



金朝陽集團有限公司 SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(Incorporated in Bermuda with limited liability)
(股份代號 Stock Code : 878)

2008
Annual Report 年報



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

公司資料

董事

執行董事：

傅金珠(主席)

陳慧苓

謝振江

關濟明

非執行董事：

梁岩峰(非執行副主席)

孟慶惠

獨立非執行董事：

邢詒春(於二零零八年五月二十三日退任)

關啟昌

何淑賢

詹德寶(於二零零八年八月十五日獲委任，並於
二零零八年十二月十六日辭任)

陳啟能(於二零零九年三月十一日獲委任)

公司秘書

關濟明

合資格會計師

劉燦榮

核數師

均富會計師行

執業會計師

法律顧問

盧王徐律師事務所

Conyers Dill & Pearman

網址

www.soundwill.com.hk

總辦事處兼主要營業地點

香港

銅鑼灣

羅素街38號

金朝陽中心21樓

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

星展銀行(香港)有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

股份過戶登記總處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road, Pembroke HM08

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司

香港

灣仔

皇后大道東28號

金鐘滙中心26樓

二零零八上半年整體經濟表現穩定，直至下半年全球金融海嘯觸發經濟衰退，本港金融及房地產市場轉靜。然而，本集團憑藉多年來奠定的穩健基礎，於回顧期內物業租金收入情況仍然理想，集團整體業績維持穩步增長，對未來發展前景審慎樂觀。

受經濟環境影響，投資者對後市發展轉趨審慎，由以往的積極進取轉趨保守。但由於近年國內自由行來港消費力持續上升，加上本集團旗艦物業中心地理位置優越，人流暢旺，全年出租情況向好，租金收入達理想水平。

地產市場方面，本集團憑藉豐富業務經驗，自成立以來一直致力舊物業合併業務，解決舊區老化問題，提升社區生活環境及素質。集團於年度內成功統一銅鑼灣區內多項物業業權，部分收購得之物業更於期內轉售獲利，當中包括大坑重士街及華倫街合併項目。本集團會掌握機遇，致力透過物業合併，強化集團投資物業組合。

此外，集團一直重視社會公益事務，積極參與各項慈善活動，並協助有需要之公益團體。於年度內，集團再次榮獲「商界展關懷」良好企業之殊榮，充分展現集團對社會之關懷。



主席報告



回顧二零零八年是充滿挑戰的一年。集團業績於嚴峻的經濟環境下表現平穩，實在有賴全體員工的共同努力。今後集團將繼續在香港以至中國內地尋求合適的投資機會，致力發展物業合併業務，並透過旗下之地產投資和穩定的租金收入，鞏固集團的財政根基，增強資本增值能力，為股東帶來長遠而穩健的回報。

傅金珠，65歲，為本集團之創辦人及主席。傅女士於房地產行業擁有多年經驗。早在七零年代初期，傅女士經已涉足本港房地產行業，尤擅長併購舊樓再改建成商業或住宅樓宇。現時，傅女士專注制訂集團發展方向及策略。此外，傅女士亦身兼廣州市政協常委之公職，並獲選為廣州市榮譽市民及廣東省婦女聯合會執行委員，熟悉國內政、經事務。

陳慧苓，38歲，為本集團之執行董事，負責本集團之地產發展及物業租賃並主管物業部之運作。陳小姐畢業於加拿大多倫多大學，持有商業學士學位及英國斯特拉斯克萊德大學工商管理碩士學位。於一九九八年九月加入本集團前，陳小姐曾於一間國際物業顧問公司工作及經營其物業投資業務超過五年。陳小姐現為香港青年企業家協會執行委員會委員及聖保祿校友會慈善基金託管者。陳小姐亦為集團主席之女兒。

謝振江，47歲，為本集團之執行董事，負責本集團之物業投資。謝先生於加拿大 **McMaster University** (麥馬斯達大學) 畢業，持有土木工程學學位，並在美國 **City University of New York** (紐約城市大學) 取得工商管理碩士學位。謝先生於一九九七年加入本公司，在中港物業市場擁有逾二十年經驗。

關濟明，43歲，為本公司之執行董事及公司秘書。關先生畢業於倫敦大學，持有法律榮譽學位。關先生為香港之合資格律師，於法律界擁有二十年之工作經驗。於加入本集團之前，關先生曾於不同範疇私人執業。關先生於二零零零年加入本集團為集團法律顧問並負責主管法律及公司秘書部門之運作。

梁岩峰，43歲，自二零零六年十二月五日起出任本公司董事會非執行董事兼任非執行副主席。梁先生現亦為中遠國際控股有限公司之執行董事兼董事總經理及遠洋地產控股有限公司非執行董事。梁先生分別擁有清華大學社會科學系法學碩士學位及清華大學經濟管理學院高級行政人員工商管理碩士學位，以及中國交通部授予的高級經濟師資格。彼在企業管理及資本市場營運方面擁有豐富經驗。

董事個人資料

孟慶惠，53歲，自二零零三年四月二十二日起出任本公司董事會非執行董事。彼亦為中遠國際控股有限公司非執行董事、中遠(香港)集團有限公司財務部總經理及創興銀行有限公司非常務董事。孟先生畢業於中南大學，並擁有中國會計師資格。彼擁有豐富企業財務管理及會計經驗，並熟悉制定企業財務計劃。

邢詒春，61歲，於二零零四年九月三十日獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於二零零八年五月二十三日退任。邢先生為香港華利信會計師事務所之主管合夥人，亦為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。他曾替若干於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司工作，出任公司秘書或獨立非執行董事。

關啟昌，59歲，於二零零四年九月三十日獲委任為本公司之獨立非執行董事，持有新加坡大學之會計學(榮譽)學位，亦為澳洲特許會計師公會會員。關先生現為一家商業顧問公司，馬禮遜有限公司之總裁並為於聯交所上市之中國地產集團有限公司及捷豐家居用品有限公司之非執行董事。彼亦為多家於聯交所上市之公司，包括和記港陸有限公司及和記電訊國際有限公司之獨立非執行董事。

何淑賢，57歲，於二零零四年九月三十日獲委任為本公司之獨立非執行董事，於一九九零／九一年獲美國加州聖提巴拉大學授予工商管理碩士學位。彼於一九九五年獲頒英女皇榮譽獎章及自一九九六年獲委任為太平紳士。何小姐為滙基顧問有限公司創辦人，該公司於香港及國內個別省市提供管理顧問、公共關係、培訓及輔導服務。彼現為尤德爵士紀念基金理事會委員、語文及調查常設委員會委員、市政事務上訴委員會委員、證人保護覆核委員會委員及鐵路上訴委員會委員。

詹德寶，55歲，於二零零八年八月十五日獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於二零零八年十二月十六日辭任。詹先生持有英國 **University of Leicester** 之理學學士學位並獲中華人民共和國廣東省授予優秀創業家，彼現為多家香港及國際公司之顧問，為有關商業及地產投資企業提供企業經營策略、業務及財務重組之建議。

陳啟能，63歲，於二零零九年三月十一日獲委任為本公司之獨立非執行董事，持有香港大學管理學深造文憑及倫敦大學法律學士學位。彼為英國特許管理會計師公會會員，英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。陳先生多年來曾出任多間主要本地及跨國企業之地區總監及高級行政人員，累積豐富經驗。陳先生曾任銀河娛樂集團有限公司(公司前名稱為嘉華建材有限公司)之執行董事及嘉華建材有限公司之董事總經理。該公司之股份於聯交所上市。陳先生現為嘉華建材有限公司之顧問。

業務回顧及展望

業務回顧



物業合併業務

本集團於年度內積極拓展物業合併業務，集團於去年九月完成出售大坑蓮花宮東街11至15A號及蓮花宮西街16號金樂居地舖等物業成交，並錄得淨盈利約港幣57,000,000元，已於下半年入賬。集團同時於二零零九年二月份完成大坑重士街及華倫街等物業之成交，相關盈利貢獻將於二零零九年上半年入賬。

物業租賃

金朝陽中心地理位置優越，座落銅鑼灣之消閒購物黃金地段，年度出租率達99%，全年租金收入較去年上升18%，達港幣1.73億元。本集團更把握機遇優化租戶組合，並引進國際知名品牌，為金朝陽中心增添嶄新元素，擴展客源。

地產發展

集團於二零零八年上半年成功統一銅鑼灣登龍街7至19號恆登大樓重建項目之業權，計劃合併項目毗鄰之地盤，興建全新銀座式商廈，把物業打造成國際特色美饌商場，並引入潮流品牌，增加商場吸引力；大廈總樓面面積約11.37萬平方呎。集團亦計劃將大坑華倫街13-27號項目，合併重建為全新高尚住宅；大廈總樓面面積約8.1萬平方呎，將提供多個豪華分層住宅單位。



國內業務

回顧年度，集團於中國內地之業務表現平穩，城市基礎設施開發業務已擴展至國內多個城市。集團亦計劃於二零零九年與珠海市房地產開發公司，合作發展斗門區全新高尚住宅項目。

業務回顧(續)

物業管理、機電設備及大廈維修

集團旗下持有四家物業管理及維修附屬公司，該等附屬公司為大型商廈；中、小型住宅；屋苑、商場等物業及設施提供管理及維修服務。憑著其優質物業管理及維修服務，提升物業市場價值。該四家附屬公司於年度內共錄得營業額港幣 15,432,000 元，較去年同期上升 2%。

企業公民

本集團除致力提升盈利及增加股東之回報外，並於年內致力為社會作出貢獻。集團曾參與推行各項慈善活動，包括協助「長者安居服務協會」進行慈善義賣，以及參與仁愛堂之「商界翹楚顯仁愛」慈善籌款比賽，並榮獲季軍。本集團憑著攜手扶貧，服務社群的精神，於二零零八／零九年度，連續第二年獲選為「商界展關懷」企業，進一步提升集團之公眾形象。



展望

雖然二零零八年全球受金融海嘯影響，本港經濟出現放緩情況；然而，香港的經濟基礎穩固，加上中央推出《珠江三角洲地區改革發展規劃綱要》，致力促進粵港澳地區的經濟、文化、交通各方面的合作，將有利三地的繁榮穩定。儘管市場短期內仍波動，本集團之物業租金或價格面對下調壓力，但於有利政制措施出台之前提下，預料二零零九年下半年經濟可望回穩，地產交投將平穩發展。

此外，受惠於熾熱的金融市場，香港去年頭經濟增長強勁帶動零售業，本集團旗艦物業金朝陽中心於年度內的租金回報理想，為集團帶來穩定的收入。但由於第三季經濟出現下調情況，零售商因消費需求疲弱而面臨較艱難之經營環境，因此我們預期，整體商廈之租金增長有機會放緩。然而，集團會繼續進行多元化革新，重整金朝陽中心租戶組合，吸引更多國際知名品牌進駐，提升物業形象及發展優勢，進一步穩定物業租金收入。物業於二零零九年約有 40% 租約屆滿，預計重訂租約時，租金回報可望維持原來水平。

業務回顧及展望

展望(續)

長遠而言，本集團對物業合併業務發展仍感樂觀。預期於二零零九年，集團將完成個別重建地盤之收購，並將合併收購所得之項目自行重建或轉售。同時，集團將把握樓價回落的投資機遇，以較低成本吸納土地儲備，強化投資物業組合，提升對集團之盈利貢獻。

展望未來，本集團對香港以至中國長遠的經濟增長持樂觀態度，在中國政府積極拓展內需市場的形勢下，預料內地市場將繼續為集團帶來更多商機。儘管二零零九年充滿嚴峻的挑戰，相信憑藉多年奠下的穩健基礎，加上審慎的投資策略以及推動多元化業務發展，本集團之業務可在全球經濟放緩的環境下，仍然維持穩健增長。

財務回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔溢利港幣 162,471,000 元(二零零七年：港幣 1,063,285,000 元)，較去年減少 85%。此乃主要由於本年度錄得投資物業公平值調整之淨增值(已扣除遞延稅項)較去年減少港幣 871,003,000 元所致。每股盈利為港幣 0.70 元(二零零七年：港幣 4.76 元)，較去年減少 85%。

若撇除投資物業公平值調整之淨增值(已扣除遞延稅項)，年內之本公司股權持有人應佔溢利應為港幣 131,545,000 元(二零零七年：港幣 161,708,000 元)，較去年下降約 19%。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額港幣 338,991,000 元(二零零七年：港幣 464,673,000 元)，較去年減少約 27%，主要由於香港物業合併業務之收益減少港幣 161,428,000 元所致。年內本集團毛利港幣 266,891,000 元(二零零七年：港幣 288,673,000 元)，較去年減少約 7.5%。

所持重大投資

於二零零八年九月三日，本集團以代價港幣 115,000,000 元出售其位於蓮花宮東街 11 至 15A 以及蓮花宮西街 16 號金樂居地下 1、2、3、5、6、7、8 及 9 號舖之投資物業。是項交易帶來收益淨額約港幣 57,000,000 元。

誠如於二零零八年十一月十二日所公佈，本集團已訂立補充買賣協議，以代價港幣 423,000,000 元出售位於重士街 1-11 號及華倫街 3-11 號之投資物業。是項交易於二零零九年二月二十七日正式完成。是項交易帶來收益淨額約港幣 137,278,000 元。

除上述者外，本集團所持之重大投資於年內並無變動。

重大收購及出售附屬公司之詳情

年內，本集團並無重大收購及出售附屬公司。

財務資源及流動資金

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸及可換股債券合共為港幣 2,420,391,000 元(二零零七年：港幣 1,890,639,000 元)。現金及銀行結餘與借貸淨額分別為港幣 328,922,000 元(二零零七年：港幣 81,220,000 元)及港幣 2,091,469,000 元(二零零七年：港幣 1,809,419,000 元)。

管理層討論及分析

本集團之資本負債比率(以銀行及其他借貸除股東資金之百分比呈列)由二零零七年之51%增加至二零零八年之62%。

儘管年內就物業收購而籌集之銀行貸款有所增加，惟年內之利息開支由二零零七年之港幣88,820,000元減少至二零零八年之港幣61,419,000元，主要是由於年內之較低息率環境所致。年內之平均借貸成本為2.85%(二零零七年：5.43%)，乃按利息開支總額除以平均借貸總額之百分比呈列。

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

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

於二零零八年十二月三十一日，本集團之所有借貸按浮動利率計息。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之淨資產總額為約港幣3,873,021,000元(二零零七年：港幣3,677,429,000元)，較去年增加港幣195,592,000元或5.3%。根據二零零八年十二月三十一日之已發行普通股總數239,184,135股(二零零七年：223,827,816股)計算，每股資產淨值為港幣16.19元(二零零七年：港幣16.43元)。

本集團之資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團以賬面值合共約港幣6,518,522,000元(二零零七年：約港幣5,725,517,000元)之投資物業、待出售物業及發展中物業作抵押，作為本集團取得銀行融資之用。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

