



環球動力控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00231)



2008

年報

目 錄

| | 頁次 |
|---------|----|
| 公司資料 | 2 |
| 行政總裁報告 | 3 |
| 董事簡歷 | 5 |
| 企業管治報告 | 7 |
| 董事會報告 | 10 |
| 獨立核數師報告 | 15 |
| 綜合收益表 | 17 |
| 綜合資產負債表 | 18 |
| 資產負債表 | 20 |
| 綜合權益變動表 | 21 |
| 綜合現金流量表 | 22 |
| 財務報表附註 | 24 |
| 五年財務概要 | 89 |
| 投資物業表 | 90 |

董事

執行董事：

陳榮鑫先生(行政總裁)
李永森先生
張國東先生

獨立非執行董事：

董安生博士
潘昭先生
武鳳春先生

審核委員會

潘昭先生(委員會主席)
董安生博士
武鳳春先生

薪酬委員會

董安生博士(委員會主席)
潘昭先生
武鳳春先生
陳榮鑫先生

提名委員會

董安生博士(委員會主席)
潘昭先生
武鳳春先生
陳榮鑫先生

授權代表

李永森先生
陳筠栢先生

公司秘書

陳筠栢先生

合資格會計師

王金徹先生

核數師

陳葉馮會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣希慎道10號
新寧大廈20樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司(香港分行)

股票登記過戶處

主登記處：

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke
Bermuda

香港分處：

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26號

註冊辦事處

Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke
Bermuda

主要營業地點

香港九龍紅磡都會道10號
都會大廈22樓2212-2217室

網址

www.dgholdings.com.hk

股份代號

00231

行政總裁報告

本人謹此代表董事會同仁向各股東提呈環球動力控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零零八年十二月三十一日止年度之週年報告。

業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得的經審核綜合營業額為66,114,000港元（二零零七年：185,253,000港元），比去年減少64%；而虧損淨額則為25,895,000港元（二零零七年：溢利淨額87,097,000港元）。

業務回顧

於回顧年度內，本公司的主要業務仍是投資控股，而附屬公司主要在國內從事地產投資及發展項目。

本集團年度內再沒有錄得投資物業之重估收益，但卻因南漳水鏡湖酒店的物業重估而錄得減值虧損。隨着上海惠揚大廈項目的完成，持有可供出售的物業銷售數目於年度內大幅下跌。以上種種因素導致本集團於年度內的營業額大減，及出現轉盈為虧的情況。

本集團與國內一家大型企業簽訂一份長期租約，出租哈爾濱商場，為本集團帶來長期及穩定的租金收入。於年度內，本集團由於缺乏資金，故此並無開展其他業務。

為了改善財務狀況，本公司於二零零八年七月十八日宣布，擬進行股本重組、公開發售及貸款資本化，這些建議已於本公司二零零八年九月九日的股東特別大會上獲得通過。股本重組涉及增加法定股本、股份合併、股本削減、股份拆細、股份溢價註銷及撇銷累計虧損。股本重組已於年度內完成。

前景及展望

於二零零八年十一月，本公司利用公開發售所得的部份款項，收購哈爾濱環球動力置業有限公司（「環球動力置業」）餘下30%的權益。環球動力置業的主要資產哈爾濱商場可持續為本集團帶來長期及穩定的收入，此項收購將使本集團得以完全控制環球動力置業之業務表現，以提高收益及盈利但無須減除少數股東權益。

於二零零八年底，本集團簽訂一份收購協議，透過收購廣東省珠海市的香泉酒店經營合約，投資發展中國內地日益發展之旅遊業。透過向承包商授出香泉酒店的經營權，本集團可望將來可從該酒店項目之投資獲得穩定回報。

為把握國內日益蓬勃的內需市場，本集團已開始進行國內的酒類貿易業務，但該業務在年度內未對本集團有所貢獻。如果商機出現，我們不排除投資國內其他業務的可能性。

二零零九年仍會是艱辛的一年，但中國內地的經濟可望仍有增長，雖然增幅或會較低。我們有信心，只要國際金融危機得以紓緩，中國將會是其中一個經濟恢復增長勢頭強勁的國家，本集團積極參與內地發展，日後定能從中得益。

流動資金、財務資源、資產抵押、資本與負債比率及資本承擔

本集團於二零零八年十二月三十一日的流動資產及流動負債分別為119,063,000港元及66,334,000港元。本集團的有抵押銀行貸款及融資租賃承擔之總額為58,071,000港元。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之主要資產抵押為銀行結餘2,274,000港元及投資物業302,721,000港元。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之資本承擔主要包括收購附屬公司權益及長期投資供款共82,260,000港元。

本集團於二零零八年十二月三十一日之資本與負債比率為34%，該比率乃按本集團之負債總額除以其資產總值計算。

外匯風險

由於本集團主要在中國經營業務，而所有資產及負債均以人民幣或港元計算，董事相信本集團業務所承受的匯率風險並不重大，因此目前並無採取任何對沖措施。

或然負債

發出之財務擔保

自二零零三年起，本集團就若干授與持作出售之發展中物業之若干買家之按揭貸款而提供相關之擔保，於二零零八年十二月三十一日為人民幣零元(零港元)(二零零七年：約人民幣3,737,000元(約4,005,000港元))。根據此等擔保之條款，倘買家拖欠按揭還款時，本集團須負責支付買家拖欠銀行之尚欠按揭本金、應計利息及罰款，本集團有權取回相關持作出售之發展中物業之業權及管有權。本集團之擔保期限自相關按揭貸款開始至本集團為按揭者取得業權證時結束。所有擔保已於截至二零零八年十二月三十一日止年度因應按揭者取得業權證而解除。

僱員及酬金政策

本集團共僱用約50名員工，員工薪酬乃按工作性質及市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以推動及獎勵個人工作表現。本集團已參加強制性公積金計劃。本集團亦會不時向員工提供在職訓練。本集團目前並無為員工設立任何購股權計劃。

致謝

董事會同人、管理層各成員及全體僱員為達成本集團之目標而專心致志，大力承擔，本人謹此衷心致謝。此外，本集團得到各股東、投資者及業務夥伴不斷支持及信賴，本人亦一一表示謝意。

陳榮鑫

執行董事兼行政總裁

香港，二零零九年四月十七日

董事簡歷

執行董事

陳榮鑫先生，43歲，自二零零六年一月六日起出任本公司之執行董事兼行政總裁。陳先生從事中港實業管理及貿易工作多年，對中國內地的貿易和財務投資具有豐富經驗。陳先生於二零零二年二月四日至二零零五年七月十五日期間曾經出任本公司之執行董事。

李永森先生，52歲，自二零零六年一月六日起出任本公司之執行董事。李先生是英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會的資深會員，具逾二十五年核數、會計、公司秘書、稅務及財務管理經驗。李先生曾任職國際性會計師行，又曾任職數家公司(包括一家香港上市公司及一家跨國公司)的財務總監。李先生自二零零四年九月九日至二零零五年七月六日期間曾經出任本公司之獨立非執行董事。自二零零零年七月起，李先生出任上海復旦微電子股份有限公司(香港聯合交易所有限公司創業板上市公司)的合資格會計師及公司秘書。

張國東先生，32歲，自二零零九年三月一日起出任本公司之執行董事。張先生畢業於中國吉林大學經濟管理學院，持有會計學士學位，並為中國註冊會計師及英國特許公認會計師公會(ACCA)學員，現正考取ACCA正式會員資格及會計碩士(MPAcc)學位。張先生曾於北京及珠海德豪國際利安信隆會計師事務所擔任項目經理，又曾出任德豪國際深圳大華天誠會計師事務所部門經理，主要從事境內外上市公司財務審計與諮詢，以及稅務策劃等工作。彼亦先後獲大辛貿易(上海)有限公司及上海潤物實業投資有限公司委任為財務總監。張先生熟悉國內及國際的會計制度和法律法規，財務知識豐富。

獨立非執行董事

董安生博士，57歲，自二零零六年一月六日起出任本公司之獨立非執行董事。董博士持有中國西北政法學院法學學士學位、中國人民大學法學碩士學位及法學博士學位。董博士法律知識精湛，曾於中國大陸、香港及台灣的大學授課，並曾為多家公司申請在中國大陸及香港上市時擔任其中國法律顧問。

董博士現時為北京首都國際機場股份有限公司（於香港聯交所上市）、北京王府井百貨（集團）股份有限公司（於上海證券交易所上市）、京東方科技集團股份有限公司（於上海證券交易所上市）及浙江新嘉聯電子股份有限公司（於深圳證券交易所上市）之獨立非執行董事。於過去三年，董博士曾擔任中金黃金股份有限公司（於深圳證券交易所上市）之獨立非執行董事。

潘昭先生，59歲，自二零零六年二月八日起出任本公司之獨立非執行董事。潘先生為香港執業會計師，彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員，持有英國Leicester大學財務科學碩士學位。潘先生為一名資深金融專才，於高科技、洋酒及酒精飲品、營運、業務併購及系統發展等範疇具豐富經驗。潘先生於二零零五年六月至二零零七年四月期間為旭日環球投資控股有限公司（前稱「東方工業控股有限公司」，其證券於香港聯合交易所主板上市）之獨立非執行董事；於二零零七年二月至二零零八年三月期間彼亦為樓蘭控股有限公司（其證券於香港聯合交易所創業板上市）之執行董事。

武鳳春先生，57歲，自二零零六年九月十五日起出任本公司之獨立非執行董事。武先生持有中華人民共和國甘肅省蘭州大學法律專業資格，及亞洲國際（澳門）公開大學國際商法碩士學位，曾參加中國證監會及上海復旦大學組織的獨立董事培訓。武先生曾出任甘肅省人民檢察院檢察員及珠海特區東大集團股份有限公司法務部及管理部部长，現為廣東集大成律師事務所主任合伙人，並兼任珠海市人大常委會法律顧問，北京師範大學珠海分校「中國經濟特區立法研究所」客座研究員，以及珠海仲裁委員會委員和仲裁員。

企業管治報告

本公司董事會（「董事會」）致力維持有關法定及監管標準，並緊守企業管治之原則，強調透明、獨立及問責。為了達到與公司有相關利益者對企業管治水平不斷提升的期望，以及符合日趨嚴謹的法規要求，董事會不時檢討本公司的企業管治守則。

香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）發出的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（《上市規則》）的《企業管治常規守規》（「管治守則」）訂明兩個管治層次第一層是強制守則條文 — 上市公司必須遵守，或對任何偏離守則條文的情況作出解釋；而第二層則是建議最佳常規 — 鼓勵上市公司加以遵守，但毋須披露偏離常規的情況。除了於本報告內所指述的偏離外，本公司已遵守管治守則中的強制守則條文。

董事會

董事會肩負指導和帶領公司發展之重任。董事會各成員，無論個別或共同行事，都必須真誠地以公司及股東的整體利益為依歸。

董事會由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會已設立數個委員會，監察本公司不同範疇之事務。本公司之董事會及各委員會成員之組成及各委員會的職責於本報告內有進一步之描述。各董事會成員之間沒有財務、業務、親屬或其他重大或相關之關係。

於回顧年度，各董事出席董事會會議及各委員會會議的次數載於下表。括號內的數字為有關董事會成員或各委員會成員（視情況而定）期間內可出席會議的最高次數。

| | 附註 | 出席／（相關）之會議 | | | |
|----------------|----|------------|-------|-------|-------|
| | | 董事會 | 審核委員會 | 提名委員會 | 薪酬委員會 |
| 執行董事 | | | | | |
| 陳榮鑫先生 | | 14/(14) | N/A | 1/(1) | 2/(2) |
| 李永森先生 | | 14/(14) | N/A | N/A | N/A |
| 梁文見先生 | 1 | 0/(0) | N/A | N/A | N/A |
| 張國東先生 | 2 | N/A | N/A | N/A | N/A |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 董安生博士 | | 14/(14) | 2/(2) | 1/(1) | 2/(2) |
| 潘昭先生 | | 11/(14) | 2/(2) | 1/(1) | 2/(2) |
| 武鳳春先生 | | 12/(14) | 2/(2) | 1/(1) | 2/(2) |

附註：

- 於二零零八年三月四日辭任執行董事。
- 於二零零九年三月一日獲委任為執行董事。

各獨立非執行董事已按上市規則指引，以書面向本公司確認其獨立性。據此，本公司認為該等獨立非執行董事確屬獨立人士。

於本報告日，本公司董事之個人履歷詳載於本年報第5頁及第6頁。基於董事會的組合及每位董事之技能、學識和專業知識，董事會相信其架構已能恰當地提供足夠之監察，以保障集團和股東的利益。董事會將定期檢討其組合，以確保其在專業知識、技能及經驗方面維持合適的平衡，藉以繼續有效地監管本公司之業務。

董事之薪酬乃按其職務及責任，以及本公司之業績及市況釐訂。關於本公司各董事於回顧年度內之董事酬金載於財務報表附註9。

董事之委任及重選

年度內新董事的委任，是先經過提名委員會及再向董事會推薦後，再由董事會在考慮候選人之專業知識、經驗、誠信及是否有所承擔方行決定。

根據本公司的章程細則（「細則」），所有董事（惟主席及／或董事總經理除外）須於本公司之股東週年大會上輪值告退，並接受重選。於年內獲董事會委任之董事亦須在獲委任後之首次股東週年大會上退任，但有資格膺選連任。再者，於每屆股東週年大會上須有三分之一或（如董事會人數不是三或三的倍數）最接近但不超過三分之一的董事（不包括主席及／或董事總經理）退任。

現行有關董事退任之細則與管治守則有下列之偏離事項：(i)主席及／或董事總經理毋須輪值告退；(ii)獲委任填補臨時空缺的董事須在其獲委任後之首次股東週年大會（而非首次股東大會）上告退並接受股東重選；及(iii)沒有明確地要求每名須輪值告退的董事最少每三年退任一次。董事會會不時檢討上述制度，並於有需要時作出修改。

主席與行政總裁

自二零零五年十二月三十一日主席辭任後，主席之職位尚未有人填補。行政總裁一職則由執行董事陳榮鑫先生擔任。

非執行董事的任期

守則條文A.4.1訂明非執行董事的委任應有指定任期，並須予重選。現時，本公司所有獨立非執行董事均無特定任期，惟須根據細則輪值告退。因此，本公司認為已採取適當措施以遵守此守則條文。

審核委員會

審核委員會成員由全體獨立非執行董事組成，由具備執業會計師資格的潘昭先生擔任主席。該委員會負責審閱本集團之財務資料及監察本集團之財務匯報制度和內部監控程序等事宜。該委員會亦負責評核本集團的中期及全年業績，然後向董事會建議應否接納。該委員會在履行此等職務時，可不受限制地接觸相關人士、記錄、外聘核數師及高級管理層。

審核委員會有書面訂明職權範疇，其條款與守則規定所訂明者同樣嚴謹。

薪酬委員會

薪酬委員會成員由全體獨立非執行董事及行政總裁組成，負責檢討及釐訂董事及高級管理人員的薪酬及福利。該委員會由獨立非執行董事擔任主席。

薪酬委員會有書面訂明職權範疇，其條款與守則規定所訂明者同樣嚴謹。

企業管治報告

提名委員會

提名委員會成員由全體獨立非執行董事及行政總裁組成，負責審閱有關董事會架構及向董事會推薦董事委任及重新委任的事宜。該委員會由獨立非執行董事擔任主席。

提名委員會有書面訂明職權範疇，其條款與守則規定所訂明者同樣嚴謹。

董事在編製財務報表的責任

董事負責監督每個財政期間會計賬目的編製，以確保賬目能夠真實和公平地反映該期間本集團的財政狀況、業績與現金流量。本公司會計賬目之編製均符合所有有關之法規及適用的會計準則。董事有責任確保採納和連貫地應用合適之會計政策，以及作出審慎和合理的判斷和估計。

內部監控

董事會全權負責維持本集團健全和有效的內部監控系統，本集團的內部監控系統包括界定管理架構及其相關的權限，保管資產以防濫用、確定適當的會計紀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，並確保符合相關法例與規則。上述監控系統旨在合理地保證並無重大失實陳述或損失，並監察本集團營運系統的運作，以求達致本集團的營商目標。

核數師之酬金

陳葉馮會計師事務所有限公司為本公司之獨立核數師。於回顧年度之法定核數服務酬金為577,000港元（二零零七年：570,000港元）。核數師於回顧年度內為本公司及其附屬公司提供其他非核數服務（包括為公開發售及重大交易而編製賬目）而招致的費用為570,000港元（二零零七年：無）。

核數師有關財務匯報的責任載於第15頁的「獨立核數師報告」中。

董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。經本公司查詢後，所有董事已確認，彼等於本期間一直遵守標準守則所載之規定準則。

與股東的溝通

本公司相當重視與股東及投資者建立有效溝通。本公司在中期報告及年報內提供有關本公司及其業務的資料，是溝通的一種方式。

本公司視股東週年大會為一個提供董事會與股東直接溝通的良機。全體董事、高級管理人員及獨立核數師均盡量出席股東週年大會，以回應股東提問。董事會亦歡迎股東就涉及本集團的事項提出意見，並鼓勵他們出席股東大會，直接向董事會或管理層反映他們關注的事項。

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

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司及聯營公司之業務詳情分別載於財務報表附註18及19。於本年度內本集團之主要業務性質並無轉變。

分類資料

截至二零零八年十二月三十一日止年度按主要業務劃分及按地域劃分之本集團營業額與經營業務虧損分析載於財務報表附註14。

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虧損及本公司與本集團於該日之財政狀況載於財務報表第17至23頁。

董事會並不建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度任何股息(二零零七年：無)。

財務摘要

本集團截至二零零八年十二月三十一日止之過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債概要，載於本年報第89頁。概要乃摘錄自經審核財務報表及已作適當之重新分類，不屬經審核財務報表之一部分。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註16。

投資物業

本集團投資物業之變動詳情載於財務報表附註17。

股本

本公司之股本於本年度內之變動詳情及變動之原因載於財務報表附註34。

儲備

本公司及本集團之儲備變動詳情載於財務報表附註35。

可供分派儲備

本公司於二零零八年十二月三十一日，並無任何可供分派予本公司權益股東之儲備。

主要客戶及供應商

於年度內，本集團五大客戶佔總銷售額少於30%。五大供應商佔總採購額少於30%。

董事會報告

董事

本年度及截至本報告日，本公司之董事會成員如下：

執行董事

陳榮鑫先生

李永森先生

梁文見先生

(於二零零八年三月四日辭任)

張國東先生

(於二零零九年三月一日獲委任)

獨立非執行董事

董安生博士

潘昭先生

武鳳春先生

根據本公司之公司細則第100條規定，張國東先生須於即將召開之股東週年大會(「週年大會」)上依章退任，彼符合資格且願意膺選連任。根據本公司之公司細則第109(A)條規定，李永森先生及董安生博士須於週年大會上依章退任，彼等符合資格且願意膺選連任。

