

目錄

	頁數
公司資料.....	2
股東週年大會通告.....	3-4
主席報告.....	5-7
董事簡介.....	8
企業管治報告.....	9-11
董事會報告.....	12-15
獨立核數師報告.....	16
綜合收益表.....	17
綜合資產負債表.....	18
公司資產負債表.....	19
綜合權益變動報表.....	20
綜合現金流量表.....	21-22
綜合財務報告表附註.....	23-70
財務概要.....	71
主要物業詳情.....	72-73

公司資料

執行董事

鄭啟文先生 (主席)
許永浩先生

非執行董事

呂馮美儀女士

獨立非執行董事

郭志燊先生
陳儉輝先生
許堅興先生

公司秘書

李業華先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港
金鐘道八十八號
太古廣場第一座三十五樓

律師

歐華律師行
香港中環
花園道一號
中銀大廈四十樓

胡關李羅律師行
香港
康樂廣場一號
怡和大廈二十六樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
創興銀行有限公司

註冊地址

香港中環
雪廠街二十四至三十號
順豪商業大廈三樓

股份過戶處

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔
皇后大道東二十八號
金鐘匯中心二十六樓
電話：2980 1333

股東週年大會通告

茲通告順豪科技控股有限公司（「本公司」）謹定於二零零九年六月五日（星期五）上午九時三十分，假座香港德輔道西三百零八號香港華美達酒店五樓召開股東週年大會，以便處理下列事項：

1. 省覽及考慮截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報告表、董事會報告及獨立核數師報告。
2. (1) 重選退任董事；及
(2) 授權董事會釐定董事酬金。
3. 重聘核數師及授權董事會釐定其酬金。

承董事會命
秘書

李業華

香港，二零零九年四月二十九日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及投票之本公司任何股東，均有權委派一位或多位代表出席，並於投票表決時代其投票。所委派之代表亦同樣有權於大會上發言。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該表格之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，最遲須於大會或任何續會規定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘滙中心二十六樓，方為有效。

3. 本公司將由二零零九年六月一日（星期一）至二零零九年六月五日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份之過戶登記手續。為確定有權出席大會並於會上投票之股東之名單，所有股份之過戶文件連同有關股票，最遲須於二零零九年五月二十九日（星期五）下午四時三十分前送抵本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘滙中心二十六樓。

4. 就本通告第2(1)項而言，建議重選退任董事之詳細資料載列如下：

- (a) 呂馮美儀女士，五十七歲，律師及公證人，於一九九九年獲委任為本公司之董事。彼亦為本公司附屬公司華大地產投資有限公司及本公司控股公司順豪資源集團有限公司之非執行董事，該兩間公司之股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。彼為歐華律師行之合夥人。除上文所披露者外，呂馮美儀女士於過去三年內並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務，亦無於本公司或本公司集團其他成員擔任任何職務。

呂馮美儀女士與本公司之間並無服務合約，彼於本公司並無固定服務年期，惟根據本公司之組織章程細則，彼須受股東週年大會輪流退任及重選之規限。應付予呂馮美儀女士之非執行董事之袍金由股東在本公司股東週年大會上釐定。於二零零八年五月三十日召開之本公司股東週年大會經已授權董事會釐定截至二零零八年十二月三十一日止年度之董事袍金，付予呂馮美儀女士截至二零零八年十二月三十一日止年度之董事袍金為16,666港元，此乃按彼於本公司之職務及責任、本公司表現及現時市況而釐定。除上文所披露者外，呂馮美儀女士現時及以往並無與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東有任何關連。於本通告日期，按證券及期貨條例第XV部之涵義，呂馮美儀女士並無於本公司之股份中擁有任何權益。

股東週年大會通告 (續)

- (b) 郭志榮先生，四十六歲，澳洲特許會計師公會會員及香港執業會計師，於一九九九年獲委任為本公司之董事。彼亦為本公司附屬公司華大地產投資有限公司及本公司控股公司順豪資源有限公司之獨立非執行董事，該兩間公司之股份在聯交所上市。彼為郭志榮會計師事務所之合夥人。現時郭志榮先生為中國數碼版權(集團)有限公司(股份代號：8175)(前稱神農中國(集團)有限公司及看漢科技集團有限公司)、中國掌付(集團)有限公司(股份代號：8047)(前稱聯僑集團控股有限公司及毅興科技國際控股有限公司)及英皇證券集團有限公司(股份代號：717)董事。在過往三年，郭志榮先生曾為廣益國際集團有限公司(股份代號：530)之董事。除上文所披露者外，郭志榮先生於過去三年內並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務，亦無於本公司或本集團其他成員擔任任何職務。

郭志榮先生與本公司之間並無服務合約，彼於本公司並無固定服務年期，惟根據本公司之組織章程細則，彼須受股東週年大會輪流退任及重選之規限。應付予郭志榮先生之獨立非執行

董事之袍金由股東在本公司股東週年大會上釐定。於二零零八年五月三十日召開之本公司股東週年大會，已批准截至二零零八年十二月三十一日止年度之董事袍金由董事會釐定。郭志榮先生截至二零零八年十二月三十一日止年度之董事袍金為33,333港元，此乃按彼於本公司之職務及責任、本公司表現及現時市況而釐定。除上文所披露者外，郭志榮先生現時及以往並無與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東有任何關連。於本通告日期，按證券及期貨條例第XV部之涵義，郭志榮先生並無於本公司股份中擁有任何權益。

除上文所披露者外，呂馮美儀女士及郭志榮先生均已確認，並無有關彼等連任之任何其他事宜須知會股東，以及並無其他須根據上市規則第13.51(2)條披露的資料。

5. 於本通告日期，本公司執行董事為鄭啟文先生及許永浩先生；本公司非執行董事為呂馮美儀女士；本公司獨立非執行董事為郭志榮先生、陳儉輝先生及許堅興先生。

主席報告

本人謹向列位股東報告順豪科技控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績及業務發展概況。

業績

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核之綜合溢利為128,401,000港元（二零零七年：738,072,000港元）。

本集團之股東資金於本財政年度內增加至1,959,000,000港元（二零零七年：1,755,000,000）每股3.65港元（二零零七年：每股3.27港元）。

股息

董事會不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（二零零七年：無）。

鑑於在二零零九年至二零一一年預算需要頗大建築成本，另外現時酒店業務困難，管理層正嘗試盡力使現金流量更有效率，以致確保應付本集團將來所需。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零九年六月一日（星期一）至二零零九年六月五日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為確定有權出席於二零零九年六月五日（星期五）舉行之股東週年大會及於會上投票之股東，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零零九年五月二十九日（星期五）下午四時三十分前送達香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓本公司之股份過戶處卓佳登捷時有限公司，辦理過戶登記手續。

管理層之討論及分析

於回顧年度，本集團繼續透過其主要附屬公司華大地產投資有限公司（「華大地產」）經營其物業投資、發展及酒店經營。

- 截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團之收入大部分來自經營酒店之收入、物業租金收入、利息及股息收入之總額。

來自經營酒店之收入增加5%至207,000,000港元（二零零七年：198,000,000港元）。全年營業額之增加由於持續高入住率及較高房租並積極推廣九龍華美達酒店、香港華美達酒店、澳門格蘭酒店及上海華美國際酒店所致。

物業租金收入來自順豪商業大廈、英皇道633號、柯士甸路19-23號等辦公室商廈，與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店及澳門格蘭酒店等商舖，合共78,000,000港元（二零零七年：32,000,000港元）。顯著增長乃來自英皇道633號，於本年報日期，英皇道633號每年所得租金為65,000,000港元（不包括差餉及管理費），現尚餘一層半待租。

其他收入為15,500,000港元（二零零七年：16,700,000港元），其中大部份為物業管理費收入14,000,000港元（二零零七年：5,000,000港元）。

- 年內，本集團之整體服務成本為110,000,000港元（二零零七年：98,000,000港元），其中酒店經營包括食品及飲料及銷售成本為104,000,000港元（二零零七年：96,000,000港元），而就投資物業所支付之經紀佣金為6,000,000港元。已支付經紀佣金為租期三年之應付佣金總額。

其他費用為物業管理費11,000,000港元（二零零七年：5,000,000港元）。本年度之增加由於多了英皇道633號。

全年企業辦事處之行政費用為19,000,000港元（二零零七年：19,000,000港元），包括董事袍金、行政人員及員工薪金、租金、市場推廣費用及辦公室開支。

- 於二零零八年十二月三十一日，整體債務為1,118,000,000港元（二零零七年：888,000,000港元），其中1,044,000,000港元（二零零七年：873,000,000港元）為對外銀行貸款及74,000,000港元（二零零七年：15,000,000港元）為股東貸款。資本與負債比率約37%（二零零七年：30%）相對已使用資金3,034,000,000港元（二零零七年：2,953,000,000港元）而計算。

本集團之銀行貸款主要以港元面值按浮動利率計算利息，故本集團之外匯風險極低。

- 於回顧年度，投資物業如順豪商業大廈與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店及澳門格蘭酒店之商舖全部租出。預計所述物業所提供之租金收入在二零零九年保持平穩。

於二零零八年，位於英皇道633號之甲級辦公室商廈開始放租。於本年報日期，該樓高33層之300,000平方呎辦公室商廈只餘一層半待租。本集團之租金收入在二零零八年下半年度顯著增加。該商廈出租面積帶來全年租金收入65,000,000港元，將於二零零九年年度反映出來。

於回顧年度，並無重要物業出售。然而，位於新界黃金海岸附近之住宅現可供出租並帶來租金收入。

- 於回顧年度，酒店市道經歷很大困難，例如春雪、中國地震、中國信貸危機、奧林匹克旅遊限制及全球金融海嘯等，然而，四間酒店之營業額為207,000,000港元，增長5%。
- 來年，預計酒店業務仍會困難由於全球經濟放緩因而商務旅客減少。然而，由於外國旅客對亞洲之興趣，落實更緊密經貿關係安排及內地進一步放寬訪港旅客，預計自由行旅客仍會持續增加。酒店管理層將致力維持高入住率，尤其致力爭取提高房間租金。
- 自二零零七年一月一日起，本集團完成下列各物業之收購：

物業名稱	收購成本 千港元
皇后大道西239-243號	99,404
皇后大道西245-247號	104,593
皇后大道西249-251號	97,401
柯士甸路19-23號	520,093
寶靈頓道30-40號	238,855
皇后大道西338-346號	198,000
總計：	1,258,346

自二零零七年一月一日起，購入發展地盤之總收購成本為1,258,000,000港元。

上述收購為本集團提供黃金機會於本港最繁忙地區發展超過1,200間酒店房間，並有潛在可觀之資本增值及收入。

皇后大道239-251號酒店發展項目

已獲有關當局批准發展一所四百三十五間房間之酒店發展項目。上蓋工程預計於二零零九年六月展開。

尖沙咀柯士甸路

已獲有關當局批准發展一所三百間房間之酒店發展項目。地基打樁工程預計於二零零九年五月展開。

銅鑼灣寶靈頓道

已獲有關當局批准發展一所二百六十五間房間之酒店發展項目。現正進行上蓋工程，預計於二零一零年春季完成。

皇后大道338-346號酒店發展項目

已獲有關當局批准發展一所二百一十四間房間之酒店發展項目。現正進行地基工程。

年內，本集團增加其於華大地產之持股量，由50.07%至56.71%，並認購華大地產之可換股債券金額為477,000,000港元，每股作價0.16港元，當債券獲全面兌換時，本集團於華大地產之持股量將為71.09%。

董事會現正小心研究各項方案以致可減低本集團現有債項。

展望將來，除了銀行收取之利息差外，銀行借貸利率將由4%大幅調低至0.5%，本集團之利息開支將因而降低。

自回顧財政年度後，本集團已作出努力減低本集團之員工人數，預計行政及經營開支將不會超過往年。

主席報告 (續)

展望未來，管理層預計二零零九年經營酒店業務仍會困難。酒店仍保持高入住率乃因來自中國之自由行旅客增加及中國放寬旅遊政策所致。酒店房租下降乃由於在全球經濟放緩下缺乏高消費商務旅客所致。然而，隨著全球各項經濟挽救措施之宣布，環球經濟活動將於本年度稍後時間回復正常。因此，管理層預計高消費商務旅客將於秋季回流，加上已經充滿活力之自由行旅客市場，房租及收入可望恢復穩定。

酒店業務暫時放緩之負面影響將由本集團大幅減少之利息開支而抵銷。

預計商業樓宇及商舖之租金收入保持穩定，概因本集團之物業平均租賃年期為三年。

經濟需求放緩與及低通漲有助控制經營成本，而更重要為減低四所發展中酒店之建築成本。

低息環境及政府嚴緊土地供應政策支持本地物業市場之需求，並使本集團之物業組合因而受惠，尤其位於中環及北角之辦公室商廈。

管理層將繼續遵行審慎政策，預計不會作進一步資產收購，惟致力完成位於香港四所新酒店之興建以增加盈利基礎及本公司之市值。

鑑於在二零零九年至二零一一年預算需要頗大建築成本，另外現時酒店業務困難，管理層正嘗試盡力使現金流量更有效率，以致確保應付本集團將來所需。

承董事會命
主席

鄭啟文

香港，二零零九年四月十四日

董事簡介

鄭啟文先生，執行董事

四十七歲。於一九九零年獲委任為本公司之董事。鄭先生亦為順豪資源集團有限公司（「順豪資源」）（本公司之控股公司）及華大地產投資有限公司（「華大」）（本公司之附屬公司）之董事。鄭先生有超過二十年於建築、物業投資及發展之經驗及有超過十年於酒店管理之經驗。鄭先生於英國就讀大學並畢業，持有土木工程學士學位及結構工程之碩士學位。鄭先生為 Mercury Fast Limited（「Mercury」）及 Omnico Company Inc. 之董事，該等公司為本公司之主要股東。

許永浩先生，執行董事

四十六歲。於一九八九年獲委任為本公司之董事。許先生亦為順豪資源及華大之董事。許先生於建築、物業投資及發展有超過二十年之經驗及於酒店管理有超過十年之經驗。許先生於英國就讀大學並畢業，持有土木工程系之學士學位。

呂馮美儀女士，非執行董事

五十七歲。律師及公證人。於一九九九年獲委任為本公司之董事。呂馮美儀女士亦為順豪資源及華大之非執行董事。呂馮美儀女士為歐華律師行之合夥人。

郭志燊先生，獨立非執行董事

四十六歲。澳洲特許會計師公會會員及香港執業會計師。於一九九九年獲委任為本公司之董事。郭先生亦為順豪資源及華大之獨立非執行董事。郭先生為郭志燊會計師事務所之合夥人。

