



天譽置業（控股）有限公司 SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 00059)



AN ARTIST'S IMPRESSION OF THE GUIYANG PROJECT

年報 2008

1 目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
管理層討論與分析	4
董事及高級管理人員簡介	10
企業管治報告書	12
董事會報告書	18
獨立核數師報告書	30
綜合收益表	32
綜合資產負債表	33
資產負債表	35
綜合權益變動表	36
綜合現金流量表	38
財務報表附註	39
五年財務概要	108
主要物業詳情	109

董事**執行董事**

余斌(主席)
劉日東(副主席)
黃樂

非執行董事

吳捷瑞

獨立非執行董事

蔡樹鈞
鄭永強
鍾麗芳

公司秘書

張蓮順

審核委員會

蔡樹鈞(主席)
鄭永強
鍾麗芳

薪酬委員會

鍾麗芳(主席)
蔡樹鈞
鄭永強
余斌

提名委員會

余斌(主席)
蔡樹鈞
劉日東
黃樂

股份上市

香港聯合交易所有限公司主板，
股份代號：00059

總辦事處暨主要營業地點

香港夏慤道18號
海富中心第1座2502B室
電話：(852) 2111 2259
傳真：(852) 2890 4459
網站：www.sfr59.com

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

股份過戶登記總處

The Bank of Bermuda Limited
6 Front Street
Hamilton HM 11, Bermuda

股份過戶登記分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

中國農業銀行
中國銀行股份有限公司

核數師

德豪嘉信會計師事務所有限公司
執業會計師

法律顧問

香港法例
張葉司徒陳律師事務所

百慕達法例

Conyers Dill & Pearman

3 主席報告

自二零零七年一連串收購事項完成以來，本集團已成功晉身為頂級物業之物業發展商，繼承了其控股股東余斌先生在中國廣州之往績，亦符合本集團業務策略及企業理念。本集團在其發展計劃方面將保持審慎及專注態度，在適當時機物色俱增長潛力之優厚地皮，從而擴大及豐富其於廣州及其他中國城市之土地儲備。

經過史無前例的二零零八年後，全球經濟危機及市場溶化之餘波尚未來臨。其對中國經濟影響廣泛，遍及各行業，包括房地產行業。各類物業之價格及成交量均急劇下跌。儘管中國政府實施多項政策刺激經濟，然而，物業市場之前景仍然未見明朗。管理層預料，在未來一兩年，內地市場仍會向下調整。雖然如此，但長遠而言，國內對房屋之基礎需求殷切，這依然是推動物業市場在其他經濟界別中快速復蘇之主導。

環球經濟動蕩於二零零九年初衝擊著廣州的行業。本集團之廣州天譽威斯汀酒店基於其質素及聲譽，於本年度第一季度內，其酒店業務之入住率表現僅受到輕微影響（儘管第一季度傳統上為淡季），然而，本集團之租賃業務在出租率及租金兩方面亦出現輕微收縮。鑑於未來幾年之市場狀況將會非常具挑戰性，本集團之可持續發展須端賴實行審慎業務策略之關鍵。該等策略包括透過保持精簡但有效率的員工隊伍之控制成本措施，以及降低槓桿比率。在改善槓桿比率方面，管理層與可換股票據持有人已就債務重組計劃進行持續商談，目標為減少本集團之貸款，同時透過推廣本集團在建中之貴陽住宅項目的預售活動及變現本集團物業組合中若干物業權益而產生額外現金。債務重組計劃倘若得以實行，本公司將更能應付目前及未來之挑戰。

最後，在如此不明朗的時刻，本人謹此重申，我們最大的保障是，建基我們十年以來對廣州高級物業之專注並致力提供優質產品，透過投資於人力資源，憑著旗下優秀團隊之忠誠，我們秉承了「穩建發展、勤奮務實、誠信經營」的格言。總括而言，本人謹藉此感謝「天譽」團隊全體人員在過去一年之貢獻。

主席
余斌

香港，二零零九年四月十七日

業務回顧及展望

業務回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本集團錄得總營業額**565,000,000**港元(二零零七年：**126,000,000**港元)，相當於去年之**4.5**倍。營業額之增加乃來自酒店營運之收入**255,000,000**港元(二零零七年：**102,000,000**港元)(此乃廣州天譽威斯汀酒店自二零零七年十月隆重開幕以來首次整個公曆年之營運收益)，以及於二零零七年底落成之天譽大廈售出約**9,000**平方米之辦公樓之面積，帶來售樓收入**257,000,000**港元(二零零七年：**500,000**港元)。

年內，營業額增加及加上經營成本漸趨穩定，使經營業務轉虧為盈。主要來自酒店營運業務(撇除折舊及租賃款項攤銷合共**99,000,000**港元(二零零七年：**50,000,000**港元))之分類業績扣減企業營運開支的溢利為**31,000,000**港元(二零零七年：虧損**84,000,000**港元)。

財務費用(包括可換股票據(「票據」)之攤銷實際利息、就貸款而支付予銀行及金融機構之利息而並不作資本化之發展成本)為**190,000,000**港元(二零零七年：**80,000,000**港元)。由於中國中央政府之調控措施導致物業價格在年內出現調整，本集團錄得重估虧損**119,000,000**港元(二零零七年：**23,000,000**港元)(相關所得稅抵免為**30,000,000**港元(二零零七年：**6,000,000**港元))，及撇減商譽**67,000,000**港元(二零零七年：零港元)。然而，本公司股價為估值的基準，因本公司股價於年內大幅下跌，引致嵌入該票據之金融衍生工具之公平價值下降，導致本年度出現特殊收益**977,000,000**港元(二零零七年：**268,000,000**港元)。尚未償還票據之票面值為**192,000,000**美元(相等於約**1,500,000,000**港元)(二零零七年：**194,000,000**美元)，誠如綜合資產負債表內所示，票據之賬面值(包括負債部分及金融衍生工具部分)為**399,000,000**港元(二零零七年：**1,294,000,000**港元)。所有上述因素結合，導致本年度出現股東應佔溢利**685,000,000**港元(二零零七年：**209,000,000**港元)。

自從二零零七年多宗收購事項完成後，本集團已經完全重組成為中國物業發展商。本集團之目前收入主要包括來自酒店之營運收入、出租投資物業之租金收入，以及銷售已發展物業之售樓收入。

酒店營運

本集團經營其獨特之廣州天譽威斯汀酒店，其營運業績令人鼓舞。基於其優越位置，於二零零八年，其在房價及入住率方面在廣州市之酒店業內均名列前茅，因此，預期有關物業將會繼續為本集團貢獻穩定而可觀之溢利。

投資及出售已落成物業

廣州天譽威斯汀酒店毗鄰之辦公大樓為天譽大廈，於二零零七年底落成，在本集團可供出售或租賃之物業組合加入地面以上約**32,000**平方米之未出售辦公室面積以及**9,000**平方米之商場面積。該辦公大樓目前約**78%**已經租出，租戶大部分均為跨國公司，租賃之平均月租為每平方米人民幣**164**元，一般租賃期為**3**年。本集團亦經營租賃毗鄰天譽大廈的天譽花園二期約**20,000**平方米之商業平台，並獲得穩定性租金收入。該物業之現佔用率為**63%**，租戶包括著名企業及美國領事館，租賃期為**1**年至**10**年不等。

5 管理層討論與分析

持作／在建中發展物業

貴陽項目

本集團透過一間本集團持有55%權益之附屬公司於二零零八年一月之公開招標中收購土地權益，目前在貴州省省會貴陽市中心地區之邊緣發展為住宅發展項目。有關發展項目包括總樓面面積合共約480,000平方米之高級住宅公寓，以及多元化之一站式完備社區設備，附近為市立森林公園及水庫，山景優美，自然環境怡人。第一期發展項目涉及總樓面面積約90,000平方米，已於二零零九年第二季度在市場上發售。現正在預售前進行市場推廣之前期活動，市場反應良好。

洲頭咀項目

年內，土地之地盤界線已清晰重新釐定，管理層已獲廣州市規劃局批准經修訂之發展規劃。本集團目前正在辦理轉移土地使用權證予項目公司之相關行政手續，同時進行其他許可證之準備手續，以計劃於二零零九年年底開展建造工程。這項目位於廣州市中心地區、總樓面面積約為212,000平方米之河畔地皮為高級豪華住宅之發展項目，將會成為本集團未來幾年之重點項目。

天河項目

該項目將發展為一幢結合辦公樓及服務式公寓的物業，總樓面面積約為84,000平方米，座落於廣州市天河區商業區中心地帶。為增加流動資源作營運資金用途，並履行償還銀行貸款220,000,000港元(「銀行貸款」)及於要求時償還應付票據持有人之款項之承諾，本集團與兩名有興趣人士目前正密切商談，以出售Yaubond Limited之若干股本權益(「天河出售事項」)。

持續經營

背景

根據可換股票據持有人與本公司訂立之信託契據所規定，一間附屬公司未能於二零零九年三月三十一日或以前就洲頭咀項目取得土地使用權證及其他許可證，及而根據貸款人與本公司一間附屬公司就有期貸款而訂立之貸款協議，該有期貸款已經於二零零九年一月二十九日到期償還，因此，本集團面對兩項不符合事項。

本公司與可換股票據持有人已經達成協議，將有關就洲頭咀項目取得業權契據及許可證之履行時間延遲至二零零九年五月三十一日。倘若依然未能履行，票據持有人有權提早贖回該票據之本金額75,000,000美元及其應計利息(「自動贖回」)。

有期貸款貸款人及可換股票據持有人已經同意若干暫緩還款安排，於暫緩還款期屆滿前不對本公司及其附屬公司採取法律行動，惟分別須完成有關天河出售事項之交易，以及達成該票據之若干重組條款，而本公司董事(「董事」)預期，這會引致於二零零九年五月三十一日或以前放寬該票據中有關贖回時間之若干條款及條件。於本報告日，本公司與可換股票據持有人正就重組該票據進行商談，目前尚未達成任何確實條款。天河出售事項正處於草擬階段，尚有待完成。

有關現金流量預測之關鍵假設

財務報表乃按持續經營基準編製，其為編製財務報表時所採用的基礎會計政策。董事經仔細考慮根據本集團於持續經營情況下所列的假設及限制(其對自結算日起計未來十八個月的預測有重大影響)認為如下：

- (1) 經濟環境中可能嚴重影響到預測準確性的主要方面，以及其對該等關鍵表現參數的影響，即酒店業的入住率及房價，以及廣州辦公室及預售中之貴陽住宅單位的售價及租金價格。
- (2) 有鑑於其項目的發展進度，根據以管理層最佳估計而編製的業務計劃，於結算日所有已知負債及承擔以及該等未來承擔有關的現金流出。來自酒店及租賃經營業務的經營現金流入足以支付本集團經常性質的營運成本，以及根據與商業銀行訂立的現有有關貸款文件所制定的項目貸款利息及按期償還貸款。
- (3) 本集團在合適時候獲得新銀行融資作為額外營運資金，以配合其洲頭咀及貴陽項目的工程進度。另外亦合理假設，本集團能就銀行融資向貸款人提供可接受的抵押品，銀行融資足以滿足本集團在當前市場狀況下的營運資金需要。
- (4) 為測試關鍵風險因素可能會對現金狀況帶來的影響，已作敏感度分析，以突顯辦公室及零售物業的售價及租金價格、酒店的日房租及入住率、利率以及物業價值的不利調整(其可能導致違反貸款協議內有關槓桿水平的財務契諾)之可能波動所導致的任何現金短欠。
- (5) 資產可以變現，以提供足夠資金，以應付在未能與票據持有人達成重組計劃時滿足有關有期貨款及自動贖回的貸款人潛在申索。倘若天河出售事項可如期於二零零九年五月底完成，未能履行償還之有期貨款將獲糾正而自動贖回亦部分支付。考慮到當前市場環境及票據持有人的反應，董事合理相信可以達成經修訂條款放寬該票據之條款及條件而符合本公司利益的債項重訂時間表計劃，而建議資產變現計劃亦可成事，從而避免對本公司作出任何潛在法律申索。

董事已經考慮彼等所採取之審閱程序的結果。彼等合理預期，本公司在可預見將來在經營上將會繼續存在，因此，在編製財務報表時，採用了持續經營基準。

7 管理層討論與分析

展望

去年爆發金融危機，全球經濟尚未到達谷底，亦未有跡象回升。在經濟寒冬中，復蘇尚未有望來臨，中國之物業市場無論在價格還是成交量方面均出現放緩。管理層預料，大陸市場在短期內會進一步受挫，而長遠而言，對國內房屋之強勁基本需求將依然是主要動力，在黎明時推動迅速復蘇。本集團對前景保持正面態度，但對其發展計劃依然審慎，並將會嚴密管理其現有項目，務求在具挑戰性及多變的環境中保持前進步伐。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

為提供於二零零七年所收購之多項發展項目所需之資金，本公司以發行**200,000,000**美元票據予數間金融機構之方式籌集資金。有關票據按票面年利率**4**厘計息，並於二零一三年到期時以每年收益率**15**厘計算，亦以重訂兌換價每股**1**港元兌換本公司之普通股。於結算日，未兌換票據之本金價值約為**1,500,000,000**港元（**192,000,000**美元）。由於本公司股價在年內有所下跌影響，於結算日，票據所附有之金融衍生工具重估為**93,000,000**港元，而票據債項負債之供攤增的賬面值為**306,000,000**港元。除該票據外，於二零零七年收購天河項目**51%**權益的資金，本集團向兩間金融機構借入**220,000,000**港元有期貸款。

於結算日，本集團之總負債（主要包括該票據、從商業銀行借入之按揭貸款、有期貸款、分類為與持作待售資產相關的負債、附屬公司少數股東貸款、遞延稅項負債及應付發展成本）為**2,714,000,000**港元（二零零七年：**3,260,000,000**港元）。總負債較去年減少，乃由於該票據之公平價值下跌所致。儘管如此，除從中國一家商業銀行借入額外按揭貸款人民幣**100,000,000**元外，貸款自去年以來並無任何重大變動。

受到金融危機之影響，全球資本市場之基本因素出現了預料之外的劇變，凍結了市場內的流動資金。若干票據持有人要求提早贖回該票據，加上考慮到提早贖回可能享有贖回折讓，管理層與票據持有人現正商討債務重組計劃，以便提早贖回（部分或全部）票據，當中可能涉及變現本集團若干資產。於本報告日，除有關天河出售事項之商談外，概無出現任何其他確實之資產變現計劃，亦尚未贖回任何票據。倘若票據持有人於結算日已經就全面贖回該票據之尚未償還本金額達成協議，則嵌入該票據之金融衍生工具及其負債部分會列為本金額**1,500,000,000**港元（**192,000,000**美元），而本集團之總負債則會因此而重列為**3,814,000,000**港元。

於二零零八年及二零零七年的結算日之資產負債比率(按負債淨額(包括銀行及其他借貸、有期貸款、該票據及金融衍生工具負債、少數股東貸款以及長期其他應付款項,減現金及銀行結餘)除以股權持有人應佔權益加負債淨額計算)分別為**44%**及**59%**。資產負債比率減少乃由於金融衍生工具之公平價值貶值所致。假設與票據持有人商討債務重組計劃取得成果,以致應付票據須按本金額重列,則於結算日,資產負債比率會是**55%**。為使可能上升之資產負債比率得以改善,本集團現正制定可行計劃變現資產,從而降低資產負債比率水平。

收購貴陽項目運用了票據持有人託管賬戶內約**30,000,000**美元之現金,故本集團之現金結餘減少;但因確立天河出售事項之有關非流動資產及非流動負債,需重新歸納為至流動資產和流動負債。並因此令流動比率輕微改善至**3.1**(二零零七年十二月三十一日:**3.0**)。於二零零八年十二月三十一日,本集團之流動資產及流動負債分別為**2,043,000,000**港元及**661,000,000**港元。

借貸及資產抵押

被限制作支付尚欠票據持有人及有期貸款貸款人之利息的現金賬戶為**68,000,000**港元(二零零七年:**359,000,000**港元)。除託管款項外,本集團之物業發展附屬公司之若干中介控股公司之股份已抵押予代表票據持有人及有期貸款貸款人之抵押受託人。廣州天譽威斯汀酒店、天譽大廈及天譽花園二期之產權已抵押予兩間國內之商業銀行,以取得總值為人民幣**1,011,000,000**元之一般銀行信貸額,授予正在營運之附屬公司作為營運資金。於二零零八年十二月三十一日,尚未償還之銀行及其他借貸(不包括該票據)總額為**1,323,000,000**港元(二零零七年:**1,183,000,000**港元),其中**280,000,000**港元(二零零七年:**243,000,000**港元)(包括有期貸款)將於一年內到期。

外幣管理

本集團主要從事物業發展業務。全部均於中國進行及以本公司主要附屬公司之功能貨幣人民幣(「人民幣」)計值。同時,本集團若干融資活動乃以其他貨幣結算,例如,該票據以美元計值及有期貸款則以港元計值。

年內,由於人民幣兌換港元及美元升值,因此中國附屬公司之綜合資產及負債產生**187,000,000**港元之外匯儲備盈餘。該盈餘會撥入本公司股東應佔權益內。鑑於美元與港元掛鉤,而人民幣兌換美元及港元於窄幅上落,本集團預期未來短期內並無重大外匯風險。再者,本集團預期人民幣兌換港元匯率於可見將來將會上調,此波動將不會為本集團之財務狀況構成不利影響。因此,本集團並無對沖其外幣風險。然而,人民幣兌換港元及美元之匯率之任何恆常或重大之變動及美元與港元聯繫匯率制度之變動皆可能對本集團業績及財務狀況構成影響。

9 管理層討論與分析

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

年內進行之重大收購

於二零零八年一月份，本集團與第三方貴州協輝房地產開發有限公司成立一間附屬公司，本集團持有**55%**權益，以透過於二零零八年一月十一日之公開招標收購一幅位於中國貴州省貴陽市之土地。土地之總成本約為**629,000,000**港元（人民幣**555,000,000**元），注資至附屬公司之其中部分乃由託管賬戶內釋押的**30,000,000**美元以現金支付，而餘額則由第三方提供之短期墊款支付，於結算日，有關墊款尚餘**32,000,000**港元。

僱員

為配合本集團於收購項目後之發展步伐，本集團招聘了合適之優秀員工。於二零零八年十二月三十一日，除執行董事外，本集團僱用**700**名僱員，其中**569**名聘用於其酒店業務、**131**名聘用於物業發展及中央管理。年內，員工總成本為**78,000,000**港元，較去年上升**50%**。員工成本增加是由於增加人手及中國附屬公司制定新薪酬政策，修改各級員工技能及能力的薪級水平所致。員工總成本中，**6,000,000**港元資本化作為物業發展成本。僱員酬金乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。薪酬組合與所在地之人力市場薪酬水平一致。

董事及高級管理人員簡介

10

執行董事

余斌先生(主席)

44歲，於中國發展開發高級住宅、商業及酒店項目擁有逾19年經驗。余先生為著名房地產公司廣州天譽房地產開發有限公司之創辦人。彼負責監管本集團之策略規劃及企業發展。

劉日東先生(副主席)

44歲，持有美國東北路易斯安那大學工商管理碩士學位。劉先生在於香港及中國經營物業代理及開發之企業，擔任高級管理職位逾15年之工作經驗。

黃樂先生

51歲，在於香港及中國經營房地產及一般貿易業務之企業，擔任高級管理職位逾23年之工作經驗。

非執行董事

吳捷瑞先生

40歲，持有賓夕凡尼亞州大學沃爾頓商學院之工商管理(財務)碩士學位、史丹福大學電機工程理碩士及理學士學位。吳先生於企業融資、策略顧問及金融投資方面擁有逾12年經驗，彼為以上海為基地之匯江投資有限公司之董事。

獨立非執行董事

蔡樹鈞先生

54歲，持有工商管理碩士學位，在金融業務及投資管理方面擁有逾27年豐富經驗。蔡先生曾為香港之中信集團服務20年，彼於2007年辭任前，為中信資本市場有限公司之董事總經理。彼現為保利(香港)投資有限公司之獨立非執行董事。

鄭永強先生

49歲，為香港執業律師。鄭先生持有倫敦大學之法學榮譽學士學位及蘇格蘭斯特拉斯克萊大學之工商管理碩士學位。鄭先生亦持有中國政法大學中國法律專業文憑。鄭先生於企業、公司秘書及上市事務方面擁有逾21年經驗。鄭先生目前為香港另外三間上市公司(中國投資基金有限公司、英皇證券集團有限公司及神州資源集團有限公司)之獨立非執行董事。