董事之服務協議

陳榮鑫先生、李永森先生及張國東先生分別與本公司簽訂為期三年的服務協議，生效分別為二零零九年一月六日、二零零九年一月六日及二零零九年三月一日，其後將會持續生效，除非按照服務協議條款予以終止。

各獨立非執行董事與本公司並無簽訂服務協議，彼等並無特定任期，惟均須按細則輪值退任，但有資格重選連任。

除上述服務協議外，擬於週年大會重選之董事，均沒有與本公司簽訂必須本公司作出賠償(法定賠償除外)否則不可於一年內終止的服務協議。

董事擁有之合約權益

於結算日或本年度內任何時間，各董事於本公司、其控股公司或其任何附屬公司所訂立之任何重要合約內，均無任何直接或間接之實際利益。

董事之股本證券權益

於二零零八年十二月三十一日，概無董事、最高行政人員或彼等之聯繫人士於本公司或其相聯法團之任何股份、相關股份或可認購其證券之權利中擁有而須記錄於本公司按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條而存置之登記冊內之權益或淡倉，或則依據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)所載上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份之權利

年內並無給予本公司各董事、彼等各自之配偶或十八歲以下子女透過收購本公司之股份或債券而獲取利益之權利，彼等亦無行使該等權利；或本公司或其任何附屬公司及同系附屬公司並無訂立任何安排，致使董事在任何其他法人團體獲取該等權利。

主要股東

於二零零八年十二月三十一日，本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊所載錄，以下人士直接或間接擁有或被視為擁有本公司已發行股本5%或以上之權益：

(a) 於股份之好倉：

| 主要股東名稱 | 附註 | 每股面值0.05港元的普通股數目 | | | 持股百分比 |
|--------------------|----|------------------|---------------|---------------|--------|
| | | 個人權益 | 公司權益 | 權益總計 | |
| 梁文貫先生(「梁先生」) | 1 | 125,412,000 | 2,084,549,171 | 2,209,961,171 | 61.17% |
| 格力集團(香港)有限公司(「格力」) | 1 | - | 723,970,000 | 723,970,000 | 20.04% |
| 達雄投資有限公司(「達雄」) | 2 | - | 314,348,000 | 314,348,000 | 8.70% |

附註1：盛明國際有限公司(「盛明」)(由梁先生全資擁有的公司)將其723,970,000股股份抵押予格力，故格力亦被視為持有該些股份的權益。而王剛先生及董太金先生各持有格力50%之權益，故分別被視為持有全部723,970,000股之權益(相等於本公司於二零零八年十二月三十一日全部已發行股份的20.04%)。

附註2：梁展峰先生由於持有達雄之95%權益，故被視作持有該314,348,000股由達雄持有之權益(相等於本公司於二零零八年十二月三十一日全部已發行股份的8.70%)。

於二零零八年十二月三十一日本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之股東登記冊內並無淡倉之記錄。

(b) 於本公司附屬公司股份之好倉：

| 附屬公司名稱 | 主要股東名稱 | 持股百分比 |
|----------------|---------------|-------|
| 濱州惠豐三維農業發展有限公司 | 無棣縣東黃農業綜合開發中心 | 49% |
| 哈爾濱環球動力置業有限公司 | 珠海榮業科技發展有限公司 | 30% |

除上文披露者外，於最後實際可行日期，除董事及本公司行政總裁外，董事概不知悉有任何其他人士(包括董事／候任董事為其僱員之公司)於股份或相關股份(包括該等股本相關購股權之任何權益)中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況在本集團任何成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

董事會報告

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例均無有關優先購買權之條款，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於回顧年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

結算日後事項

本集團主要結算日後事項之詳情載於財務報表附註42。

管理合約

年內並無就有關本公司整體業務或其他任何主要部份之管理及行政訂立或訂有任何合約。

關連交易及主要關連人士交易

本集團之關連交易及主要關連人士交易之詳情載於財務報表附註37。

重大合約

除下文披露者外，本公司或其附屬公司於年內並無訂立重大合約（於日常業務中訂立之合約除外）：

- (1) 本公司（作為借方）與盛明集團有限公司（作為貸方）於二零零八年四月十七日就一筆60,000,000港元之貸款訂立貸款協議；
- (2) 本公司（作為債務人）、盛明集團有限公司（作為承讓人）及珠海市榮業物業代理有限公司（作為轉讓人）於二零零八年四月三十日就轉讓一筆合共32,651,121港元之債務訂立債務轉讓書；
- (3) 本公司（作為新債務人）、環球動力置業（作為原債務人）、盛明集團有限公司（作為承讓人）及珠海榮業科技發展有限公司（作為轉讓人）於二零零八年六月十六日就轉讓一筆5,010,112港元之債務訂立債務轉讓書；
- (4) 本公司（作為新債務人）、環球動力置業（作為原債務人）、盛明集團有限公司（作為承讓人）及珠海市榮業物業代理有限公司（作為轉讓人）於二零零八年六月十六日就轉讓一筆12,507,653港元之債務訂立債務轉讓書；
- (5) 本公司（作為承讓人）、惠揚（上海）置業有限公司（作為轉讓人）、與盛明集團有限公司（作為新債務人）及珠海榮業科技發展有限公司（作為原債務人）於二零零八年六月十六日就轉讓一筆16,853,933港元之債務訂立債務轉讓書；
- (6) 日期為二零零八年七月七日之收購協議，內容有關收購本集團非全資附屬公司之餘下股權（於二零零八年七月十六日簽訂終止收購協議取消收購）；

- (7) 本公司、盛明國際有限公司、梁先生及盛明集團有限公司於二零零八年七月七日之簽訂關於公開發售之包銷協議（及於二零零八年七月十八日及二零零八年八月十一日簽訂之補充協議）；
- (8) 本公司與盛明集團有限公司於二零零八年七月七日之簽訂之貸款資本化協議（及於二零零八年七月十八日及二零零八年八月十一日簽訂之補充協議）；
- (9) 於二零零八年十一月二十四日訂立有條件的買賣協議，向少數股東以現金代價總額51,000,000港元收購環球動力置業30%權益。環球動力置業為本公司持有70%權益之附屬公司；及
- (10) 於二零零八年十二月十一日與獨立第三者簽訂有條件的買賣協議，以總代價50,000,000港元（可予調整）收購香泉酒店有限公司之待售股權及所欠之股東貸款。

訴訟

本集團之訴訟之詳情載於財務報表附註41。

公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就其董事所知，於本報告之日，本公司已達上市規則所規定本公司已發行股份不少於25%之足夠公眾持股量。

核數師

陳葉馮會計師事務所有限公司於即將舉行之股東大會任滿告退，本公司將於大會上提呈一項決議案，以續聘該公司為本公司之獨立核數師。

代表董事會

陳榮鑫

執行董事兼行政總裁

香港，二零零九年四月十七日

獨立核數師報告

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道10號
新寧大廈20樓

致：環球動力控股有限公司各股東之獨立核數師報告

(於百慕達註冊成立之有限公司)

核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核環球動力控股有限公司(「貴公司」)載於第17頁至第88頁 貴公司於二零零八年十二月三十一日的綜合資產負債表及公司資產負債表、截至該日期止的綜合收益表，以及綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策及其他闡釋附註。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責遵照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披露規定，編製及真實而公平地列報該等財務報表。該責任包括設計、實施及維持與編製真實而公平地列報的財務報表相關之內部監控，以確保並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)，選擇並應用適當的會計政策；及在不同情況下作出合理的會計估算。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等財務報表表達意見，並根據百慕達一九八一年公司法第90條的規定編製，並僅向全體股東作出報告，除此以外本報告並無其他用途。我們並不會就本報告的內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。該等準則規定我們遵守道德規定以計劃及進行審核，以合理確定此等財務報表是否存有任何重大錯誤陳述。

審核包括進程序以取得與財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取的該等程序取決於核數師的判斷，包括評估財務報表的重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製真實公平呈列財務報表相關的內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對該公司的內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否合適及所作出的會計估計是否合理，以及評價財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供了基礎。



意見

我們認為，按照香港財務報告準則編製的綜合財務報表真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年十二月三十一日的財政狀況，及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

在不作出保留意見的情況下，我們謹請 閣下垂注綜合財務報告附註2有關財務報表以持續經營基準編製而成的內容。儘管 貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度產生之虧損約25,895,000港元，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。此外，如財務報表附註38(b)所披露， 貴集團於一年內到期之資本開支合約承擔約53,331,000港元，其中47,649,000港元已於本報告日期獲繳足。綜合財務報表以持續經營基準編製的有效性，乃基於控股公司授出之信用貸款及日後營運產生之現金流量。此等狀況顯示存在重大不明朗因素，可能會對 貴集團及 貴公司持續經營能力構成重大疑問。

陳葉馮會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零零九年四月十七日

楊錫鴻

執業證書號碼P05206

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|--------------------|------|-----------------|--------------|
| 營業額 | 5 | 66,114 | 185,253 |
| 銷售成本 | | (49,521) | (177,363) |
| 毛利 | | 16,593 | 7,890 |
| 投資物業估值收益 | 17 | - | 147,679 |
| 其他收益 | 6 | 867 | 3,242 |
| 其他淨(費用)/收入 | 6 | (6,797) | 13,859 |
| 分銷成本 | | (1,368) | (5,744) |
| 行政費用 | | (29,886) | (31,730) |
| 經營業務(虧損)/溢利 | | (20,591) | 135,196 |
| 融資成本 | 7(a) | (4,833) | (7,490) |
| 稅前(虧損)/溢利 | 7 | (25,424) | 127,706 |
| 所得稅 | 8 | (471) | (40,609) |
| 本年度(虧損)/溢利 | | (25,895) | 87,097 |
| 應佔： | | | |
| 本公司權益股東 | | (27,134) | 54,387 |
| 少數股東權益 | | 1,239 | 32,710 |
| 本年度(虧損)/溢利 | | (25,895) | 87,097 |
| 每股(虧損)/盈利 | | | |
| — 基本及攤薄(二零零七年：經重列) | 13 | (1.21)港仙 | 4.82港仙 |

於第24至第88頁之附註乃本財務報表之一部份。

綜合資產負債表

二零零八年十二月三十一日

18

| | 附註 | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|--------------------|-------|-----------------|--------------|
| 非流動資產 | | | |
| 持作自用之經營租約土地權益 | 15 | 5,985 | 5,864 |
| 物業、廠房及設備 | 16 | 4,708 | 13,228 |
| 投資物業 | 17 | 302,721 | 286,174 |
| 聯營公司權益 | 19 | – | – |
| 其他財務資產 | 20 | – | – |
| 收購附屬公司按金 | 21 | 21,351 | – |
| 長期其他應收款項 | 22 | 5,682 | – |
| | | 340,447 | 305,266 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 23 | 3,223 | 41,864 |
| 應收賬款及其他應收款項 | 24 | 32,229 | 45,493 |
| 已抵押及有限制銀行結餘 | 26 | 2,931 | 2,698 |
| 現金及現金等值項目 | 26 | 80,680 | 34,743 |
| | | 119,063 | 124,798 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款項 | 27 | 55,865 | 202,408 |
| 有抵押銀行貸款 | 28 | 7,370 | – |
| 無息借款 | 29 | – | 52,407 |
| 帶息借款 | 30 | – | 83,945 |
| 融資租賃承擔 | 31 | 310 | – |
| 即期稅項 | 32(a) | 1,006 | 505 |
| 撥備 | 33 | 1,783 | 32,856 |
| | | (66,334) | (372,121) |
| 流動資產／(負債)淨額 | | 52,729 | (247,323) |
| 資產總值減流動負債 | | 393,176 | 57,943 |
| 非流動負債 | | | |
| 有抵押銀行貸款 | 28 | 49,745 | – |
| 融資租賃承擔 | 31 | 646 | – |
| 遞延稅項負債 | 32(b) | 39,323 | 37,174 |
| | | (89,714) | (37,174) |
| 資產淨額 | | 303,462 | 20,769 |

2

0

0

8

年

報

綜合資產負債表

二零零八年十二月三十一日

| | 附註 | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|---------------------|----|----------------|--------------|
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 34 | 180,625 | 301,041 |
| 儲備 | 35 | 62,310 | (336,283) |
| 本公司權益股東應佔總權益 | | 242,935 | (35,242) |
| 少數股東權益 | 35 | 60,527 | 56,011 |
| 總權益 | | 303,462 | 20,769 |

經董事會於二零零九年四月十七日批准及授權刊發。

陳榮鑫
董事

李永森
董事

於第24至第88頁之附註乃本財務報表之一部份。

資產負債表

二零零八年十二月三十一日

20

| | 附註 | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|---------------|----|------------------|--------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資附屬公司 | 18 | 399,047 | 367,620 |
| 其他財務資產 | 20 | — | — |
| | | 399,047 | 367,620 |
| 流動資產 | | | |
| 應收賬款及其他應收款項 | 24 | 489 | 533 |
| 現金及現金等值項目 | 26 | 53,262 | — |
| | | 53,751 | 533 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款項 | 27 | 134,890 | 262,101 |
| 無息借款 | 29 | — | 21,866 |
| 帶息借款 | 30 | — | 52,862 |
| | | (134,890) | (336,829) |
| 流動負債淨額 | | (81,139) | (336,296) |
| 資產淨額 | | 317,908 | 31,324 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 34 | 180,625 | 301,041 |
| 儲備 | 35 | 137,283 | (269,717) |
| 總權益 | | 317,908 | 31,324 |

經董事會於二零零九年四月十七日批准及授權刊發。

陳榮鑫
董事

李永森
董事

於第24至第88頁之附註乃本財務報表之一部份。

2

0

0

8

年

報

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

| | 本公司權益股東應佔 | | | | | | | 少數 | |
|-------------------------|-----------|----------|-----------|------|--------|-----------|----------|--------|----------|
| | 股本 | 股份溢價 | 資本儲備 | 資本 | | | 合計 | 股東權益 | 總權益 |
| | | | | 贖回儲備 | 匯兌儲備 | 累計虧損 | | | |
| 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 | |
| 於二零零七年一月一日 | 301,041 | 63,528 | 222,194 | 52 | 11,689 | (695,587) | (97,083) | 21,650 | (75,433) |
| 換算海外附屬公司財務報表 產生之匯兌差額 | - | - | - | - | 7,454 | - | 7,454 | 1,651 | 9,105 |
| 本年度溢利 | - | - | - | - | - | 54,387 | 54,387 | 32,710 | 87,097 |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 301,041 | 63,528 | 222,194 | 52 | 19,143 | (641,200) | (35,242) | 56,011 | 20,769 |
| 於二零零八年一月一日 | 301,041 | 63,528 | 222,194 | 52 | 19,143 | (641,200) | (35,242) | 56,011 | 20,769 |
| 發行股份(附註34(b)及(c)) | 60,208 | 21,196 | - | - | - | - | 81,404 | - | 81,404 |
| 股本削減(附註34(e)) | (270,937) | - | 270,937 | - | - | - | - | - | - |
| 股份溢價註銷 | - | (84,724) | 84,724 | - | - | - | - | - | - |
| 根據公開發售發行股份 (附註34(g)) | 90,313 | 126,437 | - | - | - | - | 216,750 | - | 216,750 |
| 發行股份費用 | - | (2,260) | - | - | - | - | (2,260) | - | (2,260) |
| 對銷累計虧損 | - | - | (577,855) | - | - | 577,855 | - | - | - |
| 換算海外附屬公司財務報表 產生之匯兌差額 | - | - | - | - | 9,417 | - | 9,417 | 3,277 | 12,694 |
| 本年度虧損 | - | - | - | - | - | (27,134) | (27,134) | 1,239 | (25,895) |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 180,625 | 124,177 | - | 52 | 28,560 | (90,479) | 242,935 | 60,527 | 303,462 |

於第24至第88頁之附註乃本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

22

| | 附註 | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|-------------------------|----|-----------------|--------------|
| 經營活動 | | | |
| 稅前(虧損)/溢利 | | (25,424) | 127,706 |
| 調整： | | | |
| 折舊 | 16 | 2,389 | 2,650 |
| 持作自用之經營租約土地權益攤銷 | 15 | 218 | 206 |
| 物業、廠房及設備減值虧損 | 16 | 9,409 | 6,600 |
| 應收賬款減值虧損 | | – | 296 |
| 其他應收款項減值虧損撥回 | | – | (95) |
| 投資按金減值虧損撥回 | | – | (30,000) |
| 投資物業估值收益 | | – | (147,679) |
| 利息支付 | | 4,833 | 7,490 |
| 利息收入 | | (278) | (44) |
| 出售物業、廠房及設備虧損，淨額 | | 84 | 57 |
| 收購附屬公司負商譽 | 25 | (96) | – |
| 物業、廠房及設備撇銷 | | – | 61 |
| 匯兌虧損 | | (2,990) | – |
| 未計營運資金變動前之經營虧損 | | (11,855) | (32,752) |
| 存貨減少 | | 41,022 | 168,389 |
| 應收賬款及其他應收款項減少/(增加) | | 15,016 | (487) |
| 應付賬款及其他應付款項減少 | | (47,795) | (72,701) |
| 撥備減少 | | (32,864) | (4,232) |
| | | (24,621) | 90,969 |
| 經營業務(使用)/產生之現金 | | (36,476) | 58,217 |
| 已繳稅款 | | | |
| 已繳中國企業所得稅 | | – | – |
| 經營活動(使用)/產生之現金淨額 | | (36,476) | 58,217 |

2

0

0

8

年

報

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 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|-------------------------------|----|-----------------|-----------------|
| 投資活動 | | | |
| 支付發展中投資物業之建造成本及 購買物業、廠房及設備 | | (1,643) | (24,884) |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | | 81 | 4 |
| 收購附屬公司產生之現金流入 | 25 | 170 | — |
| 已收利息 | | 278 | 44 |
| 支付長期投資按金款項 | | (5,682) | — |
| 支付收購附屬公司按金款項 | 21 | (21,351) | — |
| 已抵押及有限制銀行結餘增加 | | (233) | (2,238) |
| 投資活動使用之現金淨額 | | (28,380) | (27,074) |
| 融資活動 | | | |
| 銀行新貸款所得款項 | | 58,960 | — |
| 償還銀行貸款 | | (1,845) | — |
| 償還融資租賃應付款項 | | (52) | — |
| 融資租賃應付款項之利息部份 | | (10) | — |
| 已付利息 | | (2,726) | — |
| 償還無息借款 | | (25,723) | (32,417) |
| 償還帶息借款 | | (26,077) | — |
| 應付本公司主要股東一間附屬公司款項之增加 | | — | 31,884 |
| 發行新股份所得款項 | | 110,287 | — |
| 發行股份之成本 | | (2,260) | — |
| 融資活動產生／(使用)之現金淨額 | | 110,554 | (533) |
| 現金及現金等值項目增加淨額 | | 45,698 | 30,610 |
| 現金及現金等值項目，於年初 | | 34,743 | 3,843 |
| 外匯兌換率變動之影響 | | 239 | 290 |
| 現金及現金等值項目，於年末 | 26 | 80,680 | 34,743 |

