



# 2008 年報



安寧控股有限公司  
*ENM Holdings Limited*

(股份代號：0128)

## 目錄

2	主席報告書
4	行政總裁報告書
9	董事簡介
12	高級管理層簡介
13	董事會報告
21	企業管治報告
30	獨立核數師報告
32	綜合收益表
33	綜合資產負債表
35	綜合權益變動表
37	綜合現金流量表
40	資產負債表
41	財務報表附註
114	物業詳情
115	五年財務摘要
116	公司資料

# 主席報告書

本人欣然呈報安寧控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績。

## 業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額261,920,000港元，較上年輕微減少1.5%。經營電訊業務收回過往年度具爭議之服務費29,953,000港元抵銷時裝零售業務之營業額減少11%。時裝零售業務之營業額下跌主要由於全球金融危機導致消費者信心急轉下降所致。

本集團錄得股東應佔虧損66,376,000港元，而上一年度則錄得溢利52,426,000港元。財務業績下跌主要由於因全球金融市場近期不利狀況引致(i)本集團股本及資本投資之公允值虧損86,557,000港元（二零零七年：收益38,147,000港元）；(ii)出售本集團股本投資之虧損7,443,000港元（二零零七年：收益4,626,000港元）；及(iii)重估本集團物業之公允值虧損及撥回重估虧絀23,688,000港元（二零零七年：10,332,000港元）。

然而，本集團於本年度就經營電訊業務收回過往年度具爭議之服務費29,953,000港元，且聯營公司為本集團帶來溢利7,420,000港元（去年則為虧損6,388,000港元）。此外，本集團就出售於聯營公司北京慧點科技開發有限公司的10%股權及收購於附屬公司Kenmure Limited的40%額外權益而分別錄得收益10,173,000港元及6,688,000港元。

## 未來展望

展望未來，因金融海嘯對經濟狀況及消費者信心產生負面影響，時裝零售業務及俱樂部經營將面臨巨大挑戰。

本集團目前於香港擁有三間詩韻店舖及七間專門店及大型百貨公司銷售點，涉及總購物樓面面積超過20,000平方呎。於二零零九年四月，本集團已於北京金寶匯開設中國首家詩韻旗艦店。

鑑於目前動盪的市場狀況，本集團將嚴格控制其存貨狀況及成本結構，並對新擴充計劃採取審慎方針。然而，本集團將透過引入更多新品牌及於黃金地點開設新店舖繼續致力發展時裝零售業務。

本集團顯達鄉村俱樂部進行若干設施改善及翻新工程，以向會員提供更好的設施並拓展俱樂部會員基礎。

本集團會繼續物色潛質優厚之投資商機，藉以提高本集團價值及盈利能力。本集團擁有雄厚之資產及淨現金狀況，更能靈活地把握投資商機。

## 主席報告書

### 致謝

本人謹藉此機會，對將於應屆股東週年大會榮休的吳智明先生在任期間對本公司所作出之寶貴貢獻致以衷心感謝。

本人亦向管理層隊伍及員工的盡忠職守及對本集團所作出的貢獻致以衷心感謝，以及向各股東、業務夥伴及客戶一直以來的信任及支持致以由衷謝意。

主席

梁榮江

香港，二零零九年四月十六日

# 行政總裁報告書

## 財務回顧

於回顧年度，本集團錄得營業額261,920,000港元(二零零七年：266,027,000港元)，較二零零七年減少1.5%。本公司權益持有人應佔綜合虧損為66,376,000港元(二零零七年：溢利52,426,000港元)。每股虧損為4.02港仙(二零零七年：盈利3.18港仙)。

## 流動資金及財務狀況

於二零零八年十二月三十一日，本集團之財務狀況穩健，持有現金及非抵押存款504,432,000港元(二零零七年：542,285,000港元)。於二零零八年十二月三十一日，借貸總額為18,354,000港元(二零零七年：16,307,000港元)，其中13,146,000港元(二零零七年：12,731,000港元)須於一年內到期償還。於年度結算日，本集團之資本負債比率(即借貸總額與本公司權益持有人應佔權益之比率)為2.0%(二零零七年：1.7%)。於二零零八年十二月三十一日之流動比率為15.6倍(二零零七年：13.9倍)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之借貸及銀行結餘主要以港元及美元為單位，而匯兌差額已於經審核財務報表內反映。除融資租賃安排以固定息率3厘計息外，本集團之所有借貸均為免息或以浮息計算。

本集團之進口採購主要以歐元及美元結算。本集團會不時審閱其外匯狀況及市場情況，以決定是否需要進行任何對沖安排。

## 資產抵押

本集團於二零零八年十二月三十一日抵押其定期存款44,000美元(二零零七年：44,000美元)，作為取得金額達44,000美元(二零零七年：44,000美元)之一般銀行融資之抵押。

## 僱員及酬金政策

於本報告刊發日期，本集團合共聘用249名全職僱員，大部分駐於本集團之香港辦事處。本集團之酬金政策乃按僱員表現而定，並符合各有關地區之薪酬趨勢。本集團提供僱員福利如職工保險計劃、公積金及退休金、酌情表現花紅、外部訓練支援，以及根據表現授予之購股權計劃。

## 行政總裁報告書

### 業務回顧

二零零八年為動盪的一年，全球資產普遍貶值。管理層堅信金融市場過熱，故年內並無於股票市場上作任何大量投資。隨著及後證明全球經濟衰退程度較預期嚴重及影響更為深遠，管理層相信，本集團所維持逾500,000,000港元之流動資金狀況，更能於未來兩年有效掌握投資機會。

由於爆發金融海嘯，本集團之數項投資蒙受重大公允值虧損超過100,000,000港元。本公司於房地產控股公司中華汽車有限公司之投資貶值48,800,000港元，較上年度同期收市價出現37%虧損。然而，管理層相信中華汽車有限公司之相關資產依然雄厚。光亞有限公司之投資則減值25,900,000港元，較去年虧損90%。光亞有限公司之投資賬面餘值為2,900,000港元，將不會對我們的資產負債表構成任何重大影響。

於過去兩年大部份按招股價購入之股票（包括主要H股）虧損達19,400,000港元。該等持股之日後價值將視乎未來數年H股表現而定。

上海房地產市場於二零零八年放緩，以致上海洋洋顯達渡假酒店市值減少22,600,000港元。然而，誠如下文「洋洋顯達」一節所述，洋洋顯達之地點及毗鄰環境方面均不斷改善，而管理層亦利用該環境正面改善之優勢積極提升該會所之服務。管理層深信，長遠而言，上述改進及預期上海房地產市場復甦，將正面反映在會所的價值上。

### 渡假中心及俱樂部業務

#### 上海洋洋顯達渡假酒店（「洋洋顯達」）

洋洋顯達佔地10英畝，是上海普陀區最大的俱樂部及會議中心。其亦包括一間設有302間客房之四星級酒店。

新中環線竣工後，當地的交通情況得以大幅改善，而即將建成之軌道交通7號線將進一步改善交通情況。渡假區四周環境正在改善。受惠於該等急速改變，管理層已推出一系列新服務項目，向俱樂部會員提供更優質之服務，其中包括水療、按摩服務、小食及燒烤餐廳、模擬高爾夫球練習場、游泳課程及互動電腦遊戲室。

儘管中國於年內發生天災及經濟放緩，洋洋顯達取得理想表現。會員人數保持在4,000名以上。

## 行政總裁報告書

**香港顯達鄉村俱樂部 (「顯達」)**

顯達為香港最早開設的私人俱樂部之一。其位於荃灣，面積合共超過400,000平方呎，是會員進行休閒及戶外活動、舉行會議及晚宴之理想地點。

由於俱樂部興建已久，限制其拓展客戶基礎，管理層已決定翻新俱樂部的設施及物業。俱樂部設施升級的第一階段已於二零零八年完成，其中包括改善網球場、草坪及停車場。第二階段將針對俱樂部主館及客房。管理層相信翻新計劃將提供強大平台以重振俱樂部及吸納更多會員。

儘管俱樂部的翻新計劃預期會對俱樂部之收益產生若干短期不利影響，但管理層相信該計劃對俱樂部及其會員帶來長遠利益。同時，顯達亦進行若干架構及管理層變動，以更符合俱樂部之長遠增長目標。

**電訊及科技*****SinoPay.com Holdings Limited (「SinoPay」)***

全球經濟危機及中國證券市場表現疲弱繼續影響SinoPay與中國銀聯之合營公司銀聯電子支付服務有限公司(「合營公司」)網上互惠基金交易業務之表現。於二零零八年，合營公司錄得營業額人民幣124,460,000元及純利人民幣8,510,000元，較二零零七年之營業額人民幣164,500,000元及純利人民幣21,310,000元，分別減少24%及60%。

銀聯電子支付服務有限公司、廣州銀聯網絡支付有限公司與銀聯商務有限公司(其亦從事網上及銷售終端機支付業務)的建議合併仍在進行中。已簽立一份新合營合約，並正尋求政府機構之批准。該合併計劃期於二零零九年完成。管理層相信合併將增強新合營公司於未來發展中的盈利能力。

***北京慧點科技開發有限公司 (「慧點」)***

慧點於中國從事軟件開發及解決方案項目。於二零零八年，慧點錄得收入人民幣122,570,000元及經營溢利人民幣14,350,000元，較二零零七年之收入及經營溢利分別增加25%及46%。

慧點已邀請國際商業機器全球服務(中國)有限公司(9%)及華軟投資(北京)有限公司(10.45%)為公司之新策略投資者。慧點之管理層認為，新投資者於中國資訊科技行業的穩建背景將為慧點之未來發展產生協同效應。

於二零零八年上半年出售慧點10%股權後，本集團持有慧點10%股權。出售詳情載於第8頁「投資之重大收購與出售」一章第一段。

## 行政總裁報告書

### 時裝零售

#### 詩韻有限公司 (「詩韻」)

於二零零八年，詩韻之營業額為191,199,000港元，較二零零七年減少11%，而毛利則減少3個百分點至48%。遊客人流減少，但核心客戶仍滿意詩韻之優質服務及商品。

於二零零八年，我們於詩韻之權益增至100%。收購詳情載於第8頁「投資之重大收購與出售」一章第二段。品牌重建活動仍在進行中。我們於中國的首間店舖已於二零零九年四月在北京開業。個別品牌Roberto Cavilli、Kenzo、Brunello Cucinelli 及 Black & White 繼續表現良好。香港國際金融中心商場的Kenzo店舖已重新裝修，且已於二零零七年年底於海港城開設一間新Kenzo店。

### 生物醫藥

#### 健亞生物科技股份有限公司 (「健亞」)

健亞為一家綜合性之特色藥廠，其業務範圍包括：開發新藥物及研製新劑型、為本地及國際藥物公司進行臨床測試、製藥，以及在台灣與區內市場進行藥物推廣及分銷。

為促進委託臨床研究業務在中國的拓展，健亞已於二零零八年七月成立一間全資擁有附屬公司華鼎生技顧問股份有限公司，以專責發展委託臨床研究業務。委託臨床研究業務預期於二零零九年帶來強勁收入增長。

與國家衛生研究院合作進行之代謝紊亂藥品項目已獲得政府撥款，以用於兩年內進行的臨床前第一階段發展。兩種專利配方藥品，即防嘔吐藥物Gra-patch及間歇性跛行藥物PMR已分別於二零零八年十二月及二零零九年一月申請台灣IND(試驗中新藥)。

## 投資之重大收購與出售

於二零零七年十二月十七日，本公司全資附屬公司獅龍有限公司與姜曉丹先生訂立權益轉讓協議，以代價人民幣12,000,000元(相等於13,320,000港元)出售慧點之10%股權(「出售事項」)。出售事項於二零零八年六月十二日完成。於二零零八年十二月三十一日，本集團仍持有慧點10%股權。

於二零零八年一月二十一日，本公司全資附屬公司e-Media (Asia) Limited與Kenmure Limited之少數股東訂立協議，以總現金代價22,000,000港元收購其於Kenmure Limited合共40%額外權益(「收購事項」)。Kenmure Limited擁有本集團從事時裝業務的詩韻全部權益。收購事項構成本公司一項主要及關連交易，詳情載於本公司日期為二零零八年四月十四日之通函。收購事項已獲本公司獨立股東於二零零八年四月三十日舉行之股東特別大會上通過。收購事項於二零零八年五月十五日完成，Kenmure Limited已成為本公司全資附屬公司。

除上文所披露者外，截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團概無進行其他投資之重大收購與出售。

行政總裁

吳智明

香港，二零零九年四月十六日

## 董事簡介

### 執行董事

**梁榮江先生**，六十二歲，本集團主席。梁先生於二零零零年十二月加入本集團為執行董事，並自二零零一年三月出任主席。梁先生亦同時擔任本公司薪酬委員會及投資委員會主席，以及本公司所有附屬公司之董事。梁先生擁有逾三十年之財務及地產發展管理經驗。梁先生現擔任華懋集團公司之董事；健亞生物科技股份有限公司(該公司之股份於台灣證券櫃檯買賣中心上市)之主席；卓能(集團)有限公司(該公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)之獨立非執行董事；及陽明海運股份公司(該公司之股份於台灣證券交易所上市)之監察人。梁先生為香港地產建設商會副會長暨執行委員會委員及香港地產行政學會資深會員。梁先生為Diamond Leaf Limited 及 Solution Bridge Limited之董事，該等公司根據證券及期貨條例第XV部均屬本公司之主要股東。

**吳智明先生**，六十五歲，本集團行政總裁。吳先生於二零零一年三月加入本集團。吳先生亦同時擔任本公司投資委員會委員及本公司若干附屬公司之董事。吳先生於香港及美國銀行業積累逾三十年經驗。加入本集團前，吳先生擔任香港前第一太平銀行行政總裁及加州聯合儲蓄銀行行政總裁，亦曾於香港及遠東區之大通銀行擔任高級職位。吳先生現擔任華懋集團公司之董事；及利基控股有限公司(該公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)之獨立非執行董事。

**陳兆榮先生**，四十四歲，於二零零八年十二月加入本集團。陳先生亦同時擔任本公司投資委員會委員。陳先生於會計、稅務、財務及信託專業，積逾二十年經驗。陳先生現擔任華懋集團之營運總裁。陳先生亦擔任嘉進投資國際有限公司及泰盛實業集團有限公司(該等公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)，及鐳聯科技集團有限公司及智庫媒體集團(控股)有限公司(該等公司之股份於聯交所創業板(「創業板」)上市)之獨立非執行董事。陳先生為香港會計師公會之會計師、澳洲會計師公會之會計師及澳門會計師公會之創會會員。陳先生持有悉尼大學經濟學士學位。

於二零零四年六月十八日至二零零六年八月二十二日期間，陳先生擔任確思醫藥投資控股有限公司(前稱普施基因生物科技公司，該公司之股份於聯交所創業板上市)之獨立非執行董事。

## 董事簡介

### 執行董事(續)

**梁煒才先生**，五十八歲，於二零零零年十二月加入本集團。梁先生亦同時擔任本公司投資委員會委員及本公司所有附屬公司之董事。梁先生現擔任華懋集團之高層職位，負責國際投資業務之工作。梁先生擁有十六年銀行業經驗，曾掌管全球其一大銀行之全資附屬銀行的財務及資本市場部約十年。梁先生為蘇格蘭特許會計師公會之會員。梁先生持有理學士(工程系)學位。

**楊永東先生**，五十四歲，於二零零一年十月加入本集團為執行副總裁，並自二零零二年十一月出任董事。楊先生亦同時擔任本公司投資委員會委員及本公司若干附屬公司之董事。楊先生負責集團的投資業務。加入本集團前，楊先生於本港一間上市公司擔任董事總經理之私人助理逾十年，負責香港、中國及東南亞地區的投資及發展業務。楊先生亦曾出任一家美資銀行的商業貸款部經理及於一所國際會計師行出任核數師。楊先生於一九七八年考獲美國印第安納州大學的工商管理碩士學位，並於同年通過美國公認會計師公會的公開考試。

### 非執行董事

**劉偉欝先生**，五十九歲，於二零零一年三月加入本集團。劉先生於二零零五年九月調職為本公司非執行董事前為本公司獨立非執行董事。劉先生亦同時擔任本公司審核委員會委員。劉先生現為梁錦濤•關學林律師行之首席合夥人。劉先生為香港高等法院之律師，並合資格於英國及澳洲省市執業。劉先生亦為法律公證人及中國委託公證人。

**黃承龍先生**，五十九歲，於二零零八年十二月加入本集團。黃先生亦同時擔任本公司審核委員會委員。黃先生現擔任華懋集團之高層職位，負責企業預算及策劃之工作。自八十年代初，黃先生已於金融機構、批發、投資、製造及零售等公司出任財務職位。黃先生擁有逾十年上市公司財務及行政經驗。黃先生為香港會計師公會資深會員。黃先生持有香港中文大學之工商管理碩士學位及香港大學之理學士(工程系)學位。

於一九九八年四月一日至二零零七年四月三十日期間，黃先生擔任達利國際集團有限公司(該公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)之執行董事。於二零零零年七月二十七日至二零零七年四月三十日期間，黃先生擔任榮暉國際集團有限公司(該公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)之執行董事。

## 董事簡介

### 獨立非執行董事

**趙世曾博士**，七十二歲，於二零零四年九月加入本集團。趙博士亦同時擔任本公司審核委員會委員及薪酬委員會委員。趙博士為卓能(集團)有限公司(該公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)之創辦人及執行主席。趙博士畢業於英國Durham大學，獲建築學榮譽學士銜，其後從事地產、投資、財務、樓宇設計及建築行業超過四十年。趙博士亦曾在政府屋宇署及建築部門工作及連續三十年擔任香港地產建設商會董事。趙博士乃香港註冊建築師及英國皇家建築師學會會員。趙博士持有美國摩利臣大學榮譽博士銜。趙博士榮獲二零零四年之世界傑出華人獎。

**陳正博士**，五十四歲，於二零零三年二月加入本集團。陳博士亦同時擔任本公司審核委員會委員。陳博士現擔任健亞生物科技股份有限公司(該公司之股份於台灣證券櫃檯買賣中心上市)之董事及總經理。在此之前，陳博士擔任美國健亞股份有限公司亞洲業務副總裁，亦曾於諾華製藥公司之新藥發明及研究方面工作八年。陳博士於生化藥制業務方面擁有廣泛經驗及專業知識，擁有逾三十篇著作及十項專利。陳博士持有美國紐約羅徹斯特大學化學博士學位。

**Ian Grant ROBINSON先生**，六十九歲，於二零零四年九月加入本集團。Robinson先生亦同時擔任本公司審核委員會主席及薪酬委員會委員。Robinson先生為顧問及管理公司Robinson Management Limited之領導人。一九九五年該公司成立前，Robinson先生出任國際會計師行安永會計師事務所之高級合夥人。自一九八零年，Robinson先生一直駐於香港，為亞洲地區提供服務，並擁有多個主要國家會計經驗。Robinson先生為香港房屋協會之監事會委員及審核委員會主席。Robinson先生為香港會計師公會會員。