陳儉輝先生，獨立非執行董事

四十九歲。英國特許會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港執業會計師。於二零零四年獲委任為本公司之董事。陳先生亦為順豪資源及華大之獨立非執行董事。陳先生持有香港中文大學理學學士學位。陳先生於會計、公司財務及財務管理有豐富經驗。陳先生為陳儉輝會計師行之合夥人。

許堅興先生，獨立非執行董事

四十一歲。英國特許會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港執業會計師。於二零零五年獲委任為本公司之董事。許先生亦為順豪資源及華大之獨立非執行董事。許先生持有工商管理碩士學位。許先生為許堅興執業會計師行之合夥人。許先生於會計、公司財務及財務管理有豐富經驗。

企業管治報告

本公司致力制定良好的企業管治常規守則及程序，所遵行的企業管治原則著重高質素之董事會、健全之內部監控，以及對股東之透明度及問責性。

最佳應用守則及企業管治常規守則

本公司組織章程細則已於二零零五年五月二十七日作出修訂，規定所有董事須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）所訂明之輪值方式告退，即每三年輪流告退。於有關修訂前，本公司之組織章程細則規定三分之一董事（包括非執行董事）須於本公司股東週年大會上輪流告退。

於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效的企業管治常規守則，已取代載於上市規則附錄十四之最佳應用守則。年內，除下列所披露者外，本公司已應用企業管治常規守則列載的原則，並已遵守所有守則條文及部分建議最佳常規：

守則條文第A.2.1條

本公司並未分別委任主席與行政總裁。鄭啟文先生現兼任本公司的主席與行政總裁。董事會認為鄭先生兼任主席及行政總裁可以為本集團提供穩健及一貫的領導，利於集團戰略的有效策劃及推行，符合本公司和股東利益。

守則條文第A.4.1條

非執行董事並無指定任期，惟須最少每三年輪流退任一次，於二零零五年五月二十七日舉行的股東週年大會上已提呈，並獲股東通過修訂本公司組織章程細則，據此每名董事應至少每三年輪流退任一次。因此，本公司認為已採取足夠措施確保其企業管治水平與企業管治常規守則的規定同等嚴格。

董事會組成及常規

本公司董事會（「董事會」）共同負責監督本集團業務及不同事務的管理工作，確保達致提升股東價值的目標。

根據上市規則，每家上市發行人必須最少有三位獨立非執行董事，其中至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。於二零零八年十二月三十一日本公司董事會由七位董事組成，包括兩位執行董事、兩位非執行董事及三位獨立非執行董事，所有獨立非執行董事具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。

鄭啟文先生為鄭啟豪先生之胞兄。除以上所述，董事概無與任何其他董事擁有或維持任何財務、業務、家族或其他重大有關係。

各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條之規定提交確認其符合獨立性之週年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合載於上市規則第3.13條之獨立性指引，並根據該指引條文屬獨立人士。

根據本公司組織章程細則及企業管治常規守則之規定，所有董事（包括非執行董事）須每三年輪流告退。本公司將定期檢討董事會之組成，確保其具備適當及所需之專長、技能與經驗以應本公司業務之需求。董事個人資料列載於第8頁。

根據上述之原因，董事會主席（「主席」）及行政總裁之職務並非由不同人士擔任。

董事會之職責為製訂本集團之策略性方向；訂立目標及業務發展計劃；監督高級管理層之表現及負責企業管治。

在行政總裁之領導下，管理層負責執行由董事會製訂之策略及計劃；及定時就公司之運作提交報告予董事會以確保董事會之職責有效地執行。

所有董事均全力投入董事會事務，而董事會經常以符合本集團最佳利益之方式行事。

企業管治報告 (續)

董事會定期開會，於二零零八年合共召開四次會議，各董事之出席率載列如下：

	出席於 二零零八年 董事會次數	出席率 百分比
執行董事		
鄭啟文 (主席)	4/4	100%
許永浩	4/4	100%
非執行董事		
鄭啟豪	0/4	0%
呂馮美儀	2/4	50%
獨立非執行董事		
郭志燊	1/4	25%
陳儉輝	2/4	50%
許堅興	2/4	50%

根據本公司公司組織章程細則，董事會有權委任任何人士成為董事不論是填補空缺或新委任入董事會。董事會會考慮及估量候任董事作為董事會成員之資格、能力及潛在貢獻。

每年定期召開之董事會會議均預早訂定有關舉行日期，使各董事有充裕時間及機會出席。董事可親身或以本公司組織章程細則所訂明的其他電子通訊方式出席會議。

為確保董事對董事會會議之討論事項具備充份資料以作出決定，會議文件均於會議召開前不少於三天送交全體董事。公司秘書或其助理及合資格會計師均出席各董事會定期會議，於有需要時就企業管治、條例監管、會計及財務等事宜向董事會提供意見。董事認為有需要時可隨時獲取集團資料及獨立的專業意見。於董事會會議上經討論及議決之事項均由公司秘書或其助理詳細記錄及存檔。

各新任董事於就任時均獲提供詳盡資料，載列上市規則、相關法例及香港有關監管規例所訂明之董事職責及責任。本公司亦於新任董事就任時安排會議，就公司之業務及運作向有關董事作出簡介。一切更新資料將於有需要時提供予各董事，確保彼等掌握集團業務所涉及的商業與規管環境之最新變化。

進行證券交易標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十有關上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事買賣證券之標準守則。經向所有董事作出特定查詢後，本公司確認各董事於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，一直遵守標準守則的規定。

董事就財務報表所承擔的責任

董事確認須就編製本集團財務報表承擔有關責任。

本公司由合資格會計師掌管會計部，在該部門協助下，董事確保本集團財務報表的編製符合有關法規及適用之會計準則。董事並確保本集團財務報表適時予以刊發。

本公司核數師就本集團財務報表所作之申報責任聲明列載於第16頁之獨立核數師報告內。

核數師酬金

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司核數師收取之費用包括核數服務費用約1,900,000港元及稅務與諮詢服務費200,000港元。

審核委員會

上市規則規定每家上市發行人必須成立由最少三位非執行董事組成之審核委員會，其中大部分成員須為獨立非執行董事及至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。本公司參考香港

企業管治報告 (續)

會計師公會刊發之「成立審核委員會指引」，已於一九九五年成立審核委員會（「審核委員會」）。根據企業管治常規守則之規定，審核委員會之職權範圍已於二零零五年四月二十日作出修訂，大部分內容已採納企業管治常規守則的條文。

審核委員會之主要職責包括審查本集團之財務監控及內部監控及風險管理制度、審閱本集團之財務資料（中期及年度業績），以及審查本公司與核數師的關係。審核委員會自成立以來均有定期舉行會議，於二零零八年已舉行兩次會議以履行上述職務，而各成員之出席率載列如下：

	出席於 二零零八年 審核委員會 會議次數	出席率 百分比
郭志榮	1/2	50%
陳儉輝	2/2	100%
許堅興	2/2	100%

於本年度內，審計委員會完成了以下工作：

- 審評二零零八年度核數費用及向董事會建議批准；
- 審閱二零零八年中報及截止二零零八年六月三十日的中期業績通告；
- 審評二零零八年度之核數計劃以評估一般核數工作範圍；
- 審閱二零零七年度已審核財務報告及全年業績通告。

本公司現時之審核委員會由三位獨立非執行董事郭志榮先生（審核委員會主席）、陳儉輝先生及許堅興先生組成。

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報，經已由審核委員會審閱。

內部監控

董事會全權負責集團的內部監控系統，包括界定管理架構及相關的權限以協助集團達成商業指標、保管資產以防未經授權使用或處理、確定適當的會計記錄得

以保存並可提供可靠的財務資料供內部使用或對外發放，並確定符合相關法例與規則。上述監控系統旨在合理（但並非絕對）保證並無重大失實陳述或損失，並管理（但並非完全消除）營運系統失誤及集團未能達標的風險。

本集團已建立適當的內部監控程序，確保全面、正確及準時記錄會計及管理資料，並定期進行檢討及審查，確保財務報表的編製符合一般認可的會計準則、集團會計政策，以及適用的法律及法規。

內部審計部採用風險及監控機制的審計方式。每年的內部審計工作計劃旨在監察既定的內部監控程序是否如實執行，尤其注意集團可預見的高風險商業活動。

董事會已對本集團內部監控系統效用進行審閱。董事會認為在回顧年度行使其內部監控系統及截至刊發本年報及財務報告表之日期為止是有效的及足夠確保股東、客戶及僱員之利益及本集團之資產之安全。

薪酬委員會

根據企業管治常規守則，本公司已於二零零五年四月二十日成立薪酬委員會（「薪酬委員會」），現時成員包括本公司主席鄭啟文先生（薪酬委員會主席），以及兩位獨立非執行董事郭志榮先生及陳儉輝先生。於二零零八年薪酬委員會並無舉行會議。

薪酬委員會之主要職責包括就本公司董事及高級管理人員之薪酬政策及架構向董事會作出建議，並參照董事會不時通過之企業目標，檢討全體執行董事與高級管理人員之特定薪酬待遇。

薪酬委員會就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。

投資者關係及股東通訊

本公司與股東及投資者建立不同的通訊途徑；(i)公司通訊之印刷本、(ii)股東可於股東週年大會上發表建議及與董事交換意見、(iii)本公司投資分析員簡佈會以提供本集團最新業務及業績資料，及(iv)本公司之股份過戶處就股份登記事宜為股東提供服務。

董事會報告

董事會謹提呈其截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報告表。

主要業務

本公司為一投資控股公司。其主要附屬公司及聯營公司之業務則分別載列於綜合財務報告表附註33及18。

業績及分配

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績載列於第17頁之綜合收益表內。

股息

董事會不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（二零零七年：無）。

股本

本公司股本之詳情載列於綜合財務報告表附註25。於年度內本公司股本並沒有變動。

儲備

本集團年內儲備之變動載列於20頁。本公司年度內儲備之變動載列於綜合財務報告表附註26。

於二零零八年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括保留溢利553,398,000港元（二零零七年：535,279,000港元）。

物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備於年內有關上述及其他變動之詳情載列於綜合財務報告表附註13。

投資物業

本集團所有投資物業於二零零八年十二月三十一日進行重估。重估引致之增值約25,000,000港元，經就少數股東權益作出調整後已計入綜合收益表。

本集團投資物業於年內有關上述及其他變動之詳情載列於綜合財務報告表綜合附註15。

發展中物業

年內，發展中物業之發展費用約64,000,000港元。

本集團發展中物業於年內有關上述及其他變動之詳情載列於綜合財務報告表附註16。

主要物業

本集團於二零零八年十二月三十一日主要物業之詳情載列於本年報第72至73頁。

借款

銀行貸款預定還款之分析載列於綜合財務報告表附註24。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，並無本公司或任何其附屬公司購買、出售及購回任何本公司之上市證券。

董事會報告 (續)

董事

年內及截至本報告日期止本公司之董事為：

執行董事

鄭啟文先生
許永浩先生

非執行董事

呂馮美儀女士
郭志燊先生*
陳儉輝先生*
許堅興先生*
鄭啟豪先生 (於二零零九年三月二十日辭任)

* 獨立非執行董事

依照本公司之組織章程細則，呂馮美儀女士及郭志燊先生於即將舉行之股東週年大會上將依章告退，並願意膺選連任。

現時每位非執行董事之任期為截至依照本公司之組織章程細則輪值告退之日止。

擬於即將舉行之股東週年大會上候選連任之董事並無擁有與本集團訂立於一年內沒有賠償 (法定賠償除外) 而本集團不可終止之服務合約。

本公司已就各獨立非執行董事於本公司之獨立性，從彼等接獲週年確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

董事於上市證券之權益

於二零零八年十二月三十一日，(a)根據證券及期貨條例 (「證券條例」) 第352條須載錄於由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」)，本公司董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團 (按證券條例第XV部之釋義) 擁有股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

本公司

董事姓名	身份	權益性質	持有股份數目	約佔持股票量百分比
鄭啟文	彼所控制公司之權益	公司	350,742,682 (附註)	65.31

附註：

Omnico Company Inc., Trillion Resources Limited及Mercury Fast Limited分別實益擁有本公司之股份 (「股份」) 269,599,937股、183,235股及80,959,510股，佔本公司已發行股本中約50.20%、0.03%及15.07%。鄭啟文先生於所述公司中均擁有控制性權益。

相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	身份	權益性質	持有股份/相關股份數目	約佔持股票量百分比
鄭啟文	華大地產投資有限公司 (附註1)	彼所控制公司之權益	公司	3,382,465,406 (附註4) 2,978,198,581 (附註5)	71.09 (附註6)
鄭啟文	順豪資源集團有限公司 (附註2)	彼所控制公司之權益	公司	216,608,825	71.20
鄭啟文	Trillion Resources Limited (附註3)	實益擁有	個人	1	100

附註：

1. 華大地產投資有限公司 (「華大」)，本公司之附屬公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
2. 順豪資源集團有限公司，本公司之控股公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
3. Trillion Resources Limited，本公司之最終控股公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。
4. 本公司實益持有華大之股份 (「華大股份」) 2,709,729,423股 (45.43%)，同時被視為擁有由Good Taylor Limited 持有之華大股份395,656,000股 (6.63%)，South Point Investments Limited持有之華大股份273,579,983股 (4.59%)及順豪聯網發展有限公司持有之股份3,500,000股 (0.06%)，合共為華大股份3,382,465,406股 (56.71%)。鄭啟文先生於所述公司中均擁有控股權益。
5. 本公司及鄭啟文先生被視為擁有由South Point Investments Limited持有之可換股債券2,978,198,581份。
6. 該百分比為假設可換股債券於二零零八年十二月三十一日獲全面兌換成華大股份，所持股份相對華大於二零零八年十二月三十一日之擴大已發行股本後總數 (即華大股份8,947,051,324股) 所持權益之百分比。

華大股份 (即3,382,465,406) 及相關華大股份 (即2,978,198,581) 之總數為華大於二零零八年十二月三十一日之已發行股本總數 (即華大股份5,964,700,883股) 之106.64%。

董事會報告 (續)

優先認股權

年內，本公司及其任何相聯法團於年內並無任何優先認股權計劃。

除上述所披露者及由一位董事受託於彼等直屬控股公司而持有其附屬公司之股份外，於二零零八年十二月三十一日，(a)根據證券條例第352條載錄於須由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所，概無本公司之董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券條例第XV部之釋義)擁有任何股份、相關股份及債權證之權益或淡倉，並概無董事或其聯繫人士或其配偶或其十八歲以下之子女擁有任何權利可認購本公司或相聯法團之證券或於年內已行使任何該等權利。

收購股份或債權證之安排

除上述所披露者外，年內任何時間本公司、其任何控股公司、附屬公司概無作出任何安排使本公司董事藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