於第24至第88頁之附註乃本財務報表之一部份。

1. 組織及主要業務

環球動力控股有限公司(「本公司」)根據百慕達一九八一年公司法，於一九八九年四月十日在百慕達註冊成立為受豁免有限責任公司。本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市。

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務載列於財務報表附註18。

2. 持續經營基準

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度產生之虧損約25,895,000港元(二零零七年：溢利約87,097,000港元)及如財務報表附註38(b)所披露，本集團一年內到期之資本開支之合約承擔約53,331,000港元，其中47,649,000港元已於批准本財務報表之日獲繳足。

於編製本綜合財務報表時，本公司董事已考慮本集團當前及預期未來流動資金之影響，以及本集團於現時及長遠之營運可獲得溢利及正現金流量之能力。

為鞏固本集團之資本基礎及改善本集團可見未來之財務狀況、流動資金及現金流量，以及維持本集團按持續經營基準存在。控股公司已於二零零九年一月二日向本公司授出備用資金不超過人民幣20,000,000元(約22,600,000港元)，其期限可達18個月至二零一零年七月一日。

本公司董事認為，本集團將具備充足之營運資金，以於可見未來撥付其營運及維持按持續經營基準存在。因此，本公司董事認為以持續經營基準編製截至二零零八年十二月三十一日止年度綜合財務報表為合適之做法。

倘若本集團未能以持續經營基準繼續營運，則需要作出調整以按資產之可收回金額重列資產之價值，就可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。綜合財務報表並未反映此等潛在調整之影響。

3. 主要會計政策

a) 符合會計準則聲明

此等財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，此統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用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、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定。此等財務報表亦遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則適用之披露條文編製而成。本集團採納之主要會計政策概要載列如下。

香港會計師公會已頒佈若干將生效或已生效之修訂及詮釋。其亦已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則，而有關準則於本集團及本公司之本會計期間開始生效或可供提前採納。附註4提供有關首次應用此等改動(以其在此等財務報表所反映之即期及過往會計期間與本集團相關為限)之資料。

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(續)

b) 財務報表之呈列基準

截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團在聯營公司之權益。綜合財務報表以港元呈報並以千港元呈列。

編制財務報表乃採用歷史成本作為計算基準，惟誠如下文所載之會計政策所解釋，按公平價值列賬之以下資產及負債除外：

- 投資物業(見附註3(g))

在編制符合香港財務報告準則之財務報表時，管理層需作出對會計政策之應用以及資產、負債、收入及支出之報告金額構成影響的判斷、估計及假設。此等估計及相關假設是根據以往經驗及管理層因應當時情況認為合理之多項其他因素作出，其結果構成了管理層在無法依循其他即時得知途徑對資產及負債之賬面值所作出判斷之基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。倘若會計估計之修訂只影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當期和未來期間均有影響，則在作出修訂之期間和未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響之判斷，以及作出極可能在下一年度構成重大調整風險之估計的討論內容，載於附註45。

c) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司是受本集團控制之公司，倘若本公司有權監控公司之財務及經營政策以從有關公司之活動中得益，則視為取得控制權。於評估控制權時，會考慮現時可運用之潛在投票權。

投資附屬公司由取得控制權開始之日起在綜合財務報表中合併計算，直至不再擁有控制權為止。

集團內部往來之結餘和集團內部交易及其產生之任何未變現溢利，均於編制綜合財務報表時全數沖銷。如無減值證據，集團內部交易產生之未變現虧損按與未變現收益相同之方式沖銷。

3. 主要會計政策(續)

c) 附屬公司及少數股東權益(續)

少數股東權益為不被本公司(不論直接或間接透過附屬公司)擁有的附屬公司淨資產之權益之部份,但當本集團沒有與少數股東權益持有人訂立附加協議,而此權益符合財務負債之定義時,本集團可能會背負合約規定之還款義務。少數股東權益列示於綜合資產負債表之權益項目內,並區別於本公司權益股東應佔權益單獨列示。本集團業績內之少數股東權益作為本年度總損益在少數股東及本公司權益股東之間的分配於綜合收益表內列示。

如果少數股東應佔的虧損超過其所佔附屬公司的權益,超額部份和少數股東應佔之任何進一步虧損便會沖減本集團所佔權益,但如少數股東須承擔具有約束力的責任並有能力作出額外投資以彌補虧損則除外。倘附屬公司其後錄得溢利,所有有關溢利均會分配予本集團,直至本集團收回以往承擔的少數股東應佔虧損為止。

少數股東權益持有人之貸款及此等持有人之其他訂約責任均作為財務負債,因應負債性質根據附註3(n)列示於綜合資產負債表。

本公司之資產負債表所示之投資附屬公司,是按成本減去減值虧損後列賬(見附註3(j))。

d) 聯營公司

聯營公司是指本集團或本公司對其管理(包括參與其財務及經營政策)有重大影響力,但未能控制或聯合控制其管理之公司。

於聯營公司的權益是按權益法記入綜合財務報表,並先以成本入賬,然後就本集團佔該聯營公司淨資產在收購後的變動作出調整,除非該投資被分類為持作出售。綜合收益表反映出年內本集團所佔聯營公司於收購後的稅後業績,包括於年內已確認有關聯營公司權益任何商譽減值虧損(見附註3(e)及(j))。

當本集團對聯營公司虧損的承擔額超出本集團於該公司的權益,本集團的權益將會減至零,並且不再確認其他虧損;但如本集團須向該聯營公司承擔法定或推定責任或代其支付任何款項則除外。就此而言,本集團所佔聯營公司的權益為根據權益法計算的投資賬面值,加本集團於聯營公司淨權益實際部份的長期權益。

本集團與其聯營公司間交易產生的未變現溢利及虧損將按本集團所佔聯營公司權益的比例予以沖銷,惟若未變現虧損可證明所轉讓資產出現減值,則即時於收益表中確認。

3. 主要會計政策 (續)

e) 商譽

商譽是指業務合併成本或於聯營公司的權益成本超過本集團在被收購方所佔的可辨別資產、負債及或有負債的公平價值淨額之部份。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。商譽會分配至現金產生單元，並且每年接受減值測試(見附註3(j))。就聯營公司而言，商譽的賬面金額會計入聯營公司權益的賬面金額中。

本集團在被收購方的可辨別資產、負債及或有負債的公平價值淨額，超過業務合併成本或於聯營公司的權益成本，會即時在收益表中確認。

當年內出售現金產生單元或聯營公司，任何所購入商譽應佔之金額均包括在出售項目的收益表內。

f) 其他於股本證券之投資

本集團及本公司有關於股本證券之投資(於附屬公司及聯營公司之投資除外)之政策如下：

於股本證券投資按成本初始列賬，此乃其交易價格，除非引用只包含顯著市場上數據的變素之評估技術以取得更可靠的估計公允價值。成本包括應佔交易成本，惟下文另有所指者除外。此等投資隨後按其分類如下列賬：

於持作買賣證券之投資乃分類為流動資產。產生之任何應佔交易成本乃於收益表內確認。於各結算日重新計量其公平價值，其產生之損益於損益賬中確認。於收益表內確認之損益淨額不包括此等投資所得任何股息或利息，此乃分別根據載於附註3(s)(vi)及(vii)之政策確認。

本集團及／或本公司有正面能力並有意持至到期之有期債務證券乃分類為持至到期證券。持至到期證券初始於資產負債表內按公平價值加交易成本列賬，其後於資產負債表按攤銷成本減以減值虧損列賬(見附註3(j))。

於並無在活躍市場上市價且其公平價值不能可靠計量之股本證券之投資，乃於資產負債表按成本減以減值虧損確認(見附註3(j))。

由於於股本工具投資並無在活躍市場報價，或此等股本工具有關衍生工具，其乃按成本減減值計量(由於其公平價值不能可靠計量)。

於本集團及／或本公司進行購買／出售資產或屆滿時，該投資乃予以確認／取消確認。

3. 主要會計政策(續)

g) 投資物業

投資物業指根據租賃權益(見附註3(i))擁有或持有以賺取租金及/或作資本增值之土地及/或樓宇。此等包括目前未有確實日後用途之所持有土地。

投資物業於資產負債表按公平價值列賬。投資物業之公平價值變動或報廢或出售投資物業所產生之任何損益乃於收益表內確認。投資物業之租金收入按附註3(s)(v)所述者入賬。

倘本集團根據經營租賃持有一項物業權益以賺取租金及/或作資本增值，則有關權益按個別物業基準分類為投資物業並以此入賬。分類為投資物業之任何該等物業權益乃當作其為根據融資租賃持有而入賬，而根據融資租賃所租賃之其他投資物業適用之會計政策亦適用於該權益。租賃支出按附註3(i)所述者入賬。

正在興建或發展以於日後用作投資物業之物業乃分類為物業、廠房及設備，並在興建或發展完成前以成本列賬，於興建或發展完成時則按公平價值重新分類為投資物業。該物業於當日之公平價值及其過往賬面值之任何差額乃於收益表中確認。

h) 其他物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備項目於結算日按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬(見附註3(j))：

- 持作自用而建於租賃土地上的樓宇，且其公平價值在租賃開始時可與租賃土地的公平價值分開計量；及
- 其他廠房及設備項目。

自行興建之物業、廠房及設備項目之成本，包括材料成本、直接勞工成本，及(如適用)初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的生產成本和借貸成本(見附註3(u))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之損益，以出售所得款項淨額與項目之賬面金額差額釐定，並於報廢或出售日在收益表內確認。

3. 主要會計政策 (續)

h) 其他物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備項目於以下之預計可用年期內以直線法撇銷減除估計剩餘價值 (如有) 後之成本以計算折舊：

| | | |
|---|--|--------|
| - | 不被折舊之自由持有土地 | |
| - | 位於租賃土地的樓宇是按尚餘租賃期及其估計可使用年限兩者中較短期間計算折舊，但不會超過完工日後的50年 | |
| - | 租賃物業裝修 | 按租約年期 |
| - | 廠房及機器 | 10-15年 |
| - | 傢俬及設備 | 5-15年 |
| - | 汽車 | 4-10年 |

當物業、廠房及設備項目之不同部份有不同使用年期時，該項目之成本在不同部份之間按合理基準分配，每個部份分開計算折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值 (如有) 須每年檢討。

i) 租賃資產

倘本集團釐定一項安排 (由一項或一系列交易組成) 為授出權利於經協定期間內使用一項或多項指定資產，以換取一項或一系列款項，則該安排為或包含租賃。有關釐定乃基於評定該安排之內容而作出，與其是否具備租賃之法律形式無關。

1) 本集團租用資產之分類

本集團根據租賃持有之資產若其擁有權之絕大部份風險及回報均轉移至本集團時，即分類為根據融資租賃持有。不會轉移其擁有權之絕大部份風險及回報之租賃乃分類為經營租賃，惟以下者除外：

- 以經營租賃持有而符合投資物業定義之物業，乃按個別物業基準分類作投資物業，並 (倘分類作投資物業) 被視為以融資租賃持有列賬 (見附註3(g))；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公平價值與建於其上的建築物的公平價值分開計量的土地，是按以融資租賃持有方式入賬；惟倘建築物亦明顯以經營租賃持有則除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收租賃時。

3. 主要會計政策(續)

i) 租賃資產(續)

ii) 以融資租賃購入的資產

如屬本集團以融資租賃購入資產使用權的情況，便會將相當於租賃資產公平價值或最低租賃付款額的現值(如為較低的數額)列為物業、廠房及設備，而相應負債(不計融資費用)則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的年限(如本公司或本集團很可能取得資產的所有權)內(如附註3(h)所列)按撇銷資產之成本或估值之年率計提。減值虧損按照附註3(j)所述之會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用於租賃期內之收益表扣除，致使每個會計期間的融資費用與負債餘額的比率大致相同。或然租金按其產生之會計期間於收益表扣除。

iii) 經營租賃費用

如本集團擁有以經營租賃持有之資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在收益表扣除；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所收取之租賃獎勵在收益表中確認為租賃淨付款總額的組成部份。或然租金於其產生之會計期間在收益表扣除。

以經營租賃持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但分類為投資物業的物業則除外。

j) 資產減值

i) 於股本證券及其他應收款項之減值

本集團於各結算日檢討按成本或攤銷成本或分類作可供出售股本證券列賬之於股本證券投資(於附屬公司、聯營公司及共同控制實體投資除外：見附註3(j)(ii))及其他即期或非即期應收款項，以確定是否有客觀之減值證據。客觀之減值證據包括本集團注意到有關下列一項或多項損失事件之明顯數據：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違約，如逾期償還或拖欠利息或本金；
- 債務人有可能出現破產或其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人構成不良影響；及
- 於股本工具之投資之公平價值大幅或持續下跌至低於其成本。

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(續)

j) 資產減值(續)

i) 於股本證券及其他應收款項之減值(續)

倘有任何減值證據，則按以下方式釐定並確認減值虧損：

- 就按攤銷成本列賬之即期應收賬款及其他應收款項，減值虧損按資產之賬面值與使用資產之原訂實際利率(即首次確認資產時計算之實際利率)而貼現之估計未來現金流量的現值(倘折現之影響屬重大)之間的差額計量。具有類似風險特性(如類似逾期情況)且個別評定為毋須減值之按攤銷成本列賬之財務資產，會進行集體減值評定。作集體減值評定之財務資產之未來現金流，乃以信貸風險特性類似該集體組合之資產之過往經驗為基礎。

倘減值虧損之數額於往後期間減少，而有關減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有聯繫，則減值虧損於收益表撥回。撥回減值虧損不應引致資產之賬面值高於假若以往年度並無確認減值虧損時原應釐定之數額。

就可供出售股本證券於收益表確認之減值虧損乃未透過收益表撥回。隨後此等資產之公平價值增加乃直接於股本中確認。

減值虧損直接與相應之資產撇銷，惟就應收賬款及其他應收款項內收回機會被視為成疑而非甚微之應收貿易賬項確認之減值虧損除外，在此情況下，呆賬之減值虧損乃計入撥備賬。當本集團信納可收回機會為甚微時，被視為無法收回之金額直接與應收貿易賬項撇銷，並撥回撥備賬內與該債務有關之任何金額。倘其後收回先前於撥備賬內扣除之金額，該金額乃於撥備賬中撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撇銷之金額乃於收益表中確認。

3. 主要會計政策(續)

j) 資產減值(續)

ii) 其他資產之減值

在每個結算日審閱內部和外來的信息，以確定以下之資產有否出現減值跡象或(商譽情況除外)先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少：

- 持作自用之經營租約土地權益；
- 物業、廠房及設備；
- 投資附屬公司及聯營公司；及
- 商譽

倘出現任何減值跡象，則須估計有關資產之可收回價值。此外，尚未供使用之無形資產，須每年估計可收回金額，以確定是否出現任何減值跡象。

- 計算可收回金額

資產之可收回金額為其售價淨額及使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計的未來現金流量乃利用能反映現時市場評估資金時值及資產之特定風險之稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產並未能在大致獨立於其他資產下產生現金流入量，則釐訂可獨立產生現金流入量之最小組別資產(即現金產生單元)之可收回金額。

- 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單元之賬面值超過其可收回金額，則減值虧損於收益表內確認。除資產賬面值不會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，現金產生單位之已確認減值虧損首先用作減少分配予現金產生單位(或一組單位)之任何商譽賬面值，然後按比例減少單位(或一組單位)內其他資產之賬面值。

- 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘用以釐訂可收回金額之估計出現正面轉變，則撥回減值虧損。商譽之減值虧損不予撥回。

減值虧損之撥回僅限於假若以往年度並無確認減值虧損時原應釐定之賬面值。減值虧損之撥回在確認撥回之年度內計入收益表。

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(續)

j) 資產減值(續)

iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須遵照香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度首六個月編制中期財務報告。於中期期末，本集團應用與於財政年度末所應用相同之減值測試、確認及撥回準則(見附註3(j))。

於中期就商譽、按成本入賬之可供出售股本證券確認之減值虧損不會於隨後期間撥回。即使倘於該中期有關之財政年度末進行減值評估而原應毋須確認虧損或確認較少的虧損，亦不會撥回。

k) 存貨

有關物業發展業務之存貨乃按成本及已變現淨值之較低者列賬。成本及可變現淨值釐定如下：

i) 持作出售之發展中物業

持作出售之發展中物業之成本由特定已識別成本組成，包括收購土地成本、發展物業之合計成本、材料及供應、工資及其他直接開支、開接開支之合適比例以及資本化借貸成本(見附註3(u))。可變現淨值指估計售價減估計完成及出售物業所產生之成本。

ii) 持作出售之落成物業

倘已落成物業乃由本集團發展，則成本乃按未售物業應佔該發展項目之總發展成本之分配而釐定。可變現淨值指於日常業務過程中出售物業之所得款項減出售物業產生之估計出售開支。

持作出售之已落成物業之成本包括所有採購成本、加工成本及將存貨運至現址及達至現狀之其他成本。

iii) 消耗品

消耗品按成本減過時撇銷而釐定。

l) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初始按公平價值確認，其後按攤銷成本減壞賬減值撥備入賬(見附註3(j))；但如應收關連方款項為免息或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項會按成本減壞賬減值撥備入賬(見附註3(j))。

3. 主要會計政策(續)

m) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目為銀行及手頭現金、銀行及其他財務機構的活期存款、短期而流動性極高的投資，這些投資可以容易被換算為已知的現金數額及沒有重大價值轉變的風險，並在購入後三個月內到期。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目也包括須按要求償還及本集團現金管理中的銀行透支。

n) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初始按公平價值確認。除根據附註3(r)(i)計量之財務擔保負債外，應付賬款及其他應付款項其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

o) 帶息借款

帶息借款初始按公平價值減有關交易成本確認。初始確認後，帶息借款按攤銷成本列賬及帶息借款的初始確認金額與其贖回價值的差額連同任何利息及應付費用按實際利率法在借款期限內於收益表中確認。

p) 僱員福利

i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃的供款

有關僱員提供服務的薪金、全年花紅、有薪年假、定額供款計劃供款及非貨幣福利的成本已列作提供服務年度內的應計費用。若有關付款或結算被遞延及其影響屬重大，該等款項將按現值入賬。

ii) 以股份付款

授予僱員之購股權公平值乃確認為僱員成本，而股本儲備亦會於權益內相應調高。購股公平值乃於授出日期使用二項式點陣模式計量，並考慮到授出購股權之條款及條件。若僱員須先履行歸屬條件，方可無條件獲發購股權，則購股權之估計公平值總額會分配至歸屬期間，並考慮到購股權會歸屬之可能性。