附註：

- 1) 董事之酬金乃由董事會經參照本集團之薪酬政策後釐定。各董事之酬金以具名方式詳列於財務報表附註8。
- 2) 除楊永東先生外，並無任何董事與本公司簽訂服務合約。董事並非按特定任期委任，惟彼等於本公司之董事職務須按照本公司章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。
- 3) 除上文披露者外，並無任何董事(i)於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位；(ii)於過往三年內擔任任何其他上市公司之董事；及(iii)與本公司之任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東有任何關連。

## 高級管理層簡介

**康建熿先生**，六十一歲，於二零零三年十月加入本集團。康先生現擔任詩韻有限公司（「詩韻」）之董事總經理。康先生在英國完成工商管理課程後，於一九七四年加入詩韻。康先生最初數年主理詩韻生產部門，及於一九八零年初開始掌管零售業務。自一九九一年，康先生為詩韻領導人。康先生於高級時裝零售界擁有寶貴經驗。

於一九九六年七月，康先生獲法國總統授予 *Chevalier de l'Ordre National du Merite* 稱號；並於二零零三年六月，獲授予 *Chevalier de la Legion d'Honneur* 稱號。

**黃世禮先生**，四十七歲，於二零零一年七月加入本集團為投資部副總裁。加入本集團前，黃先生擔任前第一太平銀行商業貸款部副總裁，及出任一主要美資銀行之企業銀行主任並於芝加哥及紐約獲得國際財務經驗。加入銀行業前，黃先生於國際會計師行負責項目投資評估及可行性研究之工作。黃先生持有香港大學社會科學學士學位。

**蔣耀強先生**，四十四歲，於二零零三年十一月加入本集團。蔣先生為本集團財務總裁，負責本集團之整體財務管理。蔣先生擁有逾十六年專業會計工作及上市公司財務管理工作經驗。蔣先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，以及香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。蔣先生亦為香港執業會計師。蔣先生持有香港中文大學工商管理學士學位。

## 董事會報告

董事提呈截至二零零八年十二月三十一日止年度之董事會報告及本公司及本集團之經審核財務報表。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股及證券買賣。附屬公司之主要業務為批發及零售時裝及飾物、經營電訊業務、經營渡假中心及俱樂部、投資控股及證券買賣。於本年度內，本集團主要業務之性質並無重大轉變。

### 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務狀況載於財務報表第32至113頁。

董事並不建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之任何股息。

### 財務資料摘要

本集團過往五個財務年度公佈之業績及資產、負債及少數股東權益摘要載於第115頁，該等資料乃摘錄自經審核財務報表及作出適當之重新分類。該摘要並非經審核財務報表之一部分。

### 物業、機器及設備和投資物業

於本年度內，本公司及本集團之物業、機器及設備和投資物業之變動詳情分別載於財務報表附註13及14。

本集團投資物業之進一步詳情載於第114頁。

### 債券

本集團之俱樂部債券資料載於財務報表附註30。

### 股本及購股權

於本年度內，本公司之法定或已發行股本並無變動。於本年度內，本公司購股權並無變動。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 儲備

於本年度內，本公司及本集團儲備之變動詳情，分別載於財務報表附註35(b)及第35及36頁之綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

於二零零八年十二月三十一日，按照公司條例第79B條之規定計算，本公司並無可供分派儲備。

## 主要客戶及供應商

本集團五大客戶之銷售額佔本集團本年度銷售總額不足30%。本集團五大供應商之購貨額佔本集團本年度購貨總額約51%，而其中最大供應商之購貨額則約佔16%。

本公司各董事或彼等之聯繫人士或任何股東(據董事知悉，擁有本公司已發行股本5%以上)概無擁有本集團五大供應商之任何實益權益。

## 董事

於本年度內，本公司董事如下：

### 執行董事：

梁榮江先生(主席)

吳智明先生(行政總裁)

陳兆榮先生(於二零零八年十二月十二日獲委任)

梁煒才先生

楊永東先生

### 非執行董事：

劉偉楨先生

黃承龍先生(於二零零八年十二月十二日獲委任)

### 獨立非執行董事：

趙世曾博士

陳正博士

Ian Grant ROBINSON先生

## 董事會報告

### 董事(續)

根據本公司組織章程細則第101條規定，梁榮江先生、吳智明先生及楊永東先生須於應屆股東週年大會上依章輪值告退。吳智明先生已決定不再膺選連任。所有其他退任董事皆符合資格，願膺選連任。

根據本公司組織章程細則第92條規定，自上屆股東週年大會舉行日期後獲委任之陳兆榮先生及黃承龍先生須於應屆股東週年大會上告退，惟彼等符合資格，願膺選連任。

### 董事及高級管理層簡介

本公司董事及本集團高級管理層之簡介載於本年報第9至12頁。

### 董事之服務合約

於應屆之股東週年大會上獲提名連任之董事，均沒有與本公司訂立倘本公司於一年內終止則須作出賠償之合約(法定賠償除外)。

### 董事於合約之權益

於本年度內，概無董事於本公司或其任何附屬公司所簽訂並對本集團業務而言屬重大之合約中，直接或間接擁有重大權益。

## 董事於股份之權益

於二零零八年十二月三十一日，本公司一名董事於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益如下：

於本公司每股面值0.01港元普通股之好倉：

董事姓名	通過受控制 公司持有之 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
梁榮江先生	200,000	0.012%

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，概無董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有任何根據證券及期貨條例第352條須作登記，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 董事購入股份或債券之權利

董事或彼等各自之配偶或未成年子女於年內任何時間概無獲授予權利藉購入本公司股份或債券而獲取利益，彼等亦無行使任何有關權利，而本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，致使任何董事可於任何其他法人團體取得該等權利。

## 購股權計劃

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註34。

## 薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策由薪酬委員會按僱員之表現、資歷及能力而釐定。

本公司董事薪酬由薪酬委員會參照本公司之經營業績、個人表現及可供比較之市場統計數字釐定。

本公司已採納購股權計劃，作為對執行董事及僱員之獎勵，有關購股權計劃之詳情載於財務報表附註34。

## 董事會報告

## 主要股東於股份之權益

於二零零八年十二月三十一日，載於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內，擁有本公司已發行股本5%或以上之權益之人士如下：

於本公司每股面值0.01港元普通股之好倉：

名稱	直接權益	間接權益	所持有股數	佔本公司 已發行股本 百分比
Diamond Leaf Limited	162,216,503	—	162,216,503	9.8%
Solution Bridge Limited	408,757,642	—	408,757,642	24.8%
龔如心女士(已故)(附註)	—	570,974,145	570,974,145	34.6%

附註：龔如心女士(已故)名下所披露之權益為因彼於Diamond Leaf Limited及Solution Bridge Limited所持有之權益，而被視為龔如心女士(已故)於本公司股份所持有之權益。

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，概無任何人士根據證券及期貨條例第336條所規定登記擁有本公司之股份權益。

## 關連交易

本公司及本集團於本年度內至本報告日期止已訂立以下關連交易：

### (A) 收購KENMURE LIMITED

於二零零八年一月二十一日，本公司全資附屬公司e-Media (Asia) Limited(「e-Media Asia」)與雅奧投資有限公司(「雅奧」)訂立一份股份購買協議(「雅奧協議」)，以現金代價16,500,000港元收購雅奧於Kenmure Limited(「Kenmure」)之30%權益。

於二零零八年一月二十一日，e-Media Asia與Kosin Limited(「Kosin」)訂立另一份股份購買協議(「Kosin協議」)，以現金代價5,500,000港元收購Kosin於Kenmure之10%權益。

於雅奧協議之日期，雅奧因身為Kenmure之30%股東而成為本公司之關連人士，故根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14A章，雅奧協議屬本公司一項關連交易。

於Kosin協議之日期，Kosin因身為Kenmure之10%股東而成為本公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，Kosin協議屬本公司一項關連交易。

根據上市規則第14章，雅奧協議及Kosin協議(合計)構成本公司一項主要交易。

有關雅奧協議及Kosin協議之詳情載於本公司日期為二零零八年四月十四日之通函。訂立雅奧協議及Kosin協議已於二零零八年四月三十日召開之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。雅奧協議及Kosin協議皆於二零零八年五月十五日完成，Kenmure Limited成為本公司間接全資附屬公司。

## 董事會報告

### 關連交易(續)

#### (B) 辦公室租賃協議

於二零零七年四月三十日，本公司與Hollywood Palace Company Limited(「Hollywood Palace」)訂立一份租賃協議(「華懋廣場租賃協議I」)，繼續租賃九龍尖沙咀東部麼地道77號華懋廣場15樓1502及1521室，由二零零七年五月一日起計為期一年，月租為177,980港元，並於租賃期內享有四十五天免租期。

於二零零八年四月十五日，本公司與Hollywood Palace訂立另一份租賃協議(「華懋廣場租賃協議II」)，繼續租賃華懋廣場租賃協議I所列之物業，由二零零八年五月一日起計為期一年，月租為202,250港元，並於租賃期內享有四十五天免租期。

Hollywood Palace為由龔如心女士之遺產控制之公司，龔如心女士之遺產為本公司之控股股東。故此，根據上市規則第14A章，華懋廣場租賃協議I及華懋廣場租賃協議II構成本公司之持續關連交易。

#### (C) 商舖租賃協議

於二零零九年一月二十日，本公司之全資附屬公司詩韻有限公司與英豪有限公司、昌明置業有限公司、多富置業有限公司、Kwong Fook Investors & Developers Ltd.、世界地產有限公司、安利置業有限公司、祐福行有限公司及Tsing Lung Investment Co Ltd.(統稱為「如心廣場業主」)訂立一份租賃協議(「如心廣場租賃協議」)，租賃新界荃灣如心廣場2樓(第3層)222及223號舖(「物業」)，由二零零九年一月一日起計為期三年，月租相等於物業每月總銷售營業額之10%。

如心廣場業主為由龔如心女士之遺產控制之公司，龔如心女士之遺產為本公司之控股股東。故此，根據上市規則第14A章，如心廣場租賃協議構成本公司一項持續關連交易。

上文(B)段所述持續關連交易已經本公司獨立非執行董事審閱，且確認有關交易是按照以下情況訂立：

- (i) 本公司日常及一般業務過程；
- (ii) 按一般商業條款；及
- (iii) 有關協議之條款屬公平合理且符合本公司股東之整體利益。

## 關連交易(續)

本公司已接獲核數師一封函件，報告上文(B)段所述持續關連交易：

- (i) 已獲本公司董事會批准；及
- (ii) 乃按照租賃協議而訂立。

除上文所述外，根據上市規則，本公司或本集團於本年度內概無須予披露之非豁免關連交易或非豁免持續關連交易。

本公司確認已遵照上市規則第14A章之披露規定(如適用)。

## 充足之公眾持股量

根據本公司所獲公開資料並就董事所悉，於本報告日期，本公司之公眾持股量一直符合上市規則之規定。

## 核數師

安永會計師事務所任滿告退，本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案，續聘該會計師事務所為本公司之核數師。

承董事會命

主席

梁榮江

香港，二零零九年四月十六日

## 企業管治報告

本公司致力維持良好之企業管治標準及程序，以確保資料披露之完整性、透明度及質素，藉以提高股東價值。

### 企業管治常規

董事認為，截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司已遵守載於上市規則附錄十四之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟偏離根據企業管治守則之守則條文第A.4.1條有關董事服務任期之規定。

根據企業管治守則之守則條文第A.4.1條規定，非執行董事須以特定任期委任，並須接受重選。本公司之現任非執行董事及獨立非執行董事均不是以特定任期委任。然而，所有非執行董事及獨立非執行董事均須按本公司之章程細則之規定輪值告退。

### 董事會

#### (A) 董事會之組成

董事會目前由五名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，負起引導管理層之重要職能。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之董事會成員為：

#### 執行董事

梁榮江先生 (主席)

吳智明先生 (行政總裁)

陳兆榮先生 (於二零零八年十二月十二日獲委任)

梁煒才先生

楊永東先生

#### 非執行董事

劉偉楨先生

黃承龍先生 (於二零零八年十二月十二日獲委任)

#### 獨立非執行董事

趙世曾博士

陳正博士

Ian Grant ROBINSON先生

## 董事會 (續)

### (A) 董事會之組成 (續)

董事會之架構會定期予以檢討，以確保專業知識、技術及經驗達致平衡，並能符合本集團之業務需要。董事之履歷資料載於第9至11頁。

在所有公司通訊中已按董事類別(包括主席、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之姓名)披露董事會的架構。就董事所知悉，本公司各董事之間概無任何財務、業務及親屬關係。彼等均可自由作出獨立判斷。

### (B) 主席及行政總裁

梁榮江先生擔任董事會主席，吳智明先生則擔任本集團行政總裁。

主席負責管理董事會，而行政總裁則負責管理本公司業務。主席與行政總裁之職責已明確劃分。

主席亦負責確保全體董事均適當知悉有關董事會上所討論之事項，並已及時收到充分及可靠之資料。

### (C) 獨立非執行董事

根據上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條，本公司已委任三名獨立非執行董事，當中Ian Grant ROBINSON先生在財務事宜方面擁有合適之專業資格及經驗。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立性確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均具備獨立性。

### (D) 委任、重選及撤換董事

董事會全體成員負責挑選及核准董事會候選成員之委任，因此並沒有成立提名委員會。於年內，董事會已檢討董事會之組合，並於定期董事會會議內，考慮及批准委任陳兆榮先生為執行董事及黃承龍先生為非執行董事。

本公司現任非執行董事及獨立非執行董事概並非根據特定任期委任。然而，全體非執行董事及獨立非執行董事須按照本公司之章程細則規定輪值告退。

根據本公司之章程細則，任何獲委任以填補臨時空缺或新加入之董事僅可留任至本公司下一屆股東週年大會，並符合資格膺選連任。

## 企業管治報告

### 董事會(續)

#### (D) 委任、重選及撤換董事(續)

於每屆股東週年大會上，當時在任之三分之一之董事(或如董事人數並非三或三之倍數時，最接近但不少於三分之一之董事)須輪值告退但符合資格膺選連任，而每位董事須至少每三年退任一次。每年告退之董事(包括以特定任期委任之董事)須為自上一次當選後任期最長之董事，但倘若多位董事乃於同一天獲委任，則以抽籤決定須告退之人選(除非該等董事另有協議者則作別論)。

#### (E) 董事之責任

所有董事均充分了解彼等作為本公司董事之角色及職責。

新任董事於入職時，將獲簡介本集團之主要業務、彼等之責任及職責以及其他監管要求。

公司秘書負責向全體董事發放上市規則及其他相關監管要求之最新資料。

#### (F) 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易之操守守則。經向所有董事作出具體查詢後，所有董事於截至二零零八年十二月三十一日止年度已遵守標準守則規定之條款。

#### (G) 董事會會議

董事會於截至二零零八年十二月三十一日止年度，曾舉行四次定期董事會會議。截至二零零八年十二月三十一日止年度董事會之出席定期會議記錄如下：

	出席率
<b>執行董事</b>	
梁榮江先生(主席)	4/4
吳智明先生(行政總裁)	4/4
陳兆榮先生(於二零零八年十二月十二日獲委任)	0/4
梁煒才先生	3/4
楊永東先生	4/4
<b>非執行董事</b>	
劉偉楨先生	4/4
黃承龍先生(於二零零八年十二月十二日獲委任)	0/4
<b>獨立非執行董事</b>	
趙世曾博士	1/4
陳正博士	4/4
Ian Grant ROBINSON先生	4/4

## 董事會(續)

### (G) 董事會會議(續)

根據本公司之章程細則，董事可親身或透過其他電子通訊方式出席董事會會議。

董事均經諮詢以提出討論事項列入董事會會議議程。

本公司召開董事會定期會議應發出至少十四天通知，而召開其他董事會會議應發出合理通知。

議程以及相關會議文件會於董事會會議三天前傳閱，確保董事對即將在董事會會議提出之事項能夠在掌握有關資料的情況下作出決定。

董事應可取得公司秘書的意見和服務，公司秘書之職責為向董事提供董事會文書及相關資料，以確保董事會程序及所有適用規則及規例得以遵守。

公司秘書負責記錄董事會之會議記錄。該等會議記錄須在每次會議後之合理時間內送交全體董事，並隨時可供董事查閱。會議記錄應對董事會會議上所討論事項及決議作記錄。

倘涉及主要股東或董事之潛在利益衝突，有關事宜會在實際董事會會議討論，而並不會以書面決議方式處理。獨立非執行董事會出席處理涉及利益衝突事宜之董事會會議。

## 董事及高級管理人員薪酬

本公司於二零零二年四月成立薪酬委員會。薪酬委員會之職權範圍已於二零零五年四月十五日作出修訂，以使其內容與載於企業管治守則之守則條文一致。薪酬委員會之經修訂職權範圍已刊載於本公司網頁。

現行薪酬委員會由本公司主席梁榮江先生，以及兩名獨立非執行董事，即趙世曾博士及Ian Grant ROBINSON先生組成。該委員會由梁榮江先生出任主席。

薪酬委員會之主要職能包括就本公司所有董事及高級管理人員之薪酬政策及架構提供建議，並不時根據董事會決議之企業目標及目的，檢討所有執行董事及高級管理人員之具體薪酬待遇。並無董事參與釐定其本身之薪酬。

薪酬委員會須就其他董事及高級管理人員之薪酬建議諮詢主席及／或行政總裁。

薪酬委員會獲提供充足資源以履行其職務，在有需要時尋求獨立專業意見，並由本公司支付費用。

## 企業管治報告

### 董事及高級管理人員薪酬(續)

薪酬委員會於截至二零零八年十二月三十一日止年度舉行了一次會議。截至二零零八年十二月三十一日止年度，薪酬委員會之出席會議記錄如下：

	出席率
梁榮江先生	1/1
趙世曾博士	0/1
Ian Grant ROBINSON先生	1/1

二零零八年內，薪酬委員會的工作包括：

- (i) 檢討董事及高級管理人員之薪酬政策；及
- (ii) 就董事袍金向董事會作出建議。

### 問責及核數

#### (A) 財務匯報

董事會負責在所有企業通訊內，就本集團之表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面之評估。

董事可向管理層作出全面查詢且可於必要時獲取本集團之資料。董事可於其認為有需要時尋求獨立專業意見，並由本公司支付費用。

董事了解其在編製本集團財務報表之責任。本公司核數師就其對本集團財務報表之責任之聲明載於第30及31頁之獨立核數師報告。

董事確認，經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所了解及所信，彼等並不知悉任何重大不明朗之事件或情況，可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮。

#### (B) 內部監控

董事會全權負責維持健全和有效之內部監控系統，以保障股東之投資及本公司之資產。

於二零零八年，董事會對本集團之內部監控手冊進行過一次檢討，範圍涵蓋所有重要監控，包括財務、營運、合規監控及風險管理功能。董事會認為本集團之內部監控系統充足而有效。

## 問責及核數(續)

### (C) 審核委員會

本公司於一九九九年一月成立審核委員會。審核委員會之職權範圍已分別於二零零五年四月十五日及二零零八年十二月十二日作出修訂，以使其內容與載於企業管治守則之守則條文一致。審核委員會之經修訂職權範圍已刊載於本公司網頁。

現行審核委員會由兩名非執行董事(劉偉楨先生及黃承龍先生)以及三名獨立非執行董事(趙世曾博士、陳正博士及Ilan Grant ROBINSON先生)組成。該委員會由獨立非執行董事Ilan Grant ROBINSON先生出任主席。

五名審核委員會成員在加入本公司之前一年，概無出任外聘核數師之合夥人。

審核委員會之主要職責包括檢討及監控本集團之財務匯報系統及內部監控程序，審閱本集團之財務資料，及監察與本公司核數師之關係。

審核委員會獲提供充足資源以履行其職務，在有需要時尋求獨立專業意見，並由本公司支付費用。

審核委員會於截至二零零八年十二月三十一日止年度舉行了兩次會議，而外聘核數師均有列席。截至二零零八年十二月三十一日止年度，審核委員會之出席會議記錄如下：

	出席率
Ilan Grant ROBINSON先生	2/2
趙世曾博士	1/2
陳正博士	2/2
劉偉楨先生	2/2
黃承龍先生(於二零零八年十二月十二日獲委任)	0/2

## 企業管治報告

### 問責及核數(續)

#### (C) 審核委員會(續)

二零零八年內，審核委員會之工作包括：

- (i) 審閱本集團之中期及年度財務報表；
- (ii) 審閱外聘核數師提供之非核數服務；及
- (iii) 建議董事會重新委任安永會計師事務所出任本公司之核數師。

董事會與審核委員會對挑選、委任、辭任或罷免外聘核數師並無存在意見分歧。

公司秘書負責記錄審核委員會之會議記錄，而該等會議記錄須在每次會議後之合理時間內送交所有委員會成員。

#### (D) 核數師酬金

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團外聘核數師為本集團提供以下服務：

	千港元
核數服務	1,500
非核數服務：	
稅務服務	154
商定程序－持續關連交易	15
有關一項主要及關連交易之會計師報告	680
其他服務	322
	<hr/>
	2,671
	<hr/> <hr/>

## 董事會權力之授權

### (A) 管理職能

由主席領導之董事會負責制定本集團整體策略及監察管理層之表現。管理層在行政總裁之導領下負責處理本集團之日常業務。

下列事項須由董事會決定：

- (i) 制定長期策略；
- (ii) 批准各項公佈；
- (iii) 批准重大銀行信貸；
- (iv) 對各項重大收購及出售作出承擔；
- (v) 對各項重大關連交易作出承擔；及
- (vi) 審閱內部監控系統。

### (B) 董事會轄下之委員會

董事會目前設有三個委員會，包括兩個與企業管治有關之委員會（即審核委員會及薪酬委員會）以及投資委員會。所有董事會轄下之委員會均訂有清晰之書面職權範圍。董事會轄下各委員會定期向董事會匯報其工作及發現。

## 企業管治報告

### 與股東之溝通

#### (A) 有效溝通

為了發展及維繫與本公司股東之持續關係，本公司已設立各種溝通渠道，以促進及加強溝通：

- (i) 寄發本公司中期及年度報告予本公司股東；
- (ii) 股東週年大會為本公司股東提供一個場合，讓彼等提出意見及與董事會交換意見；
- (iii) 本集團之最新重要資料載於本公司之網頁；及
- (iv) 本公司之網頁為本公司與其股東提供溝通渠道。

主席及董事於股東週年大會上樂意回答本公司股東提出之問題。於股東大會上，具體上不同之議題(包括個別董事之選任)將以個別決議案處理，以確保股東之權利。

董事會主席、執行董事及本公司之核數師均已出席本公司二零零八年股東週年大會，並於大會上回答提問。

#### (B) 以投票方式表決

要求以投票方式進行表決之程序，於所有寄發予本公司股東通函(附隨股東大會通告)中披露。有關序程由股東大會主席於會議開始時作解釋。

股東大會上每項決議案之投票票數均作正確計算及記錄。

## 獨立核數師報告



### 致安寧控股有限公司各股東

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師已審核載於第32至113頁安寧控股有限公司之財務報表，包括於二零零八年十二月三十一日之綜合及公司資產負債表、截至該日止年度之綜合收益表、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說明附註。

### 董事就財務報表之責任

貴公司董事須遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例，負責編製並真實而公平地呈列此等財務報表。此責任包括設計、實行及維持與編製並真實而公平地呈列財務報表相關之內部監控，以確保其並無由欺詐或錯誤而引起的重大錯誤陳述；選擇並應用適當會計政策；及按情況下作出合理之會計估計。

### 核數師之責任

本核數師之責任是根據審核之結果對此等財務報表作出意見。本報告乃按照香港公司條例第141條僅為向全體股東匯報而編製，除此以外，本報告不應用作其他用途。本核數師概不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。

本核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則的規定進行審核。根據該等準則，本核數師須遵守操守規範，並計劃及進行審核工作，以合理確定此財務報表是否不存有任何重大之錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取與財務報表所載數額及披露事項有關之審核憑證。選取之該等程序須視乎核數師之判斷，包括評估欺詐或錯誤引起財務報表之重大錯誤陳述之風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製並真實而公平地呈列財務資料有關之內部監控，以為不同情況設計適當審核程序，但並非旨在就公司內部監控是否有效表達意見。審核範圍亦包括評估董事所採用會計政策之恰當性及所作之會計估算之合理性，並就財務報表之整體呈列方式作出評估。

本核數師相信，本核數師所取得之審核憑證是充分及恰當地為本核數師之審核意見提供基礎。

## 獨立核數師報告(續)

### 意見

本核數師認為，財務報表已按照香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並按照香港公司條例妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環金融街八號

國際金融中心二期十八樓

二零零九年四月十六日

# 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
收入	5	<b>261,920</b>	266,027
銷售成本		<b>(104,055)</b>	(109,266)
毛利		<b>157,865</b>	156,761
其他收入及收益	5	<b>6,103</b>	6,558
銷售及分銷費用		<b>(77,809)</b>	(81,967)
行政費用		<b>(66,850)</b>	(66,651)
其他經營收入／(開支)淨額	6	<b>(89,967)</b>	58,565
收購附屬公司之額外權益超越成本	40(c)	<b>6,688</b>	—
出售部份聯營公司權益之收益		<b>10,173</b>	—
重估物業公允值虧損及撥回重估虧絀淨額		<b>(23,688)</b>	(10,332)
融資成本	7	<b>(820)</b>	(1,291)
應佔聯營公司溢利及虧損		<b>7,420</b>	(6,388)
除稅前溢利／(虧損)	6	<b>(70,885)</b>	55,255
稅項	10	<b>4,413</b>	—
年內溢利／(虧損)		<b>(66,472)</b>	55,255
可分配於：			
本公司權益持有人	11	<b>(66,376)</b>	52,426
少數股東權益		<b>(96)</b>	2,829
		<b>(66,472)</b>	55,255
股息		零	零
本公司普通股權益持有人			
應佔每股盈利／(虧損)	12		
基本		<b>(4.02仙)</b>	3.18仙
攤薄		不適用	不適用

# 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
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	13	<b>80,864</b>	77,303
投資物業	14	<b>95,700</b>	113,900
預付土地租賃款項	15	<b>2,909</b>	2,986
商譽	16	<b>—</b>	6,610
於聯營公司之權益	18	<b>20,683</b>	17,258
可供出售之股本投資	19	<b>39,434</b>	35,448
可供出售之債務投資－可換股債券	20	<b>24,746</b>	—
持有至到期之投資	21	<b>13,578</b>	—
非流動資產總值		<b>277,914</b>	253,505
<b>流動資產</b>			
存貨	22	<b>44,676</b>	41,359
應收賬款	23	<b>2,604</b>	7,161
預付款項、按金及其他應收款項	24	<b>34,014</b>	33,656
預付土地租賃款項	15	<b>77</b>	77
按公允值計入損益中之金融資產	25	<b>102,707</b>	197,894
衍生購股權－可換股債券	20	<b>2,812</b>	—
已抵押存款	26	<b>342</b>	342
定期存款	26	<b>475,622</b>	495,798
現金及銀行結餘	26	<b>28,810</b>	46,487
流動資產總值		<b>691,664</b>	822,774
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	27	<b>31,172</b>	40,973
付息銀行及其他借款	28	<b>7,317</b>	4,712
債券之即期部分	30	<b>402</b>	2,670
其他貸款	31	<b>5,427</b>	5,349
應付稅項		<b>—</b>	5,497
流動負債總額		<b>44,318</b>	59,201
流動資產淨值		<b>647,346</b>	763,573
總資產減流動負債		<b>925,260</b>	1,017,078

## 綜合資產負債表(續)

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
總資產減流動負債		<b>925,260</b>	1,017,078
非流動負債			
債券	30	<b>5,185</b>	3,462
付息銀行及其他借款	28	<b>23</b>	114
遞延收入		<b>19,974</b>	23,015
非流動負債總額		<b>25,182</b>	26,591
資產淨值		<b>900,078</b>	990,487
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	33	<b>16,507</b>	16,507
儲備	35(a)	<b>882,716</b>	943,433
少數股東權益		<b>899,223</b>	959,940
		<b>855</b>	30,547
權益總額		<b>900,078</b>	990,487

主席  
梁榮江

行政總裁  
吳智明

# 綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

本公司權益持有人應佔

	已發行股本		資本贖回儲備		物業重估儲備	可供出售投資		匯率波動儲備	累積虧損	合計	少數股東權益	權益總額
	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	16,507	1,189,721	478	808,822	4,121	—	2,633	(1,120,378)	901,904	27,513	929,417	
出售土地及樓宇	—	—	—	—	(4,121)	—	—	4,121	—	—	—	
可供出售股本投資公允價值變動	—	—	—	—	—	(55)	—	—	(55)	—	(55)	
於收益表確認之減值虧損	—	—	—	—	—	55	—	—	55	—	55	
外匯調整	—	—	—	—	—	—	5,610	—	5,610	205	5,815	
直接於權益確認之收入和開支總額	—	—	—	—	(4,121)	—	5,610	4,121	5,610	205	5,815	
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	52,426	52,426	2,829	55,255	
年內收入及開支總額	—	—	—	—	(4,121)	—	5,610	56,547	58,036	3,034	61,070	
於二零零七年十二月三十一日	16,507	1,189,721	478	808,822	—	—	8,243	(1,063,831)	959,940	30,547	990,487	



# 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
<b>經營業務之現金流量</b>			
除稅前溢利／(虧損)		<b>(70,885)</b>	55,255
經下列各項調整：			
折舊	6	<b>6,499</b>	9,710
遞延收入攤銷	6	<b>(3,255)</b>	(3,335)
預付土地租賃款項之確認	6	<b>77</b>	77
融資成本	7	<b>820</b>	1,291
上市股本投資之股息收入	5	<b>(5,340)</b>	(5,122)
非上市資本投資之股息收入	5	<b>(57)</b>	—
商譽減值	6	<b>6,610</b>	—
出售部份聯營公司權益之收益		<b>(10,173)</b>	—
收購附屬公司之額外權益超越成本	40 (c)	<b>(6,688)</b>	—
存貨撇減至可變現淨值	6	<b>8,973</b>	1,000
利息收入	5	<b>(17,595)</b>	(26,068)
應佔聯營公司溢利及虧損		<b>(7,420)</b>	6,388
重估投資物業公允值虧損淨額	6	<b>24,200</b>	18,600
渡假中心及俱樂部物業撥回重估虧絀	6	<b>(512)</b>	(8,268)
應計應付款項之撥回	6	<b>(5,997)</b>	(12,570)
應收賬款之減值／(減值撥回)淨額	6	<b>(725)</b>	206
出售物業、機器及設備項目之虧損／(收益)	6	<b>257</b>	(5,168)
可供出售股本投資減值(自權益轉撥)	6	<b>56</b>	55
公允值虧損／(收益)淨額：			
按公允值計入損益中之金融資產	6	<b>86,557</b>	(38,147)
衍生工具－不符合作對沖用途之交易	6	<b>—</b>	104
期權衍生工具－可換股債券	6	<b>(95)</b>	—
出售按公允值計入損益中之金融資產之虧損／(收益)淨額	6	<b>7,443</b>	(4,626)
滙兌收益淨額		<b>(5,702)</b>	(4,516)
		<b>7,048</b>	(15,134)
存貨增加		<b>(12,290)</b>	(4,878)
應收賬款減少		<b>5,282</b>	1,334
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		<b>5,899</b>	(955)
應付賬款及其他應付款項增加／(減少)		<b>(4,876)</b>	4,086
來自／(用於)經營業務之現金		<b>1,063</b>	(15,547)

**綜合現金流量表(續)**  
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
來自／(用於)經營業務之現金		<b>1,063</b>	(15,547)
已收利息		<b>16,019</b>	27,048
已收上市投資之股息		<b>5,340</b>	4,708
已付香港利得稅		<b>(1,084)</b>	—
<b>經營業務現金流入淨額</b>		<b>21,338</b>	16,209
<b>投資活動之現金流量</b>			
購買物業、機器及設備項目		<b>(4,440)</b>	(1,924)
購買投資物業		—	(586)
購買按公允值計入損益中之金融資產		<b>(4,300)</b>	(11,527)
購買可換股債券		<b>(24,625)</b>	—
購買持有至到期之投資		<b>(13,293)</b>	—
收購一間附屬公司之額外權益(包括交易費用)		<b>(23,021)</b>	—
已收出售部分聯營公司權益所得分期款項		<b>5,981</b>	1,908
聯營公司借款淨額		<b>(3,442)</b>	(1,063)
已收聯營公司股息		<b>202</b>	—
出售物業、機器及設備項目所得款項		<b>303</b>	13,000
出售按公允值計入損益中之 金融資產所得款項		<b>5,487</b>	11,018
購入時原到期日超過三個月之非抵押定期存款減少		<b>209,688</b>	224,365
<b>投資活動之現金流入淨額</b>		<b>148,540</b>	235,191

## 綜合現金流量表(續)

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
<b>融資活動之現金流量</b>		
新增銀行貸款	<b>49,870</b>	55,153
償還銀行貸款	<b>(47,264)</b>	(59,710)
新發行債券	<b>40</b>	—
贖回債券	<b>(640)</b>	(1,650)
融資租賃款項之本金部分	<b>(92)</b>	(91)
已付利息	<b>(556)</b>	(935)
融資租賃款項之利息部分	<b>(14)</b>	(14)
<b>融資活動之現金流入／(流出)淨額</b>	<b>1,344</b>	(7,247)
<b>現金及現金等值增加淨額</b>	<b>171,222</b>	244,153
年初之現金及現金等值	<b>271,576</b>	27,148
外幣滙率變動影響淨額	<b>613</b>	275
<b>年終之現金及現金等值</b>	<b>443,411</b>	271,576
<b>現金及現金等值結餘之分析</b>		
現金及銀行結餘	<b>28,810</b>	46,487
購入時原到期日少於三個月之非抵押定期存款	<b>414,601</b>	225,089
	<b>443,411</b>	271,576

# 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
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	13	<b>3,194</b>	324
投資物業	14	<b>110,800</b>	128,400
於附屬公司之權益	17	<b>276,180</b>	225,610
於聯營公司之權益	18	—	347
可供出售之債務投資－可換股債券	20	<b>24,746</b>	—
持有至到期之投資	21	<b>13,578</b>	—
非流動資產總值		<b>428,498</b>	354,681
<b>流動資產</b>			
預付款項、按金及其他應收款項	24	<b>6,895</b>	6,145
按公允值計入損益中之金融資產	25	<b>92,885</b>	177,201
衍生購股權－可換股債券	20	<b>2,812</b>	—
已抵押存款	26	<b>342</b>	342
定期存款	26	<b>462,678</b>	495,798
現金及銀行結餘	26	<b>2,670</b>	6,070
流動資產總值		<b>568,282</b>	685,556
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	27	<b>5,090</b>	4,205
應付附屬公司款項	17	<b>73,835</b>	45,275
流動負債總額		<b>78,925</b>	49,480
流動資產淨值		<b>489,357</b>	636,076
資產淨值		<b>917,855</b>	990,757
<b>權益</b>			
已發行股本	33	<b>16,507</b>	16,507
儲備	35(b)	<b>901,348</b>	974,250
權益總額		<b>917,855</b>	990,757

主席  
梁榮江

行政總裁  
吳智明

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 1. 公司資料

安寧控股有限公司是一家在香港註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處地址為香港九龍尖沙咀東部麼地道77號華懋廣場15樓1502室。

年內，本集團從事下列主要業務：

- 批發及零售時裝及飾物
- 經營電訊業務
- 經營渡假中心及俱樂部
- 投資控股及證券買賣

## 2.1 編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）（包括所有《香港財務報告準則》、《香港會計準則》（「香港會計準則」）及《詮釋》）、香港公認之會計原則及《香港公司條例》之規定而編製。除按公允值計算之投資物業、土地及樓宇、渡假中心及俱樂部物業、若干可供出售之股本及債務投資、衍生金融工具及按公允值計入損益賬之金融資產外（於附註2.4中進一步說明），本財務報表乃按原值成本法編製。本財務報表以港元（「港元」）呈列，而除另有指明者外，所有金額均四捨五入至最接近千位。

### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績乃於收購日期（即本集團取得控制權之日期）起綜合計算，並繼續綜合列賬直至該等控制權終止為止。集團內各公司間之所有重大交易產生之收入、開支及未實現收益及虧損以及各公司間之結餘已於綜合賬目時悉數對銷。

少數股東權益指非由本集團持有之外界股東應佔本公司附屬公司之業績及資產淨值。收購少數股東權益採用母公司實體延伸法入賬處理，代價與應佔所收購資產賬面淨值之差額確認為商譽。收購少數股東權益超越成本時將即時於綜合收益表中確認。

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度財務報表內首次採納以下新增香港財務報告準則詮釋及修訂。

香港會計準則第39號

及香港財務報告準則第7號(修訂)

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號

香港會計準則第39號金融工具：確認及計量以及香港財務報

告準則第7號金融工具：披露－重新分類金融資產之修訂

香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

服務特許權安排

香港會計準則第19號－設定受益資產之限制、最低資金需求  
及其相互關係

採用上述新訂詮釋及修訂對財務報表並無財務影響，亦無重大改變財務報表所採用之會計政策。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並未於財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(經修訂)

香港財務報告準則第1號及

香港會計準則第27號(修訂)

香港財務報告準則第2號(修訂)

香港財務報告準則第3號(經修訂)

香港財務報告準則第7號(修訂)

香港財務報告準則第8號

香港會計準則第1號(經修訂)

香港會計準則第23號(經修訂)

香港會計準則第27號(經修訂)

首次採納香港財務報告準則<sup>2</sup>

香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則及  
香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表－投資附屬  
公司、共同控制實體或聯營公司之成本之修訂<sup>1</sup>

香港財務報告準則第2號以股份支付－歸屬條件及  
註銷之修訂<sup>1</sup>

業務合併<sup>2</sup>

香港財務報告準則第7號金融工具：披露－金融工具  
相關披露之改進之修訂<sup>1</sup>

營運分部<sup>1</sup>

財務報表之呈列<sup>1</sup>

借貸成本<sup>1</sup>

綜合及獨立財務報表<sup>2</sup>

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響(續)

香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第32號金融工具：呈列及香 港會計準則第1號財務報表之呈列－可沽售金融工具及 清盤產生之責任之修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－合資格 對沖項目之修訂 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及 香港會計準則第39號(修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號重估 內含衍生工具及香港會計準則第39號金融工具： 確認及計量－內含衍生工具之修定 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建築協議 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	國外業務投資淨額之對沖 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向所有者分配非現金資產 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	從客戶轉移資產 <sup>2</sup>

除上述者外，香港會計師公會亦已頒佈香港財務報告準則之改進\*，當中載列多項香港財務報告準則之修訂，主要用以統一及闡明詞彙。除香港財務報告準則第5號(修訂)於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效外，儘管各項準則均有個別過渡性條文，但其他修訂已於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零九年六月三十日或之後開始之年度期間生效

\* 香港財務報告準則之改進包括香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號之修訂。

本集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟現未能確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否嚴重影響本集團之經營業績及財務狀況。

## 2.4 主要會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其一半以上投票權或持有一半以上已發行股本或控制其董事會組成之實體；或本公司擁有契約權利可支配其財務及營運政策。

附屬公司之業績已計入本公司收益表，惟以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司之權益乃按成本減任何減值虧損列賬。

### 聯營公司

聯營公司為非附屬公司或共同控制公司而本集團一般長期持有不少於20%之股份投票權及可對其管理發揮重大影響力之公司。

本集團於聯營公司之權益乃按權益會計法計算本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損後，於綜合資產負債表內列賬。本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備內。本集團與其聯營公司交易所產生之未實現收益及虧損，均按本集團於聯營公司所佔的權益比率撇銷，除非未變現虧損額顯示已轉讓資產出現減值。收購聯營公司所產生而過往未於綜合儲備內撇銷或確認之商譽計入本集團於聯營公司權益內。

本公司收益表所列聯營公司之業績，乃按已收及應收之股息入賬。本公司於聯營公司之權益列非流動資產，並以成本值減任何減值虧損入賬。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 合營企業

合營企業乃指按合約安排所成立的公司，據此，本集團與其他各方合營一項經濟活動。合營企業以獨立實體的方式經營，本集團及其他各方均擁有其權益。

合營企業協議規定合營各方的注資額、合營期限及合營企業解散時變現資產之基準。合營企業之經營盈虧及任何資產盈餘之分配，乃按合營各方各自之出資比例或合營企業協議條款進行分配。

合營企業被視為：

- (a) 附屬公司，倘若本集團於該合營企業直接或間接控制其逾半數投票權、已發行股本或對其董事會組成有控制權；或本公司擁有契約權利可支配其營運及財務政策；
- (b) 共同控制公司，倘若本集團於合營企業並無單方控制權，而直接或間接擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司，倘若本集團於合營企業並無單方或共同控制權，惟直接或間接持有合營企業的註冊資本不少於20%，並能對其行使重大影響力；或
- (d) 根據香港會計準則第39號入賬的股本投資，倘若本集團直接或間接持有合營企業的註冊資本不足20%，對其亦無共同控制權或重大影響力。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 商譽

收購附屬公司及聯營公司產生之商譽，指業務合併成本超逾本集團於收購當日所佔收購對象之可資識別資產、負債及或然負債之公允淨值之差額。

於二零零五年一月一日或之後之收購協議產生之商譽

收購產生之商譽於綜合資產負債表內確認為一項資產，最初按成本計算，其後以成本減任何累計減值虧損入賬。就聯營公司而言，商譽均包括於其賬面值內，而非於綜合資產負債表列作個別資產。

商譽賬面值每年進行減值審查或倘於事件或情況之變動顯示商譽賬面值可能出現減值時，則更加頻密地進行減值審查。本集團於十二月三十一日對商譽進行年度減值審查。就減值審查而言，業務合併產生之商譽由收購日期起分配至本集團預期會從業務合併中獲得協同效益的現金產生單位(或現金產生單位組別)，不論本集團其他資產或負債是否已分配至有關單位或單位組別。

本集團乃通過評估與商譽相關之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額釐定減值。當現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額低於其賬面值時，減值虧損將予確認。任何已確認之商譽減值虧損不可在以後期間撥回。

當商譽成為一個現金產生單位(現金產生單位組別)的一部分而該單位的部分業務被出售時，與出售該業務相關之商譽將計入該業務之賬面值內，以釐定出售該業務的收益或虧損。在這情況下出售之有關商譽金額將以被出售業務和現金產生單位的保留部分的相對價值為基礎作計算。

以往於綜合資本儲備中撇銷之商譽

於二零零一年採納香港會計師公會之會計實務準則第30號「業務合併」(會計實務準則第30號)前，收購產生之商譽乃於收購年度在綜合資本儲備中撇銷。於採納香港財務報告準則第3號後，該商譽維持於綜合資本儲備內撇銷，及倘商譽有關之全部或部分業務被出售或倘商譽有關之現金產生單位出現減值時，均不會於綜合收益表內確認。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 超越業務合併成本

本集團佔被收購方可識別資產、負債及或然負債的公平淨值高於收購附屬公司成本之差額(之前稱為「負商譽」)，經重新評估後即時在綜合收益表中確認。

#### 非金融資產(商譽除外)之減值

倘出現任何減值跡象，或為一項資產進行年度減值審查(存貨、金融資產、投資物業及商譽除外)，則會估計該項資產之可收回金額。除非某類資產不能獨立於其他資產或多項資產產生現金流量(在此情況下，可收回金額按資產所屬之現金產生單位釐定)，否則資產的可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值與其公允值減銷售成本之較高者計算，並按個別資產釐定。

當資產的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時是以除稅前之折扣率計算預計未來之現金流量的現值，而該折扣率反映當時市場對金錢之時間價值之評估及該項資產的特有風險。減值虧損於產生期間自損益表內符合減值資產功能之開支類別內扣除，除非該資產以重估價值列賬，在此情況下，則減值虧損按重估資產相關之會計政策處理。

於每個報告日會評估是否有跡象顯示之前已確認的減值虧損不再存在或減少。倘出現該等跡象，則會估計其可收回金額。當用以釐定資產的可回收金額的估計出現變動時，過往已確認之資產減值虧損(商譽除外)可予以撥回，惟撥回金額不得超過倘過往年度並無就該資產確認減值虧損而釐定的賬面值(經扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回於產生期間計入收益表內，除非該資產以重估價值列賬，在此情況下，則減值虧損撥回按重估資產相關之會計政策處理。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 關連人士

如屬以下情況，任何一方即被視為本集團之關連人士：

- (a) 該方透過一家或多家中介公司，直接或間接(i)控制本集團，受本集團控制或與本集團受同一方控制；(ii)於本集團擁有權益，並可藉該權益對本集團行使重大影響力；或(iii)共同控制本集團；
- (b) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為共同控制公司；
- (d) 該方為本集團或其母公司的主要管理人員其中一名成員；
- (e) 該方為(a)或(d)所述之任何人士的近親；
- (f) 該方為一家實體，直接或間接受(d)或(e)所述之任何人士控制或共同控制，或(d)或(e)所述之任何人士直接或間接對該實體行使重大影響力或擁有重大投票權；或
- (g) 該方為本集團或屬於其關連人士之任何實體的僱員福利而設之離職福利計劃參與者。

### 物業、機器及設備與折舊

物業、機器及設備乃按成本或估值減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、機器及設備項目之成本包括其購買價及將該項資產達致運作之狀況及地點作其擬定用途而產生之任何直接相關成本。物業、機器及設備項目投入運作後產生的開支，如修理與保養費用等，一般均會計入該等支出產生期間的收益表內。倘能清楚證明該等開支可導致日後因使用該項物業、機器及設備而獲得之經濟利益有所增加，並能可靠地估計該項目成本，則將該等開支資本化，作為有關資產的額外或重置成本。

估值需頻密進行，以確保重估資產之公允值不會與其賬面值出現重大差異。物業、機器及設備價值之變動均計入為資產重估儲備之變動。倘該儲備之總額按個別資產基準釐定不足以抵銷虧絀，則於收益表內扣除超逾儲備之虧絀。任何其後之重估盈餘計入收益表，惟以曾扣除之虧絀金額為限。於出售經重估之資產時，就過往估值所變現之有關物業重估儲備則列作儲備變動並直接轉撥至保留盈利／累計虧損。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 物業、機器及設備與折舊(續)

折舊乃按個別物業、機器及設備項目按下列之估計可使用年期以直線法攤銷其成本或估值至其剩餘價值：

土地及樓宇(附註)	按尚餘租約年期
渡假中心及俱樂部物業	按尚餘租約年期
租賃物業裝修	按尚餘租約年期或5至6年(以較短者為準)
傢具、裝置及設備	2至7年
通訊設備	6年
車輛	3至5年

附註：這代表位於租賃土地上之樓宇，而有關租賃土地及樓宇成分之公允值，不可於各租賃開始之初可靠地區分。

當一項物業、機器及設備之各部分有着不同之可使用年期，則各部分之成本或估值將按合理基礎分配，而每部分將作獨立折舊。

剩餘價值、可使用年期和折舊方法至少於每個結算日檢討和調整(倘適用)一次。

當一項物業、機器及設備項目出售或估計日後其使用或出售不再獲得經濟效益時，將終止確認。因出售或報廢資產所得之任何損益於其終止確認年度計入收益表，金額乃出售有關資產銷售所得款項淨額與其賬面值之差額。

#### 投資物業

投資物業是以獲得租金收入及／或資本增值為目的(而非用以生產、提供產品或服務、行政用途；或於一般業務過程中可供出售)而持有之土地及樓宇(包括根據經營租賃持有之物業可另行符合投資物業之定義)。有關物業最初按成本入賬(包括交易成本)，經首次確認後，投資物業於結算日按反映市場情況之公允值列賬。

投資物業公允值變動所產生之損益均計入產生年度之收益表內。

投資物業報廢或出售的損益在報廢或出售年度之收益表內予以確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 租賃

凡將資產所有權(法定業權除外)之絕大部分回報與風險撥歸本集團之租賃列為融資租賃。於融資租賃訂立時，租賃資產成本按最低應付租金之現值資本化，並連同債項(不包括利息部分)列賬，以反映購買及融資事項。以資本化融資租賃持有之資產計入物業、機器及設備類別內，並按資產之租賃年期及其估計可使用年期(以較短者為準)折舊。租賃之融資成本從收益表中扣除，以便在租賃年內反映一致的定期費用率。

透過融資性質之分期付款合同購入之資產均列為融資租賃處理，惟按其估計可使用年期進行折舊。

凡資產所有權之大部分回報與風險仍歸於出租人之租賃，均視作經營租賃。倘本集團為出租方，則按經營租賃出租之資產計入非流動資產中，而根據經營租賃應收之租金則按租賃年期以直線法於收益表內確認為收入。倘本集團為承租方，則根據經營租賃應付之租金(扣除從出租方收取之任何優惠)按租賃年期以直線法於收益表中確認為費用。或然租金於產生期間在收益表中扣除。

根據經營租賃預付之土地租賃款項最初以成本值入賬，其後以直線法按租賃年期確認。當租賃款項不能可靠地以土地及樓宇成份分配，整筆租賃款項將列作融資租賃處理，及列作物業、機器及設備類別內之土地及樓宇成本內。

### 投資及其他金融資產

根據香港會計準則第39號範疇下之金融資產分類為按公允值計入損益中之金融資產、貸款及應收賬款、持有至到期之投資及可供出售之金融資產(視適用情況而定)。金融資產於首次確認時以公允值計算，而並非按公允值計入損益中之投資，則另外包括直接應佔交易成本。

於首次成為合約之訂約方時，本集團會評估該合約是否包括內含衍生工具。若分析顯示內含衍生工具之經濟特徵與風險與主合約並無密切關係，則該等內含衍生工具須與主合約分開處理。僅當合約條款之修改導致原有現金流量大幅變動時，方才進行重估。

本集團於首次確認後釐定其金融資產分類，並在容許及適當之情況下於結算日重新評估有關分類。

所有一般金融資產之買賣，概於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 按公允值計入損益中之金融資產

按公允值計入損益中之金融資產包括持作買賣用途之金融資產。金融資產如以短期出售為目的而購買，概分類為持作買賣用途。衍生工具(包括分開處理之內含衍生工具)亦歸類為持作買賣用途，惟被指定作有效對沖用途工具除外。持作買賣用途之投資所產生之損益於收益表中確認。於收益中確認之公允值損益淨額並不包括該等金融資產按下文「收益確認」所載政策確認之任何股息或利息。

倘一份合約包含一項或多項內含衍生工具，則整份混合式合約可指定為按公允值計入損益中之金融資產，除非此項內含衍生工具不會對現金流量造成重大變動，或明確禁止將內含衍生工具分開處理。

符合以下條件之金融資產可於初步確認時指定為按公允值計入損益中之金融資產：(i)此分類可抵銷或明顯減少因按不同基準計量資產或確認有關資產之收益或虧損而產生之不一致處理方法；(ii)該等資產為根據已訂明之風險管理策略管理及按公允值基準評估表現之一組金融資產之一部分；或(iii)該等金融資產包含一項需單獨入賬之內含衍生工具。

##### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為具有固定或可議定付款，但於交投活躍市場並無報價的非衍生金融資產。該等資產其後使用實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備計算。計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並包括屬於實際利率及交易成本組成部分之費用。該等貸款及應收賬款於被終止確認、出現減值或進行攤銷時產生之損益於收益表確認。

##### 持有至到期之投資

當本集團有明確意向及能力持有至到期日時，具有固定或可確定回收金額及有固定到期日之非衍生金融資產乃分類為持有至到期之投資。持有至到期之投資其後按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本指首次確認金額減本金還款額，加上或減去首次確認金額與到期金額之任何差額之累積攤銷(採用實際利率法計算)。此計算包括所有合約內交易雙方所收取或支付能構成整體實際利率之費用及利率差價、交易成本及所有其他溢價或折讓。該等投資於被終止確認、出現減值或進行攤銷時產生之損益於收益表確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 可供出售金融資產

可供出售金融資產乃分類作可供出售或不能分類作其他三項類別，且屬非衍生金融資產。在首次確認後，可供出售金融資產按公允值計算，其損益則在權益中獨立確認，直至有關投資被終止確認或被釐定出現減值時，則過往在權益中列賬之累計損益會計入收益表內。賺取的利息及股息根據下文「收入確認」載列之政策分別在收益表內確認為利息收入及股息收入。該等投資之減值虧損於收益表中確認，並撥自可供出售投資重估儲備。

由於(a)有關投資之合理公允值之估計範圍存在重大之可變性或(b)未能合理地評估有關範圍內可能出現之多項估計及用以估算公允值，至使非上市股權證券之公允值不能可靠地計算時，有關證券會按成本值減任何減值虧損列賬。

#### 公允值

在有規模金融市場內交投活躍之投資之公允值乃參考結算日之市場收市買入報價釐定。對於並無活躍交投市場之投資，其公允值則採用估值方法釐定。該等方法包括採用近期進行之公平市場交易、參考其他大致類同工具之現行市場價格、現金流量折現分析和其他估價模式。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產減值

本集團於各結算日評估是否有客觀跡象顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值情況。

##### 以攤銷成本計算之資產

倘有客觀跡象顯示以攤銷成本計算之貸款及應收賬款或持有至到期之投資已產生減值虧損，資產之賬面值與其估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸損失)以資產原有實際利率(即於首次確認時計算之實際利率)折算之現值之差額確認為減值虧損。有關資產之賬面值可通過直接沖減或通過撥備賬目作出扣減。有關減值虧損之金額於收益表中確認。貸款及應收款項連同任何相關撥備，於並無收回之實際預期及所有抵押品已被變現或被轉讓予本集團時予以撇銷。

倘若以後期間減值虧損的金額減少，而減少之原因能客觀地與減值確認後所發生之事件相聯，則先前確認之減值虧損可透過調整撥備賬予以撥回。任何減值虧損之其後撥回將於收益表內確認入賬，惟該資產之賬面值不得超過其於回撥當日之攤銷成本。

就貿易及其他應收賬項而言，若有客觀跡象(如債務人很可能喪失償債能力或面臨重大財務困難，及技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動對債務人造成不利影響)顯示本集團將無法根據發票原定條款收回全部到期欠款，則作出減值撥備。應收賬項的賬面值可通過撥備賬目作出抵減。已減值債務被評估為不可收回時，即取消確認。

##### 以成本計算之資產

倘有客觀跡象顯示並非以公允值入賬(因無法可靠地計算其公允值)之無市場報價股本工具產生減值虧損，虧損金額乃為有關資產之賬面值與以同類金融資產估計未來現金流量現值(按目前市場利率折讓)之差異。有關資產之減值虧損不可撥回。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 金融資產減值 (續)

#### 可供出售之金融資產

倘一項可供出售之資產出現減值，其成本值(扣除任何本金付款及攤銷)與其目前公允值之差額，在扣減以往在收益表中確認之任何減值虧損後會由權益轉撥至收益表。當可供出售股本投資之公允值顯著或持續下降至低於其成本，或有其他客觀證據表明資產已發生減值的情況時，則作出減值撥備。「顯著」或「持續」的定義需要判斷。此外，本集團評估其他因素，如股份價格波動等。分類為可供出售之權益工具產生之減值虧損不可於收益表中撥回。

倘債務工具之公允值增加，而該增幅能客觀涉及於減值虧損在收益表中確認後發生之事件，則債務投資之減值虧損自損益表撥回。

### 終止確認金融資產

一項金融資產(或一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分，視情況而定)在下列情況將終止確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「過渡」安排，在未有嚴重延緩之情況下，已就有關權利全數承擔付款予第三者之責任；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(a)已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，但並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將確認入賬之金額，以本集團持續參予該項資產之程度計算。如持續參予之形式為本集團就已轉讓資產作出之一項擔保，則已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及本集團或須償還之代價金額上限(以較低者為準)計算。

以書面及／或購入期權(包括一項現金結算期權或同類條款)方式持續參與之已轉讓資產，本集團持續參與之程度為本集團可能回購之已轉讓資產金額，惟以公允值計算之一項資產屬書面認沽期權(包括一項現金結算期權或同類條款)，本集團之持續參與程度則限於已轉讓資產之公允值與期權行使價兩者中較低者。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 以攤銷成本計算之金融負債(包括付息貸款及借貸)

金融負債初步按公允值減直接應佔交易成本確認入賬。其後利用實際利息法按攤銷成本計算，惟倘折讓影響並不重大，則按成本列賬。有關利息開支於損益表「融資成本」內確認。

於負債終止確認時或透過攤銷過程產生之有關損益於收益表中確認入賬。

#### 財務擔保合約

香港會計準則第39號範圍內之財務擔保合約被分類為財務負債。一份財務擔保合約初始按其公允值減去因收購或發出財務擔保合約所直接產生之應佔交易成本進行確認，除非此合約是以公平值計入損益中。初始確認之後，本集團將按以下兩者之中較高者計量此財務擔保合約：(i)於結算日履行現有責任所需開支之最佳估計數額及(ii)初始確認金額減去根據香港會計準則第18號「收入」所確認之累計攤銷額(如適用)。

#### 終止確認金融負債

當金融負債已獲履行、取消或期滿，本集團終止確認金融負債。

當現有金融負債被來自同一借款人之另一形式所取代，而條款截然不同或現有負債之條款經重大修訂，該取代或修訂將視為終止確認原來負債及確認新負債，而各自賬面值間之差異將於收益表中確認。

#### 衍生金融工具及對沖

本集團採用衍生金融工具如外匯期權合約作對沖外匯波動風險。該等衍生金融工具最初於訂立衍生工具合約之日按公允值確認，其後按公允值重新計量。當衍生工具之公允值為正數時，均作資產入賬；當公允值為負數時，則作為負債入賬。

任何不符合作對沖會計處理之衍生工具之公允值變動所產生之損益即時於損益表中確認。

外匯期權合約之公允值乃參考到期概況類似合同之現時遠期匯率而釐定。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 存貨

存貨按成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本值按先進先出方法或實際基準釐定，並包括購貨之票面值及運費、保險及付運成本(如適用)。可變現淨值乃按估計售價減完成銷售所需之任何估計成本計算。

### 現金及現金等值

就綜合現金流量報表而言，現金及現金等值包括可隨時轉換為已知數額現金，並承受價值變動風險甚微之手頭現金、活期存款及短期高流通性投資，一般於購入後三個月內到期，減除須應要求償還及構成本集團現金管理整體部分之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款)，其用途並無限制。

### 撥備

倘因過往事宜產生目前須負責任(法定或推定)及將來可能需要付出經濟利益以償還有關責任，則撥備予以確認，惟該責任之金額須能夠可靠地予以估計。

倘折現之影響屬重大者，確認為撥備之款項為於結算日預期所需償還債務之現值金額。當折現值隨時間而有所增加，有關增幅計入收益表之融資成本。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表中確認，倘所得稅關乎同一或不同期間直接於權益確認之項目，則於權益內確認。

即期及過往期間之流動稅務資產及負債按預期能從稅局收回或須支付予稅局之金額計算。

遞延稅項乃採用負債法計算，就於結算日之資產及負債之計稅基準及該等項目用作財務匯報用途之賬面值兩者間所有暫時性差額作出撥備。

就一切暫時應課稅差額予以確認為遞延稅項負債，除非：

- 於商譽或一宗交易中(並非業務合併)首次確認之資產或負債(於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)所產生之遞延稅項負債；及
- 就投資於附屬公司及聯營公司權益時產生之應課稅暫時差額，倘若撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額不甚可能在可見將來撥回。

所有可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉之遞延稅項資產，僅在有足夠應課稅溢利作為抵銷，致使可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損得以應用之情況下，可確認為遞延稅項資產，除非：

- 關乎於一宗交易(並非業務合併)中首次確認之資產或負債(於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)所產生之可予扣減暫時差額之遞延稅項資產；及
- 就投資附屬公司及聯營公司權益時產生之可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將有應課稅溢利作為抵銷之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於各結算日進行審閱及扣減，相應扣減之金額以不可能有足夠應課稅溢利以應用全部或部分遞延稅項資產為止。相反，先前未確認之遞延稅項資產乃於可能獲得足夠應課稅溢利以應用全部或部分遞延稅項資產之情況下予以重新評估及確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日已實施或實際上已實施之稅率(及稅務法例)，按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以估量。

倘若存在可合法強制執行之權利，可以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，及遞延稅項與同一課稅實體及同一稅局相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相抵銷。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 收入確認

收入於可能為本集團帶來經濟利益及能可靠地計算時予以確認，基準如下：

#### (a) 時裝及飾物之批發及零售

銷售時裝及飾物之收入於擁有權之重大風險及回報均轉予買方時確認；惟本集團已不能就其擁有權作出相關之行政參與；及對售出之貨物亦無有效之控制權。

#### (b) 經營電訊業務

電訊運營包括提供電訊服務及推廣和分銷網絡卡及其他配件。

##### *提供電訊服務*

來自提供電訊服務之收益，包括專利服務及網絡商業營運，乃按與國際電訊傳遞商同意之交易數據，於提供服務時確認，並以預計可收回之款額為限。

##### *推廣和分銷網絡卡及其他配件*

推廣和分銷網絡卡及其他配件之收益於提供服務以及本集團收取款項之權利已確立時確認。

#### (c) 經營渡假中心及俱樂部

入會費於會籍申請獲接納及並無存在收取會費之重大不明朗因素時確認。年費按會籍之有關期間入賬。提供渡假中心及會所設施、飲食服務及其他服務之收益於送出貨物或提供服務時確認。

#### (d) 股息收入

股息收入於股東收取股息之權利已確立時確認。

#### (e) 利息收入

利息收入以應計方式按實際利率計算，實際利率即將金融工具預計可用年期所收取之估計未來現金收入折算至該金融資產賬面淨值之利率。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 收入確認 (續)

##### (f) 租金收入

租金收入按租賃期以時間比例確認，惟另有一基準更能反映有關租賃資產所得之利益則除外。或然租金會於其產生期間，計入收益表。

##### (g) 顧問、管理及其他服務

提供顧問、管理及其他服務之收入於提供有關服務及本集團收取款項之權利確立時確認。

#### 僱員福利

##### 退休金計劃

本集團根據強制性公積金條例設立一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，供合資格僱員參加。供款額為僱員基本薪金的若干個百分比，並根據強積金計劃之規則於需支付時在收益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開持有，並由獨立管理基金管理。本集團之僱主供款在注入強積金計劃後，便全數歸於僱員。

除強積金計劃外，本集團亦根據職業退休計劃條例為合資格參與僱員另設有定額供款退休福利計劃。該等另設計劃之運作與強積金計劃相似，惟員工於可全數取得本集團作出之僱主供款前退出計劃，本集團可藉沒收僱員放棄之有關供款以扣減日後應支付之供款。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 僱員福利(續)

#### 以股權支付之交易

本公司設立購股權計劃旨在鼓勵及獎賞對本集團業務有所貢獻之合資格參與者。本集團僱員(包括執行董事)以股權支付之交易方式收取薪酬，僱員則提供服務作為股權工具之代價(「權益結算交易」)。

與僱員進行股權支付交易之成本參考工具授出日期之公允值計算。公允值按一般公認之期權定價模式釐定。在計算權益結算交易之價值時，除與本公司股價相聯繫之條件(「市場條件」)外(如適用)，並不考慮任何履行條件。

股權支付交易之成本與權益相應之增加，在表現及／或服務條件得到履行之期間內分期確認，直至相關僱員完全可享有該權利之日(「歸屬日」)。在歸屬日之前之每一結算日，就權益結算交易所確認之累計開支反映了歸屬日屆滿之狀況及本集團對於最終將歸屬之權益工具數量之最佳估計。期內於收益表扣除或計入之金額為期初和期末所確認之累計開支之變動。

對於已授出但尚未歸屬之購股權，不會確認任何開支，但視乎市場條件而決定歸屬與否之已授出購股權則除外，對於該類購股權而言，只要所有其他履行條件已經達成，不論市場條件是否達成，均會被視為已歸屬。

倘若以股權支付之購股權之條款有所修改，所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何修改之水平。此外，倘若任何修改導致以股權支付之安排之總公允值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等修改於修改日期計算及確認開支。

倘若以股權支付之購股權被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之購股權開支，均應立刻確認。然而，若授予新購股權代替已註銷之購股權，並指定為授出當日替代之購股權，則已註銷之購股權及新購股權，均應被視為原有購股權一如前段所述之修改般處理。

本集團已採納香港財務報告準則第2號有關以股權支付的過渡性條文，並只適用於在二零零二年十一月七日後授出但並未於二零零五年一月一日前歸屬，以及在二零零五年一月一日或之後授出之以股權支付之購股權。

### 借貸成本

借貸成本於其所產生期間於收益表中確認為開支。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 外幣

本財務報表以港元呈列，即本公司之功能及呈列貨幣。本集團內之實體各自決定其功能貨幣，各實體之財務報表項目均以所定功能貨幣計算。外幣交易最初按交易日之有關功能貨幣之匯率換算入賬。以外幣為計價單位之貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於結算日之匯率重新換算。所有匯兌差額撥往收益表。按原值成本列賬及以外幣結算之非貨幣項目，採用最初交易日期之匯率換算。按公允值列賬及以外幣結算之非貨幣項目，採用釐定公允值日期之匯率換算。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港元以外貨幣。於結算日時，有關實體之資產與負債，按結算日之匯率換算為本公司之呈列貨幣，其收益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。因此而產生之匯兌差額計入外匯變動儲備內。出售境外實體時，就該項境外業務在權益中確認之遞延累計金額，將於收益表中確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量日期之匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度經常產生之現金流量則按本年度之加權平均匯率換算為港元。

### 3. 主要會計判斷及估計

編製本集團財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而此等將影響於報告日期收入、開支、資產及負債之呈報金額及或然負債之披露。然而，該等假設及估計之不明朗因素可能導致需要對未來有關資產或負債之賬面值作出重大調整。

#### 判斷

於採用本集團之會計政策時，除涉及估計者外，管理層已作出以下對於本財務報表內確認之數額構成最重大影響之判斷：

##### 經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已對其若干投資物業訂立商用物業租約。根據該等安排之條款及條件之估計，本集團確定保留該等按經營租賃出租物業之全部主要風險及回報之擁有權。

##### 投資物業與業主自用物業間之分類

對於決定一幢物業能否分類為投資物業，本集團已訂出一套判斷準則。投資物業乃持有作收租或升值或同時作收租及升值用途之物業。因此，本集團須考慮一幢物業能否獨立於本集團持有之其他資產而帶來大量現金流量。

作出判斷時，將按個別物業情況決定配套服務所佔比重是否過高，以致物業不符合投資物業標準。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 不明朗因素估計

就未來所作主要假設及於結算日其他主要不明朗因素估計之來源，而該等假設及估計會造成須對下一個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險均於下文討論。

#### 商譽減值

就商譽減值評估所作之主要假設均列載於財務報表附註16。

#### 可供出售金融資產之減值

本集團將若干資產分類為可供出售金融資產，並在權益中確認其公允值之變動。當公允值出現減值，管理層就減值作評估以決定是否需要確認為減值虧損，並計入綜合損益表中。於二零零八年十二月三十一日，本集團已就可供出售股本投資確認56,000港元之減值虧損(二零零七年：55,000港元)。可供出售股本投資之賬面值為14,000港元(二零零七年：70,000港元)。

#### 存貨撇減至可變現淨值

管理層於每個結算日審閱存貨之賬齡分析，並就已識別以低於成本出售或不適合出售的過時及滯銷存貨項目作出撥備。該評估過程牽涉估計。管理層相信已於二零零八年十二月三十一日就過時及滯銷存貨作出足夠撥備。

#### 物業公允值之估計

在缺乏活躍市場中同類物業之現時價格時，本集團考慮多方面資料，其中包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)物業在活躍市場上之現時價格(須就各項差異作出調整)；
- (b) 活躍程度稍遜之市場所提供相類物業最近期價格(須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化作出調整)；及
- (c) 根據對於未來現金流量之可靠估計而作出之折讓現金流量預測。該預測獲現有租約與其他合約之條款及(在可能情況下)外在因素(如地點及狀況相同之類似物業最新市場租值)支持，並採用足以反映現時無法肯定有關現金流量金額及時間之折讓率計算。

本集團估計公允值時之主要假設包括地點及狀況相同之同類物業之現時市場租值、適當之折讓率、預期未來市場租值及未來之維修保養費用。

#### 4. 分類資料

分類資料以兩個分類方式呈列：(i)按業務分類作主要呈列方式；及(ii)按地區分類作為次要呈列方式。

本集團之經營業務乃根據業務性質及所提供之產品及服務而分開組成及管理。本集團每個業務分類指所提供產品及服務所承受之風險及享有之回報與其他分類業務有別之策略業務單元。業務分類之概要如下：

業務分類	經營性質
批發及零售時裝及飾物	時裝及飾物貿易
經營電訊業務	提供電訊服務，以及推廣及分銷網絡卡及其他配件
經營渡假中心及俱樂部	提供渡假中心及俱樂部設施及飲食服務
投資及財務管理	財務管理及持有與買賣投資以獲取短期及長期投資回報

在釐定本集團之地區分類時，收入按客戶所在地劃分，而資產則按資產所在地劃分。

用以進行分類間銷售及轉讓交易之售價，參考向第三方作銷售所採用之現行市價。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 4. 分類資料(續)

## (a) 業務分類

下表呈列本集團截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度之業務分類收入、溢利(虧損)以及若干資產、負債及開支資料。

## 本集團

	批發及				經營				總額	
	零售時裝及飾物		經營電訊業務		渡假中心及俱樂部		投資及財務管理			
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元								
分類收入：										
銷售予外界客戶	191,433	214,168	30,860	3,535	16,635	17,134	22,992	31,190	261,920	266,027
其他收入	1,471	1,574	65	90	4,556	4,867	11	27	6,103	6,558
總計	192,904	215,742	30,925	3,625	21,191	22,001	23,003	31,217	268,023	272,585
分類業績	(13,029)	8,040	26,377	6,999	4,715	4,723	(86,196)	56,333	(68,133)	76,095
未分配開支									(2,525)	(2,829)
收購附屬公司之額外權益超越成本	6,688	—	—	—	—	—	—	—	6,688	—
出售部分聯營公司權益之收益	—	—	—	—	—	—	10,173	—	10,173	—
重估投資物業公允值										
收益/(虧損)淨額	—	—	—	—	(22,600)	(24,100)	(1,600)	5,500	(24,200)	(18,600)
渡假中心及俱樂部物業										
撥回重估虧絀	—	—	—	—	512	8,268	—	—	512	8,268
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	(820)	(1,291)
應佔聯營公司溢利及虧損	—	—	—	—	8,332	(3,087)	(912)	(3,301)	7,420	(6,388)
除稅前溢利/(虧損)									(70,885)	55,255
稅項									4,413	—
年內溢利/(虧損)									(66,472)	55,255

財務報表附註  
二零零八年十二月三十一日

## 4. 分類資料(續)

## (a) 業務分類(續)

## 本集團

	批發及		經營		經營		投資及財務管理		總額	
	零售時裝及飾物		經營電訊業務		渡假中心及俱樂部					
	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
分類資產	<b>90,351</b>	101,732	<b>19,560</b>	24,065	<b>167,446</b>	178,765	<b>671,538</b>	754,459	<b>948,895</b>	1,059,021
於聯營公司之權益	—	—	—	—	<b>20,683</b>	8,304	—	8,954	<b>20,683</b>	17,258
總資產									<b>969,578</b>	1,076,279
分類負債	<b>15,675</b>	16,090	<b>1,955</b>	10,233	<b>38,978</b>	42,359	<b>5,552</b>	6,787	<b>62,160</b>	75,469
未分配負債									<b>7,340</b>	10,323
總負債									<b>69,500</b>	85,792
其他分類資料：										
折舊及攤銷	<b>4,333</b>	7,757	<b>29</b>	40	<b>2,084</b>	1,883	<b>130</b>	107	<b>6,576</b>	9,787
於收益表確認(撥回)之減值虧損淨額	<b>5,873</b>	—	<b>(4)</b>	—	<b>16</b>	206	<b>56</b>	55	<b>5,941</b>	261
應計應付款項撥回	—	—	<b>5,997</b>	12,570	—	—	—	—	<b>5,997</b>	12,570
存貨撇減至可變現淨值	<b>8,973</b>	1,000	—	—	—	—	—	—	<b>8,973</b>	1,000
按公允值計入損益中之										
金融資產之公允值虧損										
/(收益), 淨額	—	—	—	—	—	—	<b>86,557</b>	(38,147)	<b>86,557</b>	(38,147)
出售按公允值計入損益中之										
金融資產之虧損/(收益), 淨額	—	—	—	—	—	—	<b>7,443</b>	(4,626)	<b>7,443</b>	(4,626)
出售物業, 機器及設備										
項目之虧損/(收益)	<b>257</b>	(5,168)	—	—	—	—	—	—	<b>257</b>	(5,168)
資本開支：										
物業, 機器及設備	<b>2,412</b>	1,687	—	—	<b>5,028</b>	78	—	159	<b>7,440</b>	1,924
投資物業	—	—	—	—	—	586	—	—	—	586
直接於本公司股東權益確認之										
渡假中心及俱樂部物業重估盈餘	—	—	—	—	<b>2,659</b>	—	—	—	<b>2,659</b>	—

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 4. 分類資料(續)

## (b) 地區分類

下表呈列本集團截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度按地區劃分之收入及若干資產及開支資料。

## 本集團

	香港		中國大陸		其他亞太地區		其他		總額	
	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
分類收入：										
銷售予外界客戶	<b>230,878</b>	262,413	<b>1,089</b>	1,234	<b>1,027</b>	—	<b>28,926</b>	2,380	<b>261,920</b>	266,027
其他分類資料：										
分類資產	<b>796,586</b>	906,532	<b>143,236</b>	138,334	<b>27,429</b>	30,946	<b>2,327</b>	467	<b>969,578</b>	1,076,279
資本開支：										
—物業、機器及 設備	<b>7,440</b>	1,924	—	—	—	—	—	—	<b>7,440</b>	1,924
—投資物業	—	—	—	586	—	—	—	—	—	586

財務報表附註  
二零零八年十二月三十一日

## 5. 收入、其他收入及收益

收入(亦即本集團之營業額)、其他收入及收益的分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入		
批發及零售時裝及飾物	<b>191,433</b>	214,168
經營電訊業務	<b>30,860</b>	3,535
經營渡假中心及俱樂部	<b>16,635</b>	17,134
上市證券投資之股息收入	<b>5,340</b>	5,122
非上市資本投資之股息收入	<b>57</b>	—
利息收入	<b>17,595</b>	26,068
	<b>261,920</b>	266,027
其他收入及收益		
租金收入	<b>1,209</b>	894
管理費	<b>1,143</b>	1,014
其他	<b>3,751</b>	4,650
	<b>6,103</b>	6,558

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)經扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銷售存貨成本		<b>103,788</b>	108,988
折舊*	13	<b>6,499</b>	9,710
商譽之減值*	16	<b>6,610</b>	—
核數師有關核數服務酬金		<b>1,500</b>	1,398
預付土地租賃款項之確認*	15	<b>77</b>	77
土地及樓宇之經營租賃租金：			
最低租賃開支		<b>42,997</b>	44,884
或然租金		<b>2,630</b>	3,182
存貨撇減至可變現淨值		<b>8,973</b>	1,000
可供出售股本投資之減值(自權益撥入)*		<b>56</b>	55
公允值虧損／(收益)，淨額：			
按公允值計入損益中之金融資產*		<b>86,557</b>	(38,147)
衍生工具－不合作對沖用途之交易*		<b>—</b>	104
衍生購股權－可換股債券*		<b>(95)</b>	—
重估投資物業公允值虧損淨額	14	<b>24,200</b>	18,600
出售按公允值計入損益中之金融資產之虧損／(收益)淨額*		<b>7,443</b>	(4,626)
出售物業、機器及設備項目之虧損／(收益)*		<b>257</b>	(5,168)
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：			
薪金、工資及其他福利		<b>55,792</b>	57,009
定額供款計劃之退休金供款		<b>1,819</b>	1,940
		<b>57,611</b>	58,949
遞延收入攤銷		<b>(3,255)</b>	(3,335)
應計應付款項之撥回*		<b>(5,997)</b>	(12,570)
租金收入淨額		<b>(1,209)</b>	(890)
滙兌收益淨額*		<b>(11,440)</b>	(8,579)
應收賬款之減值虧損／(撥回減值虧損)淨額	23	<b>(725)</b>	206
渡假中心及俱樂部物業撥回重估虧絀		<b>(512)</b>	(8,268)

\* 該等結餘已計入綜合收益表中「其他經營收入／(開支)淨額」一項。

財務報表附註  
二零零八年十二月三十一日

## 7. 融資成本

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支之利息	<b>556</b>	935
融資租賃之利息	<b>14</b>	14
債券之累增利息	<b>250</b>	342
	<b>820</b>	1,291

## 8. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條須予披露之本年度董事酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
袍金	<b>402</b>	400
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	<b>5,962</b>	5,869
表現花紅	<b>1,115</b>	242
退休金計劃供款	<b>36</b>	36
	<b>7,113</b>	6,147
	<b>7,515</b>	6,547

於年內，並無購股權或任何其他以股份支付之形式授予董事(二零零七年：無)。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 8. 董事酬金(續)

#### (a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
趙世曾博士	20	20
陳正博士	20	20
Ian Grant ROBINSON先生	240	240
	<hr/>	<hr/>
	<b>280</b>	280
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

年內，並無其他應付予獨立非執行董事之酬金(二零零七年：無)。

財務報表附註  
二零零八年十二月三十一日

## 8. 董事酬金 (續)

## (b) 執行董事及非執行董事

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	表現 花紅 千港元	薪酬總額 千港元
<b>二零零八年</b>					
執行董事：					
梁榮江先生	40	288	12	48	388
吳智明先生	20	3,958	12	660	4,650
陳兆榮先生 (附註)	1	—	—	—	1
梁煒才先生	20	—	—	—	20
楊永東先生	20	1,716	12	407	2,155
	<b>101</b>	<b>5,962</b>	<b>36</b>	<b>1,115</b>	<b>7,214</b>
非執行董事：					
劉偉欝先生	20	—	—	—	20
黃承龍先生 (附註)	1	—	—	—	1
	<b>122</b>	<b>5,962</b>	<b>36</b>	<b>1,115</b>	<b>7,235</b>
<b>二零零七年</b>					
執行董事：					
梁榮江先生	40	288	12	12	352
吳智明先生	20	3,958	12	165	4,155
梁煒才先生	20	—	—	—	20
楊永東先生	20	1,623	12	65	1,720
	100	5,869	36	242	6,247
非執行董事：					
劉偉欝先生	20	—	—	—	20
	120	5,869	36	242	6,267

附註：於二零零八年十二月十二日，陳兆榮先生及黃承龍先生分別獲委任為執行董事及非執行董事。

年內，概無安排致使董事放棄或同意放棄任何酬金。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 9. 五位最高薪僱員

年內五位最高薪僱員包括兩位(二零零七年：兩位)董事，其酬金詳情載於上文附註8。其他三位(二零零七年：三位)非董事之最高薪僱員之本年度酬金如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金、津貼及實物利益	<b>4,341</b>	4,281
表現花紅	<b>409</b>	76
退休金計劃供款	<b>36</b>	126
	<b>4,786</b>	4,483

非董事之最高薪僱員酬金介乎下列範圍之人數：

	僱員人數	
	二零零八年	二零零七年
零—1,000,000港元	<b>—</b>	1
1,000,001港元—1,500,000港元	<b>2</b>	1
1,500,001港元—2,500,000港元	<b>1</b>	—
2,500,001港元—3,000,000港元	<b>—</b>	1
	<b>3</b>	3

於年內，並無購股權或任何其他以股權支付之形式授予五位最高薪僱員(二零零七年：無)。

## 10. 稅項

由於本公司及其附屬公司於本年度並無產生任何應課稅溢利，或承前之過往年度稅務虧損足以抵銷本年度產生之應課稅溢利，故並無就截至二零零八年十二月三十一日止年度作出香港利得稅及海外所得稅撥備（二零零七年：無）。本年度稅項抵免為撥回過往年度香港利得稅超額撥備。

以除稅前溢利／（虧損），按本公司及附屬公司所在地適用稅率計算之稅項支出／（抵免）與按實際稅率計算之稅項抵免之對賬，及以適用稅率與實際稅率之對賬如下：

	本集團			
	二零零八年		二零零七年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／（虧損）	<b>(70,885)</b>		55,255	
按適用稅率計算之稅項支出（抵免）	<b>(12,941)</b>	<b>(18.3)</b>	10,346	18.7
毋須課稅之收入	<b>(12,159)</b>	<b>(17.1)</b>	(8,347)	(15.1)
不可扣稅之支出	<b>7,150</b>	<b>10.1</b>	3,747	6.8
未確認之稅項虧損	<b>19,437</b>	<b>27.4</b>	3,946	7.1
過往年度超額撥備	<b>(4,413)</b>	<b>(6.2)</b>	—	—
應用過往期間之稅項虧損淨額	<b>(1,487)</b>	<b>(2.1)</b>	(9,692)	(17.5)
按本集團實際稅率計算之稅項抵免	<b>(4,413)</b>	<b>(6.2)</b>	—	—

## 11. 本公司權益持有人應佔溢利／（虧損）

截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司股本持有人應佔綜合虧損內包括虧損75,218,000港元（二零零七：溢利44,861,000港元）已於本公司財務報表內處理（附註35(b)）。

## 12. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利／（虧損）

每股基本虧損乃根據年內本公司普通股權益持有人應佔虧損66,376,000港元（二零零七年：溢利52,426,000港元）及年內已發行普通股1,650,658,676股（二零零七年：1,650,658,676股）計算。

由於兩個年度並不存在具攤薄效應之事項，故並無披露截至二零零八及二零零七年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利／（虧損）金額。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 13. 物業、機器及設備

## 本集團

	渡假中心 及俱樂部 物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	通訊 設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
二零零八年十二月三十一日						
成本或估值：						
於二零零八年一月一日	69,000	1,997	40,614	37,552	3,528	152,691
添置	1,766	3,000	2,674	—	—	7,440
出售	—	—	(4,629)	—	—	(4,629)
重估盈餘	3,171	—	—	—	—	3,171
撇銷累計折舊	(1,837)	—	—	—	—	(1,837)
滙兌調整	—	23	(69)	(3,030)	(6)	(3,082)
於二零零八年十二月三十一日	<u>72,100</u>	<u>5,020</u>	<u>38,590</u>	<u>34,522</u>	<u>3,522</u>	<u>153,754</u>
累計折舊及減值：						
於二零零八年一月一日	—	1,774	32,917	37,552	3,145	75,388
本年計提折舊	1,837	57	4,489	—	116	6,499
重估撥回	(1,837)	—	—	—	—	(1,837)
出售	—	—	(4,069)	—	—	(4,069)
滙兌調整	—	25	(71)	(3,030)	(15)	(3,091)
於二零零八年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>1,856</u>	<u>33,266</u>	<u>34,522</u>	<u>3,246</u>	<u>72,890</u>
賬面淨值：						
於二零零八年十二月三十一日	<u>72,100</u>	<u>3,164</u>	<u>5,324</u>	<u>—</u>	<u>276</u>	<u>80,864</u>
成本或估值分析：						
成本	—	5,020	38,590	34,522	3,522	81,654
於二零零八年十二月三十一日 之估值	<u>72,100</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>72,100</u>
	<u>72,100</u>	<u>5,020</u>	<u>38,590</u>	<u>34,522</u>	<u>3,522</u>	<u>153,754</u>

## 13. 物業、機器及設備(續)

## 本集團

	土地及 樓宇 千港元	渡假中心 及俱樂部 物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	通訊 設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
二零零七年十二月三十一日							
成本或估值：							
於二零零七年一月一日	9,200	62,300	1,875	47,959	37,552	3,493	162,379
添置	—	—	100	1,824	—	—	1,924
出售	(9,200)	—	—	(9,201)	—	—	(18,401)
重估盈餘	—	8,268	—	—	—	—	8,268
撇銷累計折舊	—	(1,568)	—	—	—	—	(1,568)
滙兌調整	—	—	22	32	—	35	89
於二零零七年十二月三十一日	—	69,000	1,997	40,614	37,552	3,528	152,691
累計折舊及減值：							
於二零零七年一月一日	—	—	1,662	35,532	37,552	2,995	77,741
本年計提折舊	1,368	1,568	94	6,557	—	123	9,710
重估撥回	—	(1,568)	—	—	—	—	(1,568)
出售	(1,368)	—	—	(9,201)	—	—	(10,569)
滙兌調整	—	—	18	29	—	27	74
於二零零七年十二月三十一日	—	—	1,774	32,917	37,552	3,145	75,388
賬面淨值：							
於二零零七年十二月三十一日	—	69,000	223	7,697	—	383	77,303
成本或估值分析：							
成本	—	—	1,997	40,614	37,552	3,528	83,691
於二零零七年十二月三十一日 之估值	—	69,000	—	—	—	—	69,000
	—	69,000	1,997	40,614	37,552	3,528	152,691

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 13. 物業、機器及設備(續)

本公司

	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	總額 千港元
<b>二零零八年十二月三十一日</b>			
成本：			
於二零零八年一月一日	<b>283</b>	<b>224</b>	<b>507</b>
添置	<b>3,000</b>	<b>—</b>	<b>3,000</b>
於二零零八年十二月三十一日	<b>3,283</b>	<b>224</b>	<b>3,507</b>
累計折舊：			
於二零零八年一月一日	<b>63</b>	<b>120</b>	<b>183</b>
本年計提折舊	<b>56</b>	<b>74</b>	<b>130</b>
於二零零八年十二月三十一日	<b>119</b>	<b>194</b>	<b>313</b>
賬面淨值：			
於二零零八年十二月三十一日	<b>3,164</b>	<b>30</b>	<b>3,194</b>
<b>二零零七年十二月三十一日</b>			
成本：			
於二零零七年一月一日	183	164	347
添置	100	60	160
於二零零七年十二月三十一日	283	224	507
累計折舊：			
於二零零七年一月一日	25	51	76
本年計提折舊	38	69	107
於二零零七年十二月三十一日	63	120	183
賬面淨值：			
於二零零七年十二月三十一日	220	104	324

**財務報表附註**  
二零零八年十二月三十一日

### 13. 物業、機器及設備(續)

本集團於二零零八年十二月三十一日之汽車項目總額內包括根據融資租賃持有之汽車，其賬面淨值為155,000港元(二零零七年：248,000港元)。

本集團渡假中心及俱樂部物業均位於香港及以中期租約持有。

本集團之渡假中心及俱樂部物業，由合資格獨立專業估值師行戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於二零零八年及二零零七年十二月三十一日按折舊重置成本基準重估。截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團已於綜合收益表計入重估盈餘512,000港元(二零零七年：8,268,000港元)以撥回過往重估虧絀。

倘於二零零八年十二月三十一日本集團之渡假中心及俱樂部物業按原值成本減累計折舊及減值虧損列賬，其總賬面值將為約28,525,000港元(二零零七年：27,454,000港元)。

### 14. 投資物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日之賬面值	<b>113,900</b>	123,900
添置	—	586
來自公允值調整之虧損淨額	<b>(24,200)</b>	(18,600)
外匯調整	<b>6,000</b>	8,014
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日之賬面值	<b>95,700</b>	113,900
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零零八年十二月三十一日，本集團之投資物業包括位於香港之工業物業單位價值9,800,000港元(二零零七年：11,400,000港元)，以及位於中國大陸之渡假中心及俱樂部物業價值85,900,000港元(二零零七年：102,500,000港元)，該等物業以中期租約持有。

本集團之工業物業單位乃持有作資本升值用途，渡假中心及俱樂部物業則根據經營租約安排出租予本集團一家聯營公司上海麗致育樂經營管理有限公司作經營渡假中心及俱樂部業務。有關經營租約安排之進一步概要詳情，載於財務報表附註38(a)。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 14. 投資物業(續)

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日之賬面值	<b>128,400</b>	127,900
來自公允值調整之溢利／(虧損)淨額	<b>(17,600)</b>	500
於十二月三十一日之賬面值	<b>110,800</b>	128,400

於二零零八年十二月三十一日，本公司之投資物業包括位於香港之工業物業單位價值9,800,000港元(二零零七年：11,400,000港元)及渡假中心及俱樂部物業價值101,000,000港元(二零零七年：117,000,000港元)，該等物業以中期租約持有。

本公司之工業物業單位乃持有作資本升值用途，渡假中心及俱樂部物業則出租予全資附屬公司顯達鄉村俱樂部有限公司作經營渡假中心及俱樂部業務。

本集團及本公司之投資物業由合資格獨立專業估值師戴德梁行於二零零八年及二零零七年十二月三十一日按公開市場及現時用途作個別重估。

有關本集團之投資物業之詳情載於第114頁。

## 15. 預付土地租賃款項

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日之賬面值	<b>3,063</b>	3,140
年內確認	<b>(77)</b>	(77)
於十二月三十一日之賬面值	<b>2,986</b>	3,063
流動部分	<b>(77)</b>	(77)
非流動部分	<b>2,909</b>	2,986

租賃土地位於香港，按中期租約持有。

## 16. 商譽

	本集團 千港元
二零零八年十二月三十一日	
成本：	
於二零零八年一月一日及二零零八年十二月三十一日	8,045
累計減值：	
於二零零八年一月一日	(1,435)
年內減值	(6,610)
於二零零八年十二月三十一日	(8,045)
賬面淨值：	
於二零零八年十二月三十一日	—
二零零七年十二月三十一日	
成本：	
於二零零七年一月一日及二零零七年十二月三十一日	8,045
累計減值：	
於二零零七年一月一日及二零零七年十二月三十一日	(1,435)
賬面淨值：	
於二零零七年十二月三十一日	6,610

## 商譽減值審查

商譽乃由收購本集團從事批發及零售時裝及飾物業務(「時裝業務」)之附屬公司而產生並列作綜合資產負責表內一項資產。

本集團時裝業務之可收回金額根據使用價值，採用基於管理層批准之財務預算作出之十五年期現金流量預測而釐定。鑑於管理層經營該業務之長期經驗，管理層假設來自本集團時裝業務之現金流量將繼續至少超過預測期。用於預測現金流量之折讓率為5%。超過三年期及七年期之現金流分別採用5%及3%之增長率進行推算。

本集團管理層已考慮現金流量預測所採用之假設，並考慮自二零零八年最後一個季度起經濟環境大幅下滑及銷售者購買力下降等因素，管理層認為所採用之增長率及貼現率屬合理。鑒於業務發展預期下滑，本集團參考時裝業務之估計可回收金額於綜合收益表內確認商譽之減值虧損6,610,000港元(二零零七年：零)。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 17. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，按成本值	<b>12,700</b>	12,700
應收附屬公司款項	<b>1,358,969</b>	1,308,746
	<b>1,371,669</b>	1,321,446
減值撥備	<b>(1,095,489)</b>	(1,095,836)
	<b>276,180</b>	225,610

由於附屬公司並無充足變現資產令本公司收回其有關權益，故就投資於該等附屬公司之非上市股份及應收附屬公司之款項（扣除減值虧損前，其賬面值於二零零八年十二月三十一日分別為12,700,000港元及1,082,789,000港元）中確認減值虧損。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，就投資於非上市股份中確認之減值並無變動（二零零七年：無），應收附屬公司款項之減值則減少347,000港元（二零零七年：增加25,812,000港元）。

應收附屬公司之款項為無抵押、免息及於一年內未到期償還。應付一間附屬公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

所有與附屬公司之結餘之賬面值與其公允值相若。

## 17. 於附屬公司之權益 (續)

主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行 普通股 股本／註冊 資本之面值	本公司 應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Asia Pacific Telecommunications Limited	香港	2,000港元	—	100	提供電訊 服務
e-New Media Technology Limited	英屬處女群島 ／香港	1美元	100	—	投資控股
e-Media (Asia) Limited	開曼群島 ／香港	1美元	100	—	投資控股
ENM Investments Limited	開曼群島 ／香港	1美元	100	—	投資控股
寶運高有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
顯達鄉村俱樂部有限公司	香港	10,000,000港元	100	—	經營俱樂部
Jackpot International Business Inc.	英屬處女群島 ／香港	1美元	—	100	投資控股
Kenmure Limited	香港	55,000,000港元	—	100	投資控股
獅龍有限公司	英屬處女群島 ／香港	1美元	—	100	投資控股
New Media Corporation	開曼群島 ／香港	2,227,280美元	—	100	投資控股
Powerbridge Limited	英屬處女群島 ／香港	600,000美元	—	75	投資控股

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 17. 於附屬公司之權益(續)

主要附屬公司之詳情如下(續)：

公司名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行 普通股 股本／註冊 資本之面值	本公司 應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Richtime Management Limited	英屬處女群島 ／香港	1美元	—	100	投資控股
上海安電通信科技發展 有限公司*	中華人民共和國 (「中國」) ／中國大陸	1,000,000美元	—	75	推廣及分銷 網絡卡及 其他配件
上海顯達渡假酒店 有限公司 (「上海顯達」)**	中國 ／中國大陸	7,200,000美元	—	80	渡假中心及 俱樂部之 物業投資
詩韻有限公司	香港	104,500,000港元	—	100	零售及批發 時裝及飾物
Ventures Triumph Limited	英屬處女群島 ／香港	1美元	—	100	投資控股
聲訊系統有限公司	香港	普通股「A」股 3,000,000港元 普通股「B」股 2,000,000港元	—	100	提供電訊 服務
華智國際有限公司	英屬處女群島 ／香港	1美元	—	100	投資控股

\* 於中國登記成立為外商獨資企業

\*\* 於中國登記成立為中外合作經營企業

## 17. 於附屬公司之權益 (續)

董事認為上表所列之本公司附屬公司，乃主要影響本年度業績或構成本集團資產淨值之主要部分。董事認為列載其他附屬公司之詳情會導致篇幅過於冗長。

## 18. 於聯營公司之權益

	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
非上市股份，按成本值	—	—	—	1
應佔資產淨值	<b>15,389</b>	15,406	—	—
收購時產生之商譽	<b>467</b>	14,986	—	—
	<b>15,856</b>	30,392	—	1
應收聯營公司之款項	<b>4,827</b>	1,385	—	346
	<b>20,683</b>	31,777	—	347
減值撥備	—	(14,519)	—	—
	<b>20,683</b>	17,258	—	347

除按倫敦同業拆息計息之480,000美元(相當於3,735,000港元)金額外，應收聯營公司之款項均為無抵押、免息及於一年內未到期償還。所有與聯營公司結餘之賬面值與其公允值相若。

於二零零七年十二月三十一日，列入於收購時產生之商譽之14,519,000港元為因收購北京慧點科技開發有限公司之20%權益所產生，該項商譽已於過往年度全數減值。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 18. 於聯營公司之權益(續)

主要聯營公司之詳情如下：

公司名稱	註冊股本詳情	登記地點	本集團應佔 持有權權益 百分比		主要業務
			2008	2007	
上海麗致育樂經營管理 有限公司(「上海麗致」)	8,000,000美元	中國	35	35	渡假中心及 俱樂部管理
北京慧點科技開發 有限公司(「慧點」)	37,742,000人民幣	中國	—*	20	軟件開發及提供 項目解決方案

\* 於二零零八年六月十二日，本集團完成出售於慧點(於出售前，乃為本集團擁有20%權益之聯營公司)之10%股權予慧點之另一名股東。本集團餘下10%股權於日後將列作可供出售股本投資。

董事認為上表所列之本集團聯營公司，乃主要影響本年度業績或構成本集團資產淨值之主要部分。董事認為列載其他聯營公司之詳情會導致篇幅過於冗長。

下表呈列摘錄自本集團主要聯營公司之財務報表之財務資料概要：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產	<b>95,841</b>	174,490
負債	<b>(48,117)</b>	(110,757)
收入	<b>63,353</b>	122,864
溢利／(虧損)	<b>23,806</b>	(20,211)

## 19. 可供出售之股本投資

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
海外上市股本投資，按公允值	14	70
非上市股本投資，按成本值扣除減值虧損	39,420	35,378
	<b>39,434</b>	35,448

上述投資包括分類為可供出售金融資產之股本證券投資，並無固定到期日或票面息率。

上市股本投資之公允值根據市場報價而定。因董事認為合理公允值估計之範圍廣泛以致非上市股本投資之公允值無法可靠地評估，故非上市股本投資按成本值減減值虧損列賬。該等股本投資為非衍生工具，且主要為從事藥物研製及分銷、電子支付及銀行間跨行轉賬、軟件開發及解決方案服務之公司之股份投資。近期本集團並無意出售此非上市股本投資。

年內海外上市股本投資之市值大幅下滑。董事認為有關跌幅顯示海外上市股本投資已減值，而減值虧損為56,000港元(二零零七年：55,000港元)，其中包括撥自可供出售投資重估儲備56,000港元(二零零七年：55,000港元)，已於年內於綜合收益表中確認。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 20. 可換股債券

	本集團及本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
上市可換股債券*：		
可供出售債務投資，按公允值	<b>24,746</b>	—
衍生購股權，按公允值	<b>2,812</b>	—
	<b>27,558</b>	—

於二零零八年十二月三十一日，本公司持有可換股債券之本金總額為36,000,000港元，所有有關債券均由於香港聯合交易所有限公司上市之公司發行或擔保。可換股債券賦予持券人權利轉換全部或部分未償還本金額為相關上市公司之股份，並可根據若干條件按本公司及／或發行人之選擇提早贖回。可換股債券之到期日由二零一二年二月二十二日至二零一四年六月四日，可於到期日按117.203%至128.3716%之贖回率贖回。

可換股債券及其組成部份之公允值乃參考獨立專業估值師資產評值顧問有限公司進行之估值並按三叉樹定價模型釐定。來自可換股債券之利息收入乃按實際年利率12.51%至28.81%確認。

\* 以特定銷售證券，於香港聯合交易所有限公司或新加坡交易所有限公司上市。

## 21. 持有至到期之投資

	本集團及本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
上市持有至到期之投資*，按成本攤銷	<b>13,578</b>	—

持有至到期之投資為獲一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司提供擔保並以美元計值之保證票據，每年按6.25%之固定利息計息，須每半年支付一次，並於二零一一年七月十五日到期。於二零零八年十二月三十一日之最大信貸風險為持有至到期投資之賬面值。於結算日，本集團持有至到期投資之公允值約8,216,000港元，乃參考場外報價釐定。

\* 以特定銷售證券，於新加坡交易所有限公司上市。

財務報表附註  
二零零八年十二月三十一日

## 22. 存貨

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，本集團所有存貨均為製成品。

## 23. 應收賬款

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收賬款	<b>2,942</b>	9,098
減值	<b>(338)</b>	(1,937)
	<b>2,604</b>	7,161

本集團與貿易客戶維持一套既定信貸政策，按業務給予不同信貸期。在給予個別信貸期時，會按個別基準考慮客戶之財務能力及與其之經商年期。管理層定期審閱逾期賬款。

於結算日之應收賬款(按發票日期計算，並已扣除撥備)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
1個月之內	<b>2,317</b>	4,128
2 - 3個月	<b>276</b>	844
3個月以上	<b>11</b>	2,189
	<b>2,604</b>	7,161

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 23. 應收賬款(續)

應收賬款減值撥備之變動載列如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	<b>1,937</b>	1,866
撇銷不可回收賬款	<b>(874)</b>	(135)
已確認／(撥回)減值虧損淨額(附註6)	<b>(725)</b>	206
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	<b>338</b>	1,937
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

上述應收賬款之減值撥備中包括為個別已減值應收賬款作出之減值撥備338,000港元(二零零七年：1,937,000港元)，該等應收賬款之賬面值為338,000港元(二零零七年：1,937,000港元)。個別減值應收賬款涉及長期拖欠之客戶，收回結餘款項存在很大不確定性。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸提升之保障。

並無個別及共同被視為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
未逾期及未減值	<b>2,317</b>	4,160
逾期少於1個月	<b>253</b>	290
逾期1至3個月	<b>27</b>	522
逾期超過3個月	<b>7</b>	2,189
	<hr/>	<hr/>
	<b>2,604</b>	7,161
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

未逾期及未減值之應收款項涉及多名近期無拖欠記錄之債務人。

已逾期但未減值之應收款項涉及多名與本集團保持良好往績記錄之獨立客戶。根據過往經驗，本公司董事認為，由於該等款項之信貸質量並未發生重大變動，且仍視為可悉數收回，故毋須作出任何減值撥備。本集團並無就該等款項持有任何抵押品或其他信貸提升之保障。

## 24. 預付款項、按金及其他應收款項

	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
按金	<b>18,635</b>	17,463	<b>494</b>	446
預付款及其他應收款項	<b>15,379</b>	16,193	<b>6,401</b>	5,699
	<b>34,014</b>	33,656	<b>6,895</b>	6,145

上述資產概無逾期或減值。上述結餘所涉及之金融資產為近期並無拖欠記錄之應收款項，其賬面值與其公允值相若。

## 25. 按公允值計入損益中之金融資產

	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
上市股本投資，按市值：				
香港	<b>98,766</b>	197,497	<b>90,189</b>	177,201
其他地方	<b>1,245</b>	397	—	—
非上市資本投資，按公允值				
香港	<b>2,696</b>	—	<b>2,696</b>	—
	<b>102,707</b>	197,894	<b>92,885</b>	177,201

以上於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之股本及資本投資分類為持作買賣用途。非上市資本投資之公允值乃根據發行人之報價釐定。董事認為，由發行人所報之估計公允值實屬合理，並為結算日之最適合之價值。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 25. 按公允值計入損益中之金融資產(續)

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，上述股本投資包括中華汽車有限公司(一家於香港註冊成立之公司)每股面值2港元之普通股如下：

	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
中華汽車有限公司普通股之市值	<b>82,609</b>	131,384	<b>82,115</b>	130,601
持有權權益之百分比	<b>4.5%</b>	4.5%	<b>4.5%</b>	4.5%

於二零零八年十二月三十一日持有之短期上市股本投資，於本財務報表獲準頒佈日期之總市值約為101,702,000港元。

## 26. 現金及銀行結餘及存款

於結算日，本集團以人民幣(「人民幣」)結算之現金及銀行結餘達13,075,000港元(二零零七年：9,280,000港元)。人民幣並不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國大陸之外匯管制法規及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權可進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為外幣。

銀行存款按銀行每日存款利率之浮動息率賺取利息。短期定期存款之存款期由一日至六個月，視乎本集團及本公司之即時現金需求而定，並按各自之短期定期存款息率賺取利息。銀行結餘及已抵押存款存入近期並無拖欠記錄之信譽良好銀行。

## 27. 應付賬款及其他應付款項

本集團於二零零八年十二月三十一日之應付賬款及其他應付款中項包括8,902,000港元(二零零七年：12,893,000港元)之應付賬款及應付票據。於二零零八年十二月三十一日，本公司並無應付款項及應付票據(二零零七年：無)。於結算日，本集團應付賬款及應付票據按發票日期計算之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一個月內	<b>6,921</b>	4,704
二至三個月	<b>141</b>	281
三個月以上	<b>1,840</b>	7,908
	<hr/>	<hr/>
	<b>8,902</b>	12,893
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團及本公司之所有應付賬款及其他應付款項乃無抵押、免息及於四個月內或於接獲通知時償還。包括以上結餘之金融負債之賬面值與其公允值相若。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 28. 附息銀行及其他借款

本集團	二零零八年			二零零七年		
	實際利率(%)	到期年份	千港元	實際利率(%)	到期年份	千港元
<b>流動</b>						
銀行貸款—無抵押	<b>5 至 6</b>	<b>2009</b>	<b>7,226</b>	7 至 8	2008	4,620
應付融資租賃(附註29)	<b>3</b>	<b>2009</b>	<b>91</b>	3	2008	92
			<b>7,317</b>			4,712
<b>非流動</b>						
應付融資租賃(附註29)	<b>3</b>	<b>2010</b>	<b>23</b>	3	2009-2010	114
			<b>7,340</b>			4,826

除融資租賃安排之固定年息率為3%外，本集團所有附息貸款之息率均屬浮動息率。本集團之所有附息銀行及其他借款均以港元結算。

本集團流動借款之賬面值與其公允值相若。於結算日，本集團非流動應付融資租賃之賬面值為23,000港元(二零零七年：114,000港元)，其公允值為25,000港元(二零零七年：119,000港元)，該公允值乃按現行之利率折讓估計未來現金流量來釐定。

## 29. 應付融資租賃

本集團根據融資租賃安排租賃一輛汽車，於二零零八年十二月三十一日，剩餘租期為一年零三個月。

於二零零八年十二月三十一日，本集團根據融資租賃之未來最低租賃付款總額及其現值如下：

本集團	最低 租賃付款 二零零八年 千港元	最低 租賃付款 二零零七年 千港元	最低租賃 付款之現值 二零零八年 千港元	最低租賃 付款之現值 二零零七年 千港元
應付款項：				
一年內	<b>105</b>	105	<b>91</b>	92
第二年	<b>26</b>	105	<b>23</b>	91
第三至五年(包括首尾兩年)	<b>—</b>	26	<b>—</b>	23
最低融資租賃付款總額	<b>131</b>	236	<b>114</b>	206
未來融資費用	<b>(17)</b>	(30)		
淨融資租賃付款總額	<b>114</b>	206		
列為流動負債部分(附註28)	<b>(91)</b>	(92)		
非流動部分(附註28)	<b>23</b>	114		

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 30. 債券

每名債券持有人有權成為由本集團一間附屬公司顯達鄉村俱樂部有限公司經營之顯達鄉村俱樂部(「俱樂部」)之會員，在債券未贖回期間及符合俱樂部規章及細則之條件下，可享用俱樂部所有設施而免交月費。於結算日，本集團按攤銷成本列賬之債券之可贖回期間如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	<b>402</b>	2,670
第二年	<b>166</b>	385
第三至五年(包括首尾兩年)	<b>5,019</b>	3,077
	<b>5,185</b>	3,462
	<b>5,587</b>	6,132

所有可贖回債券均以港元結算，並為免息，並可在本集團同意下於期滿時續期。

可贖回債券之賬面值與其公允值相若。

## 31. 其他貸款

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，來自一間附屬公司一名少數股東之無抵押外幣貸款總額為人民幣1,216,241元及521,859美元。該等貸款為免息及並無固定還款期。該等貸款之賬面值與其公允值相若。

## 32. 遞延稅項

年內之遞延稅項負債及資產之變動如下：

## 本集團

	超出有關折舊之 折舊免稅額 千港元	可用於抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日	8,161	(8,161)	—
年內自綜合收益表扣除／(計入) 之遞延稅項	1,559	(1,559)	—
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	9,720	(9,720)	—
年內自綜合收益表扣除／(計入) 之遞延稅項	2	(2)	—
於二零零八年十二月三十一日	<b>9,722</b>	<b>(9,722)</b>	<b>—</b>

本集團於香港產生之稅務虧損為636,604,000港元(二零零七年：496,029,000港元)，可無限期用以抵銷產生該等虧損之附屬公司之未來應課稅溢利。誠如上文披露，就有關該等虧損而確認之遞延稅項資產，僅以抵銷於相同附屬公司之任何遞延稅項負債為限。未確認為遞延稅項資產之稅務虧損為577,682,000港元(二零零七年：440,487,000港元)，由於該等虧損乃於虧損已有一段時間之附屬公司產生，或未能預測該等附屬公司未來可否獲得應課稅溢利。

根據中國企業所得稅法，於中國成立之外商投資企業向外國投資者分配股息須按10%徵收預扣所得稅。該項規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日以後之溢利。如中國與外國投資者之稅務管轄區有簽訂相關稅務協議，則可運用較低預扣所得稅率。本集團之適用稅率為5%。因此，本集團須就於中國大陸成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利所分配之任何股息繳納預扣所得稅。

於二零零八年十二月三十一日，並未就本集團於中國大陸成立且須繳交預扣所得稅之附屬公司之未匯出盈利而確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司於可見將來分派有關盈利(如有)之機會不大。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 33. 股本

## 股份

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
法定：		
100,000,000,000股(二零零七年：100,000,000,000股) 每股面值0.01港元之普通股	<b><u>1,000,000</u></b>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：		
1,650,658,676股(二零零七年：1,650,658,676股) 每股面值0.01港元之普通股	<b><u>16,507</u></b>	<u>16,507</u>

股東於二零零二年七月十一日之股東特別大會批准一項股本重組計劃，並其後獲香港特別行政區高等法院於二零零二年八月六日頒命確認。股本重組計劃之詳情如下：

- (a) 本公司之法定股本由1,000,000,000港元(分為2,000,000,000股每股面值0.50港元之普通股)減至20,000,000港元(分為2,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股)。該項削減是透過註銷於二零零二年八月六日(即法院聆訊呈請日期)之已發行普通股1,650,658,676股每股之已繳足股本0.49港元，及削減本公司所有已發行及未發行普通股之面值，由每股普通股0.50港元減至0.01港元；及
- (b) 於該削減股本生效後：
- (i) 本公司藉增設額外98,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股，將法定股本增加至其原本金額1,000,000,000港元；及
- (ii) 增設一項相等於上述削減股本之特殊儲備(誠如上文(a)所詳述)，即808,822,751港元。該儲備不得視為已變現溢利及倘本公司仍為一間上市公司，須視為不可分派儲備。然而，特殊儲備之金額可藉因發行股份以換取現金或其他新代價，或在將可分派儲備資本化所產生之本公司已發行股本或股份溢價之任何增加總額而減少。

## 購股權

有關本公司購股權計劃及根據該計劃發出之購股權詳情，載於財務報表附註34。

### 34. 購股權計劃

為符合上市規則第17章(經修訂)，及提供本公司一項具彈性方法，就執行董事及僱員對本集團之貢獻提供鼓勵及獎賞，於二零零二年六月十四日舉行之本公司股東特別大會上，本公司股東已正式採納一項購股權計劃(「計劃」)。

根據計劃之條款，董事會可按其酌情權邀請本集團執行董事及僱員接納可認購本公司股份之購股權。計劃有效期直至二零一二年六月十三日，為期10年，而該期間後將不可再授出購股權。購股權之行使價將由董事會釐定，並須最少為以下三者之最高價：(i)於要約日期(須為營業日)，在香港聯合交易所有限公司每日報價表所列之股份收市價；(ii)緊接要約日期前五個營業日，在香港聯合交易所有限公司每日報價表所列之股份平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。於接納任何授出之購股權時須支付1港元之代價。

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，根據計劃可供發行之股份總數為243,415,800股，相當於本公司於同日之已發行股本之14.7%。根據計劃，於任何12個月期間，各參與者最多可獲配已發行及於行使購股權時將予發行之股份總數上限為本公司已發行普通股1%。任何授出之購股權超出此限制，須經股東於股東大會批准，方可實行。

自初始以來，概無根據計劃授出購股權。

本公司購股權並無上市，且每份購股權令持有人有權認購本公司一股每股面值0.01港元之普通股。

購股權並不賦予持有人享有股息或於股東大會投票之權利。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 35. 儲備

## (a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動，呈列於財務報表第35及36頁之綜合權益變動表。

## (b) 本公司

	股份溢價 千港元	特殊儲備 千港元 (附註33(b)(ii))	資本贖回 儲備 千港元	可供出售 之投資 重估儲備 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	1,189,721	808,822	478	—	(1,069,632)	929,389
年內溢利	—	—	—	—	44,861	44,861
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	1,189,721	808,822	478	—	(1,024,771)	974,250
可供出售債務投資 之公允值變動	—	—	—	2,316	—	2,316
年內虧損	—	—	—	—	(75,218)	(75,218)
於二零零八年十二月三十一日	<b>1,189,721</b>	<b>808,822</b>	<b>478</b>	<b>2,316</b>	<b>(1,099,989)</b>	<b>901,348</b>

## 36. 綜合現金流量表附註

### 主要非現金交易

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團將其給予聯營公司之借款5,446,000港元融資，作為與聯營公司所有其他股東協定，按本集團股權比例之進一步出資額。

## 37. 或然負債

於結算日，本公司及／或本集團有下列重大或然負債：

- (a) 本公司已簽立公司擔保，作為若干附屬公司獲授342,000港元(二零零七年：342,000港元)之一般銀行信貸之部分抵押。
- (b) 代替本集團之店舖租賃按金，由銀行向租賃人提供的銀行擔保為531,000港元(二零零七年十二月三十一日：531,000港元)。
- (c) 本公司／本集團(作為上訴人)現正就向香港屋宇署(「屋宇署」)(作為答辯人)發出之建築物法令於上訴審裁小組(建築物)進行有關上訴之法律程序，有關上訴涉及鄰近本公司／本集團渡假中心及俱樂部物業若干斜坡之改善／維修責任之爭議。根據本集團法律顧問之建議，董事相信本公司對若干斜坡改善／維修的責任持有有效的爭議理據。

截至該等財務報表日期，上訴審裁小組並未就上述改善／維修責任作出決定，故除法律成本、專家費用及進行法律程序產生之有關開支外，並無涉及來自有關法律程序之任何申索款額或任何斜坡之改善／維修工程之開支。因此，除相關法律及其他成本外，並無就法律程序產生之斜坡改善／維修工程任何申索款額或成本作出任何撥備。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 38. 經營租約安排

## (a) 作為出租人

本集團與本集團之一間聯營公司上海麗致訂立一經營租約安排，出租其渡假中心及俱樂部物業(財務報表附註14)，租期實際由二零零六年七月一日至二零一六年六月三十日為止。

於二零零八年十二月三十一日，根據與一間聯營公司簽訂之不可撤銷之經營租約，本集團之未來應收最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	<b>1,514</b>	1,134
第二至五年(包括首尾兩年)	<b>6,057</b>	5,682
五年後	<b>3,786</b>	4,971
	<b>11,357</b>	11,787

本集團於年內並無確認任何涉及應收或然租金之收入(二零零七年：零)。

## (b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用若干物業。經協商之物業租賃期介乎一年至五年。

於二零零八年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租約，本集團及本公司之未來最低租金支出總額如下：

	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
一年內	<b>37,462</b>	36,773	<b>906</b>	809
第二至五年(包括首尾兩年)	<b>32,540</b>	37,116	—	—
五年後*	<b>494</b>	—	—	—
	<b>70,496</b>	73,889	<b>906</b>	809

\* 有關租賃於結算日後生效。

## 39. 承擔

除以上附註38(b)所述之經營租約承擔外，本集團於結算日有以下承擔：

## (a) 資本承擔

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已訂約但未撥備：		
發展渡假中心及俱樂部物業	111	—
租賃物業之裝修工程	544	—
	<u>655</u>	<u>—</u>

## (b) 其他承擔

本公司代表一間全資擁有之附屬公司顯達鄉村俱樂部有限公司為一項與一中國大陸合營企業夥伴訂立關於上海顯達渡假中心及俱樂部物業之合作經營企業協議之要約方。根據於一九九六年至二零零二年年間所簽訂之合作經營企業協議及補充協議，上海顯達承諾由二零零一年至二零零八年及由二零零九年至二零二二年，支付中國大陸合營企業夥伴之每年最低年費，分別為人民幣1,650,000元（相等於1,865,000港元）及268,000美元（相等於2,085,000港元）。於二零零三年，上海顯達與本集團一間聯營公司上海麗致訂立管理承包協議，據此，上海麗致承諾負擔於直至二零一六年六月三十日止（有關管理承包協議之屆滿日期）期間應付中國大陸合營企業夥伴之該等款項。

於二零零八年十二月三十一日，根據以上安排，上海顯達直至二零二二年應付中國大陸合營企業夥伴之最低金額為29,191,000港元（二零零七年：30,940,000港元），而其中15,638,000港元（二零零七年：17,387,000港元）預期由上海麗致承擔直至二零一六年六月三十日止。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 40. 關連人士之交易

(a) 除財務報表其他部分所詳述之交易及結餘外，本集團於年內有下列重大關連人士交易：

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
付予關連公司之租金開支及物業管理費	(i)	<b>2,336</b>	2,027
來自聯營公司之租金收入	(ii)	<b>1,209</b>	848

附註：

(i) 向本公司一名主要股東所控制之關聯公司支付之租金開支及物業管理費，及參考有關協議條款而釐定，包括2,045,000港元(二零零七年：1,735,000港元)租金開支。

(ii) 根據本集團與一間聯營公司訂立之協議，出租渡假中心及俱樂部物業，故向該聯營公司收取租金收入。

(b) 本集團主要管理人員之報酬：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期僱員福利	<b>12,230</b>	10,869
離職福利	<b>72</b>	180
支付予主要管理人員之報酬總額	<b>12,302</b>	11,049

有關董事酬金之其他詳情載於財務報表附註8。

(c) 於二零零八年五月十五日，本集團完成向Kenmure Limited(「Kenmure」)之少數股東收購於Kenmure之額外40%股權，總代價為22,000,000港元。Kenmure乃一間投資控股公司，持有詩韻有限公司(本集團之附屬公司，主要從事時裝及飾物之批發及零售)之100%股權。據此，本集團按Kenmure 40%之綜合淨資產值(於收購完成日期計入本集團之綜合資產負債表)超過收購代價及交易成本1,021,000港元而確認之收購折讓為6,688,000港元。

根據上市規則第14A章之定義，上述(a)(i)項有關租金開支及(c)項之關連人士交易亦分別構成持續關連交易及關連交易。進一步詳情載於董事會報告第18至20頁。

## 41. 按類別劃分的金融工具

於結算日中各類金融工具的賬面值如下：

二零零八年

本集團

金融資產

	按公允值				合計 千港元
	計入損益中 — 持作交易 之金融資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	持有至到期 之投資 千港元	可供出售之 金融資產 千港元	
於聯營公司之權益 (附註18)	—	4,827	—	—	4,827
可供出售之股本投資	—	—	—	39,434	39,434
可供出售之債務投資—可換股債券	—	—	—	24,746	24,746
持有至到期之投資	—	—	13,578	—	13,578
應收賬款	—	2,604	—	—	2,604
計入預付款項、按金及 其他應收款項中之金融資產	—	25,456	—	—	25,456
按公允值計入損益中之金融資產	102,707	—	—	—	102,707
期權衍生工具—可換股債券	2,812	—	—	—	2,812
已抵押存款	—	342	—	—	342
定期存款	—	475,622	—	—	475,622
現金及銀行結餘	—	28,810	—	—	28,810
	<b>105,519</b>	<b>537,661</b>	<b>13,578</b>	<b>64,180</b>	<b>720,938</b>

金融負債

應付賬款及計入其他應付款項之金融負債  
 付息銀行及其他借款  
 債券  
 其他貸款

按攤銷成本 列賬之金融負債 千港元
19,665
7,340
5,587
5,427
<b>38,019</b>

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 41. 按類別劃分的金融工具(續)

於結算日各類金融工具的賬面值如下(續)：

二零零七年	本集團			合計 千港元
	按公允值 計入損益中 —持作交易 之金融資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售之 金融資產 千港元	
金融資產				
於聯營公司之權益(附註18)	—	1,385	—	1,385
可供出售之股本投資	—	—	35,448	35,448
應收賬款	—	7,161	—	7,161
計入預付款項、按金及 其他應收款項中之金融資產	—	19,264	—	19,264
按公允值計入損益中之金融資產	197,894	—	—	197,894
已抵押存款	—	342	—	342
定期存款	—	495,798	—	495,798
現金及銀行結餘	—	46,487	—	46,487
	<u>197,894</u>	<u>570,437</u>	<u>35,448</u>	<u>803,779</u>

## 金融負債

	按攤銷成本 列賬之金融負債 千港元
應付賬款及計入其他應付款項之金融負債	27,932
付息銀行及其他借款	4,826
債券	6,132
其他貸款	5,349
	<u>44,239</u>

## 41. 按類別劃分的金融工具(續)

於結算日各類金融工具的賬面值如下(續)：

二零零八年

金融資產	本公司				合計 千港元
	按公允值 計入損益中 - 持作交易 之金融資產 千港元	貸款和 應收款項 千港元	持有至到期 之投資 千港元	可供出售之 金融資產 千港元	
應收附屬公司，扣除減值撥備(附註17)	—	276,180	—	—	276,180
可供出售之債務投資—可換股債券	—	—	—	24,746	24,746
持有至到期之投資	—	—	13,578	—	13,578
計入預付款項、按金及 其他應收款項中之金融資產	—	6,498	—	—	6,498
按公允值計入損益中之金融資產	92,885	—	—	—	92,885
期權衍生工具—可換股債券	2,812	—	—	—	2,812
已抵押存款	—	342	—	—	342
定期存款	—	462,678	—	—	462,678
現金及銀行結餘	—	2,670	—	—	2,670
	<b>95,697</b>	<b>748,368</b>	<b>13,578</b>	<b>24,746</b>	<b>882,389</b>

## 金融負債

計入其他應付款項之金融負債  
應付一間附屬公司款項按攤銷成本  
列賬之  
金融負債  
千港元

1,528

73,835

75,363

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 41. 按類別劃分的金融工具(續)

於結算日各類金融工具的賬面值如下(續)：

二零零七年	本公司		
	按公允值 計入損益中 - 持作交易 之金融資產 千港元	貸款和 應收款項 千港元	合計 千港元
金融資產			
應收附屬公司款項，扣除減值撥備(附註17)	—	225,610	225,610
於一間聯營公司之權益(附註18)	—	346	346
按公允值計入損益中之金融資產	177,201	—	177,201
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	—	5,749	5,749
已抵押存款	—	342	342
定期存款	—	495,798	495,798
現金及銀行結餘	—	6,070	6,070
	<u>177,201</u>	<u>733,915</u>	<u>911,116</u>

## 金融負債

	按攤銷成本 列賬之金融負債 千港元
計入其他應付款項之金融負債	3,806
應付一間附屬公司款項	<u>45,275</u>
	<u>49,081</u>

## 42. 財務風險管理目標和政策

本集團主要金融工具包括股本及資本投資、可換股債券及保證票據投資、付息銀行及其他借款、以及其他貸款。本集團亦直接從營運過程中產生多種金融資產及負債，如應收及應付賬款。因該等金融工具所產生之主要風險有利率風險、外幣風險、信用風險及流動資金風險。

此外，本集團還涉及主要因以公允值為賬面值之上市股權投資所產生之股權價格風險。

本集團的風險管理策略旨在盡量減少金融風險對本集團財務狀況造成的負面影響，董事會審閱並協定政策以便管理每項風險。

### 利率風險

本集團的市場利率變動風險主要涉及短期浮動利率付息銀行貸款及現金及銀行存款。

本集團之政策為使用固定及變動混合利率債務管理其利息成本。

假設全年未償還浮動利率借貸之負債金額與結算日相同，所有其他變數維持不變，利率增加／減少50基點，將分別令本集團二零零八年之除稅前虧損增加／減少36,000港元及二零零七年之除稅前溢利減少／增加23,000港元。

現金及銀行存款按銀行每日存款利率之浮動息率賺取利息。假設結算日現金及銀行存款作全年持有，所有其他變數維持不變，利率增加／減少50基點，將分別令本集團二零零八年之除稅前虧損減少／增加2,378,000港元及二零零七年之除稅前溢利增加／減少2,479,000港元。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 42. 財務風險管理目標及政策(續)

## 外匯風險

本集團面對交易貨幣風險。有關風險源自本集團附屬公司以其功能貨幣以外之其他貨幣作採購計價單位。本集團約95%(二零零七年:99%)之採購以本集團附屬公司功能貨幣以外之其他貨幣計價。

本集團之外匯狀況按照持續基準監察,以盡量減少外幣波動帶來之影響。本集團現時並無維持外匯對沖政策。然而,管理層持續監察外匯風險,並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

下表展示於結算日所有其他變數維持不變,而美元及歐元匯率可能出現合理波動之情況下,本集團除稅前虧損/溢利(來自金融資產及負債公允值出現變動)及股權對波動的敏感性。

## 二零零八年

若港元兌歐元弱勢

若港元兌歐元強勢

若港元兌美元弱勢

若港元兌美元強勢

美元/歐元匯率 增加/(減少) %	除稅前虧損 減少/(增加) 千港元	權益 增加/(減少) 千港元
<b>5</b>	<b>(283)</b>	<b>(283)</b>
<b>(5)</b>	<b>283</b>	<b>283</b>
<b>5</b>	<b>23,313</b>	<b>23,313</b>
<b>(5)</b>	<b>(23,313)</b>	<b>(23,313)</b>

## 二零零七年

若港元兌歐元弱勢

若港元兌歐元強勢

若港元兌美元弱勢

若港元兌美元強勢

美元/歐元匯率 增加/(減少) %	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少) 千港元
5	(172)	(172)
(5)	172	172
5	24,882	24,882
(5)	(24,882)	(24,882)

## 信貸風險

本集團僅與獲確認並且信譽良好的第三方進行貿易。應收賬款結餘乃按持續基準監控,而本集團的壞賬風險並不重大。

本集團之其他金融資產包括可換股債券及保證票據投資、銀行結餘、按金、其他應收款項及應收聯營公司款項,其信用風險源自對方未能履行責任,最大風險相等於該等金融工具之賬面值。

## 42. 金融風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險(續)

本集團通過對潛在債務證券投資進行信貸分析以減輕信貸風險。於二零零八年十二月三十一日，本集團之債務證券投資均由一家香港上市公司發行或擔保，且附有市場報價及良好信貸之流動可換股債券及保證票據。

由於本集團僅與獲確認並且信譽良好的第三方進行貿易，所以並無要求抵押品。鑒於本集團之應收賬款涉及大量不同顧客，故本集團的信貸風險並不集中。

本集團源自應收賬款的信貸風險之詳細數據披露，載於財務報表附註23。

## 流動資金風險

本集團採用常規流動性規劃工具監控資金短缺風險。此工具考慮金融工具及金融資產(如應收帳款)的到期日，並預測運營現金流量。

本集團的目標就是利用付息銀行及其他借款來保持融資連續性與靈活性的平衡。

本集團截至結算日，以要約未折讓付款基準計算之金融負債，其到期日如下：

## 本集團

	二零零八年			合計 千港元
	一年內、 接獲通知或 無固定年期 千港元	一年以上 二年以下 千港元	二年以上 五年以下 千港元	
應付賬款及計入其他應付款項之金融負債	19,665	—	—	19,665
付息銀行及其他借款	7,331	26	—	7,357
債券	420	180	5,597	6,197
其他貸款	5,427	—	—	5,427
	<b>32,843</b>	<b>206</b>	<b>5,597</b>	<b>38,646</b>

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 42. 金融風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險(續)

## 集團

	二零零七年			合計 千港元
	一年內、 接獲通知或 無固定年期 千港元	一年以上 二年以下 千港元	二年以上 五年以下 千港元	
應付賬款及計入其他應付款項之金融負債	27,932	—	—	27,932
付息銀行及其他借款	4,725	105	26	4,856
債券	2,787	420	3,650	6,857
其他貸款	5,349	—	—	5,349
	<u>40,793</u>	<u>525</u>	<u>3,676</u>	<u>44,994</u>

本公司截至結算日，以要約未折讓付款基準計算之金融負債，其到期日如下：

## 本公司

	二零零八年 一年內、 接獲通知或 無固定年期 千港元	二零零七年 一年內、 接獲通知或 無固定年期 千港元
其他應付款項	<b>1,528</b>	3,806
應付一間附屬公司款項	<b>73,835</b>	45,275
	<u><b>75,363</b></u>	<u>49,081</u>

## 42. 金融風險管理目標及政策(續)

## 股權價格風險

股權價格風險是指因股票指數水平及個別證券的價值變動而致的證券公允值降低之風險。於二零零八年十二月三十一日，本集團主要承受因投資於按照公允值計入損益中的股本投資而引致股權價格風險。本集團的證券投資主要在香港聯合交易所有限公司上市，並以結算日市場報價估值。

在結算日的最近交易日營業時間結束時香港聯合交易所有限公司的股票指數、年內最高點及最低點分別如下：

	二零零八年 十二月三十一日	二零零八年 高/低點	二零零七年 十二月三十一日	二零零七年 高/低點
香港－恒生指數	<b>14,387</b>	<b>27,854/ 10,676</b>	27,812	31,638/ 18,664

下表展示於其他變數保持不變並且未計算稅項影響前，股本投資於結算日之賬面值，對股本投資公允值5%變動之敏感性。

	股本 投資賬面值 千港元	除稅前虧損 減少/(增加) 千港元	權益 增加/(減少) 千港元
<b>二零零八年</b>			
於香港上市之投資：	<b>98,766</b>	<b>4,938/ (4,938)</b>	<b>4,938/ (4,938)</b>
－持作交易			
<b>二零零七年</b>			
於香港上市之投資：	197,497	9,875/ (9,875)	9,875/ (9,875)
－持作交易			

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 42. 金融風險管理目標及政策(續)

## 資本管理

本集團資本管理的首要目標，是維護本集團的持續經營能力並保持健康的資本比率，以為本公司業務提供支持及使股東獲得最大利益。

本集團根據經濟條件的變化及潛在資產的風險特徵，管理資本結構並加以調整。為維持或調整資本結構，本集團可向股東退回資本或發行新股。本集團不受外部任何附加的資本要求所限，於截至二零零八年和二零零七年十二月三十一日止年度內，有關資本管理的目標、政策及流程並無出現變動。

本集團利用資產負債比率來監控資本，資產負債比率為借貸總額除以本公司股權持有人應佔總權益。本集團的政策是保持較低的債務水平並保持負債比率不高於20%。借貸總額包括付息銀行和其他借款、債券和其他貸款。截至結算日的資產負債比率如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
付息銀行及其他借款	<b>7,340</b>	4,826
債券	<b>5,587</b>	6,132
其他貸款	<b>5,427</b>	5,349
	<hr/>	<hr/>
借貸總額	<b>18,354</b>	16,307
	<hr/>	<hr/>
股東權益	<b>899,223</b>	959,940
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
資產負債比率	<b>2.04%</b>	1.70%
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 43. 財務報表之批准

本財務報表於二零零九年四月十六日獲董事會通過及授權刊發。

## 物業詳情

二零零八年十二月三十一日

### 投資物業

地點	用途	年期	本集團 應佔權益
中國上海市 普陀區 交通路2737號	經營渡假中心 及俱樂部	中期租約	80%
香港新界 葵涌 藍田街37-41號 緯興工業大廈 4/F及5/F連天台及 3號及5號車位	資本升值	中期租約	100%

## 五年財務摘要

本集團過往五個財務年度之業績以及資產與負債及少數股東權益摘要載於下文。該等資料乃摘錄自己刊發之經審核財務報表並作適當之重列／重新分類(如適用)。

### 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
收入	<b>261,920</b>	266,027	227,206	242,536	221,273
經營業務溢利／(虧損)	<b>(77,485)</b>	62,934	11,411	18,802	17,646
融資成本	<b>(820)</b>	(1,291)	(1,077)	(969)	(377)
應佔聯營公司溢利及虧損	<b>7,420</b>	(6,388)	(2,852)	(2,883)	(5,112)
除稅前溢利／(虧損)	<b>(70,885)</b>	55,255	7,482	14,950	12,157
稅項	<b>4,413</b>	—	—	43	159
年內溢利／(虧損)	<b>(66,472)</b>	55,255	7,482	14,993	12,316
可分配於：					
本公司權益持有人	<b>(66,376)</b>	52,426	12,047	10,923	7,039
少數股東權益	<b>(96)</b>	2,829	(4,565)	4,070	5,277
	<b>(66,472)</b>	55,255	7,482	14,993	12,316

### 資產、負債及少數股東權益

	十二月三十一日				
	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
總資產	<b>969,578</b>	1,076,279	1,031,031	1,025,839	1,030,981
總負債	<b>(69,500)</b>	(85,792)	(101,614)	(106,497)	(129,433)
少數股東權益	<b>(855)</b>	(30,547)	(27,513)	(31,407)	(26,182)
	<b>899,223</b>	959,940	901,904	887,935	875,366

## 公司資料

### 執行董事

梁榮江 (主席)  
吳智明 (行政總裁)  
陳兆榮  
梁煒才  
楊永東

### 非執行董事

劉偉楨  
黃承龍

### 獨立非執行董事

趙世曾  
陳正  
Ian Grant ROBINSON

### 公司秘書

鄭佩敏

### 核數師

安永會計師事務所  
香港中環  
金融街8號  
國際金融中心  
2期18樓

### 股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716室

### 主要銀行

UBS AG  
恆生銀行有限公司  
香港上海匯豐銀行有限公司  
中信嘉華銀行有限公司

### 註冊辦事處

香港九龍  
尖沙咀東部麼地道77號  
華懋廣場  
15樓1502室

### 香港註冊成立日期

一九六六年四月二十七日

### 上市日期

一九七二年十一月十六日

### 僱員人數

249名

### 公司網址

[www.enmholdings.com](http://www.enmholdings.com)

### 股份代號

香港聯交所：0128  
美國預託證券：ENMHY

### 企業傳訊

電話：(852) 2594 0600  
傳真：(852) 2827 1491  
電郵：[info@enmholdings.com](mailto:info@enmholdings.com)