董事於重大合約及關連人士交易中之利益

年內，本集團與若干關連人士進行交易，該等交易詳情載列於綜合財務報告表附註10及32。

另外，本公司及其附屬公司與華大集團公司有下列各項交易：

- (i) 由本公司附屬公司擁有之一物業租予華大。本年度按雙方協議已收取華大之租金淨額為1,200,000港元。

- (ii) 年內，本公司提供無抵押借款予華大及其附屬公司。該借款以香港銀行同業借貸利率年息加一厘計算利息及在接獲通知後須即時償還。於二零零八年十二月三十一日，該借款尚未清還之數額為45,408,000港元。本年度本公司就該借款應收之利息為13,491,000港元。

- (iii) 年內，本公司應支付予華大之行政費用數額為1,720,000港元作為該等公司以成本代支形式提供服務。

除上述者外：

- (i) 本公司或其任何控股公司、同系附屬公司或其附屬公司於年內任何時間概無訂立本公司董事於其中擁有直接或間接重大權益之重大合約；及
- (ii) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，概無其他交易須披露為關連交易。

年內所有在位之董事中鄭啟文先生於順豪資源、華大及本公司之股本中擁有間接權益。

於該等交易並無利益之董事認為該等交易乃在本集團一般業務及按正常商業條款進行。

董事會報告 (續)

管理合約

年內或於結算日，本公司或其任何附屬公司概無就其業務之全部或任何重大部份訂立或存有有關管理及行政之重大合約。

主要客戶及供應商

本集團首五大供應商及客戶之購買額總額及銷售額總額均分別低於本集團總購買額及總銷售額之30%。

董事、彼等的聯繫人士或據董事所知任何擁有本公司股本5%以上的股東概無擁有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

主要股東

於二零零八年十二月三十一日，根據證券條例第336條而須由本公司存備之登記冊所載，下列人士（不屬本公司董事或最高行政人員）擁有本公司股份之權益：

股東姓名	身份	股份數目	約估 持股量百分比
Mercury Fast Limited (「Mercury」)	實益擁有	80,959,510	15.07
華大地產投資有限公司 (「華大」) (附註1)	彼所控制公司 之權益	80,959,510	15.07
Omnico Company Inc. (「Omnico」) (附註2)	實益擁有及 彼所控制公司 之權益	350,559,447	65.27
順豪資源集團有限公司 (「順豪資源」) (附註3)	彼所控制公司 之權益	350,742,682	65.31
Trillion Resources Limited (「Trillion」) (附註3)	彼所控制公司 之權益	350,742,682	65.31
李佩玲 (附註4)	配偶之權益	350,742,682	65.31

附註：

1. Mercury為華大之全資附屬公司。
2. Omnico實益擁有本公司之股份（「股份」）269,599,937股，同時被視為擁有由Mercury持有之股份80,959,510股之權益，Mercury由華大持有100%權益，而華大由本公司持有56.71%（或假設華大之可換股債券於二零零八年十二月三十一日獲兌換成華大之股份則為71.09%），而由Omnico直接及間接持有本公司65.27%權益。
3. Omnico為順豪資源之全資附屬公司，而順豪資源由Trillion直接及間接持有71.20%，而Trillion由鄭啟文先生全資擁有。因此，順豪資源及Trillion因其在Omnico及另一間附屬公司中擁有直接或間接之權益而被視為擁有股份350,742,682股之權益。
4. 李佩玲女士因其配偶鄭啟文先生（本公司之董事）於該等股份之權益而被視為擁有股份350,742,682股之權益。

除上述所披露者外，根據本公司遵照證券條例第336條而須由本公司存備之登記冊所載，概無任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

公眾持股

根據本公司所擁有之公眾資料並就董事所知悉，於本報告日期，本公司已發行股份之公眾持股為不少於上市規則所規定的25%。

核數師

於即將召開之股東週年大會上，本公司將會提呈一決議案繼續聘任德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命
會議主席

鄭啟文

香港，二零零九年四月十四日

獨立核數師報告



致順豪科技控股有限公司股東
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第17頁至第70頁順豪科技控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零零八年十二月三十一日的公司資產負債表和綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動報表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告僅按照香港《公司條例》第141條,為股東(作為一個團體)而編製,並不為其他任何目的。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評估董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評估綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零八年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量,並已按照香港《公司條例》妥為編製。

德勤·關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
二零零九年四月十四日

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入	4	286,191	231,427
銷售成本		(4,164)	(4,081)
其他服務成本		(105,805)	(94,542)
折舊及預付土地租賃費用回撥		(27,979)	(27,461)
毛利額		148,243	105,343
投資物業公平值升值／重估盈餘		24,804	922,619
其他收入	6	15,532	16,679
持作買賣投資之公平值變動之虧損		(114)	(2,218)
行政費用			
－ 折舊		(4,789)	(3,945)
－ 其他		(19,378)	(19,303)
		(24,167)	(23,248)
於聯營公司權益之已確認減損		－	(123)
其他費用	6	(11,351)	(4,652)
應佔聯營公司虧損		－	(4)
財務成本	7	(17,680)	(22,454)
出售及被視為出售附屬公司部分權益之虧損	8	－	(79,221)
除稅前溢利	9	135,267	912,721
所得稅費用	11	(6,866)	(174,649)
本年度溢利		<u>128,401</u>	<u>738,072</u>
歸屬於：			
本公司股東		69,754	394,749
非控制性權益／少數股東權益		58,647	343,323
		<u>128,401</u>	<u>738,072</u>
每股盈利	12	港仙	港仙
基本		<u>15.3</u>	<u>86.5</u>

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 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	418,522	424,766
預付土地租賃費用	14	1,301,432	1,028,057
投資物業	15	1,917,580	2,536,250
發展中物業	16	741,914	39,718
聯營公司權益	18	–	–
可作出售投資	19	79,033	105,953
收購物業、機器及設備之按金		167	–
收購土地之按金		–	4,694
		4,458,648	4,139,438
流動資產			
存貨		814	689
持作出售物業		21,650	21,534
持作買賣投資	19	1	20,698
預付土地租賃費用	14	12,409	12,065
貿易及其他應收款項	20	18,890	16,883
其他按金及預付款項		5,398	4,760
應收一股東款項	20及32(a)	28	29
已抵押銀行存款	22	110	110
定期存款	22	2,500	–
銀行結餘及現金	22	19,917	12,242
		81,717	89,010
流動負債			
貿易及其他應付款項	23	42,465	41,772
已收租金及其他按金		30,108	21,489
欠一股東款項	32(b)	13,854	14,656
欠最終控股公司款項	32(d)	60,427	–
稅務負債		4,124	6,929
銀行貸款	24	181,914	873,550
		332,892	958,396
淨流動負債		(251,175)	(869,386)
總資產減流動負債		4,207,473	3,270,052
資本及儲備			
股本	25	268,538	268,538
股本溢價及儲備		1,690,797	1,486,132
本公司股東應佔權益		1,959,335	1,754,670
非控制性權益／少數股東權益		1,074,858	1,198,121
總權益		3,034,193	2,952,791
非流動負債			
銀行貸款	24	862,425	–
遞延稅務負債	27	310,855	317,261
		1,173,280	317,261
		4,207,473	3,270,052

載於第17頁至70頁之綜合財務報告表經董事會於二零零九年四月十四日批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

許永浩
董事

鄭啟文
董事

公司資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
於附屬公司投資	17	363,277	347,845
應收附屬公司款項	17	<u>549,478</u>	<u>81,161</u>
		<u>912,755</u>	<u>429,006</u>
流動資產			
其他應收款項		2	1
預付款項		189	192
應收附屬公司款項	17	45,408	530,868
可收回稅款		1,594	–
銀行結餘及現金	22	<u>238</u>	<u>238</u>
		<u>47,431</u>	<u>531,299</u>
流動負債			
其他應付款項		1,398	1,031
欠一股東款項	32(b)	13,854	14,656
應付附屬公司款項	21	47	16,234
稅務負債		<u>–</u>	<u>1,586</u>
		<u>15,299</u>	<u>33,507</u>
淨流動資產		<u>32,132</u>	<u>497,792</u>
總資產減流動負債		<u><u>944,887</u></u>	<u><u>926,798</u></u>
資本及儲備			
股本	25	268,538	268,538
股份溢價及儲備	26	<u>676,349</u>	<u>658,260</u>
		<u><u>944,887</u></u>	<u><u>926,798</u></u>

許永浩
董事

鄭啟文
董事

綜合權益變動報表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司股東										非控制性		
	股本	股本溢價	股本儲備	物業重估儲備	證券重估儲備	一般儲備	匯兌儲備	保留溢利	由一附屬公司持有之本公司股份	其他儲備	總額	股東權益	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
			(附註(a))	(附註(b))	(附註(c))				(附註(d))	(附註(d))			
於二零零七年一月一日	268,538	118,800	4,181	50,186	(9,447)	263	1,598	898,782	(14,573)	-	1,318,328	430,758	1,749,086
因換算海外經營而產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	1,201	-	-	-	1,201	1,290	2,491
可供出售投資之公平值升值	-	-	-	-	40,392	-	-	-	-	-	40,392	32,228	72,620
直接於股本中已確認之淨收入	-	-	-	-	40,392	-	1,201	-	-	-	41,593	33,518	75,111
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	394,749	-	-	394,749	343,323	738,072
本年度已確認總收入	-	-	-	-	40,392	-	1,201	394,749	-	-	436,342	376,841	813,183
已付予少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,976)	(4,976)
出售附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	230,441	230,441
被視為出售附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	165,057	165,057
於二零零七年十二月三十一日	268,538	118,800	4,181	50,186	30,945	263	2,799	1,293,531	(14,573)	-	1,754,670	1,198,121	2,952,791
因換算海外經營而產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	1,133	-	-	-	1,133	1,847	2,980
可供出售投資之公平值減值	-	-	-	-	(11,817)	-	-	-	-	-	(11,817)	(15,101)	(26,918)
直接於股本中已確認之淨(支出)收入	-	-	-	-	(11,817)	-	1,133	-	-	-	(10,684)	(13,254)	(23,938)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	69,754	-	-	69,754	58,647	128,401
本年度已確認(支出)收入總額	-	-	-	-	(11,817)	-	1,133	69,754	-	-	59,070	45,393	104,463
已付予非控制性股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,147)	(7,147)
增購附屬公司之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	145,625	145,625	(161,509)	(15,884)
增加法定股本之費用	-	(30)	-	-	-	-	-	-	-	-	(30)	-	(30)
於二零零八年十二月三十一日	268,538	118,770	4,181	50,186	19,128	263	3,932	1,363,285	(14,573)	145,625	1,959,335	1,074,858	3,034,193

附註：

- 股本儲備於一九八八年六月二十八日本公司因股本減值而產生。
- 當轉讓時，物業重估儲備會被凍結，並當有關物業出售時，物業重估儲備將會被轉往保留溢利。
- 於二零零八年十二月三十一日，證券重估儲備包括聯營公司持有之證券，其公平值變動之減值為25,184,000港元(二零零七年：25,184,000港元)。該聯營公司自二零零一年起成為本公司之附屬公司。
- 由一附屬公司持有之本公司股份指該企業成為本公司之附屬公司時，該企業所持有本公司股份之帳面值。
- 其他儲備為增購附屬公司額外權益而產生，乃指收購成本與歸屬該附屬公司額外權益資產與負債之帳面值。

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	135,267	912,721
經調整：		
銀行存款之利息收入	(233)	(2,010)
財務成本	17,680	22,454
應佔聯營公司虧損	-	4
出售及被視為出售附屬公司部份權益之虧損	-	79,221
於聯營公司權益之已確認減損	-	123
持作買賣投資公平值變動之虧損	114	2,218
投資物業之公平值升值／重估盈餘	(24,804)	(922,619)
出售物業、機器及設備之盈利	(371)	(9,320)
物業、機器及設備之折舊	20,703	19,341
預付土地租賃費用之回撥	12,065	12,065
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營現金流量	160,421	114,198
存貨增加	(125)	(74)
持作出售物業增加	(116)	(6,029)
貿易及其他應收款項增加	(2,007)	(4,391)
其他按金及預付款項增加	(638)	(538)
持作買賣投資減少	20,583	-
應收一股東款項減少	1	4
貿易及其他應付款項增加(減少)	686	(487)
已收租金及其他按金增加	8,619	14,463
	<hr/>	<hr/>
由經營所產生之現金	187,424	117,146
已付香港利得稅	(14,305)	(12,034)
已付其他地區之收入稅項	(1,772)	(302)
已收銀行存款利息	233	2,010
	<hr/>	<hr/>
來自經營業務之現金淨額	171,580	106,820
	<hr/>	<hr/>
投資業務		
收購一附屬公司(附註36)	(198,000)	-
已付預付租賃費用	(89,186)	(405,501)
發展中物業之支出	(44,536)	(82,427)
增購附屬公司之權益	(15,884)	-
物業、機器及設備之增加	(3,617)	(12,942)
定期存款增加	(2,500)	-
增購投資物業	(2,994)	(526,339)
收購物業、機器及設備／土地之按金	(167)	(4,694)
出售物業、機器及設備之收益	850	9,389
出售附屬公司部份權益之收益	-	180,664
已收一聯營公司之股息	-	427
	<hr/>	<hr/>
用於投資業務之現金淨額	(356,034)	(841,423)

綜合現金流量表 (續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
融資活動		
新取得銀行貸款	302,860	835,300
銀行貸款之還款	(133,025)	(278,571)
欠最終控股公司款項	59,000	–
欠一股東還款	(1,253)	(1,002)
還款予一聯營公司	–	(2,269)
配售新股之收益	–	139,000
已付利息	(28,818)	(30,348)
已付予非控制性權益／少數股東之股息	(7,147)	(4,976)
發行強制性可換股債券之收益	664	–
增加法定股本之費用	(30)	–
有關附屬公司配售新股而引致之費用	–	(3,397)
來自融資活動之現金淨額	192,251	653,737
現金及現金等值物之增加(減少)	7,797	(80,866)
年初之現金及現金等值物	12,242	93,166
外匯兌換率變動之影響	(122)	(58)
年終之現金及現金等值物	19,917	12,242
代表銀行結餘及現金	19,917	12,242

綜合財務報告表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

1. 概述

本公司為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，而其股份在香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）上市。

本集團之主要業務為投資及經營酒店、物業投資、物業發展、證券投資及買賣及資金投資。

本公司之直屬控股公司為Omnicom Company Inc., Omnicom Company Inc.為順豪資源集團有限公司（「順豪資源」）附屬公司，該公司均為於香港註冊成立之公眾有限公司，而其股份在香港交易所上市。董事會認為本公司之最終控股公司為Trillion Resources Limited，一間在英屬維爾京群島註冊成立之國際業務公司。