於歸屬期間，預期歸屬的購股權數目會進行檢討。於過往年度確認的任何累計公平值調整會在檢討年度扣自／計入收益表（除非原有僱員開支合資格確認為資產），而資本儲備亦會相應調整。於歸屬日期，確認為開支的數額會作出調整，以反映歸屬購股權之實際數目（而資本儲備亦會相應調整），惟倘沒收僅因未能達成與本公司股份之市價有關的歸屬條件則作別論。股本金額乃於資本儲備中確認，直至購股權獲行使（當有關金額轉撥至股份溢價賬）或購股權屆滿（當有關金額直至撥入保留溢利）為止。

3. 主要會計政策(續)

p) 僱員福利(續)

iii) 終止福利

終止福利僅於本集團明確承諾終止聘用，或就根據詳細正式(並不會更改)的自願離職計劃而提供福利時予以確認。

q) 所得稅

本年度所得稅包括當期所得稅和遞延稅項資產與負債的變動。當期所得稅和遞延稅項資產與負債的變動均在收益表中確認，但與直接在權益中確認的項目有關的，則在權益中確認。

本期稅項是按年內應課稅收入按結算日已生效或實際上已生效的稅率計算的預計應繳稅項，並就以往年度應繳稅項作出調整。

遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未利用稅項虧損和未利用稅款抵減產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應課稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關和同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計轉回的同一年間或遞延稅項資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應課稅暫時差異是否足以支持確認由未利用稅項虧損和稅款抵減所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關和同一應課稅實體有關，以及是否預期在能夠使用未利用稅項虧損和稅款抵減撥回的同一年間內轉回。

不確認為遞延稅項資產和負債的暫時差異產生自以下例外情況：不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初始確認(如屬業務合併的一部份則除外)；以及投資附屬公司有關的暫時差異(如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異)。

已確認之遞延稅項數額是按照資產和負債賬面值的預期變現或清償方式，根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

3. 主要會計政策(續)

q) 所得稅(續)

在每個結算日評估遞延稅項資產的賬面值。如預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以利用相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面值便會調低；但倘若日後又可能獲得足夠的應課稅溢利，有關調低額便會轉回。

因分派股息而產生的額外所得稅，於確認支付有關股息的負債時確認入賬。

本期及遞延稅項結餘和其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延稅項資產只會在本公司或本集團有法定行使權以本期所得稅資產抵銷本期所得稅負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷本期和遞延稅項負債：

- 本期稅項資產和負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 遞延稅項資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體，而這些實體計劃在預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可以收回的每個未來期間，按淨額基準變現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現該資產和清償該負債。

3. 主要會計政策 (續)

r) 發出之財務擔保、撥備及或然負債

i) 發出之財務擔保

財務擔保為當指定債務人未能按債務工具之條款如期付款時，發行人(即擔保人)需支付指定金額予擔保受益人(「持有人」)以補償所遭受損失之合約。

當本集團發出財務擔保時，擔保之公平價值(以交易價格為準，除了其公平價值可以可靠估計)於首次確認時列為應付賬款及其他應付款項中之遞延收益。當就發出擔保已收或應收代價時，代價將根據本集團於此類資產採納之會計政策而確認。當沒有已收或應收代價時，於首次確認任何遞延收益時即時以費用確認於收益表中。

首次確認為遞延收入之擔保金額乃按照財務擔保之擔保期限作為收入於收益表中攤銷。此外，撥備乃按附註3(r)(iii)確認如果或當：(1)擔保之持有人極有可能就此擔保向本集團追討，及(2)向本集團追討之金額預期超過該擔保於當期應付賬款及其他應付款項之賬面值，即首次確認之金額減累計攤銷。

ii) 業務合併取得的或然負債

在業務合併當中取得的或然負債，只要能可靠計量公允價值，則最初以公允價值確認。按公允價值確認後，該等或然負債按最初確認數額扣除累計攤銷(如適用)後的數額，與根據本附註3(r)(iii)所釐定的數額兩者的較高者確認。在業務合併中取得但不能可靠計算公允價值的或然負債，則按本附註3(r)(iii)所述披露。

iii) 其他撥備及或然負債

倘若本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而履行該責任極有可能會導致含有經濟利益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就該時間或金額不定的負債計提撥備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行責任所需開支的現值計列撥備。

倘若含有經濟利益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關金額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或有負債；但假如經濟利益外流的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在責任，亦會披露為或有負債，但假如經濟利益外流的可能性極低則除外。

3. 主要會計政策(續)

s) 收入確認

收入是在經濟利益可能會流入本集團，以及能夠可靠地計算收入和成本(如適用)時，根據下列方法在收益表內確認：

- i) 出售持作出售之物業所得之收益於簽署買賣合約之日或有關政府當局發給之入伙紙之日，兩者之較後日期確認。在收益確認日前所收售出物業所得之訂金及分期付款計入在資產負債表已收訂金內；
- ii) 如預售協議於二零零五年一月一日前訂立，預售持作出售發展中物業所得之收益根據發展之完工程度及預售物業之付款條款確認，並包括應急籌備金。根據香港會計師公會發佈之「香港第三號詮釋：收入－發展中物業預售合約」，於二零零五年一月一日或以後訂立之協議則採用完工法；
- iii) 度假村經營服務收益於提供服務時確認；
- iv) 出售消耗品之收益於將消耗品送到客戶所在地而客戶接受此消耗品及其擁有權之相關風險及回報之時確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並在減去任何貿易折扣後計算；
- v) 根據經營租賃之應收租金收入乃在租賃期所涵蓋之期間以等額在收益表確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生之收益模式則除外。獲授之租賃激勵措施在收益表中確認為租賃淨付款總額的組成部份。或有租金於其產生之會計期間確認為收入；
- vi) 於股東有權收取款項時，確認未上市投資產生之股息收入。於該投資之股價除息時，確認上市投資產生之股息收入。
- vii) 銀行存款之利息以時機利息法確認。

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(續)

t) 外幣換算

年內之外幣交易均按交易當日之適用匯率換算。外幣貨幣資產及負債均按結算日之外幣匯率換算。匯兌損益於收益表內確認，惟若該損益用作對沖海外業務投資淨額之外幣借貸產生，則直接於權益確認。

按歷史成本計算的外幣非貨幣資產及負債根據交易日的匯率換算。以公平價值列賬之外幣非貨幣資產及負債按釐定公平價值當日的匯率換算。

海外業務業績按相若於交易日外匯率的匯率換算成港元。資產負債表項目按結算日之匯率換算成港元。匯兌差額直接確認為權益的獨立部份。綜合於二零零五年一月一日或以前收購之海外業務所產生之商譽按收購海外業務當日適用的匯率換算。

u) 借貸成本

借貸成本於產生期間列入收益表作支出，惟若有關資產須花費相當長的時間方可作擬定用途或出售，則收購、興建或生產該資產直接有關的借貸成本將以資本化處理。

當有關資產開始產生開支及借貸成本，且進行將資產達致擬定用途或出售所必須的活動時，則將借貸成本以資本化處理，列為未完成資產的部份成本。當令資產可達致其擬定用途或出售的所須活動絕大部份中止或完成時，貸款成本將暫停或終止以資本化處理。

3. 主要會計政策(續)

v) 關連人士

就本財務報表而言，如屬下列情況，則另一方即為本集團的關連人士：

- i) 另一方能夠直接或間接透過一個或多個中介者控制本集團或對本集團的財務及經營決策發揮重大的影響力，或可對本集團行使共同控制權；
- ii) 本集團與另一方均受制於共同的控制；
- iii) 另一方為本集團之聯營公司或本集團為一合營方之合營公司；
- iv) 另一方為本集團或本集團母公司的主要管理層職員或該等人士的直系親屬，或為受該等人士控制、共同控制或重大影響的實體；
- v) 另一方為(i)所指該方的直系親屬或該等人士控制、共同控制或有重大影響力的實體；或
- vi) 另一方為就本集團或為本集團關連人士的任何實體的僱員利益而設的受僱後福利計劃。

直系親屬指預期可對該名人士與實體間的買賣構成影響或與實體間的買賣會受其影響的家族成員。

w) 分類報告

分類是指本集團屬下可明顯劃分，並且負責提供產品或服務(業務分類)，或在特定的經濟環境中提供產品或服務(地域分類)的組成部分。每個分類所承受的風險和所獲享的回報，均與其他分類有別。

按照本集團的內部財務匯報方式，本集團就該等財務報表選擇以業務分類資料作為主要呈報模式，而地域分類資料則作為次要呈報模式。

分類的收入、支出、業績、資產及負債包含直接來自某一分類，以及按合理基準分配至該分類的項目。例如，分類資產可包括消耗品、應收賬款及物業、廠房及設備。分類的收入、支出、資產及負債均未計須在綜合計算的過程中抵銷的集團公司間結存和集團公司間交易；但同屬一個分類的本集團實體之間的集團公司間結存及交易則除外。分類之間的定價按與其他外界人士相若的條款計算。

分類資本開支是指在期內購入預計可於超過一個期間使用的分類資產(包括有形和無形資產)所產生的成本總額。

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 (續)

w) 分類報告 (續)

未分配的項目主要包括財務及公司資產、帶息貸款、借款、稅項、公司和融資支出。

本集團乃根據各項業務之經營性質及所提供產品及服務之性質，獨立籌組及管理各項業務。本集團之各個業務分類乃屬不同之策略性業務單元，提供不同產品及服務，承受之風險及回報與其他業務分類亦各不相同。主要業務分類之詳情概要如下：

- i) 物業發展分類是指從事住宅及辦公室單位、商場及停車位之發展及銷售；
- ii) 物業出租分類是指從事出租本集團物業以產生租金收入及長遠而言透過物業升值獲利；
- iii) 投資控股分類是指於中國大陸從事高科技項目投資；
- iv) 度假村經營分類是指於中國大陸從事度假村經營；及
- v) 其他分類是指從事銷售消耗品。

4. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則 (香港財務報告準則)

於本年度，本集團已採用以下將生效或已生效之修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)。

| | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| 香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本) | 重新分類金融資產 |
| 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：集團及庫務股份交易 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第12號 | 服務特許權安排 |
| 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關係 |

採用新香港財務報告準則並無對如何編製及呈列本會計期間及過往會計期間之業績及財務狀況產生任何重大影響。因此，毋須作出過往期間之調整。

4. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則(香港財務報告準則)(續)

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未於二零零八年一月一日開始之年度期間生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

| | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| 香港財務報告準則(修訂本) | 對香港財務報告準則之改進 ¹ |
| 香港會計準則第1號(經修訂) | 財務報表之呈列 ² |
| 香港會計準則第23號(經修訂) | 借貸成本 ² |
| 香港會計準則第27號(經修訂) | 綜合及獨立財務報表 ³ |
| 香港會計準則第32號及第1號(修訂本) | 可沽售金融工具及清盤時產生之責任 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、共同控制實體及或聯營公司之投資成本 ² |
| 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 ³ |
| 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3號(經修訂) | 業務合併 ³ |
| 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 | 經營分部 ² |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第13號 | 客戶忠誠計劃 ⁴ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第15號 | 房地產興建協議 ² |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第16號 | 海外淨投資業務之對沖 ⁵ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第17號 | 分派非現金資產予擁有人 ³ |
| 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 ⁶ |

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號(修訂本)於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零零九年七月一日或之後收取自客戶轉撥之資產時生效

採用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年報期間或之後開始之業務合併之會計處理。

香港會計準則第27號(經修訂)將影響母公司於一家附屬公司之擁有權變動之會計處理。

本公司董事預期應用其他新的或經修訂的準則、修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. 營業額

本集團之主要業務為物業發展、物業出租及投資控股。

營業額乃指出售物業所得款項淨額(如屬預售發展中物業而其預售合約於二零零五年一月一日前訂立，則此等所得款項會按其發展進度作出調整，而於二零零五年一月一日或以後訂立之協議則採用完成法)、投資物業租金收入及銷售消耗品之總額，並沖銷集團內公司間之一切重大交易。

本集團本年度之營業額來自下列業務：

| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 出售持作出售之物業 | 53,050 | 181,602 |
| 投資物業之租金總額 | 10,872 | 1,769 |
| 出售消耗品 | 2,192 | 1,882 |
| 營業額 | 66,114 | 185,253 |

6. 其他收益及其他淨(費用)／收入

| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| 其他收益 | | |
| 銀行利息收入 | 278 | 44 |
| 並非按公平價值計入損益之財務資產之利息收入總額 | 278 | 44 |
| 營業稅退稅 | — | 2,831 |
| 雜項收入 | 589 | 367 |
| | 867 | 3,242 |
| 其他淨(費用)／收入 | | |
| 出售物業、廠房及設備淨虧損 | (84) | (57) |
| 負商譽*(附註25) | 96 | — |
| 物業、廠房及設備減值虧損(附註16) | (9,409) | (6,600) |
| 應收賬款減值虧損(附註24) | — | (296) |
| 其他應收款項減值虧損撥回 | — | 95 |
| 投資按金減值虧損撥回 | — | 30,000 |
| 法律索償豁免／(撥備)，淨額(附註33) | 2,832 | (8,003) |
| 賠償豁免／(撥備)，淨額(附註33) | 233 | (1,164) |
| 法律索償 | (527) | (101) |
| 外幣兌換收益／(虧損)，淨額 | 110 | (15) |
| 其他 | (48) | — |
| | (6,797) | 13,859 |

* 該金額代表於二零零八年十一月五日所收購附屬公司資產之公平價值超越其負債之公平價值。

7. 稅前(虧損)/溢利

稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)：

| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|--|--------------|--------------|
| a) 融資成本 | | |
| 於下列年期須全數償還之銀行貸款及其他計息借款之利息 | | |
| — 五年內 | 3,768 | 9,194 |
| — 五年後 | 1,055 | — |
| 融資租賃承擔財務開支 | 10 | — |
| | 4,833 | 9,194 |
| 並非按公平價值計入損益之財務負債之利息開支總額 減：資本化於物業、廠房及設備之利息開支(附註16) | — | (1,704) |
| | 4,833 | 7,490 |

借貸成本已按零息(二零零七年：年息6.58厘)資本化。

b) 員工成本(包括董事酬金)

| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 薪金、工資及其他福利 | 8,107 | 8,070 |
| 退休福利計劃供款 | 95 | 88 |
| | 8,202 | 8,158 |

c) 其他項目

| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|---|--------------|--------------|
| 持作自用之經營租約土地權益攤銷 | 218 | 206 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 2,389 | 2,650 |
| 核數師酬金 | 577 | 570 |
| 經營租約開支：最低租金 | 2,048 | 1,868 |
| 銷售存貨成本 | 47,899 | 177,363 |
| 投資物業租金收入總額減直接支出1,622,000港元 (二零零七年：無) | (9,250) | (1,769) |

8. 綜合損益表內之所得稅項

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，其中包括由二零零八／二零零九課稅年度起將公司利得稅稅率由17.5%減低至16.5%。因此，香港利得稅乃按本年度預計應課稅溢利之16.5%（二零零七年：17.5%）計算。

由於本集團年內並無在香港賺取任何應課稅溢利，故本年度並無就香港利得稅作出撥備（二零零七年：無）。其他地區之應課稅溢利之稅項乃按海外經營業務之附屬公司所在司法權區之現行稅率，根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

本公司於中國大陸成立之附屬公司（包括外資企業及內資企業）於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度分別須按中國企業所得稅率18%至25%及15%繳納中國企業所得稅。

於二零零七年三月十六日，中華人民共和國（「中國」）以中華人民共和國主席令第六十三號頒佈《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。新稅法及實施條例將稅率自二零零八年一月一日起由33%調整至25%。就須就於中國產生之應課稅溢利按15%稅率繳納中國企業所得稅之附屬公司而言，該稅率將自二零零八年一月一日起逐漸調整至適用稅率25%。

根據一九九五年一月二十七日中國頒佈暫行法規時實施之《土地增值稅暫行規定》，自一九九四年一月一日轉讓中國境內房地產物業產生之所有收益（即銷售物業之收益減包括借貸成本及所有物業開發開支之可扣減開支）須按介乎30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅。

| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 即期稅項 | | |
| 中國企業所得稅 | 939 | 3,435 |
| 以往年度超額撥備 | | |
| 中國企業所得稅 | (468) | - |
| | 471 | 3,435 |
| 遞延稅項 | | |
| 引起及撥回暫時性差異 | - | 37,174 |
| 稅項支出 | 471 | 40,609 |

按適用稅率計算之稅項支出與會計（虧損）／溢利之對賬如下：

| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| 稅前（虧損）／溢利 | (25,424) | 127,706 |
| 按相關稅務司法權區之（虧損）／溢利所適用之稅率計算 | (2,972) | 32,508 |
| 以往年度稅款超額撥備 | (468) | - |
| 不確認之未動用稅務虧損之稅務影響 | 3,911 | 8,101 |
| 稅項支出 | 471 | 40,609 |

9. 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

| | 二零零八年 | | | | |
|--|-----------|--------------------|-------------|-------------------|-----------|
| | 袍金 千港元 | 薪金及 其他福利 千港元 | 離職賠償 千港元 | 退休 計劃供款 千港元 | 總計 千港元 |
| 執行董事 | | | | | |
| 陳榮鑫 | - | 1,162 | - | 12 | 1,174 |
| 李永森 | - | 798 | - | 12 | 810 |
| 梁文見 (於二零零八年三月四日辭任) | - | 126 | - | - | 126 |
| | - | 2,086 | - | 24 | 2,110 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 董安生 | 120 | - | - | - | 120 |
| 潘昭 | 120 | - | - | - | 120 |
| 武鳳春 | 120 | - | - | - | 120 |
| | 360 | - | - | - | 360 |
| 總計 | 360 | 2,086 | - | 24 | 2,470 |
| | 二零零七年 | | | | |
| | 袍金 千港元 | 薪金及 其他福利 千港元 | 離職賠償 千港元 | 退休 福利供款 千港元 | 總計 千港元 |
| 執行董事 | | | | | |
| 陳榮鑫 | - | 1,144 | - | 12 | 1,156 |
| 李永森 | - | 780 | - | 12 | 792 |
| 梁文見 | - | 780 | - | - | 780 |
| 戴旭 (於二零零七年二月二十六日獲委任 及於二零零七年十月八日辭任) | - | 516 | - | - | 516 |
| | - | 3,220 | - | 24 | 3,244 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 董安生 | 120 | - | - | - | 120 |
| 潘昭 | 120 | - | - | - | 120 |
| 武鳳春 | 120 | - | - | - | 120 |
| | 360 | - | - | - | 360 |
| 總計 | 360 | 3,220 | - | 24 | 3,604 |

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

10. 最高酬金人士

五名最高酬金人士中有兩名(二零零七年：四名)為董事，其有關酬金於附註9披露。其他三名人士(二零零七年：一名)之酬金總額詳情如下：

| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 薪金及其他酬金 | 1,283 | 520 |
| 退休計劃供款 | 36 | 12 |
| | 1,319 | 532 |