僱員薪酬

於二零零八年十二月三十一日，本集團於香港及國內分別有65名及126名僱員。本年度之僱員薪金及工資總額約為港幣37,517,000元(二零零七年：約港幣42,704,000元)。僱員之薪酬基於工作表現、經驗及當時市況釐定。薪酬待遇包括薪金、醫療保險、強制性公積金及年終不定額花紅。年內，本公司亦按工作表現授予多位董事及僱員購股權。

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

董事會

董事會(「董事會」)負責領導及規管本公司並且監察本集團之業務、決策和營運表現，並且將管理本集團之職責授權管理人員執行。此外，董事會亦將不同之職責授予董事會之各個委員會執行。有關該等委員會之進一步詳情載於本報告。

董事會組成

董事會由下列董事組成，除另有所示者外，該等董事於回顧年度內一直在任：

執行董事：

傅金珠女士
陳慧苓小姐
謝振江先生
關濟明先生

非執行董事：

梁岩峰先生
孟慶惠先生

獨立非執行董事：

邢詒春先生(於二零零八年五月二十三日退任)
詹德寶先生(於二零零八年八月十五日獲委任，並於二零零八年十二月十六日辭任)
關啟昌先生
何淑賢小姐

董事會會議及出席率

董事會於年內曾舉行五次會議，出席率如下：

董事	出席率
傅金珠女士	5/5
陳慧苓小姐	5/5
謝振江先生	5/5
關濟明先生	5/5
梁岩峰先生	5/5
孟慶惠先生	5/5
邢詒春先生*	1/1
詹德寶先生*	2/2
關啟昌先生	5/5
何淑賢小姐	5/5

附註：*

該等董事並無於整個回顧年度內任職。出席率一欄之分母表示彼等於任期內有權出席之董事會會議次數。

董事履歷載於第5至7頁，可見各董事具備各種不同之技能、專長、經驗及資格。

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

主席及行政總裁

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

董事之委任、重選及罷免

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

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

董事職責

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

董事之證券交易

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

提供及查閱資料

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

所有董事均可查閱董事會會議文件、會議紀錄及相關資料。

董事及高級管理人員酬金

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

董事會於二零零五年九月十二日成立薪酬委員會，並且制定書面工作範疇。

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

於本年度，薪酬委員會由下列董事組成：

關啟昌先生(主席)

邢詒春先生(於二零零八年五月二十三日退任)

詹德寶先生(於二零零八年八月十五日獲委任，並於二零零八年十二月十六日辭任)

何淑賢小姐

陳慧苓小姐

關濟明先生

薪酬委員會於本年度曾舉行三會議，以檢討執行董事之薪酬水平並且提出建議，而相關之董事就有關其自身之薪酬放棄投票，確保並無任何董事決定其自身之薪酬。

董事	出席率
關啟昌先生	3/3
邢詒春先生*	2/2
詹德寶先生*	1/1
何淑賢小姐	3/3
陳慧苓小姐	3/3
關濟明先生	3/3

附註：*

該等董事並無於整個回顧年度內出任委員會成員。出席率一欄之分母表示彼等於任期內有權出席之委員會會議次數。

內部控制

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

審核委員會

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

於本年度，委員會成員包括下列獨立非執行董事：

邢詒春先生(於二零零八年五月二十三日退任)	(主席)
詹德寶先生(於二零零八年八月十五日獲委任，並於二零零八年十二月十六日辭任)	(主席)
關啟昌先生	
何淑賢小姐	

關啟昌先生、邢詒春先生及詹德寶先生為資深專業會計師，具備專業會計師資格。

審核委員會於本年度曾舉行兩次會議。審核委員會已審閱截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零零八年六月三十日止六個月之中期業績並且提出意見。

董事	出席率
邢詒春先生*	1/1
詹德寶先生*	1/1
關啟昌先生	2/2
何淑賢小姐	2/2

附註：*

該等董事並無於整個回顧年度內出任委員會成員。出席率一欄之分母表示彼等於任期內有權出席之委員會會議次數。

核數師酬金

本集團於本年度之審核及非審核服務費分別約為港幣 1,677,000 元及港幣 585,000 元。

董事對財務報表之責任

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

董事會全人謹此呈報截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。附屬公司主要業務包括在香港經營物業合併及物業發展、物業租賃及提供樓宇管理服務，以及在中國經營城市基礎設施開發及物業發展。附屬公司之其他詳情載於財務報表附註 50。

業績及股息

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績和本集團及本公司於該日之財政狀況載於財務報表內第 28 至 124 頁。

董事會建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 0.07 元(二零零七年：港幣 0.07 元)。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將約於二零零九年七月六日派發予於二零零九年六月八日名列股東名冊之股東。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於年內之變動載於財務報表附註 17。

附屬公司及聯營公司

本集團各主要附屬公司及聯營公司之詳情載於財務報表附註 19 及 20。

借貸

本集團於結算日之借貸詳情載於財務報表附註 33。

股本

本公司股本之變動詳情載於財務報表附註 36。

董事會報告

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動情況分別載於第 34 頁之綜合權益變動表及財務報表附註 37。

可換股債券

可換股債券之詳情載於財務報表附註 34。

購股權

已授出之購股權詳情載於財務報表附註 38。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第 126 頁。

物業

本集團持有之主要物業之詳情載於第 125 頁。

董事

本公司董事列於第 2 頁。董事個人資料載於第 5 至 7 頁。

按公司細則第 86(2) 及 87(1) 條之規定，本公司現任董事傅金珠女士、陳慧苓小姐、謝振江先生及陳啟能先生將於應屆股東週年大會退任，彼等均符合資格並願意重選連任。

董事之服務合約

非執行董事並無固定任期，但須根據公司細則輪流退任。

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

董事及行政總裁於股份及相關股份之權益

1. 董事於本公司之權益

於二零零八年十二月三十一日，董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

(i) 股份好倉：

董事姓名	身份	股份數目	持股概約百分比
傅金珠	受控制法團權益	170,940,028	71.47
		(附註)	
	實益擁有人	96,000	0.04
謝振江	配偶權益	6,000	0.00
	實益擁有人	723	0.00
關濟明	實益擁有人	30,000	0.01

附註：該170,940,028股股份乃由Ko Bee Limited擁有，而該公司之全部已發行股本則由傅金珠女士持有。

董事及行政總裁於股份及相關股份之權益(續)

1. 董事於本公司之權益(續)

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

姓名	身份	購股權涉及之 股份數目	行使期	授出價格 (港幣元)	每股認購價 (港幣元)
傅金珠	實益擁有人	600,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月三十一日	1.00	6.17
		600,000	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月三十一日	1.00	1.76
陳慧苓	實益擁有人	2,000,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月三十一日	1.00	6.17
		2,000,000	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月三十一日	1.00	1.76
謝振江	實益擁有人	60,000	二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	1.00	1.50
		90,000	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	1.00	1.47
		90,000	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	1.00	2.38
		90,000	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		90,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月三十一日	1.00	6.17
		90,000	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月三十一日	1.00	1.76
		90,000	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月三十一日	1.00	1.76
關濟明	實益擁有人	150,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月三十一日	1.00	6.17
		150,000	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月三十一日	1.00	1.76
孟慶惠	實益擁有人	60,000	二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	1.00	1.50
		90,000	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	1.00	1.47
		90,000	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	1.00	2.38
		90,000	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		90,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月三十一日	1.00	6.17
		90,000	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月三十一日	1.00	1.76
		90,000	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月三十一日	1.00	1.76
梁岩峰	實益擁有人	90,000	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		90,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月三十一日	1.00	6.17
		90,000	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月三十一日	1.00	1.76

董事及行政總裁於股份及相關股份之權益(續)

2. 董事於相聯法團之權益

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

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份及債券中擁有 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第 352 條所存置之登記冊；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事購買股份及債券之權利

除上文及財務報表附註 34 及 38 所披露者外，本公司根據證券及期貨條例第 XV 部所存置之登記冊內，於截至二零零八年十二月三十一日止年度內任何時間，並無記錄向其任何董事或本公司行政總裁或任何該等董事或行政總裁之配偶或十八歲以下子女授予可認購本公司股權或債務證券之權利；而彼等亦無行使任何該等權利，且本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無作出任何安排，致使任何該等人士可購入於任何其他法人團體之任何該等權利。

主要股東

於二零零八年十二月三十一日，以下人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份或相關股份中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第 336 條所存置之登記冊內之權益或淡倉：

1. 股份好倉

股東名稱	身份	股份數目	持股概約百分比
Ko Bee Limited	實益擁有人	170,940,028	71.47

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，本公司並不知悉任何須記入本公司根據證券及期貨條例第 336 條所存置之登記冊內於本公司之股份或相關股份之權益或淡倉。

董事之合約權益

除(i)上文「董事購買股份及債券之權利」一段及(ii)財務報表附註43「關聯人士交易」之(a)至(c)段所披露者外，董事概無於本公司所訂立，與本公司業務有關且於年底或年內任何時間仍然有效之重大合約中直接或間接擁有重大權益。

主要客戶及供應商

年內，本集團約15%之採購額來自本集團最大供應商，而本集團約23%之採購額來自本集團五大供應商。

年內，本集團約7%之營業額來自本集團最大客戶，而本集團約25%之營業額來自本集團五大客戶。

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

關連交易

除根據上市規則第14A.31條及14A.65條獲豁免披露之交易外(該等關連交易亦為關聯人士交易，有關詳情已載於財務報表附註43)，本公司於年內並無訂立其他關連交易(定義見上市規則第14A章)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購股權

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

足夠公眾持股量

根據本公司所獲得之公開資料以及就董事所知悉，茲確認於二零零九年四月十六日(即本年報刊發前之最後實際可行日期)，本公司股份具有足夠之公眾持股量。

核數師

本年報隨附之財務報表已由均富會計師行(執業會計師)(「均富」)審核。均富於二零零三年四月三日獲委任為本公司之核數師。

均富曾辭任本公司及其附屬公司之核數師，自二零零六年一月十二日起生效，並於二零零六年三月二十八日舉行之股東特別大會重新獲委任為本公司之核數師。

本公司將於二零零九年六月八日舉行之應屆股東週年大會上提呈決議案重新委任均富為本公司核數師。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零九年六月一日(星期一)至二零零九年六月八日(星期一)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格享有末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，必須於二零零九年五月二十九日(星期五)下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

承董事會命

主席

傅金珠

香港，二零零九年四月十六日



Member of Grant Thornton International Ltd

致金朝陽集團有限公司列位股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本所已完成審核載於第28頁至124頁金朝陽集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零零八年十二月三十一日之綜合及公司資產負債表，截至該日止年度之綜合損益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋性附註。

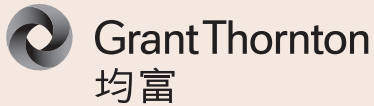
董事就財務報表須承擔之責任

貴公司之董事須負責遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，編製及真實兼公平地列報該等財務報表。此責任包括設計、實施及維護與編製及真實兼公平地列報財務報表有關之內部監控，以確保並無由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述，選擇並應用適當之會計政策，以及在不同情況下作出合理之會計估算。

核數師之責任

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

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



核數師之責任(續)

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

本所相信，本所已取得充分恰當之審核憑證，為本所之審核意見提供了基礎。

意見

本所認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年十二月三十一日之財務狀況及於截至該日止年度之溢利及現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥善編製。

均富會計師行

執業會計師

香港

皇后大道中 15 號

置地廣場

告羅士打大廈 13 樓

二零零九年四月十六日

綜合損益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收入／營業額	5	338,991	464,673
銷售成本		(72,100)	(176,000)
毛利		266,891	288,673
其他收入	5	3,985	5,853
行政費用		(76,579)	(77,349)
其他經營費用		(16,293)	(9,544)
出售附屬公司之虧損	45	—	(33)
投資物業公平值調整之(減值)／增值淨值	15	(135)	1,092,820
待發展物業之減值撥備	18	(656)	—
撇減待出售物業至可變現淨值	26	(1,143)	(4,006)
出售投資物業之收益	15	33,601	62,552
於一家附屬公司可識別資產公平淨值之權益高於收購成本之 盈餘	46(b)	13,269	—
無形資產之減值撥備	23	(6,717)	—
經營溢利		216,223	1,358,966
融資成本	7	(61,419)	(88,820)
應佔溢利減虧損：			
— 聯營公司		13	(11)
— 一家共同控制實體		(31)	(27)
除所得稅前溢利	8	154,786	1,270,108
所得稅抵免／(開支)	11	4,656	(207,170)
年內溢利		159,442	1,062,938
應佔：			
本公司股權持有人	12	162,471	1,063,285
少數股東權益		(3,029)	(347)
年內溢利		159,442	1,062,938
股息	13(a)	16,747	15,668
年內本公司股權持有人應佔每股溢利	14		
— 基本		港幣0.70元	港幣4.76元
— 攤薄		港幣0.68元	港幣4.46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 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	15	6,083,771	5,380,282
經營租賃預付款項	16	11,523	11,537
物業、廠房及設備	17	39,655	31,805
待發展物業	18	107,644	51,147
聯營公司權益	20	113	100
一家共同控制實體權益	21	24,593	23,909
可供出售財務資產	22	11	11
無形資產	23	7,230	14,083
商譽	24	—	—
物業發展訂金		10,461	—
		6,285,001	5,512,874
流動資產			
存貨	25	32,708	24,470
待出售物業	26	279,480	637,884
發展中物業	27	278,616	—
貿易及其他應收款項	28	70,579	78,130
可供出售財務資產	22	19,687	—
收購物業之已付訂金		19,046	66,462
應收少數股東款項	29	5,427	—
於託管賬戶之銀行存款	30	197,452	15,168
現金及現金等價物	31	131,470	66,052
		1,034,465	888,166
流動負債			
貿易及其他應付款項	32	292,202	86,660
借貸之流動部份	33	707,441	506,008
可換股債券	34	—	23,355
所得稅撥備		19,152	10,092
		1,018,795	626,115
淨流動資產		15,670	262,051
總資產減流動負債		6,300,671	5,774,925

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 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動負債			
借貸	33	1,712,950	1,361,276
遞延稅項負債	35	714,700	736,220
		2,427,650	2,097,496
淨資產		3,873,021	3,677,429
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
股本	36	23,918	22,383
儲備	37	3,815,631	3,632,994
		3,839,549	3,655,377
少數股東權益		33,472	22,052
權益總額		3,873,021	3,677,429

傅金珠
董事

陳慧苓
董事

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 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
附屬公司權益	19	591,449	591,449
流動資產			
其他應收款項		292	234
銀行結存及現金		31	21
		323	255
流動負債			
應付附屬公司款項	19	29,399	22,545
應付費用及其他應付款項		311	457
可換股債券	34	—	23,355
		29,710	46,357
淨流動負債		(29,387)	(46,102)
淨資產		562,062	545,347
權益			
股本	36	23,918	22,383
儲備	37	538,144	522,964
權益總額		562,062	545,347