本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址均為香港中環雪廠街二十四至三十號順豪商業大廈三樓。

本綜合財務報告表以港元呈報，港元同時為本公司之計值貨幣。

2. 新與修訂的香港財務報告準則之應用

於本年度，本集團及本公司首次應用以下由香港會計師公會頒佈之修訂本及新詮釋（在下文統稱「新香港財務報告準則」），該準則於本會計年度開始或其間生效。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融資產之重新分類
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
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第12號	服務經營權之安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產之限制、最低資金要求及其相互影響

應用新香港財務報告準則對本會計年度或過往會計年度本集團或本公司之業績及財務狀況編製及呈列並無重大影響。因此，無須就過往年度作出調整。

於本年度，在提早採用被允許的情況下，本集團提早採用以下由二零零八年一月一日起生效之經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號（修訂）	業務合併
香港會計準則第27號（修訂）	綜合及獨立財務報表

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 新與修訂的香港財務報告準則之應用 (續)

香港財務報告準則第3號(修訂)適用於本集團之業務合併，倘該業務合併之協議日期為二零一零年一月一日或之後。該準則在其生效日期之前被採用並預期適用於收購日期為二零零八年一月一日或之後業務合併。提早採用該準則對本集團及本公司並無任何財務影響，概因截止二零零八年十二月三十一日止年度內並無業務合併。

香港會計準則第27號(修訂)適用於本集團由二零一零年一月一日開始起之年度期間。提早採用香港會計準則第27號(修訂)不被允許，除非該企業同時提早採用香港財務報告準則第3號(修訂)。香港會計準則第27號(修訂)於其生效日期前被採用，日期由二零零八年一月一日開始年度期間生效。香港會計準則第27號(修訂)會引致本集團之會計政策變動，在本集團於附屬公司之所有權權益之增加或減少方面，並適用於將來年度。在往年度，香港財務報告準則並無指定要求，於現有附屬公司之權益增加，作為收購附屬公司同樣情況處理，商譽或購買盈利被確認入帳(如適用)。於附屬公司之權益減少之影響並不涉及失去控股權(即已收代價與應佔該出售資產淨值之份額之帳面值之差額)於損益表中確認。根據香港會計準則第27號(修訂)，於本集團附屬公司所有權權益之所有增加或減少，不會引致控股權變動作為股本持有人之間之股本交易處理，對商譽或盈虧並無影響。

另外，根據香港會計準則第27號(修訂)，盈虧及每項收支直接於股本中確認，乃歸屬於本公司之股本持有人及非控制性權益，即使所述會引致非控制性權益出現負結餘。在上年度，當於綜合附屬公司適用於少數股東權益之虧損超過少數股東於附屬公司股本之權益，超額則由本集團之權益扣除，惟少數股東有一約束力責任及可以提供額外投資以補償虧損則除外。

提早採用之財務影響

年內，本集團於附屬公司華大地產投資有限公司(「華大」)增購股本權益約6.6%。因提早採用香港會計準則第27號(修訂)，收購成本與歸屬所增購權益之資產與負債之帳面值之差額於股本(其他儲備)中處理。倘香港會計準則第27號(修訂)未被提早採用，盈利約146,000,000港元會於綜合收益表中確認。在採用香港會計準則第27號(修訂)之前，根據前用政策，出售及被視作出售於附屬公司部份權益之虧損金額為79,221,000港元於二零零七年綜合收益表中處理，由於預期採用香港會計準則第27號(修訂)，故該帳項並未重述。對本集團之綜合財務報表並無其他重大財務影響。

提早採用香港財務報告準則第3號(修訂)及香港會計準則第27號(修訂)對本公司之財務狀況並無重大影響。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 新與修訂的香港財務報告準則之應用 (續)

本集團及本公司並未提早應用以下已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則 (修訂本)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號 (修訂)	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號 (修訂)	借貸成本 ²
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號 (修訂本)	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ²
香港會計準則第39號 (修訂本)	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號 (修訂本)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ²
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具披露之改進 ²
香港財務報告準則第8號	營業類別 ²
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 (修訂本)	內置衍生工具 ⁴
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第13號	客戶優惠計劃 ⁵
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第15號	房地產建築協議 ²
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁶
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 ³
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁷

¹ 除了香港財務報告準則第5號之修訂本生效於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間以外，其他於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零九年六月三十日完結或以後之年度期間生效。

⁵ 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零零八年十月一日或以後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零零九年七月一日或以後之轉讓。

本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋將對本集團及本公司之業績及財務狀況並無重大影響。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策

除了下文會計政策所詳述投資物業及若干金融工具是以公平值列帳外，本綜合財務報告表是按歷史成本為基礎編制。

本綜合財務報告表根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。另外，本財務報告表包括根據香港交易所證券上市規則及香港公司條例所要求之適用披露資料。

綜合帳目基準

本綜合財務報告表包括本公司及本公司所控制企業（其附屬公司）的財務報告表。倘本公司有權力監管一家企業之財務及經營政策以致自其業務獲得利益，即取得控制權。

於本年度收購或出售的附屬公司之業績應由收購生效日起或截至出售生效日（如適用）計入綜合收益表內。

如有需要，附屬公司編製財務報告表所用之會計政策會調整至與本集團其他成員所採用的一致。

所有集團內各項交易、結餘、收入及開支於綜合時抵銷。

非控制性權益／少數股東於附屬公司的淨資產與集團的股本權益分開呈列。非控制性權益／少數股東權益包括由業務合併日應佔數額及在合併期間非控制性權益／少數股東應佔權益的變動。

由二零零七年十二月三十一日或之前結束之會計期間

直至二零零七年十二月三十一日止年度，當於綜合附屬公司適用於少數股東權益之虧損超過少數股東於附屬公司股本之權益，超額則由本公司之權益扣除，惟少數股東有一約束力責任及可以提供額外投資以補償虧損則除外。

由二零零八年一月一日或之後開始之會計期間

盈虧及每項收支直接於股本中確認，乃歸屬於本公司之股本持有人及非控制性權益，即使所述會引致非控制性權益出現負結餘。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

庫存股份

華大地產投資有限公司於二零零一年成為本公司之附屬公司。於綜合時，由華大之一附屬公司持有本公司之股份經已用庫存股份方法入帳，由是綜合股東權益於華大成為本公司附屬公司當日被減少，減少之金額為上述附屬公司持有本公司股份之帳面值。於上述公司出售本公司之股份時，出售代價與所出售股份之帳面值連同有關證券重估儲備之差額於保留溢利內確認。

業務合併

由二零零七年十二月三十一日或之前結束之會計期間

收購業務採用收購法入帳。收購成本按於成交日期本集團就換取被收購方控制權所給予資產、所產生或承擔負債以及所發行股本工具之公平值總額，加上業務合併任何直接應佔成本計算。符合香港財務報告準則第3號業務合併項下確認條件之被收購方可識別資產、負債及或然負債，乃於收購日期按其公平值確認。

收購所產生商譽被確認為資產，且首次按成本計算，成本即業務合併成本超出本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益之差額。倘於重新評估後，本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出業務合併成本，則超出數額即時於損益表內確認。

於被收購方之少數股東權益初步按少數股東應佔已確認資產、負債及或然負債之公平淨值之比例計算。

本集團於附屬公司之控股權益之變動

由二零零七年十二月三十一日或結束之前之會計期間

於現有附屬公司之權益之任何增加，作為收購附屬公司同樣情況處理，商譽或購買盈利被確認入帳（如適用）。於附屬公司之權益減少之影響並不涉及失去控股權（即已收代價與應佔該出售資產淨值之份額之帳面值之差額）於損益表中確認。

由二零零八年一月一日或之後開始之會計期間

於本集團附屬公司所有權權益之任何增加或減少，不會引致控股權變動作為股本持有人之間之股本交易處理，對盈虧並無影響。收購成本與歸屬所增購權益之資產與負債之帳面值之差額於股本項下之其他儲備中處理。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計算，為於正常業務過程中出售商品及提供服務之應收款項（已扣除折扣及出售相關稅項）。

經營酒店之收入及樓宇管理服務於該等服務提供時確認入帳。

租金收入包括根據經營租賃就已租出物業預先開出發票之租金，按有關租約年期以直線法基準於綜合收益表中確認。

當符合下文所列因素時，在正常業務下出售持作出售物業所得之收入則被確認：

- 物業業權之重大風險及回報已轉讓予買家，當已完成有關物業之建築並將該物業實質移交予買家及合理地保證可收取相關應收款項時；
- 不再涉及一般相關業權之持續管理或保留有關物業之有效控權；
- 收入金額可被可靠估量；
- 涉及交易之經濟利益將有可能流向本集團；及
- 就交易所引致或將會引到之成本可被可靠估量。

物業發展作為出售之收入當物業移交時確認入帳。在所述階段前已收取買家款項作為銷售前按金入帳並以流動負債呈報。

投資所得股息收入當股東收取股息之權利成立時確認入帳。

金融資產所得利息收入就本金餘額以適用之實際利率按時間比例確認入帳，實際利率為以該資產的帳面淨值，透過金融資產預計年期，實際貼現估計未來所獲現金數額之利率。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或作資本增值之物業。

於首次確認時，投資物業乃按成本計算，包括任何直接應佔開支（下文所述由物業、機器及設備及發展中物業轉往投資物業則除外）。於首次確認後，投資物業按其公平值用公平值模式計量。投資物業公平值變動產生之盈虧乃計入盈虧產生期間之損益表內。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業 (續)

當物業、機器及設備改變用途並已獲證明開始由業權人士佔用，則由投資物業轉往物業、機器及設備。當投資物業改變用途並擁有業主佔有作重建開始之憑證時，由投資物業轉往發展中物業。投資物業按公平值轉為業權人士自用物業，視作該物業之成本而其後帳目乃參照轉換用途當日之公平值而釐定。之前歸類為投資物業持作經營租賃之物業權益當作為財務租賃會計處理則繼續作為財務租賃會計處，即使其後事項改變其物業權益之性質以致不再歸類為投資物業。

當投資物業於出售時，或當投資物業永久停止使用及預期其出售不會產生未來經濟利益時剔除確認。剔除確認資產所產生之任何盈虧（按出售所得款項淨額與該資產帳面值之差額計算），乃計入剔除確認項目年度之綜合收益表內。

物業、機器及設備

物業、機器及設備包括土地及樓宇持作提供服務或作行政用途按成本減其後之累計折舊及累計減值虧損列帳。

折舊以直線法按物業、機器及設備項下之估計可用年期計入其估計剩餘價值後撇銷其成本計算。

倘物業、機器及設備之項目因其用途轉換並獲證物主佔用已完結而成為投資物業，該項目之帳面值與公平值於轉換日之任何差額於物業重估儲備中確認。其後出售或停用該資產，有關重估儲備將直接撥往保留溢利。

倘租約土地及樓宇正在發展作生產或行政用途，則租約土地部分歸類為預付租賃費用，並於租約年期以直線法攤銷。在建築期內，就租約土地計提攤銷費用，作為在建樓宇部分成本。發展中物業指在建樓宇以成本減任何已識別減值虧損列帳。當樓宇於可供使用（即當其達致管理層預期方式之所需運作地點及狀況）時開始計提折舊。

當出售物業、機器及設備時或當繼續使用該資產不會帶來未來經濟利益時，該物業、機器及設備會終止確認。終止確認該資產產生之任何盈虧（按該項資產的淨出售收益及其帳面值的差額計算）於終止確認之年度計入綜合收益表。

在建或將發展為投資物業用途之物業按公平值入帳

在建或將會發展為投資物業用途被歸類為發展中物業，按成本減已確認減值虧損入帳，直至建築或發展完成，屆時將被重新歸類為投資物業，其後在會計上作投資物業處理。該物業於該日之公平值與其之前帳面值之任何差額於損益表中確認。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資於本公司之資產負債表按成本減任何已識別減值虧損列帳。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司之投資

聯營公司為一企業，投資者可對其行使重大影響力，它並不是附屬公司或於合營公司之投資。

聯營公司的業績、資產及負債按權益會計法計入本綜合財務報告表內。按照權益法，投資於聯營公司按成本並就收購後集團應佔聯營公司資產淨值之變動調整及扣除任何已識別減損於綜合資產負債表列帳。倘集團應佔聯營公司虧損等於或超過集團於該聯營公司應佔的權益（所述包括任何長期權益，實質上已成為本集團於該聯營公司淨投資部份），集團不再確認其應佔的額外虧損。本集團會就額外應佔之虧損撥備並會確認負債，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司支付之款項為限。

任何本集團應佔之可識別資產、負債或然負債之公平淨值超過收購成本，經重新評估後，於損益表內即時確認。

倘集團之一企業與本集團之聯營公司進行交易時，損益乃按本集團於有關聯營公司之權益抵銷為限。

持作出售物業

已完成持作出售物業按成本或可變現淨值兩者中之較低者入帳。成本包括土地成本、發展費用、資本化借貸成本及其他直接相關費用。可變現淨值為在正常業務情況下估計售價扣除達致出售之估計銷售成本，並由管理層按現行市場狀況而釐定。

存貨

存貨（指食品及飲料之存貨）按成本值或可變現淨值兩者中之較低者入帳。成本值按先入先出法計算。可變現淨值為在正常業務情況下估計售價扣除達致銷售之估計銷售成本。

減值虧損（金融資產以外）

於每個結算日，本集團均會審閱旗下資產的帳面值，以確定該等資產是否有任何減損跡象。倘一項資產的可收回金額估計少於其帳面值，該項資產的帳面值乃減低至其可收回金額。資產減損即時於損益表確認入帳。

倘資產減損其後撥回，而該項資產的帳面值乃增加至其經修訂估計可收回金額，惟增加後的帳面值不得超出倘以往年度並無就該項資產確認減損原應釐定的帳面值。資產減損撥回即時於損益表確認入帳。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具

倘一集團企業成為金融工具合約條文下之訂約方，金融資產及金融負債於資產負債表中確認入帳。金融資產及金融負債首先按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債（於損益表按公平值處理的金融資產及金融負債除外）而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產及金融負債（如適用）之公平值或自金融資產及金融負債（如適用）之公平值扣除。收購金融資產或金融負債直接產生之交易成本即時於損益表中確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之金融資產；可供出售投資；及貸款及應收款項。所有日常買賣之金融資產於交易當日之基準確認及剔除確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內要求交收資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產之攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率法為可準確透過金融資產之預計年期或（倘適用）在較短期間內對估計未來現金收入（包括所支付或收取可構成實際利率部分之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓）進行貼現之利率。