三名最高酬金人士(二零零七年：一名)之酬金介乎以下組別：

| | 人數 | |
|---------------|-------|-------|
| | 二零零八年 | 二零零七年 |
| 零至1,000,000港元 | 3 | 1 |

11. 本公司權益股東應佔虧損

本公司權益股東應佔虧損包括本公司財務報表上之虧損約9,310,000港元(二零零七年：16,252,000港元)。

12. 股息

董事會並不建議就截至二零零八年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零零七年：無)。

13. 每股(虧損)／盈利

a) 每股基本(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃根據本公司權益股東應佔虧損約27,134,000港元(二零零七年：溢利約54,387,000港元)，及年內已發行之普通股之加權平均數2,236,345,176股(二零零七年(經重列)：1,128,903,939股)計算，並作出調整以反映年內之股份合併。

就計算截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股基本盈利之普通股加權平均數已計入根據於二零零八年十二月三十一日止年度內完成公開發售而進行股份合併及發行新股份之影響。二零零七年相應之普通股加權平均數也作出追溯性調整。

b) 每股攤薄(虧損)／盈利

由於兩個年度並無具潛在攤薄效應之普通股，故每股攤薄(虧損)／盈利相當於每股基本(虧損)／盈利。

14. 分類報告

分類資料按本集團之業務及地域分類呈列。由於業務分類資料與本集團之內部財務匯報較為相關，因此業務分類資料被選為主要報告形式。

a) 業務分類

下表呈列本集團業務分類之收入、溢利／(虧損)及若干資產、負債及支出之資料。

| | 物業發展 | | 物業出租 | | 投資控股* | | 度假村業務 | | 其他 | | 綜合 | |
|-------------|--------|----------|--------|---------|----------|--------|----------|---------|-------|-------|----------|----------|
| | 二零零八年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零七年 |
| | 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 |
| 分類收入： | | | | | | | | | | | | |
| 銷售予外部客戶 | 53,050 | 181,602 | 10,872 | 1,769 | - | - | - | - | 2,192 | 1,882 | 66,114 | 185,253 |
| 其他收入 | 36 | 3,125 | - | - | 238 | 31 | - | - | 315 | 42 | 589 | 3,198 |
| 總計 | 53,086 | 184,727 | 10,872 | 1,769 | 238 | 31 | - | - | 2,507 | 1,924 | 66,703 | 188,451 |
| 分類業績 | 523 | (20,746) | 4,845 | 149,360 | (15,556) | 14,965 | (11,093) | (8,802) | 412 | 375 | (20,869) | 135,152 |
| 利息收入 | | | | | | | | | | | 278 | 44 |
| 經營業務(虧損)/溢利 | | | | | | | | | | | (20,591) | 135,196 |
| 融資成本 | | | | | | | | | | | (4,833) | (7,490) |
| 稅前(虧損)/溢利 | | | | | | | | | | | (25,424) | 127,706 |
| 所得稅 | | | | | | | | | | | (471) | (40,609) |
| 本年度(虧損)/溢利 | | | | | | | | | | | (25,895) | 87,097 |

* 投資控股乃本集團其中一項業務分類，因此，本集團之非流動財務資產及相關之收入／支出分別計入分類資產及分類業績內。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

14. 分類資料(續)

a) 業務分類(續)

| | 物業發展 | | 物業出租 | | 投資控股* | | 度假村業務 | | 其他 | | 綜合 | |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 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 | 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 | 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 |
| 分類資產 | 13,989 | 86,716 | 334,093 | 289,747 | 88,677 | 31,800 | 1,242 | 11,553 | 15,827 | 10,248 | 453,828 | 430,064 |
| 未分配企業資產 | | | | | | | | | | | 5,682 | - |
| 資產總額 | | | | | | | | | | | 459,510 | 430,064 |
| 分類負債 | (31,679) | (91,678) | (111,294) | (81,691) | (13,015) | (67,341) | (45) | (43) | (15) | (6) | (156,048) | (240,759) |
| 未分配企業負債 | | | | | | | | | | | - | (168,536) |
| 負債總額 | | | | | | | | | | | (156,048) | (409,295) |
| 其他分類資料： | | | | | | | | | | | | |
| 資本開支 | 6 | 26,349 | 720 | - | 1,244 | 45 | 2 | - | 745 | 194 | 2,717 | 26,588 |
| 折舊及攤銷 | 296 | 318 | 251 | - | 148 | 132 | 1,554 | 2,118 | 358 | 288 | 2,607 | 2,856 |
| 其他應收款項之 減值虧損撥回 | - | (95) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (95) |
| 投資按金減值虧損 撥回(附註6) | - | - | - | - | - | (30,000) | - | - | - | - | - | (30,000) |
| 物業、廠房及設備減值 虧損(附註16) | - | - | - | - | - | - | 9,409 | 6,600 | - | - | 9,409 | 6,600 |
| 應收賬款減值虧損(附註24) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 296 | - | 296 |
| 投資物業估值收益(附註17) | - | - | - | (147,679) | - | - | - | - | - | - | - | (147,679) |
| 出售物業、廠房及 設備虧損，淨額 | - | - | - | - | (18) | - | - | - | 102 | 57 | 84 | 57 |
| 撤銷物業、廠房及設備 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 61 | - | 61 |

* 投資控股乃本集團其中一項業務分類，因此，本集團之非流動財務資產及相關之收入／支出分別計入分類資產及分類業績內。

14. 分類資料(續)

b) 地域分類

下表呈列本集團地域分類之收入、分類資產及資本性開支之資料。

| | 香港 | | 中國大陸 | | 綜合 | |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 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 | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 來自外部客戶之收益 | - | - | 66,114 | 185,253 | 66,114 | 185,253 |
| 分類資產之賬面值 | 88,677 | 31,800 | 370,833 | 398,264 | 459,510 | 430,064 |
| 資本開支 | 1,244 | 45 | 1,473 | 26,543 | 2,717 | 26,588 |

15. 持作自用之經營租約土地權益

| | 本集團 | |
|-------------|--------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 成本 | | |
| 於一月一日 | 7,639 | 7,113 |
| 匯兌調整 | 442 | 526 |
| 於十二月三十一日 | 8,081 | 7,639 |
| 累計攤銷 | | |
| 於一月一日 | 1,775 | 1,461 |
| 匯兌調整 | 103 | 108 |
| 本年度支出 | 218 | 206 |
| 於十二月三十一日 | 2,096 | 1,775 |
| 賬面值 | | |
| 於十二月三十一日 | 5,985 | 5,864 |

持作自用之經營土地租約權益指土地使用權。本集團根據中期租約持有之土地位於中國大陸之濱州及南漳，其土地使用權分別為期50年及20年。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

本集團

| | 持作 自用樓宇 千港元 | 租約 物業裝修 千港元 | 廠房及機器 千港元 | 傢俬及設備 千港元 | 汽車 千港元 | 發展中 投資物業 千港元 | 總計 千港元 |
|-----------------|-------------------|-------------------|--------------|--------------|-----------|--------------------|-----------|
| 成本 | | | | | | | |
| 於二零零七年一月一日 | 23,935 | 1,478 | 713 | 6,668 | 1,110 | 104,754 | 138,658 |
| 匯兌調整 | 1,723 | - | - | 425 | 89 | 7,747 | 9,984 |
| 添置 | 99 | - | - | 495 | - | 24,290 | 24,884 |
| 融資成本資本化(附註7(a)) | - | - | - | - | - | 1,704 | 1,704 |
| 撇賬 | - | - | - | (330) | - | - | (330) |
| 出售 | - | - | - | (156) | - | - | (156) |
| 轉撥至投資物業(附註17) | - | - | - | - | - | (138,495) | (138,495) |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 25,757 | 1,478 | 713 | 7,102 | 1,199 | - | 36,249 |
| 於二零零八年一月一日 | 25,757 | 1,478 | 713 | 7,102 | 1,199 | - | 36,249 |
| 匯兌調整 | 821 | - | - | 1,207 | 355 | - | 2,383 |
| 收購一家附屬公司 | - | - | - | - | 1,074 | - | 1,074 |
| 添置 | 163 | - | - | 691 | 789 | - | 1,643 |
| 出售 | - | - | - | (389) | (162) | - | (551) |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 26,741 | 1,478 | 713 | 8,611 | 3,255 | - | 40,798 |
| 累計折舊及減值 | | | | | | | |
| 於二零零七年一月一日 | 6,624 | 1,478 | 713 | 4,009 | 534 | - | 13,358 |
| 匯兌調整 | 449 | - | - | 283 | 45 | - | 777 |
| 本年度支出 | 1,211 | - | - | 1,200 | 239 | - | 2,650 |
| 撇賬 | - | - | - | (269) | - | - | (269) |
| 出售撥回 | - | - | - | (95) | - | - | (95) |
| 減值虧損 | 6,600 | - | - | - | - | - | 6,600 |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 14,884 | 1,478 | 713 | 5,128 | 818 | - | 23,021 |
| 於二零零八年一月一日 | 14,884 | 1,478 | 713 | 5,128 | 818 | - | 23,021 |
| 匯兌調整 | 275 | - | - | 1,176 | 206 | - | 1,657 |
| 本年度支出 | 1,308 | - | - | 636 | 445 | - | 2,389 |
| 出售撥回 | - | - | - | (267) | (119) | - | (386) |
| 減值虧損 | 9,409 | - | - | - | - | - | 9,409 |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 25,876 | 1,478 | 713 | 6,673 | 1,350 | - | 36,090 |
| 賬面值 | | | | | | | |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 865 | - | - | 1,938 | 1,905 | - | 4,708 |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 10,873 | - | - | 1,974 | 381 | - | 13,228 |

16. 物業、廠房及設備(續)

減值虧損

本公司其中一間於中國大陸成立之附屬公司之度假村業務持續錄得虧損，而其未來盈利能力仍然成疑，以致相關持作自用樓宇之賬面值可能出現減值之跡象。因此，本集團評估該等樓宇之可收回金額。

於二零零八年十二月三十一日，賬面值約為人民幣8,299,000元(約9,409,000港元)(二零零七年：人民幣15,534,000元(約16,649,000港元))之該等樓宇採用折舊重置估值成本法之估值約為人民幣零元(二零零七年：人民幣9,376,000元(約10,409,000港元))。據此，持作自用樓宇之賬面值撇減約9,409,000港元(二零零七年：6,600,000港元)。估值乃由一家獨立測量師行雍盛資產評估及房地產顧問有限公司(其擁有香港測量師公會之資深成員，並於近期在此區域及類別之物業估值方面擁有經驗)。

持作自用樓宇乃位於中國大陸並以中期租約持有。

融資租約項下持有之固定資產

本集團根據融資租約租賃一輛汽車，租期於五年內屆滿。於租期末，本集團可選擇以被視為優惠承購權之價格購買租賃之資產。該等租賃並不包括或然租金。

於結算日，本集團根據融資租約持有之汽車之賬面值為1,024,000港元(二零零七年：零港元)。

17. 投資物業

| | 本集團 | |
|-------------------|--------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 公平價值 | | |
| 於一月一日 | 286,174 | — |
| 轉撥自物業、廠房及設備(附註16) | — | 138,495 |
| 公平價值調整 | — | 147,679 |
| 匯兌調整 | 16,547 | — |
| 於十二月三十一日 | 302,721 | 286,174 |

17. 投資物業(續)

本集團之所有投資物業於二零零八年十二月三十一日以公開市值基準參照已計入潛在復歸租金調整之租金收入淨額重新估值。估值乃由一家獨立測量師行雍盛資產評估及房地產顧問有限公司(其擁有香港測量師公會之資深成員，並於近期在此區域及類別之物業估值方面擁有經驗)。

投資物業位於中國大陸及以中期租約持有。

本集團乃以經營租約出租其投資物業。該租約自二零零七年十月三十日起至二零一八年一月二十九日止為期十年，向單一租戶出租。租金通常每一至四年上調一次以反映市值租金。租賃概無包括或然租金。

本集團之按經營租約持有以賺取租金之所有物業乃按公平價值模式計量，並分類為投資物業。於二零零八年十二月三十一日，該等投資物業已就本集團57,115,000港元(二零零七年：無)(附註28)之銀行貸款作出抵押。

本集團不可撤銷經營租約之日後最低租金總額之應收情況如下：

| | 本集團 | |
|---------|----------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 一年內 | 18,141 | 8,039 |
| 一年後但五年內 | 73,129 | 67,524 |
| 五年後 | 81,633 | 94,855 |
| | 172,903 | 170,418 |

18. 投資附屬公司

| | 本公司 | |
|-----------------|------------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 未上市股份，按成本 | 633,132 | 633,132 |
| 應收附屬公司款項(附註(a)) | 465,356 | 433,929 |
| | 1,098,488 | 1,067,061 |
| 減：減值虧損(附註(b)) | (699,441) | (699,441) |
| | 399,047 | 367,620 |

18. 投資附屬公司(續)

附註：

- (a) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及不預期於一年內回收。
- (b) 於過往年度，投資附屬公司成本及應收附屬公司款項之賬面值乃透過確認減值虧損分別作出約556,258,000港元(二零零七年：556,258,000港元)及143,183,000港元(二零零七年：143,183,000港元)之撇減。經考慮相關附屬公司差強人意之經營表現後，董事認為，減值虧損不應於本年度內撥回。
- (c) 下表僅列出對本集團之業績、資產或負債有重大影響之非上市附屬公司資料。除另有列明外，所持有股份類別均為普通股。

| 名稱 | 成立／註冊及經營所在地 | 已發行及繳足資本／註冊資本詳情 | 本公司應佔權益之百分比 | | 主要業務 |
|---|-------------|--------------------------------|-------------|-------|-------|
| | | | 直接 | 間接 | |
| 環球動力發展有限公司 | 香港 | 4港元(附註(iv)) | - | 100 | 投資控股 |
| Fairyoung Port Investments (Holdings) Limited | 英屬處女群島／香港 | 299美元 | - | 100 | 投資控股 |
| 惠揚(上海)置業有限公司(附註(i)) | 中國大陸 | 12,000,000美元 | - | 100 | 物業發展 |
| 惠豐三維農業發展有限公司(附註(ii)) | 中國大陸 | 1,250,000美元 | - | 51 | 消耗品貿易 |
| 哈爾濱環球動力置業有限公司(附註(ii)) | 中國大陸 | 人民幣65,000,000元 | - | 70 | 物業發展 |
| 南漳水鏡湖度假村酒店有限責任公司(附註(i)) | 中國大陸 | 4,000,000港元 | - | 100 | 經營度假村 |
| Liberal Supply Limited | 英屬處女群島 | 1美元 | 100 | - | 投資控股 |
| Softech Limited | 英屬處女群島 | 1美元 | 100 | - | 投資控股 |
| Fortune Target Limited | 英屬處女群島 | 100美元 | 100 | - | 投資控股 |
| Fortune House Worldwide Holdings Limited | 英屬處女群島 | 1美元 | 100 | - | 投資控股 |
| 永豐亞太有限公司 | 香港 | 1港元 | 100 | - | 汽車出租 |
| 哈爾濱環球動力科技實業有限公司(附註(ii)及(v)) | 中國大陸 | 人民幣68,398,563元／人民幣338,000,000元 | - | 98.67 | 投資控股 |
| 哈爾濱環球動力商貿有限公司(iii) | 中國大陸 | 人民幣1,000,000 | - | 98.67 | 消耗品貿易 |

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

18. 投資附屬公司(續)

附註：

- i) 於中國大陸註冊之外資獨資企業
- ii) 於中國大陸註冊之中外合資經營企業
- iii) 於中國大陸成立之有限責任公司
- iv) 環球動力發展有限公司之已發行股本由兩股每股面值1港元之具投票權普通股以及兩股每股面值1港元之無投票權遞延股份所組成。
- v) 非全資附屬公司哈爾濱環球動力科技實業有限公司乃於二零零七年十二月十九日成立，註冊資本為人民幣50,000,000元。於本年度內，註冊資本增加至人民幣338,000,000元。根據中外投資合同，已於二零零八年五月八日注入人民幣18,398,563元，而餘額人民幣269,601,437元之資本則須於二零一零年五月十二日或之前注入。

19. 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 |
| 應佔淨資產 | - | - |
| 應收聯營公司款項 | 3,254 | 3,254 |
| | 3,254 | 3,254 |
| 減：應收聯營公司款項之減值虧損 | (3,254) | (3,254) |
| | - | - |

19. 聯營公司權益 (續)

應收聯營公司款項均為無抵押、不帶息及無固定還款期。

於過往年度，賬面值已透過分佔彼等之虧損及確認減值虧損而撇減至零。經考慮彼等差強人意之經營表現後，董事認為，概無減值於本年度內可予撥回。

下表僅包括主要影響本集團之業績或資產之聯營公司詳情，彼等均為非上市企業實體。

| 名稱 | 業務架構形式 | 成立／註冊 及經營所在地 | 本集團應佔權益 之百分比 | | 主要業務 |
|--|--------|-----------------|-----------------|-------|---------------|
| | | | 直接 | 間接 | |
| 北京中唐網數碼科技 有限公司(「北京中唐」) [#] | 中外合資企業 | 中國大陸 | - | 27.3% | 應用程式 服務供應商 |
| Golden Yield Enterprises Limited (「Golden Yield」) | 註冊成立 | 英屬處女群島 | - | 39% | 投資控股 |

[#] 北京中唐乃為Golden Yield擁有70%之附屬公司。

基於聯營公司之財務業績對本集團而言並不重大，故此被認為不需要披露。

20. 其他財務資產

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| | 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 |
| 非上市股本證券投資： | | | | |
| 按成本 | | | | |
| — 香港境內 | 10,000 | 10,000 | 5,000 | 5,000 |
| — 香港境外 | 24,500 | 24,500 | 24,500 | 24,500 |
| | 34,500 | 34,500 | 29,500 | 29,500 |
| 減：減值虧損 | (34,500) | (34,500) | (29,500) | (29,500) |
| | - | - | - | - |

於過往年度，非上市股本證券投資之賬面值已透過確認減值虧損而撇減至零。經考慮該等被投資公司差強人意之經營表現後，董事認為，概無減值於本年度內可予撥回。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

21. 收購附屬公司按金

| | 附註 | 本集團 | |
|-----------------|-----|---------------|--------------|
| | | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 收購一家附屬公司額外權益之按金 | (a) | 11,351 | — |
| 收購一家附屬公司之按金 | (b) | 10,000 | — |
| | | 21,351 | — |

附註：

- a) 於二零零八年十一月二十四日，本集團與珠海榮業科技發展有限公司（為本公司擁有70%權益之附屬公司哈爾濱環球動力置業有限公司（「哈爾濱環球動力」）之少數股東）訂立協議，按51,000,000港元（約人民幣44,931,000元）之代價收購其於哈爾濱環球動力之30%股權。於二零零八年十二月三十一日，本集團已支付按金約11,351,000港元（約人民幣10,000,000元），為數39,649,000港元之未支付代價已於附註38(b)內作為資本承擔披露。