傅金珠
董事

陳慧苓
董事

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 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營業務帶來之現金流量		
除所得稅前溢利	154,786	1,270,108
就下列各項作出調整：		
應佔聯營公司溢利減虧損	(13)	11
應佔一家共同控制實體溢利減虧損	31	27
銀行利息收入	(1,575)	(1,298)
長期未付應付款項回撥	(446)	(1,696)
利息支出	61,419	88,820
物業、廠房及設備之折舊	2,744	2,333
經營租賃預付款項攤銷	14	14
待發展物業攤銷	1,899	990
無形資產攤銷	897	801
以股份為基礎之付款開支	2,175	13,079
過期存貨撥備	4,307	5,301
貿易應收款項減值撥備	4,464	144
其他應收款項減值撥備	1,077	—
應收聯營公司款項減值撥備	—	2,742
壞賬撇賬	30	7
呆賬超額撥備回撥	(78)	—
出售物業、廠房及設備之虧損	151	—
投資物業公平值調整之減值／(增值)淨額	135	(1,092,820)
無形資產減值撥備	6,717	—
商譽減值撥備	4,168	—
待發展物業減值撥備	656	—
撇減待出售物業至可變現淨值	1,143	4,006
出售投資物業之收益	(33,601)	(62,552)
附屬公司可識別資產公平淨值權益超出收購成本	(13,269)	—
出售附屬公司之虧損	—	33
營運資金轉變前之經營溢利	197,831	230,050
貿易及其他應收款項減少／(增加)	3,105	(13,705)
收購物業之已付訂金減少／(增加)	47,416	(33,784)
存貨增加	(12,545)	(3,162)
待出售物業增加	(229,376)	(590,385)
待發展物業增加	(278,616)	—
於託管賬戶之銀行存款增加	(182,284)	(15,168)
貿易及其他應付款項增加	204,350	3,211
業務所用現金淨額	(250,119)	(422,943)
已付利息	(65,589)	(88,820)
已付所得稅	(15,920)	(7,857)
經營業務所用現金淨額	(331,628)	(519,620)

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 港幣千元	二零零七年 港幣千元
投資活動帶來之現金流量		
增添物業、廠房及設備	(5,342)	(1,836)
少數股東注資	360	150
向少數股東墊款	(5,427)	—
支付附屬公司少數股東股息	(278)	—
應收聯營公司款項增加	—	(22)
應收一家共同控制實體款項增加	(715)	(5,627)
出售物業、廠房及設備之所得款項	—	715
出售投資物業之所得款項	71,451	91,000
收購投資物業之付款	(150,667)	(75,040)
收購待發展物業之付款	(19,799)	(17,896)
物業發展之訂金	(686)	—
可供出售財務資產增加	(5,977)	—
收購附屬公司之現金流出淨額	46(a)、(b) (21,447)	—
購買淨資產，扣除已收購現金	46(c) (9,645)	—
已收銀行利息	1,575	1,298
投資活動所用現金淨額	(146,597)	(7,258)
融資活動帶來之現金流量		
償還銀行貸款	(701,522)	(995,024)
償還其他貸款	(27,899)	(60,907)
籌集銀行貸款	1,251,307	1,539,341
籌集其他貸款	30,538	25,628
行使購股權之所得款項	2,510	2,871
支付末期股息	(15,668)	(11,191)
融資活動所產生現金淨額	539,266	500,718
現金及現金等價物增加／(減少)	61,041	(26,160)
於一月一日之現金及現金等價物	66,052	88,509
匯率變動影響淨額	4,377	3,703
於十二月三十一日之現金及現金等價物	131,470	66,052

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔權益										
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	其他 權益儲備 港幣千元	員工股份 權益儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	兌換儲備 港幣千元	特別儲備 港幣千元	建議 末期股息 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零零八年一月一日	22,383	260,409	20,691	94	13,582	3,312,181	8,521	1,848	15,668	22,052	3,677,429
租賃樓宇重估盈餘 (附註17)	-	-	4,956	-	-	-	-	-	-	-	4,956
租賃樓宇資產重估儲備產生之 遞延稅項負債(附註35)	-	-	(818)	-	-	-	-	-	-	-	(818)
貨幣換算差額	-	-	-	-	-	-	5,140	-	-	-	5,140
直接確認為權益之收入淨額	-	-	4,138	-	-	-	5,140	-	-	-	9,278
年內溢利	-	-	-	-	-	162,471	-	-	-	(3,029)	159,442
年內已確認總收支	-	-	4,138	-	-	162,471	5,140	-	-	(3,029)	168,720
行使購股權	120	3,295	-	-	(905)	-	-	-	-	-	2,510
以股份為基礎之付款(附註38)	-	-	-	-	2,175	-	-	-	-	-	2,175
兌換可換股債券(附註34)	1,415	22,085	-	(94)	-	-	-	-	-	-	23,406
已付二零零七年末期股息 (附註13(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,668)	-	(15,668)
建議二零零八年末期股息 (附註13(a))	-	-	-	-	-	(16,747)	-	-	16,747	-	-
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	360	360
收購附屬公司(附註46(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,367	14,367
附屬公司已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(278)	(278)
於二零零八年十二月三十一日	23,918	285,789	24,829	-	14,852	3,457,905	13,661	1,848	16,747	33,472	3,873,021

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔權益										
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	其他 權益儲備 港幣千元	員工股份 權益儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	兌換儲備 港幣千元	特別儲備 港幣千元	建議 末期股息 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零零七年一月一日	22,266	256,548	19,101	94	1,705	2,264,521	3,071	1,848	11,139	22,249	2,602,542
租賃樓宇重估盈餘 (附註17)	—	—	1,928	—	—	—	—	—	—	—	1,928
租賃樓宇資產重估儲備產生之 遞延稅項負債(附註35)	—	—	(338)	—	—	—	—	—	—	—	(338)
貨幣換算差額	—	—	—	—	—	—	5,450	—	—	—	5,450
直接確認為權益之收入淨額	—	—	1,590	—	—	—	5,450	—	—	—	7,040
年內溢利	—	—	—	—	—	1,063,285	—	—	—	(347)	1,062,938
年內已確認總收支	—	—	1,590	—	—	1,063,285	5,450	—	—	(347)	1,069,978
行使購股權	117	3,861	—	—	(1,107)	—	—	—	—	—	2,871
購股權失效(附註38)	—	—	—	—	(95)	95	—	—	—	—	—
以股份為基礎之付款(附註38)	—	—	—	—	13,079	—	—	—	—	—	13,079
二零零六年末期股息撥備不足	—	—	—	—	—	(52)	—	—	52	—	—
已付二零零六年末期股息 (附註13(b))	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,191)	—	(11,191)
建議二零零七年末期股息 (附註13(a))	—	—	—	—	—	(15,668)	—	—	15,668	—	—
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	150	150
於二零零七年十二月三十一日	22,383	260,409	20,691	94	13,582	3,312,181	8,521	1,848	15,668	22,052	3,677,429

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務載於財務報表附註 50。

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

第 28 至 124 頁之財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」))而編製。財務報表亦包括香港公司條例之適用披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之規定。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表已於二零零九年四月十六日經董事會批准刊發。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本公司及其附屬公司(「統稱」本集團)已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)，適用於本集團由二零零八年一月一日開始之年度期間之財務報表：

香港會計準則第 39 號(修訂)	財務資產之重新分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 11 號	香港財務報告準則第 2 號：集團及庫存股份交易

新香港財務報告準則對本及過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無任何重大影響。因此，無需作出任何前期調整。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

於該等財務報表獲授權刊發當日，本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	可認沽財務工具及清盤時產生之責任 ¹
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 ²
香港會計準則第39號(修訂)	財務工具：確認及計量 — 嵌入衍生工具 ⁶
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ²
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎之付款 — 歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第7號(修訂)	財務工具披露之改善 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第2號(修訂)	股東於合作實體之股份及類似工具 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重新評估嵌入衍生工具 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建造協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務淨投資之對沖 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	自客戶轉撥資產 ⁷
各項	二零零八年香港財務報告準則之年度改進 ⁵

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 除香港財務報告準則另有指明外，普通於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零零九年六月三十日或之後終止之年度期間生效

⁷ 於二零零九年七月一日或之後接獲之轉讓生效

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

董事預計所有公佈將於公佈生效日期之後開始之首個期間在本集團之會計政策內採納。

於該等新訂準則及詮釋中，預計香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」會對本集團財務報表之呈列構成重大影響。該修訂影響擁有人權益變動之呈列，並引入綜合損益表。本集團將可選擇以單一綜合損益表加上小計或兩份獨立報表(一份獨立收益表加上一份綜合損益表)呈列收支項目及其他綜合收入部分。此修訂不會影響本集團之財務狀況或業績，惟將作出額外披露。

此外，香港財務報告準則第8號經營分部或會導致新增或經修訂披露事項。董事正在識別香港財務報告準則第8號所界定之可申報經營分部。

董事現正評估初次應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。截至目前為止，董事已初步斷定初次應用該等香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況不會構成重大影響。

3. 主要會計政策概要

3.1 編製基準

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

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

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

3. 主要會計政策概要(續)

3.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日結算之財務報表。

3.3 附屬公司及少數股東權益

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

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

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

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

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

3. 主要會計政策概要(續)

3.3 附屬公司及少數股東權益(續)

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

3.4 聯營公司／共同控制實體

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

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

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

3. 主要會計政策概要(續)

3.4 聯營公司／共同控制實體(續)

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

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

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

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

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

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.5 外幣

綜合財務報表以港幣元(「港幣元」)呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

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

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

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

3. 主要會計政策概要(續)

3.6 收入確認

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

倘達到所有以下標準，物業銷售便能確認：

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

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

管理服務、物業維修及保養服務收入於提供有關服務時確認。

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

建築合約之收入參考於結算日合約完工百分比確認。

利息收入以時間比例使用實際利率法計算。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.7 借貸成本

就建設任何合資格資產所產生之借貸成本於所需完工及將資產達致其擬定用途期間內撥作資本。合資格資產乃需一段長時間方達致其擬定用途之資產。其他借貸成本於產生時列為開支。

3.8 商譽

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

3.9 無形資產

無形資產即城市基礎設施之開發權，按成本扣除累計攤銷及減值入賬。

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

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

3.10 物業、廠房及設備

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

3. 主要會計政策概要(續)

3.10 物業、廠房及設備(續)

租賃樓宇估計所得之任何重估增值計入股權中之「資產重估儲備」，除非有關資產之賬面值之前曾按附註3.15所述扣除重估減值或減值。重估增值計入損益表，但以之前曾在損益表確認之數額為限，餘額計入權益。重估減值在估值或減值覆核時確認入賬，減值額以相關資產在股權之重估增值對銷，餘額在損益表確認入賬。

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

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

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

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

會每年檢討資產之剩餘價值，折舊方法及可用期如有需要則於各結算日作出調整。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.11 投資物業

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

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

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

投資物業公平值轉變或出售投資物業所得損益即時在損益表確認。

3.12 待發展物業

擬長期持有或未有未來用途之待發展物業(反映租賃土地之經營租賃預付款項及任何直接應佔開支)，按成本扣除累計攤銷及減值於資產負債表列為非流動資產。經營租賃預付款之攤銷政策乃於財務報表附註3.16中披露。

3.13 發展中物業

發展中物業包括收購土地、發展開支及撥作資本之借貸成本(如有)，按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值指按現行市況計算之估計售價。

3. 主要會計政策概要(續)

3.14 待出售物業

待出售物業乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括物業之收購成本及直接應佔交易成本。可變現淨值乃指普通業務過程中之估計售價減直至完成前之所有估計成本及作出銷售而必須之估計成本。

3.15 非財務資產減值

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

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

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

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

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

3. 主要會計政策概要(續)

3.15 非財務資產減值(續)

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

於中期就商譽確認之減值不得於其後之期間撥回。

3.16 租約

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

對於本集團以租賃持有之資產，倘租賃轉讓所有權絕大部分風險及回報予本集團，乃分類列為融資租賃。並無轉讓擁有權絕大部分風險及收益予本集團之租約，乃分類列為經營租約。

經營租約預付款項

經營租約預付款項指收購使用土地之長期權益之預付款項。該等款項按成本減累計攤銷及累計減值(如有)列賬。預付款項按直線法於租期內攤銷，攤銷則在損益表扣除。

3. 主要會計政策概要(續)

3.16 租約(續)

作為出租人根據經營租約出租之資產

根據經營租約出租之資產乃按資產性質計量及呈列。於磋商及安排經營租約時產生之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，並按租約年期按與租金收入相同之基準確認為開支。

經營租約之應收租金收入，乃按直線法基準於租約所涵蓋期間在損益表中確認，惟倘另一基準更能反映租賃資產所產生之收益模式則除外。所授出之租賃優惠乃於損益表中確認為應收租賃淨付款總額之一部分。或然租金於所賺取之會計期間確認為收入。

作為承租人之經營租約支出

倘本集團擁有根據經營租約持有之資產之使用權，有關租約之款項於租約期間以直線法自損益表扣除，如有其他基準能更清晰地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。所獲得之租賃優惠在損益表中確認為租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在其產生之會計期間內在損益表中扣除。

3.17 財務資產

財務資產乃分類為：貸款及應收款項及可供出售財務資產。

管理層在首次確認時基於收購財務資產之目的決定財務資產之分類，在許可之情況下會在各結算日期視乎需要重新衡量分類。當(且僅當)本集團成為工具合約條文之訂約方時，所有財務資產確認入賬。當財務資產首次確認時，以公平值計量，對於並非按公平值計入損益之投資，會加上直接應佔之交易成本。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.17 財務資產(續)

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

可供出售財務資產

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

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

貸款及應收款項

貸款及應收款項為非衍生財務資產，有固定或既定之還款規定，且並無在活躍市場報價。貸款及應收款項隨後根據實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率及交易成本組成部分之各項費用。

3. 主要會計政策概要(續)

3.17 財務資產(續)

財務資產之減值

財務資產於各結算日作出檢討以釐定是否有任何客觀證據顯示出現減值。

減值之客觀證據包括本集團得悉有關下列一項或多項虧損事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違約，例如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境之重大變化對債務人構成不利影響；及
- 股本工具投資之公平值大幅或持續下跌至低於其成本。

有關一組財務資產之虧損事件包括顯示一組財務資產所產生之估計未來現金流量有可計量減少之可觀察數據。有關可觀察數據包括但不限於債務人於本集團付款狀況之不利變動，以及與本集團資產之逾期還款相關之全國性或本地經濟狀況。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.17 財務資產(續)

財務資產之減值(續)

倘出現任何有關證據，則計量及確認減值如下：

(i) 以攤銷成本列賬之財務資產

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

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

(ii) 可供出售財務資產

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

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

3. 主要會計政策概要(續)

3.17 財務資產(續)