債務工具按實際利率基準確認收入。

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金融資產。倘屬下列情況，金融資產則歸類為屬持作買賣：

- 所收購之金融資產主要用於在不久將來銷售；
- 屬於本集團整體管理之可辨別金融工具組合之一部分，且近期事實上有出售以賺取短期溢利的模式；或
- 屬於衍生工具（除了指定及具有有效對沖作用之工具之外）。

於首次確認後每個結算日，按公平值計入損益之金融資產按公平價值計量，於產生期間公平值之變動直接於損益表中確認。於損益表確認之虧損淨額不包括該金融資產所賺取之股息或利息。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

可供出售投資

可供出售投資為非衍生工具，於首次確認每個結算日，可供出售投資按公平值計算。公平值之變動於股本權益確認，直至該投資被出售或決定有所減值，屆時過往於股本權益確認之累計收益或虧損會自股本權益剔除，並於損益表中確認。

倘可供出售股本投資並無活躍市場之市價報價，而且其公平值未能可靠計算，則於首次確認後之每個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。

貸款及應收款項

貸款及應收款項 (包括貿易及其他應收款項、其他按金、應收一股東款項、應收附屬公司款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金) 為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，於首次確認後每個結算日，貸款及應收款項採用實際利率法按攤銷成本，減任何已識別減損列帳。

金融資產減值

金融資產 (除該等按公平值計入損益外)，於每個結算日獲評估是否存有減值跡象。倘出現客觀憑證，即因金融資產首次確認後產生之一項或多項事件，金融資產估計未來現金流量受到影響，則金融資產列作減值。

就可供出售的股本投資而言，該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值被視為減值的客觀憑證。

減值之客觀憑證包括：

- 發行人或對手之重大財務困難；
- 不償還或虧欠本金或利息；或
- 借貸人有可能進行破產或作財務重組。

就若干類別的金融資產 (如貿易應收款項) 而言，估定不會單獨作出減值的資產會於其後匯集一併評估減值。應收款項組合出現減值的客觀憑證包括本集團過往收款經驗、組合內逾期超過介乎30至60日的信貸期之欠款數目上升、國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收款項未能償還。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

就按已攤銷成本計值的金融資產而言，當有客觀憑證顯示資產已減值時，減值虧損會於損益表中確認，並以資產的帳面值與估計未來現金流量的現值（以金融資產的原始實際利率折現）間的差額計算。

就按成本計值的金融資產而言，減值虧損的金額以資產的帳面值與估計未來現金流量的現值（以同類金融資產的當前市場回報率折現）間的差額計算。該等減值虧損不會於其後期間回撥。

與所有金融資產有關的減值虧損直接於金融資產的帳面值中作出扣減，惟貿易應收款項除外，其帳面值會透過撥備帳作出扣減。撥備帳內的帳面值變動於損益表中確認。當貿易應收款項被視為不可收回時，其將於撥備帳中撇銷。於其後重新收回先前撇銷的款項將計入損益表中。

就按已攤銷成本計算的金融資產而言，倘於隨後期間減值虧損的數額減少，而此項減少可客觀地與確認減值後的某一事件聯繫，則先前確認的減值虧損透過損益表中撥回，惟該資產於撥回減值當日的帳面值不得超逾假設未確認減值時的已攤銷成本為限。

可供出售的股本投資的減值虧損不會於其後期間在損益表中回撥。減值虧損後公平值的任何升值直接於股本確認入帳。

金融負債及權益

由一集團企業發行之金融負債及權益工具根據所訂立合約安排內容，以及金融負債及權益工具之定義而分類。

權益工具為證明本集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本及於有關期間分配利息支出之方法。實際利率法為可準確透過金融負債之預計年期或（倘適用）在較短期間內對估計未來現金付款進行貼現之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益 (續)

金融負債

金融負債 (包括貿易及其他應付款項、已收租金及其他按金、欠一股東款項、欠最終控股公司款項、應付附屬公司款項及銀行貸款) 為其後以實際利率法按攤銷成本計量。

權益工具

本公司所發行之權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本入帳。

終止確認

當從資產收取現金流量之權利屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已轉讓金融資產所有權之絕大部份風險及回報，金融資產即終止確認。於終止確認金融資產時，資產之帳面值與已收及應收代價總額及已直接於股本權益確認之累計損益之差額，將於損益表中確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將終止確認。終止確認之金融負債帳面值與已付及應付代價之差額乃於損益表中確認。

租賃

凡租約條款規定業權之絕大部分風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租約。所有其他租約均列為營業租約。

本集團作為出租人

根據營業租約租出物業之租金收入 (包括預先開出發票之租金) 於有關租賃期內按直線法於綜合收益表確認。

本集團作為承租人

根據營業租約應付之租金以直線法於有關租賃期內自損益表中扣除。作為吸引訂立營業租約之已收及應收利益乃以直線法於租賃期內確認為租金開支之扣減。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

租約土地及樓宇

就租賃分類而言，租賃土地及樓宇中土地及樓宇部分乃分開計算，除非租賃費用無法可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，則在此情況下，整項合約普遍則當作融資租賃處理，並列作物業、機器及設備。倘能可靠分配租賃費用，土地的租賃權益則列作經營租約，租賃土地包括持作賺取租金收入及／或作資本增值之投資物業則除外。

外幣

編製個別集團企業之財務報告表時，以該企業功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃按其功能貨幣（即企業主要經營之經濟環境之貨幣）於交易當日之匯率列帳。於各結算日，以外幣計值之貨幣項目以結算當日之匯率重新換算。非貨幣項目公平值按外幣面值重新換算當日之外匯利率釐定。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時所產生之匯兌差額於產生期間於損益表確認。期內重新換算非貨幣項目之匯兌差額按公平值在損益表中入帳。

就呈列綜合財務報告表而言，本集團海外業務之資產及負債均按結算當日匯率換算為本公司之呈列貨幣（即港元），而有關之收入及開支乃按年內之平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生之匯兌差額（如有）均確認為股本權益之獨立部份（匯兌儲備）。有關換算差額於該項海外業務出售期間在損益表中確認。

稅項

所得稅費用指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

目前應付之稅項乃按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他年度之應課稅或可扣減之收支項目，亦不包括收益表內毋須課稅或不可扣減之項目，故此應課稅溢利與綜合收益表所呈列之溢利並不相同。本集團之即期稅務負債乃按結算日已實行或大致實行之稅率計算。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項乃就綜合財務報告表中資產及負債之帳面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基之差額確認，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，及倘應課稅溢利可能足以抵銷可扣減暫時差異，則該差異可確認為遞延稅項資產。倘因商譽或首次確認（業務合併除外）交易之其他資產及負債而產生之臨時差異不會影響應課稅溢利或會計溢利，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項資產之帳面值於每個結算日作檢討，並調低至再無可能有應課稅溢利足以撥回全部或部分資產。

遞延稅項負債乃按於附屬公司或於聯營公司之投資而引致之應課稅臨時差額而確認，惟若本集團可控制臨時差額之撥回及臨時差額有可能未必於可見將來之撥回之情況則除外。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於損益表中扣除或計入損益，惟倘遞延稅項與直接在股本權益中扣除或計入股本權益之項目有關之情況除外，在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理。

借貸成本

購買、建造或生產合資格資產之直接借貸成本均撥充資本作為此等資產之部份成本。當此等資產大致上可作其擬定用途時，即停止將該等借貸成本撥充資本。借貸擬應用於合資格資產之短期投資所賺取之投資收入自合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於發生期間於損益表中確認。

退休福利成本

當僱員提供可獲供款之服務時，對本集團之強積金計劃（「強積金」）及其他既定供款退休福利計劃之付款乃列作開支。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 收入

收入指經營酒店收入、物業租賃之收入、利息及股息收入之總額，並分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營酒店收入	207,135	197,658
物業租金收入	78,345	32,341
債務證券之利息收入	671	1,348
股息	40	80
	<u>286,191</u>	<u>231,427</u>

5. 按業務及地區劃分之分部資料

業務分部

就管理層而言，本集團主要分為四個經營類別。各類別按本集團呈報其主要分部資料如下：

酒店服務	–	經營酒店
物業投資	–	物業租賃
物業發展	–	發展物業
證券投資及買賣	–	投資及買賣證券

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. 按業務及地區劃分之分部資料 (續)

業務分部 (續)

以下呈報該等業務之分部資料：

收入及業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	酒店服務 千港元	物業投資 千港元	物業發展 千港元	證券投資 及買賣 千港元	綜合 千港元
收入					
外來	<u>207,135</u>	<u>78,345</u>	<u>-</u>	<u>711</u>	<u>286,191</u>
分部業績					
經營	75,429	72,103	-	597	148,129
投資物業之公平值升值	-	24,804	-	-	24,804
	<u>75,429</u>	<u>96,907</u>	<u>-</u>	<u>597</u>	<u>172,933</u>
其他收入					15,532
其他費用					(11,351)
未分配之公司費用					(24,167)
財務成本					<u>(17,680)</u>
除稅前溢利					135,267
所得稅費用					<u>(6,866)</u>
本年度溢利					<u>128,401</u>

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. 按業務及地區劃分之分部資料 (續)

業務分部 (續)

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	酒店服務 千港元	物業投資 千港元	物業發展 千港元	證券投資 及買賣 千港元	綜合 千港元
資產					
分部資產	2,370,388	1,929,400	21,670	79,073	4,400,531
未攤分之公司資產					139,834
綜合資產總額					<u>4,540,365</u>
負債					
分部負債	22,344	34,467	-	2	56,813
未攤分之公司負債					1,449,359
綜合負債總額					<u>1,506,172</u>

其他資料

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	酒店服務 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
資本性增購			
— 物業、機器及設備	2,767	-	2,767
— 投資物業	-	2,994	2,994
— 發展中物業	63,655	-	63,655
物業、機器及設備之折舊及 預付土地租賃費用之回撥	27,942	37	27,979

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. 按業務及地區劃分之分部資料 (續)

業務分部 (續)

收入及業績

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	酒店服務 千港元	物業投資 千港元	物業發展 千港元	證券投資及 買賣 千港元	綜合 千港元
收入					
外來	<u>197,658</u>	<u>32,341</u>	<u>–</u>	<u>1,428</u>	<u>231,427</u>
分部業績					
經營	74,040	29,112	–	(790)	102,362
投資物業之重估盈餘／公平值升值	<u>–</u>	<u>922,619</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>922,619</u>
	<u>74,040</u>	<u>951,731</u>	<u>–</u>	<u>(790)</u>	1,024,981
其他收入					16,679
其他費用					(4,652)
出售及被視為出售附屬公司 部分權益之虧損					(79,221)
未分配之公司費用					(22,485)
於聯營公司權益之已確認減損					(123)
應佔聯營公司虧損					(4)
財務成本					<u>(22,454)</u>
除稅前溢利					912,721
所得稅費用					<u>(174,649)</u>
本年度溢利					<u>738,072</u>

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. 按業務及地區劃分之分部資料 (續)

業務分部 (續)

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	酒店服務 千港元	物業投資 千港元	物業發展 千港元	證券投資 及買賣 千港元	綜合 千港元
資產					
分部資產	1,469,734	2,543,037	26,249	127,437	4,166,457
未攤分之公司資產					<u>61,991</u>
綜合資產總額					<u><u>4,228,448</u></u>
負債					
分部負債	20,515	31,630	4,694	56	56,895
未攤分之公司負債					<u>1,218,762</u>
綜合負債總額					<u><u>1,275,657</u></u>

其他資料

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	酒店服務 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
資本性增購			
— 物業、機器及設備	1,031	185	1,216
— 投資物業	—	526,339	526,339
— 發展中物業	—	93,651	93,651
物業、機器及設備之折舊及 預付土地租賃費用之回撥	<u>27,341</u>	<u>120</u>	<u>27,461</u>

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. 按業務及地區劃分之分部資料 (續)

地區分部

本集團之收入根據客戶按地區市場之分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	218,419	169,109
澳門	47,439	41,968
中華人民共和國之其他地區 (「中國」)	20,333	20,350
	<u>286,191</u>	<u>231,427</u>

下列分別為年內之資產及增購物業、機器及設備、投資物業及發展中物業之帳面值按該等資產所在之地區分析如下：

	分部資產之帳面值		物業、機器及設備，投資物業及 發展中物業之增購	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分部資產				
香港	4,044,416	3,792,431	68,991	620,950
澳門	266,600	283,701	224	94
中國	89,515	90,325	201	162
	<u>4,400,531</u>	<u>4,166,457</u>	<u>69,416</u>	<u>621,206</u>

6. 其他收入／其他費用

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他收入包括：		
出售物業、機器及設備之盈利	371	9,320
提供物業管理服務之管理費收入	13,942	5,211
銀行存款利息	233	2,010
其他	986	138
	<u>15,532</u>	<u>16,679</u>

其他費用指提供物業管理服務所引致之費用。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

7. 財務成本

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息：		
須於五年內全部償還之銀行貸款	28,818	29,531
須於五年內全部償還之欠最終控股公司款項 (附註32d)	1,427	-
須於五年內全部償還之欠一股東款項	451	817
其他	7	-
	<u>30,703</u>	<u>30,348</u>
減：發展中物業化作成本之金額	(13,023)	(7,894)
	<u>17,680</u>	<u>22,454</u>

8. 出售及被視為出售附屬公司部分權益之虧損

於二零零七年二月二十三日，本公司出售華大(本公司之附屬公司)之普通股579,000,000股，佔華大已發行股本總額10.6%，作價每普通股0.205港元。

根據華大與其一少數股東於二零零七年四月三十日簽定之認購協議，華大發行每股面值0.01港元之新普通股500,000,000股，作價每股新普通股0.278港元。該交易構成被視為出售華大之權益，已於二零零七年六月二十一日完成。

另外，於二零零七年八月八日，本公司再出售華大之普通股216,000,000股，佔華大已發行股本3.62%，作價每股0.3港元。

由於上述交易，於二零零七年十二月三十一日，因出售及被視為出售該附屬公司部份權益之已確認虧損總額79,221,000港元。於成交完成時，本集團於華大之股東持股量下降至50.07%

9. 除稅前溢利

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利經已扣除(計及)：		
核數師酬金	2,096	1,976
僱員薪金包括董事袍金	67,399	53,526
物業、機器及設備之折舊	20,703	19,341
預付土地租賃費用回撥	18,161	15,395
減：包括在發展中物業化作成本之金額	(6,096)	(3,330)
	<u>12,065</u>	<u>12,065</u>
承租房產設備之經營租賃租金	211	331
投資物業租金收入總額	(78,345)	(32,341)
減：年內提供租金收入投資物業之直接經營開支	6,242	2,297
	<u>(72,103)</u>	<u>(30,044)</u>