於結算日後，此項收購已於二零零九年四月八日完成，哈爾濱環球動力於完成收購後成為本集團之全資附屬公司。

- b) 於二零零八年十二月十一日，本集團與一名獨立第三方珠海市國香投資諮詢有限公司訂立收購協議，以按50,000,000港元之代價收購珠海市香泉酒店有限公司（「香泉酒店」）之全部已發行股本及待售貸款約為人民幣46,936,000元（相當於約53,035,000港元）。此項收購預期於二零零九年六月三十日或之前完成。

於二零零八年十二月三十一日，本集團已支付人民幣8,850,000元（相當於約10,000,000港元）之首期按金。餘額8,000,000港元將於完成時以現金支付；22,000,000港元將以發行股份（包括以每股0.059港元之價格將予發行之3,725,881,356股新股份）之方式支付；保留金10,000,000港元將於下述兩事項其中一項發生後支付：(i)以買方為受益人抵押位於珠海市香洲香埠路116號之三個商舖，即第六、七及八號舖之所有必要手續正式完成後；或(ii)承包商按管理協議完成其所有責任，而無論任何情況付款時間為收購協議日期至少兩年後。於本報告日期，上述事項均未全部達成。

於二零零八年一月十九日，本集團就收購香泉酒店訂立一份經修訂收購協議，總代價調整為46,929,000港元（相當於人民幣41,392,000元）。為數36,929,000港元之未支付代價已於附註38(b)內作為資本承擔披露。

22. 長期其他應收款項

於二零零八年十二月三日，本集團與一名獨立第三方銀聯數碼投資有限公司（「銀聯」）訂立協議（「該協議」），開發中國電話智能卡業務（「該項目」）。根據於二零零九年四月八日訂立之補充協議，本集團須為該項目注資人民幣10,000,000元（「注資」），並於簽署協議時首次支付人民幣5,000,000元。而人民幣3,000,000元及人民幣2,000,000元之第二次及最終付款須自協議日期起270日及365日內支付。

根據該協議，銀聯須於協議日期起兩年內退回本集團之注資額。倘銀聯並無退回本集團之注資額，則銀聯須支付注資額10%之賠償金予本集團。

23. 存貨

| | 本集團 | |
|------------|--------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 持作出售之已落成物業 | 358 | 41,181 |
| 消耗品 | 2,865 | 683 |
| | 3,223 | 41,864 |

持作出售之已落成物業乃位於中國大陸並以中期租約持有。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

24. 應收賬款及其他應收款項

| | 附註 | 本集團 | | 本公司 | |
|-----------|---------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 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 |
| 應收賬款 | (a)(i) | 9,603 | 7,719 | - | - |
| 減：呆賬撥備 | (a)(ii) | (278) | (296) | - | - |
| | | 9,325 | 7,423 | - | - |
| 應收一名前董事款項 | (b) | - | 20,000 | - | - |
| 其他應收款項 | | 11,140 | 11,770 | - | - |
| 貸款及應收款項 | | 20,465 | 39,193 | - | - |
| 預付款項及按金 | | 11,764 | 6,300 | 489 | 533 |
| | | 32,229 | 45,493 | 489 | 533 |

預計所有應收賬款及其他應收款項將於一年內收回。

a) 應收賬款

i) 賬齡分析

應收賬款主要來自銷售物業；購買物業之客戶一般獲授予一至三個月之信貸期。與客戶之交易主要以信貸方式進行。本集團一直嚴謹控制尚未償還之應收款項，以減低信貸風險。高級管理人員亦會定期複核逾期結餘。

於結算日，應收賬款（扣除呆賬撥備278,000港元（二零零七年：296,000港元））之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|-------------|--------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 賬齡： | | |
| 三個月以下 | 7,202 | 6,658 |
| 三個月以上但六個月以下 | 63 | 120 |
| 六個月以上但一年以下 | 2,060 | 645 |
| | 9,325 | 7,423 |

24. 應收賬款及其他應收款項 (續)

a) 應收賬款 (續)

i) 賬齡分析 (續)

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，所有應收賬款均以人民幣計值。

ii) 應收賬款之減值

應收賬款之減值虧損乃以撥備賬記錄，除非本集團信納收回有關金額之機會甚微，在此情況下，即對應收賬款直接撇減減值虧損。(見附註3(j))。

呆賬撥備之變動

| | 本集團 | |
|----------------|--------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 於一月一日 | 296 | - |
| 已確認減值虧損 (附註1) | - | 296 |
| 不可收回金額撇銷 (附註2) | (18) | - |
| 於十二月三十一日 | 278 | 296 |

附註：

- 於二零零八年十二月三十一日，本集團為數278,000港元(二零零七年：296,000)港元之應收賬款已個別釐定為減值，並作出悉數撥備。於結算日，該等個別減值之應收賬款為已逾期超過365日或由有財政困難之公司結欠。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品。
- 由於本集團失去與該客戶之聯絡，約18,000港元過往撥備之應收賬款於二零零八年被撇銷。

應收賬款於賬單當日起計三十日內到期，本集團信貸政策之進一步詳情載於附註36(a)。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

24. 應收賬款及其他應收款項(續)

a) 應收賬款(續)

iii) 未被減值之應收賬款

並未被視為須個別或集體減值之應收賬款之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|----------|--------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 未逾期且並無減值 | - | - |
| 已逾期但未減值 | | |
| 逾期少於一個月 | 7,202 | 6,658 |
| 逾期三至十二個月 | 2,123 | 765 |
| | 9,325 | 7,423 |

未逾期且並無減值之應收款項與近期無拖欠記錄之較廣範疇買家有關。

已逾期但未減值之應收款項與若干與本集團有良好記錄之獨立客戶有關。基於過往經驗，管理層相信，由於信貸質素並無出現重大變動，且有關餘額仍被視為可悉數收回，因此毋須就有關餘額計提減值撥備。本集團並無就此等餘額持有任何抵押品。

b) 應收一名前董事款項

該款項為無抵押、不帶息及已於二零零八年一月悉數償還。

25. 收購一家附屬公司

於二零零八年十一月五日，本集團以1港元之代價收購永豐亞太有限公司（一家與本集團有一名相同董事之公司）全部已發行股本。該收購將有助本集團長期降低成本及符合本集團及其股東之整體商業利益。總代價1港元以現金之方式支付。自收購產生之負商譽約96,000港元並已計入收益表（附註6）。

該收購對本集團之資產及負債產生下列影響。

於收購日被收購附屬公司之淨資產：

| | 賬面值 千港元 | 公平價值調整 千港元 | 已確認價值 千港元 |
|-----------------------------|------------|---------------|--------------|
| 汽車 | 1,074 | — | 1,074 |
| 預付款項及按金 | 53 | — | 53 |
| 現金及現金等值物 | 170 | — | 170 |
| 其他應付款項及應計費用 | (193) | — | (193) |
| 融資租約應付款項 | (1,008) | — | (1,008) |
| | <u>96</u> | <u>—</u> | <u>96</u> |
| 負商譽(附註6) | | | <u>(96)</u> |
| 總代價 | | | <u>—</u> |
| 以下列方式支付： | | | |
| 現金代價 | | | <u>— *</u> |
| 就收購附屬公司產生之現金及 現金等值物淨流入分析 | | | |
| 以現金方式支付之總代價 | | | <u>—</u> |
| 收購附屬公司之現金及現金等值物 | | | <u>170</u> |
| | | | <u>170</u> |

* 收購之總代價為1港元。

截至二零零八年十二月三十一日止兩個月，被收購附屬公司為本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合虧損淨額貢獻65,000港元之淨虧損。倘收購於二零零八年一月一日完成，則本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之收益及綜合虧損將分別為66,554,000港元及25,779,000港元。備考資料僅供說明，不能指示倘收購於二零零八年一月一日完成，本集團之收益及業績將達至之真實情況，及未打算為未來業績作出預測。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

26. 現金及現金等值物與已抵押及受限制銀行結餘

| | | 本集團 | | 本公司 | |
|---------------------------|-----|----------------|--------------|---------------|--------------|
| | | 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 |
| 已抵押銀行結餘 | (a) | 2,274 | 377 | - | - |
| 受限制銀行結餘 | (b) | 657 | 2,321 | - | - |
| 銀行存款及手頭現金 | | 80,680 | 34,743 | 53,262 | - |
| 現金及銀行結餘總額 | | 83,611 | 37,441 | 53,262 | - |
| 減：已抵押及受限制銀行結餘 | | (2,931) | (2,698) | - | - |
| 於資產負債表及現金流量表之 現金及現金等值物 | | 80,680 | 34,743 | 53,262 | - |

- (a) 已抵押銀行結餘約2,274,000港元乃為獲銀行貸款而作出抵押(附註28)。
- (b) 受限制銀行結餘指於附註33(ii)所披露之由於225名買家之法律案件而被法院凍結之銀行結餘。
- (c) 於二零零八年十二月三十一日，為數28,341,000港元(二零零七年：4,128,000港元)之結餘存置於中國大陸之銀行。中國大陸之境外匯款受中國大陸政府頒佈之外匯限制所規限。

27. 應付賬款及其他應付款項

| 附註 | 本集團 | | 本公司 | |
|--------------------------|---------------|--------------|----------------|--------------|
| | 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 |
| 應付賬款 (a) | 34,456 | 37,768 | - | - |
| 其他應付款項及應付費用 | 16,199 | 49,988 | 2,076 | 37,044 |
| 銷售物業已收取之按金 | 97 | 19,012 | - | - |
| 已收取之租賃按金 | - | 2,680 | - | - |
| 已收取之預付租金 | 5,113 | 4,662 | - | - |
| 應付一名少數股東款項 (b) | - | 3,707 | - | - |
| 應付本公司主要股東之 附屬公司款項 (c) | - | 84,591 | - | 84,591 |
| 應付附屬公司款項 | - | - | 132,814 | 140,466 |
| 按攤銷成本計量之金融負債 | 55,865 | 202,408 | 134,890 | 262,101 |

a) 應付賬款

應付賬款之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|-------------|---------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 三個月以下 | - | 2,958 |
| 三個月以上但六個月以下 | - | 688 |
| 六個月以上但一年以下 | 124 | 973 |
| 一年以上但兩年以下 | 5,360 | 22,707 |
| 兩年以上 | 28,972 | 10,442 |
| | 34,456 | 37,768 |

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

27. 應付賬款及其他應付款項(續)

b) 應付一名少數股東款項

於二零零七年十二月三十一日，該款項為無抵押、不帶息及須於一年內償還。

c) 應付本公司主要股東之附屬公司款項

於二零零七年十二月三十一日，該款項為無抵押、以6.75%之優惠利率計息及須於一年內償還。

於二零零八年四月十七日，本公司與本公司主要股東一家附屬公司盛明集團有限公司(盛明集團)訂立貸款協議，內容有關貸款融資60,000,000港元。盛明集團根據貸款協議向本集團借出額外款項約44,108,000港元，而本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度向盛明集團還款約18,744,000港元。

盛明集團與本公司、哈爾濱環球動力、一名少數股東及一名無關連第三方人士訂立多項獨立之債務轉讓書。根據該等債務轉讓書，債務淨額約33,315,000港元已轉讓予盛明集團。

於二零零八年七月七日，本公司與盛明集團訂立貸款資本化協議(經二零零八年七月十八日及二零零八年八月十一日之兩份補充協議修訂)，以清償未償還貸款及利息總額約145,367,000港元。根據貸款資本化協議，本公司按每股0.12港元之價格發行及配發約1,211,394,000股股份以清償未償還結餘。

28. 有抵押銀行貸款

於二零零八年十二月三十一日，有抵押銀行貸款須按下列年期償還：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 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 |
| 一年內或按要求償還 | 7,370 | - | - | - |
| 一年後但兩年內 | 7,370 | - | - | - |
| 兩年後但五年內 | 22,109 | - | - | - |
| 五年後 | 20,266 | - | - | - |
| | 49,745 | - | - | - |
| | 57,115 | - | - | - |

於二零零八年，本集團與一家銀行訂立協議以獲授為數約58,960,000港元(相當於約人民幣52,000,000元)(二零零七年：零港元)之貸款。該筆銀行貸款乃以本集團為數分別約302,721,000港元(附註17)及2,274,000港元(附註26)之投資物業及銀行結餘作出抵押，並於償還有關銀行貸款時解除抵押。

29. 無息借款

本集團及本公司

於二零零七年十二月三十一日，該款項為無抵押，及於二零零八年七月到期償還。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團 (i)以現金清償貸款約25,723,000港元及(ii)以按每股0.1352港元之價格發行及配發約314,348,000股股份予放債人之方式清償貸款約12,800,000港元(連同於附註30披露之帶息借款29,700,000港元)。餘款已根據二零零八年四月三十日及二零零八年六月十六日之債務轉讓書轉讓予盛明集團。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

30. 帶息借款

帶息借款之分析如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 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 |
| 其他貸款，無抵押： | | | | |
| 於一月一日 | 83,945 | 81,804 | 52,862 | 52,862 |
| 以股份配發及發行及配發新股份 資本化之方式結清 | (29,700) | — | (52,862) | — |
| 償還 | (26,077) | — | — | — |
| 轉讓予盛明集團 | (29,965) | — | — | — |
| 匯兌調整 | 1,797 | 2,141 | — | — |
| 於十二月三十一日 | — | 83,945 | — | 52,862 |

於二零零七年十二月三十一日，一家獨立放債人授予本集團之人民幣29,000,000元（約31,083,000港元）之貸款按年息6.58厘計息；23,162,000港元之貸款按每年6.75%之優惠利率計息；及29,700,000港元之貸款按每年6.75%之優惠利率計息。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團(i)以現金清償貸款約26,077,000港元及(ii)以按每股0.1352港元之價格發行及配發約314,348,000股股份予放債人之方式清償貸款29,700,000港元（連同於附註29披露之無息借款約12,800,000港元）。餘款已根據二零零八年四月三十日之債務轉讓書轉讓予盛明集團。

31. 融資租賃承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團應償還之融資租賃承擔如下：

| | 本集團 | | | |
|------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| | 二零零八年 | | 二零零七年 | |
| | 最低租約付款 之目前市值 千港元 | 最低租約付款 總額 千港元 | 最低租約付款 之目前市值 千港元 | 最低租約付款 總額 千港元 |
| 一年以下 | 310 | 371 | — | — |
| 一年以上但兩年以下 | 310 | 371 | — | — |
| 兩年以上但五年以下 | 336 | 402 | — | — |
| | 646 | 773 | — | — |
| | <u>956</u> | <u>1,144</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |
| 減：未來利息開支總額 | | (188) | | — |
| 租賃承擔之目前市值 | | 956 | | — |

一名董事對此融資租賃作出擔保，其擔保本金之上限為1,550,000港元。

32. 於綜合資產負債表內之所得稅

- a) 於綜合資產負債表內之本期應付／(可收回)稅項指：

| | 本集團 | |
|-----------|--------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 於一月一日 | 505 | (2,728) |
| 匯兌調整 | 30 | (202) |
| 年度撥備 | 939 | 3,435 |
| — 中國企業所得稅 | | |
| 過往年度超額撥備 | (468) | — |
| 於十二月三十一日 | 1,006 | 505 |

- b) 已確認之遞延稅項負債：

於綜合資產負債表內已確認之遞延稅項負債之組成及於年內之變動載列如下：

| | 本集團 投資物業重估 | |
|----------|---------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 於一月一日 | 37,174 | — |
| 自收益表扣除 | — | 37,174 |
| 匯兌調整 | 2,149 | — |
| 於十二月三十一日 | 39,323 | 37,174 |

- c) 未確認之遞延稅項資產：

本集團自香港及中國大陸產生之稅項虧損分別約為125,541,000港元(二零零七年：109,405,000港元)及27,117,000港元(二零零七年：18,626,000港元)。自香港產生之稅項虧損可無限期用於抵銷虧損公司未來之應課稅溢利。自中國大陸產生之稅項虧損可用於抵銷虧損公司五年應課稅溢利。由於該等公司已虧損多年，因此並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

33. 撥備

撥備之變動情況如下：

| | 附註 | 法律索償撥備 千港元 | 本集團 賠償撥備 千港元 | 合計 千港元 |
|----------------|-------|---------------|--------------------|-----------|
| 於二零零七年一月一日 | | 24,548 | 9,987 | 34,535 |
| 匯兌調整 | | 1,815 | 738 | 2,553 |
| 年內增加之撥備 | | | | |
| — 就違反預售合約作出之賠償 | (ii) | 7,617 | 2,650 | 10,267 |
| — 就逾期付款作出之賠償 | (i) | 1,884 | — | 1,884 |
| 放棄若干索償及賠償 | (ii) | (1,498) | (1,486) | (2,984) |
| 已作償還 | (ii) | (6,141) | (7,258) | (13,399) |
| 於二零零七年十二月三十一日 | (iii) | 28,225 | 4,631 | 32,856 |
| 於二零零八年一月一日 | | 28,225 | 4,631 | 32,856 |
| 匯兌調整 | | 1,523 | 268 | 1,791 |
| 撥回就逾期付款之賠償撥備 | (i) | (1,884) | — | (1,884) |
| 放棄若干索償及賠償 | (ii) | (948) | (233) | (1,181) |
| 已作償還 | (ii) | (26,916) | (2,883) | (29,799) |
| 於二零零八年十二月三十一日 | (iii) | — | 1,783 | 1,783 |

33. 撥備(續)

- i) 於二零零四年一月，本公司一家附屬公司(「該附屬公司」)與一買家(「買方」)簽訂預售協議(「預售協議」)，以合共約人民幣50,000,000元(約48,077,000港元)出售上海市內25個持作出售之發展中物業單位，而該附屬公司亦已收取約人民幣20,000,000元(約19,231,000港元)按金。該等款項已計入綜合資產負債表內。然而，買方未能安排銀行融資以支付代價餘額約人民幣30,000,000元(約28,846,000港元)。因此，買方通知該附屬公司終止預售協議並要求該附屬公司退還上述按金。該附屬公司並無退回按金並要求買方支付代價餘額。因此，買方向該附屬公司採取法律行動。

於二零零四年十一月十一日，中國大陸法院判買方勝訴。根據裁決，該附屬公司須向買方退回按金並賠償約人民幣3,502,000元(約3,304,000港元)。該附屬公司向上海市高級人民法院提出上訴。然而，於二零零五年二月二十四日，該高級法院確認初級法院作出之裁決。因此，一筆人民幣3,502,000元(約3,304,000港元)之撥備已於二零零四年提撥。於二零零五年十二月二十三日，該附屬公司並未支付賠償，總面積為1,433.17平方米之持作出售之發展中物業被法庭查封，為向買方支付賠償，上述物業以人民幣7,000,000元(約6,986,000港元)之代價出售。金額為人民幣3,502,000元(約3,304,000港元)之法律索償撥備及人民幣3,010,000元(約2,895,000港元)之其他應付款項及應計費用已於二零零六年交易完成時由此代價直接扣除。