財務資產之減值(續)

(iii) 以成本列賬之財務資產

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

3.18 存貨

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

3.19 建築合約

本集團之建築合約指定固定價格合約。倘能可靠估計合約結果，則建築合約之收益使用完工百分比法釐定。完工百分比透過將至今產生之成本與合約之總預計成本比較計算。倘合約被視為有利可圖，則參考完工百分比按成本加應佔溢利估值。個別建築合約之任何預期虧損即時於損益表確認為開支。

3.20 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

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

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.20 所得稅(續)

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

倘於一項交易中自資產及負債之商譽或初次確認(業務合併除外)所產生之暫時差額並不影響應課稅溢利或會計損益，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

投資附屬公司所產生之應課稅暫時差額須確認遞延稅項負債，惟倘本集團可以控制暫時差額之撥回及暫時差額不會在可見將來撥回者除外。

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

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

3.21 現金及現金等價物

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

3. 主要會計政策概要(續)

3.22 股本

普通股列為股權，而股本按已發行股份之面值計算。

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

3.23 退休福利成本及短期僱員福利

定額供款計劃

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

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

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

以股份為基礎支付僱員報酬

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

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

3. 主要會計政策概要(續)

3.23 退休福利成本及短期僱員福利(續)

以股份為基礎支付僱員報酬(續)

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

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

3.24 財務負債

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

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

倘負債項下之責任已履行或取消或屆滿，將不再確認財務負債。

倘現有財務負債由另一項來自相同貸方按完全不同之條款提供之負債取代，或現有負債之條款作出重大修訂，則上述取代或修訂被視為終止確認原有負債及確認新負債，而相關賬面值之差額於損期表確認。

3. 主要會計政策概要(續)

3.24 財務負債(續)

借貸

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

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

可換股債券

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

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

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

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

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.24 財務負債(續)

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認入賬，其後按實際利率法將成本攤銷。

3.25 撥備、或然負債及或然資產

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

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

3.26 財務擔保合約

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

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

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

3. 主要會計政策概要(續)

3.27 關聯人士

就此等財務報表而言，以下人士被視為本集團之關聯人士：

- (i) 該人士有能力直接或透過一位或多位中介人士間接控制本集團或於作出財務及經營政策決策時對本集團行使重大影響力，或與他人共同對本集團有控制權；
- (ii) 本集團與該人士受共同控制；
- (iii) 該人士屬於本集團之共同控制實體或本集團屬合營方之合營公司；
- (iv) 該人士屬於本集團或其母公司之主要管理人員或人士家庭近親，或受其控制、共同控制或重大影響之實體；
- (v) 該人士屬於上文(i)所述人士之家庭近親或受其控制、共同控制或有重大影響力之實體；
- (vi) 該人士屬於本集團或與本集團有關公司僱員之離職福利計劃。

個人之家庭近親指預期對該人士與實體之交易中有重大影響力或受該人士影響之家庭成員。

3.28 分類呈報

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

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.28 分類呈報(續)

對於業務分類之申報，未分類成本即企業開支，以及無法按合理基準分配至可呈報分部之其他開支。分類資產主要包括無形資產、物業、機器及設備、投資物業、持作發展物業／發展中物業、待出售物業、存貨、應收款項及經營現金，主要不包括其他投資。分類負債包括營運開支，並不包括借貸及可換股債券。

資本開支包括增購之無形資產及固定資產，亦包括因收購附屬公司所增加者。

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

4. 主要會計估計及判斷

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

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

(i) 投資物業之估計公平值

於結算日，本集團之投資物業按獨立合資格專業估值師進行之估值以公平值列賬。於釐定公平值時，估值師已以市值現有用途及重建基準，當中涉及以包括可資比較市場交易、適當資本化比率以及潛在租金變化及重建潛力之若干估計為基準。就一項按重建基準估值之物業地盤(本集團於結算日尚未全面收購)而言，本集團現正與業主磋商，並正透過協商或強制性出售購入尚未購入單位。根據物業合併業務之專業知識，以及本集團所取得之法律意見，管理層認為，本集團能夠收購尚未購入單位以進行重建計劃。於依賴此估值時，管理層已運用其判斷，並信納估值方法反映現時市況。

4. 主要會計估計及判斷(續)

(ii) 待出售物業／發展中物業之可變現淨值

管理層採用最新銷售交易及獨立合資格專業估值師提供之市場估值報告等現行市場數據，釐定待出售物業及發展中物業之可變現淨值。有關估值乃按若干受不確定因素所限之假設而進行，並可能與實際結果有重大差異。於作出判斷時，管理層已合理考慮對主要按於結算日出現之市況而作出之相關假設。此等假設定期與實際市場數據及市場上之實際交易作比較。

(iii) 存貨可變現淨值

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

(iv) 貿易應收款項減值

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

(v) 商譽減值

本集團根據附註3.8所載之會計政策每年測試商譽有否出現任何減值。現金產生單位之可收回金額根據使用價值釐定。此等計算須使用對預期產生自現金產生單位之未來流量之判斷及估計及合適貼現率，以計算現值。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. 收益／營業額及其他收入

本集團之收益及其他收入分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益／營業額指：		
物業銷售	85,000	230,000
物業租金收入	163,470	141,176
城市基礎設施建築工程收益	47,406	53,594
樓宇管理服務收入	5,599	5,470
物業維修及保養服務收入	9,833	9,633
建築收入	1,416	—
按揭利息收入	—	7
廣告位租賃	20,366	19,606
辦公室設備及服務收入	5,901	5,187
	338,991	464,673
其他收入：		
銀行利息收入	1,575	1,298
其他收入	1,886	2,859
長期未付應付款項回撥	446	1,696
呆賬超額撥備回撥(附註28)	78	—
	3,985	5,853
總收益及其他收入	342,976	470,526

6. 分類資料

主要報告形式 — 業務分類

本集團之業務主要分為五大分類：

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

次要報告形式 — 地區劃分

本集團之五類業務於以下地區經營：

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

地區之間概無任何銷售。

本集團之各分類業務間之交易與租金及管理費有關。租金之條款與跟第三方訂立者相若，管理費則由董事釐定。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

(i) 主要報告形式 — 業務分類

下表載列本集團業務分類截至二零零八年十二月三十一日止年度之收益及業績資料，以及於二零零八年十二月三十一日之若干資產及負債資料：

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業 合併業務 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	樓宇管理 及其他服務 港幣千元	城市基礎 設施 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	總額 港幣千元
分類收益								
外來客戶	85,000	501	189,236	15,432	47,406	1,416	—	338,991
各分類業務	6,000	—	8,982	1,532	—	979	(17,493)	—
	91,000	501	198,218	16,964	47,406	2,395	(17,493)	338,991
分類業績								
各分類業務	29,412	6,644	176,699	7,261	(5,260)	(3,855)	—	210,901
	8,587	704	1,487	403	—	(11,181)	—	—
經營貢獻	37,999	7,348	178,186	7,664	(5,260)	(15,036)	—	210,901
投資物業公平值調整之 減值淨值	—	—	(135)	—	—	—	—	(135)
待發展物業之減值撥備 撇減待出售物業至 可變現淨值	—	(656)	—	—	—	—	—	(656)
出售投資物業之收益	(1,143)	—	—	—	—	—	—	(1,143)
無形資產之減值撥備	—	—	33,601	—	—	—	—	33,601
	—	—	—	—	(6,717)	—	—	(6,717)
	36,856	6,692	211,652	7,664	(11,977)	(15,036)	—	235,851
未分類之收入及費用								(19,628)
經營溢利								216,223
融資成本								(61,419)
應佔聯營公司溢利減虧損								13
應佔一家共同控制 實體溢利減虧損								(31)
除所得稅前溢利								154,786
所得稅回撥								4,656
年內溢利								159,442
本公司股權持有人 應佔溢利								162,471
少數股東權益								(3,029)
年內溢利								159,442
分類資產	480,486	381,856	6,210,876	6,450	207,009	8,083	—	7,294,760
聯營公司權益								113
一家共同控制實體權益								24,593
總資產								7,319,466
分類負債	197,552	2,978	60,033	11,715	16,350	3,574	—	292,202
未分類之負債								3,154,243
總負債								3,446,445

6. 分類資料(續)

(i) 主要報告形式 — 業務分類(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	物業 合併業務 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	樓宇管理 及其他服務 港幣千元	城市基礎 設施 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	總額 港幣千元
分類收益								
外來客戶	246,428	—	149,541	15,103	53,594	7	—	464,673
各分類業務	—	—	5,284	240	—	—	(5,524)	—
	246,428	—	154,825	15,343	53,594	7	(5,524)	464,673
分類業績								
各分類業務	93,500 637	(1,109) —	141,554 (2,064)	7,081 163	5,533 —	(2,489) 1,264	— —	244,070 —
經營貢獻	94,137	(1,109)	139,490	7,244	5,533	(1,225)	—	244,070
投資物業公平值調整之增值	9,100	—	1,083,720	—	—	—	—	1,092,820
撇減待出售物業至 可變現淨值	(4,006)	—	—	—	—	—	—	(4,006)
出售投資物業之收益	—	—	62,552	—	—	—	—	62,552
	99,231	(1,109)	1,285,762	7,244	5,533	(1,225)	—	1,395,436
未分類之收入及費用								(36,437)
出售附屬公司之虧損								(33)
經營溢利								1,358,966
融資成本								(88,820)
應佔聯營公司溢利減虧損								(11)
應佔一家共同控制 實體溢利減虧損								(27)
除所得稅前溢利								1,270,108
所得稅開支								(207,170)
年內溢利								1,062,938
本公司股權持有人 應佔溢利								1,063,285
少數股東權益								(347)
年內溢利								1,062,938
分類資產	809,499	59,793	5,358,123	3,955	142,570	3,091	—	6,377,031
聯營公司權益								100
一家共同控制實體權益								23,909
總資產								6,401,040
分類負債	5,937	19	51,016	8,365	16,113	5,210	—	86,660
未分類之負債								2,636,951
總負債								2,723,611

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

(i) 主要報告形式 — 業務分類(續)

節錄自損益表及資產負債表之其他分類資料。

	物業合併業務		物業發展		物業租賃		樓宇管理及其他服務		城市基礎設施		其他		總額	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資本開支	-	63	60,026	17,894	153,521	75,443	29	2	87	745	1,793	625	215,456	94,772
折舊	-	12	105	-	1,626	1,383	3	4	434	517	576	417	2,744	2,333
無形資產攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	897	801	-	-	897	801
經營租賃預付款項攤銷	-	-	-	-	14	14	-	-	-	-	-	-	14	14
待發展物業攤銷	-	-	1,899	990	-	-	-	-	-	-	-	-	1,899	990
商譽減值回撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,168	-	4,168	-
貿易及其他應收款項減值撥備	-	-	-	-	-	-	113	144	5,428	-	-	-	5,541	144
無形資產減值撥備	-	-	-	-	-	-	-	-	6,717	-	-	-	6,717	-
過期存貨撥備	-	-	-	-	-	-	-	-	4,307	5,301	-	-	4,307	5,301
已撤銷物業收購撥備	140	416	-	-	1,276	127	-	-	-	-	-	-	1,416	543

(ii) 次要報告形式 — 地區分類

下表載列本集團按地區市場劃分之綜合收益：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港	291,585	411,079
中國	47,406	53,594
	338,991	464,673

6. 分類資料(續)

(ii) 次要報告形式 — 地區分類(續)

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

	分類資產之賬面值		投資物業、物業、 廠房及設備、待發展物業 及無形資產增添	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港	7,024,469	6,218,198	155,343	77,601
中國	270,291	158,833	60,113	17,171
	7,294,760	6,377,031	215,456	94,772

7. 融資成本

以下各項之利息開支：

銀行貸款

— 須於五年內悉數償還

— 毋須於五年內悉數償還

須於五年內悉數償還之其他借貸

可換股債券(附註34)

總借貸成本

減：在建投資物業之利息資本化(附註15)*

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	56,880	68,937
— 毋須於五年內悉數償還	8,349	17,294
須於五年內悉數償還之其他借貸	42	1,511
可換股債券(附註34)	318	1,078
總借貸成本	65,589	88,820
減：在建投資物業之利息資本化(附註15)*	(4,170)	—
	61,419	88,820

* 借貸成本已按介乎每年2.05%至5.69%之比率資本化。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

8. 除所得稅前溢利

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除所得稅前溢利已扣除下列各項：		
無形資產攤銷*	897	801
核數師酬金	1,677	1,657
攤銷：		
— 經營租賃預付款項	14	14
— 待發展物業	1,899	990
折舊	2,744	2,333
存貨成本確認為開支	25,783	27,452
待出售物業成本確認為開支	36,940	136,657
物業之經營租賃支出	2,380	2,362
過期存貨撥備*	4,307	5,301
貿易應收款項減值撥備*	4,464	144
其他應收款項減值撥備*	1,077	—
應收聯營公司款項減值撥備*	—	2,742
商譽減值撥備(附註24)*	4,168	—
壞賬撇賬*	30	7
物業收購訂金撇賬*	1,416	543
出售物業、廠房及設備之虧損	151	—
員工成本(包括董事酬金及定額供款成本)(附註10)	37,517	42,704
並已計入：		
投資物業租金收入總額	163,470	141,176
減：支出	(4,000)	(2,874)
	159,470	138,302
其他物業之其他租金收入減支出	5,979	5,007
	165,449	143,309

* 已包括在其他經營費用內

9. 董事及高級管理層之酬金

(a) 董事酬金

已付或應付董事酬金如下：

	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	以股權結算以 股份為基礎之 付款開支 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零八年十二月三十一日止年度					
執行董事					
傅金珠女士	—	2,585	12	220	2,817
陳慧苓女士	—	1,378	12	732	2,122
謝振江先生	—	1,649	12	33	1,694
關濟明先生	—	980	12	55	1,047
非執行董事					
梁岩峰先生	—	—	—	33	33
孟慶惠先生	—	—	—	33	33
獨立非執行董事					
邢詒春先生*	52	—	—	—	52
詹德寶先生**	—	—	—	—	—
關啟昌先生	70	—	—	—	70
何淑賢女士	60	—	—	—	60
	182	6,592	48	1,106	7,928
截至二零零七年十二月三十一日止年度					
執行董事					
傅金珠女士	—	2,430	12	1,400	3,842
陳慧苓女士	—	1,290	12	4,277	5,579
謝振江先生	—	1,631	12	250	1,893
關濟明先生	—	818	12	370	1,200
非執行董事					
梁岩峰先生	—	—	—	267	267
孟慶惠先生	—	—	—	267	267
獨立非執行董事					
邢詒春先生	80	—	—	—	80
關啟昌先生	70	—	—	—	70
何淑賢女士	60	—	—	—	60
	210	6,169	48	6,831	13,258

* 於二零零八年五月二十三日退任

** 於二零零八年八月十五日獲委任，並於二零零八年十二月十六日辭任

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

9. 董事及高級管理層之酬金(續)