鍾麗芳女士

41歲，為香港執業大律師。鍾女士持有法學榮譽學士學位、會計學(榮譽)文學學士學位及中國法學碩士。彼亦為英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會之會員。彼在會計、稅務、行政、公司秘書及企業發展方面擁有逾13年專業經驗。

11 董事及高級管理人員簡介

公司秘書

張蓮順女士

46歲，為香港合資格專業會計師，負責本集團企業層面之財務、會計及公司秘書事務。張女士擁有香港理工大學頒發之專業會計學碩士學位。張女士為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於一間國際會計師行與多間香港上市公司之核數、公司秘書、會計及企業融資方面擁有逾23年經驗。

高級管理層

文小兵先生

40歲，為本集團之國內整體物業發展及投資業務董事總經理。彼畢業於北京大學獲歷史學學士學位，並持國內經濟師專注於勞動經濟之專業資格。文先生在國內擁有逾18年之管理層工作經驗。

陳東岳先生

53歲，為本集團之投資及企業傳訊總經理。陳先生持有亞洲（澳門）國際公開大學之工商管理碩士學位。彼為英國皇家特許測量師學會資深會員及香港測量師學會資深會員。陳先生擁有逾28年專業房地產服務經驗，對香港及中國主要城市之物業發展項目之估值及營銷經驗豐富。陳先生曾於中國香港特別行政區政府地政總署、香港滙豐銀行、美聯集團有限公司及測量事務所出任高級職位。

林聖杰先生

43歲，助理總經理，負責國內整體行政及財務運作。林先生為廣東商學院財務及會計本科畢業生，對於中國、泰國及香港之物業發展、財務及酒店投資之財務及會計擁有逾18年經驗。

李樂偉先生

52歲，助理總經理，負責國內整體地產發展營運。李先生畢業於廣東廣播電視大學，於廣州之酒店及物業管理擁有逾21年經驗。

企業管治常規

本公司重視加強透明度、獨立性、問責性、負責任及公平性，從而致力於提升其企業管治準則。本公司透過董事會(「董事會」)及多個具備指定職能之委員會實行企業管治。於截至二零零八年十二月三十一日止整個年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則之適用守則條文。

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零零八年全年財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間曾無遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則，惟守則條文第A2.1條除外，本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，而現時由同一名人士擔任。

董事之證券交易

除透過董事會及委員會進行監管外，本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於回顧年度內一直遵守標準守則所載之規定標準。

董事會

於二零零八年十二月三十一日，董事會由以下七名董事組成：

執行董事

余斌先生 (主席)
劉日東先生 (副主席)
黃樂先生

非執行董事

吳捷瑞先生

獨立非執行董事

蔡澍鈞先生
鄭永強先生
鍾麗芳女士

* 文小兵先生已於二零零八年十二月二十三日辭任執行董事職務。

13 企業管治報告書

董事會(續)

董事會於二零零八年年度內已舉行四次會議。各董事之出席記錄如下：

董事姓名	出席董事會 會議次數
執行董事	
余斌先生(主席)	4/4
劉日東先生(副主席)	4/4
黃樂先生	2/4
文小兵先生(已於二零零八年十二月二十三日辭任)	4/4
非執行董事	
吳捷瑞先生	4/4
獨立非執行董事	
蔡樹鈞先生	4/4
鄭永強先生	4/4
鍾麗芳女士	4/4

董事會負責制定及檢討長遠業務方向及策略，並監管本集團之營運及財務表現。管理層獲董事會授權就日常業務作出決策。董事及管理層之間緊密互動，以確保各方之間有效通訊。

董事會職責約章已上載於本公司網站內。

據本公司所知，董事會各委員與主席及副主席間並沒有財務、業務及家庭關係。

本公司為保障董事在處理企業業務上之責任，已購買了合適的責任保險。

主席及行政總裁

本集團目前於日常物業發展業務中維持一隊人數不多但效率高之員工隊伍，以配合本集團之業務發展及增長步伐。由於管理隊伍人數較少，故本公司主席與行政總裁之角色目前均由余斌先生擔任。董事會認為，目前簡單而效率高之管理隊伍足以應付本集團所需。然而，董事會將繼續檢討本集團之業務增長，並於認為需要時明確劃分董事會及管理隊伍之責任，以確保公司內之權責得到適當平衡。

薪酬委員會

薪酬委員會由四名董事組成：主席余斌先生，以及全部三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士（委員會主席）。

薪酬委員會於二零零八年已舉行二次會議，內容包括(i)批准二零零七年度全體董事及員工年終花紅；(ii)檢討及批准二零零九年之薪酬政策；及(iii)討論成立員工工作表現評審制度。各董事之出席記錄如下：

董事姓名	出席薪酬委員會 會議次數
鍾麗芳女士	2/2
蔡澍鈞先生	2/2
鄭永強先生	2/2
余斌先生	2/2

薪酬委員會之主要角色及職能如下：

1. 向董事會就董事會、全體委員會成員及高級管理人員之薪酬政策及架構作出推薦意見；
2. 釐定董事、全體委員會成員及高級管理人員之薪酬組合。薪酬組合包括基本薪金、年度花紅、退休及賠償組合；
3. 檢討及批准終止委聘或解僱時給予執行董事及高級管理人員之賠償；
4. 檢討及批准表現目標、評核制度、薪酬條款及條件、年度花紅之數額及分派基準；及
5. 檢討發還開支之政策。

薪酬委員會職責約章已上載於本公司網站內。

提名委員會

提名委員會由三名執行董事余斌先生（委員會主席）、劉日東先生、黃樂先生及一名獨立非執行董事蔡澍鈞先生組成。

提名委員會於二零零八年十二月十二日舉行一次會議，內容包括(i)檢討全體董事之服務合約；(ii)推舉退任董事於二零零九年股東週年大會重選；及(iii)討論董事之間的工作分配。全部成員均有出席該會議。

15 企業管治報告書

提名委員會(續)

提名委員會之主要角色及職能如下：

1. 建議對董事之基本要求及客觀入職準則；
2. 檢討及批准挑選、提名及委任董事、全體委員會成員及高級管理人員之程序；
3. 定期檢討董事會之架構、規模及成員組合，並就所有該等範疇向董事會提供推薦意見；
4. 確保符合根據本公司之公司細則及相關監管機構所載之董事固定聘用年期及履行重選規定；
5. 評估獨立非執行董事之獨立性；及
6. 檢討及批准董事及高級管理人員之兼職政策；及監管設立適當之董事(尤其是主席及行政總裁)接任計劃。

年內，提名委員會職責約章內有關會議舉行之次數有輕微修正，其修正版本已上載於本公司網站內。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生(委員會主席)、鄭永強先生及鍾麗芳女士組成。

審核委員會於二零零八年已舉行兩次會議，內容包括(i)於提交予董事會前，對財務報表之審閱；(ii)對中期及全年內部審核報告披露的結果作檢討；及(iii)檢閱集團之內部監控制度。全部成員均有出席該兩次會議。於二零零八年四月十一日舉行之會議，外聘核數師亦有出席，為委員會成員提供其有關截至二零零七年十二月三十一日止年度之審核的結果。各成員之出席記錄如下：

董事姓名	出席審核委員會 會議次數
蔡澍鈞先生	2/2
鄭永強先生	2/2
鍾麗芳女士	2/2

審核委員會(續)

審核委員會之主要角色及職能如下：

1. 審閱賬目及財務呈報過程之完整性；
2. 審閱及監管內部監控制度之有效性；
3. 委任外聘核數師並評估其資格、獨立性與表現；及
4. 定期審閱本公司及本集團之賬目，以遵守有關適用會計準則及財務披露法定及規管之要求。

審核委員會已審閱本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之中期業績及截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績。

核數師酬金

德豪嘉信會計師事務所有限公司於二零零八年度內已獲股東再度委任為本公司核數師。其就二零零八年度審核之委聘已由審核委員會審閱及批准。

於回顧年度內，已付本公司核數師之酬金載列如下：

服務性質	已付費用(港元)
二零零八年核數服務	950,000
非核數服務	391,100
總計	<u>1,341,100</u>

與股東及投資者進行溝通

董事會肯定與全體股東維持良好溝通之重要性。本公司之股東大會為董事會直接與各股東溝通之寶貴交流機會，而董事會與各委員會成員及外聘核數師均會出席每個會議以解答股東之提問。本公司將根據上市規則內所訂下的時間規定，於舉行股東週年大會及股東特別大會前將大會通函派發予股東。該通函載列於股東大會上要求及進行以票選方式表決之程序以及受委代表之投票意向。以票選方式表決之結果將於聯交所及本公司網頁上刊登。

與股東及投資者維持有效溝通之關鍵為即時及適時發佈有關本集團之資料。本公司在上市規則訂下之時限前，早已適時公佈其年度及中期業績。

本公司謹訂於二零零九年六月八日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔告士打道72號六國酒店地庫富萊廳一號舉行二零零九年股東週年大會。

內部監控

董事會之整體職責是要為本集團維持良好和有效之內部監控制度，而內部監控部門主要負責確保上述制度運作正常。本集團的內部監控制度包括已有界定授權限額之一個清晰明確之管理架構。此一制度旨在協助本集團實現各項業務目標、保障資產免於未經授權之挪用或處置、確保維持妥善之會計記錄以提供可靠之財務資料供內部使用或作公佈之用，以及確保遵守各項法律及法規。整體而言，此制度是專為提供合理（但非百分百保證）之保證營運制度不會出現重大錯誤或損失，以及管理失責之風險，以及為協助本集團達致目標而設。

內部核數師已向執行董事匯報其於二零零八年度進行之例行審核結果，並已就內部監控之成效發表推薦意見。內部核數部門發出之中期及全年度內部審核報告亦會由審核委員會討論及審閱。有關審核並無發現任何重大事項或需加以改進之範疇，故管理層毋須就此採取補救措施。就內部監控制度進行之獨立審核，範圍涵蓋主要財務及營運範疇、遵守監控及風險管理。

董事會欣然謹此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表。

主要業務

本公司之主要業務依然是投資控股，其附屬公司本年度之主要業務為物業發展、房地產投資、酒店業務及提供相關輔設服務及提供物業發展項目管理及室內裝修服務。

分類資料

本集團本年度表現按業務及地區劃分之分析載於財務報表附註6。

業績及分派

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績載於第32頁之綜合收益表。

董事並不建議就截至二零零八年十二月三十一日止年度宣派任何股息。

股本

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，(i)根據票據持有人兌換於二零一三年到期200,000,000美元可換股票據(「票據」)而合共發行11,573,184股本公司每股面值0.01港元之新普通股(「股份」)；(ii)因行使認股權證附帶的認購權，合共發行7,031股新股份；及(iii)根據行使購股權，合共發行260,000股新股份。上述交易詳情載於財務報表附註36。

所有因兌換該票據、認股權證持有人認購與行使購股權而發行之新股份在各方面均與當時存在之股份享有同等權益。

本公司於本年度股本之變動詳情載於財務報表附註36。

購股權

購股權計劃於二零零五年八月四日獲採納(「二零零五年計劃」)。

於二零零六年八月二十二日，本公司根據二零零五年計劃授出63,850,000份認購本公司股份之購股權。於截至二零零八年十二月三十一日年度內，260,000份購股權已獲行使及17,540,000份購股權已失效。於二零零八年十二月三十一日，餘下46,050,000份購股權尚未行使。有關購股權計劃之詳情載於財務報表附註38。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備之變動詳情載於財務報表附註37。

19 董事會報告書

可供分派儲備

本公司之繳入盈餘根據百慕達一九八一年公司法可供分派予股東。於二零零八年十二月三十一日，本公司根據香港普遍接納之會計原則所計算之可供現金分派及／或實物分派儲備約為**1,176,852,000**港元(包括本公司之實繳盈餘)。此外，本公司之股份溢價賬約**1,224,954,000**港元可以全數支付紅股之形式分派。

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17。

可換股票據

本集團之票據詳情載於財務報表附註33。

主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶之銷售額分別佔本集團年內總銷售額約**45.6%**及**51.0%**。

本集團最大供應商及五大供應商之採購額分別佔本集團年內總採購額約**34.5%**及**72.9%**。

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本公司主席余斌先生為主要股東的公司綠景地產股份有限公司(「綠景地產」)為本集團五名最大客戶之一。除上文所披露者外，據董事所知，各董事、其聯繫人士或任何股東中持有本公司股本**5%**以上者，概無在本集團任何其他五個最大客戶或供應商的股本中擁有任何權益。

購入、出售或贖回本公司上市股份

本公司或其任何附屬公司於年內概無購入、出售或贖回本公司之任何上市股份。

慈善捐款

年內，本集團捐出作慈善及其他用途的總額為**544,000**港元。

董事及服務合約

於本年度及截至本報告日期之董事如下：

執行董事

余斌先生(主席)

劉日東先生(副主席)

黃樂先生

文小兵先生(於二零零八年十二月二十三日辭任)

非執行董事

吳捷瑞先生

獨立非執行董事

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士將於即將舉行之股東週年大會輪席退任，根據本公司之公司細則第87(1)條及企業管治常規守則，彼等均符合資格，且願膺選連任。

擬於來屆股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

董事於合約之權益

除於本報告下文「關連交易及關聯方交易」一節披露者外，董事概無於本公司或其任何控股公司或附屬公司所訂立對本公司屬重大且於本年度結束或於本年度任何時間仍然存在之合約中直接或間接擁有重大權益。

管理合約

年內並無訂立或存在與本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政有關之合約。

21 董事會報告書

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益

於二零零八年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等規定被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉，或(iii)根據上市規則之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於股份或相關股份之權益

董事姓名	公司／相聯法團	身份	股份或相關 股份數量(好倉)	概約持股 百分比
余斌先生	本公司	受控制法團 之權益及／ 或實益擁有人	1,058,112,271 (附註1)	71.61% (附註2)

附註：

- 該等股份包括(i) 94,336,000股現有股份；及(ii)由Grand Cosmos Holdings Limited(「Grand Cosmos」)直接持有963,776,271股現有股份。Grand Cosmos全部已發行股本由Sharp Bright International Limited(「Sharp Bright」)持有，其全部已發行股本由余斌先生持有。該963,776,271股股份已於二零零七年五月四日簽立之股份押記向抵押受託人抵押。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零零八年十二月三十一日之1,477,687,450股已發行股份為基礎計算。

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益(續)**(b) 購股權所產生於相關股份之權益**

於二零零八年十二月三十一日，下列董事以實益擁有人身份擁有根據二零零五年計劃所授出可認購股份之購股權權益：

董事姓名	行使價 (港元)	行使期	相關股份數量	概約持股 百分比 (附註)
劉日東先生	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	3,000,000	0.20%
蔡澍鈞先生	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	600,000	0.04%
鄭永強先生	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	600,000	0.04%
鍾麗芳女士	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	600,000	0.04%

附註：

就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零零八年十二月三十一日之1,477,687,450股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉。

董事購入股份或債權證之權利

年內，本公司、其任何控股公司或附屬公司概無參與任何安排，以致董事或其各自之配偶或未成年子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

23 董事會報告書

董事於競爭業務之權益

於二零零八年十二月三十一日，本公司主席余斌先生亦是一家在深圳證券交易所上市公司綠景地產之董事及主要股東，該公司在中國大眾市場從事住宅房地產發展業務。除上文所述者外，董事及其各自之聯繫人士概無與本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何權益（而倘彼等為本公司之控股股東，則須根據上市規則第8.10條披露有關權益）。

余先生已向本公司承諾，只要他仍為董事或本公司控股股東，余先生會將其（及／或其聯繫人士）所獲得有關中國物業發展項目管理及物業投資之一切查詢及實際或潛在商機（「商機」）及時轉介至本公司，而該等商機必須先向本集團提出或提供。

此外，余先生與該票據的認購方於二零零七年五月四日訂立不競爭契據，同意其及其聯屬人士不會參與或持有任何與本集團經營業務屬相同之業務（在中國從事有關豪華酒店及服務式公寓、豪華住宅及／或甲級商業樓宇的房地產發展）之權益，惟綠景地產從事的業務除外。

主要股東

於二零零八年十二月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記所記錄，下列人士（除董事或本公司主要行政人員外）於本公司股份或相關股份中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

於股份或相關股份之權益

股東名稱	身份	股份及 相關股份之數量	概約持股百分比 (附註10)
Sharp Bright	受控制公司之權益	963,776,271 (好倉) (附註1)	65.22%
Grand Cosmos	實益擁有人	963,776,271 (好倉) (附註1)	65.22%
Merrill Lynch & Co., Inc.	受控制公司之權益及／ 或於股份擁有抵押 權益之人士	1,516,931,271 (好倉) (附註2)	102.66%

主要股東(續)

於股份或相關股份之權益(續)

股東名稱	身份	股份及 相關股份之數量	概約持股百分比 (附註10)
Lehman Brothers Holdings Inc.(清盤中)	受控制公司之權益及/ 或於股份擁有抵押 權益之人士	979,287,355 (好倉) (附註3)	66.27%
	受控制公司之權益	2,700,000 (淡倉)	0.18%
Walkers SPV Limited	受控制公司之權益及/ 或於股份擁有抵押 權益之人士	335,911,700 (好倉) (附註4)	22.73%
DKR Capital Inc.	受控制公司之權益及/ 或於股份擁有抵押 權益之人士及/或 證券及期貨條例第 317(1)(b)條及第318 條項下之協議訂約方	1,347,160,656 (好倉) (附註5)	91.17%
DKR Management Co., Inc.	受控制公司之權益及/ 或於股份擁有抵押 權益之人士及/或 證券及期貨條例第 317(1)(b)條及第318 條項下之協議訂約方	1,347,160,656 (好倉) (附註5)	91.17%
DKR Capital Partners LP	受控制公司之權益及/ 或於股份擁有抵押 權益之人士及/或 證券及期貨條例第 317(1)(b)條及第318 條項下之協議訂約方	1,347,160,656 (好倉) (附註5)	91.17%

25 董事會報告書

主要股東(續)

於股份或相關股份之權益(續)

股東名稱	身份	股份及 相關股份之數量	概約持股百分比 (附註10)
Oasis Management Holdings LLC	受控制公司之權益及／或於股份擁有抵押權益之人士及／或證券及期貨條例第317(1)(b)條及第318條項下之協議訂約方	1,347,160,656 (好倉) (附註5)	91.17%
DKR Oasis Management Co. LP	投資經理及／或於股份擁有抵押權益之人士及／或證券及期貨條例第317(1)(b)條及第318條項下之協議訂約方	1,347,160,656 (好倉) (附註5)	91.17%
DKR SoundShore Oasis Holding Fund Ltd.	實益擁有人及／或於股份擁有抵押權益之人士及／或證券及期貨條例第317(1)(b)條及第318條項下之協議訂約方	276,162,679 (好倉) (附註6)	18.69%
Chestnet Fund Ltd.	實益擁有人及／或於股份擁有抵押權益之人士及／或證券及期貨條例第317(1)(b)條及第318條項下之協議訂約方	1,070,997,977 (好倉) (附註7)	72.48%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	於股份擁有抵押權益之人士	89,055,660 (好倉)	6.03%

主要股東(續)

於股份或相關股份之權益(續)

股東名稱	身份	股份及 相關股份之數量	概約持股百分比 (附註10)
PMA Capital Management Limited	投資經理及／或於股份擁有抵押權益之人士	1,080,954,771 (好倉) (附註8)	73.15%
PMA Prospect Fund	實益擁有人及／或於股份擁有抵押權益之人士	1,052,831,931 (好倉) (附註8)	71.25%
PMA Focus Fund	實益擁有人及／或於股份擁有抵押權益之人士	991,899,111 (好倉) (附註8)	67.13%
Dalton Greater China (Master) Fund	實益擁有人及／或於股份擁有抵押權益之人士	1,005,513,771 (好倉) (附註9)	68.05%
Dalton Investments LLC	投資經理	1,005,513,771 (好倉) (附註9)	68.05%

附註：

- Grand Cosmos直接持有之963,776,271股現有股份。由於Grand Cosmos之全部已發行股本由Sharp Bright 持有，故根據證券及期貨條例，Sharp Bright被視為於Grand Cosmos擁有權益之股份中擁有權益。由於Sharp Bright之全部已發行股本由余斌先生持有，故根據證券及期貨條例，余斌先生被視為於Sharp Bright擁有權益之股份中擁有權益。963,776,271股股份已於二零零七年五月四日簽立之股份押記向抵押受託人抵押。
- 該等股份包括(i) 6,322,000股現有股份；(ii) Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之963,776,271股股份；及(iii)因按重訂兌換價格1.00港元行使ML Asian R.E. Fund GP, L.L.C.、ML Asian R.E. GP, L.P.、Merrill Lynch Asian Real Estate Opportunity Fund, L.P.、Merrill Lynch International Incorporated、Merrill Lynch International Holdings Inc.、Merrill Lynch Europe PLC、Merrill Lynch Europe Intermediate Holdings、Merrill Lynch Holdings Limited、ML UK Capital Holdings、Merrill Lynch International(為Merrill Lynch & Co. Inc.間接全資擁有)、Merrill Lynch Asian Real Estate Fund Manager Pte Ltd.及其助理顧問所直接或間接持有之票據附帶之兌換權而將予發行之合共546,833,000股相關股份。該等實體全部均由Merrill Lynch & Co., Inc.控制。

主要股東(續)**於股份或相關股份之權益(續)**

附註：(續)

3. 該等股份包括(i) 7,699,184股現有股份；(ii) Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之963,776,271股股份；及(iii)因按重訂兌換價格1.00港元行使Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited(清盤中)、LBCCA Holdings I LLC及LBCCA Holdings II LLC所直接或間接持有之票據附帶之兌換權而將予發行之7,811,900股相關股份。該等實體全部均由Lehman Brothers Holdings Inc.控制。
4. 該等股份包括因按重訂兌換價格1.00港元行使Kingfisher Capital CLO Limited所持有之票據附帶之兌換權而將予發行之335,911,700股相關股份。該公司由Walkers SPV Limited控制。
5. 該等股份包括(i) 8,413,185股現有股份；(ii) Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之963,776,271股股份；及(iii)因按重訂兌換價格1.00港元行使票據附帶之兌換權而將予發行之374,971,200股相關股份。
6. 該等股份包括(i) 8,413,185股現有股份；(ii) Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之192,755,254股股份；及(iii)因按重訂兌換價格1.00港元行使票據附帶之兌換權而將予發行之74,994,240股相關股份。
7. 該等股份包括(i) Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之771,021,017股股份；及(ii)因按重訂兌換價格1.00港元行使票據附帶之兌換權而將予發行之299,976,960股相關股份。
8. 該等股份包括(i) Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之963,776,271股股份；及(ii)因按重訂兌換價格1.00港元行使PMA Prospect Fund(89,055,660股相關股份)及PMA Focus Fund(28,122,840股相關股份)所持有之票據附帶之兌換權而將予發行之117,178,500股相關股份。該等基金全部均由PMA Capital Management Limited控制。
9. 該等股份包括(i) Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之963,776,271股股份；(ii) Dalton Investments LLC及Dalton Greater China (Master) Fund直接或間接持有2,678,000股現有股份；及(iii)因按重訂兌換價格1.00港元行使Dalton Investments LLC及Dalton Greater China (Master) Fund所直接或間接持有之票據附帶之兌換權而將予發行之39,059,500股相關股份。後者由Dalton Investments LLC管理。
10. 就本節而言，於本公司持股量之百分比乃按於二零零八年十二月三十一日之1,477,687,450股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，本公司並無接獲任何通知指任何人士或公司於股份及／或相關股份中擁有任何好倉或淡倉，而須記入本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條存置之登記冊內。

關連交易及關聯方交易

除下文所述交易外，董事、本公司主要股東或控股股東及其各自之聯繫人士概無於本集團旗下任何成員公司訂立、並於二零零八年十二月三十一日仍然存在且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中，擁有重大權益或擁有任何重大個人權益。

有關本年度須予披露關連交易詳情載於財務報表附註44。

企業管治

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零零八年全年財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間曾無遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則，惟守則條文第A2.1條除外，本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，而現時由同一名人士擔任。

由於管理隊伍規模較小，本公司主席與行政總裁之職務由余斌先生擔任。董事會認為，目前簡單但高效率之管理層足以應付本集團所需。然而，董事會會將繼續檢討本集團之業務增長，並在認為需要時明確劃分董事會及管理層之責任，以確保公司內之權責得到適當平衡。

遵守上市規則之標準守則

於本年度，本公司遵守上市規則附錄10所載標準守則，採納規管董事進行證券交易之嚴謹程序。本公司已向所有董事取得特定確認書，確認於截至二零零八年十二月三十一日止年度全年均有遵守標準守則。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已根據上市規則第3.13條收到各獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情載於財務報表附註40。

董事會報告書

優先購股權

本公司之公司細則或百慕達法例並無優先購股權條文規定本公司須向現有股東按比例發售新股份。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之概要載於第108頁。

足夠公眾持股量

根據本公司所獲得之公開資料及就董事所知，董事確認，本公司於本年度及截至本報告日期均維持上市規則所規定之公眾持股量。

結算日後事項

有關結算日後事項之詳情，載於財務報表附註47。

核數師

本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，以續聘德豪嘉信會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席

余斌

香港，二零零九年四月十七日



BDO McCabe Lo Limited
Certified Public Accountants
25th Floor, Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong
Telephone: (852) 2541 5041
Telefax: (852) 2815 2239

德豪嘉信會計師事務所有限公司

香港干諾道中一百一十一號
永安中心二十五樓
電話:(八五二)二五四一 五〇四一
傳真:(八五二)二八一五 二二三九

致天譽置業(控股)有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第32頁至第107頁天譽置業(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,此財務報表包括於二零零八年十二月三十一日之綜合及公司資產負債表,以及截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事對財務報表之責任

貴公司董事須按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港《公司條例》之披露規定,負責編制並真實公平地呈列該等財務報表。此責任包括設計、實行及維護與編制及真實而公平地呈列財務報表有關之內部監控,以確保財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇及應用適當的會計政策;並按情況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,對該財務報表作出意見,並根據百慕達一九八一年公司法第90條的規定,僅向整體股東呈報,除此之外別無其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

我們按照香港會計師公會頒佈之香港審核準則的規定執行審核。這些準則要求我們在策劃和執行審核工作時須遵守職業道德規範,從而獲得合理確定此財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。然而,基於「不表示意見的基礎」一段內所述的事項,我們無法獲得充足和適當的審核憑證,為審核意見提供基礎。

31 獨立核數師報告書

不表示意見的基礎：有關持續經營基準的重大不確定性

誠如綜合財務報表附註32(b)及33內所述，於結算日後，貴集團並未履行於到期日二零零九年一月二十九日償還其他貸款220,000,000港元，並未符合以下與尚未償還本金額為1,499,885,000港元的可換股票據(「票據」)相關的票據購買協議內所規定的條款：

- (1) 貴集團未能於與票據持有人所協訂的時限內，取得某物業發展項目相關之土地使用權證；
- (2) 因(1)項之成立，貴集團將有可能面對因票據提早贖回而產生之債項，包括金額為585,893,000港元之本金額部份及其累計利息152,988,000港元。

在表達我們的意見時，我們已考慮到綜合財務報表附註3(c)內就採用持續經營基準(編製綜合財務報表時已採用了該基準)而作出之披露的足夠程度。貴集團目前正採取多項措施，以糾正不符合規定的情況。為判斷根據持續經營基準編製貴集團及貴公司的財務報表是否合適，須視乎以下各項結果而釐訂：(i) 貴集團與該等貸款的貸款人可能達成的進一步協議；(ii) 有關放寬票據內訂明之條款及條件，從而安排債項重訂時間表計劃；(iii) 取得新銀行融資以提供若干物業發展項目所需資金；及(iv) 變現若干資產以提供額外資金(如需要)。我們認為該等財務報表已作出適當披露；然而，我們認為此項重大不確定性極不肯定，以致我們對持續經營基準的合適性不表示意見。貴集團及貴公司的財務報表並無包括在貴集團倘若不能持續經營的情況下須作出的任何調整。倘若不採用持續經營基準，貴集團及貴公司的資產之賬面值則須作出調整並減少至其可收回金額，負債將需要作出進一步計提準備，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。有關調整可能對貴集團及貴公司於二零零八年十二月三十一日的淨資產以及貴集團截至該日止年度的溢利構成重大影響。

不表示意見

鑑於有關持續經營基準存在重大不確定性，我們無法就綜合財務報表是否已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴集團及貴公司於二零零八年十二月三十一日之財務狀況以及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量發表意見。在其他方面，我們認為綜合財務報表已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編制。

德豪嘉信會計師事務所有限公司

執業會計師

李燕芬

執業證書編號：P03113

香港，二零零九年四月十七日

綜合收益表

32

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
收益	7	564,650	125,631
銷售及提供服務成本		(335,813)	(65,804)
毛利		228,837	59,827
其他收入		4,066	493
銷售及市場推廣開支		(22,569)	(9,091)
行政開支		(179,831)	(134,917)
投資物業之公平價值變動		(119,263)	(22,926)
商譽之減值虧損	21	(66,511)	-
金融衍生工具負債之公平價值變動			
—可換股票據		976,924	267,789
—可換股優先股		-	(11,507)
業務合併折讓		-	67,965
應佔聯營公司溢利，扣除稅項		-	8,251
財務費用	8	(189,957)	(79,877)
財務收入	8	2,982	14,089
除所得稅前溢利	9	634,678	160,096
所得稅抵免	13	49,670	61,239
本年度溢利		684,348	221,335
應佔：			
—本公司股權持有人	16	685,128	209,078
—少數股東權益		(780)	12,257
		684,348	221,335
股息	15	無	無
每股盈利(虧損)	16		
—基本		46.337港仙	17.398港仙
—攤薄		(13.484港仙)	(1.750港仙)

33 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、廠房及設備	17	1,046,987	1,017,087
預付租賃款項－非流動部份	18, 48	736,550	223,808
投資物業	19	401,543	492,325
持作發展物業	20	962,867	1,529,339
商譽	21	68,316	118,088
收購土地使用權之已付按金		–	32,408
		3,216,263	3,413,055
流動資產			
持作出售物業	24	573,808	603,427
預付租賃款項－流動部份	18, 48	494,718	445,191
在建中發展物業	20	86,268	–
存貨	26	19,542	31,790
貿易及其他應收款項	27	33,900	31,016
受限制及已抵押存款	28	67,737	358,711
現金及現金等值項目	29	53,720	63,338
		1,329,693	1,533,473
分類為持作待售的資產	30	713,399	–
		2,043,092	1,533,473
流動負債			
貿易及其他應付款項	31	219,761	241,904
銀行及其他貸款－流動部份	32	280,228	242,790
遞延收入		3,779	–
應付所得稅		48,080	24,161
		551,848	508,855
分類為與持作待售資產相關的負債	30	108,884	–
		660,732	508,855
流動資產淨值		1,382,360	1,024,618
總資產減流動負債		4,598,623	4,437,673

綜合資產負債表

34

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
非流動負債			
其他應付款項	31	63,573	63,573
銀行及其他貸款－非流動部份	32	1,042,480	940,339
可換股票據	33	306,337	211,946
金融衍生工具負債	33	93,162	1,081,572
附屬公司少數股東貸款	34	273,968	–
遞延稅項負債	35	273,674	453,561
		2,053,194	2,750,991
資產淨值		2,545,429	1,686,682
資本及儲備			
股本	36	14,777	14,659
儲備	37	2,505,918	1,672,023
本公司股權持有人應佔權益		2,520,695	1,686,682
少數股東權益		24,734	–
權益總額		2,545,429	1,686,682

代表董事會

董事
余斌董事
劉日東

35 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			
於附屬公司之權益	22	2,739,984	2,457,655
流動資產			
應收附屬公司款項	22	42,882	12,803
其他應收款項	27	647	1,605
受限制及已抵押存款	28	46,311	337,528
現金及現金等值項目	29	114	9,679
		89,954	361,615
流動負債			
其他應付款項	31	1,020	1,942
應付附屬公司款項	22	123	—
		1,143	1,942
流動資產淨值		88,811	359,673
總資產減流動負債		2,828,795	2,817,328
非流動負債			
可換股票據	33	306,337	211,946
金融衍生工具負債	33	93,162	1,081,572
		399,499	1,293,518
資產淨值		2,429,296	1,523,810
資本及儲備			
股本	36	14,777	14,659
儲備	37	2,414,519	1,509,151
權益總額		2,429,296	1,523,810

代表董事會

董事
余斌董事
劉日東

綜合權益變動表

36

截至二零零八年十二月三十一日止年度

本公司股權持有人應佔

	以股份為										少數股東		總計	
	股本	股份溢價	實繳盈餘	儲備	基礎之 酬金儲備	物業重估 儲備	合併儲備	法定儲備	其他儲備	外匯儲備	保留溢利	小計		權益
	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	千港元
截至二零零七年十二月三十一日止年度														
於二零零七年一月一日	12,354	724,718	15,497	3,584	-	(301,662)	6,108	-	19,264	241,657	721,520	45,345	766,865	
發行股份產生之開支	-	(13)	-	-	-	-	-	-	-	-	(13)	-	(13)	
綜合海外實體所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	165,827	-	165,827	8,936	174,763	
佔聯營公司之儲備變動	-	-	-	-	-	-	-	-	4,274	-	4,274	-	4,274	
收購附屬公司所產生重估盈餘	-	-	-	-	84,842	-	-	-	-	-	84,842	-	84,842	
直接於權益確認之(開支)收入淨額	-	(13)	-	-	84,842	-	-	-	170,101	-	254,930	8,936	263,866	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	209,078	209,078	12,257	221,335	
本年度已確認(開支)收入總額	-	(13)	-	-	84,842	-	-	-	170,101	209,078	464,008	21,193	485,201	
兌換可換股票據	347	42,196	-	-	-	-	-	-	-	-	42,543	-	42,543	
兌換可換股優先股	-	59,757	-	-	-	-	-	-	-	-	59,757	-	59,757	
發行股份：														
—可換股優先股	1,905	378,587	-	-	-	-	-	-	-	-	380,492	-	380,492	
—行使紅利認股權證	53	5,747	-	-	-	-	-	-	-	-	5,800	-	5,800	
轉撥至儲備	-	-	-	-	-	-	-	2,049	-	(2,049)	-	-	-	
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支	-	-	-	12,562	-	-	-	-	-	-	12,562	-	12,562	
收購附屬公司的少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66,538)	(66,538)	
	2,305	486,287	-	12,562	-	-	-	2,049	-	(2,049)	501,154	(66,538)	434,616	
於二零零七年十二月三十一日	14,659	1,210,992	15,497	16,146	84,842	(301,662)	6,108	2,049	189,365	448,686	1,686,682	-	1,686,682	

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔													
	附註	以股份為										少數股東		
		股本	股份溢價	實繳盈餘	基礎之儲備	物業重估	儲備	合併儲備	法定儲備	其他儲備	外匯儲備	保留溢利	小計	權益
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	千港元	千港元
截至二零零八年十二月三十一日止年度														
於二零零八年一月一日		14,659	1,210,992	15,497	16,146	84,842	(301,662)	6,108	2,049	189,365	448,686	1,686,682	-	1,686,682
發行股份產生之開支		-	(12)	-	-	-	-	-	-	-	-	(12)	-	(12)
綜合海外實體所產生匯兌差額		-	-	-	-	-	-	-	-	186,763	-	186,763	62	186,825
持作發展物業減值虧損	20	-	-	-	-	(71,151)	-	-	-	-	-	(71,151)	-	(71,151)
在權益項下直接確認的遞延稅項抵免	35	-	-	-	-	17,788	-	-	-	-	-	17,788	-	17,788
直接於權益確認之(開支)收入淨額		-	(12)	-	-	(53,363)	-	-	-	186,763	-	133,388	62	133,450
本年度溢利(虧損)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	685,128	685,128	(780)	684,348
本年度已確認(開支)收入總額		-	(12)	-	-	(53,363)	-	-	-	186,763	685,128	818,516	(718)	817,798
附屬公司少數股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,452	25,452
兌換可換股票據	36(a)(i)	116	13,555	-	-	-	-	-	-	-	-	13,671	-	13,671
購股權失效而由以股份為基礎之酬金儲備重新分配往保留溢利		-	-	-	(4,838)	-	-	-	-	-	4,838	-	-	-
發行股份：														
- 行使紅利認股權證	36(a)(ii)	-	8	-	-	-	-	-	-	-	-	8	-	8
- 行使購股權	36(a)(iii)	2	411	-	(73)	-	-	-	-	-	-	340	-	340
轉撥至儲備		-	-	-	-	-	-	-	4,109	-	(4,109)	-	-	-
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支		-	-	-	1,478	-	-	-	-	-	-	1,478	-	1,478
		118	13,974	-	(3,433)	-	-	-	4,109	-	729	15,497	25,452	40,949
於二零零八年十二月三十一日		14,777	1,224,954	15,497	12,713	31,479	(301,662)	6,108	6,158	376,128	1,134,543	2,520,695	24,734	2,545,429

綜合現金流量表

38

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
經營業務產生(所用)現金淨額	39	137,662	(158,933)
投資活動			
已收取利息		4,149	2,801
收購附屬公司		-	(1,195,082)
出售按公平價值計入損益之金融資產所得款項		-	674
向聯營公司注資		-	(2,303)
添置持作/在建中發展物業		(95,525)	(7,623)
預付租賃款項增加		(597,558)	-
添置酒店物業		-	(135,540)
支付於往年度完成物業的建造成本		(82,817)	-
購入物業、廠房及設備		(48,808)	(34,585)
出售物業、廠房及設備的所得款項		4	-
投資活動所用現金淨額		(820,555)	(1,371,658)
融資活動			
行使紅利認股權證		8	5,800
根據購股權計劃發行股份的所得款項		340	-
發行股份產生之開支		(12)	(13)
發行可換股票據所得款項		-	1,562,380
支付可換股票據之發行成本		-	(13,472)
償還關連公司現金墊款		-	(33,709)
受限制及已抵押存款減少(增加)		290,268	(358,711)
銀行及其他貸款所得款項		254,037	401,206
償還銀行及其他貸款		(170,985)	(21,306)
附屬公司少數股東墊款		271,321	-
附屬公司少數股東出資		25,452	-
融資活動產生現金淨額		670,429	1,542,175
現金及現金等值項目(減少)增加淨額		(12,464)	11,584
匯率變動之影響		3,712	3,761
年初之現金及現金等值項目		63,338	47,993
減：分類為持作待售的資產之結餘		(866)	-
年末之現金及現金等值項目	29	53,720	63,338

39 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)於百慕達註冊成立為有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事及主要營業地點分別為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda及香港夏慤道18號海富中心第1座2502B室。

本公司之母公司為Grand Cosmos Holdings Limited(「Grand Cosmos」)而其最終控股公司為Sharp Bright International Limited(「Sharp Bright」)、Grand Cosmos及Sharp Bright均為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之公司。

本公司及其附屬公司以下統稱為「本集團」。本公司之主要業務繼續為投資控股。其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資、酒店營運及提供相關配套服務，以及提供物業發展項目管理及室內裝修服務。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「新香港財務報告準則」)

(a) 本年度適用新香港財務報告準則之影響

年內，本集團已首次應用以下於本集團本會計期間已生效，並由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所發出的修訂及新詮釋。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具的重新分類
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、最低資金要求及兩者之互動關係

採用上述修訂及新詮釋對本集團及本公司於本會計期間或以前會計期間的業績或財務狀況無重大影響，因此，無須作出前期調整。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)**(b) 尚未生效之新香港財務報告準則產生之潛在影響**

本集團並無提早應用下列已發出但尚未生效的新香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂)	改善香港財務報告準則 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號(修訂本)	貸款成本 ²
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	可沽金融工具及清盤產生的義務 ²
香港會計準則第39號(修訂)	合資格套期項目 ³
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂)	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資的成本 ²
香港財務報告準則第7號(修訂)	改進金融工具之披露 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)	嵌入式衍生工具 ⁶
香港財務報告準則第1號(修訂本)	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)	以股份為基礎之酬金–歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務合併 ³
香港財務報告準則第8號	營運分類 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	有關興建房地產的協議 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第16號	對境外經營業務淨投資的套期 ⁵
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	客戶轉讓的資產 ⁷

¹ 適用於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間，惟對香港財務報告準則第5號的修訂除外，其適用於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間。

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 於二零零九年六月三十日或之後完結之年度期間生效。

⁷ 於二零零九年七月一日或之後由收到客戶轉讓的資產開始生效。

41 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（續）

(b) 尚未生效之新香港財務報告準則產生之潛在影響（續）

採納香港財務報告準則第3號（修訂本）可能影響收購日期於二零零九年七月一日或之後開始之首次年度申報期間開始或之後之業務合併之會計政策。採納香港會計準則第27號（修訂本）可能影響母公司於附屬公司擁有權權益變動而不會導致失去控制權之會計處理方式，將以股權交易列賬。採納香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第15號可能影響從事房地產建設工程之實體之收益確認之會計處理。然而，本集團現時之會計政策符合香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第15號。採納香港財務報告準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第8號可能影響新或修訂的披露。

除此之外，本公司董事（「董事」）預期應用其他新香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

3. 編製基準

(a) 遵例聲明

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則編製而成。此外，綜合財務報表亦已載列香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之適當披露。

(b) 計量基準

除下列資產及負債按其重估金額或公平價值列賬（誠如附註4會計政策內所解釋）外，財務報表乃按歷史成本常規法編製而成：

- 投資物業；及
- 衍生金融工具。

分類持作待售的資產及負債按其賬面值及其公平價值扣減出售成本孰低者列賬。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 編製基準(續)

(c) 持續經營

儘管於財務報表授權刊印日期，本集團有抵押其他短期貸款**220,000,000**港元(「港元」)(「有期貸款」)(誠如附註**32(b)**內所披露)已經逾期及尚未償還，及於結算日後並未遵守有關**200,000,000**美元(「美元」)可換股票據(「票據」)(誠如附註**33**內所披露)的票據購買協議中所載的部份條款(於結算日，尚未償還之票據的票面值為**1,499,885,000**港元。)然而，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，因董事認為，本公司及本集團將能按持續經營基準繼續經營，並可履行其到期義務，當中已經考慮到附註**47**內所述的結算日後事項之發展及以下各項之安排及計劃：

- (1) 誠如附註**47**內所述，本集團出售其於天河項目的**80%**股本權益之交易，將會如期於二零零九年五月底完成。
- (2) 有期貸款已於二零零九年一月二十九日到期償還。於二零零九年一月十六日，本集團與有期貸款之貸款人訂立暫緩還款安排。根據暫緩還款安排，貸款人同意於二零零九年二月十九日前不會根據有期貸款的有關條款行使其權利及補償。

除上述暫緩還款安排外，本集團隨後與該等相同貸款人已訂立若干暫緩還款安排。根據於二零零九年四月七日訂立的最新暫緩還款安排，貸款人同意於二零零九年四月十七日前不會根據有期貸款的有關條款行使其權利及補償。

董事相信，暫緩還款安排乃有期貸款之貸款人持續支持的正面表現。由於取得貸款人的持續支持，董事預期，貸款人將不會於暫緩還款安排屆滿日二零零九年四月十七日或於本集團出售其於天河項目的**80%**股本權益前要求本集團償還有期貸款(誠如附註**47**所述)。本集團出售其於天河項目的**80%**股本權益將會減少有期貸款的大部分貸款但並非全部。然而，董事相信，貸款人會長期提供支持以進一步延遲有期貸款的任何剩餘部分。

- (3) 本集團現已及將會從財務機構取得新銀行融資，以根據有關建造時間表提供洲頭咀及貴陽項目的工程進度所需資金。

43 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 編製基準(續)

(c) 持續經營(續)

- (4) 董事相信，該等票據持有人將同意其不會行使其權利：
- (i) 倘若本集團未能履行該票據的信託契據(「信託契據」)內所規定的條件，由二零零九年三月三十一日起可予行使提早贖回本金額**75,000,000**美元(約為**585,893,000**港元)及其應計利息約**152,988,000**港元(「自動贖回」)(有關可予行使日期現已延長至二零零九年五月三十一日)；
 - (ii) 由二零一零年五月四日起可予行使以贖回不超過**30%**的按發行日之本金額再加應計利息的認沽期權。
- (5) 考慮到當前情況，董事相信可以安排放寬該票據之條款及條件的債項重組時間表計劃，包括延遲信託契據中自動贖回及認沽期權的時間。
- (6) 資產可變現以提供額外資金，以應付在未能履行重組計劃時滿足有關有期貸款及自動贖回的貸款人潛在申索，以及根據信託契據提早認沽期權所需。
- (7) 董事相信，誠如附註47所述，於結算日之後出現的不符合之償還有期貸款及該票據的情況將會糾正，並無任何其他事項會觸發加速償還債項(例如贖回該票據及要求即時償還債項)，亦無任何有關損失或損害賠償的申索。

董事相信，本公司及本集團將擁有足夠現金資源以滿足其未來營運資金及其他融資需要。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製，且並不包括在本公司及本集團不能根據持續經營基準繼續經營的情況下須作出的任何調整。

(d) 使用估計及判斷

按照香港財務報告準則編製財務報表需要採用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團之會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或極為複雜之範疇或涉及對財務報表而言屬重要之假設及估計之範疇披露於附註5。

(e) 功能及呈列貨幣

財務報表以港元呈列，港元為本公司之功能貨幣，而其主要附屬公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策

(a) 綜合基準

綜合財務報表包含本公司及其附屬公司之財務報表。於編製綜合財務報表時，集團內公司間之交易及結餘均因此而全數對銷。

於進行收購時，相關附屬公司之資產及負債乃按其於收購日期之公平價值計量。少數股東之權益乃按少數股東佔已確認資產及負債之公平價值之比例列賬。

於年內收購或出售之附屬公司之業務乃自收購生效日期起或截至出售生效日期止(如適用)計入綜合收益表。

少數股東權益是指並非由本公司直接或透過附屬公司擁有之權益所佔附屬公司資產淨值之部分，就此而言，集團並無與該等權益之持有人協定任何額外條款，以致集團整體須承擔就金融負債所界定之合約責任。少數股東權益在綜合資產負債表之權益項目中與本公司股東應佔權益分開列示。而少數股東所佔集團之業績則在綜合損益表內列為在少數股東權益與本公司股東之間分配之年內利潤或虧損總額。

如少數股東應佔之虧損超過其所佔附屬公司資產淨值之權益，超額部分和任何歸屬於少數股東之進一步虧損便會沖減本公司所佔權益；但如少數股東須承擔具有約束力之義務並有能力彌補虧損則除外。附屬公司之所有其後溢利均會分配予本公司，直至本公司收回以往承擔之少數股東應佔虧損為止。

(b) 附屬公司

附屬公司指本公司能夠對其行使控制權之實體。倘本公司直接或間接有權監管一間實體之財務及營運政策以從其活動中獲利，控制權即存在。於評估控制權時，會計及現時可行使之潛在投票權。

於本公司之資產負債表，於附屬公司之投資按成本減去減值虧損(如有)呈列。本公司確認附屬公司業績時以已收和應收股息為基礎。

45 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(c) 共同控制實體

共同控制實體乃根據合約安排下之合營企業，據此，本集團及其他人士進行須受共同控制之經濟活動，而概無任何一方參與人士對該經濟活動擁有單獨控制權。

於共同控制實體之權益乃以比例合併法計入綜合財務報表內。本集團應佔各共同控制實體之資產、收入及開支，乃逐一項目與本集團之同類項目合併處理。就共同控制實體支付之任何超出本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平價值之溢價，乃以附註4(d)內所載的商譽政策處理。

本集團與共同控制實體進行交易產生之損益僅以無關連投資者於該實體之權益為限予以確認。投資者應佔該共同控制實體因該等交易而產生之溢利及虧損與該共同控制實體因該等交易而產生之資產或負債對銷。

(d) 商譽

商譽指業務合併成本超出於所收購之可辨認資產，負債及或然負債公平價值之權益數額。成本包括已給予資產之公平價值、已承擔之負債及已發行之權益工具，加任何收購之直接成本。

商譽乃資本化為獨立資產，而賬面值之任何減值乃自綜合收益表扣除。

倘可識別資產、負債及或然負債之公平價值超出已付代價之公平價值(「業務合併折讓」)，則超出之金額乃全數計入綜合收益表。

就檢測減值而言，因收購產生之商譽會分配至各個預期可從收購之協同效益中獲利之相關現金產生單位(「現金產生單位」)。獲分配商譽之現金產生單位會每年檢測減值，並於有跡象顯示該單位可能已減值時檢測減值。

就於某財政年度因收購產生之商譽，獲分配商譽之現金產生單位須於該財政年度完結前檢測減值。當該現金產生單位之可收回金額低於該單位之賬面值時，減值虧損則首先會分配至該單位以減少其任何商譽賬面值，然後根據該單位內各項資產之賬面值按比例分配至該單位之其他資產。任何商譽減值虧損會直接於綜合收益表確認。商譽之減值虧損不會在其後期間撥回。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)**(e) 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備的成本包括其購買價格和可直接歸屬於收購該項目的成本。

只有當與有關項目相關的未來經濟利益很可能流入本集團，以及該項目的成本可以可靠計量，後續成本方包括在資產的賬面值或確認為另一項資產(視情況而定)。被替換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修和保養成本在發生的財務期間的綜合收益表中扣除。

物業、廠房及設備乃以直線法按足以在其預計可用年期撇銷其成本減預期殘值之比率折舊。可用年期、殘值及折舊法在各結算日檢討並在適當情況下調整。可用年期如下：

酒店物業及租賃裝修	10至30年
辦公室樓宇及租賃裝修	10至30年
傢俬、裝置及裝修	2至5年
汽車	4至5年

若資產之賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售物業、廠房及設備之項目之損益乃出售所得款項淨額與賬面值之差額，乃於出售時在綜合收益表中確認。

(f) 投資物業

投資物業乃為賺取租金或資本增值而持有但非由本集團佔用之物業。投資物業於初次確認時按成本列賬。於初次確認後，使用公平價值方法按其公平價值計量。公平價值之變動於產生期間確認於收益表內。

(g) 預付租賃款項

預付租賃款項指收購承租人佔用物業之長期權益之預付款。該等款項乃按成本減任何減值列值，並於租賃期內以直線法於綜合收益表內攤銷。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(h) 持作出售物業

持作出售物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃參照於日常業務過程中銷售物業的估計售價減銷售物業時將予產生之預計成本而釐訂。

(i) 持作／在建中發展物業

持作／在建中發展物業是按成本減去任何可識別的減值虧損後入賬。物業成本包括資本化的開發支出、專業費用及借貸成本。於建築期內，有關土地使用權的預付租賃款項攤銷，會成為持作／在建中發展物業之部分成本。

(j) 租賃

凡租賃條款規定擁有權之絕大部份風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租賃。所有其他租約均列為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃產生之租金收入於相關租賃期間以直線法於綜合收益表內確認。商討及安排經營租賃時產生之初次直線成本加入租賃資產之賬面值，並於租賃期內以直線法確認為開支。

本集團作為承租人

收到的租賃激勵款會作為總租金開支的整體部分在租賃期確認。租賃項下應付之租金總額於租賃期內以直線法於綜合收益表內確認。

物業租賃之土地及建築物元素就租賃分類而言視為分開處理。

(k) 金融工具

(i) 金融資產

本集團將其金融資產劃分為貸款及應收款項。本集團就該類別採用之會計政策如下：

貸款及應收款項：該等資產為有固定或可終止付款而並無活躍市場報價之非衍生金融資產。該等資產主要透過向顧客(貿易債務人)提供貨品及服務而產生，惟亦包括其他類別之合約貨幣資產。貸款及應收款項初始按公平價值加直接歸屬於收購金融資產的交易費用計量。以常規方式購買或出售的金融資產，均按交易日方法進行確認或終止確認。以常規方式購買或出售是指要求在相關市場中的規則或慣例通常約定的時間內交付資產的金融資產買賣。於首次確認後之每個結算日，貸款及應收款項按攤銷成本以實際利息法減去任何已確定減值虧損入賬。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)**(k) 金融工具(續)****(ii) 金融資產的減值虧損**

資產出現減值的客觀證據包括本集團得悉的可觀察數據，包括以下虧損事項：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，例如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 由於債務人出現財務困難而對債務人作出退讓；及
- 債務人很有可能將宣告破產或進行其他財務重組。

當有客觀證據證明資產已減值，減值虧損在綜合收益表確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。當資產之可收回金額增加，在客觀而言與確認減值後所發生之事件有關，減值虧損會於其後期間撥回，惟規定資產在撥回減值當日之賬面值不得超過如無確認減值之攤銷成本。財務資產賬面金額乃透過撥備賬扣減。倘財務資產任何部分無法收回，則與相關財務資產之撥備賬對銷。

當資產之可收回金額能夠與減值確認後發生之事件客觀地聯繫，則減值虧損予以撥回，惟資產於減值日之賬面值不得超過倘減值並無獲確認前原有之攤銷成本。

(iii) 金融負債

本集團按其金融負債產生之目的，將該等負債劃分為以下兩個類別之一。本集團就各類別採用之會計政策如下：

按公平價值計入損益的金融負債：按公平價值計入損益的金融負債包括為交易而持有的金融負債和初始確認時指定為按公平價值計入損益的金融負債。

如果購買金融負債的目的是近期出售，則將金融負債分類為為交易而持有的。衍生工具，包括獨立的嵌入衍生工具，同樣分類為為交易而持有的，除非其被指定為有效的套期工具。為交易而持有的負債所產生的收益或虧損在綜合收益表內確認。

如果一項合同包括一項或多項嵌入衍生工具，則整個混合合同可指定為按公平價值計入損益的金融負債，除非該嵌入衍生工具不會對現金流量產生重大改變，或者將嵌入衍生工具分離出去是明確禁止的。

49 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(k) 金融工具(續)

(iii) 金融負債(續)

初始確認後的每個結算日，按公平價值計入損益的金融負債按公平價值計量，公平價值變動直接在發生期間的綜合收益表中確認。

以攤銷成本計量的金融負債：以攤銷成本計量的金融負債包括貿易及其他應付款項、貸款以及本集團所發行之可換股票據的債項部分，初始按公平價值減直接歸屬的交易成本確認，後續採用實際利率法按攤銷成本計量。有關利息開支在綜合收益表中的「財務費用」內確認(如有)。

在攤銷過程中或終止確認負債時，產生的收益和虧損在收益表中確認。

(iv) 可轉換債務

本集團所發行之可換股票據包括負債及權益部份，於初步確認時須分別歸類為其各自之項目。倘可換股期權將透過以固定金額之現金或其他金融資產換取固定數目之本集團的股本工具而結算為可換股購股權衍生工具。於發行日期，負債部份及可換股購股權衍生工具乃按公平價值列賬。

於往後期間，可換股票據之負債部分乃採用實際利率法按攤銷成本列賬。根據附註4(k)(iii)，可換股購股權衍生工具乃按公平價值變動以公平價值計賬，並於收益表內確認。

有關發行可換股票據之交易成本乃按所得款項之分配比例劃分至負債及股本權益部分。有關轉換期權衍生工具之交易成本會直接從收益表中扣除。而負債部分之交易成本則計入負債部分之賬面值，並以實際利率法於可換股票據期間內攤銷。

(v) 股本工具

本公司發行之股本工具於收取款項時記錄，扣除直接發行成本。

(vi) 取消確認

本集團在金融資產相關之未來現金流量之合約權利到期時，或金融資產已轉讓及有關轉讓根據香港會計準則第39號符合資格取消確認時，取消確認金融資產。

金融負債於有關合約所訂明之責任解除、註銷或逾期時予以解除。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)**(l) 存貨**

存貨於初始時按成本確認，其後按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括所有購買成本、轉換成本及將存貨帶至現時地點及環境而產生之其他成本。成本使用加權平均法計算。可變現淨值乃於日常業務範圍內之估計售價扣除估計銷售所需之費用計算。

(m) 收入確認

收入按於收取或應收貨物銷售或提供服務之代價之公平價值計算如下：

- (i) 根據銷售協議，物業銷售之收入於物業之相關風險及回報已轉至買方時確認，亦即有關物業之建築已完成且有關物業已交付買方，而且合理地確保能收取應收款項。於收入確認日期前出售物業而收取之按金及分期付款於綜合資產負債表內計入流動負債項下之貿易應付款項及其他應付賬項。
- (ii) 經營租賃項下之租金收益於相關租賃期內以直線法確認。
- (iii) 酒店經營及相關輔助服務之收益於提供相關服務時確認。
- (iv) 物業發展項目管理以及室內裝修服務收入於提供項目管理服務時確認。
- (v) 利息收入按時間比例基準，就未償還本金按適用之利率入賬。

(n) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃基於已就所得稅而言毋須課稅或不獲寬減項目作調整之日常業務之盈虧為基準，並按於結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項產生自用作財務報表用途之資產及負債賬面值與用作稅項用途之相應金額之短暫時差，並按資產負債表負債法計算。商譽或初次確認(合併業務除外)產生的暫時性差異除不影響會計或應課稅溢利之已確認資產及負債外，遞延稅項負債就所有短暫時差進行確認。倘有可動用以扣除短暫時差之應課稅溢利，則會確認遞延稅項資產。

51 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(n) 所得稅(續)

遞延稅項負債確認為投資附屬公司產生的應課稅暫時性差異，惟本集團可控制逆轉暫時性差異且暫時性差異於可見的將來不會逆轉者除外。

遞延稅項以於結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅率為基準，按預期將於清償負債或變現資產之期間所採用之稅率計量。所得稅於收益表中確認，惟倘所得稅與直接於權益內確認之項目相關除外，在此情況下，稅項亦直接於權益內確認。

(o) 外幣

本集團實體以其經營所在主要經濟環境之貨幣以外之貨幣(「功能貨幣」)進行交易，乃以進行之交易之現行匯率記錄。外幣貨幣資產及負債按結算日之現行匯率換算。按公平價值以外幣入賬之非貨幣項目按釐定公平價值當日之匯率換算。按歷史成本以外幣入賬之非貨幣項目不作換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額計入期間之收益表。換算非貨幣項目所產生之匯兌差額按公平價值計入期間之綜合收益表，惟換算有關盈虧直接在股本確認之非貨幣項目所產生之匯兌差額除外，而有關匯兌差額直接在股本確認。

於綜合賬目時，海外業務之業績乃按年度平均匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)，惟倘匯率於有關期間內大幅波動，在此情況下，則按交易進行時之概約匯率換算為港元。海外業務之所有資產及負債(包括因收購該等業務而產生之商譽)按結算日之匯率換算。按開盤匯價換算之期初資產淨值與按實際匯率計算海外業務之業績之匯兌差額乃直接於權益中確認(「外匯儲備」)。於本集團實體之獨立財務報表中就換算組成集團境外業務投資淨額部份之長期貨幣項目而於收益表確認之匯兌差額重新分類為外匯儲備。

於出售境外業務時，就該業務截至出售日期而於外匯儲備內確認之累計匯兌差額，乃於轉撥至收益表作為出售溢利或虧損之部分。

於二零零五年一月一日或之後，因收購海外業務而購入之可識別資產的商譽及公平價值調整視為該海外業務的資產和負債，並按結算日之匯率換算。所產生之匯兌差額於外匯儲備確認。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)**(p) 僱員福利****(i) 定額供款退休金計劃**

根據定額供款退休計劃之供款在僱員提供服務時在綜合收益表內確認為開支。

(ii) 終止僱用賠償

只有在集團透過制訂一項實際上不可撤回之詳細正規計劃明確表明終止聘用或向自願離職者提供賠償時，終止僱用賠償才會被確認。

(q) 以股份為基礎之酬金

當向僱員授出購股權時，於授出日期之購股權公平價值乃按歸屬期計入綜合收益表，並於權益中以股份為基礎之酬金儲備項下增加相應金額。非市場歸屬條件透過調整預期將於各結算日歸屬之權益工具的數目而計算，以令最終在歸屬期間確認之累計款項乃基於最終獲歸屬之購股權數目而計算。市場歸屬條件乃計入所授購股權之公平價值。只要所有其他歸屬條件獲達成，則不論市場歸屬條件是否獲達成亦會計提開支。累計開支不會就未有達成市場歸屬條件而調整。

如購股權之條款及條件在其獲歸屬前被修改，在緊接作出修改前及後之購股權公平價值增幅亦會在餘下歸屬期間扣自收益表。

在向僱員以外人士授出權益工具之情況下，除非有關貨品或服務符合資格確認為資產，否則貨品或服務之公平價值會在綜合收益表扣除。相應增幅已於權益中以股份為基礎之酬金儲備確認。就以現金結算股款而言，負債按已收取貨品或服務之公平價值確認。

(r) 除商譽外的非金融資產減值

於每個結算日，本集團會對物業、廠房及設備、預付租賃款項、持作／在建中發展物業以及於附屬公司之權益之賬面值進行核查，以確定是否有跡象顯示這些資產已蒙受減值虧損或以往確認之減值虧損不再存在或已予減少。

倘非金融資產之估計可收回金額(即淨銷售價及使用價值之較高者)低於其賬面值，則將該資產之賬面值減低至其可收回金額。減值虧損會即時確認為一項費用。

53 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(r) 除商譽外的非金融資產減值(續)

倘減值虧損於其後撥回，資產之賬面值增加至其可收回金額之重新估計值，惟增加後之賬面值不能超過該資產過往年度已確認為無減值虧損之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

(s) 借貸成本

與收購事項、工程或生產需要長時間方可作擬定用途或銷售之資產直接相關之借貸成本，均會資本化作為該等資產成本之一部分。將有待用於該等資產之特定借貸作短期投資所賺取之收入會於資本化借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間內確認於綜合收益表內。

(t) 撥備及或然負債

因過去某一事件以致本集團出現可能導致可合理估計之經濟利益流出之法律或推定責任時，即就時間或金額不明確之負債計提撥備。

倘不大可能經濟利益需要流出，或倘有關金額不能可靠估計時，則有關責任將披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。有可能之責任(其存在僅可由一項或多項未來事件之出現與否確定)亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。

(u) 聯營公司

凡本集團有權參與(但非控制或共同控制)決定另一企業之財務及營運政策，該公司即列為聯營公司。聯營公司最初按成本在綜合資產負債表確認。本集團攤佔之收購後溢利及虧損於綜合收益表確認，惟數額超過本集團於聯營公司投資額之虧損除外，除非本集團有責任彌補該等虧損。

確認本集團與聯營公司之間之交易所帶來之盈虧金額，以無關連投資者於聯營公司之權益為限。投資者攤佔聯營公司因該等交易產生之盈虧，以聯營公司之賬面值對銷。

本集團就聯營公司支付的任何超出本集團應佔被收購公司可識別資產、負債及或然負債公平價值的溢價，乃予以資本化，並計入聯營公司的賬面值，並須以上述業務合併產生的商譽所用相同方式減值。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)**(v) 共同控制下之業務合併**

共同控制下之業務合併已根據香港會計師公會頒發之會計指引第5號「共同控制合併之綜合會計法」列賬。綜合財務報表併入共同控制合併出現之合併實體或業務之財務報表項目，猶如於該合併實體或業務於最初受到控制方控制當日起已經合併。

合併實體或業務之淨資產使用從控制方角度計算之現有賬面值合併。就商譽或收購方於被受購方之可識別資產、負債及或然負債中淨公平價值之權益超出於共同控制合併時之成本，在控制方之權益持續之前提下，一概不作確認。

綜合收益表包含各個合併實體或業務之業績，不論其共同控制合併之日期，由最早呈列日期或自合併實體或業務最初受到共同控制之日起(以較短期間為準)呈列。

綜合財務報表呈列之比較金額乃假設實體或業務已於上一個結算日或最初受到共同控制之日(以較短期間為準)起合併。

所有集團內公司間之重大交易及結餘已於合併時對銷。

(w) 持作待售和出售群組的非流動資產

如果出現以下情況，非流動資產和出售群組則分類為持作待售：

- 其可供立即出售；
- 管理層承諾進行出售計劃；
- 計劃有重大改變或計劃會撤回的可能性不大；
- 已經開始積極尋找買家的計劃；
- 資產或出售群組按相對其公平價值而言屬合理的價格進行市場推廣；及
- 預期將會於分類日期起計12個月內完成有關出售。

55 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(w) 持作待售和出售群組的非流動資產(續)

分類為持作待售的非流動資產和出售群組按以下兩者中的較小者計量：

- (i) 其於緊接被分類為持作待售前根據本集團會計政策釐定的賬面值；及
- (ii) 公平價值減銷售成本。

於其被分類為持作待售後，非流動資產(包括在出售群組內者)不作出攤銷或折舊。年內出售的經營業務之業績在綜合收益表內計至出售日期為止。

5. 估計不確定性的主要來源

編製財務報表時需要管理層作出對報告日之收入、支出、資產與負債之報告金額，以及披露或然負債而構成影響的判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計存有不确定性，可能導致需對受影響資產或負債未來之賬面值作出重大調整。

估計及判斷乃持續評估及建基於過往經驗及其他因素，包括於有關情況下對未來事件之合理預期。有關估計不確定性的主要來源載列如下：

商譽減值

就釐定商譽有否出現減值而言，須就商譽被分配至現金產生單位之使用價值作出推算。在計算使用價值時，本集團須估計預期來自現金產生單位之未來現金流量及適用貼現率，以計算現值。截至二零零八年十二月三十一日，商譽賬面值約為**68,316,000**港元(二零零七年：**118,088,000**港元)，而於進行商譽減值測試時，就商譽作出了減值**66,511,000**港元(二零零七年：零港元)。計算可收回金額之詳情載於附註21。

除商譽外的非金融資產減值

倘發生觸發性事件而顯示資產之賬面值可能無法收回，則將對資產賬面值進行評估。觸發性事件包括資產市值出現重大逆轉、業務或規管環境有變或若干法律事件。對該等事件之詮釋需要管理層判斷是否已出售有關事件。

發生觸發性事件時，會檢討非流動資產之賬面值，以評估其可收回金額是否已跌至低於其賬面值。可收回金額為本集團預期日後使用資產而產生之估計未來現金流量淨額現值，另加資產於出售時之剩餘價值。倘非金融資產之可收回金額少於其賬面值，則會確認減值虧損，以將資產撇減至其可收回金額。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. 估計不確定性的主要來源(續)

除商譽外的非金融資產減值(續)

減值評估乃按貼現現金流量分析進行。此分析依賴未來表現及長期增長率預測以及選取貼現率等因素。倘該等預測及假設獲證實為不確或情況有變，則可能須進一步撇減非金融資產之賬面值或轉回撇減金額。

所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中華人民共和國(「中國」)及香港稅項。釐定稅項撥備及有關付款時間需要重大判斷。不少交易及計算方法就釐定最終稅項而言無法在日常業務過程中確定。倘該等事宜最終稅務結果與初步記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

土地增值稅

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按增值地價(即出售物業之所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支)累進稅率30%至60%徵收。

本集團之附屬公司在中國從事物業發展業務，並須繳納土地增值稅，而有關款項已計入所得稅開支。然而，多個中國城市所實行之稅項均有所不同，而本集團並未與多個稅務機構落實其土地增值稅之退稅。因此，在釐定土地增值稅及其有關稅項之金額時需要作出重大判斷。釐定最終稅項並未能在日常業務過程中確定。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事宜最終稅務結果與初步記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅開支及土地增值稅撥備。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. 估計不確定性的主要來源(續)

可換股票據

誠如附註33內所述，本公司之可換股票據包含數個附帶衍生工具，其於結算日後重新量度其公平價值計入損益。本公司聘請一間獨立估值師以協助附帶衍生工具決定其公平價值。將考慮多個因素後決定其公平價值，其中包括：

- 本集團財務及營運業績；
- 整體全球經濟展望，個別經濟及競爭因素影響本集團業務；
- 中國物業市場之性質及前景；
- 本集團之商業計劃及前景；
- 本集團面對的業務風險；及
- 相關企業債券之市場的收益及回報波幅。

基於一般接受評估程序及實務釐定該價值，其依賴大量運用眾多的假設及考慮很多不明朗，這些不是所有容易量度及估計。

6. 業務及地區分類資料

就管理而言，本集團現分為四個營運部門，即物業發展、物業投資、酒店營運及相關配套服務(「酒店營運」)，以及提供物業發展項目管理及室內裝修服務(「項目管理」)。由於本集團超過90%之分類收益及分類業績均來自中國，故並無披露本集團地區分類之分類資料。該等部門是根據本集團呈報主要分類資料而劃分。

主要業務如下：

- | | |
|------|---------------------|
| 物業發展 | — 物業發展及物業銷售 |
| 物業投資 | — 物業租賃 |
| 酒店營運 | — 酒店營運及提供相關配套服務 |
| 項目管理 | — 提供物業發展項目管理及室內裝修服務 |

財務報表附註

58

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 業務及地區分類資料(續)

按業務分類之有關資料載列如下：

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	項目管理 千港元	企業 千港元	總計 千港元
截至二零零八年十二月三十一日						
止年度之業績						
對外銷售及分類收益	289,886	19,345	255,419	-	-	564,650
分類業績	32,142	14,420	10,363	517		57,442
企業營運開支					(26,939)	(26,939)
投資物業之公平價值變動		(119,263)				(119,263)
商譽之減值虧損	(66,511)					(66,511)
金融衍生工具負債之公平價值變動						
— 可換股票據						976,924
財務費用						(189,957)
財務收入						2,982
除所得稅前溢利						634,678
所得稅抵免						49,670
本年度溢利						684,348
於二零零八年十二月三十一日的						
資產及負債						
資產						
分類為持作待售的資產	713,399	-	-	-	-	713,399
其他分類資產	2,671,643	403,731	1,242,211	-	228,371	4,545,956
	3,385,042	403,731	1,242,211	-	228,371	5,259,355
負債						
分類為與持作待售資產						
相關的負債	108,884	-	-	-	-	108,884
其他分類負債	705,535	21,995	69,893	-	1,807,619	2,605,042
	814,419	21,995	69,893	-	1,807,619	2,713,926
截至二零零八年十二月三十一日						
止年度之其他分類資料						
資本開支	761,128	-	38,083	-	13,963	813,174
折舊及攤銷	22,077	10	78,195	-	6,641	106,923

59 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 業務及地區分類資料(續)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	項目管理 千港元	對銷 千港元	企業 千港元	總計 千港元
截至二零零七年十二月三十一日							
止年度之業績							
對外銷售	2,420	18,547	102,190	2,474	-	-	125,631
分類間之銷售	-	424	-	-	(424)	-	-
分類收益	2,420	18,971	102,190	2,474	(424)	-	125,631
分類業績	(13,190)	10,404	(35,533)	(1,813)			(40,132)
企業營運開支						(43,556)	(43,556)
投資物業之公平價值變動		(22,926)					(22,926)
金融衍生工具負債之							
公平價值變動							
- 可換股票據							267,789
- 可換股優先股							(11,507)
業務合併折讓	67,965						67,965
應佔聯營公司溢利，扣除稅項	8,251						8,251
財務費用							(79,877)
財務收入							14,089
除所得稅前溢利							160,096
所得稅抵免							61,239
本年度溢利							221,335
於二零零七年十二月三十一日的							
資產及負債							
資產							
分類資產	2,703,455	504,727	1,200,016	277	-	538,053	4,946,528
負債							
分類負債	372,394	16,701	124,886	155	-	2,745,710	3,259,846
截至二零零七年十二月三十一日							
止年度之其他分類資料							
資本開支	187,669	-	210,158	45	-	8,964	406,836
折舊及攤銷	8,530	25	45,997	23	-	2,010	56,585

財務報表附註

60

截至二零零八年十二月三十一日止年度

7. 收益

收益指物業發展、物業投資、酒店營運及提供相關配套服務，以及提供物業發展項目管理及室內裝修服務之已收及應收發票淨額。於年內確認之各重大收益分類金額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銷售物業	257,399	505
租金收入	51,832	20,462
酒店營運	255,419	102,190
物業發展項目管理及室內裝修服務費用	-	2,474
	564,650	125,631

61 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

8. 財務費用及收入

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
財務費用：			
可換股票據利息			
— 於五年內全數償還	33	156,571	—
— 於五年後全數償還	33	—	78,348
銀行及其他貸款利息			
— 於五年內全數償還		36,821	12,125
— 於五年後全數償還		74,742	47,884
附屬公司少數股東貸款之應歸利息		—	6,020
		268,134	144,377
<i>減：已按大約30% (二零零七年：50%) 的比率資本 化為持作／在建中發展物業之金額</i>			
可換股票據利息			
— 於五年內全數償還		(65,760)	—
— 於五年後全數償還		—	(44,988)
銀行及其他貸款利息			
— 於五年內全數償還		(14,807)	(12,125)
— 於五年後全數償還		—	(9,568)
附屬公司少數股東貸款之應歸利息		—	(6,020)
	20	(80,567)	(72,701)
		187,567	71,676
可換股票據衍生工具部分之發行成本		—	6,905
其他貸款成本		4,781	4,215
<i>減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額</i>	20	(2,391)	(2,919)
		2,390	1,296
於綜合收益表扣除之財務費用		189,957	79,877
財務收入：			
銀行利息收入		2,669	12,076
其他利息收入		313	2,013
		2,982	14,089

財務報表附註

62

截至二零零八年十二月三十一日止年度

9. 除所得稅前溢利

本年度之除所得稅前溢利已扣除(計入)下列項目：

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已售原材料成本		25,002	13,031
已售物業成本		109,805	695
租賃預付款項確認為銷售成本		90,495	174
員工成本(計入董事酬金在內)	10	71,325	46,622
就非僱員而發生的權益結算以股份為基礎之酬金開支		-	8,794
核數師酬金 - 本年度		1,160	1,380
物業、廠房及設備之折舊	17	77,992	43,821
減：已資本化為持作/在建中發展物業之金額	20	(6)	(18)
於綜合收益表扣除之折舊總額		77,986	43,803
預付租賃款項之攤銷		28,931	12,764
減：已資本化為持作/在建中發展物業之金額	20	(8,161)	(6,441)
於綜合收益表扣除之攤銷總額	18	20,770	6,323
出售物業、廠房及設備的虧損		2	-
有關經營租賃下之最低租金開支：			
一分租物業確認為服務成本		1,280	2,784
一租賃辦公室物業		1,472	1,526
一租賃其他物業		3,038	2,094
匯兌虧損，淨額		822	524
共同控制下業務合併所產生之豁免應收董事款項		-	12,853
應佔聯營公司除稅前虧損		-	31
應佔聯營公司稅項抵免		-	(8,282)
撇銷酒店開業前開支		-	9,925
就租金收入產生的直接開支		4,435	4,388

63 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

10. 員工成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
員工成本(包括董事酬金)包括：		
基本薪金及其他福利	67,694	39,273
花紅	5,704	7,144
權益結算以股份為基礎之酬金開支	1,478	3,768
界定供款退休金計劃供款	2,700	1,388
	77,576	51,573
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額	(6,251)	(4,951)
於綜合收益表扣除之員工成本	71,325	46,622

財務報表附註

64

截至二零零八年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露之董事酬金總額如下：

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 (附註(i)) 千港元	花紅 (附註(ii)) 千港元	權益結算 以股份為 基礎之 酬金開支 千港元	界定供款 退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零零八年						
執行董事						
余斌	-	2,291	-	-	12	2,303
劉日東	-	819	-	187	12	1,018
文小兵(於二零零八年 十二月二十三日辭任)	120	999	-	313	19	1,451
黃樂	-	260	-	-	12	272
非執行董事						
吳捷瑞	200	-	-	-	-	200
獨立非執行董事						
蔡樹鈞	200	-	-	37	-	237
鄭永強	200	-	-	37	-	237
鍾麗芳	200	-	-	37	-	237
	920	4,369	-	611	55	5,955
二零零七年						
執行董事						
余斌	-	2,246	580	-	12	2,838
劉日東	-	780	278	458	12	1,528
文小兵	100	605	443	763	18	1,929
黃樂	-	260	-	-	12	272
非執行董事						
吳捷瑞(於二零零七年 九月六日獲委任)	64	-	-	-	-	64
獨立非執行董事						
蔡樹鈞	150	-	-	92	-	242
鄭永強	150	-	-	92	-	242
鍾麗芳	150	-	-	91	-	241
	614	3,891	1,301	1,496	54	7,356

65 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金(續)

於本年度及過往年度概無訂立董事據此放棄或同意放棄任何酬金之安排。

附註：

- (i) 薪金及其他福利包括基本薪金、住屋、其他津貼及實物利益。
- (ii) 花紅非合約規定，而是按董事的表現酌情釐定。其享有的金額，須獲本公司薪酬委員會通過。

12. 薪酬最高之五名人士

本年度，本集團薪酬最高之五名人士包括兩名(二零零七年：三名)本公司董事，其酬金詳情載於上文附註11。其餘三名(二零零七年：兩名)人士之薪酬詳情如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
基本薪金及其他福利	3,440	2,885
花紅	205	551
權益結算以股份為基礎之酬金開支	233	610
界定供款退休金計劃供款	12	12
	3,890	4,058

酬金介乎以下範圍：

	僱員人數	
	二零零八年	二零零七年
零至1,000,000港元	-	-
1,000,001港元至1,500,000港元	3	-
1,500,001港元至2,000,000港元	-	1
2,000,001港元至2,500,000港元	-	1

財務報表附註

66

截至二零零八年十二月三十一日止年度

13. 所得稅抵免

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期稅項		
香港利得稅		
— 往年撥備不足	—	(620)
海外企業稅		
— 本年度	(9,010)	(5,740)
— 往年超額撥備(撥備不足)	1,282	(43)
中國土地增值稅		
— 本年度	(22,917)	—
— 往年超額撥備	—	2,631
	(30,645)	(3,772)
遞延稅項(附註35)		
— 本年度	53,982	6,522
— 往年超額撥備	26,333	—
— 因稅率減少	—	58,489
	80,315	65,011
所得稅抵免總額	49,670	61,239

由於估計本集團在截至二零零八年十二月三十一日止年度並無於香港賺取估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零零七年：零港元)。年內，香港利得稅按適合的稅率16.5%(二零零七年：17.5%)計算。

中國其他地區產生的企業所得稅按25%(二零零七年：33%)的估計應課稅溢利計算。本集團於香港以外業務之稅項以年內相關之司法權區並以現時適用的稅率按估計應課稅溢利計提。

預計中國土地增值稅之撥備乃根據相關中國稅務法律及規例所載之要求而進行。如適用，土地增值稅已按增值之累進稅30%至60%作出撥備，加上若干寬免扣減，包括土地成本、貸款成本及相關物業發展開支。

67 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

13. 所得稅抵免(續)

本年度所得稅抵免可與綜合收益表之除所得稅開支前溢利對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除所得稅前溢利	634,678	160,096
按適用之所得稅稅率25%計算之稅項(二零零七年：33%)	(158,670)	(52,832)
於其他司法權區經營之實體之不同稅率之影響	82,749	34,171
就稅務目的不可扣稅開支之稅務影響	(59,998)	(42,734)
毋須課稅收入之稅務影響	161,359	74,127
年內未確認稅項虧損之稅務影響	-	(16,541)
確認往年未確認稅項虧損之稅務影響	2,119	-
按中國新稅法之稅率變動對遞延稅資產／負債之影響	-	58,489
往年超額撥備	27,615	1,968
未確認的其他暫時差異之稅務影響	(8,102)	4,658
其他	2,598	(67)
所得稅抵免	49,670	61,239

14. 本公司股權持有人應佔溢利

本公司股權持有人應佔溢利為890,001,000港元(二零零七年：248,400,000港元)，已於本公司財務報表中處理。

15. 股息

董事並不建議就截至二零零八年十二月三十一日止年度宣派任何股息(二零零七年：無)。

財務報表附註

68

截至二零零八年十二月三十一日止年度

16. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利(虧損)

本公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按下列數據計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
用作計算每股基本盈利之盈利	685,128	209,078
潛在攤薄普通股之影響：		
有關可換股票據之金融衍生工具負債之公平價值變動	(976,924)	(267,789)
可換股票據的財務費用(不包括資本化利息)	90,811	33,360
用作計算每股攤薄虧損之虧損	(200,985)	(25,351)
		股份數目
	千股	千股
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,477,291	1,201,764
潛在攤薄普通股之影響：		
— 紅利認股權證	13,256	61,639
— 可換股票據	—	173,518
— 購股權	—	12,074
用作計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	1,490,547	1,448,995

69 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

本集團	酒店物業及 租賃裝修 千港元	辦公室樓宇 及租賃裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本值					
於二零零七年一月一日	-	-	828	1,547	2,375
添置	-	-	33,421	1,164	34,585
由在建中發展物業轉撥 (附註20)	913,410	42,134	-	-	955,544
因收購附屬公司而獲得 匯兌差額	-	-	619	1,250	1,869
	66,013	1,342	1,091	132	68,578
於二零零七年十二月 三十一日及於 二零零八年一月一日	979,423	43,476	35,959	4,093	1,062,951
添置	23,932	4,564	19,383	1,315	49,194
出售	-	-	(13)	-	(13)
匯兌差額	56,892	2,510	2,518	192	62,112
於二零零八年 十二月三十一日	1,060,247	50,550	57,847	5,600	1,174,244
累計折舊					
於二零零七年一月一日	-	-	394	258	652
年內折舊	36,139	305	6,477	900	43,821
匯兌差額	1,078	9	228	76	1,391
於二零零七年十二月 三十一日及於 二零零八年一月一日	37,217	314	7,099	1,234	45,864
年內折舊	59,815	2,147	14,689	1,341	77,992
出售	-	-	(7)	-	(7)
匯兌差額	2,736	39	544	89	3,408
於二零零八年 十二月三十一日	99,768	2,500	22,325	2,664	127,257
賬面淨值					
於二零零八年 十二月三十一日	960,479	48,050	35,522	2,936	1,046,987
於二零零七年 十二月三十一日	942,206	43,162	28,860	2,859	1,017,087

財務報表附註

70

截至二零零八年十二月三十一日止年度

18. 預付租賃款項

本集團	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
成本		
年初	681,950	182
因收購附屬公司而獲得	-	632,987
增加	637,936	-
確認為銷售物業成本	(94,269)	(191)
匯兌差額	44,754	48,972
年終	1,270,371	681,950
累計攤銷		
年初	12,951	14
本年攤銷		
—撥作持作／在建中發展物業資本	8,161	6,441
—於綜合收益表扣除	20,770	6,323
出售物業時撇銷	(3,774)	(17)
匯兌差額	995	190
年終	39,103	12,951
賬面淨值		
年終	1,231,268	668,999
就報告而言對預付租賃款項之分析如下：		
非流動資產	736,550	223,808
流動資產	494,718	445,191
	1,231,268	668,999
本集團之預付租賃款項包括：		
—於中國之長期租賃	621,005	-
—於中國之中期租賃	610,263	668,999
	1,231,268	668,999

71 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

19. 投資物業

本集團	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	492,325	475,248
公平價值變動	(119,263)	(22,926)
匯兌差額	28,481	40,003
年終	401,543	492,325

有關公平價值評估的詳情，載於附註25。

20. 持作／在建中發展物業

於中國持作／在建中發展之物業如下：

本集團	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
土地使用權	151,225	125,943
就收購土地權益而支付之地價、清拆及 安置成本	1,400,227	1,313,200
建築成本	101,711	16,443
其他	179,466	73,753
	1,832,629	1,529,339
減：累計減值虧損	(71,151)	—
	1,761,478	1,529,339
減：分類為持作待售的資產(附註30)	(712,343)	—
	1,049,135	1,529,339
分別為：		
持作發展物業	962,867	1,529,339
在建中發展物業	86,268	—
	1,049,135	1,529,339

土地使用權包括收購使用若干塊土地之權利，該等土地全部均位於中國，於範圍定為40年至70年之固定期間用作物業發展。截至結算日為止，其中一個發展項目(有關賬面值為88,840,000港元(二零零七年：62,888,000港元))的土地使用權證尚未取得。倘若未能於二零零九年三月三十一日或以前取得該土地使用權證，則該票據持有人有權贖回部分票據(誠如附註33及47(b)內所披露)。

財務報表附註

72

截至二零零八年十二月三十一日止年度

20. 持作／在建中發展物業(續)

下表為持作／在建中發展物業賬面值於年內變動的對賬：

本集團	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初		1,529,339	698,945
增加			
—預付租賃款項資本化		8,161	6,441
—物業、廠房及設備折舊資本化		6	18
—財務費用資本化		82,958	75,620
—其他增加		124,936	259,815
因收購附屬公司而獲得		—	1,915,138
轉往持作出售物業		—	(590,417)
轉往物業、廠房及設備		—	(955,544)
在物業重估儲備扣除減值虧損	37	(71,151)	—
重新分類為持作待售的資產	30	(712,343)	—
匯兌差額		87,229	119,323
年終		1,049,135	1,529,339

21. 商譽

本集團		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
成本			
年初		118,088	49,655
於聯營公司成為附屬公司時重新分類		—	3,692
因收購附屬公司而獲得		—	64,741
匯兌差額		16,739	—
年終		134,827	118,088
累計減值虧損			
年初		—	—
於年內確認減值虧損		66,511	—
年終		66,511	—
賬面淨值			
年終		68,316	118,088

73 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

21. 商譽(續)

因業務合併而獲得之商譽被分配到現金產生單位酒店營運及物業發展以進行減值測試：

項目	分配至現金產生單位	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
威斯汀項目－酒店	酒店營運	(a)	31,667	27,918
威斯汀項目－辦公大樓銷售	物業發展	(a)	21,111	18,612
洲頭咀項目	物業發展	(b)	15,538	67,866
天河項目	物業發展	(c)	—	3,692
			36,649	90,170
			68,316	118,088

附註：

- (a) 威斯汀項目為酒店大廈之營運，廣州天譽威斯汀酒店及商務辦公室單位之銷售，天譽大廈，鄰近廣州天譽威斯汀酒店，位於中國廣州市商業中心樞紐。威斯汀項目於二零零七年五月四日完成收購，廣州天譽威斯汀酒店及天譽大廈之物業賬面值已包括在物業、廠房及設備和持作物業出售，並分別於財務報表附註17及24中披露。
- (b) 洲頭咀項目指位於中國廣州海珠區洲頭咀之發展項目，本集團於二零零六年收購51%洲頭咀項目權益及通過進一步收購並於二零零七年六月四日增持全部股權。由於尚未就發展區取得土地使用權證及所需許可證，有關項目尚未開始動工。有關項目將預計延遲產生相關現金流入。考慮到該等情況，董事採取審慎態度，將大部分有關商譽撤銷。就洲頭咀項目物業發展成本之賬面值已包括在財務報表附註20持作／在建中發展物業內。
- (c) 天河項目指位於中國廣州天河區河北路之發展項目，本集團於二零零五年收購49%天河項目權益及於二零零七年七月二十七日通過進一步完成收購餘下之51%權益。於二零零八年十二月三十一日，本集團正與有興趣買方進行商談。於二零零九年二月二十四日，本集團訂立框架協議，以出售其於該項目的80%股本權益。有鑑於即將出售，有關商譽已經全數撤銷。就天河項目物業發展成本之賬面值已包括在財務報表附註30分類為持作待售的資產。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

21. 商譽(續)**商譽減值測試**

本集團有兩個現金產生單位，即酒店營運及物業發展。現金產生單位的可收回金額以使用價值計算釐定。該等計算使用基於該等現金產生單位獲管理層批准、涵蓋五年期間的財務預算之現金流量預測，關鍵假設包括參考以往表現的收入、直接成本及其他經營開支，以及管理層對該等現金產生單位之業務前景的合理預期。

關鍵假設如下：

現金產生單位	折現率	經營利潤率	預測開始起計 五年後的增長率
於二零零八年十二月三十一日			
酒店營運	8%	32% – 36%	4%
物業發展	8%	18% – 48%	4% – 5%
於二零零七年十二月三十一日			
酒店營運	10%	38% – 40%	5%
物業發展	10%	22% – 53%	5%

折現率以本集團的 β 為基礎，並作出調整，以反映管理層對每個現金產生單位有關的特定風險之評估。經營利潤率以過往表現為基礎。預測開始起計五年後的增長率以有關地區的相關經濟數據為基礎。

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本集團就商譽作出減值虧損約**66,511,000**港元。董事進行了商譽減值測試，得出如下結論：物業發展現金產生單位內之洲頭咀項目的可收回金額大幅低於其賬面值。因此，本集團已經就商譽計提準備。除此減值虧損外，在現金產生單位顯示出足夠現金流量預測而有充分理由支持商譽賬面值的情況下，管理層認為無須作出其他商譽減值。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

22. 於附屬公司之權益

本公司	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市投資，按成本值	(a)	49,208	49,208
應收附屬公司款項－非流動部份	(b)	2,690,776	2,408,447
於附屬公司之權益－非流動部份		2,739,984	2,457,655
應收附屬公司款項－流動部份	(c)	42,882	12,803
		2,782,866	2,470,458
應付附屬公司款項－流動部份	(c)	123	—

附註：

(a) 本公司於二零零八年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行 普通股/繳足 資本詳情	本公司所持 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Chain Up Limited	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
Fine Luck Group Limited	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
Great Elegant Investment Limited	英屬處女群島	100美元	—	100%	投資控股
廣州市城建天譽房地產 開發有限公司 (「城建天譽」)	中國	45,000,000美元	—	100%	在中國物業發展及 經營酒店
廣州市創譽房地產開發 有限公司(「創譽」)	中國	6,000,000美元	—	100%	在中國物業投資
廣州寰城實業發展 有限公司(「寰城」)	中國	人民幣220,000,000元	—	100%	在中國物業發展
廣州譽浚諮詢服務 有限公司(「譽浚」)	中國	5,000,000港元	—	100%	投資控股及在中國 提供物業發展項目 管理服務

截至二零零八年十二月三十一日止年度

22. 於附屬公司之權益(續)

附註：(續)

(a) 本公司於二零零八年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行 普通股/繳足 資本詳情	本公司所持 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州洲頭咀發展有限公司 (「廣州洲頭咀」)	香港	100港元	-	100%	投資控股
貴州譽浚房地產開發 有限公司	中國	人民幣50,000,000元	-	55%	在中國物業發展
Long World Trading Limited	英屬處女群島	1美元	-	100%	投資控股
Nicco Limited	英屬處女群島	100美元	-	100%	投資控股
天譽管理服務有限公司	香港	1港元	100%	-	向本集團實體 提供管理服務
Smartford Limited	英屬處女群島	100美元	-	100%	投資控股
Sky Honest Investments Corp.	英屬處女群島	1美元	-	100%	投資控股
Yaubond Limited	英屬處女群島	18,813,500美元	-	100%	投資控股
Yue Tian Development Limited	香港	72,000港元	-	100%	投資控股
Winprofit Investments Limited	英屬處女群島	100美元	100%	-	投資控股

上表所載列本公司附屬公司乃董事認為對本集團業績或資產構成重大影響。

城建天譽、寰城、創譽及譽浚為於中國成立之有限責任全外資企業。

於本年度及上一年度年結日或本年度及上一年度內任何時間，概無附屬公司有任何未償還之債務證券。

(b) 應收附屬公司款項乃無抵押、免息，且並無固定還款期，但預期毋須於結算日起計12個月內償還。

(c) 應收/應付附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

77 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

23. 於共同控制實體之權益

本集團

本公司間接持有100%權益的共同控制實體廣州市譽城房地產開發有限公司(「譽城」)，乃以比例合併法於本集團綜合財務報表入賬(詳情見財務報表附註4(c))。譽城為一間在中國成立的中外合作合營公司，由二零零三年三月五日起為期15年，並可續期。本集團於該共同控制實體之權益詳情如下：

成立地點 及日期	註冊資本	繳足資本	本公司間接 持有之應佔 股本權益	主要業務
中國， 二零零三年 三月三十一日	50,000,000 美元	22,000,000美元 (二零零七年： 12,000,000美元)	100% (附註)	中國物業發展

附註：根據訂約方所訂立中外合作合營協議之條款，(i)廣州洲頭咀須負責譽城的100%資本及投資；(ii)於二零零五年，廣州洲頭咀已向廣州越秀企業(集團)公司(「越秀」)支付人民幣10,000,000元，作為現金補償，其已包括在持作發展物業內；而越秀則不再對譽城所產生任何溢利或虧損擁有權益；(iii)廣州港集團有限公司(「廣州港集團」)將於建議發展完成後，有權享有該項目之28%住宅單位的總建築面積，此後，廣州港集團將不再對譽城所產生任何溢利或虧損擁有權益；及(iv)廣州洲頭咀將於建議發展完成後，有權享有該項目之72%住宅單位的總建築面積及譽城所產生之全部溢利或虧損。

以下有關譽城的金額已經在本集團的綜合財務報表內確認：

本集團	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產	512,806	436,362
流動資產	670	659
流動負債	(28,910)	(4,517)
淨資產	484,566	432,504
收益	86	—
淨開支	(4,275)	—
除所得稅前虧損	(4,189)	—
所得稅	—	—
除所得稅後虧損	(4,189)	—

財務報表附註

78

截至二零零八年十二月三十一日止年度

24. 持作出售物業

本集團	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持作出售之已竣工物業	573,808	603,427

所有持作出售之已竣工物業均位於中國。

25. 物業之分析

(a) 已落成物業賬面淨值之分析如下：

本集團	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
中國中期租賃土地		
— 酒店物業，包括租賃裝修	960,479	942,206
— 辦公室樓宇，包括租賃裝修	48,050	43,162
— 投資物業	401,543	492,325
— 持作出售物業	573,808	603,427
	1,983,880	2,081,120

(b) 於二零零八年十二月三十一日，投資物業由獨立專業估值師行戴德梁行有限公司(特許測量師)按公開市場價值基礎進行重估。

(c) 於二零零八年十二月三十一日，本集團之酒店物業、辦公室樓宇、投資物業及持作出售物業(賬面值如上)已抵押予銀行作為本集團銀行貸款之擔保(見財務報表附註32)。

(d) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，投資物業及持作出售物業之租金收入總額分別為19,345,000港元(二零零七年：18,547,000港元)及32,487,000港元(二零零七年：1,915,000港元)。

26. 存貨

本集團	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
食品及飲料	2,513	2,439
酒店消費品及供應	17,029	29,351
	19,542	31,790

79 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

27. 貿易及其他應收款項

於結算日對貿易應收款項進行的賬齡分析如下：

	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
即期或少於一個月		4,191	3,988	-	-
一至三個月		1,000	1,892	-	-
多於三個月但少於十二個月		122	1,154	-	-
多於一年		575	603	-	-
貿易應收款項合計	(a)、(c)	5,888	7,637	-	-
應收貸款	(b)	-	9,192	-	-
訂金、預付款項及其他應收款項	(a)	28,012	14,187	647	1,605
	(c)	33,900	31,016	647	1,605

附註：

- (a) 貿易及其他應收款項合計包括應收關連公司款項1,204,000港元(二零零七年：零港元)(該等公司由本公司控股股東余斌先生所控制)。年內，該等應收關連公司款項的最高結餘為1,204,000港元(二零零七年：零港元)。本集團之政策為容許其貿易客戶平均信貸期8至30日。本集團已實施正式信貸政策，透過定期審閱應收款項及對逾期賬目進行跟進查詢以監管本集團所面對的信貸風險。本集團對所有要求超過若干信貸金額的客戶進行信貸評估。
- (b) 應收貸款為無抵押、每年計息6.58%，並已於二零零八年一月時全數歸還。
- (c) 已經逾期但並無減值的貿易應收款項分析如下：

本集團	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
逾期一至三個月	466	1,535
逾期多於三個月但少於十二個月	9	917
逾期多於一年	575	603
	1,050	3,055

逾期但未減值的結餘與多位與本集團有良好記錄的客戶有關。基於過往經驗，管理層估計賬面值可以悉數收回。

本集團及本公司的貿易及其他應收款項中，其他類別的結餘既無逾期亦無減值。

本集團及本公司於年內並無就貿易及其他應收款項作出任何減值虧損(二零零七年：零港元)。

財務報表附註

80

截至二零零八年十二月三十一日止年度

28. 受限制及已抵押存款**本集團及本公司**

於二零零八年十二月三十一日，本集團已向可換股票據(誠如附註33所披露)持有人、兩間財務機構之擔保受託人抵押戶口現金銀行存款總額**67,736,000**港元(本集團)及**46,311,000**港元(本公司)(二零零七年：358,711,000港元(本集團)及337,528,000港元(本公司))，作為償還可換股票據應計之利息以及應付兩間財務機構之有期貨款(誠如附註32所披露)之擔保。

29. 現金及現金等值項目

	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
短期銀行存款	46,311	346,727	46,311	346,727
銀行存款及手頭現金	75,146	75,322	114	480
	121,457	422,049	46,425	347,207
減：受限制及已抵押存款	(67,737)	(358,711)	(46,311)	(337,528)
	53,720	63,338	114	9,679

30. 持作待售群組中的資產及負債

於二零零八年十二月三十一日，天河項目已經決定出售。歸屬於天河項目的資產及負債在綜合資產負債表內分別列為「分類為持作待售的資產」及「分類為與持作待售資產相關的負債」。本集團將不會重大縮減物業發展業務比例，亦將不會因該出售計劃(有關詳情在附註47(a)內披露)而被視為已終止之經營業務。於二零零八年十二月三十一日，該群組中主要資產及負債的賬面值如下：

本集團	附註	二零零八年 千港元
分類為持作待售的資產		
持作發展物業	20	712,343
其他資產		1,056
		713,399
與分類為持作待售資產相關的負債		
遞延稅項負債	35	107,787
其他負債		1,097
		108,884
分類為持作待售的淨資產		604,515

81 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

31. 貿易及其他應付款項

	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
即期或少於一個月		35,678	8,462	—	—
一至三個月		2,761	3,467	—	—
三個月以上但少於十二個月		986	1,583	—	—
十二個月以上		5,761	4,743	—	—
貿易應付款項合計		45,186	18,255	—	—
建築成本之應付保質金	(a)	3,888	25,649	—	—
應付建築成本		62,688	128,944	—	—
就收購一間附屬公司之應付代價餘額	(b)	63,573	63,573	—	—
從客戶收到的預繳款項	(c)	22,140	8,196	—	—
應計款項及其他應付款項		85,859	60,860	1,020	1,942
		283,334	305,477	1,020	1,942
包括於流動負債中一年內到期償還款項		(219,761)	(241,904)	(1,020)	(1,942)
一年後到期償還款項		63,573	63,573	—	—

附註：

- (a) 就有關建築合約之列明的應付保質金而言，到期日通常為建築工程竣工後一年內，但在本集團物業發展業務的正常營業周期以內。
- (b) 有關款項指於二零零六年就收購一間附屬公司而應付賣方的代價餘額。該等款額預計以兩年期之承兌票據支付，而該承兌票據將於取得有關一個物業發展項目之土地使用權證後予以發行，並自發行日期起以年利率8%計息。
- 根據於二零零八年十月二十日與該債權人訂立的補充協議，由二零零九年一月一日起，應付款項條款改為以年利率20%計息及無抵押，而該本金額及應計利息須於二零一零年十二月三十一日或以前償還。
- (c) 有關款項包括從客戶及租戶預收的款項、租金及其他訂金。結餘包括應付關連公司款項1,737,000港元(二零零七年：262,000港元)(該公司由本公司控股股東余斌先生所控制)。

財務報表附註

82

截至二零零八年十二月三十一日止年度

32. 銀行及其他貸款

本集團	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
附息，有抵押			
— 銀行貸款	(a)	1,070,441	963,129
— 其他貸款	(b)	220,000	220,000
附息，無抵押			
— 其他貸款	(c)	32,267	—
		1,322,708	1,183,129

附註：

- (a) 於二零零八年十二月三十一日，銀行貸款以(i)持作出售物業(不包括已訂立出售合約)；(ii)預付租賃款項；(iii)物業、廠房及設備內所包括的酒店物業及辦公室樓宇；及(iv)投資物業之所有權業權的按揭作為抵押，有關賬面金額合共約為2,522,345,000港元(二零零七年：約2,750,119,000港元)。銀行貸款之年息為市場浮動年息率介乎6.73%至7.44%(二零零七年：年息率介乎6.50%至8.22%)。款項將於二零一三年、二零一五年及二零一八年償還。
- (b) 兩間財務機構墊付的有期貸款，結餘以定期存款約21,426,000港元(二零零七年：21,183,000港元)、若干附屬公司的股份按揭、轉讓借給附屬公司的股東貸款之權益及利益以及本公司若干附屬公司之資產的固定及浮動押記(其從物業發展業務)作為抵押，並須於二零零九年一月二十九日償還。其他貸款之浮動年息按每年香港銀行同業拆息加10.25%計算(二零零七年：每年香港銀行同業拆息加8.25%計算)。
- 有期貸款已經逾期，於綜合財務報表授權刊印日期仍未償還，然而，該等貸款人已經同意若干暫緩還款安排，同意於二零零九年四月十七日前，不行使貸款協議內所規定彼等獲得補償的權利(誠如附註3(c)內所述)。
- (c) 有關結餘按每年20%的利率計息、無抵押，且最遲須於二零零九年償還。

83 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

32. 銀行及其他貸款(續)

於結算日，償還之銀行及其他貸款如下：

本集團	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期或於一年內償還	280,228	242,790
超過一年但不超過兩年	27,961	23,643
超過兩年但不超過五年	83,825	46,441
超過五年	930,694	870,255
	1,322,708	1,183,129
包括於流動負債中一年內到期償還款項	(280,228)	(242,790)
	1,042,480	940,339

33. 可換股票據及金融衍生工具負債

本集團及本公司

本金總額200,000,000美元(相等於約1,562,380,000港元)之可換股票據已於二零零七年五月四日發行。該票據按年利率4%計息，每半年期末支付，到期期限為6年，每年到期收益率為15%。該票據可按根據規定之調整機制於二零零八年八月四日調整的重訂兌換價格為每股1.00港元(初步兌換價為每股1.35港元)，兌換為本公司普通股。除非先前已被贖回、兌換或重購及註銷，否則本公司將於到期日(即二零一三年五月三日)按其本金額之201.33%贖回每份票據。

各票據持有人有權分三個階段行使認沽期權：(i)於二零一零年五月四日贖回不超過該票據於發行日期的30%本金額，另加累計利息；(ii)於二零一零年十一月四日贖回不超過該票據於發行日期的20%本金額，另加累計利息；及(iii)於二零一一年五月四日贖回其餘全部尚未償還本金額，另加累計利息。

財務報表附註

84

截至二零零八年十二月三十一日止年度

33. 可換股票據及金融衍生工具負債(續)

可換股票據之債項及金融衍生工具負債部份之變動如下：

本集團及本公司	面值 千港元	賬面值		
		債項部份 千港元	金融衍生 工具部份 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日	-	-	-	-
發行可換股票據	1,562,380	175,545	1,386,835	1,562,380
發行成本	-	(6,567)	-	(6,567)
應計利息開支	-	78,348	-	78,348
已付利息	-	(30,311)	-	(30,311)
兌換可換股票據	(46,871)	(5,069)	(37,474)	(42,543)
金融衍生工具負債之公平價值變動	-	-	(267,789)	(267,789)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	1,515,509	211,946	1,081,572	1,293,518
應計利息之開支	-	156,571	-	156,571
已付利息	-	(59,995)	-	(59,995)
兌換可換股票據	(15,624)	(2,185)	(11,486)	(13,671)
金融衍生工具負債之公平價值變動	-	-	(976,924)	(976,924)
於二零零八年十二月三十一日	1,499,885	306,337	93,162	399,499

可換股票據之利息開支乃採用實際利率法，將實際利率60.58%（二零零七年：60.58%）應用於債項部份而計算。

於結算日，尚未償還票據的面值為192,000,000美元（約1,499,885,000港元）。

於二零零八年十二月三十一日，本集團根據可換股票據對票據持有人的義務以下列各項作抵押：(i)受限制及已抵押存款約46,311,000港元（二零零七年：337,528,000港元）（誠如附註28所披露）；(ii)本公司若干附屬公司的股份，而其於從物業發展業務的其他附屬公司中持有股本權益；及(iii)本公司控股股東余斌先生所實益持有的本公司股份（誠如附註44(b)所披露）。

85 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

33. 可換股票據及金融衍生工具負債(續)

根據日期為二零零七年五月四日的信託契據及票據持有人特別委員會會議後日期為二零零八年一月二十二日的補充契據，倘若洲頭咀項目的項目公司未能於二零零九年三月三十一日或以前就洲頭咀項目取得有關土地使用權證，該票據持有人享有自動贖回權利贖回尚未償還之票據本金額**75,000,000**美元(約**585,893,000**港元)。根據票據持有人之委員會成員於二零零九年三月三十一日向本公司發出之同意書，票據持有人同意將其履行時間已再延遲至二零零九年五月三十一日，或如本公司與票據持有人可協定重組該票據之條款及條件，則延遲至票據持有人可接受之有關較後日期，並透過同意接受暫緩還款安排，於延遲日期前不行使彼等有關自動贖回的權利。

34. 附屬公司少數股東貸款

本集團

有關結餘為無抵押、免息，無固定還款期條款，但同意無須於結算日起計十八個月內償還。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

35. 遞延稅項負債

年內，遞延稅項負債的變動如下：

本集團	重估物業			總計 千港元
	預付 租賃款項 千港元	投資物業 千港元	持作 發展物業 千港元	
於二零零七年一月一日	-	115,700	100,122	215,822
於聯營公司成為附屬公司 時重新分類	-	-	4,317	4,317
因收購附屬公司而獲得	128,618	-	138,064	266,682
計入綜合收益表	(1,179)	(34,500)	(29,332)	(65,011)
匯兌差額	9,260	9,917	12,574	31,751
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	136,699	91,117	225,745	453,561
計入綜合收益表	(24,166)	(29,816)	(26,333)	(80,315)
計入物業重估儲備	-	-	(17,788)	(17,788)
重新分類為與持作待售資產相關的負債 (附註30)	-	-	(107,787)	(107,787)
匯兌差額	7,673	5,271	13,059	26,003
於二零零八年十二月三十一日	120,206	66,572	86,896	273,674

於二零零八年十二月三十一日，本集團及本公司有估計未動用稅務虧損分別約62,127,000港元(二零零七年：70,326,000港元)及42,670,000港元(二零零七年：14,216,000港元)，可用於抵銷未來應評稅利潤。尚未確認稅務虧損可無限期或由虧損出現年度起計最多五年內結轉。

由於未能預測未來溢利，因此並未就這些結餘確認為遞延稅項資產。

87 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

36. 股本

(a) 法定及已發行股本

	附註	股份數目			面值		
		每股面值 0.01港元之 普通股 千股	每股面值 0.01港元之 可換股優先股 千股	總計 千股	普通股股本 千港元	可兌換 優先股股本 千港元	總計 千港元
本集團及本公司							
法定：							
於二零零七年一月一日		30,000,000	-	30,000,000	300,000	-	300,000
法定股本變動		(1,000,000)	1,000,000	-	(10,000)	10,000	-
於二零零七年及二零零八年 十二月三十一日		29,000,000	1,000,000	30,000,000	290,000	10,000	300,000
已發行及繳足：							
於二零零七年一月一日		1,089,871	145,537	1,235,408	10,899	1,455	12,354
發行股份：							
- 可換股優先股		-	190,447	190,447	-	1,905	1,905
- 兌換可換股優先股		335,984	(335,984)	-	3,360	(3,360)	-
- 兌換可換股票據		34,720	-	34,720	347	-	347
- 行使紅利認股權證		5,272	-	5,272	53	-	53
於二零零七年 十二月三十一日及 二零零八年一月一日		1,465,847	-	1,465,847	14,659	-	14,659
發行股份：							
- 兌換可換股票據	(i)	11,573	-	11,573	116	-	116
- 行使紅利認股權證	(ii)	7	-	7	-	-	-
- 行使購股權	(iii)	260	-	260	2	-	2
於二零零八年 十二月三十一日		1,477,687	-	1,477,687	14,777	-	14,777

附註：

- (i) 年內，本金2,000,000美元之可換股票據按每股股份面值1.35港元轉換為本公司普通股股份，導致發行本公司11,573,184股普通股股份。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

36. 股本(續)**(a) 法定及已發行股本(續)**

附註:(續)

- (ii) 於二零零六年八月三日，就公開發售而言，已發行**205,634,220**份紅利認股權證，可於直至二零零八年八月二日止之兩年期間隨時按初步認購價每股**1.10**港元行使。認股權證已經於二零零八年八月一日屆滿。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，若干紅利認股權證持有人按認購價每股**1.10**港元行使認購權，以認購**7,031**股本公司普通股。其餘於二零零六年的公開發售發行而尚未行使的認股權證已經於二零零八年八月一日屆滿。

- (iii) 年內，**260,000**份先前根據現有購股權計劃授予的購股權獲行使(誠如附註**38**所述)。

(b) 資金管理政策

本集團資金管理之主要目標為確保本公司維持優越的信貸評級及穩健的資本比率，以支援其業務運作，並為股東帶來最大利益／價值。

鑑於經濟環境變動，本公司透過股息派發、股東回報以及債券及權益籌集或贖回之適用政策以管理其資本架構及作出調整。該等目標及政府或程序於年內並無作出重大改變。

本公司使用負債比率(按負債淨額除以債券持總額加債務淨額所計算)監控資本情況。債務淨額包括銀行及其他貸款、可換股票據、金融衍生工具負債、應付附屬公司少數股東之貸款及分類為非流動負債的其他應付款項減現金及銀行結餘。資金指本公司權益持有人應佔權益。

於結算日之負債比率如下：

本集團	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
債務總額	2,059,748	2,540,220
減：現金及現金等值項目	(53,720)	(63,338)
債務淨額	2,006,028	2,476,882
應佔權益持有人之權益	2,520,695	1,686,682
資本加債務淨額	4,526,723	4,163,564
負債比率	44.3%	59.5%

89 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

37. 儲備

本集團	附註	以股份為									總計
		實繳盈餘 股份溢價	儲備	基礎之 酬金儲備	物業重估 儲備	合併儲備	法定儲備	其他儲備	外匯儲備	保留溢利	
		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
於二零零七年一月一日		724,718	15,497	3,584	—	(301,662)	6,108	—	19,264	241,657	709,166
兌換可換股票據		42,196	—	—	—	—	—	—	—	—	42,196
兌換可換股優先股		59,757	—	—	—	—	—	—	—	—	59,757
發行股份：											
— 可換股優先股		378,587	—	—	—	—	—	—	—	—	378,587
— 行使紅利認股權證		5,747	—	—	—	—	—	—	—	—	5,747
轉撥至儲備		—	—	—	—	—	—	2,049	—	(2,049)	—
確認權益結算以股份為											
基礎之酬金開支		—	—	12,562	—	—	—	—	—	—	12,562
發行股份產生之開支		(13)	—	—	—	—	—	—	—	—	(13)
綜合海外實體所產生匯兌差額		—	—	—	—	—	—	—	165,827	—	165,827
佔聯營公司之儲備變動		—	—	—	—	—	—	—	4,274	—	4,274
收購附屬公司所產生重估盈餘		—	—	—	84,842	—	—	—	—	—	84,842
本年度溢利		—	—	—	—	—	—	—	—	209,078	209,078
於二零零七年十二月 三十一日及於二零零八年 一月一日		1,210,992	15,497	16,146	84,842	(301,662)	6,108	2,049	189,365	448,686	1,672,023
兌換可換股票據	36(a)(i)	13,555	—	—	—	—	—	—	—	—	13,555
發行股份：											
— 行使紅利認股權證	36(a)(ii)	8	—	—	—	—	—	—	—	—	8
— 行使購股權	36(a)(iii)	411	—	(73)	—	—	—	—	—	—	338
轉撥至儲備		—	—	—	—	—	—	4,109	—	(4,109)	—
確認權益結算以股份為基礎											
之酬金開支		—	—	1,478	—	—	—	—	—	—	1,478
購股權失效而由以股份為											
基礎之酬金儲備重新											
分配往保留溢利		—	—	(4,838)	—	—	—	—	—	4,838	—
發行股份產生之開支		(12)	—	—	—	—	—	—	—	—	(12)
綜合海外實體所產生匯兌差額		—	—	—	—	—	—	—	186,763	—	186,763
持作發展物業減值虧損	20	—	—	—	(71,151)	—	—	—	—	—	(71,151)
在權益項下直接確認的											
遞延稅項抵免	35	—	—	—	17,788	—	—	—	—	—	17,788
本年度溢利		—	—	—	—	—	—	—	—	685,128	685,128
於二零零八年 十二月三十一日		1,224,954	15,497	12,713	31,479	(301,662)	6,108	6,158	376,128	1,134,543	2,505,918

財務報表附註

90

截至二零零八年十二月三十一日止年度

37. 儲備(續)

本公司	附註	股份溢價 千港元	實繳盈餘 儲備 千港元	以股份為 基礎之 酬金儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日		724,718	15,497	3,584	18,116	761,915
兌換可換股票據		42,196	-	-	-	42,196
兌換可換股優先股		59,757	-	-	-	59,757
發行股份：						
—可換股優先股		378,587	-	-	-	378,587
—行使紅利認股權證		5,747	-	-	-	5,747
確認權益結算之以股份為 基礎之酬金開支		-	-	12,562	-	12,562
發行股份產生之開支		(13)	-	-	-	(13)
本年度溢利		-	-	-	248,400	248,400
於二零零七年十二月三十一日 及於二零零八年一月一日		1,210,992	15,497	16,146	266,516	1,509,151
兌換可換股票據	36(a)(i)	13,555	-	-	-	13,555
發行股份：						
—行使紅利認股權證	36(a)(ii)	8	-	-	-	8
—行使購股權	36(a)(iii)	411	-	(73)	-	338
確認權益結算之以股份為 基礎之酬金開支		-	-	1,478	-	1,478
購股權失效而由以股份為 基礎之酬金儲備重新 分配往保留溢利		-	-	(4,838)	4,838	-
發行股份產生之開支		(12)	-	-	-	(12)
本年度溢利		-	-	-	890,001	890,001
於二零零八年十二月三十一日		1,224,954	15,497	12,713	1,161,355	2,414,519

91 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

37. 儲備(續)

(a) 下文概述擁有人之權益內各儲備之性質及目的：

股份溢價	有關認購股本之金額超出股本面值之金額。股份溢價賬之運用受本公司之公司細則第150條及百慕達一九八一年公司法監管。
實繳盈餘儲備	因削減股本、註銷股份溢價賬而產生之金額及其中部分已根據股本重組用以抵銷本公司於二零零四年十二月三十一日之累計虧損。 根據百慕達一九八一年公司法，本公司可在若干情況下以實繳盈餘儲備向其股權持有人作出分派。
以股份為基礎之酬金儲備	資本儲備包括根據附註4(q)採納之會計政策而確認之本集團授予僱員或非僱員之未行使購股權數目實際或估計之公平價值。
物業重估儲備	當本集團進一步向少數股東收購附屬公司之權益，其盈餘／虧損由重估現有附屬公司之可確認資產及負債產生。
合併儲備	該金額指本公司合併資本之公平價值與根據收購Long World Trading Limited 100%之權益而轉讓至本集團之附屬公司資產與負債之賬面值之差價。

截 至 二 零 零 八 年 十 二 月 三 十 一 日 止 年 度

37. 儲備(續)**(a)** 下 文 概 述 擁 有 人 之 權 益 內 各 儲 備 之 性 質 及 目 的 : (續)

法定儲備

根據有關於中國成立外資企業之相關法律及規例以及組織章程細則，本集團之中國附屬公司須自純利作出分派至儲備資本、員工及工人花紅、福利資本及企業拓展資本，經撇銷過往年度累計虧損以及對投資者作出利潤分派前。向上述三個資金作出分派之百分比由董事會酌情釐訂，除其為外商獨資企業外，每年轉撥創譽**10%**之純利至法定儲備為強制執行，直至資本總額累計達其註冊資本之**50%**。本年度及過往年度，本集團並無向儲備資本、員工及工人花紅、福利資本及企業拓展資本作出任何分派。

其他儲備

該金額指資本撥備。

外匯儲備

有關金額指換算海外業務之財務報表所產生之收益／虧損。儲備乃根據附註**4(o)**所載會計政策處理。

(b) 可供分派儲備

於二零零八年十二月三十一日，可供分派予本公司股權持有人之可供分派儲備為**1,176,852,000**港元(二零零七年：**282,013,000**港元)。

93 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

38. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易

根據於二零零五年八月四日通過之決議案，新購股權計劃已獲採納(「二零零五年計劃」)。本公司實行二零零五年計劃，以向對本集團之經營成就作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。二零零五年計劃之合資格參與者包括董事及本集團其他僱員。二零零五年計劃於二零零六年八月五日生效，除非另作取消或修訂，否則將由該日起十年維持生效。根據二零零五年計劃，董事獲授權按其全權酌情，邀請本集團任何成員公司或任何本集團持有任何股權之實體之僱員(包括執行及非執行董事)、行政人員或高級人員、任何本集團或任何本集團持有任何股權之實體之供應商、顧問、專業顧問或客戶而符合資格者參與二零零五年計劃，以接納可認購本公司股份之購股權。

因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之最高股份數目不得超過於採納二零零五年計劃日期已發行股份總數**10%**。

本公司可徵求股東於股東大會上批准更新二零零五年計劃項下之**10%**上限，惟因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而根據「更新」上限可能發行之股份總數不得超過於批准上限日期已發行股份總數**10%**。過往根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權(包括尚未行使、已註銷、根據其他計劃已失效或已行使購股權)在計算「更新」上限時將不會計算在內。

儘管本段前文另有所述，因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但未行使之所有尚未行使購股權而可能發行之本公司股份最高數目不得超過不時已發行股份總數**30%**。

因行使於任何**12**個月期間向各參與者授出之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)而已發行及將予發行之本公司股份總數不得超過於提呈日期已發行股份總數**1%**(「個人上限」)。任何再授出而超過個人上限之購股權必須獲得股東於股東大會上批准，而有關參與者及其聯繫人士必須於該股東大會上放棄投票。

任何個別購股權之行使價須為董事會按其全權酌情於作出提呈時釐定之有關價格，惟在任何情況下不得少於(i)股份於提呈日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接提呈日期前在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值之最高者。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

38. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

授出購股權之提呈必須在不遲於提呈日期後21日接受，承受人並須支付代價1港元。已授出購股權之行使期乃由董事會釐定，惟有關期間不得超過由授出購股權或視作授出及接受購股權當日起十年期間。

購股權可於授出購股權之日後六個月(或可由董事釐定之較後日期)起計十年或直至二零一五年七月三十一日止期間(以較早者為準)行使。每份購股權賦予持有人認購一股本公司普通股之權利。

年內並無根據二零零五年計劃授予任何購股權。

年內根據二零零五年計劃由僱員(包括董事)及非僱員持有之本公司購股權詳情及其變動載列如下：

授出日期	行使期	歸屬期	行使價	於年初			於年底	
				尚未行使的 購股權數目	於年內行使 購股權	於年內轉撥	於年內失效 的購股權	尚未行使的 購股權數目
二零零六年 九月十二日	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	授出日期起 計六個月	1.31港元	21,268,000	(260,000)	-	(5,668,000)	15,340,000
二零零六年 九月十二日	二零零八年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	授出日期起 計一年半	1.31港元	21,268,000	-	-	(5,928,000)	15,340,000
二零零六年 九月十二日	二零零九年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	授出日期起 計兩年半	1.31港元	21,314,000	-	-	(5,944,000)	15,370,000
				63,850,000	(260,000)	-	(17,540,000)	46,050,000
<i>類別分析：</i>								
董事				9,800,000	-	(5,000,000)	-	4,800,000
其他僱員				14,900,000	(260,000)	5,000,000	(2,540,000)	17,100,000
非僱員				39,150,000	-	-	(15,000,000)	24,150,000
				63,850,000	(260,000)	-	(17,540,000)	46,050,000

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團就本公司所授出購股權確認權益結算以股份為基礎之酬金開支1,478,000港元(二零零七年：12,562,000港元)。

95 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

39. 綜合現金流量表附註

除所得稅前溢利相對於經營業務產生(所用)現金淨額之對賬

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除所得稅前溢利	634,678	160,096
經調整以下各項：		
財務費用	189,957	79,877
財務收入	(2,982)	(14,089)
權益結算以股份為基礎之酬金開支	1,478	12,562
物業、廠房及設備的折舊	77,986	43,803
預付租賃款項攤銷	20,770	6,323
預付租賃款項確認為銷售成本	90,495	174
按公平價值計入損益表之金融資產之公平價值增加	-	(29)
金融衍生負債之公平價值變動		
—可換股票據	(976,924)	(267,789)
—可換股優先股	-	11,507
應佔聯營公司溢利，扣除稅項	-	(8,251)
業務合併折讓	-	(67,965)
出售物業、廠房及設備的虧損	2	-
投資物業之公平價值變動	119,263	22,926
商譽之減值虧損	66,511	-
共同控制項下業務合併所產生之豁免應收董事款項	-	12,853
營運資金變動前之經營溢利(虧損)	221,234	(8,002)
持作出售物業減少(增加)	63,280	(77,510)
存貨減少(增加)	13,951	(30,863)
貿易及其他應收款項增加	(1,442)	(9,090)
貿易及其他應付款項增加	14,012	61,318
遞延收入增加	3,779	-
經營業務產生(所用)現金	314,814	(64,147)
已付所得稅	(8,320)	(252)
已付其他貸款成本	(4,781)	(1,296)
已付利息	(164,051)	(93,238)
經營業務產生(所用)現金淨額	137,662	(158,933)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

40. 僱員退休福利**定額供款退休金計劃**

根據中國勞工法例規定，本集團為其僱員參加了一項由省市政府籌辦之定額供款退休金計劃。本集團須按合資格僱員薪金之指定百分比範圍向退休金計劃供款。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為根據香港僱傭條例之司法權區受僱，且並無參與上述定額供款退休計劃之僱員參與一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為一項由獨立受託人管理之定額供款退休金計劃。根據強積金計劃，本集團及其僱員各自須按僱員之有關收入之**5%**向強積金計劃供款，而上限為每月相關收入**20,000**港元。本集團所作供款於向強積金計劃作出時，即全數歸屬予僱員。

根據兩個計劃，除上述供款外，本集團就其僱員之退休及其他離職後福利概無其他付款責任。

41. 經營租賃承擔**承租人**

於結算日，本集團就辦公室物業及員工宿舍根據不可撤銷之經營租賃於下列期限應付之日後最低租金承擔如下：

本集團	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	2,078	5,336
一年以上但不多於五年	45	10,532
	2,123	15,868

出租人

於結算日，本集團就零售及辦公室單位根據不可撤銷之經營租賃於下列期限應付之日後最低應收租金如下：

本集團	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	53,706	30,759
一年以上但不多於五年	135,447	87,788
五年以上	4,099	11,705
	193,252	130,252

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

42. 資本承擔

本集團	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本開支：		
— 物業建築及開發成本	1,167,158	915,973
— 收購土地使用權及支付拆遷成本	-	286,296
	1,167,158	1,202,269

43. 抵押資產

於結算日，本集團綜合資產負債表內以下類別所包括的資產已抵押作為本集團獲授信貸額度（誠如附註32及33所披露）之擔保，有關賬面值如下：

本集團	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
物業、廠房及設備	1,008,529	985,368
預付租賃款項	610,263	668,999
投資物業	401,543	492,325
持作出售物業	502,010	603,427
受限制及已抵押存款	67,737	358,711
	2,590,082	3,108,830

於結算日，本公司若干附屬公司之股份亦已抵押，作為兩間財務機構所提供的貸款及可換股票據的抵押品（誠如附註32(b)及33所披露）。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

44. 關連人士交易

年內，本集團已與關連人士進行以下重大交易：

(a) 與關連人士的重大交易

關連人士關係	交易類別	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
余斌先生， 為本公司控股股東	共同控制下業務合併所產生之 豁免應收董事款項	-	12,853
Grand Cosmos， 為本公司之直接 控股公司	(a) 就收購附屬公司29%權益 所支付代價之公平價值	-	407,347
	(b) 就收購附屬公司100%權益 所支付代價之公平價值	-	301,662
余斌先生實益擁有 之公司	(a) 就關連公司獲授之信貸額度 所授予銀行之擔保	-	32,714
	(b) 應酬費用	1,077	834
余斌先生所控制之公司	(a) 出租辦公室的租賃收入	8,784	1,588
	(b) 酒店經營收入	994	246
余斌先生實益擁有 之公司之僱員 及顧問	權益結算以股份為基礎之酬金開支	-	8,794
附屬公司之其他股東	(a) 就收購若干附屬公司股本權益 所支付代價的公平價值	-	977,515
	(b) 附屬公司少數股東貸款之 應歸利息	-	6,020

有關本集團與關連人士的未清償餘額的詳情以及應收關連人士款項的最高結餘(根據香港公司條例第161B條所披露者)，載於附註27(a)及31(c)。有關結餘為無抵押、免息及須按要時付還。本集團並無就有關關連人士債務人計提任何減值虧損準備。

99 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

44. 關連人士交易(續)

(b) 控股股東之股份抵押

余斌先生全資擁有之公司Sharp Bright及Grand Cosmos將其下列資產抵押予票據持有人之受託人，作為本公司發行本金價值200,000,000美元之可換股票據(誠如附註33所披露)之抵押品：

- (i) 963,776,271股本公司普通股；及
- (ii) Sharp Bright及Grand Cosmos資產之第一固定押記及第一浮動押記。

(c) 主要管理人員補償

年內，主要管理層成員之酬金(包括附註11所披露的董事酬金)如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期福利	14,449	14,938
其他長期福利	187	141
權益結算以股份為基礎之酬金開支	806	2,382
	15,442	17,461

主要管理層成員為該等負責及有權力直接或間接地計劃、帶領及控制本集團活動之人士，包括董事及行政人員。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

45. 金融工具－風險管理

本集團之主要金融資產為現金及現金等值項目、受限制及已抵押存款、貿易及其他應收款項。本集團之金融負債包括可換股票據、金融衍生工具負債、貿易及其他應付款項、銀行及其他貸款及附屬公司少數股東貸款。於結算日，本公司並無發行及並無持有任何用作買賣用途之金融工具。

本集團所面對之主要風險為外幣風險、利率風險、股價風險、信貸風險及流動資金風險。

本集團之金融風險管理政策目的為確保有足夠資源以管理上述風險，及為股東創造價值。

(a) 外幣風險

本集團有交易貨幣風險。該等風險由以本集團功能貨幣以外貨幣進行經營活動之經營單位所產生。

於結算日，本集團以各有關集團實體的功能貨幣以外的貨幣為單位的貨幣性資產及負債的賬面值如下：

本集團	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
受限制及已抵押存款		
－美元	46,311	337,528
現金及現金等值項目		
－美元	7	24
金融衍生工具負債		
－美元	93,162	1,081,572
可換股票據		
－美元	<u>306,337</u>	<u>211,946</u>

截至二零零八年十二月三十一日止年度

45. 金融工具－風險管理(續)**(a) 外幣風險(續)**

下表列示本集團除所得稅後溢利(由於貨幣資產及負債之公平價值變動)對美元匯率於下一個會計期間之合理可能變動之敏感性作用(所有其他可變數維持不變):

	二零零八年		二零零七年	
	匯率變動	除所得稅後	匯率變動	除所得稅後
		溢利增加 (減少)		溢利增加 (減少)
	%	千港元	%	千港元
倘美元兌人民幣轉弱	5%	17,710	3%	26,873
倘美元兌人民幣轉強	5%	(17,710)	3%	(26,873)
倘港元兌人民幣轉弱	5%	9,868	3%	5,302
倘港元兌人民幣轉強	5%	(9,868)	3%	(5,302)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

45. 金融工具－風險管理(續)**(b) 利率風險**

下表詳述於結算日，本集團金融資產及負債的利率情況，本公司管理層據此評估利率風險：

本集團	二零零八年		二零零七年	
	實際利率 (年利率)	金額 千港元	實際利率 (年利率)	金額 千港元
金融資產				
固定利率應收款項				
－應收貸款	－	－	6.58%	9,192
－受限制及已抵押存款	1.21%至2.95%	46,311	3.40%至4.01%	337,528
－短期銀行存款	－	－	2.75%至3.05%	9,199
浮動利率應收款項				
－受限制及已抵押存款	0.01%	21,426	2.15%	21,183
－其他銀行現金	0.00%至0.36%	52,253	0.00%至0.72%	52,356
金融負債				
不計息貸款				
－附屬公司少數股東貸款	－	273,968	－	－
固定利率貸款				
－其他貸款	20.00%	32,267	－	－
－可換股票據	60.58%	306,337	60.58%	211,946
浮動利率貸款				
－銀行貸款	6.73%至7.44%	1,070,441	6.50%至8.22%	963,129
－其他貸款	12.69%	220,000	12.75%	220,000

本集團因利率變動而承受之利率風險主要與本集團之受限制及已抵押存款、現金及現金等值項目內所包括的銀行現金，以及浮動利率銀行及其他貸款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖其現金流利率風險。

103 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

45. 金融工具－風險管理(續)

(b) 利率風險(續)

下表列示本集團除所得稅前溢利對利率於下一個會計期間之合理可能變動之敏感性(所有其他可變數維持不變)。

	二零零八年		二零零七年	
	基本點子增加 (減少)	除所得稅後 溢利增加 (減少) 千港元	基本點子增加 (減少)	除所得稅後 溢利增加 (減少) 千港元
浮息金融資產				
浮動利率增加	100	737	100	3,482
浮動利率減少	(100)	(737)	(100)	(3,482)
浮息金融負債				
浮動利率增加	500	(64,521)	100	(9,761)
浮動利率減少	(500)	64,521	(100)	9,761

(c) 權益價格風險

金融衍生工具負債按公平價值且參考專業估值及估計，並計及影響該等金融工具價格的假設與估計等因素後入賬。如假設作出改變，將令本集團涉及金融工具負債(按公平價值計入損益)的權益價格風險。董事相信，考慮到本集團的情況，承擔這波動而產生的權益價格風險乃可以接受。

權益價格風險包括本集團之金融衍生工具負債，其公平價值會因衍生工具之相關股份價格變動而波動。下列敏感性分析根據相關股份於各結算日市值的合理可能變動而估計(假設所有其他變數維持不變)：

	二零零八年		二零零七年	
	波幅增加 (減少) %	除所得稅後 溢利增加 (減少) 千港元	波幅增加 (減少) %	除所得稅後 溢利增加 (減少) 千港元
相關股份市價之波幅				
增加	10%	(41,265)	5%	(30,868)
減少	(10%)	29,974	(5%)	15,963

截至二零零八年十二月三十一日止年度

45. 金融工具－風險管理(續)**(d) 信貸風險**

本集團須承受貿易及應收貸款所產生之信貸風險。管理層已實施正式信貸政策，透過定期審閱應收款項及對逾期賬目進行跟進查詢以監管信貸風險。本集團對所有要求超過若干信貸金額的客戶進行信貸評估。於結算日，本集團的應收款項並無重大信貸風險集中。本集團就此之最大信貸風險為於綜合資產負債表所呈列之貿易應項之賬面值。

本集團之其他金融資產之信貸風險，包括現金及現金等值項目及受限制及已抵押存款，因對方違約所產生者，其最大風險相等於該等工具之賬面值。於結算日，本集團已經將該等存款存入信譽良好的銀行及財務機構。

(e) 流動資金風險

本集團透過銀行及其他貸款，致力維持資金存續性及靈活性。

於結算日，根據已訂約非折現付款，本集團金融負債之到期日組合如下：

本集團	按要求	少於 三個月	三至 十二個月	一至兩年	兩至五年	超過五年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零零八年							
貿易及其他應付款項	75,653	65,788	82,134	5,086	64,844	-	293,505
銀行及其他貸款	-	244,319	110,805	95,916	277,513	1,001,044	1,729,597
可換股票據	-	-	59,995	1,169,577	1,145,995	-	2,375,567
附屬公司少數股東貸款	-	-	-	273,968	-	-	273,968
	75,653	310,107	252,934	1,544,547	1,488,352	1,001,044	4,672,637
二零零七年							
貿易及其他應付款項	47,490	16,084	178,330	63,573	-	-	305,477
銀行及其他貸款	-	21,873	307,712	99,525	265,321	1,004,813	1,699,244
可換股票據	-	-	60,620	60,620	2,311,737	-	2,432,977
	47,490	37,957	546,662	223,718	2,577,058	1,004,813	4,437,698

105 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

46. 金融工具－賬面值及公平價值

財務資產及財務負債之公平價值按以下方式釐定：

- 財務資產及財務負債之公平價值(不包括衍生工具)乃根據普遍採納之定價模式並按使用現時可得市場交易價格的折現現金流量分析釐定；及
- 衍生工具之公平價值乃採用普遍接納的估值模式釐定。

下表顯示於結算日，本集團金融資產及金融負債的賬面值及公平價值：

本集團	二零零八年		二零零七年	
	賬面值 千港元	公平價值 千港元	賬面值 千港元	公平價值 千港元
金融資產				
貿易及其他應收款項	33,900	(附註(a))	31,016	(附註(a))
受限制及已抵押存款	67,737	(附註(a))	358,711	(附註(a))
現金及現金等值項目	53,720	(附註(a))	63,338	(附註(a))
金融負債				
貿易及其他應付款項	283,334	(附註(a))	305,477	(附註(a))
銀行及其他貸款	1,322,708	(附註(a))	1,183,129	(附註(a))
可換股票據	306,337	482,095	211,946	211,946
金融衍生工具負債	93,162	93,162	1,081,572	1,081,572
附屬公司少數股東貸款	273,968	(附註(a))	-	-

附註：

- (a) 董事認為，於結算日，該等類別的賬面值接近其公平價值，原因為其於短時間內到期或其實際利率接近折現率。
- (b) 下表顯示按公平價值計入損益的金融負債(包括衍生工具)的公平價值變動

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年內公平價值變動	976,924	267,789
累積公平價值變動	1,244,713	267,789

截至二零零八年十二月三十一日止年度

47. 結算日後事項**(a) 出售天河項目之80%股本權益**

根據於二零零九年二月二十四日，本公司(作為擔保人)與Sky Honest Investments Corp.及Nicco Limited(兩者均為本公司之附屬公司)(作為賣方)及兩個第三者(作為買方)簽訂之框架協議，內容有關買賣Sky Honest Investments Corp.及Nicco Limited持有天河項目100%間接權益之附屬公司Yaubond Limited合共80%股本權益，預期待票據持有人審批並獲買方同意有關最後條款後，買賣雙方將正式簽訂買賣協議。預期於完成時，從總代價人民幣368,000,000元(約417,471,000港元)中，(i)將用作支付約340,330,000港元以償還部份已逾期之有期貨款220,000,000港元之本金額，並贖回部份可換股票據以解除Yaubond Limited之相關股份押記的代價，(ii)所得款項的餘額人民幣68,000,000元(約77,141,000港元)用作本集團之營運資金。本集團將保留佔天河項目20%股權之少數股東權益，並就此持有認沽期權出售予有關買方。

(b) 提早贖回可換股票據

根據於二零零七年五月四日，本公司與香港上海匯豐銀行有限公司(作為該票據的認購人之受託人)所訂立之信託契據(再經於二零零八年一月二十二日之補充信託契據所修訂)條件第8E(ii)項，及票據持有人於二零零八年六月十日舉行之特別委員會會議上進一步議決，倘若本公司未能於二零零九年三月三十一日或以前就洲頭咀項目取得有關土地使用權證，票據持有人享有自動贖回權利贖回尚未償還票據75,000,000美元之本金額。根據票據持有人委員會於二零零九年三月三十一日向本集團發出之同意書，其履行時間已再延遲至(i)二零零九年五月三十一日，或(ii)如本公司與票據持有人可協定重組該票據之條款及條件，則延遲至票據持有人可接受之相關較後日期。董事經考慮現時發展項目之進度，相信快落實該土地使用權證之轉移，並能配合延遲日期所定之時間。若土地使用權證不能於那時取得的情況下，票據持有人根據該同意書，有可能同意給予再進一步延期。倘若存在自動贖回本金額75,000,000美元的申索，董事預期可與票據持有人協定可行之債務重組計劃，使贖回可在本集團變現資產或進行任何其他重新籌措資金計劃的同時，以有秩序之方式進行。董事預期有關重組時間表計劃將可達成放寬該票據之條款及條件，當中將包括延長有關贖回及認沽期權之權利。然而，截至本報告日為止，尚未協定任何確實計劃詳情。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

48. 比較數字

流動及非流動部份之預付租賃款項於截至二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表內之比較數字，已再重新歸納於相關資產之分類上。董事相信該重新分類對編制業績後公司股權持有人有莫大裨益。

49. 核准財務報表

綜合財務報表於二零零九年四月十七日獲董事會批准，並授權刊印。

五年財務概要

108

	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					
截至十二月三十一日止年度					
收益					
— 持續經營業務	564,650	125,631	50,329	4,757	—
— 已終止經營業務	—	—	—	457	9,709
	564,650	125,631	50,329	5,214	9,709
除所得稅前溢利(虧損)					
— 持續經營業務	634,678	160,096	78,021	(2,580)	(7,425)
— 已終止經營業務	—	—	—	(2,234)	(38,704)
	634,678	160,096	78,021	(4,814)	(46,129)
所得稅抵免(開支)					
— 持續經營業務	49,670	61,239	(33,152)	(33)	—
— 已終止經營業務	—	—	—	—	(1,359)
	49,670	61,239	(33,152)	(33)	(1,359)
本年度溢利(虧損)					
— 持續經營業務	684,348	221,335	44,869	(2,613)	(7,425)
— 已終止經營業務	—	—	—	(2,234)	(40,063)
	684,348	221,335	44,869	(4,847)	(47,488)
應佔					
— 本公司股權持有人	685,128	209,078	46,621	(4,847)	(47,487)
— 少數股東權益	(780)	12,257	(1,752)	—	(1)
	684,348	221,335	44,869	(4,847)	(47,488)
財務狀況					
於十二月三十一日					
資產總值	5,259,355	4,946,528	1,458,148	250,120	13,836
負債總額	(2,713,926)	(3,259,846)	(691,283)	(57,786)	(5,802)
資產淨值	2,545,429	1,686,682	766,865	192,334	8,034
少數股東權益	(24,734)	—	(45,345)	—	—
本公司股權持有人應佔權益總額	2,520,695	1,686,682	721,520	192,334	8,034

109 主要物業詳情

於二零零八年十二月三十一日

地點	租賃期間	發展類別	地盤面積 (平方米)	總建築面積	持有實際	發展階段	預期竣工	公開市值		本集團	
				(地面以上)	股權%		時間	(附註1) 人民幣千元	(附註1) 千港元	應佔市值 千港元	
(A) 持作/在建中發展物業											
1. 一幅位於中國廣東省廣州市天河區天河北路及林和東路交匯處之土地	二零零五年至二零零四年	商業	6,057	84,150	100%	正進行地盤平整及拆卸工作	尚未動工	703,000	797,414	797,414	
2. 一幅位於中國廣東省廣州市海珠區洲頭咀馬冲以北、珠江以東及以南及洪德路以西之海旁用地	二零零四年至二零零四年/二零零四年/二零零七年	商業、康樂及住宅及綜合用途	86,557	212,546	72% (附註2)	正進行地盤平整及拆卸工作	尚未動工	994,000	1,127,495	1,127,495	
3. 位於中國貴州省貴陽市雲岩區小關貓冲的住宅發展項目	二零零八年至二零零八年/至四九年/二零零七年/至七九年	住宅及商業 -第一期 -第二期 -第三期 -公共設施及會所	156,208 (包括道路)	93,411 152,887 217,344 13,628	55%	第一期 發展在建中	整個項目 二零一一年第一季	560,000	635,209	349,365	
				477,270							
				773,966					2,257,000	2,560,118	2,274,274

附註：

- 對物業公開市值的估值乃假設有關於物業會根據本集團的最新規劃之發展及完成，並取得有關政府當局的一切同意、批准及許可證而並無任何繁重條件或延誤。
- 公開市值已經反映中方合作合營企業伙伴享有該發展項目完成後之28%物業權益。

主要物業詳情

110

於二零零八年十二月三十一日

地點	租賃期間	用途類別	級別	總建築面積 (平方米)	持有實際 股權%	公開市值		本集團
						人民幣千元	千港元	應佔市值 千港元
(B) 投資物業								
中國廣東省廣州市 天河區林和中路 136-146號天譽 花園二期商業平台6樓、 140至142室、4樓 402至403室、2樓及 5樓之所有商舖	二零零零年 至 二零四零年	商業	辦公室/零售	19,790	100%	354,000	401,543	401,543
(C) 持作出售物業								
中國廣東省廣州天河區林和 中路8號、零售平台及 停車場、天譽大廈全幢 辦公室(不包括已出售部分 (17至22樓)及自用部分 (32至33樓))	二零零一年 至 二零四一年	商業	(i) 辦公室 空間 (ii) 零售平台 (iii) 停車場	27,750* 8,981 18,984	100% 100% 100%	611,400 244,200 106,400	693,512 276,996 120,690	693,512 276,996 120,690
				55,715		962,000	1,091,198	1,091,198
(D) 持作自用物業								
1. 中國廣東省廣州 天河區林和中路6號 廣州天譽威斯汀酒店	二零零一年 至 二零四一年	商業	(i) 地上 (ii) 地下	62,547 5,122 67,669	100% 100%	1,600,000	1,814,882	1,814,882
2. 中國廣東省廣州天河區 林和中路8號天譽大廈 32樓至33樓	二零零一年 至 二零四一年	商業	辦公室	4,126 *	100%	95,000	107,758	107,758
				71,795		1,695,000	1,922,640	1,922,640
A至D之總計						5,268,000	5,975,499	5,689,655

* 辦公大樓之總樓面面積(不包括已出售單位)為31,876平方米。