於二零零六年八月二十八日，該附屬公司接獲一項未有向買方依時付款之逾期利息索償人民幣1,758,000元。上海市浦東新區人民法院裁決買方勝訴。法庭命令查封該附屬公司約人民幣約1,758,000元之銀行結餘或等值資產。於二零零六年九月二十一日，兩個總面積為315.08平方米之住宅單位被買方查封。

於二零零六年十二月二十九日，買方根據二零零六年八月二十八日之裁決向本公司提出進一步索償。由於附屬公司同意向買方償還索償，該索償被法院駁回。於二零零七年十二月三十一日，就法律索償作出撥備約人民幣1,758,000元(約1,884,000港元)。

於二零零七年三月十三日，買方向上海市第一中級人民法院提出上訴，裁決維持不變。由於裁決通過一年而索償被法院駁回，就法律索償作出之撥備約人民幣1,758,000元(約1,884,000港元)已於二零零八年撥回。

33. 撥備(續)

- ii) 本公司一家於中國大陸註冊成立之全資附屬公司(「該附屬公司」)與一些買家自二零零三年起簽訂由該附屬公司持作出售之發展中物業(「該等物業」)預售合同(「預售合同」)。根據預售合同之條款，倘該等物業不能於二零零四年十二月三十一日或以前轉讓予買家，買家將可自二零零五年一月一日起從已付按金中獲得每日0.02%之賠償，直至該等物業轉讓予買家為止。

於二零零五年，130位買家已對該附屬公司採取法律行動索償。故此，於二零零五年根據預售合同，已對該130位買家之法律索償作出約人民幣10,521,000元(約10,116,000港元)撥備及對所有其他買家作出約人民幣14,264,000元(約13,714,000港元)之賠償撥備。

於二零零六年，本集團已償還上述130名買家之索償人民幣10,521,000元(約10,116,000港元)。於二零零六年，225名買家對該附屬公司採取法律行動索償。故此，人民幣7,282,000元(約7,002,000港元)之賠償撥備已重新分類為法律索償撥備。由於該等物業未能於二零零六年十二月三十一日轉讓予該225名買家，故須增撥人民幣17,315,000元(約17,280,000港元)之法律索償撥備。

另一方面，於二零零六年已支付人民幣2,073,000元(約1,992,000港元)之賠償撥備。由於該等物業未能於二零零六年十二月三十一日轉讓予買家，故須增撥人民幣5,098,000元(約5,088,000港元)之賠償撥備。

於二零零七年，本集團已償還上述225名買家之索償人民幣5,729,000元(約6,141,000港元)。該等物業已落成，並於二零零七年五月二十三日轉讓予買家。就截至二零零七年五月二十三日之法律索償撥備已增撥人民幣7,106,000元(約7,617,000港元)。於二零零七年，本集團與部份買家簽訂解決協議，總金額約人民幣1,398,000元(約1,498,000港元)之部份法律索償已根據解決協議獲豁免。

另一方面，於二零零七年已支付人民幣6,772,000元(約7,258,000港元)之賠償撥備。該等物業已於二零零七年落成，並於二零零七年五月二十三日轉讓予買家。就截至二零零七年五月二十三日之賠償撥備已增撥人民幣2,472,000元(約2,650,000港元)。於二零零七年，本集團與部份買家簽訂解決協議，總金額約人民幣1,387,000元(約1,486,000港元)之部份賠償已根據解決協議獲豁免。

33. 撥備 (續)

ii) (續)

於二零零八年，本集團已償還上述225名買家之索償約人民幣23,740,000元(約26,916,000港元)。由於本集團與部份買家簽訂解決協議，總金額約人民幣837,000元(約948,000港元)之部份法律索償已根據解決協議獲豁免。

於本年度內，已支付約人民幣2,542,000元(約2,883,000港元)作賠償撥備。由於本集團與部份買家簽訂解決協議，總金額約人民幣206,000元(約233,000港元)之部份法律索償已根據解決協議獲豁免。

iii) 上述附註33(i)至33(ii)之法律索償產生之所有法律及專業費用已妥為計入本年度之財務報表中。

34. 股本

| 附註 | 二零零八年 | | 二零零七年 | |
|---|------------------|-----------|---------------|-----------|
| | 股份數目 | 金額 千港元 | 股份數目 | 金額 千港元 |
| 於二零零八年一月一日 每股面值0.1港元及於 二零零八年十二月三十一日 每股面值0.05港元之普通股 | | | | |
| 法定普通股本 | | | | |
| 於一月一日 | 4,000,000,000 | 400,000 | 4,000,000,000 | 400,000 |
| 於本年度增加 (a) | 26,000,000,000 | 2,600,000 | - | - |
| | 30,000,000,000 | 3,000,000 | 4,000,000,000 | 400,000 |
| 股份合併 (d) | (15,000,000,000) | - | - | - |
| 股份拆細 (f) | 45,000,000,000 | - | - | - |
| 於十二月三十一日 | 60,000,000,000 | 3,000,000 | 4,000,000,000 | 400,000 |
| 已發行及繳足普通股本 | | | | |
| 於一月一日 | 3,010,410,504 | 301,041 | 3,010,410,504 | 301,041 |
| 發行新股 (b) & (c) | 602,082,000 | 60,208 | - | - |
| | 3,612,492,504 | 361,249 | 3,010,410,504 | 301,041 |
| 股份合併 (d) | (1,806,246,252) | - | - | - |
| 資本削減 (e) | - | (270,937) | - | - |
| 資本削減後之股份 | 1,806,246,252 | 90,312 | 3,010,410,504 | 301,041 |
| 公開發售 (g) | 1,806,246,252 | 90,313 | - | - |
| 於十二月三十一日 | 3,612,492,504 | 180,625 | 3,010,410,504 | 301,041 |

34. 股本(續)

附註：

- (a) 於二零零八年九月九日，本公司透過增設26,000,000,000股每股面值0.10港元之新股份，將法定股本由400,000,000港元(分為4,000,000,000股普通股份，每股面值0.10港元)增至3,000,000,000港元(分為30,000,000,000股普通股份，每股面值0.10港元)，發行後之股份在各方面與現有股份享有同等地位(「增加法定股本」)。
- (b) 本公司分別於二零零七年十二月十二日及二零零七年十二月十四日與兩名認購人訂立兩份有條件認購協議(及其後之補充協議)。根據認購協議，該兩名認購人同意按認購價每股0.13521港元認購合共287,734,000股股份，合計金額38,904,514港元。該等股份分別於二零零八年一月二十八日及二零零八年二月二十九日配發予兩名認購人。
- (c) 於二零零七年十二月十二日，本公司亦與一名貸款債權人訂立有條件貸款結清協議，據此，貸款須透過以按每股0.1352港元之價格發行及配發314,348,000股股份予貸款債權人之方式資本化貸款(本金連同截至協議日期止應計利息42,499,850港元)至本公司股本而全部清償。該等股份於二零零八年一月二十八日獲配發。
- (d) 在增加法定股本於二零零八年九月九日(「生效日期」)生效之規限下，股份合併(「股份合併」)透過合併本公司股本內每兩股每股面值0.10港元之已發行及未發行股份為本公司股本內一股每股面值0.20港元之合併股份(「合併股份」)落實。
- (e) 在股份合併生效之規限下及緊隨股份合併生效後，本公司之已發行股本透過於生效日期之每股已發行合併股份註銷已繳足股本0.15港元而獲削減，據此所有已發行合併股份之面值將由每股0.20港元減至0.05港元(「新股份」)(「資本削減」)。
- (f) 在資本削減生效之規限下，本公司股本內每股面值0.20港元之每股法定但未發行合併股份將拆細為四股新股份，每股面值0.05港元。
- (g) 待資本重組生效後，以公開發售(「公開發售」)方式按每股0.12港元之價格於本公司股本內配發及發行每股面值0.05港元之1,806,246,252股新股份予本公司股東。根據公開發售條款，1,211,394,433股新股份之代價約145,367,000港元以資本化結欠盛明集團之貸款約145,367,000港元之方式支付(附註27(c))而其它公開發售之新股份代價則以現金支付。

普通股份持有人有權收取不時宣派之股息，並有權於本公司股東大會上按股數投票。所有普通股份與本公司其餘資產地位平等。

資本管理

本集團之資本管理旨在確保本集團之所有實體均可持續經營，同時透過優化債務及權益結餘為股東謀求最大回報。

本集團之資本架構包括債務(主要包括分別於附註27至31披露之應付賬款及其他應付款項、有抵押銀行貸款、無息借款、帶息借款及融資租賃承擔)、現金及現金等值項目以及本公司權益股東應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

管理層透過考慮資本之成本及各類資本所附帶之風險檢討資本架構。本集團會就此適時透過發行新股及發行新債或贖回現有債務以平衡其整體資本架構。本集團之整體策略與過往年度維持不變。

本公司或其任何附屬公司均無受外在資本規定限制。

35. 儲備及少數股東權益

本集團

| | 本公司權益股東應佔 | | | | | | 少數 股東權益 | 總計 |
|---------------------------|-----------|-----------|------|--------|-----------|-----------|------------|-----------|
| | 股份溢價 | 資本儲備 | 資本 | | 累計虧損 | 小計 | | |
| | | | 贖回儲備 | 匯兌儲備 | | | | |
| 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | |
| 於二零零七年一月一日 | 63,528 | 222,194 | 52 | 11,689 | (695,587) | (398,124) | 21,650 | (376,474) |
| 換算海外附屬公司財務報表 產生之匯兌差額 | - | - | - | 7,454 | - | 7,454 | 1,651 | 9,105 |
| 本年度溢利 | - | - | - | - | 54,387 | 54,387 | 32,710 | 87,097 |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 63,528 | 222,194 | 52 | 19,143 | (641,200) | (336,283) | 56,011 | (280,272) |
| 於二零零八年一月一日 | 63,528 | 222,194 | 52 | 19,143 | (641,200) | (336,283) | 56,011 | (280,272) |
| 發行股份(附註34(b)及(c)) | 21,196 | - | - | - | - | 21,196 | - | 21,196 |
| 資本削減 | - | 270,937 | - | - | - | 270,937 | - | 270,937 |
| 股份溢價註銷(附註(i)) | (84,724) | 84,724 | - | - | - | - | - | - |
| 根據公開發售而發行之 股份(附註34(g)) | 126,437 | - | - | - | - | 126,437 | - | 126,437 |
| 發行股份費用 | (2,260) | - | - | - | - | (2,260) | - | (2,260) |
| 對銷累計虧損(附註(iii)) | - | (577,855) | - | - | 577,855 | - | - | - |
| 換算海外附屬公司財務報表 產生之匯兌差額 | - | - | - | 9,417 | - | 9,417 | 3,277 | 12,694 |
| 本年度虧損 | - | - | - | - | (27,134) | (27,134) | 1,239 | (25,895) |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 124,177 | - | 52 | 28,560 | (90,479) | 62,310 | 60,527 | 122,837 |

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

35. 儲備及少數股東權益 (續)

本公司

| | 股份溢價 千港元 | 繳入盈餘儲備 千港元 | 資本贖回儲備 千港元 | 累計虧損 千港元 | 總計 千港元 |
|-----------------------------|-------------|---------------|---------------|-------------|-----------|
| 於二零零七年一月一日 | 63,528 | 337,613 | 52 | (654,658) | (253,465) |
| 本年度虧損 | - | - | - | (16,252) | (16,252) |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 63,528 | 337,613 | 52 | (670,910) | (269,717) |
| 於二零零八年一月一日 | 63,528 | 337,613 | 52 | (670,910) | (269,717) |
| 發行股份(附註34(b)及(c)) | 21,196 | - | - | - | 21,196 |
| 資本削減 | - | 270,937 | - | - | 270,937 |
| 股份溢價註銷(附註(i)) | (84,724) | 84,724 | - | - | - |
| 對銷累計虧損(附註(iii)) | - | (577,855) | - | 577,855 | - |
| 根據公開發售而發行之 股份(附註(34(g))) | 126,437 | - | - | - | 126,437 |
| 發行股份費用 | (2,260) | - | - | - | (2,260) |
| 本年度虧損 | - | - | - | (9,310) | (9,310) |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 124,177 | 115,419 | 52 | (102,365) | 137,283 |

附註：

- (i) 股份溢價註銷將涉及註銷本公司於二零零八年七月十八日結餘為84,724,404港元之股份溢價賬全部進賬額。
- (ii) 待資本重組完成後，本公司之法定股本將為3,000,000,000港元(表現為60,000,000,000股新股份)，本公司之已發行股本將約為90,312,313港元(表現為1,806,246,252股新股份)。
- 以公開發售之方式按每股0.12港元之價格配發及發行1,806,246,252股每股面值0.05港元新股份。
- (iii) 資本削減及股份溢價註銷產生之進賬額轉撥至本公司之繳入盈餘賬，本公司之繳入盈餘賬內之總計約577,855,000港元用於對銷本公司於二零零七年十二月三十一日之累計虧損約577,855,000港元。

35. 儲備及少數股東權益 (續)

儲備之性質及用途

a) 股份溢價

股份溢價儲備之運用受百慕達一九八一年公司法第40條監管。

b) 資本儲備

資本儲備主要由一九八九年之集團重組(71,064,000港元)產生，及轉自因一九八九年集團重組而產生之股份溢價賬(158,741,000港元)。

c) 資本贖回儲備

資本贖回儲備52,000港元因於截至一九九七年十二月三十一日止年度以總代價1,079,000港元購回524,000股股份產生，及自保留盈利轉至上述儲備之約52,000港元。

d) 匯兌儲備

匯兌儲備包含所有因換算海外業務財務報表產生之匯兌差額。該儲備按附註3(t)所載之會計政策處理。

e) 繳入盈餘儲備

因本集團進行重組而於一九八九年產生之繳入盈餘乃指根據重組計劃而配發之本公司股份面值與所收購附屬公司當時之綜合資產淨值兩者之差額。根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)，在若干特定情況下，繳入盈餘可分派予股東。倘屬下列情況，則本公司不得自繳入盈餘宣派或派付股息或作出分派：

- i) 本公司現時或於付款後無法於其負債到期時償還；或
- ii) 本公司資產之可變現價值因此而少於其負債及其已發行股本及股份溢價賬之總值。

f) 可分派儲備

於二零零八年十二月三十一日，本公司並無任何可供分派予本公司權益股東之儲備(二零零七年：無)。

36. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、借款(包括無息借款、帶息借款、應付本公司主要股東一間附屬公司及一名少數股東款項)及應付賬款及其他應付款項。有關金融工具之詳情乃於相關附註中披露。此等金融工具相關之風險及減少此等風險之政策載於下文。管理層管理及監察此等風險以確保即時及有效地實施合適措施。

a) 信貸風險

- (i) 於二零零八年十二月三十一日，所面臨之最大信貸風險表現為扣除任何減值撥備後於綜合資產負債表內各項財務資產之賬面值。
- (ii) 就銷售本集團發展之物業而言，物業之買方須根據雙方簽訂之買賣協議所列明之付款條款支付代價。本集團向客戶追收未償還餘款並持續監察償還進度。倘買方拖欠付款，本集團可向買方索償拖欠金額(包括拖欠利息)，而有關物業之所有權將僅於本集團悉數收訖有關代價後方轉移予買方。
- (iii) 此外，管理層將僅向信譽良好之租戶出租投資物業，而租戶須於簽訂租約時向本集團繳付按金。租戶亦須於每月／季開始時支付租金，以盡量減低未收租金之風險。
- (iv) 由於流動資金之交易對手為獲國際信貸評級機構授以高度信貸評級或為信譽良好之銀行，因此流動資金之信貸風險僅屬有限。
- (v) 本集團之信貸風險涉及廣泛之交易對手及客戶，因此並無高度集中之信貸風險。

b) 流動資金風險

如財務報表附註2所述，本集團在償還債務及履行其於建築工程之合約責任方面經歷嚴重現金流量及流動資金風險。此外，本集團當時正面臨多項索償，而由於時值年終，裁決預期屬不利。因此已就法律索償及賠償作出撥備，於財務報表附註33內披露。

如財務報表附註2所述，本集團現實施多項措施以加強未來營運資金及減輕各種風險。本集團定期回顧其主要資金狀況以確保其擁有充足財務資源滿足其財務承擔。

本集團及本公司非衍生財務負債之合約未變現現金流量總額與彼等之賬面值並無重大差異，乃由於彼等剩餘到期日為一年之內。

36. 財務風險管理目標及政策 (續)

b) 流動資金風險 (續)

下文流動資金表載列本集團及本公司之財務負債根據合約未變現現金流量 (包括使用合約利率或 (倘浮動) 根據結算日當日之利率計算之利息款項) 於結算日之剩餘合約到期日及本集團及本公司要求支付之最早日期:

本集團

| | 二零零八年 | | | | | | 二零零七年 | | | | | |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------|----------------|----------------|
| | 一年內 | 超過一年 | 超過兩年 | 合約未變現 | | 賬面值 | 一年內 | 超過一年 | 超過兩年 | 合約未變現 | | 賬面值 |
| | 或按要 求 | 但少於兩 年 | 但少於五 年 | 超過五 年 | 現金流量總額 | | 或按要 求 | 但少於兩 年 | 但少於五 年 | 超過五 年 | 現金流量總額 | |
| 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 | |
| 有抵押銀行貸款 | 11,986 | 11,986 | 35,958 | 24,498 | 84,428 | 57,115 | - | - | - | - | - | - |
| 融資租賃負債 | 371 | 371 | 402 | - | 1,144 | 956 | - | - | - | - | - | - |
| 無息借貸 | - | - | - | - | - | - | 52,407 | - | - | - | 52,407 | 52,407 |
| 帶息借貸 | - | - | - | - | - | - | 84,628 | - | - | - | 84,628 | 83,945 |
| 應付賬款及其他應付款項 | 21,533 | 5,360 | 28,972 | - | 55,865 | 55,865 | 169,259 | 22,707 | 10,442 | - | 202,408 | 202,408 |
| | 33,890 | 17,717 | 65,332 | 24,498 | 141,437 | 113,936 | 306,294 | 22,707 | 10,442 | - | 339,443 | 338,760 |