(b) 五位最高薪人士

本年度，本集團五位最高薪人士包括三名(二零零七年：三名)本公司董事，彼等之酬金反映於上述之分析。年內其餘兩名(二零零七年：兩名)人士之酬金如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
基本薪金及其他福利	2,080	2,736
退休金成本 — 定額供款計劃	24	24
以股權結算以股份為基礎之付款	857	4,970
	2,961	7,730

酬金之分佈組別如下：

	人數	
	二零零八年	二零零七年
港幣 1,000,000 元 — 港幣 1,500,000 元	1	—
港幣 1,500,001 元 — 港幣 2,000,000 元	1	—
港幣 2,500,001 元 — 港幣 3,000,000 元	—	1
港幣 5,000,001 元 — 港幣 5,500,000 元	—	1

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度，本集團概無向董事或五位最高薪人士任何一位支付酬金，作為促使其加入本集團及於加入本集團時之獎金或離職之補償，且概無董事豁免或同意豁免任何酬金。

10. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
薪金及工資(包括董事酬金)	33,157	27,935
以股權結算以股份為基礎之付款	2,175	13,079
退休金成本 — 定額供款計劃	1,501	1,202
員工福利	684	488
	37,517	42,704

11. 所得稅(抵免)/開支

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港利得稅		
本年度稅項	23,567	12,073
過往年度撥備不足/(超額撥備)	67	(56)
	23,634	12,017
中國稅項		
本年度稅項	1,321	108
	24,955	12,125
遞延稅項(附註35)		
本年度	9,782	195,045
稅率減少之影響	(39,393)	—
	(29,611)	195,045
	(4,656)	207,170

香港利得稅乃按本年度估計於香港產生之應課稅溢利按稅率 16.5% (二零零七年：17.5%) 計算。香港特別行政區政府已將香港利得稅稅率由 17.5% 減至 16.5%，由二零零八/二零零九課稅年度起實施。因此，有關本年度及遞延稅項負債乃根據新稅率 16.5% 計算。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

11. 所得稅(抵免)／開支(續)

本集團在中國內地成立及營運之若干附屬公司在首兩個獲利年度可獲豁免繳納企業所得稅，而其後三年(「免稅期」)則獲寬減50%之企業所得稅。其餘在中國內地營運之附屬公司按25%之稅率繳納中國企業所得稅。

根據於二零零七年三月十六日之第十屆全國人民代表大會通過之中國企業所得稅法，內、外資企業之新企業所得稅稅率統一為25%，由二零零八年一月一日起生效。根據國務院於二零零七年十二月二十六日公佈之實施條例，倘外資企業在二零零七年三月十六日前取得營業執照，則可根據舊制度享有免稅期。就此而言，上述免稅期將繼續適用於本集團之若干中國附屬公司。

所得稅(抵免)／開支及會計溢利按合適稅率計算之對賬如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除所得稅前溢利	154,786	1,270,108
按合適稅率計算之稅項	27,514	223,139
不獲扣減之費用之稅務影響	6,462	3,883
毋須課稅之收入之稅務影響	(8,824)	(11,683)
未確認暫時性差額之稅務影響	831	40
未確認稅項虧損之稅務影響	11,089	4,566
動用過往未確認之稅項虧損	(2,515)	(13,229)
因年內稅率減少對年初遞延稅項結餘之影響(附註35)	(39,393)	—
過往年度之撥備不足／(超額撥備)	67	(56)
其他	113	510
所得稅(抵免)／開支	(4,656)	207,170

12. 本公司股權持有人應佔溢利

在為數港幣162,471,000元(二零零七年：溢利，港幣1,063,285,000元)之本公司股權持有人應佔綜合溢利當中，為數港幣4,292,000元之溢利(二零零七年：虧損，港幣15,102,000元)已於本公司之財務報表中處理。

13. 股息

(a) 本年度之股息

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
擬派末期股息每股港幣0.07元 (二零零七年：每股港幣0.07元)	16,747	15,668

董事於二零零九年四月十六日建議向於二零零九年六月八日名列股東名冊之股東派付本年度末期股息每股港幣0.07元(二零零七年：港幣0.07元)。

於結算日後建議之末期股息並無於結算日確認為負債。

(b) 過往財政年度之股息，於年內獲批准及支付

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
過往財政年度每股港幣0.07元 (二零零七年：每股港幣0.05元)之末期股息	15,668	11,191

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

14. 每股溢利

每股基本及攤薄溢利乃根據以下數據計算：

溢利

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本公司股權持有人應佔溢利	162,471	1,063,285
可換股債券產生之應付利息減少之影響	318	1,078
用以釐定每股攤薄溢利之溢利	162,789	1,064,363
股份數目	二零零八年	二零零七年
計算每股基本溢利使用之普通股加權平均數	232,744,782	223,426,475
以下潛在攤薄普通股之影響：		
購股權	366,445	869,886
可換股債券	5,972,803	14,156,320
計算每股攤薄溢利使用之普通股加權平均數	239,084,030	238,452,681

15. 投資物業

綜合資產負債表內之賬面值變動概述如下：

本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日之賬面值	5,380,282	4,249,670
增添	150,667	75,040
出售	(37,850)	(28,448)
轉撥自／(至)待出售物業淨額(附註26)	586,637	(8,800)
公平值調整之(減值)／增值淨額	(135)	1,092,820
於在建投資物業資本化之利息(附註7)	4,170	—
於十二月三十一日之賬面值	6,083,771	5,380,282

年內，本公司若干附屬公司以總代價港幣 72,000,000 元(二零零七年：港幣 91,000,000 元)出售其賬面總值港幣 37,850,000 元(二零零七年：港幣 28,448,000 元)之投資物業，在計入銷售及直接應佔開支後，所產生之收益淨額為港幣 33,601,000 元(二零零七年：港幣 62,552,000 元)。

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師保栢國際評估有限公司於二零零八年十二月三十一日按下列基準進行估值：

- 若干發展中投資物業透過採納剩餘地盤法，按重建基準重新估值。剩餘地盤法乃經自該項發展之發展價值總額扣除估計發展總成本(包括建築成本、專業費用、融資成本、相關成本及一項就發展商之風險及溢利作出之撥備)釐定；及
- 其餘投資物業按現有用途之市值重估，當中涉及包括可資比較市場交易、適當資本化比率以及潛在收益變化之若干估計。

於依賴此等估值時，管理層已運用其判斷，並信納估值方法反映現時市況。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

本集團(續)

本集團之投資物業權益位於香港，而其賬面值分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
租期為50年以上	6,063,091	5,342,432
租期為10至50年	20,680	37,850
	6,083,771	5,380,282

於二零零八年十二月三十一日，本集團已將賬面總值為港幣5,970,030,000元(二零零七年：港幣5,160,580,000元)之若干投資物業抵押以獲取為數港幣2,030,797,000元(二零零七年：港幣1,542,698,000元)之若干銀行貸款(附註33)。

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

16. 經營租賃預付款項

本集團租賃土地權益即經營租賃預付款項，其賬面淨值分析如下：

本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之賬面值	11,537	11,551
經營租賃預付款項攤銷	(14)	(14)
於十二月三十一日之賬面值	11,523	11,537

本集團之租賃土地權益位於香港，尚餘租期超過50年。

17. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零七年一月一日					
成本/估值	26,400	10,997	5,269	1,437	44,103
累計折舊	—	(8,635)	(3,701)	(756)	(13,092)
賬面淨值	26,400	2,362	1,568	681	31,011
截至二零零七年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	26,400	2,362	1,568	681	31,011
增添	—	402	760	674	1,836
重估盈餘	1,928	—	—	—	1,928
出售	—	(147)	(144)	(424)	(715)
折舊	(528)	(854)	(632)	(319)	(2,333)
換算差額	—	—	52	26	78
年終賬面淨值	27,800	1,763	1,604	638	31,805
於二零零七年十二月三十一日					
成本/估值	27,800	11,109	5,717	1,727	46,353
累計折舊	—	(9,346)	(4,113)	(1,089)	(14,548)
賬面淨值	27,800	1,763	1,604	638	31,805
成本/估值分析					
按成本	—	11,109	5,717	1,727	18,553
按專業估值	27,800	—	—	—	27,800
	27,800	11,109	5,717	1,727	46,353
截至二零零八年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	27,800	1,763	1,604	638	31,805
收購附屬公司/購買資產淨值(附註 46(a)、(b)、(c))	—	—	264	131	395
增添	—	2,711	1,252	1,379	5,342
重估盈餘	4,956	—	—	—	4,956
出售	—	(73)	(63)	(15)	(151)
折舊	(556)	(1,038)	(754)	(396)	(2,744)
換算差額	—	—	25	27	52
年終賬面淨值	32,200	3,363	2,328	1,764	39,655
於二零零八年十二月三十一日					
成本/估值	32,200	13,648	6,758	3,198	55,804
累計折舊	—	(10,285)	(4,430)	(1,434)	(16,149)
賬面淨值	32,200	3,363	2,328	1,764	39,655
成本/估值分析					
按成本	—	3,363	2,328	1,764	7,455
按專業估值	32,200	—	—	—	32,200
	32,200	3,363	2,328	1,764	39,655

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

於結算日，本集團於香港租期50年以上之租賃樓宇以估值港幣32,200,000元(二零零七年：港幣27,800,000元)列賬。

本集團之租賃樓宇由保柏國際評估有限公司參考可資比較物業之價格資料按公開市價基準於二零零八年十二月三十一日作出估值。重估盈餘約港幣4,956,000元(二零零七年：港幣1,928,000元)已計入資產重估儲備。

倘租賃樓宇以歷史成本減累計折舊入賬，其面值於二零零八年十二月三十一日將約為港幣6,074,000元(二零零七年：港幣6,293,000元)。

18. 待發展物業

本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度		
年初賬面淨值	51,147	34,241
收購附屬公司(附註46(b))	39,253	—
增添	19,799	17,896
攤銷	(1,899)	(990)
減值撥備	(656)	—
年終賬面淨值	107,644	51,147
於十二月三十一日		
成本	115,514	57,118
累計攤銷	(7,870)	(5,971)
賬面淨值	107,644	51,147
租期分析：		
— 於香港租期為10至50年	36,076	34,884
— 於中國租期為10至50年	71,568	16,263
賬面淨值	107,644	51,147

19. 附屬公司權益

本公司

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市股份，按成本	2,318,856	2,318,856
減：減值撥備	(1,773,856)	(1,773,856)
	545,000	545,000
應收附屬公司款項	1,524,136	1,524,136
減：減值撥備	(1,477,687)	(1,477,687)
	46,449	46,449
	591,449	591,449

應收附屬公司款項乃無抵押、免息及毋須於結算日後十二個月內償還。

應付附屬公司款項乃無抵押、免息及於要求時償還。

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度內，應收附屬公司款項之減值虧損並無變動。

主要附屬公司詳情載於財務報表附註 50。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

20. 聯營公司權益

本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市股份，按成本	3	3
應佔收購後業績	110	97
	113	100
應收聯營公司款項	2,728	2,742
減：減值撥備	(2,728)	(2,742)
	—	—
	113	100

應收聯營公司款項乃無抵押、免息及毋須於結算日後十二個月內償還。欠款不會在結算日後十二個月內要求償還，故該等數額分類為非流動資產。

於二零零八年十二月三十一日之聯營公司詳情如下：

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

20. 聯營公司權益(續)

本集團(續)

以下為本集團聯營公司財務資料撮要，乃摘錄自未經審核之管理賬目：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產	10,075	10,033
負債	(9,699)	(9,690)
收益	43	18
本年度溢利／(虧損)	42	(37)

21. 一家共同控制實體權益

本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市股份，按成本	1	1
應佔收購後業績	(81)	(50)
	(80)	(49)
應收一家共同控制實體款項	24,673	23,958
	24,593	23,909

應收一家共同控制實體款項乃無抵押、免息及並無固定還款期。欠款不會在結算日後十二個月內要求償還，故該等數額分類為非流動資產。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

21. 一家共同控制實體權益(續)

本集團(續)

於二零零八年十二月三十一日共同控制實體詳情如下：

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

以下為本集團共同控制實體之財務資料撮要，乃摘錄自未經審核之管理賬目：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本集團應佔資產與負債		
流動資產	12,255	11,930
流動負債	(12,336)	(11,980)
負債淨額	(81)	(50)
本集團應佔業績		
收益	—	—
行政費用	(31)	(27)
本年度虧損	(31)	(27)

22. 可供出售財務資產

本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市投資，按成本	26,347	6,660
減：減值撥備	(6,650)	(6,650)
	19,697	10
上市股本證券，按公平值 — 於香港上市	1	1
	19,698	11
減：流動資產項下之可供出售財務資產	(19,687)	—
	11	11
非流動資產項下之可供出售財務資產	11	11
	1	1
上市投資市值	1	1

非上市投資指一間於香港註冊成立之非上市公司之 35% 已發行普通股股本，以及於中國投資項目之 53% 權益。

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

賬面值為港幣 19,697,000 元(二零零七年：港幣 10,000 元)之非上市投資由於並無活躍市場報價，故其乃按成本減減值虧損計量。本集團計劃繼續持有為數港幣 10,000 元(二零零七年：港幣 10,000 元)之部份非上市投資，餘額港幣 19,687,000 元(二零零七年：無)將於未來十二個月變現。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

23. 無形資產

本集團

城市基礎設施
開發權
港幣千元

於二零零七年一月一日

成本	15,460
累計攤銷	(1,540)

賬面淨值	13,920
------	--------

截至二零零七年十二月三十一日止年度

年初賬面淨值	13,920
攤銷支出	(801)
換算差額	964

年終賬面淨值	14,083
--------	--------

於二零零七年十二月三十一日

成本	16,567
累計攤銷	(2,484)

賬面淨值	14,083
------	--------

截至二零零八年十二月三十一日止年度

年初賬面淨值	14,083
攤銷支出	(897)
減值撥備	(6,717)
換算差額	761

年終賬面淨值	7,230
--------	-------

於二零零八年十二月三十一日

成本	10,766
累計攤銷	(3,536)

賬面淨值	7,230
------	-------

本年度之攤銷支出撥入其他經營費用。

24. 商譽 本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
總面值		
於一月一日	3,714	3,714
收購附屬公司(附註 46(a))	4,168	—
於十二月三十一日	7,882	3,714
累計減值		
於一月一日	(3,714)	(3,714)
減值撥備	(4,168)	—
於十二月三十一日	(7,882)	(3,714)
賬面淨值		
總面值	7,882	3,714
累計減值	(7,882)	(3,714)
於十二月三十一日	—	—