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

10. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

下列為已付或應付予本公司董事之酬金：

	截至二零零八年十二月三十一日止年度				
	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	有關服務 表現獎金 千港元	退休福利 計劃之供款 千港元	合計 千港元
鄭啟文先生	-	3,183	611	12	3,806
許永浩先生	-	1,306	459	12	1,777
鄭啟豪先生 (於二零零九年 三月二十日辭任)	-	-	-	-	-
呂馮美儀女士	33	-	-	-	33
郭志榮先生	67	-	-	-	67
陳儉輝先生	67	-	-	-	67
許堅興先生	67	-	-	-	67
	234	4,489	1,070	24	5,817
	截至二零零七年十二月三十一日止年度				
	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	有關服務 表現獎金 千港元	退休福利 計劃之供款 千港元	合計 千港元
鄭啟文先生	-	3,064	721	12	3,797
許永浩先生	-	1,078	330	12	1,420
馮志強先生 (於二零零七年 三月十九日辭任)	-	150	52	3	205
鄭啟豪先生	-	-	-	-	-
呂馮美儀女士	34	-	-	-	34
郭志榮先生	77	-	-	-	77
陳儉輝先生	66	-	-	-	66
許堅興先生	66	-	-	-	66
	243	4,292	1,103	27	5,665

並無董事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放棄任何酬金。

支付予執行董事有關服務表現之獎金按個別董事之表現而釐定。

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並無支付予董事任何酬金作為加入本集團之動機或作離職補償金額。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

10. 董事及僱員酬金 (續)

(b) 僱員酬金

本集團五位最高酬金僱員中，包括本公司兩位(二零零七年：兩位)董事，其酬金已於上文披露。其餘三位(二零零七年：三位)僱員之酬金個別低於1,000,000港元，分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
基本薪金、津貼及其他福利	1,881	1,835
退休福利計劃之供款	36	36
服務表現獎勵金額	645	418
	<u>2,562</u>	<u>2,289</u>

11. 所得稅費用

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅項支出包括：		
現行稅項		
香港	11,292	11,473
中國	1,010	61
其他司法地區	1,712	1,457
	<u>14,014</u>	<u>12,991</u>
往年度(超額)不足撥備：		
香港	(487)	609
其他司法地區	(255)	—
	<u>(742)</u>	<u>609</u>
遞延稅項(附註27)		
本年度	11,724	161,576
稅率變動所導致	(18,130)	(527)
	<u>(6,406)</u>	<u>161,049</u>
	<u>6,866</u>	<u>174,649</u>

香港利得稅按本年度估計應課稅溢利以16.5%(二零零七年：17.5%)計算。由其他司法地區引致之稅務按所屬地區現行稅率計算。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用 (續)

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《二零零八年收入條例草案》，當中包括削減企業利得稅率1%至16.5%，由二零零八年至二零零九年課稅年度起生效。該減幅之影響已於計算二零零八年十二月三十一日止年度。當已實現資產或負債已處理，於二零零八年十二月三十一日之遞延稅務結餘調整致反映稅率，該稅率為預期應用相關期間。

於二零零七年三月十六日，中國頒佈中華人民共和國主席令第63號《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法實施條例。按照新稅法及實施條例，自二零零八年一月一日起，適用於若干附屬公司之稅率將由現時33%改為25%。當已實現資產或負債已處理，於二零零七年十二月三十一日遞延稅務結餘調整致反映稅率，該稅率為預期應用相關期間。

根據財政部及國家稅務總局一財稅【2008】第1號之聯合通函，由二零零八年一月一日開始，於西曆二零零八年之後在中國成立之公司所賺溢利派發股息加10%保留所得稅，根據企業所得稅法第3項及第6項條款及企業所得稅實施條例第17項條款已向其海外股東作出公佈。歸屬於本集團之中國附屬公司所賺未分配利潤中遞延稅項差額270,000港元已在截至二零零八年十二月三十一日止年度計提。

本年度所得稅費用與除稅前溢利之調節如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利	<u>135,267</u>	<u>912,721</u>
按本地稅率16.5% (二零零七年：17.5%) 計算之稅款	22,319	159,726
應佔聯營公司稅項之稅務影響	-	1
在釐定應納稅溢利中不可減免費用之稅務影響	2,961	14,569
在釐定應納稅溢利中不須課稅收入之稅務影響	(322)	(2,273)
往年度 (超額) 備撥不足	(742)	609
未確認稅項虧損之稅務影響	1,719	3,728
前期未確認稅項虧損之使用	(3,380)	(1,048)
附屬公司在其他地區經營所引致不同稅率之影響	(174)	179
因一適用稅率下降而引致遞延稅項負債承上結餘減少	(18,130)	(527)
由二零零八年一月一日開始起因位於中國之一附屬公司之 未分配利潤而引致遞延稅項負債	270	-
其他	<u>2,345</u>	<u>(315)</u>
所得稅費用	<u>6,866</u>	<u>174,649</u>

12. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔本年度溢利69,754,000港元 (二零零七年：394,749,000港元) 及年內已發行股份456,117,000 (二零零七年：456,117,000) 股計算。在計算每股盈利所採納之股份數目已經已撇除一附屬公司持有本公司之股份。

已披露於附註37，截至二零零八年十二月三十一日止年度華大地產投資有限公司發行強制性可換股債券 (該「債券」)，債券將於到期日強制性兌換為華大地產投資有限公司之普通股。概因假設強制性兌換債券將會引致每股盈利增加，故並無呈報攤薄後每股盈利。

因在所呈報之年度內並未存有潛在普通股股份，故並未列出截至二零零七年十二月三十一日止年度之攤薄後每股盈利。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備

	土地及 樓宇 千港元	酒店物業 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 及船艇 千港元	總計 千港元
本集團					
按成本值					
於二零零七年一月一日	27,015	382,077	37,336	5,926	452,354
匯兌調整	–	3,802	93	–	3,895
添置	–	–	1,656	11,286	12,942
轉自投資物業 (附註a)	21,670	–	–	–	21,670
出售	–	–	(51)	(196)	(247)
於二零零七年十二月三十一日	48,685	385,879	39,034	17,016	490,614
匯兌調整	–	4,165	347	–	4,512
添置	–	–	2,175	1,442	3,617
轉自投資物業 (附註a)	7,927	–	–	–	7,927
出售	–	–	–	(898)	(898)
於二零零八年十二月三十一日	56,612	390,044	41,556	17,560	505,772
折舊					
於二零零七年一月一日	1,272	27,788	14,288	3,079	46,427
匯兌調整	–	211	46	1	258
本年度計提	932	8,480	7,260	2,669	19,341
出售時撇除	–	–	(48)	(130)	(178)
於二零零七年十二月三十一日	2,204	36,479	21,546	5,619	65,848
匯兌調整	–	875	243	–	1,118
本年度計提	1,394	8,480	7,823	3,006	20,703
出售時撇除	–	–	–	(419)	(419)
於二零零八年十二月三十一日	3,598	45,834	29,612	8,206	87,250
帳面值					
於二零零八年十二月三十一日	53,014	344,210	11,944	9,354	418,522
於二零零七年十二月三十一日	46,481	349,400	17,488	11,397	424,766

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備 (續)

附註：

(a) 隨著本年度及去年度本集團若干投資物業轉換用途，該等物業之帳面值7,927,000港元(二零零七年：21,670,000港元)，即於重新歸類當日該等物業之公平值，經已重新歸類為物業、機器及設備。對該等物業於轉讓日之公平值經由捷利行測量師有限公司評估。該估值採納直接比較法參照類似物業最新成交而達到在現行物業市場狀況下。

(b) 上述物業、機器及設備各項目均以下述年率按直線法攤銷折舊：

酒店樓宇及土地及樓宇	五十年或地契年期餘下年期，以較短年期為準
傢俬、裝置及設備	20%-33%
汽車及遊船	20%

(c) 在香港土地範圍上之土地及樓宇屬長期契約。

(d) 本集團之酒店樓宇之帳面值按其所在地區之分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於香港屬		
長期契約	133,465	136,464
中期契約	45,463	46,970
於澳門屬中期契約	108,623	111,273
於中國屬中期契約	56,668	54,693
	<u>344,219</u>	<u>349,400</u>

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

14. 預付土地租賃費用

預付租賃費用包括：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港土地屬		
長期契約	753,630	517,764
中期契約	502,334	462,944
	<u>1,255,964</u>	<u>980,708</u>
澳門土地，屬中期契約	28,297	28,997
中國土地，屬中期契約	29,580	30,417
	<u>1,313,841</u>	<u>1,040,122</u>
作呈報用途之分析如下：		
非流動資產	1,301,432	1,028,057
流動資產	12,409	12,065
	<u>1,313,841</u>	<u>1,040,122</u>

15. 投資物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
公平值		
年初結餘	2,536,250	634,330
增加	2,994	526,339
重新歸類為物業、機器及設備 (附註13(a))	(7,927)	(21,670)
轉(往)自發展中物業重新歸類 (附註16)	(638,541)	288,830
預付土地租賃費用重新歸類	-	185,802
當發展完成時之重估盈餘	-	784,842
在綜合收益表中已確認之公平值升值	24,804	137,777
	<u>1,917,580</u>	<u>2,536,250</u>
年終結餘	<u>1,917,580</u>	<u>2,536,250</u>

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

15. 投資物業 (續)

本集團投資物業之分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
在香港土地範圍之土地及樓宇持作：		
長期契約	1,684,680	1,646,350
中期契約	111,200	757,600
在澳門之土地及樓宇屬中期契約	121,700	132,300
	1,917,580	2,536,250

於本年度，本集團一投資物業轉換用途至發展中物業，並由持作賺取租金及作資本增值轉變成作為經營酒店用途，對該等物業於轉讓日之公平值經由捷利行測量師有限公司評估。該估值採納直接比較法參照類似物業最新成交而達到在現行物業市場狀況下。

於去年，當若干投資物業之發展完成時，發展成本總額288,830,000港元及預付土地租賃費用185,802,000港元，分別自發展中物業結餘及預付土地租賃費用轉往投資物業。所述投資物業於轉讓當日之公平值由世紀21測量有限公司進行之估值而釐定。所進行之估值乃參考類似物業於市場成交價格之憑證而達至。於發展完成時，所述投資物業之公平值與其總成本之差額（重估盈餘）為784,842,000港元，已於去年綜合收益表內確認。

本集團投資物業於二零零八年十二月三十一日之公平值經由捷利行測量師有限公司（與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師）按該日進行估值之基準而達致。捷利行測量師有限公司為持有合適資格，並最近有在有關區域與類似物業作估值之經驗。對該等物業作出之估值報告經由捷利行測量師有限公司之一位董事簽署，該董事為香港測量師學會會員，該項估值乃採納直接比較法參照類似物業最近成交而達到在現行物業市場狀況下。

本集團所有土地租賃權益按租賃契約持有以賺取租金或作投資升值用途，用公平值方法估量，並歸類作投資物業入帳。

本集團之投資物業帳面總值約1,918,000,000港元（二零零七年：2,536,000,000港元）於結算日以經營租賃之形式租出。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

16. 發展中物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按成本值		
年初	39,718	234,897
添置	63,655	93,651
轉自(往)投資物業(附註15)	638,541	(288,830)
年終結餘	<u>741,914</u>	<u>39,718</u>

本集團位於香港之發展中物業。

於年終時，包括在發展中物業帳面值之已化作成本之利息費用為17,851,000港元(二零零七年：4,828,000港元)。本集團之發展中物業乃位於香港及主要用作重建酒店之用途。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

17. 投資於／應收附屬公司款項

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於附屬公司之投資		
成本		
在香港之上市股份	330,222	330,222
非上市股份	33,055	17,623
	<u>363,277</u>	<u>347,845</u>
上市股份之市值	<u>222,198</u>	<u>812,919</u>
應收附屬公司款項		
應收附屬公司之款項	599,053	616,196
扣除：已確認減值虧損	(4,167)	(4,167)
	<u>594,886</u>	<u>612,029</u>
呈報分析如下：		
非流動資產	549,478	81,161
流動資產	45,408	530,868
	<u>594,886</u>	<u>612,029</u>

應收附屬公司款額為免息、無抵押及並無固定還款年期。董事認為，除了45,408,000港元（二零零七年：530,868,000）能於一年內償還並呈報成流動資產外，其他款項將不會由結算日起計十二個月內償還，故此歸類為非流動。該免息款項用實際利率法按攤銷成本，減任何可識別減值虧損作估量。於二零零八年十二月三十一日，應收附屬公司款項之帳面值減少15,400,000港元（二零零七年：4,000,000港元），並相對於附屬公司投資增加，被視為本公司在該等附屬公司之貢獻。年內，就應收附屬公司款項之實際年利率為2.9%（二零零七年：5.3%）。

於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有關主要附屬公司之詳情載於附註33。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

18. 於聯營公司權益

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資成本，非上市	-	123
已確認減值虧損	-	(123)
	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零零七年十二月三十一日之非上市投資指本集團於忠港發展有限公司（於香港註冊及經營而於年內完成成員自動清盤之公司）所持有之百份之五十股東權益。

19. 可供出售投資／持作買賣投資

	本集團			
	可供出售投資		持作買賣投資	
	非流動		流動	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
上市證券，按公平值 (附註a)				
在香港上市股本證券	78,253	105,173	1	7
在香港以外上市債務證券	-	-	-	20,691
非上市股本投資 (附註b)	780	780	-	-
	<u>79,033</u>	<u>105,953</u>	<u>1</u>	<u>20,698</u>

附註：

- (a) 上市證券之公平值仍參照市場買入價報價而釐定。

本集團在香港上市之非流動股本證券包括本公司之控股公司順豪資源之權益約20.57%（二零零七年：20.57%），順豪資源及其附屬公司之主要業務為酒店之投資及經營、物業投資、物業發展、證券投資及買賣，及財務投資。

本公司為順豪資源之附屬公司。根據香港公司條例，本集團成員同時為順豪資源之股東則在順豪資源之股東大會上沒有投票權利。董事會認為本集團不處於對順豪資源行使重大影響力之狀況，因此，順豪資源之業績並未按權益法之基準入帳。

- (b) 估量非上市股本投資乃按成本減於每結算日之減值，概因估計合理公平值的範圍太大，本公司之董事認為彼等之公平值不可能作可靠之估量。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