本公司

| | 二零零八年 | | | | | | 二零零七年 | | | | | |
|-------------|----------------|-----------|-----------|----------|----------------|----------------|----------------|-----------|-----------|----------|----------------|----------------|
| | 一年內 | 超過一年 | 超過兩年 | 合約未變現 | | 賬面值 | 一年內 | 超過一年 | 超過兩年 | 合約未變現 | | 賬面值 |
| | 或按要 求 | 但少於兩 年 | 但少於五 年 | 超過五 年 | 現金流量總額 | | 或按要 求 | 但少於兩 年 | 但少於五 年 | 超過五 年 | 現金流量總額 | |
| 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 | |
| 有抵押銀行貸款 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 融資租賃負債 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 無息借貸 | - | - | - | - | - | - | 21,866 | - | - | - | 21,866 | 21,866 |
| 帶息借貸 | - | - | - | - | - | - | 53,285 | - | - | - | 53,285 | 52,862 |
| 應付賬款及其他應付款項 | 134,890 | - | - | - | 134,890 | 134,890 | 262,101 | - | - | - | 262,101 | 262,101 |
| | 134,890 | - | - | - | 134,890 | 134,890 | 337,252 | - | - | - | 337,252 | 336,829 |

36. 財務風險管理目標及政策(續)

c) 利率風險

本集團的公平值利率風險主要來自帶息借款及應付本公司主要股東一間附屬公司款項。浮息及定息借款分別為本集團帶來現金流利率風險及公平價值利率風險。本集團此等借款之詳情於綜合財務報表附註28至31披露。本集團之銀行結餘乃由於銀行結餘之當前市場利率波動而承受現金流利率風險。本公司董事認為，由於帶息銀行結餘乃於短期內到期，故本集團短期銀行存款之利率風險屬微不足道。

本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並會於預期出現重大利率風險時考慮與放款人磋商將浮動利率轉為固定利率。

(i) 利率資料

下表詳載本集團及本公司於結算日之借款利率資料。

| | 本集團 | | | |
|---------|-------|---------------|-------|---------|
| | 二零零八年 | | 二零零七年 | |
| | 實際利率 | 千港元 | 實際利率 | 千港元 |
| 定息借款： | | | | |
| 其他貸款 | - | - | 6.58% | 31,083 |
| 浮息借貸： | | | | |
| 有抵押銀行貸款 | 7.83% | 57,115 | - | - |
| 其他貸款 | - | - | 6.75% | 52,862 |
| 融資租賃負債 | 3.95% | 956 | - | - |
| 應付本公司 | | | | |
| 主要股東一間 | | | | |
| 附屬公司款項 | - | - | 6.75% | 84,591 |
| | | 58,071 | | 137,453 |
| 借貸總額 | | 58,071 | | 168,536 |

36. 財務風險管理目標及政策 (續)

c) 利率風險 (續)

(i) 利率資料 (續)

| | 本公司 | | | |
|-----------|-------|-----|-------|---------|
| | 二零零八年 | | 二零零七年 | |
| | 實際利率 | 千港元 | 實際利率 | 千港元 |
| 浮息借貸： | | | | |
| 其他貸款 | - | - | 6.75% | 52,862 |
| 應付本公司主要股東 | | | | |
| 一間附屬公司款項 | - | - | 6.75% | 84,591 |
| 借貸總計 | | - | | 137,453 |

(ii) 敏感度分析

於二零零八年十二月三十一日，估計有關本集團浮息借款之利率整體調高或調低25個點子(而所有其他變數維持不變)將導致本集團除稅前虧損增加或減少約145,000港元(二零零七年：362,000港元)。

上述敏感度分析乃假設利率之變動於結算日發生而釐定，並應用於該日存在之非衍生財務負債之利率風險。調高或調低25個點子為管理層對利率在直至下一個年度結算日止期間之合理可能變動評估。此分析之基準與二零零七年相同。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

36. 財務風險管理目標及政策(續)

d) 貨幣風險

本集團大部份附屬公司均於中國內地經營，而大部分交易均以人民幣(「人民幣」)計算。本集團須承受之外匯風險由人民幣兌港元之匯率引致。外匯風險乃自己確認資產及負債以及海外營運之投資淨額產生。

本集團擁有若干以人民幣計值之海外營運投資，其淨資產乃承受外幣換算風險。該貨幣之波動將於滙兌儲備變動中反映。

本集團在各集團實體之淨貨幣狀況對其相關功能貨幣方面並無任何重大外匯風險。

此外，將人民幣兌換為外幣須受中國內地政府所頒佈之外匯管制規則及規例監管。

本公司於結算日並無任何重大外匯風險。

e) 公平值

現金及現金等值物、銀行存款、應收賬款及其他應收款項、應付賬款及其他應付款項之公平值與彼等之賬面值並無重大差異，乃由於該等財務工具屬即期及短時到期所致。在活躍流動資金市場上買賣之財務資產之公平值乃參照上市市價釐定。銀行貸款之賬面值約等於彼等之公平值。

36. 財務風險管理目標及政策 (續)

f) 公平值之估計

下文概述於估計下列財務工具之公平值時使用之主要方法及假設。

(i) 帶息貸款及借貸

公平值估計為未來現金流量之現值，按類似財務工具之流動市場利率折讓。

37. 主要關連人士交易

a) 融資安排

| | 應付關連人士款項 | | 相關利息開支 | |
|-----------------------|----------|--------|--------------|-------|
| | 於十二月三十一日 | | 截至十二月三十一日止年度 | |
| | 二零零八年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零七年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 應付一名少數股東款項 | - | 3,707 | - | - |
| 應付本公司主要股東一家 附屬公司款項 | - | 84,591 | 2,097 | 4,808 |

附註：

該款項於本年度收回，於二零零八年十二月三十一日為零港元。條款及條件之詳情於附註27披露。

b) 關鍵管理層人士薪酬

關鍵管理層人士之薪酬(包括已付本公司董事(於附註9披露)及最高薪僱員(於附註10披露)之款項)如下：

| | 二零零八年 | 二零零七年 |
|-------------|-------|-------|
| | 千港元 | 千港元 |
| 薪金及其他短期僱員福利 | 3,729 | 4,100 |
| 退休計劃供款 | 60 | 24 |
| 離職後福利 | - | 36 |
| | 3,789 | 4,160 |

薪酬總額載入「員工成本」(見附註7(b))

37. 主要關連人士交易 (續)

(c) 其他關連人士交易

- (i) 於二零零八年四月十七日，本公司與盛明集團訂立貸款協議，內容有關授予本公司貸款融資60,000,000港元。貸款按中國銀行(香港)所報之最優惠利率計息並須於二零零九年八月三十一日償還。盛明集團根據貸款協議向本集團借出額外款項約44,108,000港元，而本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度向盛明集團還款約18,744,000港元。
- (ii) 於二零零八年四月三十日，本公司、盛明集團及一名第三方人士訂立債務轉讓書，據此，欠第三方人士之債務約32,651,000港元已轉讓予盛明集團。
- (iii) 於二零零八年六月十六日，本公司、哈爾濱環球動力、盛明集團及一名名為珠海榮業科技發展有限公司(「珠海科技」)之少數股東訂立債務轉讓書，據此，哈爾濱環球動力欠珠海科技之債務約5,010,000港元已轉讓作為本公司欠盛明集團之債務。
- (iv) 於二零零八年六月十六日，本公司、哈爾濱環球動力、盛明集團及一名第三方人士訂立另一份債務轉讓書，據此，哈爾濱環球動力欠第三方人士之債務約12,508,000港元已轉讓作為本公司欠盛明集團之債務。
- (v) 於二零零八年六月十六日，本公司、惠揚(上海)置業有限公司(「惠揚上海」)、盛明集團及珠海科技訂立另一份債務轉讓書，據此，珠海科技欠惠揚上海之債務約16,854,000港元已轉讓作為盛明集團欠本公司之債務。
- (vi) 於二零零八年七月七日，本公司與盛明集團訂立貸款資本化協議(經二零零八年七月十八日及二零零八年八月十一日之兩份補充協議修訂)，以清償欠盛明集團之未償還貸款及利息總額約145,367,000港元。根據貸款資本化協議，本公司按每股0.12港元之價格發行及配發約1,211,394,000股股份，作為資本化欠盛明集團之未償還結餘之代價。
- (vii) 於二零零八年十一月二十四日，本公司與珠海科技訂立協議，按51,000,000港元之代價收購其於哈爾濱環球動力之30%股本權益。代價乃參照哈爾濱環球動力之資產淨值及經本公司與珠海科技公平磋商後釐定。收購已於二零零九年四月八日完成。
- (viii) 於二零零八年十一月，本集團以1港元之代價收購永豐亞太有限公司(「永豐」)(本公司董事李永森先生擁有之公司)之全部股本權益。代價乃根據永豐已發行股本之面值釐定。收購詳情已載入財務報表附註25。
- (ix) 於收購永豐(如上文附註37(c)(viii)所述)之前，本公司向永豐租賃一輛汽車，截至二零零八年十二月三十一日止年度產生租金開支440,000港元(二零零七年：240,000港元)。租金乃參照支付予第三方人士之款項釐定。

38. 承擔

- a) 於二零零八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之土地及樓宇營業租約而須於下列期限內支付之未來最低租約付款總額如下：

| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 一年內 | 2,214 | 669 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 415 | - |
| | 2,629 | 669 |

- b) 於結算日，本集團尚未在財務報表中作出撥備之資本承擔如下：

| | 本集團 | |
|--------------------------|---------------|--------------|
| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
| 已訂約但未就下列各項撥備 | | |
| — 收購一家附屬公司之額外權益(附註21(a)) | 39,649 | - |
| — 收購一家附屬公司(附註21(b)) | 36,929 | - |
| — 長期投資供款 | 5,682 | - |
| | 82,260 | - |

不遲於一年到期之資本承擔為53,331,000港元(二零零七年：無)，而其中47,649,000港元已於結算日後獲繳足。

39. 主要非現金交易

- i) 於二零零七年十二月十二日，本公司與放債人訂立有條件貸款清償協議，以按每股0.1352港元之價格發行約314,348,000股股份予放債人之方式清償未償還貸款約42,500,000港元。該等股份於二零零八年一月二十八日獲配發。
- ii) 於二零零八年七月七日，本公司與盛明集團訂立貸款資本化協議(經二零零八年七月十八日及二零零八年八月十一日之兩份補充協議修訂)，以清償未償還貸款及利息總額約145,367,000港元。根據貸款資本化協議，本公司按每股0.12港元之價格發行及配發約1,211,394,000股股份以清償未償還餘額。

40. 或然負債

已發行財務擔保

於二零零八年十二月三十一日，本集團就自二零零三年起若干授予持作出售之發展中物業之若干買家之按揭貸款而提供相關之擔保人民幣零元(約零港元)(二零零七年：約人民幣3,737,000元(約4,005,000港元))。根據此等擔保之條款，倘任何此等買家拖欠按揭還款，本集團需負責支付買家拖欠銀行之尚欠按揭本金、應計利息及罰款，本集團有權取回相關持作出售之發展中物業之業權及管有權。本集團之擔保期限自提取相關按揭貸款開始至本集團為按揭者取得業權證時結束。所有擔保已於按揭者於截至二零零八年十二月三十一日止年度內取得業權證時解除。

41. 訴訟

除財務報表附註33所述之法律訴訟外，本集團於二零零七年有以下訴訟。

本公司一附屬公司(「附屬公司」)於二零零五年九月九日向本公司之前主席及執行董事曾文能先生(「曾先生」)發出傳票，追討其向附屬公司於一九九八年透過中介公司向在中國大陸成立之若干公司(「中國公司」)支付長期按金之回收作出之個人擔保67,000,000港元。曾先生於一九九三年二月五日至二零零零年十一月二十三日期間為本公司(前稱惠揚控股有限公司)之主席及執行董事。有關按金為可予退還，並計劃用作撥付本集團之投資項目。自一九九八年支付款項後，當時欲投資之項目並無落實，但中國公司或曾先生卻沒有退還該等按金，本集團已於二零零一年對此作出全數67,000,000港元之撥備。於二零零七年七月二十四日，附屬公司與曾先生訂立解決協議，據此，曾先生同意以總金額30,000,000港元清償上述之索償，其中10,000,000港元已於二零零七年九月十九日償付，而餘額20,000,000港元已於結算日後在二零零八年一月二十三日清償。訴訟於曾先生在二零零八年一月二十三日悉數還款後終止。減值虧損30,000,000港元之撥回已計入截至二零零七年十二月三十一日止年度之收益表內。

42. 未經調整結算日後事項

- a) 於二零零八年十一月二十四日，本集團與一名少數股東訂立有條件買賣協議，向該少數股東按總現金代價51,000,000港元收購其持有哈爾濱環球動力(本集團一家非全資擁有之附屬公司)之30%股本權益。

該項收購已於二零零九年四月八日完成，哈爾濱環球動力於收購完成後成為本集團之全資附屬公司。

- b) 於二零零八年十二月十一日，本集團與一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，按總代價50,000,000港元(可予調整)(包括28,000,000港元現金付款及22,000,000港元以發行本公司股份支付)收購香泉酒店之全部股本權益及股東貸款。

於二零零九年一月十九日，訂約方訂立補充協議，據此，同意將總代價調整為46,929,000港元(包括28,000,000港元現金付款及18,929,000港元以發行代價股份支付)。此項收購預期於二零零九年六月三十日或之前完成。

43. 退休福利計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例的規定設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃是根據香港僱傭條例受僱的僱員而設。強積金計劃是由獨立的信託人管理的界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主和僱員均須按照僱員相關入息的5%向計劃作出供款；但每月的相關入息上限為20,000港元。強積金計劃之供款即時歸屬。已付或應付之強積金供款於損益中扣除。

本集團於中國大陸附屬公司之僱員按中國大陸法規規定參與由市政府管理之國家資助退休計劃，該等附屬公司按國家資助的退休計劃為僱員退休福利作出強制性供款。該等中國大陸附屬公司按合資格僱員薪金之百分比供款，有關供款於損益中扣除。本集團對此中國大陸由市政府管理之國家資助退休計劃供款後毋須承擔其退休責任。

本集團並無為其香港及中國大陸以外之附屬公司之員工設立其他退休計劃。本公司董事認為，於二零零八年十二月三十一日，本集團對於員工之退休並無重大或然負債。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

44. 母公司及最終控股公司

於二零零八年十二月三十一日，董事認為本集團之母公司及最終控股方為於西薩摩亞註冊成立之盛明國際有限公司。該實體並不編製財務報表作公眾使用。

45. 會計估計及判斷

a) 估計不確定因素的主要來源

管理層於應用附註3所述之本集團會計政策時，已對有關未來及於結算日存在之其他主要估計不確定原因（其存在重大風險可能導致須對下一財政年度資產及負債之賬面值作出重大調整）作出下列主要假設。

i) 物業、廠房及設備之賬面值及折舊費用之估計

本集團釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期之過往經驗而釐定，並可能因技術創新及產業間之激烈競爭行為而有重大改變。當可使用年期與先前之估計年期不相同，管理層將調節折舊費用，或將撇銷或撇減技術廢舊或已報廢或出售非策略性資產。

ii) 存貨之減值估計

本集團評估其持作出售之已落成物業之賬面值乃根據彼等之估計可變現淨值按持作出售之已落成物業可變現力評估並考慮過往經驗估計完成所產生之成本及預計按當時市況之售價淨額而釐定。當情況或環境改變顯示賬面值不可變現時予以撥備。此評估需要作出估計和判斷。

iii) 本期及遞延稅項撥備之估計

本集團須繳納中國大陸之稅項。於釐定相關稅項之稅項撥備金額及支付時間時須作出重大程度之判斷。於日常業務過程中有頗多未能確定最終稅項之交易及計算。倘該等事宜之最終稅務結果與初步記錄之金額不同，有關差異將影響作出釐定之期間內之所得稅及遞延稅項撥備。

45. 會計估計及判斷(續)

a) 估計不確定因素的主要來源(續)

iv) 土地增值稅撥備之估計

中國大陸之土地增值稅乃按土地增長價值，即出售物業所得款項減除包括銷售費用、借貸成本及所有物業發展開支等可扣減開支，以遞增稅率30%至60%徵收。

本集團須繳納中國大陸之土地增值稅。但此稅項於中國大陸不同城市以不同方式實施而本集團尚未完成向不同稅務部門落實申報土地增值稅。因此，土地增值及相關稅項之金額需要重大之判斷。最終之稅項釐定並未肯定。本集團乃基於管理層根據中國大陸適用稅法作出之最佳估計於此等財務報表確認此等負債。倘該等事宜之最終稅務結果與初步記錄之金額不同，有關差異將影響作出釐定之期間內之銷售成本及相關所得稅項撥備。

v) 法律索償及賠償撥備之估計

如附註33所解釋，本集團就違反預售合約之法律索償及賠償作出撥備。持作出售物業之業權乃於二零零七年五月二十三日轉讓予購買者，而本集團尚未與若干購買者就法律索償及賠償達成最終協議，近期處理過往預售索償之經驗，有可能不能作為將來被索償時的指標。撥備的任何增加或減少將影響未來年度之盈虧。

b) 應用本集團會計政策所作之重要會計判斷

在釐定若干資產及負債之賬面值時，本集團就不確定未來事件對各結算日資產及負債的所造成影響作出假設。有關估計涉及有關現金流量及所用貼現率等項目的假設。本集團根據過往經驗及對未來事件的預計作出估計及假設，並定期檢討。除對未來事件的假設及估計外，本集團在應用會計政策時亦作出判斷。

c) 持續經營基準

誠如財務報表附註2所述，本公司董事有信心本集團將能夠於可見將來悉數履行其所有到期財務承擔，因此綜合財務報表乃以持續經營基準編製。

倘持續經營基準並不合適，則需作出調整以分別重新分類非流動資產及負債為流動資產及負債，並減低資產價值至其即時可收回款額及就可能產生的任何進一步負債作出撥備。該等調整對本集團的本年度虧損及資產淨值可能構成重大影響。

五年財務概要

以下為本集團過往五個財政年度之綜合業績、資產及負債概要，乃摘錄自己公佈經審核財務報表，並作出適當重新分類：

| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 |
|--------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 業績 | | | | | |
| 營業額 | 66,114 | 185,253 | 20,210 | 30,918 | 58,624 |
| 股東應佔(虧損)/溢利 | (27,134) | 54,387 | (76,654) | (97,380) | (72,351) |
| 資產及負債 | | | | | |
| 資產總額 | 459,510 | 430,064 | 347,277 | 305,701 | 361,848 |
| 負債總額 | (156,048) | (409,295) | (422,710) | (322,822) | (282,097) |
| 少數股東權益 | (60,527) | (56,011) | (21,650) | (6,570) | (6,584) |
| 股東權益 | 242,935 | (35,242) | (97,083) | (23,691) | 73,167 |

投資物業表

90

| 簡述 | 用途 | 面積 | 應佔權益 百分比 |
|---|----|--------------------|-------------|
| 中華人民共和國 黑龍江省哈爾濱市 中央大街與花園街 交匯處東北角 | 商業 | 總面積－ 約13,923平方米 | 70 |

2

0

0

8

年

報