商譽減值港幣4,168,000元(二零零七年：無)於損益表內計入其他經營費用，並與本集團之樓宇管理及其他服務分類有關。

引致現金產生單位減值之主要因素為樓宇管理服務表現未如理想所致。

有關本公司附屬公司之現金產生單位之可收回金額乃按使用價值計算法釐定，涵蓋5年詳細預算計劃。就使用價值計算法所採用之主要假設而言，管理層預期現金產生單位並無重大長期平均增長率，而所採用之折現率為年利率3.3%。

管理層之主要假設乃按過往表現及其對市場發展之預期而釐定。所用折現率為稅前折現率，並反映有關現金產生單位特有之風險。

除上述釐定現金產生單位使用價值之考慮外，管理層並不知悉須改變主要假設之任何其他可能變動。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

25. 存貨

本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
原材料	414	1,082
在製品	15,095	7,953
製成品	34,029	27,226
	49,538	36,261
減：過期存貨撥備	(16,830)	(11,791)
	32,708	24,470

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

26. 待出售物業

本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日之賬面值	637,884	42,705
增添	265,304	727,042
轉撥(至)/自投資物業(附註15)	(586,637)	8,800
出售	(35,928)	(136,657)
	280,623	641,890
減：撇減至可變現淨值	(1,143)	(4,006)
	279,480	637,884
待出售物業按下列方式列值		
— 成本	271,950	605,934
— 可變現淨值	7,530	31,950
	279,480	637,884

26. 待出售物業(續)

年內，本集團一家附屬公司訂立一份買賣協議，以代價港幣85,000,000元(二零零七年：港幣230,000,000元)出售賬面值港幣35,928,000元(二零零七年：港幣136,657,000元)之若干物業，在計入銷售及直接應佔開支港幣6,120,000元(二零零七年：港幣5,144,000元)後，所產生之收益為港幣42,952,000元(二零零七年：港幣88,199,000元)。

於二零零八年四月三十日，本公司一家全資附屬公司訂立一份買賣協議，以待達成若干先決條件後出售位於香港重士街1-11號及華倫街3-11號(「添億物業」)之若干待出售物業。本集團以成本港幣270,715,000元收購並以代價港幣423,000,000元出售添億物業。於結算日，本集團已收取訂金及部份款項合共港幣196,709,000元(二零零七年：無)(附註32)，所有款項存放於托管賬戶(附註30)。交易於二零零九年二月二十七日完成。

於二零零八年十二月三十一日，本集團抵押賬面總值為港幣269,876,000元(二零零七年：港幣564,937,000元)之待出售物業以獲得港幣160,000,000元(二零零七年：港幣298,957,000元)之若干銀行貸款(附註33)。

27. 發展中物業

本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於十二月三十一日之增添及賬面值	278,616	—

於二零零八年十二月三十一日，本集團抵押賬面總值為港幣278,616,000元(二零零七年：無)之發展中物業以獲得港幣201,326,000元(二零零七年：無)之若干銀行貸款(附註33)。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

28. 貿易及其他應收款項

本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
貿易應收款項	69,694	65,545
減：減值撥備	(6,621)	(2,235)
貿易應收款項，淨額	63,073	63,310
其他應收款項、公共服務按金及預付款項	8,583	14,820
減：減值撥備	(1,077)	—
其他應收款項、公共服務按金及預付款項，淨額	7,506	14,820
	70,579	78,130

本集團貿易應收款項之信貸期介乎 30 至 90 天。貿易應收款項於二零零八年十二月三十一日之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0 至 30 天	36,057	36,324
31 至 90 天	6,834	6,356
91 至 180 天	5,575	5,834
超過 180 天	14,607	14,796
貿易應收款項總額	63,073	63,310

有關貿易應收款項之減值以撥備賬記錄，除非本集團信納收回該筆款項之可能性極低，在該情況下，減值會直接於貿易應收款項中撇銷。年內呆賬撥備之變動如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於年初	2,235	2,091
減：呆賬超額撥備回撥(附註5)	(78)	—
加：減值撥備	4,464	144
於年終	6,621	2,235

28. 貿易及其他應收款項(續)

本集團(續)

於二零零八年十二月三十一日，呆賬撥備包括個別貿易應收款項之減值。個別應收款項之減值與被拖欠多於一年之發票而管理層評估預期該等應收款項能收回之部份有限有關。一般而言，除以租賃按金抵押之物業租賃應收租金外，本集團並無向其他客戶收取抵押品。

並無減值之貿易應收款項如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
未逾期及並無減值	42,891	42,680
逾期少於90日	5,575	5,834
逾期多於90日但少於1年	10,117	4,805
逾期多於1年但少於2年	4,490	9,991
於十二月三十一日	63,073	63,310

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

29. 應收少數股東款項

該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

30. 於託管賬戶之銀行存款

出售添億物業產生之部份代價(附註26)乃存放於託管賬戶以待履行交易之若干條件。該銀行存款之實際年利率介乎0.55厘至2.55厘(二零零七年：年利率2.76厘)。於二零零八年十二月三十一日，本集團尚未履行該等條件。存放於託管賬戶之銀行結餘其後於二零零九年二月二十七日達成該等條件後獲提取。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

31. 現金及現金等價物

本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行及現金結餘	82,170	55,998
短期銀行存款	49,300	10,054
	131,470	66,052

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期銀行存款之存款期介乎8至15日(二零零七年：8至14日)，視乎本集團之即時現金需求而定，並按各自之短期存款年利率0.12厘至3厘(二零零七年：3.0厘至5.375厘)賺取利息。現金及現金等價物之賬面值與其公平值相若。

計入本集團銀行及現金結餘為存放於中國之銀行約港幣68,256,000元(二零零七年：港幣44,840,000元)之人民幣(「人民幣」)銀行結餘。人民幣並非可自由兌換之貨幣。根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准經由授權進行外匯業務之銀行以人民幣兌換外幣。

32. 貿易及其他應付款項

本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
貿易應付款項	21,410	20,228
預收款項	7,085	8,214
已收租金及其他按金	54,968	48,309
有關出售待出售物業之按金及部分付款(附註26)	196,709	—
應付費用及其他應付款項	12,030	9,909
	292,202	86,660

32. 貿易及其他應付款項(續)

本集團(續)

本集團獲其供應商授予介乎30至60日之信貸期。貿易應付款項於二零零八年十二月三十一日之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0至30天	8,804	10,935
31至90天	2,785	1,182
超過90天	9,821	8,111
貿易應付款項總額	21,410	20,228

33. 借貸

本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動		
銀行貸款 — 有抵押	1,712,950	1,361,276
流動		
銀行貸款 — 有抵押	679,173	480,379
其他貸款	28,268	25,629
	707,441	506,008
總借貸	2,420,391	1,867,284

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

33. 借貸(續)

本集團(續)

本集團於二零零八年十二月三十一日之借貸須於以下期間償還：

	二零零八年		二零零七年	
	有抵押 銀行貸款 港幣千元	其他貸款 港幣千元	有抵押 銀行貸款 港幣千元	其他貸款 港幣千元
於要求時或1年內	679,173	28,268	480,379	25,629
1年以上但不超過2年之期間	1,062,000	—	275,276	—
2年以上但不超過5年之期間	502,250	—	863,989	—
5年後到期	148,700	—	222,011	—
總計	2,392,123	28,268	1,841,655	25,629

誠如分別於財務報表附註15、26及27所述載，銀行貸款乃以本集團若干投資物業、待出售物業及發展中物業作為抵押。

其他貸款指由關連公司授出之無抵押循環信貸額度(附註43(c))，按港元最優惠借貸利率加1厘(二零零七年：港元最優惠借貸利率加1厘)計息，此信貸額度至二零一一年四月三十日到期。

以下為按相關功能貨幣以外之貨幣計值之銀行貸款：

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
美元	5,200	—

於二零零八年十二月三十一日，借貸之公平值與其賬面值相若。

33. 借貸(續)

本集團(續)

顯示本集團借貸之其餘合約到期日之分析載於本財務報表附註47.1(d)。

於結算日之實際利率如下：

	二零零八年	二零零七年
銀行貸款	香港銀行同業拆息+1% 至香港銀行同業拆息+1.75%	香港銀行同業拆息+0.85% 至香港銀行同業拆息+1.125%
其他貸款	最優惠借貸利率+1%	最優惠借貸利率+1%

34. 可換股債券

本公司及本集團

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

於二零零四年八月，本公司按面值港幣148,499,000元發行債券予Ko Bee。債券按香港上海滙豐銀行有限公司最優惠借貸利率減3厘之年利率計息。債券於二零零八年六月十七日到期，持有人可選擇以行使價每股港幣1.66元(「換股價」)轉換為股份。

於二零零五年三月十日及二零零五年十二月三十日，Ko Bee行使其權利，按換股價分別轉換本金總額港幣55,000,000元及港幣70,000,000元之債券為33,132,530股股份及42,168,674股股份。

於二零零八年六月三日，Ko Bee按換股價轉換餘下本金額港幣23,499,000元為14,156,319股股份(附註36)。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

34. 可換股債券(續)

本公司及本集團(續)

債券負債組成部分之變動如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日之負債組成部分	23,355	23,355
扣除自融資成本之利息(附註7)	318	1,078
已付利息	(267)	(1,078)
轉換	(23,406)	—
於年十二月三十一日之負債組成部分	—	23,355

債券之利息開支乃以實際利息法並對負債組成部分採用實際年利率4.93%(二零零七年：4.93%)而計算。

35. 遞延稅項負債

遞延稅項負債變動如下：

本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日	736,220	540,837
收購附屬公司(附註46(a)、(b))	7,273	—
(計入)/扣除自以下項目之遞延稅項：		
— 稅率減少所產生(附註11)	(39,393)	—
— 損益表(附註11)	9,782	195,045
— 資產重估儲備	818	338
於十二月三十一日	714,700	736,220

35. 遞延稅項負債(續)

本集團(續)

以下為於資產負債表確認之主要遞延稅項負債以及其於本年度及過往年度之變動：

	加速稅項折舊		公平值增值		總額	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日	31,729	27,237	704,491	513,600	736,220	540,837
收購附屬公司(附註46(a)、(b))	14	—	7,259	—	7,273	—
扣除/(計入)：						
— 稅率減少所產生計入損益表 (附註11)	(1,669)	—	(37,724)	—	(39,393)	—
— 損益表	3,119	4,154	6,663	190,891	9,782	195,045
— 資產重估儲備	818	338	—	—	818	338
於十二月三十一日	34,011	31,729	680,689	704,491	714,700	736,220

於二零零八年十二月三十一日，未確認遞延稅項資產之金額主要是由於未確認稅項虧損港幣20,859,000元(二零零七年：港幣12,285,000元)所產生之暫時性差額稅務影響。由於無法預計未來溢利，稅項虧損或其他可扣減暫時性差額將來未必能用以抵銷應課稅溢利，故並無於財務報表確認可扣減暫時性差額。根據現時稅務條例，本集團所有稅項虧損及可扣減暫時性差額並無屆滿期。

本公司

由於本公司並無暫時性差額，故並無於財務報表作出遞延稅項撥備(二零零七年：無)。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

36. 股本

	二零零八年		二零零七年	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
法定：				
每股普通股面值港幣0.10元	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：				
於一月一日	223,827,816	22,383	222,657,816	22,266
行使購股權	1,200,000	120	1,170,000	117
轉換可換股債券(附註34)	14,156,319	1,415	—	—
於十二月三十一日	239,184,135	23,918	223,827,816	22,383

37. 儲備

本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
股份溢價(附註(a))	285,789	260,409
資產重估儲備	24,829	20,691
其他股權儲備 — 可換股債券	—	94
員工股份股權儲備	14,852	13,582
保留溢利	3,457,905	3,312,181
兌換儲備	13,661	8,521
特別儲備(附註(b))	1,848	1,848
建議末期股息(附註13(a))	16,747	15,668
	3,815,631	3,632,994

37. 儲備(續)

本集團(續)

附註：

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

上述儲備之變動詳情載於財務報表第34及35頁之綜合權益變動表。

本公司

	股份溢價	繳納盈餘	其他 股權儲備	員工股份 股權儲備	累計虧損	建議 末期股息	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(附註(a))	(附註(b))					
於二零零七年一月一日	256,548	2,201,747	94	1,705	(1,937,809)	11,139	533,424
行使購股權	3,861	—	—	(1,107)	—	—	2,754
購股權失效	—	—	—	(95)	95	—	—
股本結算以股份為基礎之付款(附註38)	—	—	—	13,079	—	—	13,079
本年度虧損	—	—	—	—	(15,102)	—	(15,102)
二零零六年末期股息撥備不足	—	(52)	—	—	—	52	—
已付二零零六年末期股息(附註13(b))	—	—	—	—	—	(11,191)	(11,191)
建議二零零七年末期股息(附註13(a))	—	(15,668)	—	—	—	15,668	—
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	260,409	2,186,027	94	13,582	(1,952,816)	15,668	522,964
行使購股權	3,295	—	—	(905)	—	—	2,390
股本結算以股份為基礎之付款(附註38)	—	—	—	2,175	—	—	2,175
本年度溢利	—	—	—	—	4,292	—	4,292
轉換可換股債券	22,085	—	(94)	—	—	—	21,991
已付二零零七年末期股息(附註13(b))	—	—	—	—	—	(15,668)	(15,668)
建議二零零八年末期股息(附註13(a))	—	(16,747)	—	—	—	16,747	—
於二零零八年十二月三十一日	285,789	2,169,280	—	14,852	(1,948,524)	16,747	538,144

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

37. 儲備(續)

本公司(續)

附註：

- (a) 股份溢價指所收取代價高於已發行股份票面值之差額。
- (b) 繳納盈餘乃指發行以換取 Lucky Spark Limited (一家附屬公司) 全部已發行普通股之本公司股份面值與所收購附屬公司相關資產淨值之間之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，在若干情況下本公司之繳納盈餘可分派予股東。然而，本公司不可從繳納盈餘宣派或支付股息或派發，倘若：
 - (1) 不能或於支付後不能支付到期繳付之債務；或
 - (2) 其資產之可變現值因此少於其債務、已發行股本及股份溢價賬之總和。

38. 以股份為基礎僱員報酬

購股權

本公司設有一項於二零零二年七月二十二日採納之購股權計劃(「二零零二年購股權計劃」)。

二零零二年購股權計劃之主要條款載列如下：

該計劃之目的

該等計劃之目的為鼓勵及回饋對本集團經營之成功作出貢獻之合資格參與者。

該計劃之合資格參與者

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

38. 以股份為基礎僱員報酬(續)

可發行證券總數

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

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

於本公司於二零零八年五月二十三日召開之股東週年大會上，上述**10%**上限已獲更新，而可予發行之股份數目上限增加至**22,382,781**股股份。

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

於本年報日期，根據二零零二年購股權計劃可予發行之股份總數為**16,382,781**股，佔於該日本公司已發行股份約**6.85%**。

38. 以股份為基礎僱員報酬(續)