20. 貿易及其他應收款項／應收一股東款項

除了給予酒店之旅遊代理人及酒店之客戶信貸限期30至60日外，本集團並不給予客戶任何信貸期。下列為於結算日本集團之貿易應收款項之帳齡分析：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0－30日	16,294	11,670
31－60日	634	2,304
超過60日	96	1,297
	<u>17,024</u>	<u>15,271</u>
呈報分析如下：		
貿易應收款項	16,996	15,242
其他應收款項	1,894	1,641
	<u>18,890</u>	<u>16,883</u>
應收一股東款項	28	29
減：其他應收款項	(1,894)	(1,641)
	<u>17,024</u>	<u>15,271</u>

在接受任何新客戶之前，本集團評估潛在客戶之信貸質素並決定該客戶之信貸額。貿易應收款項之96% (二零零七年：76%) 未曾過期或作減值，概因董事相信該等款額為信貸良好，故貿易應收款項並無作減值備撥。

包括在本集團之貿易應收帳款結餘為債務人，總帳面值730,000港元 (二零零七年：3,601,000港元)，所述債務已到期惟本集團尚未為減值虧損作備撥，但已計及過往不還債紀錄。本集團並未就上述結餘持有任何抵押品。

已到期惟尚未減值之貿易應收帳款之帳齡：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
31－60日	634	2,304
超過60日	96	1,297
	<u>730</u>	<u>3,601</u>

21. 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項為無抵押、免息及於接獲通知後須即時償還。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

22. 已抵押銀行存款／定期存款銀行結餘及現金

本集團

已抵押銀行存款按現行市場年率收取年利率介乎0.01%至1% (二零零七年：1%至2.2%) 利息及為抵押予銀行之存款以作為本集團之短期銀行融資之抵押。

定期存款每年收取固定利息介乎0.475%至0.7%。

銀行結餘按現行市場利息收取每年0.01%至1.5% (二零零七年：1.5%至3%) 之利息。

本公司

銀行結餘按現行市場利息收取每年0.01%至1.5% (二零零七年：1.5%至3%) 之利息。

23. 貿易及其他應付帳款

下列為於結算日本集團之貿易應付帳款之帳齡分析：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0 – 30日	8,522	9,307
31 – 60日	633	986
超過60日	6,488	3,536
	<u>15,643</u>	<u>13,829</u>
呈報分析如下：		
貿易應付帳款	15,643	13,829
其他應付帳款	26,822	27,943
	<u>42,465</u>	<u>41,772</u>

購買貨品之平均信貸期為30日。本集團實行風險管理政策以確保所有應付帳款在信貸期內。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

24. 銀行貸款

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已抵押 銀行貸款	<u>1,044,339</u>	<u>873,550</u>
帳面值到期日：		
立即或於一年內	181,914	873,550
多於一年但不超逾兩年	763,425	—
多於兩年但不超逾五年	<u>99,000</u>	<u>—</u>
	1,044,339	873,550
減：載列於流動負債下一年內到期之款額	<u>(181,914)</u>	<u>(873,550)</u>
	<u>862,425</u>	<u>—</u>

本集團之銀行借款為浮動利息借款，在所呈報之兩個財政年度，按香港銀行同業借貸利率加0.65%至1.2%計算利息。該等銀行貸款以本集團之若干物業作為抵押。銀行貸款每月按香港銀行同業借貸利率調整利息。實際年利率為2.9%（二零零七年：5%）。

於結算日，本集團尚未動用之銀行貸款融資之總額約450,000,000港元（二零零七年：386,000,000港元）。

25. 股本

	股份數目		面值	
	二零零八年 千股	二零零七年 千股	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
每股0.5港元之普通股				
法定股本：				
於二零零八年一月一日	640,000	640,000	320,000	320,000
年內發行	<u>760,000</u>	<u>—</u>	<u>380,000</u>	<u>—</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>1,400,000</u>	<u>640,000</u>	<u>700,000</u>	<u>320,000</u>
已發行及已繳足股本：				
於年初及於年終	<u>537,077</u>	<u>537,077</u>	<u>268,538</u>	<u>268,538</u>

根據二零零八年五月三十日經股東大會批准之決議案，本公司之法定股本由320,000,000港元增加至700,000,000港元透過新增每股0.50港元之股份760,000,000股，該等股份與現有之股份在各方面均享有同等權利。

於二零零八及二零零七年十二月三十一日，由華大之一附屬公司持有本公司之已發行股份80,960,000（二零零七年：80,960,000）股，總面值為40,480,000港元（二零零七年：40,480,000港元）。根據公司條例，已成為本公司股東之本集團成員於本公司之股東大會上並無權利投票。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

26. 股份溢價及儲備

	股份溢價 千港元	股本儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
本公司				
於二零零七年一月一日	118,800	4,181	440,455	563,436
本年度溢利	—	—	94,824	94,824
於二零零七年十二月三十一日	118,800	4,181	535,279	658,260
發行股份費用	(30)	—	—	(30)
本年度溢利	—	—	18,119	18,119
於二零零八年十二月三十一日	118,770	4,181	553,398	676,349

27. 遞延稅項負債

下列為本年及往年呈報期間確認遞延稅項負債及其變動：

本集團

	商業合併 千港元	物業重估 千港元	加速 稅項折舊 千港元	預留扣稅 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日	122,279	28,766	5,931	—	(764)	156,212
綜合收益表中(計入)扣除	(1,276)	161,458	8,141	—	(6,747)	161,576
稅率變動之影響	—	—	(527)	—	—	(527)
於二零零七年十二月三十一日	121,003	190,224	13,545	—	(7,511)	317,261
於綜合收益表中扣除(計入)	1,043	4,093	11,908	270	(5,590)	11,724
稅率變動之影響	(6,914)	(10,871)	(774)	—	429	(18,130)
於二零零八年十二月三十一日	115,132	183,446	24,679	270	(12,672)	310,855

於結算日，本集團有未動用稅項虧損109,608,000港元(二零零七年：65,662,000港元)可在將來溢利中扣除。在所述虧損中已被確認之遞延稅項資產為76,799,000港元(二零零七年：42,920,000港元)。因不可預計將來溢利流向，故所述餘下稅項並無虧損遞延稅項資產被確認款額為32,809,000港元(二零零七年：22,742,000港元)。絕大部份之不被確認稅項虧損並無時限地保留。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

28. 項目／資本承擔

於結算日，本集團已訂約而尚未在綜合財務報告表入帳之尚餘承擔如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(a) 物業發展開支	<u>12,958</u>	<u>16,537</u>
(b) 購入土地作發展	<u>-</u>	<u>89,186</u>
(c) 購入物業、設備及機器	<u>1,503</u>	<u>-</u>

本公司於結算日並無重大承擔。

29. 營運租賃承擔

本集團作為出租人

年內投資物業租金所賺取收入78,345,000港元(二零零七年：32,341,000港元)。已出租物業在結算日往後一至五年已有租客承擔租約，該等租約並無給予租客終止權。

於結算日，本集團與租客簽訂不可撤銷之經營租賃可收取將來最低租金收入如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
在一年內	85,604	43,280
超過一年惟少於五年	87,095	52,740
超過五年	-	3,116
	<u>172,699</u>	<u>99,136</u>

本集團作為承租人

於結算日，本集團根據不可撤銷之經營租賃承擔將來最低租金費用如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
在一年內	25	102
超過一年惟少於五年	-	7
	<u>25</u>	<u>109</u>

除上述所披露者外，本集團及本公司於結算日並無重大租賃承擔。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

30. 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行貸款融資以下列各項作為抵押：

- (a) 本集團之土地租賃權益、投資物業及發展中物業及物業機器及設備之總帳面值分別為1,083,000,000港元(二零零七年：775,000,000港元)，1,435,000,000港元(二零零七年：2,047,000,000港元)，742,000,000港元(二零零七年：40,000,000港元)及180,000,000港元(二零零七年：187,000,000港元)；
- (b) 本集團之租金及酒店收入轉讓；及
- (c) 銀行存款總值110,000港元(二零零七年：110,000港元)。

於二零零七年十二月三十一日，本集團同時抵押上市債務證券總市值21,000,000港元以作銀行融資。

31. 退休福利計劃

本集團為所有合資格之僱員提供強制性強積金供款計劃。該計劃中之資產與本集團之資金分開持有，由信託人控制。本集團就該計劃提供有關薪金成本之5%（每位僱員每年供款上限為12,000港元）之供款，僱員亦就該計劃作出相等百分比之供款。

本公司於中國之附屬公司之僱員為退休計劃中之成員，該計劃由中國政府管理。該附屬公司需提供薪金中若干百分比予退休福利計劃作供款。本集團就該退休福利計劃之唯一責任為提供指定供款。

本集團本年度支付予該等計劃之總款額1,777,000港元(二零零七年：1,747,000港元)已於綜合收益表中扣除。按本集團前期已終止之指定退休供款計劃所沒收之供款額為不重大。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

32. 關連人士交易

除了上述於綜合財務報告表所披露者外，本集團及本公司與關連人士於年內有下列各項交易及結餘：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團		
順豪資源		
就提供行政設施收取之企業管理費	100	125
年終時本集團應收款項 (附註a)	28	29
本集團就借貸應付之利息開支 (附註b)	451	817
年終時本集團尚欠貸款 (附註b)	13,854	14,656
主要行政人員之補償 (附註c)	<u>5,817</u>	<u>5,665</u>
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本公司		
順豪資源		
本公司就借貸應付之利息開支	451	817
年終時本公司尚欠之貸款 (附註b)	<u>13,854</u>	<u>14,656</u>

附註：

- (a) 該等款項為無抵押、免息及由結算日起計十二個月內須償還。
- (b) 於本年度，順豪資源，本公司之控股公司，借款予本公司，該款項為無抵押短期借款及按香港銀行同業借貸利率加1%即1.2% (2007：4.7%) 收取利息。
- (c) 主要管理層人員補償

本集團就本年度董事，亦是主要管理人員之補償如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期福利	5,793	5,638
履職後之福利	<u>24</u>	<u>27</u>
	<u>5,817</u>	<u>5,665</u>

董事袍金根據其個人表現及市場趨勢而釐定。

- (d) 該款項為無抵押、按香港銀行同業借貸利率加1%計算利息及在接獲通知後須即時償還。實際年利率為2.6% (2007：無)。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

33. 主要附屬公司之詳情

除特別註明外，所有主要附屬公司均於香港註冊及經營業務。於二零零八年十二月三十一日或年內任何時間，並無附屬公司擁有任何債務證券。

附屬公司名稱	已繳足及已發行 註冊普通股股本		持有註冊普通 股本面值百分比				主要業務
			2008		2007		
			股份數目	面值	本公司 %	附屬公司 %	
Babenna Limited	2	10港元	-	100	-	100	投資控股
俊天投資有限公司	2	1港元	-	100	-	100	物業發展
益富有限公司	2	1港元	-	100	-	100	物業投資
Claymont Services Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
Good Taylor Limited	2	1港元	100	-	100	-	投資控股
格蘭投資發展有限公司 (ii)	100,000	1澳門元	-	100	-	100	酒店投資 及經營
Himson Enterprises Limited	2	1港元	-	100	-	100	物業發展
Himson Enterprises Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
格蘭酒店有限公司	2	10港元	-	100	-	100	物業投資
Houston Venture Limited	2	1港元	-	100	-	100	物業投資
Houston Venture Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
Joes River Limited	2	1港元	-	100	-	100	物業買賣
Longham Investment Limited	2	1港元	-	100	-	100	投資控股
Longham Investment Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
華大地產投資有限公司	5,964,700,883	0.01港元	45.4	11.31	45.4	4.67	投資控股及 提供管理 服務
華美國際酒店有限公司	2	1港元	-	100	-	100	酒店投資 及經營
Mercury Fast Limited	2	1港元	-	100	-	100	證券買賣及 投資控股
New Champion Developments Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	船務租賃
Noblesse International Limited (i)	1	1美元	100	-	100	-	物業投資
Shanghai Shun Ho (Lands Development) Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
上海順豪房地產發展 有限公司 (iii)	註冊資本	4,950,000美元	-	100	-	100	酒店投資 及經營
Shun Ho Capital Properties Limited (i)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
Shun Ho (Lands Development) Limited (i)	10	1美元	100	-	100	-	投資控股
順豪建築 (集團) 有限公司	2	10港元	-	100	-	100	投資控股
華美達酒店有限公司	2	1港元	-	100	-	100	物業發展
華財投資有限公司	10,000	1港元	-	100	-	-	物業發展

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

33. 主要附屬公司之詳情 (續)

附屬公司名稱	已繳足及已發行 註冊普通股股本		持有註冊普通 股本面值百分比				主要業務
			2008		2007		
			本公司 %	附屬公司 %	本公司 %	附屬公司 %	
South Point Investment Limited (i)	1	1美元	100	-	100	-	投資控股
Tennyland Limited	2	10港元	-	100	-	100	物業投資
傳利有限公司	1,000,000	1港元	-	100	-	100	物業投資
聯邦資源有限公司	2,000,000	1港元	-	100	-	100	酒店投資 及經營 及投資控股

- (i) 於英屬維爾京群島註冊成立
- (ii) 於澳門註冊成立及營業
- (iii) 於中國成立及經營業務之中外合作經營企業

董事會認為列出本公司全部附屬公司之資料會過於冗長，因此，上列只包括對本集團之業績或資產有主要影響之主要附屬公司詳情。

34. 資金風險管理

本集團管理其資金，以確保本集團內的實體將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本之間最佳的平衡而為股東爭取最大回報。

本集團之資本結構為淨債務，其中包括於綜合財務報告表各附註披露之欠一股東及最終控股公司款項及銀行貸款（扣去銀行結餘及現金）及本公司權益持有人應佔權益包括由已發行股本及儲備並包括已發行股本及保留溢利所組成，已於綜合權益變動報表披露。

本集團管理層定期檢討資本結構。作為檢討之一部份，本集團管理層考慮資本成本及各類股本相關風險。現時，管理層使用長期融資以支付收購投資物業、預付租賃費用開支及發展中物業以將財務成本降至最低。本集團將透過派發股息，及發行新債券或贖回現有債券以平衡其整體資本結構。

年內，本集團對資金管理策略並無重大變動。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

35. 金融工具

(a) 金融工具類別

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項 (包括現金及現金等價物)	43,330	30,775
持作買賣投資	1	20,698
可供出售投資	79,033	105,953
	<u>122,364</u>	<u>157,426</u>
金融負債		
攤銷成本	<u>1,178,091</u>	<u>941,035</u>
本公司		
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項 (包括現金及現金等價物)	<u>595,126</u>	<u>612,268</u>
金融負債		
攤銷成本	<u>15,299</u>	<u>31,921</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

管理層監控及管理有關本集團及本公司經營之財務風險乃按監管程序。該等風險包括市場風險 (含有貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動風險。管理層管理及監控該等風險以確保及時和有效地採取適當之措施。

本集團及本公司並未簽訂衍生金融工具作對沖或投機用途。

本集團及本公司面對市場風險或其因應之管理及措施並無更改。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

35. 金融工具 (續)

(c) 外匯風險管理

本公司於去年之若干附屬公司擁有持作買賣投資，以美元面值計算，該投資為有關集團企業計算貨幣(即港元)以外之貨幣，以致本集團承擔外幣風險。本集團須承受外匯風險，主要為在中國經營業務之同系附屬公司折算為港元面值時所承擔之風險。本集團現時並未設有外幣對沖政策。然而，管理層監控外幣兌換風險，並將考慮在有需要時，設立對沖重大外幣風險。

外匯風險敏感度

本集團

敏感度分析假設於結算日產生外幣兌換率變動，並於當日存有非衍生財務工具並已應用於本集團各企業所承擔之外幣風險而釐定，同時假設其他所有變數維持不變。所述變動指管理層對外幣兌換率合理可能變動之評估直至下一年度結算日。下文呈報分析之結果指本集團各企業之溢利或虧損因個別計算貨幣之影響而作估量之總額，該分析按二零零七年相同基準進行。

本集團

下表顯示本集團及本公司之利潤或虧損相對於外幣兌換率之合理可能變動而作之變動約數，就上述原因，於結算日，本集團承擔重大風險。

	二零零八年		二零零七年	
	外幣強(弱) 對本位貨幣	對利潤或 (虧損) 影響 千港元	外幣強(弱) 對本位貨幣	對利潤或 (虧損) 影響 千港元
美元	1%	-	1%	171
	(1%)	-	(1%)	(171)
港元 (附註)	5%	(318)	5%	(674)
	(5%)	318	(5%)	674

附註：所述主要為在中國經營業務之同系附屬公司折算為港元面值時所承擔之風險。本集團各公司之結餘於綜合層面上已被撇除。

本公司

本公司於本年度及上年度並無擁有重大外幣風險。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

35. 金融工具 (續)

(d) 利率風險管理

本集團及本公司就浮息已抵押銀行存款、銀行結餘、欠一股東及最終控股公司款項及銀行借貸承擔現金流量利率風險。就該等浮息借貸而言，本集團並無訂立利率掉期安排，以對沖因浮息變動而產生之現金流量潛在變動。但若持續監控利率波動，並將於有需要時考慮進一步對沖利率風險。本集團的利率風險主要集中於以香港銀行同業借貸利率計算利息的欠一股東及最終控股公司款項及銀行借貸。

本集團同時承受利率公平值風險，概因本集團之定期存款受固定利率影響。

本集團及本公司就金融負債所承擔的利率風險詳列於此附註。

利率敏感度

本集團

下文之敏感度分析按於結算日，非衍生工具包括：以浮動利率作借貸之欠直屬控股公司及最終控制公司款項及銀行貸款所承擔利率而釐定。就浮動利率金融工具，分析假設於結算日尚未清還之金融工具金額在一整年內尚未清還而編製。當呈報利率風險予內部主要管理人士，使用升或降50個點子，並作為管理層對可能變動利率之評估。

假若利率升／降分別50個點子而其他所有變數維持不變，本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之溢利將會分別減少／增加5,593,000港元（二零零七年：減少／增加4,441,000港元）。概因本集團就其浮動利率借貸所承擔之利率。

在編製敏感度分析時並未計算已抵押銀行存款及銀行結餘之影響，概因所涉及之影響輕微。

本公司

本公司在本年度及上年度並無重大利率風險。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

35. 金融工具 (續)

(e) 其他價格風險

本集團因投資可作出售投資及持作買賣投資而承擔價格風險。

其他價格敏感度

以下敏感度分析乃根據報告日的股其他價格波動風險釐定。倘可作出售投資及持作買賣而投資(除按成本減去減值虧損之可作出售投資)及持作買賣投資的市場價格上升/下降10%而其他變數維持不變:

- 截止二零零七年十二月三十一日年度因為於收益帳按公允值處理的金融資產的公平值變動使利潤增加/減少約1,708,000港元,其於二零零八年十二月三十一日之影響並不重大。
- 主要因可供出售投資的公平值變動使本集團投資重估儲備增加/減少約7,825,000港元(二零零七年:增加/減少10,595,000港元)。

於結算日,本公司並無承擔重大其他價格風險。

(f) 信貸風險管理

於二零零八年十二月三十一日,在對手未能履行其責任之情況下,本公司及本集團承受最高信貸風險為分別載列於綜合資產負債表及本公司資產負債表就各類已確認金融資產為該等資產之帳面值。

本集團之信貸風險主要為貿易及其他應收帳款。本公司之信貸風險主要為應收附屬公司款項。為減低信貸風險,本集團之管理層設有監控程序,以確保跟進行動以復收回過期債項。另外,本集團及本公司檢討於結算日各獨立債項可收回金額,以確保不可收回之金額作適當減值虧損撥。故此,本公司董事認為,本集團及本公司之信貸風險已大幅降低。

由於對手為獲國際信貸評級機構評級為信譽良好之銀行或中國國有銀行,故已抵押銀行存款、定期存款及銀行存款之信貸風險有限。

本集團面對眾多對手和客戶,貿易及其他應收款項並無過度集中信貸風險。

對於應收附屬公司款項,透過分散在眾多附屬公司,本公司並無過度集中信貸風險。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

35. 金融工具 (續)

(g) 流動資金風險

於二零零八年十二月三十一日，本集團擁有淨流動負債約251,000,000港元，分別包括銀行貸款及欠一股東及最終控股公司借款約182,000,000港元、14,000,000港元及60,000,000港元。管理層密切監控本集團之現金流量，於到期時，會安排銀行貸款及欠一股東之借款作重新借貸。於結算日，附屬公司可使用銀行融資金額約1,494,000,000港元，當中已使用金額約1,044,000,000港元。本集團之投資物業、酒店物業、發展中物業及持作出售物業之市值均高於現時可使用銀行融資，本公司之董事認為，在現時經濟環境下，當本集團提高集團資產作抵押時，可獲得額外銀行融資。故此，董事認為本集團之流動風險極低。

本集團之投資物業、酒店物業、發展中物業及持作出售物業之總市值均高於現時可使用銀行融資，本公司之董事認為，本公司在現時經濟環境下，當本集團以本集團之資產作抵押時，可要求獲得額外銀行融資超出本集團之流動負債。故此，本公司董事認為本集團之流動風險極低。

下表載列本集團之金融負債餘下合約年期。就非衍生金融負債，該表乃根據本集團於可被要求償還金融負債的最早日期的金融負債按非折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。

本集團

	加權平均 實際利率 %	少於1個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至5年 千港元	非折現現金 流量總額 千港元	總計 千港元
二零零八年							
不帶息	-	28,652	638	30,181	-	59,471	59,471
浮息工具	3.64	86,380	4,696	199,648	886,170	1,176,894	1,118,620
		<u>115,032</u>	<u>5,334</u>	<u>229,829</u>	<u>886,170</u>	<u>1,236,365</u>	<u>1,178,091</u>

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

35. 金融工具 (續)

(g) 流動資金風險 (續)

本集團

	加權平均 實際利率 %	少於1個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至5年 千港元	非折現現金 流量總額 千港元	總計 千港元
二零零七年							
不帶息	-	29,913	1,427	21,489	-	52,829	52,829
浮息工具	5.03	772,448	119,481	-	-	891,929	888,206
		<u>802,361</u>	<u>120,908</u>	<u>21,489</u>	<u>-</u>	<u>944,758</u>	<u>941,035</u>

於二零零八年十二月三十一日，本公司擁有淨流動負債約32,000,000港元。董事認為，本公司能從附屬公司取得充足的內部財務資金。故此，董事認為本公司之流動風險極低。

下表詳述本公司非衍生金融負債之尚餘合約到期日。該表按金融負債之非折現現金流量計算本公司需要最早還款日期，而該表包括利息及本金現金流量。

本公司

	加權平均 實際利率 %	少於1個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至5年 千港元	非折現現金 流量總額 千港元	總計 千港元
二零零八年							
不帶息	-	1,445	-	-	-	1,445	1,445
浮息工具	1.2	13,868	-	-	-	13,868	13,854
		<u>15,313</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,313</u>	<u>15,299</u>

	加權平均 實際利率 %	少於1個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至5年 千港元	非折現現金 流量總額 千港元	總計 千港元
二零零七年							
不帶息	-	17,265	-	-	-	17,265	17,265
浮息工具	5.28	14,720	-	-	-	14,720	14,656
		<u>31,985</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31,985</u>	<u>31,921</u>

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

35. 金融工具 (續)

(h) 金融工具之公允值

金融資產及金融負債之公允值乃按以下各項釐訂：

- 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣的金融資產，乃分別參考所報市場買盤價及賣盤價釐定公允值；及
- 其他金融資產及金融負債之公允值乃根據使用折現現金流分析的普遍採納定價模式（採用可觀察之現時市場交易價格或利率）釐定。

董事認為於綜合財務報表中以攤銷成本入帳的金融資產與金融負債的帳面值與其公允值相若。

36. 收購一附屬公司

於二零零八年五月二十一日，本公司之全資附屬公司，Babenna Limited與Phoenix Asia Real Estate Investments，羅守耀及羅國雄（統稱該「賣家」）收購華財投資有限公司（「華財」）100%之股本權益，作價198,000,000港元。該收購於二零零八年八月十五日完成。華財之主要業務為持有位於香港之一項物業，因此，該交易作為收購資產入帳。

千港元

所收購資產：

預付土地租賃費用 198,000

總代價支付方式：

現金 198,000

因收購而產生現金流量：

已付現金代價 (198,000)

華財對本集團由收購日至結算日止期間之溢利貢獻並不重大。

綜合財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

37. 與關連人士之非現金交易

於二零零八年八月一日，華大與本公司簽訂一項包銷協議（該「包銷協議」），根據該包銷協議本公司同意就有關配售有條件地接受或促使接受本集團部份並包銷本集團部份以外之所有債券。

於二零零八年十月十四日（「發行日期」），華大配發債券本金總額為477,176,000港元，合共債券2,982,350,441份。本集團已認購債券1,493,404,703份，金額238,945,000港元，與及包銷債券1,484,793,878份，金額237,567,000港元。

配售後，本集團持有債券2,978,198,581份，超過已發行債券總數99%。有關認購及包銷債券合共金額476,512,000港元經華大欠本公司之帳目內對沖。

當全面兌換時，本集團將額外持有華大之股份2,978,198,581股。

截至二零零八年十二月三十一日止年度就該債券歸屬於非控制權益之實際利息費用為7,000港元。

財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
綜合業績					
收入	<u>187,855</u>	<u>232,213</u>	<u>188,771</u>	<u>231,427</u>	<u>286,191</u>
經營溢利	255,677	63,307	137,944	912,725	135,267
應佔聯營公司溢利(虧損)	<u>51,281</u>	<u>(222)</u>	<u>(195)</u>	<u>(4)</u>	<u>-</u>
除稅前溢利	306,958	63,085	137,749	912,721	135,267
所得稅(費用)回撥	<u>(10,051)</u>	<u>7,704</u>	<u>(23,361)</u>	<u>(174,649)</u>	<u>(6,866)</u>
少數股東權益前溢利	296,907	70,789	114,388	738,072	128,401
非控制性權益／少數股東權益	<u>(57,973)</u>	<u>(19,256)</u>	<u>(32,041)</u>	<u>(343,323)</u>	<u>(58,647)</u>
年度溢利	<u>238,934</u>	<u>51,533</u>	<u>82,347</u>	<u>394,749</u>	<u>69,754</u>
於十二月三十一日					
	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
綜合資產淨值					
物業、機器及設備	267,441	398,572	405,927	424,766	418,522
預付土地租賃費用	806,143	822,489	802,483	1,028,057	1,301,432
投資物業	616,200	560,000	634,330	2,536,250	1,917,580
發展中物業	70,535	85,927	234,897	39,718	741,914
於聯營公司權益	867	645	554	-	-
其他非流動資產	55,211	30,829	33,333	110,647	79,200
負商譽	(148,415)	-	-	-	-
流動資產(負債)淨值	220,846	(123,340)	(206,226)	(869,386)	(251,175)
長期銀行貸款	(315,785)	-	-	-	(862,425)
遞延稅項負債	(149,302)	(142,047)	(156,212)	(317,261)	(310,855)
非控制性權益／少數股東權益	<u>(385,163)</u>	<u>(400,547)</u>	<u>(430,758)</u>	<u>(1,198,121)</u>	<u>(1,074,858)</u>
資產淨值	<u>1,038,578</u>	<u>1,232,528</u>	<u>1,318,328</u>	<u>1,754,670</u>	<u>1,959,335</u>

附註：在二零零四年之前所有年度之業績均按本公司之前所採納之會計政策列帳，然而所應用之會計政策已自二零零五年一月一日起更改(連同二零零四年之數字已重列)。

主要物業詳情

於二零零八年十二月三十一日

A. 酒店物業

地點	用途	概約總樓面面積 (平方米)	租約年期	本集團應佔權益
香港華美達酒店 香港德輔道西 308號	酒店	14,402	長期契約	100%
九龍華美達酒店 九龍尖沙咀 漆咸道南73-75號	酒店	7,767	中期契約	100%
澳門格蘭酒店 澳門氹仔 嘉樂庇總督大馬路822號	酒店	19,479	中期契約	100%
華美國際酒店 中國上海 西藏南路381號	酒店	10,522	中期契約	100%

B. 持作投資之物業

地點	用途	概約總樓面面積 (平方米)	租約年期	本集團應佔權益
順豪商業大廈 香港中環 雪廠街24-30號	商業	5,130	長期契約	100%
香港北角 英皇道 633號	商業	24,023	長期契約	100%

C. 持作出售物業

地點	用途	概約總樓面面積 (平方米)	租約年期	本集團應佔權益
香港新界 屯門地段665號 分段A之餘段	住宅	1,115	中期契約	100%

主要物業詳情 (續)

於二零零八年十二月三十一日

D. 發展中物業

地點	用途	概約 總樓面 面積 (平方呎)	概約 地盤面積 (平方呎)	於二零零八年 十二月三十一日 之完成階段	預期 完工日期	租約年期	本集團 應佔權益
香港 銅鑼灣 寶靈頓道30-40號	酒店	63,135	4,209	地基工程 在進行中	2010	中期契約	100%
香港 皇后大道西239-251號	酒店	96,000	6,371	地基工程 在進行中	2010	長期契約	100%
香港九龍 尖沙咀 柯士甸路19-23號	酒店	90,000	7,327	拆除工程 在進行中	2011	中期契約	100%
香港 皇后大道西338-346號	酒店	55,000	4,890	地基工程 在進行中	2011	長期契約	100%

