港幣百萬元	股份 認購權儲備 港幣百萬元	特別儲備 港幣百萬元	資產 重估儲備 港幣百萬元	可供 出售投資 重估儲備 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	兌匯 平衝儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	撥派 末期股息 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	少數 股東權益 港幣百萬元
於二零零七年一月一日	72.1	522.1	6.1	14.0	689.6	693.8	16.8	—	14.8	1,219.8	21.6	3,270.7	0.2	3,270.9
可供出售投資公平價值之變動	—	—	—	—	—	—	(0.9)	—	—	—	—	(0.9)	—	(0.9)
滙兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	38.0	—	—	38.0	—	38.0
應佔上市聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	(7.9)	17.3	—	—	9.4	—	9.4
直接於股本中確認之收支總額	—	—	—	—	—	—	(0.9)	(7.9)	55.3	—	—	46.5	—	46.5
年內盈利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,413.8	—	1,413.8	—	1,413.8
年內收支總額	—	—	—	—	—	—	(0.9)	(7.9)	55.3	1,413.8	—	1,460.3	—	1,460.3
發行新股以償付股份互換	3.4	122.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	126.0	—	126.0
根據公開發售發行新股	26.4	528.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	554.6	—	554.6
因行使股份認購權而發行新股	—	0.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.1	—	0.1
因行使股份認購權而發行新股	—	0.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.3	—	0.3
股份發行支出	—	(1.0)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1.0)	—	(1.0)
因規作出售上市聯營公司 權益而釋出	—	—	(1.7)	(0.5)	—	(30.2)	—	—	(0.3)	—	—	(32.7)	—	(32.7)
因行使上市聯營公司認股 權證而釋出	—	—	—	—	—	—	(23.8)	—	—	—	—	(23.8)	—	(23.8)
直派二零零六年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(21.6)	—	(21.6)	—	(21.6)
以股份結算股份認購權之安排	—	—	—	2.4	—	—	—	—	—	—	—	2.4	—	2.4
應佔上市聯營公司	—	—	(4.4)	5.3	—	—	—	—	—	—	—	0.9	—	0.9
二零零七年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(13.6)	—	(13.6)	—	(13.6)
撥派二零零七年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(40.8)	40.8	—	—	—
於二零零七年十二月三十一日	101.9	1,172.3	—	21.2	689.6	663.6	(7.9)	(7.9)	69.8	2,579.2	40.8	5,322.6	0.2	5,322.8

綜合資本變動表 (續)

附註	母公司股份持有人應佔											少數股東權益		股本總值 港幣百萬元
	已發行股本 港幣百萬元	股本溢價賬 港幣百萬元	股份 認購權儲備 港幣百萬元	特別儲備 港幣百萬元	資產 重估儲備 港幣百萬元	可供 出售投資 重估儲備 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	兌換 平衡儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	擬派 末期股息 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	股本總值 港幣百萬元	
	101.9	1,172.3	21.2	689.6	663.6	(7.9)	(7.9)	69.8	2,579.2	40.8	5,322.6	0.2	5,322.8	
於二零零八年一月一日	-	-	-	-	-	(0.8)	-	-	-	-	(0.8)	-	(0.8)	
可供出售投資公平值之變動	-	-	-	-	-	-	-	39.7	-	-	39.7	-	39.7	
滙兌調整	-	-	-	-	-	(0.3)	(51.2)	19.0	-	-	(32.5)	-	(32.5)	
應佔上市聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
直接於股本中確認之收支總額	-	-	-	-	-	(1.1)	(51.2)	58.7	-	-	6.4	-	6.4	
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(468.8)	-	(468.8)	-	(468.8)	
年內收支總額	-	-	-	-	-	(1.1)	(51.2)	58.7	(468.8)	-	(462.4)	-	(462.4)	
因行使認股權證而發行新股	-	1.3	-	-	-	-	-	-	-	-	1.3	-	1.3	
贖回時釋出	-	-	-	-	-	7.9	-	-	-	-	7.9	-	7.9	
宣派二零零七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.8)	-	(40.8)	-	(40.8)	
以股份結算股份認購權之安排	-	-	1.4	-	-	-	-	-	-	-	1.4	-	1.4	
應佔上市聯營公司	-	-	3.9	-	-	-	-	-	-	-	3.9	-	3.9	
二零零八年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.3)	-	(18.3)	-	(18.3)	
擬派二零零八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.4)	20.4	-	-	-	
於二零零八年十二月三十一日	101.9	1,173.6	26.5	689.6	663.6	(1.1)	(59.1)	128.5	2,071.7	20.4	4,815.6	0.2	4,815.8	

# 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 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
經營業務之現金流入/(流出)淨額	卅二(a)	(17.1)	32.3
投資活動之現金流量			
收購上市聯營公司額外權益		(4.8)	(107.6)
出售附屬公司	卅二(d)	—	50.0
購入可供出售投資		(11.7)	—
購入按公平值計入損益之金融資產		(129.7)	—
出售可供出售投資所得收益		34.4	—
出售按公平值計入損益之 金融資產所得收益		31.8	—
應收貸款減額		3.3	5.1
購入物業、廠房及設備項目		(0.3)	(0.9)
墊款予聯營公司		(7.9)	(11.8)
已收利息		5.9	10.0
已收上市及非上市投資股息		63.7	91.0
投資活動之現金流入/(流出)淨額		(15.3)	35.8
融資活動之現金流量			
發行股份所得收益		—	554.6
行使認股權證所得收益		1.3	0.3
行使股份認購權所得收益		—	0.1
股份發行支出		—	(1.0)
提取新貸款		23.0	—
償還銀行貸款及其他貸款		(55.4)	(11.7)
償還承兌票據		—	(300.0)
支付借貸成本		(0.3)	—
已付利息		(4.8)	(20.4)
已付股息		(59.1)	(35.2)
融資活動之現金流入/(流出)淨額		(95.3)	186.7
現金及現金等值項目增額/(減額)淨額		(127.7)	254.8
年始之現金及現金等值項目		401.9	146.3
外匯兌換率變動之影響(淨額)		3.8	0.8
年終之現金及現金等值項目		278.0	401.9
現金及現金等值項目結存之分析			
現金及銀行結存		92.0	71.7
原定到期日少於三個月之無抵押定期存款		186.0	330.2
		278.0	401.9

# 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 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益	卅一	3,571.1	3,631.3
流動資產			
按金及預付款項		0.3	0.9
流動負債			
應付賬項及費用		(2.0)	(2.4)
流動負債淨額		(1.7)	(1.5)
資產淨值		3,569.4	3,629.8
股本			
已發行股本	廿九	101.9	101.9
儲備	三十(b)	3,447.1	3,487.1
擬派末期股息	十三	20.4	40.8
股本總值		3,569.4	3,629.8

吳季楷  
董事

羅旭瑞  
董事

# 賬目附註

二零零八年十二月三十一日

## 一、 公司資料

於年度內，本集團之主要業務為物業發展及投資、建築及與物業相關之業務，以及其他投資。

依董事會之意見，本集團之母公司及最終控股公司為世紀城市國際控股有限公司（「世紀城市」），其乃在百慕達註冊成立，並在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

## 二、 編製之基準

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、一般香港接受之會計原則及香港公司條例之披露規定而適當編製。本財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟投資物業、可供出售投資及按公平值計入損益之金融資產按公平值計算則除外。誠如賬目附註二.四(g)所詳述，列為待售之一出售集團乃按其賬面值及公平值（以較低者為準）減銷售成本列賬。本財務報表乃以港元幣值（「港幣」）為單位，除非另有說明，所有數值調整至最接近之百萬為單位。

### 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績由收購日期（即本集團取得控制之日）起綜合於賬目內，並將繼續綜合直至該控制終止之日。所有集團內公司間交易產生之收入、開支及未變現收益及虧損以及集團內公司間結存已於綜合賬目內全數對銷。

少數股東權益乃指非由本集團持有之外界股東於本公司之附屬公司之業績及資產淨值所應佔之權益。

## 二.二 新增及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下香港財務報告準則之新增詮釋及修訂。

香港會計準則第39號及  
香港財務報告準則第7號（修訂）

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號  
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號  
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號

香港會計準則第39號 金融工具：確認及計量  
及香港財務報告準則第7號 金融工具：  
披露－重新分類金融資產之修訂

香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易  
服務特許權安排

香港會計準則第19號－界定福利資產之限額、  
最低資金要求及其互動關係

採納上述該等新增詮釋及修訂對本財務報表並無重大財務影響。

### 二.三 已頒佈但尚未生效香港財務報告準則之影響

本集團並未於本財務報表內採納以下已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂)	香港財務報告準則第1號 首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號 綜合及獨立財務報表—於一間附屬公司、共同控權實體或聯營公司的投資成本之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	香港財務報告準則第2號 以股份支付—生效條件及註銷之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	商業合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂)	香港財務報告準則第7號 金融工具：披露—改進有關金融工具披露之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	業務分類 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	債項成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第32號 金融工具：呈列及香港會計準則第1號 財務報表呈列—可認沽金融工具及清盤時產生的責任之修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號 金融工具：確認及計量—合資格對沖項目之修訂 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號 重新評估連結衍生工具及香港會計準則第39號 金融工具：確認及計量—連結衍生工具之修訂 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第15號	房地產建造協議 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第16號	於海外業務的投資淨額對沖 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第18號	轉讓客戶資產 <sup>2</sup>

除上述者外，香港會計師公會亦頒佈香港財務報告準則的改進\*，其中載列對多項香港財務報告準則作出修訂，主要目的為刪除不一致的內容並釐清用語。除香港財務報告準則第5號的修訂於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效外，其他修訂均於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟各項準則之有關修訂均各自設有過渡性條文。

- <sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>4</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>5</sup> 於二零零九年六月三十日或之後完結之年度期間生效

\* 香港財務報告準則的改進包括對香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號的修訂。

本集團正評估於首次應用該等新增及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今，本集團認為採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號(經修訂)可能導致須作新增或經修訂之披露及財務報表之呈列，以及採納香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)可能導致會計政策之改變，惟採納該等新增及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

### 二.四 主要會計政策摘要

#### (a) 商譽

於收購附屬公司及聯營公司所產生之商譽乃指業務合併成本超逾收購日期集團於所收購被收購方之可辨認資產及所承擔負債及或然負債之公平淨值之權益。

於收購所產生之商譽乃於綜合資產負債表中確認為一項資產，初步按成本，其後則按成本減任何累積減值虧損計算。就聯營公司而言，商譽乃列入有關賬面值中，而非於綜合資產負債表內列為獨立可辨認資產。

商譽之賬面值乃每年進行減值評估，或如發生事件或情況改變，顯示賬面值可能減值，則更頻密地進行減值評估。本集團於十二月三十一日對商譽進行年度減值測試。

就減值測試而言，在業務合併中收購之商譽乃由收購日期起分配至本集團預期可受惠於合併協同效益之各個現金產生單位或組別現金產生單位，不論本集團其他資產或負債有否分配至該等單位或組別單位。

減值按評估商譽有關之現金產生單位(組別現金產生單位)之可收回數額而釐定。倘現金產生單位(組別現金產生單位)之可收回數額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位(組別現金產生單位)之部分，而該單位內部分業務被出售，則於釐定出售業務之盈虧時，與出售業務有關之商譽乃列入業務之賬面值。在該等情況下出售之商譽，乃按出售業務及保留之現金產生單位部分之相對價值計算。



(b) 超逾業務合併成本之剩額

本集團在被收購方之可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值中之權益，超逾收購附屬公司及聯營公司之成本之任何部分，在經重新評估後，即時在綜合收益表內予以確認。

超逾聯營公司之部分乃於收購投資之期間內列入本集團應佔聯營公司之盈虧內。

(c) 附屬公司

附屬公司乃為本公司直接或間接控制其財務及經營政策之實體，藉而從該附屬公司之業務取得利益。

附屬公司之業績(指已收取及應收之股息而言)已計入本公司之收益表內。本公司於附屬公司權益乃按成本值減去任何減值虧損後列賬。

於出售附屬公司之權益時，所產生之盈利或虧損，包括變現應佔儲備之數額，已列入收益表內。

(d) 聯營公司

聯營公司乃指附屬公司以外而本集團長期持有其一般不少於20%附有投票權之股份權益，並在其中可行使顯著影響力之實體。

本集團於聯營公司之權益乃按根據權益會計法，計算以本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損，並於綜合資產負債表內列賬。本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備之份額分別計入綜合收益表及綜合儲備內。本集團與其聯營公司進行交易產生之未變現收益及虧損乃以本集團於聯營公司之權益為限予以對銷，惟未變現虧損證明已轉讓資產已減值則除外。因收購聯營公司所產生之商譽，已包括在本集團之聯營公司權益之部份內。

如本集團於聯營公司所佔之股本權益，由於該聯營公司發行額外股份而導致其權益被攤薄(即為「視作出售」)時，因視作出售而產生之任何盈利或虧損，包括變現應佔儲備之數額，將於本集團之綜合收益表內處理。

(e) 非金融資產(商譽除外)減值

倘有跡象顯示出現減值，或需要就資產(存貨、建築合約資產、金融資產、投資物業、商譽及列為待售之一出售集團除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減銷售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，則可收回數額就資產所屬之現金產生單位而釐定。

倘資產之賬面值超逾其可收回數額，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估貨幣之時間價值及資產特定風險之除稅前折現率折現至其現值。減值虧損乃於產生期間於收益表中與經減值資產功能一致之該等支出類別內扣除，除非資產以重估數額列賬，在此情況下，減值虧損乃根據該重估資產之有關會計政策列賬。

於各報告日期，會就有否任何跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回數額。就資產(商譽除外)先前已確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計出現變動時方予撥回，惟倘於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊/攤銷)則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入收益表，除非資產以重估數額列賬，在此情況下，減值虧損之撥回乃根據該重估資產之有關會計政策列賬。

### (f) 投資物業

投資物業乃土地及建築物之權益(包括符合投資物業定義之物業經營租賃項下之租賃權益)，而該等土地及建築物乃持有作賺取租金及/或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務之用或作為行政用途，或非於日常業務過程中出售之用。該等物業初步按成本(包括交易成本)計算。於初始確認後，投資物業乃按反映結算日市況之公平值列賬。

因投資物業之公平值變動而產生之損益乃於產生之年度計入收益表內。

因一項投資物業報廢或出售而產生之任何損益，乃於報廢或出售之年度於收益表內確認。

### (g) 列為待售之非流動資產及出售集團

倘非流動資產及出售集團之賬面值將主要透過一項銷售交易而非透過持續使用收回，該等非流動資產及出售集團乃列為待售。倘屬此情況，資產或出售組別應在其現況下可供即時出售，並只受限於出售該等資產或出售集團之一般及慣常條款，且極有可能將其出售。

列為待售之非流動資產及出售集團(投資物業及金融資產除外)乃按賬面值及公平值(以較低者為準)減銷售成本計算。

**(h) 持作未來發展物業**

持作未來發展物業乃按成本值扣除任何減值虧損後記賬。而成本值包括有關收購及持有該物業所有應佔之成本，其中亦包括任何有關之融資費用支出。

**(i) 債項成本**

興建合資格資產(即需要一段頗長期間始能達致其擬定用途或出售之資產)直接應佔之債項成本乃計入成本賬作為該等資產成本之一部分。當該等資產大致可作其擬定用途或出售時，債項成本將停止計入成本賬內。利息乃按本集團外債息率之加權平均數及(於適用者)按特定發展項目有關之債項之利息計算。

**(j) 投資及其他金融資產**

香港會計準則第39號範圍內之金融資產乃分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收賬項及可供出售金融資產(如適用)。金融資產於初始確認時，乃以公平值加(倘投資並非按公平值計入損益時)直接應佔交易成本計算。

當本集團於首次成為訂約方時，本集團評估合約是否包含附帶內在衍生工具，並於分析顯示附帶內在衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約之經濟特性及風險關係密切時，評估附帶內在衍生工具是否需要與主合約分開。倘合約條款出現變動導致合約項下所需之現金流量大幅變動時方進行重新評估。

本集團於初始確認後決定其金融資產之分類，及倘容許及適合，於結算日重新評估此項指定。

所有正常購買及銷售金融資產乃於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。正常購買或銷售乃指須按照市場一般規定或慣例於一定期間內交付資產之購買或銷售金融資產。

**按公平值計入損益之金融資產**

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣用途之金融資產及於初始確認時如此指定為按公平值計入損益之金融資產。倘金融資產乃收購作為短期內銷售目的，將分類為持作買賣用途。衍生工具(包括已分開之附帶內在衍生工具)亦分類為持作買賣用途，除非獲指定為有效對沖工具或財務擔保合約。該等金融資產之盈虧乃於收益表內確認。於收益表內確認之公平淨值盈虧並不包括該等金融資產所賺取之任何股息或利息，該等股息或利息乃根據下文「收入確認」所載之政策確認。

金融資產可能於達到以下標準時於初始確認時如此指定為按公平值計入損益：(i)指定撤銷或大幅減少按不同基準計算資產或確認其盈虧而產生之不一致處理方法；(ii)根據列明之風險管理策略，資產屬一組受管理而其表現乃按公平值評估之金融資產之一部分；或(iii)金融資產內含需要分開記錄之附帶在內衍生工具。

### 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為無於活躍市場上報價而附有固定或可釐定款項之非衍生金融資產。該等資產其後乃使用實際利息法按攤銷成本減任何減值準備列賬。攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率及交易成本組成部分之費用。當貸款及應收賬項撤銷確認或減值時以及於攤銷過程中，盈虧乃於收益表內確認。

### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為於指定為可供出售或無分類為任何其他兩種類別之非衍生金融資產。於初始確認時，可供出售金融資產乃按公平值計算，盈虧確認為股本之獨立部分，直至投資撤銷確認或直至投資釐定為需要減值，在此情況下，則先前於股本內報告之累積收益或虧損乃計入收益表內。所賺取之股息乃呈報為股息收入，並根據下文「收入確認」所載之政策於收益表內確認為「其他收入」。該等投資減值產生之虧損乃於收益表內確認為「可供出售金融資產之減值虧損」，並從可供出售投資重估儲備中轉撥。

當由於(i)該項投資之合理公平值估計範圍有太多可變因素；或(ii)不能合理地評估某一範圍內之多個估計之可能性及不能用於評估公平值，則非上市股本證券之公平值便不能可靠地計算，該等證券將按成本減任何減值虧損列賬。

### 公平值

在有組織之金融市場活躍買賣之投資之公平值，是參考於結算日收市時所報之市場買入價而釐定。至於並無活躍市場之投資，則是使用估值方法釐定公平值。該等方法包括使用近期按公平原則進行之交易及參考大致上相同之另一工具之現行市價。

**(k) 金融資產之減值**

本集團於各結算日評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產需要作出減值。

**按攤銷成本列賬之資產**

倘有客觀跡象表明按攤銷成本列賬之貸款及應收賬項已產生減值虧損，虧損之數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量(不包括尚未產生之日後信貸損失)以金融資產之原本實際利率(即初始確認時計算之實際利率)折現之現值間之差額計算。資產之賬面值乃直接或透過使用備抵賬目減少。減值虧損數額乃於收益表內確認。當貸款及應收賬項並無實際可能於未來收回，而所有抵押品已變現或已轉讓予本集團，貸款及應收賬項連同任何相關準備乃予以撤銷。

於以後期間，倘減值虧損之數額減少，而減少之原因客觀上與減值確認後所發生之事件相關，則先前確認之減值虧損乃透過調整備抵賬目予以撥回。於撥回當日，倘資產之賬面值並無超出其攤薄成本，則減值虧損之任何其後撥回將於收益表內確認。

就業務往來客戶應收賬項而言，當有客觀跡象(例如債務人可能無力償債或出現重大財政困難，及科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人造成不利影響)顯示本集團將未能收回根據發票原有年期已逾期之所有金額，則作出減值撥備。債務之賬面值透過使用備抵賬目減少。經減值之債務乃於評估為不可收回時撤銷確認。

**按成本列賬之資產**

倘有客觀跡象表明一項無報價之股本工具(因公平值不能可靠計算而非以公平值列賬)已產生減值虧損，虧損之數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量以類似金融資產之現行市場回報率折現之現值間之差額計算。有關該等資產之減值虧損不予以撥回。

可供出售金融資產

倘一項可供出售金融資產減值，一項包括其成本(扣除任何主要付款及攤銷)及其現時公平值之差額之數額，減先前於收益表內確認之任何減值虧損後，乃由股本撥入收益表。倘可供出售投資之公平值重大或長期下降至低於其成本或有其他客觀跡象表明減值出現，會就可供出售投資作出減值撥備。釐定「重大」或「長期」需要運用判斷。此外，本集團評估其他因素，例如股價之波幅。列為可供出售之股本工具之減值虧損並不透過收益表撥回。

(I) 撤銷已確認之金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)在下列情況將撤銷確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者之情況下，已就有關權利全數承擔付款之責任；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(i)已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報；或(ii)並無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利，但無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將以本集團持續參與該項資產為限確認。就已轉讓資產作出一項擔保之持續參與乃按資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

倘持續參與為已轉讓資產之書面及/或購買期權(包括一項現金結算期權或類似條文)之形式，則本集團之持續參與僅限於本集團可能購回之已轉讓資產之數額，倘為一項資產之書面認沽期權(包括一項現金結算期權或類似條文)，則以公平值計算除外，而本集團之持續參與則僅限於已轉讓資產之公平值及期權行使價之較低者。

(m) 按攤銷成本計算之金融負債(包括附息之銀行債項)

金融負債包括應付賬項、附息之銀行債項以及已收訂金，初步以公平值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利息法按攤銷成本計算，惟倘貼現之影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。相關利息支出則於收益表之「融資成本」內確認。

收益及虧損於負債撤銷確認時及透過攤銷過程在收益表內確認。

(n) 可換股債券

聯營公司之可換股債券中顯示負債特徵之部分，扣除交易成本後在聯營公司之資產負債表中確認為一項負債。於發行可換股債券時，負債部分之公平值使用某一相若之非可換股債券之市值釐定，此一數額按以攤銷成本基準列於負債項下，直至轉換或贖回後刪除為止。所得款項餘額列為換股權，經扣除交易成本後撥入及於聯營公司之股東權益內確認而本集團在此應佔之份額則計入其股東權益中。將不會於其後年度重新計算換股權之賬面值。可換股債券之交易成本按該可換股債券之負債及股本元素應佔所得款項之比例，於首次確認該項工具時分配列入負債及股本元素應佔之部分。

(o) 撤銷已確認之金融負債

一項金融負債於負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時撤銷確認。

當一項現有金融負債獲同一貸款人以大致不相同條款之另一負債所取代，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項交換或修訂應被視為原負債之撤銷確認及一項新負債之確認，而有關賬面值間之差額乃於收益表內確認。

(p) 待售物業

待售物業被分類為流動資產，並按成本值及按個別物業之可變現淨值之較低者記賬。成本值包括所有有關該物業應佔之發展費用、有關之債項成本及其他直接成本。可變現淨值則按於當時之市值而釐定。



### (q) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備，乃按其成本值扣去累積折舊及任何減值虧損後記賬。物業、廠房及設備項目之成本值包括其收購代價，以及將該資產帶動至其生產狀況及位置以作其擬定用途時任何直接有關之應佔成本。而物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，例如保養及維修支出等，一般於其產生期間於收益表內扣除。倘若可明顯地證明因該等支出可導致預期使用一項物業、廠房及設備所得之未來經濟利益會有所增長，而該項目之成本能夠可靠計算，則有關之費用支出將額外計入資產之成本值內或作為替代。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之預計可使用年期以直線法攤銷其成本值至其剩餘值。其主要之折舊年率如下：

有租期物業	按剩餘租賃年期及2.5%之較短者
有租期物業之裝修	按剩餘租賃年期
傢俬、裝修及設備	10%至25%
汽車	25%

當一項物業、廠房及設備之部分有不同之可使用年期，該項目之成本乃按合理基準於各部分間分配，而每一部分乃分開折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法最少於各結算日檢討，及倘適用時作出調整。

一項物業、廠房及設備乃於出售或當預期其使用或出售再無未來經濟利益時撤銷確認。於資產撤銷確認之年度於收益表內確認之出售或廢棄所得任何之盈虧為有關資產之出售所得淨額與賬面值間之差額。

### (r) 存貨

存貨乃按成本值及可變現淨值之較低者記賬。成本值乃按先入先出法計算，而倘為半製成品及製成品，成本則包括直接原料、直接工資及適當比例之費用。可變現淨值乃按其估計售價扣除至完成及出售時預期所需之額外成本計算。

**(s) 建築工程合約**

合約收入包括已協定之合約金額及因工程更改、索償及提早完成工程之獎金所得之其他數額。合約工程成本包括直接原料、分包工程合同之成本、直接工資及非固定與固定建築費用之適當部份(包括任何有關之財務費用)。

短期建築合約之收入，於建築工程完成時確認。

固定金額之長期建築合約之收入，乃參考有關合約之建築師核實之工程確認。建築盈利總額乃於有關合約已完成按完成法百分率計算之不少於50%時確認。當管理層預期有可預見之虧損時，即盡早作出虧損準備。

當已產生合約成本加上已確認之盈利，及經扣除已確認之虧損後，多於按工程進度已收取之工程費用時，該差額將作應收合約客戶款項處理。

當按工程進度已收取之工程費用多於已產生之成本加上已確認之盈利及經扣除已確認之虧損時，該差額將作應付合約客戶款項處理。

**(t) 收入確認**

在經濟利益可能歸於本集團以及收入可得以可靠地計算時，收入將按下列之基準確認：

- (i) 租金收入，乃於物業租出之期間內並以直線法按租賃年期確認；
- (ii) 出售已完成物業及整項未完成發展項目之收入，乃於受法律約束之無條件銷售合約簽訂時確認；
- (iii) 短期建築工程合約之收入，乃於完成建築工程時確認；
- (iv) 長期建築工程合約之收入，乃按完成之百分率(詳情見上述賬目附註二.四(s)項)確認；
- (v) 利息收入，乃以應計方式按金融工具之估計年期使用實際利息法將日後估計之現金收入折扣計算金融資產之賬面淨值；
- (vi) 股息收入，乃於股東之享有權益經已確定時確認；
- (vii) 出售按公平值計入損益之上市投資之收益/虧損，乃於交換有關買賣票據成交當日確認；及
- (viii) 諮詢及管理費，乃於提供該等服務之期間確認。

### (u) 外幣

本財務報表乃以本公司之功能及呈報貨幣港幣呈列。本集團屬下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內之項目均以該功能貨幣計算。外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率記錄。以外幣為單位之貨幣資產與負債按於結算日適用之功能貨幣匯率重新換算。所有差額列入收益表。根據外幣歷史成本計算之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港幣以外之貨幣。於結算日，該等實體之資產及負債均按結算日適用之匯率換算為本公司之呈報貨幣，而該等公司之收益表按年度內之加權平均匯率換算為港幣。產生之滙兌差額乃計入滙兌平衡儲備。於出售海外實體時，就該特定海外實體在權益中確認之遞延累計數額將於收益表內確認。

於綜合現金流量表時，海外附屬公司之現金流量乃以出現現金流量當日之匯率換算為港幣。而海外附屬公司於年內經常出現之現金流量項目則以年內之加權平均匯率換算為港幣。

### (v) 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。所得稅於收益表中確認，或若與相同或不同期間之項目有關，則在資本中確認，並直接確認。

本期間及以往期間之即期稅項資產及負債乃按預期可收回或支付予稅務機關之數額計算。

遞延稅項就於結算日資產及負債之稅項基準及其於財務申報中之賬面值之所有暫時性差額以負債法作出準備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債從商譽或初始確認一項交易(該交易並非為商業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關於附屬公司與聯營公司之投資所產生之應課稅暫時性差額，除非可控制撥回暫時性差額之時間及暫時性差額於可預見之將來可能不會撥回。

所有可被扣減之暫時性差額及未被動用之稅項抵免與稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟以可能產生足夠應課稅盈利抵扣可扣減暫時性差額為限，而未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予結轉及動用，除非：

- 與可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產從初始確認一項交易（該交易並非為商業合併）之資產或負債時產生，及於進行交易時，並不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關於附屬公司與聯營公司之投資所產生之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產以可能出現之暫時性差額於可預見未來可撥回及有可動用應課稅盈利抵扣所動用暫時性差額時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅盈利讓所有或部份遞延稅項資產被動用為止。相反，過往未被確認之遞延稅項資產於每個結算日重新評估及在可能有足夠應課稅盈利讓所有或部份遞延稅項資產被動用時確認。

遞延稅項資產及負債以該期間（當資產被變現或負債被清還時）預期之適用稅率衡量，根據於結算日已制定或實際會制定之稅率（及稅務法例）計算。

倘存在能以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之法律上可執行之權力，而有關遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

#### (w) 經營租賃

凡有關資產之擁有權所附之回報及風險保留於出租人之租賃均列為經營租賃。倘若本集團為出租人，本集團將按照租約年期以直線法，分別將出租資產納入非流動資產及將於經營租賃之應收租金納入收益表記賬。倘若本集團為承租人，該等經營租賃之應付租金乃按租約年期以直線法於收益表內扣除。

經營租賃下之土地租賃預付款初步按成本值列賬，其後則於租賃年期內按直線法確認。倘租賃付款不能於土地及建築物部分之間可靠分配，則整項租賃付款乃計入土地及建築物之成本內，作為物業、廠房及設備之融資租賃。

(x) 僱員福利

股份形式之付款之交易

本公司執行一股份認購權計劃，旨在向為本集團經營之成功作出貢獻之合資格參與人提供鼓勵及獎勵。本集團之僱員(包括董事)以股份形式之付款之交易方式獲取報酬，而提供服務之僱員則作為股本工具之代價(「股份結算交易」)。

與僱員之股份結算交易之成本，是參考授予該股份日期之公平值計算。該公平值由外部估值師以畢蘇期權定價模式釐定。在評估股份結算交易時，並無計及任何表現目標條件，惟須計及與本公司股份之價格關連之條件(「市況」)(如適用)。

就股份結算交易之成本，連同相應之股本增加，乃於表現及/或服務之條件獲履行之期間內確認入賬，該期間直至有關僱員完全有權獲得該等獎勵之日期(「生效日期」)為止。就股份結算交易於每一結算日確認直至生效日期為止之累計支出，反映生效期之屆滿及本集團就最終將予生效之股本工具數目作出之最佳估計予以確認。在某一期間之收益表扣除或計入之數額，為該期間之期初及期末確認之累計支出之變動。

最終並無生效之獎勵不會確認支出，惟須視乎市況而生效之獎勵除外，此情況下將視作將予生效，不論是否已符合市況條件，惟須其他表現條件均已符合方可。

倘股份結算獎勵之條款經修訂，所確認之支出須最少達到猶如條款未經修訂之水平。此外，倘按修訂日期計算，任何修訂將使股份形式之付款安排之公平值總額增加，或對僱員帶來其他利益，則應就修訂確認支出。

倘股份結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期生效，並即時確認獎勵之任何尚未確認支出。然而，倘一新獎勵替代已註銷之獎勵，且於授予日期指定為替代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵均應被視為原獎勵之修訂。

已授予但未行使之股份認購權之任何攤薄影響，於計算每股普通股盈利時反映為額外股份攤薄。

本集團已採納香港財務報告準則第2號有關股份結算獎勵之過渡性條文，並已僅對於二零零二年十一月七日後授出但於二零零五年一月一日前尚未生效及該等於二零零五年一月一日或之後授出之股份結算獎勵應用香港財務報告準則第2號。

**僱員退休計劃**

本集團遵從強制性公積金計劃條例執行界定供款強制公積金退休計劃(「強積金計劃」)予合資格參予強積金計劃之僱員。供款乃按僱員獲得之有關收入之某百分率而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時於收益表內扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產乃分開保存，由獨立管理基金持有。本集團所作之僱主供款(不包括本集團之僱主自願性供款)於作強積金計劃供款時悉數賦予僱員，而若僱員於可部份或悉數享有本集團為其作出之僱主自願性供款前離職，僱主自願性供款則根據強積金計劃之規則部份或悉數退還本集團。

本集團於中國內地之附屬公司之僱員需要參與由當地市政府所提供之中央退休金計劃。該等附屬公司需要以其工資成本之某個百分率作為該中央退休金計劃之供款。當供款根據中央退休金計劃之規則應予以支付時，便會於收益表內扣除。

**(y) 關連人士**

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

- (i) 透過一家或多家中介公司，直接或間接(1)控制本集團，受本集團控制或與本集團受同一方控制；(2)於本集團擁有權益，並可藉此對本集團行使重大影響力；或(3)共同控制本集團之人士；
- (ii) 該方為聯營公司；
- (iii) 該方為共同控權合資公司；
- (iv) 該方為本集團或其母公司之主要管理人員其中一名成員；
- (v) 該方為(i)或(iv)所述之任何人士之近親；
- (vi) 該方為一家實體，直接或間接受(i)或(v)所述之任何人士控制、共同控制或直接或間接對該實體行使重大影響力或擁有重大投票權；或
- (vii) 該方為終止僱用後福利計劃，乃為本集團或屬於其關連人士之任何實體之僱員福利而設。

**(z) 現金及現金等值項目**

現金及現金等值項目包括手持之現金及活期存款，及可隨時轉換為可知現金數額、須承受價值改變之非重大風險及於購入起計一般於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除應要求償還之銀行透支，及為集團現金管理涉及之一部份。

### (aa) 股息

董事建議派發之末期股息乃分類為資產負債表內股本部份之保留盈利之獨立分配，直至股東於股東大會上批准為止。當股息獲股東批准及宣派後，乃確認為一項負債。

中期股息乃可同時建議及宣派，原因為本公司之組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息之權力。因此，中期股息乃於建議及宣派時即時確認為一項負債。

### 三、 重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需要管理層作出影響收入、支出、資產及負債於報告日期之申報金額之判斷、估計及假設，並作出或然負債披露。然而，有關該等假設及估計之不明朗因素可能產生需要於日後對受影響資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

#### (a) 判斷

在應用本集團之會計政策時，除涉及估計外，管理層作出以下對財務報表內確認之數額有最重大影響之判斷：

##### *經營租賃承擔—本集團作為出租人*

本集團已就其物業組合訂立商業物業租賃。本集團已根據對各安排之條款及條件之評估，決定其保留根據經營租賃出租之該等物業擁有權所附之所有重大風險及回報。

#### (b) 估計之不明朗因素

下文討論於結算日有關日後及估計之不明朗因素之其他主要來源之主要假設，而具有重大風險導致須對下一個財政年度內資產及負債之賬面值作出重大調整。

##### *商譽之減值*

本集團最少每年釐定商譽是否需要減值。此須對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。估計使用價值需要本集團對現金產生單位之預期日後現金流量作出估計，並選擇合適之折現率以計算該等現金流量之現值。於二零零八年十二月三十一日計入聯營公司權益之商譽之賬面值為港幣289,200,000元(二零零七年：港幣284,300,000元)。進一步詳情載於賬目附註十八內。



#### 遞延稅項資產

所有未被動用稅項虧損乃被確認為遞延稅項資產，惟以應課稅盈利可用作抵扣可動用之虧損為限。管理層須根據未來應課稅盈利之可能時間及數額連同未來稅項規劃策略作出重大判斷，以釐定可予確認之遞延稅項資產金額。於二零零八年十二月三十一日，於香港及美國產生之稅項虧損金額分別為港幣781,500,000元（二零零七年：港幣760,100,000元）及港幣212,800,000元（二零零七年：港幣212,900,000元），其中並無確認遞延稅項資產。進一步詳情載於賬目附註廿八內。

#### 建築工程合約之結果

本集團釐定建築工程合約之結果能否作出可靠估計。此需要參考經建築師證明之工程持續估計合約總收入和成本及完成階段，並評估日後經濟流入本集團之可能性。於年度內，對數項建築工程合約之結果作出修訂，因此導致於收益表內確認港幣6,200,000元（二零零七年：港幣7,600,000元）建築工程毛利。

#### 對以股份結算交易之公平值之計算

本公司執行股份認購權計劃，據此，本集團之僱員（包括董事）以股份形式之付款之交易方式獲取報酬。與僱員之該等股份結算交易之成本，是參考授出日期之公平值計算，並已就預期波動及無風險利率作出假設。該等成本，連同相應之股本增加，乃於服務之條件獲履行之期間內確認入賬。就股份結算交易於每一結算日確認直至生效日期為止之累計開支，反映生效期之屆滿及本集團就最終將予生效之股本工具數目作出之最佳估計予以確認。

### 四、分類資料

分類資料乃按本集團之業務分類為主要呈報基準。於確立本集團之地域分類時，收入乃按照客戶之分佈位置而予以分配，而資產乃按照資產之分佈位置而予以分配。由於本集團逾90%收入乃源自香港之客戶，而逾90%資產乃位於香港，因此並無呈列地域分類之資料。

本集團經營之業務乃根據各項業務性質、所提供之產品及服務而有獨立結構及管理。本集團各項業務分類均代表一個策略性業務單位，每個單位均提供各自之產品及服務，不同業務分類所承擔之風險及回報亦有所區別。業務分類之詳情概要如下：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業、租賃寫字樓及商業單位，以及提供物業代理服務；
  - (b) 建築及與樓宇相關之業務分類指參與建築工程及與樓宇相關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統及產品及其他軟件開發與分銷；
  - (c) 酒店擁有/經營\*及管理分類指經營酒店及提供酒店管理服務；
  - (d) 證券投資分類指證券買賣及投資業務；及
  - (e) 其他分類主要包括提供財務服務。
- \* 本公司之上市聯營公司富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)及其附屬公司(「富豪集團」)擁有及經營其於香港之酒店，直至出售該等酒店物業予富豪產業信託(「富豪產業信託」)以備其於二零零七年三月三十日獨立上市後，富豪集團繼而向富豪產業信託承租該等酒店物業作酒店營運。自始富豪產業信託成為富豪之聯營公司。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三者之銷售價而進行交易。

業務分類

以下為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按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

集團

	物業發展及投資		建築及安裝工程之業務		酒店擁有經營及管理		證券投資		其他		對銷		綜合	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
分類收入：														
銷售予外埠客戶	17.1	85.5	263.0	249.5	-	-	(0.1)	(0.5)	-	-	-	-	280.0	334.5
分期間之銷售	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	17.1	85.5	263.0	249.5	-	-	(0.1)	(0.5)	-	-	-	-	280.0	334.5
分類業績	(9.6)	100.9	6.1	25.9	-	-	(67.6)	126.1	1.5	1.5	-	-	(69.6)	254.4
利息收入及未認重估之非業務及企業收益													3.3	9.2
未認重估之非業務及企業支出													(29.4)	(106.0)
經營業務盈利/(虧損)													(65.7)	157.6
融資成本													15.0	(20.4)
應佔聯營公司之盈利及虧損	(11.9)	(66.0)	-	(0.3)	(359.5)	1,336.3	-	-	-	-	-	-	(371.4)	1,280.0
除稅前盈利/(虧損)													(472.1)	1,417.2
稅項													3.3	(3.4)
子母公司股份持有人及少數股東權益													(468.8)	1,413.8
分佔前年內盈利/(虧損)													-	-
應佔：													(468.8)	1,413.8
母公司股份持有人													(468.8)	-
少數股東權益													(468.8)	1,413.8

賬目附註 (續)

業務分類 (續)

集團

	物業發展及投資		建築及裝修		建築中之商業地產		酒店、樓宇、商場及管理		證券投資		其他		對聯		綜合	
	二零八年 港幣百萬元	二零七年 港幣百萬元	二零八年 港幣百萬元	二零七年 港幣百萬元	二零八年 港幣百萬元	二零七年 港幣百萬元	二零八年 港幣百萬元	二零七年 港幣百萬元	二零八年 港幣百萬元	二零七年 港幣百萬元	二零八年 港幣百萬元	二零七年 港幣百萬元	二零八年 港幣百萬元	二零七年 港幣百萬元	二零八年 港幣百萬元	二零七年 港幣百萬元
分派資產	366.8	389.4	83.3	68.8	-	-	335.5	310.3	7.1	10.6	-	-	-	792.7	779.1	
聯營公司權益	643.1	613.6	-	-	3,493.7	3,936.4	-	-	-	-	-	-	-	4,136.8	4,560.0	
列為待售之一出售集團之資產	249.4	249.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	249.4	249.4	
現金及未歸劃分之資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	283.2	420.0	
總資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,462.1	5,998.5	
分派負債	(7.0)	(4.9)	(91.7)	(85.1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(96.7)	(90.0)	
與列為待售之一出售集團之資產直接關連之負債	(98.9)	(98.9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(98.9)	(98.9)	
銀行債項及未歸劃分之負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(448.7)	(466.8)	
總負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(646.3)	(675.7)	
其他分派資料：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
折舊	-	-	0.5	0.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
資本支出	-	-	0.3	0.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他非現金支出	-	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

## 五、 收入、其他收入及收益

收入(亦為本集團之營業額)、其他收入及收益之分析列載如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
租金收入：		
投資物業	15.6	14.1
待售物業	0.4	0.4
建築及與建築業務相關之收入	253.8	237.2
出售物業之收益	—	70.0
物業管理費用	3.4	3.4
物業發展顧問及項目管理費用	5.8	8.9
出售按公平值計入損益之上市投資之虧損(淨額)*	(0.1)	(0.5)
其他業務，包括物業代理服務	1.1	1.0
	<u>280.0</u>	<u>334.5</u>
<u>其他收入及收益</u>		
利息收入：		
銀行結存	2.8	5.1
應收貸款	1.7	3.0
其他	1.0	—
股息收入：		
上市投資	1.8	1.3
非上市投資	—	0.2
贖回可供出售投資之收益	9.0	—
出售附屬公司之收益(附註卅二(d))	—	23.2
其他	0.2	1.1
	<u>16.5</u>	<u>33.9</u>

\* 於過往年度，本集團出售按公平值計入損益之上市投資之收益乃納入「收入」內，而相關之銷售成本則計入「銷售成本」內。依照董事會之意見，於本年度，本集團改為採納更適當地只將出售按公平值計入損益之上市投資所得盈利/虧損納入「收入」內之呈列方式。為符合本年度之呈列方式，於上年度之收入及銷售成本同時減少相等數額港幣19,200,000元，而毛利則維持不變。

## 賬目附註 (續)

### 六、 其他經營業務支出

其他經營業務支出包括以下項目：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
視作出售於上市聯營公司權益之虧損	—	76.8
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損	2.2	—
	<u>2.2</u>	<u>—</u>

### 七、 除稅前盈利/(虧損)

本集團除稅前盈利/(虧損)已扣除：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
出售已完成物業之成本	—	32.7
出售存貨及提供服務之成本	18.8	24.0
折舊	1.4	1.5
減：納入建築工程合約成本內之折舊	(0.2)	(0.1)
	<u>1.2</u>	<u>1.4</u>
僱員福利支出*(包括附註九所披露之董事酬金)：		
薪金、工資及福利	47.3	41.5
以股份結算股份認購權之支出	1.4	2.4
僱員退休計劃供款	2.6	2.2
	<u>51.3</u>	<u>46.1</u>
減：納入物業發展項目及建築工程合約 成本內之僱員成本：		
工資及薪金	(30.0)	(27.9)
僱員退休計劃供款	(1.5)	(1.3)
	<u>19.8</u>	<u>16.9</u>

\* 其中為數港幣5,500,000元(二零零七年：港幣2,800,000元)已分類為出售存貨及提供服務之成本內。

## 集團

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
按公平值計入損益之金融資產 之公平值收益/(虧損)		
—持作買賣用途	(3.5)	0.1
—於初始確認時如此指定	(73.4)	126.5
	<u>(76.9)</u>	<u>126.6</u>
核數師酬金	1.4	1.3
物業、廠房及設備項目之撇除	—	0.4
應收賬項之減值	—	0.2
經營租賃之最低租賃支出：		
土地及建築物	2.3	2.3
廠房及機器	2.8	2.4
	<u>5.1</u>	<u>4.7</u>
減：納入建築工程合約成本內之最低租賃支出：		
土地及建築物	(0.5)	(0.5)
廠房及機器	(2.8)	(2.4)
	<u>1.8</u>	<u>1.8</u>
並已計入：		
因上市聯營公司出售附屬公司而釋出未變現盈利	—	21.5
租金收入總額	16.0	14.5
減：支出	(3.0)	(2.8)
租金收入淨額	<u>13.0</u>	<u>11.7</u>



## 賬目附註 (續)

### 八、 融資成本

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
利息支出有關：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	4.8	11.6
須於五年內全數償還之其他貸款及承兌票據	—	8.8
	<hr/>	<hr/>
其他貸款成本	4.8	20.4
	<hr/>	<hr/>
融資成本總額	0.2	—
	<hr/>	<hr/>
	5.0	20.4
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 九、董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條披露於年度內之董事酬金如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
袍金	1.2	1.1
其他酬金：		
薪金及其他津貼	6.2	5.3
按業績表現計算/非固定之花紅	1.0	1.3
以股份結算股份認購權之支出	1.3	2.2
僱員退休計劃之供款	0.6	0.5
	<u>10.3</u>	<u>10.4</u>

## (a) 獨立非執行董事

於年度內，支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
梁寶榮先生，GBS，JP*	0.13	—
伍兆燦先生	0.15	0.15
石禮謙先生，SBS，JP	0.15	0.15
黃之強先生	0.20	0.20
	<u>0.63</u>	<u>0.50</u>

於年度內，並無任何其他應付予獨立非執行董事之酬金(二零零七年：無)。

\* 於二零零八年二月十三日獲委任

## 賬目附註 (續)

### (b) 執行董事及一非執行董事

	袍金 港幣百萬元	薪金及 其他津貼 港幣百萬元	按業績 表現計算/ 非固定之花紅 港幣百萬元	以股份 結算股份 認購權之支出 港幣百萬元	僱員退休 計劃之供款 港幣百萬元	酬金總計 港幣百萬元
<b>二零零八年</b>						
執行董事：						
羅旭瑞先生	0.10	2.35	0.39	0.78	0.24	3.86
范統先生	0.10	0.92	0.17	0.13	0.09	1.41
羅俊圖先生	0.10	0.84	0.14	0.13	0.08	1.29
羅寶文小姐	0.10	0.13	0.02	0.07	0.01	0.33
吳季楷先生	0.10	0.68	0.09	0.13	0.04	1.04
黃寶文先生	0.10	1.24	0.21	0.07	0.09	1.71
	<u>0.60</u>	<u>6.16</u>	<u>1.02</u>	<u>1.31</u>	<u>0.55</u>	<u>9.64</u>
<b>二零零七年</b>						
執行董事：						
羅旭瑞先生	0.10	2.12	0.46	1.28	0.21	4.17
范統先生	0.10	0.82	0.25	0.23	0.08	1.48
羅俊圖先生	0.10	0.64	0.27	0.23	0.05	1.29
羅寶文小姐	0.10	0.11	0.03	0.12	0.01	0.37
吳季楷先生	0.10	0.50	0.13	0.23	0.04	1.00
黃寶文先生	0.10	1.09	0.21	0.12	0.08	1.60
	<u>0.60</u>	<u>5.28</u>	<u>1.35</u>	<u>2.21</u>	<u>0.47</u>	<u>9.91</u>
非執行董事：						
羅李潔提女士*	—	—	—	—	—	—
	<u>0.60</u>	<u>5.28</u>	<u>1.35</u>	<u>2.21</u>	<u>0.47</u>	<u>9.91</u>

\* 於二零零七年一月十一日辭任非執行董事，並於截至二零零七年十二月三十一日止年度內收取董事袍金港幣2,740元。

本公司之獨立非執行董事於截至二零零八年十二月三十一日止年度之應收董事袍金總額(包括彼等獨立非執行董事出任審核委員會成員而應收之酬金)為港幣630,000元(二零零七年：港幣500,000元)。

於年度內，並無與上述董事訂立任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

## 十、高級行政人員酬金

五名最高薪酬人士包括四名(二零零七年：四名)董事，其酬金詳情已於賬目附註九內披露。其餘一名(二零零七年：一名)非董事最高薪酬人士之酬金如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
薪金及其他酬金	1.0	0.9
按業績表現計算/非固定之花紅	0.1	0.1
僱員退休計劃之供款	0.1	0.1
	<u>1.2</u>	<u>1.1</u>

其餘一名(二零零七年：一名)人士之酬金介乎下列範圍：

港幣	二零零八年 人數	二零零七年 人數
1,000,001元 – 1,500,000元	<u>1</u>	<u>1</u>

## 十一、稅項

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
集團：		
即期－香港		
年度內之稅項支出	0.8	1.1
遞延稅項支出/(收入) (附註廿八)	(4.1)	2.3
年度內之稅項總支出/(抵免)	<u>(3.3)</u>	<u>3.4</u>

## 賬目附註 (續)

香港利得稅之課稅準備乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率16.5%（二零零七年：17.5%）計算。較低之香港利得稅率乃於二零零八年/二零零九年之課稅年度生效，故該稅率適用於截至二零零八年十二月三十一日止整個年度源於香港之估計應課稅盈利。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在司法權區個別法制有關之現行法律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

適用於按本公司及其附屬公司所在司法權區之法定稅率計算除稅前盈利/(虧損)之稅項支出/(抵免)與按實際稅率計算之稅項支出/(抵免)之對賬如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
除稅前盈利/(虧損)	(472.1)	1,417.2
按香港法定稅率16.5% (二零零七年：17.5%)計算之稅項	(77.9)	248.0
稅率減少對年初遞延稅項之影響	(0.6)	—
聯營公司應佔盈虧	61.3	(224.0)
毋須課稅收入	(4.6)	(39.2)
不可用作扣稅之支出	15.0	18.3
過往期間動用之稅項虧損	(1.3)	(3.0)
於年度內並未確認之稅項虧損	4.8	3.0
其他	—	0.3
按本集團實際稅率0.7% (二零零七年：0.2%)計算之稅項支出/(抵免)	(3.3)	3.4

應佔聯營公司之稅項支出為數港幣300,000元（二零零七年：港幣7,700,000元）已計入列於綜合收益表上之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

## 十二、 母公司股份持有人應佔盈利/(虧損)

於截至二零零八年十二月三十一日止年度之母公司股份持有人應佔綜合盈利/(虧損)包括一項虧損為數港幣4,000,000元(二零零七年：港幣3,900,000元)，已於本公司之財務報表內處理入賬(賬目附註三十(b))。

## 十三、 股息

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
中期 — 每股普通股港幣1.8仙 (經就股份合併(附註十四及廿九)作調整) (二零零七年：港幣1.8仙(經調整))	18.3	13.6
擬派末期 — 每股普通股港幣2.0仙 (二零零七年：港幣4.0仙(經就股份合併作調整))	20.4	40.8
	<u>38.7</u>	<u>54.4</u>

擬派年度末期股息須待本公司股東於即將召開之股東週年大會上批准，方可作實。

## 十四、 母公司股份持有人應佔每股普通股盈利/(虧損)

### (a) 每股普通股基本盈利/(虧損)

每股普通股之基本盈利/(虧損)，乃根據母公司股份持有人應佔年度內虧損港幣468,800,000元(二零零七年：盈利港幣1,413,800,000元)，及於年度內本公司之已發行普通股之加權平均數1,019,200,000股(經就於二零零八年十月二十三日生效之合併本公司普通股(基準為每10股每股面值港幣0.01元之當時已發行及未發行普通股合併為1股面值港幣0.10元之普通股(「股份合併」))之影響作調整)(二零零七年：普通股849,000,000股(經就股份合併作調整))計算。

(b) 每股普通股攤薄盈利/(虧損)

並無呈列截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄虧損，乃由於年度內尚未行使之本公司及富豪股份認購權之行使價，以及尚未行使之本公司認股權證所附帶之認購權之認購價，分別較本公司及富豪之普通股之平均市價為高，故該等認購權均不會對每股普通股基本虧損構成攤薄影響。此外，於年度內轉換尚未轉換之富豪可換股優先股並無攤薄影響，因此不包括在每股普通股攤薄虧損之計算內。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利，乃根據母公司股份持有人應佔該年度內盈利，並經就假設於該年初，富豪集團所有尚未轉換之可換股債券(包括選擇權可換股債券)被悉數轉換為富豪普通股、所有富豪可換股優先股被悉數轉換為富豪普通股，以及所有尚未行使之富豪認股權證所附帶之認購權獲悉數行使以認購富豪普通股，以致(i)本集團於富豪集團盈利之應佔權益按比例減少港幣75,400,000元；及(ii)富豪可換股優先股港幣1,400,000元之股息收入作出調整後而計算。計算所用之普通股加權平均數，為用於計算每股普通股基本盈利之該年度內已發行普通股之加權平均數(經就股份合併作調整)，加上假設(i)於該年初，所有尚未行使之本公司股份認購權獲悉數行使以認購本公司普通股；及(ii)於發行日期，所有尚未行使之本公司認股權證所附帶之認購權獲悉數行使以認購本公司普通股，並按無代價而予以發行之普通股之加權平均數13,500,000股(經就股份合併作調整)之總和。由於該年度內尚未行使之富豪股份認購權之行使價，較富豪之普通股平均市價為高，因此，該等股份認購權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。



## 十五、 物業、廠房及設備

	集團			
	租賃物業 港幣百萬元	租賃物業之 裝修、傢俬、 裝置及設備 港幣百萬元	汽車 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
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	1.1	10.3	1.4	12.8
累積折舊	(0.3)	(8.7)	(0.8)	(9.8)
賬面淨值	0.8	1.6	0.6	3.0
於二零零八年一月一日：				
已扣除累積折舊	0.8	1.6	0.6	3.0
增置	—	0.3	—	0.3
出售/撤銷	—	—	(0.3)	(0.3)
出售/撤銷時之折舊回撥	—	—	0.3	0.3
年內折舊撥備	(0.1)	(1.1)	(0.2)	(1.4)
於二零零八年十二月三十一日， 已扣除累積折舊	0.7	0.8	0.4	1.9
於二零零八年十二月三十一日：				
成本	1.1	10.6	1.1	12.8
累積折舊	(0.4)	(9.8)	(0.7)	(10.9)
賬面淨值	0.7	0.8	0.4	1.9

## 賬目附註 (續)

	集團			
	租賃物業 港幣百萬元	租賃物業之 裝修、傢俬、 裝置及設備 港幣百萬元	汽車 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零零七年十二月三十一日				
於二零零七年一月一日：				
成本	1.1	9.9	1.4	12.4
累積折舊	(0.3)	(7.4)	(0.7)	(8.4)
賬面淨值	<u>0.8</u>	<u>2.5</u>	<u>0.7</u>	<u>4.0</u>
於二零零七年一月一日，				
已扣除累積折舊	0.8	2.5	0.7	4.0
增置	—	0.4	0.5	0.9
出售/撤銷	—	—	(0.5)	(0.5)
出售/撤銷時之折舊回撥	—	—	0.1	0.1
年內折舊撥備	—	(1.3)	(0.2)	(1.5)
於二零零七年十二月三十一日，	<u>0.8</u>	<u>1.6</u>	<u>0.6</u>	<u>3.0</u>
於二零零七年十二月三十一日：				
成本	1.1	10.3	1.4	12.8
累積折舊	(0.3)	(8.7)	(0.8)	(9.8)
賬面淨值	<u>0.8</u>	<u>1.6</u>	<u>0.6</u>	<u>3.0</u>

該等租賃物業以中期租賃持有及位於香港。

## 十六、 投資物業

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
於一月一日之賬面值	380.3	350.3
公平值調整之收益/(虧損)	(22.0)	30.0
於十二月三十一日之賬面值	<u>358.3</u>	<u>380.3</u>

本集團之投資物業乃位於香港，並按以下租約年期持有：

	港幣百萬元
長期租約	358.2
中期租約	0.1
	<u>358.3</u>

於二零零八年十二月三十一日，本集團之投資物業由符合皇家特許測量師學會資格之獨立專業合資格估值師於公開市場按現有用途基準重估為港幣358,300,000元。若干投資物業現根據經營租賃出租予第三者，進一步之概要詳情載於賬目附註卅六(a)內。

於二零零八年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣358,000,000元(二零零七年：港幣380,000,000元)之投資物業已為取得本集團之銀行貸款而作為抵押。

## 十七、 持作未來發展物業

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
於香港中期租賃土地之成本值：		
於一月一日	—	26.7
出售附屬公司(附註卅二(d))	—	(26.7)
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>

## 賬目附註 (續)

### 十八、 聯營公司權益

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
上市及非上市公司：		
應佔資產淨值	3,452.2	3,878.6
因收購產生之商譽	289.2	284.3
	<u>3,741.4</u>	<u>4,162.9</u>
予聯營公司貸款	156.0	156.0
應收聯營公司款項	239.5	234.2
應付一聯營公司款項	(0.1)	(2.7)
	<u>4,136.8</u>	<u>4,550.4</u>
減：減值撥備	—	(0.4)
	<u>4,136.8</u>	<u>4,550.0</u>
應佔上市聯營公司之資產淨值	<u>3,204.6</u>	<u>3,654.7</u>
於香港上市聯營公司之市值	<u>1,025.7</u>	<u>3,044.3</u>

### 商譽

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
於一月一日之成本及賬面值	284.3	54.0
收購上市聯營公司額外權益	4.9	230.3
於十二月三十一日之成本及賬面值	<u>289.2</u>	<u>284.3</u>

予聯營公司貸款為無抵押、免息及毋須於一年內償還。該等貸款之賬面值與其公平值相若。

應收/應付聯營公司款項為無抵押、免息，且無固定還款期。

董事會認為，予聯營公司貸款及應收聯營公司款項被視為於聯營公司之類似股本投資。

本集團之主要聯營公司之詳細資料如下：

公司名稱	註冊成立地點	所持已發行 股份之詳情	集團應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
富豪酒店國際控股 有限公司(「富豪」) <sup>(1)(i)</sup>	百慕達	普通股每股面值 港幣0.10元 <sup>(1)(ii)</sup>	47.0	45.2	投資控股
		優先股每股面值 10美元	— <sup>(1)(iii)</sup>	20.5	
Hang Fok Properties Limited (「Hang Fok」) <sup>(2)</sup>	英屬 維爾京群島	普通股每股面值 1美元	50.0	50.0	投資控股
達展發展有限公司*	香港	普通股每股面值 港幣1元	30.0	30.0	物業發展

\* 賬目審核非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡之其他成員事務所負責。

- (1) (i) 富豪集團乃從事酒店經營及管理、物業投資及其他投資等業務活動。富豪集團出售其酒店物業予富豪產業信託以備其於二零零七年三月三十日獨立上市後，繼而向富豪產業信託承租該等酒店物業作酒店營運。自始富豪產業信託成為富豪之聯營公司。富豪之普通股乃於聯交所上市。
- (ii) 根據富豪股東在富豪於二零零八年十月二十二日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，合併富豪股本中之普通股(基準為每10股每股面值港幣0.01元之當時現有已發行及未發行普通股合併為1股面值港幣0.10元之普通股)已獲批准，並隨後於二零零八年十月二十三日生效。
- (iii) 優先股已於期滿時由富豪於年度內全數贖回。
- (2) Hang Fok之主要資產為其於兩間在中華人民共和國(「中國」)北京成立並在中國北京從事一物業發展項目之中外合資合營企業，即北京世紀城市房地產開發有限公司及北京建業房地產開發有限公司各自之59%股權。

依董事會之意見，上表所列本集團之聯營公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之聯營公司。董事會認為如若詳列其他聯營公司之資料，則令致資料過於冗長。所有聯營公司均由本公司間接持有。

## 賬目附註 (續)

有關本集團聯營公司之概述財務資料已摘錄自彼等之經審核綜合財務報表及/或管理賬目，概述如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
資產	11,551.4	12,465.8
負債	6,740.4	6,558.5
收入	1,511.8	1,780.8
盈利/(虧損)	(832.6)	2,844.4

### 十九、 可供出售投資

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
上市投資，按公平值：		
其他地方	—	9.9
非上市投資，按公平值	3.2	0.1
	<u>3.2</u>	<u>10.0</u>

於年度內，於股本直接確認之本集團可供出售投資之虧損總額為港幣800,000元(二零零七年：港幣900,000元)。

上年度之上市投資之公平值乃根據所報市價計算。非上市投資之公平值則根據經參考相關證券之最新買賣價計算之投資之資產淨值計算。董事會相信，估值法產生之估計公平值(記錄於綜合資產負債表)及公平值之有關變動(記錄於綜合股本)屬合理，且為於結算日最恰當之價值。

### 二十、 應收貸款

該結存指本集團授予購買集團物業單位人士之長期按揭貸款。該等貸款乃以已出售物業作為第二按揭抵押，及須按十五至二十年分期償還。該等長期按揭貸款乃按香港最優惠利率至香港最優惠利率加2%之年息率計算利息。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

## 廿一、 按公平值計入損益之金融資產

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
非流動資產：		
於香港之上市股本投資，按市值	75.6	135.0
非上市債務投資，按公平值	135.7	173.5
	<u>211.3</u>	<u>308.5</u>
流動資產：		
於香港之上市股本投資，按市值	1.5	0.3
非上市債務投資，按公平值	119.5	—
	<u>121.0</u>	<u>0.3</u>

計入於二零零七年及二零零八年十二月三十一日之非流動資產之上市股本投資以及非上市債務投資乃於初始確認時被指定為按公平值計入損益之金融資產，原因為該等投資乃根據既定之風險管理及投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而有關該等投資之資料乃按該基準向本集團之主要管理人員提供。

計入於二零零七年及二零零八年十二月三十一日之流動資產之上市股本投資乃列為持作買賣用途。

計入上年度非流動資產之非上市債務投資指於香港一上市公司四海國際集團有限公司(「四海」)之一附屬公司發行本金額為港幣56,000,000元之可換股債券之投資。該等可換股債券於二零零九年到期並可按初步換股價每股港幣0.07元轉換為800,000,000股四海新普通股(「二零零九年可換股債券」)。獲所發行二零零九年可換股債券之同時，本集團授予四海集團若干配售權，可由四海集團於發行日期起計12個月(「禁售期」)內行使，以促使潛在投資者購買部分或全部本集團持有之二零零九年可換股債券。於禁售期內，有關屆滿日期其後已延長至二零零九年二月十二日，而本集團不得行使換股權，而除上文所述之配售權外，亦不得出售或轉讓二零零九年可換股債券予任何第三方。倘若本集團根據該等配售權出售二零零九年可換股債券或於經促成提出配售要約後本集團選擇保留二零零九年可換股債券，本集團將給予四海分佔配售二零零九年可換股債券所獲得之盈利之70%。

於二零零八年八月，本集團完成與四海集團訂立之協議，出售予四海集團促成之第三方投資者本金額港幣11,000,000元之部分二零零九年可換股債券，代價約為港幣78,600,000元，相等於每股四海股份實



## 賬目附註 (續)

際出售價港幣0.50元。根據該協議，本集團亦按相同實際價格每股四海股份港幣0.50元，以代價約港幣29,700,000元，取得四海集團解除本金額港幣7,000,000元之部分餘下二零零九年可換股債券之配售權。本金額港幣45,000,000元之尚未轉換二零零九年可換股債券餘額已於二零零八年十二月三十一日重新分類為流動資產之非上市債務投資。

於結算日後，本集團轉換其持有本金額港幣14,000,000元之部分二零零九年可換股債券為200,000,000股四海新普通股，而其持有本金額港幣31,000,000元之餘下二零零九年可換股債券已於二零零九年三月該等可換股債券到期時被四海集團以現金贖回總額約港幣33,200,000元贖回。

非上市債務投資之公平值已由獨立專業估值師按相關上市證券所報之市價以估值方法作出估計。

於本財務報表獲批准當日，上市股本投資之市值約為港幣59,800,000元，而計入非流動資產之非上市債務投資之公平值約為港幣113,900,000元。

### 廿二、 存貨

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
原料	—	0.1
半製成品	8.8	3.4
製成品	1.2	0.2
	<u>10.0</u>	<u>3.7</u>

### 廿三、 應收賬項、按金及預付款項

計入此賬項結存之港幣46,100,000元(二零零七年：港幣34,900,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
業務往來客戶應收賬項	46.1	35.1
減值	—	(0.2)
	<u>46.1</u>	<u>34.9</u>

**除賬期限**

業務往來客戶應收賬項之除賬限期一般由30至90日。本集團採取嚴謹監控其未收回債項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故本集團除賬風險並無過分集中。

業務往來客戶應收賬項於結算日之賬齡，根據發票日期之分析如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
三個月內	45.5	34.2
四至六個月	0.6	0.8
七至十二個月	—	0.1
	46.1	35.1
	46.1	35.1

業務往來客戶應收賬項減值撥備之變動如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
於一月一日	0.2	—
已確認之減值虧損(附註七)	—	0.2
撇銷為不可收回之金額	(0.2)	—
於十二月三十一日	—	0.2
	—	0.2

計入上述上年度業務往來客戶應收賬項之減值撥備包括總賬面值為港幣600,000元之個別已減值業務往來客戶應收賬項之撥備。個別已減值之業務往來客戶應收賬項乃與出現財政困難之客戶有關，預期僅部分結存可予收回。本集團並無持有該等結存之任何抵押品或其他信貸改善條件。

被視為並無減值之業務往來客戶應收賬項之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
逾期未付少於三個月	45.5	33.8
逾期未付四至六個月	0.6	0.7
	46.1	34.5
	46.1	34.5

## 賬目附註 (續)

已逾期未付但並無減值之業務往來客戶應收賬項乃為與本集團具有良好交易記錄之多名分散客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為，由於信貸性質並無重大改變且結存仍被視為可全數收回，故毋須就該等結存作出減值撥備。本集團並無持有該等結存之任何抵押品或其他信貸改善條件。

計入該結存乃應收本集團上市聯營公司、該上市聯營公司之一共同控權合資公司及關連公司款項分別港幣9,800,000元(二零零七年：港幣12,800,000元)、港幣700,000元(二零零七年：港幣1,900,000元)及港幣2,600,000元(二零零七年：港幣3,600,000元)，為無抵押及免息，須按與提供予本集團主要客戶類似之除賬期或應要求時償還。

### 廿四、 列為待售之一出售集團

於過往年度，本集團於Talent Faith Investments Ltd. (「Talent Faith」)之權益乃分類為聯營公司權益，儘管於二零零三年於其股權由50%增加至100%，乃由於本集團於該年訂立協議出售其於Talent Faith之全部股權(「買賣協議」)，故對於Talent Faith之控制被視為暫時性，以待買賣協議之結果。

於二零零五年十二月三十一日，買賣協議尚未完成，而於二零零五年採納香港會計準則第27號及香港財務報告準則第5號後，Talent Faith之業績於本集團之綜合財務報表內綜合入賬，而Talent Faith及其附屬公司(「Talent Faith集團」)之資產及負債分別於流動資產及流動負債項下作為列為待售之一出售集團之資產及負債呈報。出售代價已於二零零六年十二月三十一日支付。然而，因本集團控制範圍以外之事情而導致延遲，買賣協議仍有待完成。由於本集團致力維持其出售Talent Faith之計劃，故並無作出重新分類。已收代價為數港幣216,700,000元已計入於二零零七年及二零零八年十二月三十一日之「已收訂金」內。

於十二月三十一日列為待售之Talent Faith集團之資產及負債之主要類別如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
資產		
應收貸款	249.4	249.4
負債		
少數股東貸款	(98.9)	(98.9)

## 廿五、 應付賬項及費用

計入此賬項結存之港幣25,600,000元(二零零七年：港幣14,400,000元)乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	25.6	14.4

業務往來債務人應付賬項乃不附息及償還期一般為90日。

計入該結存乃應付本集團之上市聯營公司及一同系附屬公司款項分別港幣2,300,000元(二零零七年：無)及港幣1,300,000元(二零零七年：港幣1,200,000元)，為無抵押、免息，且無固定還款期。

## 廿六、 建築工程合約

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
計入應收賬項、按金及 預付款項之應收合約客戶款項總額	9.2	14.8
計入應付賬項及費用之應付合約客戶款項總額	(37.7)	(34.8)
	<u>(28.5)</u>	<u>(20.0)</u>
迄今已產生之合約成本經計入已確認盈利 再扣除已確認虧損	1,969.7	1,734.3
減：按工程進度應收之費用	(1,998.2)	(1,754.3)
	<u>(28.5)</u>	<u>(20.0)</u>

於二零零八年十二月三十一日，由工程合約客戶保留之工程費用為數約港幣15,700,000元(二零零七年：港幣13,300,000元)之金額，已計入流動資產之應收賬項、按金及預付款項內。

## 賬目附註 (續)

### 廿七、 附息之銀行債項

#### 集團

	二零零八年			二零零七年		
	實際年利率 (%)	到期日	港幣百萬元	實際年利率 (%)	到期日	港幣百萬元
<b>即期</b>						
銀行貸款—有抵押	—	—	—	4.4至6.7	二零零八年	197.0
<b>非即期</b>						
銀行貸款—有抵押	1.0至5.2	二零一一年	214.6	4.1至5.4	二零零九年	50.0
			<u>214.6</u>			<u>247.0</u>
			<u>214.6</u>			<u>247.0</u>

#### 集團

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
分析為：		
須於以下期間內償還之銀行貸款：		
於一年內或應要求時	—	197.0
於第二年	—	50.0
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	214.6	—
	<u>214.6</u>	<u>247.0</u>
	<u>214.6</u>	<u>247.0</u>

所有附息之銀行債項均以港元為幣值。

本集團銀行債項乃以抵押本集團若干資產作為擔保，詳情載於賬目附註卅四內。

本集團銀行債項之賬面值與其公平值相若。

## 廿八、 遞延稅項

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，本集團遞延稅項負債之變動如下：

	集團			
	投資物業 之重估 港幣百萬元	加速稅項折舊 港幣百萬元	稅項虧損 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零零七年一月一日	14.0	0.7	(6.0)	8.7
於年度內在收益表扣除/ (計入收益表)之遞延稅項 (附註十一)	5.2	0.7	(3.6)	2.3
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	19.2	1.4	(9.6)	11.0
於年度內在收益表扣除/ (計入收益表)之遞延稅項 (附註十一)	(4.7)	0.5	0.1	(4.1)
於二零零八年十二月三十一日	14.5	1.9	(9.5)	6.9

此外，於二零零八年十二月三十一日，本集團亦有自香港及美國產生之稅項虧損分別為港幣781,500,000元（二零零七年：港幣760,100,000元）及港幣212,800,000元（二零零七年：港幣212,900,000元）。自香港產生之稅項虧損可無限期用作抵扣出現虧損之該等公司之未來應課稅盈利。而自美國所產生之稅項虧損則可於長達二十年之期間內動用。本集團難以預計未來盈利來源，故並無就該等稅項虧損確認任何遞延稅項資產。

於二零零八年十二月三十一日，概無就本集團若干附屬公司或聯營公司之非滙出盈利之應付稅項而產生任何重大未確認遞延稅項負債（二零零七年：無），此乃因該等款項若滙出，則本集團不用就額外稅項承擔任何責任。

本公司向其股東派付股息並無任何所得稅影響。

## 賬目附註 (續)

### 廿九、 股本及股本溢價

	公司	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
<b>股份</b>		
法定：		
2,000,000,000股(二零零七年：20,000,000,000股) 每股面值港幣0.10元(二零零七年：港幣0.01元) 之普通股	200.0	200.0
4,750,000,000股(二零零七年：4,750,000,000股) 每股面值港幣0.10元之可換股優先股	475.0	475.0
	<u>675.0</u>	<u>675.0</u>
已發行並繳足：		
1,019,300,000股(二零零七年：10,187,100,000股) 每股面值港幣0.10元(二零零七年：港幣0.01元) 之普通股	101.9	101.9
<b>股本溢價</b>		
普通股	1,173.6	1,172.3



於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度內，本公司之股本及股本溢價之變動概況如下：

附註	法定		已發行並繳足		股本溢價賬
	股份數目 百萬位	金額 港幣百萬元	股份數目 百萬位	金額 港幣百萬元	港幣百萬元
<b>普通股</b>					
於二零零七年一月一日	20,000.0	200.0	7,208.5	72.1	522.1
發行新股以償付股份互換 (i)	—	—	336.0	3.4	122.6
根據公開發售發行新股 (ii)	—	—	2,640.7	26.4	528.2
因行使股份認購權而發行新股 (iii)	—	—	0.5	—	0.1
因行使認股權證而發行新股 (iv)	—	—	1.4	—	0.3
股份發行支出	—	—	—	—	(1.0)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	20,000.0	200.0	10,187.1	101.9	1,172.3
因行使認股權證而發行新股 (v)	—	—	6.3	—	1.3
	20,000.0	200.0	10,193.4	101.9	1,173.6
於股份合併後於二零零八年 十月二十三日之結存 (vi)	2,000.0	200.0	1,019.3	101.9	1,173.6
於二零零八年十二月三十一日	2,000.0	200.0	1,019.3	101.9	1,173.6
<b>每股面值港幣0.10元之可換股優先股</b>					
於二零零七年一月一日、 二零零七年及二零零八年 十二月三十一日	4,750.0	475.0	—	—	—
<b>股本總數</b>					
於二零零八年十二月三十一日		675.0		101.9	1,173.6
於二零零七年十二月三十一日		675.0		101.9	1,172.3

附註：

- (i) 於二零零七年七月，336,000,000股每股面值港幣0.01元之新普通股已予以發行，以償付根據股份互換協議向獨立第三方收購四海180,000,000股現有已發行股份之代價港幣126,000,000元（「股份互換」）。
- (ii) 於二零零七年十一月，根據於二零零七年十月二十二日按每持有20股每股面值港幣0.01元之現有普通股可按認購價每股港幣0.21元認購7股每股面值港幣0.01元之新普通股（每接納7股公開發售股份可獲發行3份新紅利認股權證）之基準，向本公司合資格股東（「合資格股東」）公開發售每股面值港幣0.01元之新普通股（「公開發售」），按當時每持有20股現有普通股可認購7股新普通股之基準，按認購價每股港幣0.21元向本公司合資格股東發行2,640,700,000股每股面值港幣0.01元之新普通股。
- (iii) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，500,000股每股面值港幣0.01元之新普通股按當時之現行行使價每股港幣0.22元行使本公司相同數目之股份認購權後，已予以發行。
- (iv) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，於本公司之認股權證持有人以現金按當時之現行認購價每股港幣0.21元行使認購權後，合共1,400,000股每股面值港幣0.01元之新普通股已予以發行，收取總現金代價港幣300,000元（扣除支出前）。
- (v) 於年度內，於本公司之認股權證持有人以現金按當時之現行認購價每股港幣0.21元行使認購權後，合共6,300,000股每股面值港幣0.01元之新普通股已予以發行，收取總現金代價港幣1,300,000元（扣除支出前）。
- (vi) 根據本公司股東在本公司於二零零八年十月二十二日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，合併本公司股本中之普通股（基準為每10股每股面值港幣0.01元之當時現有已發行及未發行普通股合併為1股面值港幣0.10元之普通股）已獲批准，並隨後於二零零八年十月二十三日生效。

### 股份認購權

本公司執行一項股份認購權計劃，名為「百利保控股有限公司股份認購權計劃」（「股份認購權計劃」）。股份認購權計劃於二零零五年六月十六日獲本公司股東採納並於二零零五年七月二十一日生效。根據股份認購權計劃授出之股份認購權並無賦予其持有人有關股息或於股東大會上投票之權利。

於年度內，本公司根據股份認購權計劃所授予之股份認購權之變動情況詳情如下：

要約日期*	參與人之姓名或類別	股份認購權內之普通股股數*				股份認購權之生效/行使期限	股份認購權之經調整行使價* 港元 (附註1)
		於二零零八年一月一日	年度內可予行使	就股份合併之影響作出調整前 (附註1)	就股份合併之影響作出調整後及於二零零八年十二月三十一日 (附註1)		
<b>董事</b>							
二零零五年 五月十二日	羅旭瑞先生						
	可予行使：	80,352,000	40,176,000	120,528,000	12,052,800	附註2	1.97
	未可予行使：	120,528,000***	(40,176,000)	80,352,000	8,035,200		
二零零五年 七月二十五日	范統先生						
	可予行使：	8,928,000	4,464,000	13,392,000	1,339,200	附註2	1.97
	未可予行使：	13,392,000	(4,464,000)	8,928,000	892,800		
二零零五年 七月二十五日	羅俊圖先生						
	可予行使：	8,928,000	4,464,000	13,392,000	1,339,200	附註2	1.97
	未可予行使：	13,392,000	(4,464,000)	8,928,000	892,800		
二零零五年 七月二十五日	羅寶文小姐						
	可予行使：	4,464,000	2,232,000	6,696,000	669,600	附註2	1.97
	未可予行使：	6,696,000	(2,232,000)	4,464,000	446,400		
二零零五年 七月二十五日	吳季楷先生						
	可予行使：	8,370,000	4,464,000	12,834,000	1,283,400	附註2	1.97
	未可予行使：	13,392,000	(4,464,000)	8,928,000	892,800		
二零零五年 七月二十五日	黃寶文先生						
	可予行使：	4,464,000	2,232,000	6,696,000	669,600	附註2	1.97
	未可予行使：	6,696,000	(2,232,000)	4,464,000	446,400		
<b>其他僱員</b>							
二零零五年 七月二十五日	僱員合計之數目						
	可予行使：	7,588,800	3,794,400	11,383,200	1,138,320	附註2	1.97
	未可予行使：	11,383,200	(3,794,400)	7,588,800	758,880		
<b>總計</b>							
	可予行使：	123,094,800	61,826,400	184,921,200	18,492,120		
	未可予行使：	185,479,200	(61,826,400)	123,652,800	12,365,280		

## 賬目附註 (續)

- \* 因供股或紅股派送，又或其他有關本公司股本變動而予以調整。
- \*\* 要約日期為本公司提出要約授予股份認購權之日期，而除非授予股份認購權遭拒絕或失效，其乃被視為股份認購權之授予日期。
- \*\*\* 超逾於要約日期已發行普通股1%之個人最高限額。

附註：

- (1) 於年度內，由於股份合併，因悉數行使根據股份認購權計劃授出之308,574,000份當時尚未行使認購權隨附之認購權而須予配發及發行之普通股總數已由308,574,000股每股面值港幣0.01元之普通股調整至30,857,400股每股面值港幣0.10元之普通股，而所有尚未行使認購權之行使價已由每股普通股港幣0.197元調整為每股普通股港幣1.97元，均由二零零八年十月二十三日起生效。
- (2) 股份認購權之生效/行使期限：

完成持續服務於	生效可予行使 認購權之百分率	累積可予行使認購權之百分率
要約日期後兩年	授予認購權之40%	40% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後三年	授予認購權之進一步20%	60% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後四年	授予認購權之進一步20%	80% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後五年	授予認購權之最後20%	100% (可行使直至要約日期後六年止)

股份認購權計劃之資料摘要如下：

- (i) 目的： 為本公司在保留、鼓勵、獎勵、報酬、補償及/或提供福利予合資格人士方面提供靈活之方法
- (ii) 參與人： 合資格人士指以下任何人士：(i)合資格僱員；(ii)非執行董事(包括任何獨立非執行董事)；(iii)本集團任何成員公司之直接或間接股東；(iv)向本集團任何成員公司提供顧問、諮詢、專業或其他服務之人士或實體；(v)本集團任何成員公司之客戶、顧問、業務或合資夥伴、特許經營商、承包商、代理或代表；(vi)屬於上述任何類別之參與人之一名或多名人士全資擁有之任何公司；或(vii)上述任何類別之參與人為受益人之任何信託之受託人或任何全權信託之全權信託對象，須獲董事會知會其為合資格人士
- (iii) 股份認購權計劃中尚未行使之認購權須予發行之普通股總數，及其佔於二零零八年十二月三十一日及於本報告之日期已發行股本之百分率： 30,857,400股普通股(約3.03%)
- (iv) 股份認購權計劃中每名參與人可獲授認購權之上限： 於任何12個月期間，不可超逾截至要約日期本公司已發行獲要約普通股之1%
- (v) 根據認購權認購股份之期限： 自認購權生效可予行使時起即可隨時行使，惟不可遲於要約日期後之10年內
- (vi) 認購權獲行使前須持之最短期限： 除非由董事會於批准授予時另行釐定外，無最短期限
- (vii) 申請或接納認購權須付金額，以及必須或可付款或發出通知付款之期限或償還申請認購權貸款之期限： 不適用

- (viii) 行使價之釐定基準： 由董事會釐定(須待取得任何所需之同意或批准，方可作實)，且不得低於以下之較高者：(i)於要約日期聯交所日報表所報本公司普通股於聯交所之收市價；(ii)緊接要約日期前五個營業日聯交所日報表所報本公司普通股於聯交所之平均收市價；及(iii)本公司普通股之面值
- (ix) 股份認購權計劃之有效期限： 股份認購權計劃之有效期限於二零零五年六月十六日(採納日期)起生效至二零一五年六月十五日止

#### 認股權證

在本公司於二零零七年十一月七日舉行之股東特別大會上，本公司股東正式通過一項普通決議案，批准本公司按合資格股東根據公開發售每接納7股本公司每股面值港幣0.01元之普通股可獲發行3份各自附帶港幣0.21元認購權之認股權證之基準紅利發行認股權證(「認股權證」)。

於二零零七年十一月十三日，已向本公司股東發行附帶總認購權約港幣237,700,000元之認股權證。於發行時，認股權證授予其持有人權利可於發行日後滿七日當日(即二零零七年十一月十三日)起，直至發行日滿第三個週年日前七天(即二零一零年十一月八日)為止任何時間內，以初步認購價每股面值港幣0.01元之普通股港幣0.21元(可予調整)，認購最多約1,131,700,000股本公司每股面值港幣0.01元之新普通股。由二零零八年十月二十三日起，認股權證之認購價因股份合併而調整至每股面值港幣0.10元之普通股港幣2.10元。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，附帶總認購權約港幣300,000元之認股權證按每股港幣0.21元當時之現行認購價獲行使以認購1,400,000股本公司每股面值港幣0.01元之新普通股。於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，附帶總認購權約港幣1,300,000元及港幣3,229.38元之認股權證分別按當時之現行認購價每股港幣0.21元獲行使以認購6,300,000股本公司每股面值港幣0.01元之新普通股及按經調整認購價每股港幣2.10元獲行使以認購1,537股本公司每股面值港幣0.10元之新普通股。於結算日，本公司有附帶總認購權約港幣236,100,000元之認股權證仍然尚未行使。倘該等認股權證獲悉數行使，在本公司目前之股本結構下，將導致額外發行112,400,000股每股面值港幣0.10元之普通股及股本溢價港幣224,800,000元(扣除發行開支前)。

## 三十、 儲備

## (a) 集團

本集團儲備金額及於本年度及上年度及當中之變動乃列載於財務報表第61至第62頁之綜合資本變動表內。

## 特別儲備

本集團之特別儲備乃指本公司於二零零二年進行股本重組所產生之儲備。

## (b) 公司

	附註	股本溢價賬 港幣百萬元	繳入盈餘 港幣百萬元	股份 認購權儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零零七年一月一日		522.1	1,742.7	4.6	623.4	2,892.8
發行新股以償付股份互換	廿九(i)	122.6	—	—	—	122.6
根據公開發售發行新股	廿九(ii)	528.2	—	—	—	528.2
因行使股份認購權						
而發行新股	廿九(iii)	0.1	—	—	—	0.1
因行使認股權證而發行新股	廿九(iv)	0.3	—	—	—	0.3
股份發行支出		(1.0)	—	—	—	(1.0)
以股份結算股份認購權						
之安排	廿九	—	—	2.4	—	2.4
年內虧損		—	—	—	(3.9)	(3.9)
二零零七年中期股息	十三	—	—	—	(13.6)	(13.6)
擬派二零零七年末期股息	十三	—	—	—	(40.8)	(40.8)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日		1,172.3	1,742.7	7.0	565.1	3,487.1
因行使認股權證而發行新股	廿九(v)	1.3	—	—	—	1.3
以股份結算股份認購權						
之安排	廿九	—	—	1.4	—	1.4
年內虧損		—	—	—	(4.0)	(4.0)
二零零八年中期股息	十三	—	—	—	(18.3)	(18.3)
擬派二零零八年末期股息	十三	—	—	—	(20.4)	(20.4)
於二零零八年十二月三十一日		1,173.6	1,742.7	8.4	522.4	3,447.1

## 賬目附註 (續)

繳入盈餘指由(i)於一九九三年之集團重組以備分拆本公司股份上市時，原先為根據重組計劃而發行之本公司股份之面值與在收購日附屬公司當時之綜合資產淨值之差額；及(ii)於二零零二年進行之本公司股本重組等兩者所產生之儲備。

根據百慕達一九八一年公司法例，在若干情況下，繳入盈餘乃可分派予股東。

誠如賬目附註二.四(x)股份形式之付款之交易之會計政策所進一步闡釋，股份認購權儲備包括已授出及尚未行使之股份認購權之公平值。該金額將於有關認購權獲行使時撥入股本溢價賬，或於有關認購權到期或於生效後被收回時撥入保留盈利。

### 卅一、 附屬公司權益

	公司	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
非上市股份，按成本值	209.0	209.0
應收附屬公司款項	3,362.1	3,422.3
	<u>3,571.1</u>	<u>3,631.3</u>

應收附屬公司款項為無抵押、免利息及毋須於一年內償還。董事會認為，該等款項被視為於附屬公司之類似股本投資。該等應收附屬公司款項之賬面值與其公平值相若。



主要附屬公司資料如下：

名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行股本之 面值/註冊資本	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
303科技有限公司	香港	港幣2元	100	100	保安系統 及軟件 開發及分銷
Bajan Company Limited	香港	港幣2元	100	100	證券投資
Cathay City Property Management, Inc.	美國	10,000美元	100	100	財務
正宏工程有限公司	香港	港幣16,800,000元	100	100	建築
傑昇發展有限公司	香港	港幣2元	100	100	管理服務
傑裕投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業發展 及投資
恒置投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業發展 及投資
遠裕投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股
菲素有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股
Gain World Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Glaser Holdings Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Grand Equity Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Guo Yui Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股

## 賬目附註 (續)

名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行股本之 面值/註冊資本	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
曉栢代理人有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股及 代理人業務
Hilmark Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Jumbo Pearl Investments Limited (珍盛投資有限公司)	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	證券投資
Leading Technology Holdings Limited	英屬 維爾京群島	100美元	100	100	投資控股
Lendas Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	證券投資
Linkprofit Limited	香港	港幣1,000元	100	100	投資控股
Paliburg BVI Holdings Limited	英屬 維爾京群島	港幣10元	100	100	投資控股
百利保工程有限公司	香港	港幣2元	100	100	機電工程 服務
Paliburg Development BVI Holdings Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
百利保發展顧問 有限公司	香港	港幣100,000元	100	100	發展顧問
百利保發展金融財務 有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務
百利保物業代理 有限公司	香港	港幣20元	100	100	物業代理
百利保物業管理 有限公司	香港	港幣20元	100	100	物業管理
百利保金融財務 有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務
Paliburg International Holdings Limited	百慕達	港幣100,000元	100	100	投資控股

名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行股本之 面值/註冊資本	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
百利保投資有限公司	香港	港幣526,506,860元	100	100	投資控股
百利保房地產發展 (上海)有限公司	中華 人民共和國	10,000,000美元	100	100	物業發展 及投資
富珠有限公司	香港	港幣10,000元	100	100	財務
順域發展有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業投資
深圳創先智能科技 有限公司*	中華 人民共和國	人民幣 20,000,000元	100	100	保安系統 及軟件 開發及分銷
Sonnix Limited	香港	港幣2元	100	100	物業投資
Sun Joyous Investments Limited (日喜投資有限公司)	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	證券投資
Taylor Investments Ltd.	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Transcar Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Winart Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	證券投資
Yield Star Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股

\* 該附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

除Paliburg Development BVI Holdings Limited及百利保房地產發展(上海)有限公司外，所有上述附屬公司均由本公司間接持有。

上述所有附屬公司均於其註冊成立/註冊地點經營。

依董事會之意見，上表所列之附屬公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之附屬公司。董事會認為若同時詳列其他附屬公司之資料，則會令資料過於冗長。

## 賬目附註 (續)

### 卅二、 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前之盈利/(虧損)與經營業務之現金流入/(流出)淨額之對賬

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
除稅前盈利/(虧損)	(472.1)	1,417.2
調整於：		
融資成本	5.0	20.4
應佔聯營公司盈虧	371.4	(1,280.0)
利息收入	(5.5)	(8.1)
股息收入	(1.8)	(1.5)
視作出售上市聯營公司權益之虧損	—	76.8
出售附屬公司之收益	—	(23.2)
贖回可供出售投資之收益	(9.0)	—
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損	2.2	—
因上市聯營公司出售附屬公司 而釋出未變現盈利	—	(21.5)
折舊	1.2	1.4
物業、廠房及設備項目之撇除	—	0.4
應收賬項之減值	—	0.2
出售物業之盈利	—	(37.1)
投資物業之公平值虧損/(收益)	22.0	(30.0)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值虧損/(收益)	76.9	(126.6)
出售物業所得淨收益	—	14.0
以股份結算股份認購權之支出	1.4	2.4
	(8.3)	4.8
按公平值計入損益之金融資產之減額/(增額)	(4.7)	18.9
存貨之減額/(增額)	(6.3)	3.2
應收賬項、按金及預付款項之減額/(增額)	(4.2)	8.6
應付賬項及費用之增額/(減額)	7.5	(4.3)
已收訂金之增額	—	1.0
經營業務所得/(所用)之現金	(16.0)	32.2
退回/(已付)香港利得稅	(1.1)	0.1
經營業務之現金流入/(流出)淨額	(17.1)	32.3

## (b) 主要非現金交易

- (i) 於上年度，本集團就出售其於一間接持有一待售物業之全資附屬公司之全部股權而應收之部分代價為數港幣56,000,000元，乃由買方集團向本集團發行相同本金額之可換股債券償付。
- (ii) 誠如賬目附註廿九(i)所詳述，於上年度，336,000,000股本公司每股面值港幣0.01元之新普通股已予以發行，以償付有關180,000,000股四海現有已發行股份之股份互換之代價港幣126,000,000元。
- (iii) 於上年度，有關收購由上市聯營公司發行之可換股債券而應付之部分代價為數港幣300,000,000元已以發行承兌票據之方式支付，而承兌票據其後已於該年度內償付。

## (c) 受限制之現金及現金等值項目結存

於結算日，本集團之現金及銀行結存中有人民幣值（「人民幣」）為單位之結存為數港幣62,200,000元（二零零七年：港幣58,500,000元）。人民幣未能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理條例規定，可容許本集團透過特許執行外匯業務之銀行兌換人民幣為其他貨幣。

## (d) 出售附屬公司

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
出售之淨資產：		
持作未來發展物業(附註十七)	—	26.7
應收賬項、按金及預付款項	—	0.1
	—	26.8
出售之收益(附註五)	—	23.2
	—	50.0
以下列方式支付：		
現金	—	50.0

## 賬目附註 (續)

### 卅三、 關連交易及關連人士交易

- (a) 除於其他賬目附註內所載之交易及結存外，於年度內，本集團之重大關連交易及關連人士交易如下：

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
上市最終控股公司：			
管理費	(i)	7.4	6.5
上市聯營公司：			
建築費用總收入	(ii)	68.8	110.6
發展顧問費總收入	(iii)	5.3	8.9
就保安系統及產品及 其他軟件之總收入	(iv)	5.4	3.4
上市聯營公司之一共同 控權合資公司*：			
建築費用總收入	(ii)	0.1	2.0
一關連公司*：			
廣告及推廣費用(包括成本補償)	(v)	—	0.1
		<u>          </u>	<u>          </u>

\* 該等關連公司之若干董事亦為本公司董事。

附註：

- (i) 管理費包括世紀城市所佔之租金及其他費用，此乃按特定分配基準，或經參考由世紀城市、富豪及本公司之管理層根據職責分配及三間集團各自之有關員工之估計投放時間所釐定之預定比率計算。
- (ii) 建築費用收入乃向富豪集團為酒店物業提供維修及保養及建築工程而收取。費用乃商議得出按成本加一差價及/或透過競爭性投標過程達致。
- (iii) 發展顧問費總收入乃就富豪集團營運之酒店物業之房間擴建及其他翻新工程而提供之顧問、監督、建築及設計服務而向富豪集團收取。費用乃按個別工程之估計成本按議定之比率收取。
- (iv) 費用乃就保安系統及產品之添置及維修服務及於富豪集團營運酒店安裝之其他軟件而向富豪集團收取。該等費用就所提供工作之性質及所在地按成本加一差價收取。

- (v) 廣告及推廣費用包括按涉及之總成本為基準之標準費用，連同已償付之所涉及實際費用及實付支出。

本公司董事認為上文所載之交易乃在日常及一般業務過程中進行。

- (b) 與關連人士往來賬項：

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
應收聯營公司款項	(i)	249.3	247.0
應收上市聯營公司之一共同 控權合資公司款項	(ii)	0.7	1.9
應收關連公司款項	(ii)	2.6	3.6
應付一同系附屬公司款項	(iii)	(1.3)	(1.2)
應付上市聯營公司款項	(iv)	(2.4)	(2.7)
予聯營公司貸款	(v)	156.0	156.0

附註：

- (i) 除已計入賬目附註十八聯營公司權益之港幣239,500,000元(二零零七年：港幣234,200,000元)之款項外，剩餘結存已計入賬目附註廿三應收賬項、按金及預付款項。
- (ii) 該等款項已計入賬目附註廿三應收賬項、按金及預付款項。
- (iii) 該等款項已計入賬目附註廿五應付賬項及費用。
- (iv) 除已計入賬目附註十八聯營公司權益之港幣100,000元(二零零七年：港幣2,700,000元)之款項外，剩餘結存已計入賬目附註廿五應付賬項及費用。
- (v) 予聯營公司貸款之詳情載於賬目附註十八內。

## 賬目附註 (續)

(c) 本集團主要管理層之補償：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
短期僱員福利	8.3	7.7
以股份結算股份認購權之支出	1.3	2.2
支付予主要管理層之補償總額	<u>9.6</u>	<u>9.9</u>

董事酬金之進一步詳情已載於賬目附註九內。

上述賬目附註卅三(a)(i)及(v)所載之關連人士交易對本公司構成關連交易或持續關連交易(定義見上市規則第14A章)。根據上市規則第14A章第31(8)、第33(2)及第33(3)(a)條(如適用)，有關交易獲豁免相關披露及其他規定，包括(其中包括)獨立股東之批准。

上述賬目附註卅三(a)(ii)至(iv)所載之關連人士交易並不構成本公司之關連交易(定義見上市規則)。

### 卅四、 資產抵押

於結算日，本集團若干投資物業合共賬面值港幣358,000,000元(二零零七年：港幣380,000,000元)及市值為港幣115,700,000元(二零零七年：港幣344,500,000元)於上市聯營公司之若干普通股，已抵押予銀行以擔保本集團之一般性銀行貸款。

### 卅五、 或然負債

於結算日，本公司之或然負債如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
本公司就附屬公司之銀行貸款提供之公司擔保	<u>264.7</u>	<u>247.1</u>

於二零零八年十二月三十一日，授予附屬公司之銀行貸款須由本公司作出擔保，該等銀行貸款已動用約港幣214,700,000元(二零零七年：港幣247,100,000元)。



## 卅六、 經營租賃安排

## (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其若干投資物業(賬目附註十六)，經營租賃經商議達成之租期介乎3個月至3年。租賃條款一般亦規定租客須支付抵押按金，而當中若干租賃可根據租賃條款而定期調整租金。

於二零零八年十二月三十一日，根據與租戶訂立於下列期間到期之不可撤銷經營租賃，本集團日後可收取之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
於一年內	9.2	9.6
於第二至第五年(包括首尾兩年)	2.0	5.4
	<u>11.2</u>	<u>15.0</u>

## (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業、地方及機器。辦公室物業及地方租賃經商議達成之租期介乎1至2年，而機器租賃經商議達成之租期介乎1至1.5年。

於二零零八年十二月三十一日，根據於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後須支付之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
於一年內	<u>0.2</u>	<u>1.8</u>

於結算日，本公司概無尚未履行之經營租賃承擔。

## 賬目附註 (續)

### 卅七、 按類別劃分之金融工具

於結算日，各類別金融工具之賬面值如下：

二零零八年

集團

#### 金融資產

	按公平值計入損益之 金融資產				總計 港幣百萬元
	— 於初始 確認時 如此指定 港幣百萬元	— 持作 買賣用途 港幣百萬元	貸款及 應收賬項 港幣百萬元	可供出售 金融資產 港幣百萬元	
聯營公司權益(附註十八)	—	—	395.5	—	395.5
可供出售投資	—	—	—	3.2	3.2
按公平值計入損益之金融資產	330.8	1.5	—	—	332.3
應收貸款	—	—	6.5	—	6.5
業務往來客戶應收賬項(附註廿三)	—	—	46.1	—	46.1
計入應收賬項、 按金及預付款項 之其他金融資產	—	—	24.0	—	24.0
定期存款	—	—	186.0	—	186.0
現金及銀行結存	—	—	92.0	—	92.0
	<u>330.8</u>	<u>1.5</u>	<u>750.1</u>	<u>3.2</u>	<u>1,085.6</u>

#### 金融負債

	按攤銷 成本計算之 金融負債 港幣百萬元
聯營公司權益(附註十八)	0.1
業務往來債務人應付賬項(附註廿五)	25.6
計入應付賬項及費用之其他金融負債	24.4
已收訂金	4.6
附息之銀行債項(附註廿七)	214.6
	<u>269.3</u>

二零零七年

集團

## 金融資產

	按公平值計入損益之 金融資產				總計 港幣百萬元
	— 於初始 確認時 如此指定 港幣百萬元	— 持作 買賣用途 港幣百萬元	貸款及 應收賬項 港幣百萬元	可供出售 金融資產 港幣百萬元	
聯營公司權益(附註十八)	—	—	390.2	—	390.2
可供出售投資	—	—	—	10.0	10.0
按公平值計入損益之金融資產	308.5	0.3	—	—	308.8
應收貸款	—	—	9.7	—	9.7
業務往來客戶應收賬項(附註廿三)	—	—	34.9	—	34.9
計入應收賬項、按金及預付款項 之其他金融資產	—	—	24.8	—	24.8
定期存款	—	—	330.2	—	330.2
現金及銀行結存	—	—	71.7	—	71.7
	<u>308.5</u>	<u>0.3</u>	<u>861.5</u>	<u>10.0</u>	<u>1,180.3</u>

## 金融負債

	按攤銷 成本計算之 金融負債 港幣百萬元
聯營公司權益(附註十八)	2.7
業務往來債務人應付賬項(附註廿五)	14.4
計入應付賬項及費用之其他金融負債	22.5
已收訂金	4.6
附息之銀行及其他債項(附註廿七)	247.0
	<u>291.2</u>

## 賬目附註 (續)

	公司	
	二零零八年 貸款及 應收賬項 港幣百萬元	二零零七年 貸款及 應收賬項 港幣百萬元
金融資產		
應收附屬公司款項(附註卅一)	3,362.1	3,422.3
金融負債		
計入應付賬項及費用之金融負債	1.5	1.9

### 卅八、 財務風險管理之目的及政策

本集團之主要金融工具計有銀行貸款、現金及短期存款。該等金融工具的主要目的在於為本集團之業務籌集資金。本集團有多項其他金融資產及負債，如可供出售投資、按公平值計入損益之金融資產、直接自其業務產生之業務往來客戶應收賬項及業務往來債務人應付賬項。

自本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險、流動資金風險及股本價格風險。董事定期會面，以分析及制訂管理本集團面對該等風險之措施。整體而言，本集團就其風險管理推行穩健策略。由於本集團面對該等風險乃維持至最低限度，本集團並無使用任何衍生工具及其他工具作為對沖用途。本集團並無持有或發行衍生金融工具作為買賣用途。董事審閱並協定管理該等風險之政策，有關政策概述於下文。

#### 利率風險

本集團面對之利率風險主要與本集團浮息計算債項有關。本集團債項之利率及償還條款於賬目附註廿七披露。本集團之政策旨為債項取得獲提供最佳之利率。

下表顯示本集團之除稅前盈利/(虧損) (透過對浮動利率債項之影響) 及本集團之股本對利率之可能合理變動 (而所有其他浮動項目保持不變) 之敏感度。

	基點之 變動	集團 除稅前盈利/ (虧損) 之變動 港幣百萬元	股本之 變動* 港幣百萬元
二零零八年 港幣	100	2.1	—
二零零七年 港幣	100	2.5	—

\* 不包括保留盈利

#### 信貸風險

本集團面對之信貸風險主要因業務往來客戶違約而產生，最高風險相等於綜合資產負債表所列之賬面值。本集團僅於進行適當之信貸風險評估後方授出信貸。此外，本集團會持續監察應收賬項結存之情況，因此，本集團之壞賬風險並不重大。

本集團之其他金融資產 (包括現金及現金等值項目、按公平值計入損益之金融資產及可供出售投資) 之信貸風險為因對方違約而產生，風險上限乃相等於該等工具之賬面值。

由於本集團僅與認可兼具信譽之第三方進行交易，故毋須持有抵押品。由於本集團業務往來客戶應收賬項之客戶群廣泛分佈於各行各業，本集團並無重大之信貸風險集中。

有關本集團面對來自業務往來客戶應收賬項之信貸風險之進一步量化數據，於賬目附註廿三披露。

#### 流動資金風險

本集團旨在透過利用銀行融資額，維持資金延續性與靈活性兩者間之平衡。於管理流動資金風險方面，本集團監察及維持現金及現金等值項目於管理層認為充足之水平，以為本集團經營業務提供資金及緩解現金流量波動之影響。本集團將於有需要時自金融市場或變現其資產籌集資金。

## 賬目附註 (續)

本集團之金融負債於結算日根據合約無折扣付款之償還期限如下：

### 集團

#### 二零零八年

	一年內或 應要求時 港幣百萬元	一至兩年 港幣百萬元	三至五年 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
付息之銀行債項	—	—	214.7	214.7
業務往來債務人應付賬項	25.6	—	—	25.6
其他應付賬項	24.4	—	—	24.4
已收訂金	4.6	—	—	4.6
應付一聯營公司款項	0.1	—	—	0.1
	<u>54.7</u>	<u>—</u>	<u>214.7</u>	<u>269.4</u>

#### 二零零七年

	一年內或 應要求時 港幣百萬元	一至兩年 港幣百萬元	三至五年 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
付息之銀行債項	197.1	50.0	—	247.1
業務往來債務人應付賬項	14.4	—	—	14.4
其他應付賬項	22.5	—	—	22.5
已收訂金	4.6	—	—	4.6
應付一聯營公司款項	2.7	—	—	2.7
	<u>241.3</u>	<u>50.0</u>	<u>—</u>	<u>291.3</u>

### 公司

	二零零八年 一年內或 應要求時 港幣百萬元	二零零七年 一年內或 應要求時 港幣百萬元
應付賬項及費用	<u>1.5</u>	<u>1.9</u>

**股本價格風險**

股本價格風險指因股票指數水平及個別證券價值之變動而導致股本證券之公平值下跌之風險。於二零零八年十二月三十一日，本集團所面對之股本價格風險乃來自列為按公平值計入損益之金融資產(賬目附註廿一)之個別投資及可供出售投資(賬目附註十九)。於結算日，本集團之上市投資乃按所報之市價估值，而非上市投資乃由獨立專業估值師按相關上市證券所報之市價利用估值法作出估值或按經參考相關證券之最新買賣價計算之資產淨值列賬。

下表根據股本投資於結算日之賬面值，顯示股本投資及按公平值列賬之非上市投資之相關上市證券之公平值出現5%變動(而所有其他浮動項目保持不變且未計及稅項之任何影響前)之敏感度。就本分析而言，可供出售投資之影響乃被視為對可供出售投資重估儲備之影響，且並未計及可能對收益表造成影響之減值等因素。

	投資之 賬面值 港幣百萬元	除稅前盈利/ (虧損)之變動 港幣百萬元	股本之 變動* 港幣百萬元
<b>二零零八年</b>			
上市投資：			
— 按公平值計入損益	77.1	3.9	—
非上市投資：			
— 可供出售	3.2	—	0.2
— 按公平值計入損益	255.2	12.1	—
<b>二零零七年</b>			
上市投資：			
— 可供出售	9.9	—	0.5
— 按公平值計入損益	135.3	6.8	—
非上市投資：			
— 可供出售	0.1	—	—
— 按公平值計入損益	173.5	6.1	—

\* 不包括保留盈利

**資本管理**

本集團資本管理之主要目的為保障本集團持續經營之能力及維持穩健之資本比率，以支持其業務及擴大股東價值。

本集團根據經濟狀況及相關資產風險特性之變動管理其資本架構及對資本架構作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東之股息派發、歸還資本予股東或發行新股。本集團並無任何外在施加之資本需求。於截至二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度內，本集團並無對管理資本之目的、政策或程序作出變動。

本集團利用負債比率(即淨債項除以總資產)監察資本。淨債項包括付息之銀行債項，扣除現金及現金等值項目，並不包括已終止經營之業務。於結算日之負債比率如下：

	<b>集團</b>	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
付息之銀行債項	214.6	247.0
減：現金及現金等值項目	(278.0)	(401.9)
淨現金	<u>(63.4)</u>	<u>(154.9)</u>
總資產	<u>5,462.1</u>	<u>5,998.5</u>
負債比率	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

**卅九、 結算日後事項**

除賬目附註廿一所披露之結算日後事項外，於二零零九年二月，本集團亦完成認購若干由四海集團發行本金額為港幣28,000,000元之於二零一一年到期之零息有擔保可換股債券。可換股債券可按初步換股價每股港幣0.30元(可予調整)轉換為四海之新普通股，而贖回收益率為每年5%。



四十、 比較數字

如賬目附註五所詳述，若干比較數字已修訂以符合本年度之呈列方式。

四十一、 財務報表之批准

本財務報表於二零零九年三月三十一日由董事會批准及授權刊發。

# 獨立核數師報告書



致Paliburg Holdings Limited股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已審核Paliburg Holdings Limited載於第58頁至第134頁之賬目，該等賬目包括於二零零八年十二月三十一日之綜合及公司資產負債表，以及截至該日止年度之綜合收益表、綜合資本變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明附註。

## 董事編製賬目之責任

貴公司董事負責按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製並真實公平地呈列該等賬目。此責任包括設計、實行及維持與編製並真實公平地呈列並無存有重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之賬目有關之內部監控；選擇並應用適當會計政策；及在不同情況下作出合理之會計估算。

## 核數師之責任

本核數師之責任為根據本核數師之審核對該等賬目發表意見。本報告書乃按照百慕達1981年公司法第90條之規定，僅向閣下作出報告，而不作其他用途。本核數師概不就本報告書之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

本核數師乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本核數師遵守道德規定並策劃及進行審核工作，以就賬目是否存有重大錯誤陳述取得合理保證。

審核範圍包括進程序以取得與賬目所載數額及披露事項有關之審核憑證。選取之程序依賴核數師之判斷，包括評估賬目存有重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時，核數師將考慮與實體編製並真實公平地呈列賬目有關之內部監控，以為不同情況設計適當之審核程序，但並非旨在就實體內部監控之有效性發表意見。審核範圍亦包括評估所採用會計政策之恰當性及董事所作出會計估算之合理性，並評估賬目之整體呈列方式。

本核數師相信，本核數師所取得之審核憑證就提出審核意見而言屬充分恰當。

## 意見

本核數師認為，賬目已按照香港財務報告準則真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團於截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

**安永會計師事務所**  
**執業會計師**

香港中環金融街8號  
國際金融中心2期18樓  
二零零九年三月三十一日

# 主要物業表

二零零八年十二月三十一日

## 發展及/或出售物業

簡述	用途	大概面積	完成階段 (預算完成日期)	本公司應佔 權益百分率
(1) 香港鴨脷洲東 鴨脷洲內地段 第129號	住宅	地盤面積— 180,511平方呎 總樓面面積— 913,000平方呎	上蓋工程 在進行中 (將於二零一零年 底前完成)	30
(2) 香港元朗公園南路9號 藝典居 若干泊車位	車位	—	—	100
(3) 香港元朗公園北路38號 元朗市地段第450段 御豪山莊 若干泊車位	車位	—	—	100
(4) 於中國北京市 朝陽區 朝陽門外大街之 發展地盤	商業/ 寫字樓/ 酒店綜合發展	整項發展之 建設用地面積— 610,240平方呎	發展規劃方案 已獲批准及 已取得第一期 地塊之土地 使用權證	43.4
(5) 香港赤柱 黃麻角道88號 富豪海灣 若干豪華洋房	住宅	整項發展之 地盤面積— 571,848平方呎 所持16座 獲分配洋房之 總樓面面積— 約78,076平方呎	已於二零零四年 三月完成	47

二零零八年十二月三十一日

簡述	用途	大概面積	完成階段 (預算完成日期)	本公司應佔 權益百分率
(6) 於中國四川省 成都市新都區 新都鎮板橋村 新都大道以南及 興樂路兩側之 發展地盤	酒店及商業 綜合大樓/ 住宅	整項發展之 地盤面積一 1,204,148 平方呎	規劃工作 在進行中	23.5

投資物業

簡述	用途	租約類別	本公司應佔 權益百分率
(1) 香港灣仔 莊士敦道211號 寫字樓層及 若干商舖單位	寫字樓/ 商業	長期	100
(2) 香港赤柱 黃麻角道88號 富豪海灣 15座豪華洋房	住宅	中期	47

# 已公佈五年賬目摘要

下列為節錄自過去五個財政年度本集團公佈之已審核財務報表內之業績以及資產、負債及少數股東權益之摘要，並已為有關數項在適當時作重列。

## 業績

截至十二月三十一日止年度

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
收入	280.0	334.5	159.6	77.4	697.9
經營業務盈利/(虧損)	(95.7)	157.6	163.6	154.0	(83.8)
融資成本	(5.0)	(20.4)	(10.3)	(11.3)	(52.6)
應佔盈利及虧損：					
共同控權合資公司	—	—	—	—	60.1
聯營公司	(371.4)	1,280.0	155.4	376.8	84.1
除稅前盈利/(虧損)	(472.1)	1,417.2	308.7	519.5	7.8
稅項	3.3	(3.4)	(8.6)	(2.1)	9.9
予母公司股份持有人 及少數股東權益 分佔前年內盈利/(虧損)	(468.8)	1,413.8	300.1	517.4	17.7
應佔：					
母公司股份持有人	(468.8)	1,413.8	300.1	517.4	(31.3)
少數股東權益	—	—	—	—	49.0
	(468.8)	1,413.8	300.1	517.4	17.7

## 資產、負債及少數股東權益

十二月三十一日

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
物業、廠房及設備	1.9	3.0	4.0	4.4	1.5
投資物業	358.3	380.3	350.3	0.3	0.9
商譽	—	—	—	—	58.0
發展中物業	—	—	—	—	7.2
持作未來發展物業	—	—	26.7	26.7	26.7
聯營公司權益	4,136.8	4,550.0	2,980.6	2,697.4	2,136.5
可供出售投資/ 長期投資	3.2	10.0	34.7	130.8	203.5
按公平值計入損益 之金融資產	211.3	308.5	—	—	—
應收貸款	6.5	9.7	14.3	22.0	31.6
流動資產	744.1	737.0	547.4	641.8	382.6
總資產	5,462.1	5,998.5	3,958.0	3,523.4	2,848.5
流動負債	(424.8)	(614.7)	(430.3)	(304.2)	(281.0)
附息之銀行及其他債項	(214.6)	(50.0)	(248.1)	(148.2)	—
—附屬公司少數股東墊款	—	—	—	—	(34.4)
遞延稅項負債	(6.9)	(11.0)	(8.7)	—	—
總負債	(646.3)	(675.7)	(687.1)	(452.4)	(315.4)
少數股東權益	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2