各僱員／參與者之配額上限

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

認購購股權項下股份之時限及行使前之最短持有購股權時限

根據二零零二年購股權計劃，認購購股權項下股份之時限及行使購股權前必須持有購股權之最短時限(如有)，均由本公司董事在授出有關之購股權時決定。有關尚未行使之購股權之該等資料(如有)之詳情載於下文。

認購購股權之應付款項及接納要約之時間

根據二零零二年購股權計劃，按二零零二年購股權計劃授出購股權之要約須在要約日起二十八天內以支付港幣1.00元代價之方式接納。

行使價

行使價應為本公司董事會所釐定之價格，以至少為以下三項中較高者為準：

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

二零零二年購股權計劃之有效期

二零零二年購股權計劃之有效期由採納日期起計10年。二零零二年購股權計劃之餘下有效期限為由本年報日期起計3.25年。

38. 以股份為基礎僱員報酬(續)

於結算日，已授出予若干董事及本集團多名僱員之未行使購股權詳情如下：

承授人姓名	授出日期	緊接授出日期前之收市價 (港幣元)	行使價 (港幣元)	股份於緊接行使日期前之加權平均收市價 (港幣元)	行使期	購股權數目			已授出購股權公平值 (港幣千元)
						於二零零八年一月一日	年內授出	年內行使	
董事 傅金球	二零零四年七月六日	1.45	1.47	5.20	二零零五年一月六日至二零零一年一月五日	200,000	-	(200,000)	-
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	5.20	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	200,000	-	(200,000)	-
	二零零六年十一月二十一日	2.53	2.52	5.20	二零零七年五月二十日至二零零二年五月十九日	200,000	-	(200,000)	-
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	600,000	-	-	600,000
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零零二年七月二十一日	-	600,000	-	600,000
陳慧苓	二零零三年七月十日	1.50	1.50	5.20	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	-	(60,000)	-
	二零零四年七月六日	1.45	1.47	5.20	二零零五年一月六日至二零零一年一月五日	90,000	-	(90,000)	-
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	5.20	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	90,000	-	(90,000)	-
	二零零六年十一月二十一日	2.53	2.52	5.20	二零零七年五月二十日至二零零二年五月十九日	90,000	-	(90,000)	-
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	2,000,000	-	-	2,000,000
二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零零二年七月二十一日	-	2,000,000	-	2,000,000	849
關清明	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	150,000	-	-	150,000
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零零二年七月二十一日	-	150,000	-	150,000
謝振江	二零零三年七月十四日	1.50	1.50	不適用	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	-	-	60,000
	二零零四年七月六日	1.45	1.47	不適用	二零零五年一月六日至二零零一年一月五日	90,000	-	-	90,000
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	90,000	-	-	90,000
	二零零六年十一月二十一日	2.53	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零零二年五月十九日	90,000	-	-	90,000
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	90,000	-	-	90,000
二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零零二年七月二十一日	-	90,000	-	90,000	38

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

38. 以股份為基礎僱員報酬(續)

承授人姓名	授出日期	緊接授出日期前之收市價 (港幣元)	行使價 (港幣元)	股份於緊接行使日期前之加權平均收市價 (港幣元)	行使期	購股權數目			已授出購股權公平值 (港幣千元)	
						於二零零八年一月一日	年內授出	年內行使		
孟慶惠	二零零三年七月十六日	1.50	1.50	不適用	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	—	60,000	—
	二零零四年七月六日	1.45	1.47	不適用	二零零五年一月六日至二零零一年一月五日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零六年十二月十九日	2.69	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零零二年五月十九日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零零二年七月二十一日	—	90,000	—	90,000	38
梁岩峰	二零零七年一月八日	2.60	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零零二年五月十九日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	90,000	—	—	90,000	—
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零零二年七月二十一日	—	90,000	—	90,000	38
其他僱員	二零零四年七月六日	1.45	1.47	5.20	二零零五年一月六日至二零零一年一月五日	90,000	—	(90,000)	—	—
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	5.20	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	90,000	—	(90,000)	—	—
	二零零六年十一月二十一日	2.53	2.52	5.20	二零零七年五月二十日至二零零二年五月十九日	90,000	—	(90,000)	—	—
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	2,750,000	—	—	2,750,000	—
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零零二年七月二十一日	—	3,080,000	—	3,080,000	1,306
						7,720,000	6,100,000	(1,200,000)	12,620,000	2,588

二零零二年購股權計劃項下之 6,520,000 份(二零零七年：1,860,000 份)購股權可於二零零八年十二月三十一日予以行使。

38. 以股份為基礎僱員報酬(續)

年內利用布力克—舒爾茨(Black-Scholes)購股權定價模型釐定之所授出購股權於授出日期之公平值為港幣2,588,000元(二零零七年：港幣13,488,000元)。

授出日期	二零零八年十月二十八日
緊接授出日期前之股份收市價	每股港幣1.50元
預期波幅(以過往五年至授出日期本公司股份收市價推算全年過往波幅)	51%
預計持有期(年)	2.94年
無風險利率	1.84%
預期股息率	1.4%

購股權於行使期開始時歸屬，於二零零八年十二月三十一日，歸屬總金額港幣2,175,000元(二零零七年：港幣13,079,000元)在損益表支銷。

39. 承擔

(a) 經營租約承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約於未來應付之最低總租金如下：

本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	7,348	1,655
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	320	1,280
	7,668	2,935

本集團根據經營租約出租多項物業。租期為兩至三年。概無租約包括或然租金。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

39. 承擔(續)

(b) 資本承擔

本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已訂約惟未撥備：		
— 物業發展	2,482	2,216
— 收購待出售物業	49,426	204,474
— 有關向中國附屬公司出資之承擔	29,357	29,800
	81,265	236,490

所有資本承擔均於未來十二個月內到期付款。

本公司

於二零零八年十二月三十一日，本公司概無任何重大承擔(二零零七年：無)。

40. 未來經營租約安排

於二零零八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約就土地及樓宇未來所收之最低總租金如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	113,414	123,566
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	58,742	55,074
	172,156	178,640

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

41. 或然負債

於業務過程中，若干附屬公司以其名義代第三方(附屬公司向其提供樓宇管理服務之人士)開設及持有若干銀行賬戶。於結算日，該等為數港幣5,293,000元(二零零七年：港幣4,998,000元)之銀行結餘乃代第三方持有，並無計入本集團之會計賬目及財務報表。

42. 財務擔保合約

本公司已就其附屬公司之銀行貸款簽署合共港幣2,828,148,000元(二零零七年：港幣1,787,562,000元)之擔保合約，亦以該等附屬公司持有之物業作抵押。根據該擔保合約，倘銀行未能收回該貸款，本公司有責任向銀行支付該貸款。由於董事認為該貸款不太可能將被拖欠，故此，於結算日，本公司並無就該擔保合約下之義務作出撥備。

43. 關聯人士交易

董事認為，下列於年內與關聯人士進行之交易乃於日常業務過程中進行：

- (a) 本公司之一間附屬公司與一間與本公司主席及一名執行董事有聯繫之關連公司簽訂租約，以每月租金港幣80,000元，租賃位於香港之一項住宅物業，由二零零七年五月一日起至二零一零年四月三十日止，為期三年。截至二零零八年十二月三十一日止年度支付之租金總額為港幣960,000元(二零零七年：港幣960,000元)。
- (b) 本公司之一間全資附屬公司與一間由本公司主席及一名執行董事擁有權益之關連公司簽訂租約，租賃位於中國廣州之一項物業作為辦公室用途，由二零零八年一月一日起至二零零八年三月三十一日止為期3個月之每月租金及管理費合共人民幣42,835元，而由二零零八年四月一日至二零零八年十二月三十一日止為期9個月之每月租金及管理費合共人民幣50,363元。年內支付之租金及管理費總額為港幣702,000元(二零零七年：港幣695,000元)。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

43. 關聯人士交易(續)

- (c) 於二零零五年四月三十日，一間由本公司主席及一名執行董事於當中擁有權益之關連公司貸款予本公司之一間全資附屬公司，一筆最高本金額合共為港幣 100,000,000 元及年利率為港元最優惠借貸利率加 1 厘之無抵押循環信貸額度。該信貸額度於二零零八年四月十六日更新。提供此筆無抵押循環信貸額度，是為了取代早前最高總本金額為港幣 100,000,000 元之無抵押循環信貸額度。最終到期日為二零一一年四月三十日。於結算日，約港幣 28,268,000 元(二零零七年：港幣 25,629,000 元)已被動用。
- (d) 截至二零零八年十二月三十一日止年度已付／應付予 Ko Bee 之可換股債券利息為港幣 318,000 元(二零零七年：港幣 1,078,000 元)。
- (e) 主要管理人員薪酬：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
基本薪金及其他福利	12,592	11,238
退休金成本 — 定額供款計劃	132	118
以股權結算以股份為基礎之付款	1,972	11,711
	14,696	23,067

44. 退休福利計劃

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

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

本公司旗下中國附屬公司之僱員須參加由地方市政府管理之定額供款退休計劃。中國附屬公司須按僱員薪金21%至34%(二零零七年：21%至33%)之比率向計劃供款，作為僱員獲享之退休福利之資金。本集團並無就中國附屬公司僱員之退休福利承擔其他責任。

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

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
計劃供款總額	1,501	1,202

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

45. 出售附屬公司

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
出售之淨資產：		
應收賬款、預付款項及按金	10	59
應付賬款及應計款項	—	(16)
	10	43
出售附屬公司之虧損	—	(33)
代價	10	10
支付方式：		
將收取及計入貿易及其他應收款項之現金	10	10

46. 業務合併

- (a) 於二零零八年三月三十一日，本集團收購港聯物業管理有限公司(「港聯」)之100%股權，港聯為一家從事提供樓宇管理服務之公司。截至二零零八年十二月三十一日止年度，港聯為本集團帶來收益約港幣1,544,000元及虧損淨額約港幣657,000元。

假設合併於二零零八年一月一日進行，本集團於本年度之收益及溢利應分別為港幣340,629,000元及港幣158,658,000元。此等備考資料僅供說明，未必顯示倘收購於二零零八年一月一日完成時本集團實際達致之收益及經營業績。

46. 業務合併(續)

(a) (續)

所收購淨資產之詳情如下：

	港幣千元
以現金支付之購買代價	4,200
所收購淨資產之公平值	(32)
<hr/>	
商譽(附註24)	4,168

收購港聯所產生之商譽歸屬於其樓宇管理業務之預計擴充。

收購產生之資產及負債如下：

	被收購方之	
	賬面值	公平值
	港幣千元	港幣千元
現金及現金等價物	136	136
物業、廠房及設備	25	25
貿易及其他應收款項	1,046	1,046
貿易及其他應付款項	(1,136)	(1,136)
所得稅撥備	(25)	(25)
遞延稅項負債(附註35)	(14)	(14)
<hr/>		
所收購淨資產	32	32
<hr/>		
以現金支付之購買代價		4,200
所收購附屬公司之現金及現金等價物		(136)
<hr/>		
收購產生之現金流出淨額		4,064

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

46. 業務合併(續)

- (b) 於二零零八年九月二十日，本集團收購珠海市山水花城物業管理有限公司(「山水花城」)之71.86%股權，山水花城為一家於中國從事物業發展業務之公司。截至二零零八年十二月三十一日止年度，山水花城為本集團未有帶來收益及虧損淨額約港幣407,000元。

假設合併於二零零八年一月一日進行，本集團於本年度之收益及溢利應分別為港幣338,991,000元及港幣167,536,000元。此等備考資料僅供說明，未必顯示倘收購於二零零八年一月一日完成時本集團實際達致之收益及經營業績，亦無意作為未來業績之預測。

所收購淨資產之詳情如下：

	港幣千元
以現金支付之購買代價	23,420
所收購淨資產之公平值	(36,689)
<hr/>	
收購一家附屬公司可識別資產公平淨值之權益高於收購成本	(13,269)

收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值高於收購成本之差額乃由於賣家願意接納低於業務公平值之代價所致。

46. 業務合併(續)

(b) (續)

收購產生之資產及負債如下：

	被收購方之	
	賬面值 港幣千元	公平值 港幣千元
現金及現金等價物	6,037	6,037
待發展物業(附註18)	10,016	39,253
物業、廠房及設備	190	190
可供出售財務資產	13,710	13,710
其他應付款項	(192)	(192)
遞延稅項負債(附註35)	—	(7,259)
借貸	(683)	(683)
淨資產	29,078	51,056
少數股東權益(28.14%)		(14,367)
所收購淨資產		36,689
以現金支付之購買代價		23,420
所收購附屬公司之現金及現金等價物		(6,037)
收購產生之現金流出淨額		17,383

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

46. 業務合併(續)

- (c) 於二零零八年三月三十一日，本集團收購漳州雙第玖玖休閒運動有限公司(「漳州雙第」)之 100% 股權，漳州雙第將從事物業發展業務。所收購公司於年內暫無業務。截至二零零八年十二月三十一日止年度，漳州雙第為本集團未有帶來收益及虧損淨額約港幣 1,776,000 元。

假設合併於二零零八年一月一日進行，本集團於本年度之收益及溢利應分別為港幣 338,991,000 元及港幣 157,597,000 元。此等備考資料僅供說明，未必顯示倘收購於二零零八年一月一日完成時本集團實際達致之收益及經營業績，亦無意作為未來業績之預測。

於收購日期，漳州雙第主要持有物業發展訂金，且並無有關業務。所收購相關一組資產並無被統一以組成產生收益之業務。因此，董事認為，收購漳州雙第乃收購淨資產，就會計處理而言並不構成業務合併。

46. 業務合併(續)

(c) (續)

收購產生之資產及負債如下：

	被收購方之	
	賬面值	公平值
	港幣千元	港幣千元
現金及現金等價物	5,558	5,558
物業、廠房及設備	180	180
物業發展訂金	4,259	9,825
其他應付款項	(360)	(360)
所收購淨資產	9,637	15,203
以現金支付之購買代價		15,203
所收購附屬公司之現金及現金等價物		(5,558)
收購產生之現金流出淨額		9,645

* 於收購日期，物業發展訂金之公平值乃由獨立合資格專業估值師按市場法釐定，並作出調整以反映獲評估資產相對市場可資比較資產之狀況及用途。

47. 財務工具

47.1. 財務風險管理目標及政策

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

一般而言，本集團就其風險管理引入保守策略。由於本集團所涉市場風險維持於最低水平，故本集團並無採用任何衍生工具或其他工具作對沖之用。本集團並無持有或發行衍生財務工具作買賣用途。本集團所承受之最重大財務風險載列如下。本集團按類別劃分之財務資產及負債概要披露於附註47.2。

(a) 利率風險

本集團因計息銀行及其他借貸、於托管賬戶之銀行存款，以及現金及現金等價物之利率變動而面對利率風險。本集團於托管賬戶之銀行存款、現金及現金等價物以及銀行及其他借貸之利率及還款條款分別於附註30、31及33披露。本集團現時並無利率對沖政策。然而，本集團密切監察其貸款組合，並在貸款再融資及商討過程中，與現有銀行所訂立貸款協議之融資利率與不同銀行提供之新造借貸利率作出比較。

本集團自去年起已依循管理利率風險之政策，且有關政策被視為有效。

利率敏感度分析

上述敏感度分析乃假設利率於結算日產生變動而釐定，並應用於該日之所有浮動利率財務工具。25個基點之增減指管理層對直至下年度結算日止之期間內利率之合理可能變動之評估。於截至二零零七年十二月三十一日止年度已以相同基準作出分析。

47. 財務工具(續)

47.1. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 利率風險(續)

利率敏感度分析(續)

於二零零八年十二月三十一日，在所有其他可變數保持不變之情況下，估計利率整體增加25個基點將減少本集團除稅後溢利及保留溢利約港幣5,229,000元(二零零七年：港幣4,701,000元)。利率整體增加對綜合權益之其他組成部分並無影響。假設所有其他可變數保持不變，利率減少25個基點將對上述財務工具造成相同金額但相反之影響。

(b) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項、應收少數股東款項、於託管賬戶之銀行存款以及現金及現金等價物。

就貿易及其他應收款項而言，所有要求超過若干信貸金額之客戶進行個別信貸評估。該等評估集中於客戶於到期時繳款之過往紀錄及目前之繳款能力，並考慮客戶之特有賬目資料，以及客戶經營之有關經濟環境。一般而言，除以租賃按金抵押之物業租賃應收租金外，本集團並無向其他客戶收取抵押品。有關本集團因貿易及其他應收款項產生之信貸風險之進一步數字披露載於附註28。

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

本集團自去年起已依循管理信貸風險之政策，且有關政策被視為有效。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

47. 財務工具(續)

47.1. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 外幣風險

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

(d) 流動資金風險

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

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

本集團

	二零零八年十二月三十一日					
	合約非		一年	兩年		
	折現現金	流量總額	一年內或	以上但不	以上但不	五年以上
賬面值	流量總額	於要求時	超過兩年	超過五年	五年以上	
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
貿易應付款項	21,410	21,410	21,410	—	—	—
應付費用及其他應付款項	12,030	12,030	12,030	—	—	—
銀行貸款，有抵押	2,392,123	2,452,443	686,248	1,093,387	514,779	158,029
其他貸款	28,268	29,964	29,964	—	—	—
	2,453,831	2,515,847	749,652	1,093,387	514,779	158,029

47. 財務工具(續)

47.1 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

本集團(續)

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

本公司

	二零零八年十二月三十一日		
		合約非	
	賬面值	折現現金	一年內或
港幣千元	流量總額	於要求時	港幣千元
應付附屬公司款項	29,399	29,399	29,399
應付費用及其他應付款項	311	311	311
	29,710	29,710	29,710

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

47. 財務工具(續)

47.1 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

本公司(續)

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

鑑於短期負債及資本承擔(附註39(b))產生重大現金流出，董事認為基於以下原因，本集團將能應付其到期責任：

- (i) 一間關連公司已將無抵押循環信貸融資港幣100,000,000元之到期日由二零零八年四月三十日延長至二零一一年四月三十日(附註43(c))；
- (ii) 其物業租賃業務之穩定租金收入產生相應現金流入；
- (iii) 出售添億物業產生之餘下出售所得款項連同於托管賬戶存放之訂金及部份代價合共港幣423,000,000元已於二零零九年二月二十七日提取(附註26)；及
- (iv) 本集團有淨資產港幣3,873,000,000元，應能在有需要時取得額外貸款融資。

47. 財務工具(續)

47.1 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 公平值風險

由於本集團財務資產及負債均為即期或短期內到期之財務工具，故該等財務資產及負債之公平值與其賬面值並無重大差異。非流動借貸之賬面值於財務報表附註33呈列。

47.2 按類別劃分之財務資產及負債概要

本集團及本公司之財務資產及負債於結算日確認之賬面值分類如下。有關財務工具之分類如何影響其日後計算之解釋，請參閱附註3.17及3.24。

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
財務資產				
可供出售財務資產	19,698	11	—	—
按攤銷成本				
— 貿易應收款項，淨額	63,073	63,310	—	—
— 其他應收款項，淨額	2,760	3,465	—	—
— 應收一家共同控制實體款項	24,673	23,958	—	—
— 應收少數股東款項	5,427	—	—	—
— 應收附屬公司款項	—	—	46,449	46,449
於託管賬戶之銀行存款	197,452	15,168	—	—
現金及現金等價物	131,470	66,052	31	21
	444,553	171,964	46,480	46,470
財務負債				
按攤銷成本				
— 應付附屬公司款項	—	—	(29,399)	(22,545)
— 貿易應付款項	(21,410)	(20,228)	—	—
— 應付費用及其他應付款項	(12,030)	(9,909)	(311)	(457)
— 銀行貸款，有抵押	(2,392,123)	(1,841,655)	—	—
— 其他貸款	(28,268)	(25,629)	—	—
— 可換股債券	—	(23,355)	—	(23,355)
	(2,453,831)	(1,920,776)	(29,710)	(46,357)

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

48. 資本風險管理

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

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

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

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
借貸	2,420,391	1,867,284
可換股債券	—	23,355
債務總額	2,420,391	1,890,639
減：現金及現金等價物	(131,470)	(66,052)
債務淨額	2,288,921	1,824,587
權益總額	3,873,021	3,677,429
負債淨額對權益比率	0.59:1	0.50:1

49. 結算日後事項

本集團於二零零九年二月完成以代價港幣 423,000,000 元出售添億物業。詳情載於財務報表附註 26。

50. 主要附屬公司詳情

於二零零八年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行 股本面值/註冊資本 詳情	本公司 所持權益百分比		主要業務
			直接	間接	
兆金有限公司	香港	1股面值港幣1元之普通股	—	100%	物業投資
沛富有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	物業投資
進輝置業有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	物業投資
崇贊有限公司	香港	99,998股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	物業投資
		2股每股面值港幣1元之 無投票權遞延股			
金盈(顧問)服務有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	提供樓宇維修及保養服務
金衛物業管理有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	提供樓宇管理服務
信峰置業有限公司	香港	1股面值港幣1元之普通股	—	100%	物業發展及投資
啟原有限公司	香港	1,000股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	物業投資
添億置業有限公司	香港	1股面值港幣1元之普通股	—	100%	物業合併及買賣
Soundwill (BVI) Limited	英屬處女群島	100,001,000股每股面值 港幣1元之普通股	100%	—	投資控股

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情(續)

於二零零八年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下(續)：

公司名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行 股本面值/註冊資本 詳情	本公司 所持權益百分比		主要業務
			直接	間接	
金朝陽地產代理有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	提供地產代理服務
健超投資有限公司	香港	9,998股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	物業發展
豪峰集團有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之 無投票權遞延股 1,000股每股面值 港幣1元之普通股	—	70%	物業發展
金朝陽(中國)有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	投資控股
金朝陽(重慶)有限公司	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	投資控股
金朝陽(福建)有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	物業投資
金朝陽(吉林)有限公司	香港	99股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	物業發展及投資
金朝陽(陝西)有限公司	香港	1股面值港幣1元之 無投票權遞延股 1,000股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	投資控股
珠海市山水花城物業管理 有限公司	中國	註冊資本 人民幣25,000,000元	—	72%^	物業發展
韶關城市管網建設投資管理 有限公司*	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展

50. 主要附屬公司詳情(續)

於二零零八年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下(續)：

公司名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行 股本面值/註冊資本 詳情	本公司 所持權益百分比		主要業務
			直接	間接	
山東金朝陽城市管網建設 有限公司***	中國	註冊資本 港幣 10,000,000 元	—	100%	城市基礎設施發展
柳州城市管網建設管理 有限公司*	中國	註冊資本 港幣 28,280,000 元**	—	100%	城市基礎設施發展
貴港金朝陽城市管網建設管理 有限公司*	中國	註冊資本 港幣 20,000,000 元**	—	100%	城市基礎設施發展
南昌城市管網建設投資 有限公司*	中國	註冊資本 港幣 30,000,000 元**	—	80%	城市基礎設施發展
景德鎮城市管網建設投資管理 有限公司*	中國	註冊資本 港幣 8,000,000 元**	—	80%	城市基礎設施發展
南平市(金朝陽)城市管道建設 投資管理有限公司**	中國	註冊資本 港幣 13,748,000 元**	—	80%	城市基礎設施發展
威海市城市管網建設投資 有限公司*	中國	註冊資本 港幣 20,000,000 元	—	80%	城市基礎設施發展
重慶金朝陽城市管網建設管理 有限公司*	中國	註冊資本 港幣 20,000,000 元**	—	80%	城市基礎設施發展
寶雞市城市管網建設投資 有限公司*	中國	註冊資本 港幣 20,000,000 元	—	80%	城市基礎設施發展
黃岡市城市管網建設投資 有限公司*	中國	註冊資本 港幣 12,500,000 元**	—	80%	城市基礎設施發展
鄂州金朝陽城市管網建設投資 有限公司*	中國	註冊資本 港幣 12,500,000 元**	—	80%	城市基礎設施發展
玉溪市城市管道建設有限公司*	中國	註冊資本 港幣 20,000,000 元	—	80%	城市基礎設施發展

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情(續)

於二零零八年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下(續)：

公司名稱	註冊成立/ 營運地區	已發行 股本面值/註冊資本 詳情	本公司 所持權益百分比		主要業務
			直接	間接	
許昌市市政公用管網投資建設管理有限公司*	中國	註冊資本 港幣 6,000,000 元**	—	80%	城市基礎設施發展
廣州金朝陽城市管網建設有限公司***	中國	註冊資本 人民幣 10,000,000 元	—	100%	城市基礎設施發展

附註：

* 該等附屬公司為有限責任合作合營企業。

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

*** 該附屬公司為外商獨資有限公司。

^ 山水花城之總投資額為人民幣 50,000,000 元，其中人民幣 25,000,000 元為註冊資本。至二零零八年十二月三十一日止，人民幣 13,510,000 元及人民幣 5,290,000 元已由本集團及少數股權持有人分別注入。尚未獲本集團及少數股權持有人注入之已承諾餘額分別為人民幣 11,990,000 元及人民幣 19,210,000 元。

該附屬公司於年內將註冊資本由港幣 25,000,000 元減低至港幣 13,748,000 元。

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

附錄一 — 於二零零八年十二月三十一日持有之主要物業

地點	總樓面面積約數 (平方呎)	土地用途	年期
香港銅鑼灣羅素街38號	243,151	商業	長期契約
香港銅鑼灣登龍街5至29號	113,700	商業／住宅	長期契約
香港大坑重士街1至11號及華倫街3至11號	66,765	住宅	長期契約
香港銅鑼灣希雲街32至50號	192,938	商業／住宅	長期契約
香港灣仔慶雲街17至19號	11,853	住宅	長期契約
香港銅鑼灣登龍街34號	3,748	商業／住宅	長期契約
香港大坑華倫街13-27號	81,000	住宅	長期契約

附錄二 — 五年財務摘要

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

截至二零零四年十二月三十一日止年度之業績並無就採納會計師公會頒佈於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂香港財務報告準則作出調整。

綜合損益表

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
					(重列)
營業額	338,991	464,673	197,464	162,631	134,378
除所得稅前溢利	154,786	1,270,108	499,150	656,463	39,045
所得稅抵免／(開支)	4,656	(207,170)	(76,045)	(107,831)	(13,109)
年內溢利	159,442	1,062,938	423,105	548,632	25,936
本公司股權持有人 應佔溢利	162,471	1,063,285	422,474	547,423	26,803
少數股東權益	(3,029)	(347)	631	1,209	(867)
	159,442	1,062,938	423,105	548,632	25,936

綜合資產負債表

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
					(重列)
非流動資產	6,285,001	5,512,874	4,361,544	3,742,722	3,083,494
淨流動資產／(負債)	15,670	262,051	(789,152)	(104,712)	(70,061)
非流動負債	(2,427,650)	(2,097,496)	(969,850)	(1,460,120)	(1,571,179)
少數股東權益	(33,472)	(22,052)	(22,249)	(17,609)	(10,680)
本公司股權持有人應佔權益	3,839,549	3,655,377	2,580,293	2,160,281	1,431,574

茲通告金朝陽集團有限公司(「本公司」)將於二零零九年六月八日(星期一)下午三時三十分於香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心10樓06室舉行股東週年大會，以進行下列事項：

1. 省覽截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會報告與核數師報告；
2. 宣派截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息；
3. 推選董事並授權本公司董事會釐定董事酬金；
4. 重新委聘核數師並授權本公司董事會釐定其酬金；及
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過(不論是否修訂)下列普通決議案：

普通決議案

A. 「動議：

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

股東週年大會通告

(c) 就本決議案而言，

「有關期間」指由本決議案通過之日期起至下列最早日期止之期間：

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

B. 「動議：

- (a) 在本決議案(c)段規限下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力，以配發、發行及處置本公司股本中每股面值港幣0.10元之額外股份(「股份」)，並作出或授出將或可能需行使該權力之要約、協議及購股權(包括認股權證、債券、公司債券、票據及附帶權利可認購或兌換股份之其他證券)；
- (b) 本決議案(a)段所述之批准，將授權本公司董事於有關期間(定義見下文)內作出或授出將或可能需於有關期間結束後行使該權力之要約、協議及購股權(包括認股權證、債券、公司債券、票據及附帶權利可認購或兌換股份之其他證券)；
- (c) 本公司董事依據本決議案(a)段之批准而配發或有條件或無條件同意配發或發行或處置(不論是否依據購股權)之股份總數，不得超過於本決議案通過當日已發行股份數目之20%，惟依據(i) 供股(定義見下文)；或(ii) 根據任何購股權計劃或當時採納之類似安排而向該計劃或類似

安排指定之股份承授人授出或發行股份或認購股份之權利；或 (iii) 因根據任何現有認股權證、債券、公司債券、票據及附帶權利可認購或兌換股份之其他證券之條款所附帶之認購權或轉換權獲行使而發行股份；或 (iv) 根據本公司不時之公司細則發行股份以代替股息除外，而上述批准須受此限制；及

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日期起至下列最早日期止之期間：

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

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

股東週年大會通告

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

承董事會命
公司秘書
關濟明

香港，二零零九年四月二十九日

總辦事處及主要營業地點：

香港

銅鑼灣

羅素街38號

金朝陽中心21樓

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之股東，可委派一名或多名代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 代表委任表格連同授權簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經驗證之該等文件副本，最遲須於大會或其任何續會舉行時間前48小時送達本公司之香港主要辦事處，香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心21樓，方為有效。
3. 本公司將於二零零九年六月一日(星期一)至二零零九年六月八日(星期一)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格享有末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，必須於二零零九年五月二十九日(星期五)下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。



金朝陽集團有限公司
SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED