



南華(中國)有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司
股份代號: 413



年報
2008

目錄

公司資料	2
主席報告及管理層討論及分析	3
董事履歷	8
董事報告	9
企業管治報告	19
獨立核數師報告	23
綜合收益表	24
綜合資產負債表	26
綜合股本權益變動表	28
綜合現金流量表	30
資產負債表	32
財務報表附註	33
財務摘要	121
物業詳情	122

公司資料

董事局

執行董事

吳鴻生先生 (主席)
張賽娥女士 (副主席及行政總裁)
Richard Howard Gorges 先生 (副主席)
吳旭峰先生

非執行董事

吳旭棻女士

獨立非執行董事

李遠瑜女士
趙善真先生
謝黃小燕女士

審核委員會

李遠瑜女士 (委員會主席)
趙善真先生
謝黃小燕女士

薪酬委員會

謝黃小燕女士 (委員會主席)
趙善真先生
李遠瑜女士

公司秘書

鄭民光先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
東亞銀行有限公司
創興銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國建設銀行
星展銀行(香港)有限公司
南洋商業銀行有限公司
交通銀行股份有限公司
大新銀行有限公司

註冊辦事處

Scotia Centre 4th Floor
P.O. Box 2804
George Town
Grand Cayman
Cayman Islands

主要營業地點

香港中環花園道一號
中銀大廈二十八字樓

股份過戶登記處

聯合證券登記有限公司
香港灣仔駱克道33號
中央廣場福利商業中心1901-02號

股票代號

413

網站

<http://www.sctrade.com>

主席報告及管理層討論及分析

本人欣然提呈South China (China) Limited南華(中國)有限公司* (「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之業務報告。

財務摘要

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1,900,000,000港元及本公司股本持有人應佔溢利78,000,000港元，較二零零七年之業績減少81%溢利。

股息

董事會建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.08港仙(二零零七年：1.00港仙)，合共約2,120,000港元(二零零七年：26,500,000港元)給予在二零零九年六月九日已登記在股東名冊內之股東。

待股東於應屆之股東週年大會上批准派發末期股息後，末期股息將於二零零九年七月八日或該日前後派付。

業務回顧

貿易及製造

本分部錄得營業額下降9%至1,880,000,000港元及經營盈利53,700,000港元，與二零零七年75,800,000港元比較下跌29%。

對製造商而言，二零零八年是非常困難的一年。在去年之上半年，邊際利潤被人民幣升值、高人工成本及盤旋上漲之商品價格所侵蝕。而在該年度後期，美國大型金融機構之倒閉加速了美國消費市場之下滑。面對著不能預期之成本及疲弱消費市場兩方面之不利影響，我們之管理層團隊在爭取新產品訂單時，採取較保守之方向以試圖確保獲得合理利潤，故此我們玩具分部之營業額大大地減少了。與二零零七年比較，我們二零零八年玩具業務之營業額從1,500,000,000港元下調至1,200,000,000港元。然而，我們鞋品製造業務之營業額年增長達14%。

總括而言，儘管去年有很多市場不利因素，透過嚴格控制經營費用及原材料成本措施，我們的玩具、電子及鞋品製造業務達至合理之經營盈利。本集團於天津及南京之其他較細小規模之貿易及製造業務集中於本土銷售並錄得輕微虧損。

物業投資及發展

物業投資

去年年初，我們集團透過增加若干於中國南京市中心地域持有具規模物業地段之合資公司之控股權從而擴大權益。本集團從收購所獲得之淨資產價值，包括物業投資、預付土地租賃款項及自用物業(全部按公平值計算)超過收購時所繳付之代價，並就一項超逾業務合併成本餘額172,800,000港元入帳。

我們的投資物業營業額上升25%，此乃由於我們於合併該等增加控股權後成為附屬公司的租金收入及我們本地物業新續租約之租金增加所致。本年度物業投資分部錄得11,400,000港元租務盈利及31,900,000港元之公平值收益。

* 僅供識別

由於市場對中區寫字樓之需求殷切，本集團應佔有30%之聯營公司（其於中環持有甲級商業大廈「中央廣場」）租務溢利增加了32%。惟應佔物業之公平值變動於年末重估價值時變為淨虧損18,500,000港元（二零零七年：收益193,500,000港元），引致二零零八年集團應佔聯營公司之損益為淨虧損。

物業發展

本集團之物業發展項目主要在中國及由South China Land Limited南華置地有限公司（一家在創業板上市之附屬公司）持有。發展項目現時均在興建階段，並未有為本集團帶來任何營業額或盈利貢獻。

瀋陽物業項目

儘管中國之物業市場正在放緩，瀋陽對商業用地之需求（尤其我們所位於之主要商業區）仍然強勁。我們之重點物業發展項目一樓高七層之高級購物商場「大發商業廣場」（前稱「南華置地廣場」）之建築工程正順利進行中。於二零零八年第三季委聘了主要承建商，並於二零零八年年底完成了部份直至地面樓層之工程。地上樓層之工程現正按照時間表在進行中，我們已開展了本項目之市場推廣活動，迄今為止，就用以測試市場的推廣活動看來，市場對本項目之興趣不俗。

滄州／河北物業項目

自我們於二零零七年簽訂第一份位於河北省中捷，地盤面積420,000平方米之項目後，我們於二零零八年另簽訂三個於天津渤海臨港經濟技術開發區之項目。當中包括另一個位於中捷，地盤面積866,000平方米之高級商住發展項目、一個位於黃驊市商業區，地盤面積450,000平方米之發展項目框架協議，與及一個位於南大港商業區，地盤面積620,000平方米之發展項目。

去年，我們於中捷之第一期遷徙及重建項目已按預期進行。面積6,000平方米之地盤已成功清拆及已遷徙現有住戶，至二零零八年十二月售出了89%可供出售之單位。有見工程預期於二零零九年四月完成，我們有信心於餘下項目沿用這個營運模式。

因為正與地方政府洽談有關的項目細節，故於南大港之遷徙項目暫時擱置。若預期回報符合我們的期望，我們對任何可重新展開該等項目的方案持開放態度。

重慶南川物業項目

於本年度內我們亦與重慶市南川人民政府簽署了一份有關位於重慶市近郊地區之物業發展項目之初步協議書，範圍覆蓋達13,334,000平方米。此項目包括發展及建築新型及現代化農村、農業相關旅遊中心、郊野公園及溫泉渡假酒店。發展計劃之詳情仍在商討中。

農林業務

我們去年於山林業務之擴張已重新聚焦於接近重慶及武漢和西安人口較密的高質素用地。於下半年出現金融危機時，很多對山林用地方面具規模的競爭對手撤離市場，因而剩下較好之地段供選擇。雖然處於金融危機下，但我們繼續面對收購價格上升之壓力，且於可見之將來，我們預期叫價會繼續調升。

主席報告及管理層討論及分析

鑑於我們的農業業務分部大部分處於投資階段，去年於計入生物資產因重新估值之5,900,000港元之公平值收益前，該分部錄得營運虧損15,500,000港元。本年度之虧損主要為於重慶、武漢及西安設點之起始成本所致。我們位於河北省冬棗種植所帶來的第一造成於本年度實現及帶來微量之溢利。儘管該僅為農場之第一造成及大部分的種植仍處投資階段，此為大體上果物種植前景有可為之指引。

有見中國大陸對農業產品需求之增加及售價之上升，我們將此分部作為可見之將來主要發展方向，並繼續擴展我們現有農地及林地之組合。得到現時政府宏觀政策背後支持以大規模改造鄉村區域以實現其商業市場價值，預期我們之農業經營將為本集團帶來新的商機。於廣州，我們現在正與地方政府洽談關於改變我們在該處荔枝農地之用途。倘若實現的話，該等農地可以轉變為商業建築用途之建設用地。

流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.2，而資本負債比率為14.8%（二零零七年十二月三十一日：分別為1.2及10.4%）。資本負債比率乃以本集團長期銀行及其他貸款總額281,800,000港元，相對股本權益1,907,600,000港元計算。本集團之經營及投資繼續由內部資源及銀行貸款提供財務支援。

承受兌匯率浮動及相關對沖之風險

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無承受匯率浮動及任何有關對沖的重大風險。

資本架構

本集團於二零零八年十二月三十一日及直至本年報日期，除未行使認股權證外，本集團並沒有債券或其他資本工具。與二零零七年年報比較，本集團之股本架構並無重大改變。

重大收購及出售

於二零零八年一月，本集團以總現金代價人民幣55,800,000元收購以下公司權益以增加本集團於若干聯營公司的控股權：

- a) 於南京第二壓縮機有限公司的全部權益，該公司持有物業及從事壓縮機生產；
- b) 於南京電機有限公司的全部權益，該公司持有物業及從事花卉貿易；及
- c) 於南京液壓件二廠有限公司的85%權益。該公司持有物業及擁有一間從事液壓件製造的聯營公司的49%權益。

本集團就該等收購確認172,800,000港元的收益。

資產抵押及或然負債

於二零零八年十二月三十一日，大部份貸款乃作一般交易(其貸款額視乎交易及投資量而定)之用途。本集團之若干物業、機器及設備以及投資物業已作銀行信貸之抵押。

本集團之或然負債及資產抵押詳情分別載於財務報表附註48及49。

投資

截至二零零八年十二月三十一日止年度，可供出售財務資產由38,100,000港元增加至44,300,000港元及按公平值經損益入賬之財務資產由54,500,000港元減至10,900,000港元。

僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團僱員總數約18,100人(二零零七年：25,100人)。本年度的僱員成本(包括董事酬金)約589,500,000港元(二零零七年：579,200,000港元)。

除薪金以外，本集團向員工提供福利，例如醫療津貼、公積金及外間培訓課程津貼。僱員的表現通常每年評審一次，而薪金的調整亦與市場看齊。此外，按工作表現，個別僱員更可於年終獲取酌情的花紅。本公司已採納一項購股權計劃，該購股權計劃已於二零零二年六月十八日生效。

展望

貿易及製造

對於本集團之製造業務，我們預期二零零九年仍然會是具挑戰的一年。尤其於上半年度，世界性的整體市場需求將會因經濟繼續蕭條而引致消費情緒疲弱。高價產品相比基本產品將會銷售得更慢。製造商對於中價至低價品種之互相劇烈競爭可能會收窄邊際盈利。

對於我們兩個主要生產單位－華盛玩具及天津南華製鞋今後之表現，本集團是謹慎地樂觀的。華盛玩具推行了一個極進取的改組計劃以重整組織架構及製造業務，從而透過實行新的企業資源規劃(enterprise resource planning, ERP)系統改良營運效率。於去年末，我們開展原始設計製造(original design manufacturing, ODM)業務，並成功地將一些新產品推出市場。我們希望加強我們的力量於研發方面從而擴大我們ODM於創作新消費產品方面之能力，這將給我們於來年有更大的發展推動力。同樣地，我們於天津的鞋業製造單元期望透過強勢的管理層團隊及與客戶(其中一個客戶為世界最大之消費產品零售商)緊繫且長期的關係於本年度維持穩健之增長。

倘若沒有不能預見的情況，我們預期本分部於二零零九年錄得較去年更好的成績。

物業投資及發展

預期我們於南京物業組合之股權收購將於來年進一步的租金收入及令本集團來年更具發展價值。待重新裝修及重組租客後，其將於可見之未來為本集團帶來更大收益。

主席報告及管理層討論及分析

我們預期對中國消費／零售市場(尤其是國內的二線城市)需求之長期增長將為本集團提供極佳之投資機會。商用物業之需求持續強勁，及從國內物業市場獲得之預期回報將會很有可為。

有關瀋陽「大發商業廣場」之發展，該購物商場之興建進度令人滿意及預期將於二零零九年年底前完成，計劃預售將於二零零九年上半年開展。隨著該區之消費力持續增長，預期我們之零售商場將引起濃厚的興趣，當成功推出可於不久將來為本集團之現金提供強健之支持。

在河北中捷，本集團現在之遷徙項目及土地重建項目地盤面積合共約為1,286,000平方米。隨著完成中捷物業第一期之銷售程序及法律文件，我們預期該項目將於二零零九年起為本集團帶來收入貢獻。中捷遷徙項目之第二期預期將於二零零九年上半年開展，其將包括一範圍覆蓋9,092平方米住宅區之重建項目。

位於河北之其他發展項目，我們非常審慎考慮有關項目之預期回報。正與地方政府洽談有關的項目細節。然而我們有信心區內之經濟發展將為我們之投資帶來可觀之價值。

農林業務

由於我們在二零零八年內已經選定及洽談數個位於重慶、武漢及西安合適的地皮以供發展，本年度之新焦點將擴展位於該等地域具質素之農業用地。我們預期於年內完成土地收購及於本年度之後期於具規模之果園開展大規模之果物生產。

長遠來看，農林業務對於本集團是大有可為的。由於對基本商品需求不斷上升，本分部較少受到環球金融危機影響。當鄉村用地轉作為建設用途之宏觀政策實現後，我們於中國大陸之農業及林業土地組合將反映其真正及重要之經濟市場資產價值。

末期股息之股份過戶登記手續

由二零零九年六月四日至二零零九年之六月九日止(首尾二天包括在內)，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票，或如為認股權證持有人，則所有認購表格連同有關認股權證證書及認購款項必須於二零零九年六月三日下午四時正前交回本公司股份過戶登記處－聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道三十三號中央廣場福利商業中心1901-2室，辦理過戶登記手續。

致謝

承蒙各客戶及股東鼎力支持，以及全體員工努力工作及竭誠服務，本人謹代表董事會致以衷心謝意。

主席
吳鴻生

香港，二零零九年四月二十一日

董事履歷

執行董事

吳鴻生先生，五十九歲，為本公司執行董事兼主席。吳先生積極參與制訂本集團的整體企業政策、策略規劃及業務發展。吳先生亦擔任南華金融控股有限公司（「南華金融」）、South China Holdings Limited（「南華集團」）及South China Land Limited南華置地有限公司（「南華置地」）之執行董事兼主席。彼持有英國蘭卡斯特大學之市場學碩士學位，並且是特許管理會計師學會資深會員。吳先生於一九九二年六月二十四日獲委任為本公司董事。彼為本公司非執行董事吳旭萊女士及執行董事吳旭峰先生之父親。

張賽娥女士，五十五歲，為本公司之執行董事、副主席及行政總裁。彼亦為南華金融之執行董事兼副主席，南華集團之執行董事及南華置地之執行董事、監察主任及授權代表。彼持有美國伊利諾州大學之工商管理碩士學位。張女士為中國人民政治協商會議全國委員會委員。張女士於一九九二年六月二十四日獲委任為本公司之董事。

Richard Howard Gorges先生，六十五歲，為本公司及南華金融之執行董事兼副主席。彼亦為南華集團及南華置地之執行董事。彼持有英國劍橋大學之法律碩士學位。Gorges先生於一九九二年六月二十四日獲委任為本公司之董事。

吳旭峰先生，二十九歲，為本公司、南華集團及南華置地之執行董事。吳先生持有英國倫敦大學倫敦英皇書院法律學士學位。吳先生為本公司主席吳鴻生先生之兒子及為本公司非執行董事吳旭萊女士之胞弟。吳先生於二零零二年六月十七日獲委任為本公司之董事。

非執行董事

吳旭萊女士，三十歲，為本公司、南華集團及南華置地之非執行董事。彼持有英國倫敦大學倫敦英皇書院法律學士學位及於二零零六年取得香港大律師執業資格。吳女士為特許管理會計師學會會員及中國人民政治協商會議天津市委員會委員。彼為本公司主席吳鴻生先生之女兒及本公司執行董事吳旭峰先生之胞姊。吳女士於二零零二年六月十七日獲委任為本公司之執行董事及由二零零五年七月一日起調任為非執行董事。

獨立非執行董事

趙善真先生，六十一歲，於報業及傳媒業具有超過三十年之經驗。趙先生於二零零一年八月二十日獲委任為本公司之獨立非執行董事。

李遠瑜女士，三十九歲，為本公司之獨立非執行董事，為香港鄭鄭會計師事務所有限公司之董事。李女士亦為中國能源開發控股有限公司之獨立非執行董事。彼於一九九四年取得澳洲Monash University之會計學位，並於一九九七年被認可為澳洲註冊會計師及於一九九八年被認可為香港執業會計師。彼為香港稅務學會之資深會員。李女士於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司之獨立非執行董事。

謝黃小燕女士，五十一歲，為本公司、南華集團及南華金融之獨立非執行董事，彼亦為香港鮮花零售業協會主席、勞工及福利局園藝花藝業技能提升計劃小組委員及職業訓練局青年花藝技能競賽召集人。謝女士持有加拿大西安大略省西安大學理科學士學位。謝女士於二零零四年十月十九日獲委任為本公司之獨立非執行董事。

董事報告

本公司之董事(「董事」)欣然提呈本公司及其附屬公司及聯營公司(「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報連同經審核綜合財務報告。

主要業務

本公司為一間投資控股公司。主要附屬公司主要從事玩具、鞋類、電子玩具、皮革製品、電機及電容器、製造和貿易、雜誌出版業務、物業投資及發展及農林業務。

業績及股息

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績及本公司及本集團於該日期之財務狀況詳載於本年報第24至120頁。

董事會建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.08港仙(二零零七年：1.00港仙)，合共約2,120,000港元(二零零七年：26,500,000港元)給予在二零零九年六月九日已登記在股東名冊內之股東。此項建議已在財務報表中資產負債表內之股本及儲備部份作分配保留溢利處理。於截至二零零八年十二月三十一日止年度內並無派發中期股息。

待股東於應屆之股東週年大會上批准派發末期股息後，末期股息將於二零零九年七月八日或該日前後派付。

財務摘要

本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債及少數股東權益概要刊載於本年報第121頁，此摘要乃摘錄自經審核財務報表並經重列／重新分類(如適用)，此摘要並不構成經審核財務報告部份。

物業、機器及設備與投資物業

本集團本年度內之物業、機器及設備與投資物業於年內之變動詳情分別載於財務報告附註16及17內。本集團之投資物業及在建工程詳情刊載於本年報第122至128頁。

股本、購股權及認股權証

本公司之股本、購股權及認股權証於本年度內之變動詳情載於財務報告附註42及43內。

優先購買權

根據本公司之組織章程細則及開曼群島之法例，並無有關優先購買權之規定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本公司或任何其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

儲備

本年度內，本公司及本集團之儲備之變動詳情分別載於財務報告附註44及綜合權益變動表內。

可分派儲備

於二零零八年十二月三十一日，根據開曼群島公司條例第22章(經綜合及修定之1961年第3條條例)計算可分派儲備為668,803,000港元。

董事

以下為於年內及截至本報告日期止之本公司董事如下：

執行董事：

吳鴻生先生(主席)
張賽娥女士(副主席及行政總裁)
Richard Howard Gorges先生(副主席)
吳旭峰先生

非執行董事：

吳旭茱女士

獨立非執行董事：

趙善真先生
謝黃小燕女士
李遠瑜女士

根據本公司之組織章程細則第116條，Richard Howard Gorges 先生、吳旭峰先生及趙善真先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，惟彼等符合資格，願膺選連任。

確認獨立非執行董事之獨立性

本公司已收取各獨立非執行董事(即趙善真先生、謝黃小燕女士及李遠瑜女士)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13條就截至二零零八年十二月三十一日止年度發出獨立性週年確認書及截至本報告日期，本公司仍認為獨立非執行董事為獨立人士。

董事履歷

本公司董事之履歷詳情刊載於本年報第8頁。

董事服務合約

於應屆股東週年大會上擬連任之本公司董事，概無與本公司訂下不可於一年內在免付賠償之情況下(法定賠償除外)由本公司終止之服務合約。

董事報告

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零八年十二月三十一日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定須予備存之登記冊所載，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須向本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)作出的呈報，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉如下：

(a) 本公司

(i) 股份權益之好倉

董事姓名	身份	普通股 股份數目	約佔股本 百分比
吳鴻生先生(「吳先生」)	受控制公司之權益	1,983,206,785 (附註b)	74.78%

(ii) 相關股份之權益之好倉

(a) 認股權證

董事姓名	身份	相關股份數目	約佔股本 百分比
吳先生	受控制公司之權益	396,641,357 (附註c)	14.96%

(b) 購股權

董事姓名	身份	相關股份數目	約佔股本 百分比
張賽娥女士(「張女士」)	實益擁有人	26,000,000 (附註d)	0.98%
吳旭峰先生	實益擁有人	26,000,000 (附註d)	0.98%

(b) 相聯法團**(i) 股份權益之好倉****(1) 南華集團有限公司(「南華集團」)**

董事姓名	身份	普通股 股份數目	普通股 股份總數	約佔股本 百分比
吳先生	實益擁有人 受控制公司 之權益	71,652,200 1,272,529,612 (附註a)	1,344,181,812	73.72%
Richard Howard Gorges先生 (「Gorges先生」)	受控制公司 之權益	487,949,760 (附註a)	487,949,760	26.76%
張女士	受控制公司之權益	487,949,760 (附註a)	487,949,760	26.76%

(2) 南華置地有限公司(「南華置地」)

董事姓名	身份	普通股股份數目	約佔股本 百分比
吳先生	受控制公司之權益	353,914,203 (附註e)	69.87%

(3) 盈景豐有限公司(「盈景豐」)(附註f)

董事姓名	身份	普通股股份數目	約佔股本 百分比
吳先生	受控制公司之權益	30	30%

(ii) 相關股份權益之好倉**(1) 南華集團****購股權**

董事姓名	身份	相關股份數目	約佔股本百分比
Gorges先生	實益擁有人	18,000,000 (附註g)	0.99%
張女士	實益擁有人	18,000,000 (附註g)	0.99%
吳旭峰先生	實益擁有人	18,000,000 (附註g)	0.99%
吳旭茱女士	實益擁有人	18,000,000 (附註g)	0.99%

董事報告

(2) 南華置地

(a) 可換股票據

董事姓名	身份	相關股份數目	約佔股本百分比
吳先生	受控制公司之權益	10,666,666,666 (附註h)	2,105.96%

(b) 購股權

董事姓名	身份	相關股份數目	約佔股本百分比
吳旭峰先生	實益擁有人	5,000,000 (附註i)	0.99%

附註：

- (a) 吳先生透過由彼等控制之公司，與張女士及Gorges先生擁有487,949,760股南華集團股份。此外，吳先生個人擁有71,652,200股南華集團股份，並透過由其全資及控制之公司，實益擁有784,579,852股南華集團股份。因此，吳先生被視為擁有合共1,344,181,812股南華集團股份，佔南華集團已發行股本約73.72%。南華集團間接持有本公司約74.78%權益。本公司間接持有南華置地約69.87%權益。
- (b) 根據上文附註(a)，吳先生被視為擁有由南華集團若干全資附屬公司持有本公司股份之權益。
- (c) 此乃本公司之認股權證，賦予其持有人自二零零七年九月七日起至二零一零年九月六日止期間(包括首尾兩日)隨時按初步認購價每股0.40港元(可予調整)認購繳足股款本公司股份。根據上文附註(a)，吳先生被視為擁有由南華集團若干全資附屬公司持有該等相關股份之權益。
- (d) 該等購股權於二零零七年九月十八日授出，行使價每股本公司股份1.50港元，行使期如下：(i)由授出之日期第二年開始至第十年止，行使不超過1/3之總購股權；(ii)由授出日期之第三年開始至授出日期之第十年止，行使不超過2/3之總購股權；及(iii)由授出日期之第四年開始至授出日期之第十年止，行使全部購股權。
- (e) 根據上文附註(a)，吳先生被視為擁有由本公司之一全資附屬公司持有南華置地股份之權益。
- (f) 盈景豐為本公司之70%附屬公司。
- (g) 該等購股權於二零零七年九月十八日授出，行使價每股南華集團股份2.00港元，行使期如下：(i)由授出日期第二年開始至授出日期之第十年止，行使不超過1/3之總購股權；(ii)由授出日期之第三年開始至授出日期之第十年止，行使不超過2/3之總購股權；及(iii)由授出日期之第四年開始至授出日期之第十年止，行使全部購股權。
- (h) 兩份發行予本公司之一全資附屬公司之可換股票據，賦予權利以換股價每股南華置地股份0.075港元分別轉換為5,440,000,000股及5,226,666,666股南華置地股份。根據上文附註(a)，吳先生被視為擁有該等南華置地相關股份之權益。

- (i) 該等購股權於二零零七年三月十四日授出，行使價每股南華置地股份0.2166港元，行使期如下：(i)由授出日期之第二年開始至授出日期之第三年止，行使1/3之總購股權；(ii)由授出日期之第三年開始至授出日期之第四年止，行使1/3之總購股權；及(iii)由授出日期之第四年開始至授出日期之第五年止，行使1/3之總購股權。

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊所載，或根據標準守則須向本公司及聯交所之權益或淡倉作出的呈報，本公司各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、相關股份或債券中擁有任何權益及淡倉。

購股權計劃

本公司及其附屬公司之董事及僱員有權參與本公司及其附屬公司之購股權計劃。本公司及附屬公司的購股權計劃及授出購股權之詳情載列於財務報告附註43內。部分董事有權參與本公司，其控股公司及附屬公司之購股權計劃。本公司、控股公司及附屬公司授與董事的購股權詳情載於本報告之「董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節內。

董事認購股份或債券之權利

除上文「購股權計劃」一節所披露者外，於本年度內任何時間，本公司、或其任何控股公司、同系附屬公司或附屬公司概無訂立任何安排，使本公司之董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，董事或主要行政人員或彼等之配偶或未滿十八歲之子女亦無獲授出任何權利認購本公司或任何其他法人團體之證券或債券或曾行使任何該等權利。

退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於財務報告附註2.4。

董事於重要合約之權益

本集團與本公司一名董事持有權益之其他公司於本年度內交易詳情載列於財務報告附註52及本報告「關連及持續關連交易」一節內。

除上文所披露者外，本公司、其任何控股公司或其任何附屬公司及同系附屬公司概無作為與本集團業務有關的重要合約的參與方，本公司董事亦無於本年底或本年度內任何時間仍然有效的重要合約中擁有直接或間接的重大權益。

管理合約

於本年度內，概無訂立或存在有關與公司之整體或任何重要部份業務之管理及行政合約。

董事報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零八年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條規定存置之登記冊顯示，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份擁有之權益及淡倉：

好倉：

股東名稱	身份	普通股股份數目	約佔股本百分比	相關股份數目 (附註)	約佔股本百分比
南華集團	受控制公司之權益	1,983,206,785	74.78%	396,641,357	14.96%

附註：此乃於本公司認股權證項下所持有之權益，賦予其持有人自二零零七年九月七日起至二零一零年九月六日止期間(包括首尾兩日)隨時按初步認購價每股0.40港元(可予調整)認購本公司繳足股款股份。

除於上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外，其權益已載於上文「董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節)根據證券及期貨條例第336條須予記錄為已登記擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

董事於競爭性業務之權益

吳先生為南華傳媒有限公司(「南華傳媒」)及Jessica Publications (BVI) Limited (「Jessica」)之控股股東及董事，而吳旭茱女士及吳旭峰先生均為南華傳媒及Jessica之董事。而南華傳媒及Jessica主要從事出版業務，其被視為本集團之競爭性業務。

據此，吳先生、吳旭茱女士及吳旭峰先生各自被視為於該等與本集團競爭性業務中擁有權益。

董事認為本公司可按公平原則營運其業務，並獨立於南華傳媒及Jessica之業務，因為本集團之相關出版業務有其本身之目標讀者群及內容，與南華傳媒及Jessica並不相同。

除上文披露者外，於二零零八年十二月三十一日，各董事或任何其各自之聯繫人士概無於與本集團業務構成或可能構成任何競爭或與本集團之利益構成或可能構成任何衝突之任何業務中擁有任何權益。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得的資料及據董事所知，本公司於本年報刊發日一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

遵守企業管治常規守則

本公司遵守企業管治常規守則之詳情載於本年報第19至22頁內。

證券交易標準守則

本公司遵守證券交易標準守則之詳情載於本年報第20頁內。

關連及持續關連交易

年內本集團於日常業務過程中進行之重大關連人士交易載於財務報表附註52。

於本年度內，本集團有以下持續關連交易，詳情已根據上市規則第14A章之要求作出披露。

- (1) 六份日期為二零零八年二月六日之租約由本公司之全資附屬公司Cophorne Holdings Corp. (作為業主)與南華傳媒管理有限公司(「南華傳媒管理」)(作為租客)租用位於香港柴灣豐業街5號華盛中心三樓A室、B室及D室，4樓A室、B室、C室及D室；10樓D室及12樓A室、B室、C室及D室(總面積59,017平方呎)，連同12A、12B、13A及13B號停車場車位租金為每月307,085港元租期由二零零八年二月六日至二零零九年十二月三十一日。
- (2) 一份日期為二零零七年十一月一日之租約由本公司之全資附屬公司年年豐發展有限公司(作為業主)與南華信貸財務有限公司(「南華信貸」)(作為租客)租用位於香港新界荃灣青山公路264-298號南豐中心1022室租金為每月13,712港元租期由二零零七年十一月一日至二零零八年十月三十一日。
- (3) 一份日期為二零零八年二月二十九日之租約由本公司之全資附屬公司意勤發展有限公司(作為業主)與南華信貸(作為租客)租用位於香港銅鑼灣怡和街46-54號麥當勞大廈4樓A室及B室租金為每月55,920港元租期由二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日。
- (4) 一份日期為二零零八年五月二十七日之租約由本公司之全資附屬公司帝港有限公司(作為業主)與香港四海旅行社有限公司(「四海旅行社」)(作為租客)租用位於香港德輔道中25-27號安樂園大廈一樓租金為每月110,120港元租期由二零零八年六月一日至二零零九年十二月三十一日。
- (5) 一份日期為二零零八年五月二十七日之租約由本公司之全資附屬公司采龍投資有限公司(作為業主)與四海旅行社(作為租客)租用位於香港德輔道中25-27號安樂園大廈二樓租金為每月101,460港元租期由二零零八年六月一日至二零零九年十二月三十一日。
- (6) 一份日期為二零零八年五月二十七日之租約由本公司之全資附屬公司善登有限公司(作為業主)與四海旅行社(作為租客)租用位於香港九龍尖沙咀河內道3-4號世紀商業大廈九樓B室及C室租金為每月32,982港元租期由二零零八年六月一日至二零零九年十二月三十一日。
- (7) 一份日期為二零零八年五月二十七日之租約由本公司之全資附屬公司兆添發展有限公司(作為業主)與四海旅行社(作為租客)租用位於香港九龍油麻地廣東道530至536號四海玉器中心一樓201至203室租金為每月12,500港元租期由二零零八年六月一日至二零零九年十二月三十一日。

董事報告

吳先生為本公司之主席及執行董事，擁有南華傳媒管理100%權益，故南華傳媒管理為吳先生之關連公司。南華信貸為南華金融之全資附屬公司，於二零零八年十二月二日及二零零八年十二月三十一日吳先生分別持有72.79%及53.73%權益。四海旅行社為南華集團之全資附屬公司，南華集團為本公司控股公司，吳先生擁有南華集團73.72%權益。

本集團其中一項主要業務為物業投資，以上租約為本集團提供穩定的租金收益。

本公司之獨立非執行董事已審核上列持續關連交易，並確認該等交易：

- (1) 屬本公司之日常業務；
- (2) 按照一般商務條款進行；及
- (3) 根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

此外，核數師已向董事會確認該等持續關連交易：

- (1) 已獲董事會批准；
- (2) 乃根據有關交易的協議條款進行；及
- (3) 並無超逾先前於二零零七年十二月二十八日及二零零八年五月二十七日公佈披露之上限。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並根據上市規則以書面釐訂其職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為李遠瑜女士(審核委員會主席)、趙善真先生及謝黃小燕女士。

審核委員會對有關核數費用、核數師之獨立性滿意，並且就董事會於應屆股東週年大會上續聘二零零九年度之核數師作出建議。

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已由審核委員會審閱，而審核委員會認為，該等業績已遵照適用會計準則及規定編制，並已作出充分之披露。

主要客戶及供應商

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本集團五名最大客戶佔總銷售額78.5%，當中最大客戶佔總銷售額42.5%。本集團五名最大供應商佔總採購額15.9%，當中最大供應商佔總採購額4.9%。

概無本公司董事或彼等各自之聯繫人士或任何股東(根據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上)於本集團五大客戶或供應商中擁有重大權益。

核數師

安永會計師事務所將於應屆股東週年大會上輪值告退，惟彼合符資格，願膺選連任。

代表董事會

吳鴻生

主席

香港，二零零九年四月二十一日

企業管治報告

本公司致力豎立良好的企業管治常規及程序，有關的企業管治原則強調給予股東問責及透明度，對企業管治原則作出定期檢討以遵守法則。

企業管治常規守則

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止整個年度已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治常規守則(「常規守則」)載列的所有守則條文。

董事會之組合及董事會常規

於二零零八年十二月三十一日，本公司董事會(「董事會」)由八名董事組成，包括一名主席(其為執行董事)、一名副主席及行政總裁(均為執行董事)、一名副主席(均為執行董事)另外一名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會之三分之一成員為獨立非執行董事。關於彼等之履歷及彼此間之關係詳情載於本年報第8頁之董事履歷中。

本公司會定期對董事會之組合作出檢討，確保其於技能及經驗方面均達致適切本公司及其附屬公司(「本集團」)業務所需之平衡。此外，董事會在執行董事及非執行董事人數比例上亦力求均衡，以確保其獨立性及有效管理。本公司亦符合上市規則之有關規定，其中一位獨立非執行董事具備適當會計資格及專業經驗，彼並為審核委員會主席。

每位獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條規定，就各自本身之獨立性作出年度確認。本公司認為，所有獨立非執行董事皆符合上市規則第3.13條關於獨立身份的指引，而依據該等指引彼等均具有所需之獨立性。

董事會已採納關於委任新董事之正式書面程序及政策。公司揀選董事候選人時的主要考慮因素為有關人選之技能、經驗、專業知識、可投放之時間及利益衝突等。本公司並無設立提名委員會，因此，提名及遴選程序均由董事會執行。董事會最少每年舉行一次會議討論董事會之組合、人數、架構之適切性。董事會於二零零八年在大多數董事出席下開會一次。

本公司所有董事(包括非執行董事)(「董事」)須根據本公司之組織章程細則最少每三年退任及輪值退任。

董事會共同負責制訂本集團之策略，並監督本集團業務及事務之管理工作。

本集團業務之日常營運和管理，包括(而不限於)策略之落實，已授權執行委員會負責，其成員包括所有執行董事。彼等定期向董事會匯報工作及業務上的決定。

本公司主席與行政總裁之職權均列明，並由不同人士擔任，藉此強化出任該等職位者之獨立性和問責性。凡屬關鍵和重要之決定，均須經過董事會會議充份討論。就擬納入定期會議議程之任何事項，事前均向所有董事作出充份諮詢。主席已授權公司秘書擬訂每次董事會會議之議程。主席亦會在執行董事和公司秘書協助下，盡力確保全體董事均獲妥善匯報有關董事會會議上提出的事項，並已接收足夠和可靠的資訊。

於二零零八年董事會曾舉行五次會議：

	出席
執行董事	
吳鴻生先生(主席)	2/5
張賽娥女士(副主席及行政總裁)	5/5
Richard Howard Gorges 先生(副主席)	5/5
吳旭峰先生	3/5
非執行董事	
吳旭茱女士	5/5
獨立非執行董事	
趙善真先生	5/5
謝黃小燕女士	5/5
李遠瑜女士	5/5

就董事會定期會議，董事均獲發最少十四日通知，會議文件在預定召開董事會或董事委員會會議日期前最少三日送呈董事。就其他董事會議，於實際環境可行下，董事獲發合理之通知。董事可親身出席會議，或依據本公司之組織章程細則，利用其他電子通訊方式參與會議。公司秘書確保已遵守有關程序及所有適用規則及規例。董事會及董事委員會會議之會議記錄由公司秘書保管，任何董事只要在任何時間並作出合理通知後，均有權查閱會議記錄。

董事有全權取閱本集團之資料，並認為有需要時可徵詢獨立專業意見。董事並不時收到由公司發出董事在執行其職責時之法律及監管機構之修定。

證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載關於上市公司董事進行證券交易的標準守則。此外，董事會亦就可能擁有關於本集團或其證券的未公佈之股價敏感資料的相關僱員制訂類似指引。

經本公司作出特定查詢後，所有董事確認於截至二零零八年十二月三十一日止整個年度，一直遵守買賣標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則。

內部監控

一套設計完善及有效的內部監控制度對保障本公司的資產、股東的投資、確保財務報告可靠性及符合上市規則有關方面之要求，確實甚為重要。董事亦明白其須對本公司內部監控、財務監控及風險管理負責，並有責任不時監察其效能。因此，本公司已成立一個成員包括合資格會計師的小組(「內審組」)以進行本公司之內部審核工作。

內審組會根據面對風險之評估從而製訂季度審核計劃，以確保審核工作按輪替基準涵蓋主要營運附屬公司之所有重要內審範圍，有關審核計劃須定期呈交審核委員會審閱。審核檢討之範圍及時間乃按風險評估而決定。

企業管治報告

就管理層或審核委員會所確認需關注之事項及範圍，內審組亦須不時進行特別審核工作。內審組與審核委員會已建立溝通渠道。

內審組會監督本集團內部監控程序及系統，並定期向審核委員會匯報發現及提供建議(如有)。本年度內，內審組已向審核委員會及董事會提呈內部監控報告審閱，就有關玩具業務由費用產生至付款整個程序及物業租金收入監控作出檢討。

董事對財務報表之責任

董事確認對編製本集團之財務報表負有責任。董事須確保本集團財務報表已遵照法定要求及適用會計準則而編製。

本公司核數師就其對本集團財務報表的申報責任的聲明，載於本年報第23頁的獨立核數師報告內。

核數師酬金

於二零零八年十二月三十一日止年度，本公司核數師就核數服務收取費用約為2,170,000港元。於二零零八年核數師並無提供任何非核數服務。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年四月二十一日設立，由全體獨立非執行董事組成，委員會成員包括謝黃小燕女士(薪酬委員會主席)、趙善真先生及李遠瑜女士。

薪酬委員會於二零零八年十一月舉行了一次會議，所有委員會成員均出席。薪酬委員會檢討了執行董事的薪酬政策。執行董事的薪酬(包括基本薪金、酬情業績花紅及其他酬金)乃根據個人的技能、知識、於本公司之參與度及工作表現，並參考本公司的業績和盈利，以及行業慣例而釐訂。授予購股權被視作長遠激勵以挽留員工的方法之一。

董事的袍金經股東於股東週年大會上批准。執行董事之酬金經薪酬委員會檢討。董事執行職務(包括出席董事會會議及委員會會議)時產生之實報實銷開支，均可獲得補償。

審核委員會

審核委員會由本公司全體獨立非執行董事包括李遠瑜女士(審核委員會主席)、趙善真先生及謝黃小燕女士組成。審核委員會之主要職責依據其職權範圍書(與管治守則所載者大致相同)，包括檢視本集團之財務申報制度及內部監控程序；審閱本集團之財務資料及本集團與核數師的關係。

審核委員會於二零零八年舉行兩次會議，其中管理層之代表亦有出席審閱中期及年度業績、中期報告及年報，及其他財務和內部監控事項。本集團之核數師亦有出席其中一次會議。

	出席
李遠瑜女士	2/2
趙善真先生	2/2
謝黃小燕女士	2/2

審核委員會對有關核數費用、核數師之獨立性之檢討結果滿意，並且就董事會於應屆股東週年大會上續聘二零零九年度之核數師作出建議。

審核委員會已審閱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。

獨立核數師報告



致南華(中國)有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

列位股東

我們已審核第24頁至120頁所載南華(中國)有限公司的財務報表，包括於二零零八年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表，及截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量報表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事的責任為根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製及真實與公允地呈列該等財務報表。此責任包括設計、實施及維護與財務報表編製及真實與公允地呈列財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇及運用適當的會計政策；以及在不同情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是在實施審核工作的基礎上，對該等財務報表發表意見。我們僅向全體股東報告，本報告不作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

我們按照香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核工作。該等準則規定我們須遵守操守規定，並計劃及實施審核工作，以對財務報表是否不存在重大錯誤陳述合理確定。

審核工作涉及實施審核程序，以獲取有關財務報表金額及披露的審核憑證。選擇的審核程序取決於核數師的判斷，包括對由於舞弊或錯誤導致的財務報表重大錯誤陳述風險的評估。在進行風險評估時，核數師考慮與財務報表編製及真實與公允地呈列財務報表相關的內部控制，以在不同情況下設計適當的審核程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審核工作還包括評價董事選用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體呈列。

我們相信，我們已取得充分恰當的審核憑證，為發表審核意見提供了基礎。

意見

我們認為，財務報表已按照香港財務報告準則真實與公允地反映了 貴公司及 貴集團於二零零八年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓
二零零九年四月二十一日

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
持續經營業務			
營業額	5	1,934,033	2,113,362
銷售成本		(1,667,552)	(1,811,798)
毛利		266,481	301,564
其他收入及收益	5	12,915	46,078
出售附屬公司收益	46	319	65,956
出售按公平值經損益入帳之 財務資產收益／(虧損)		(2,264)	25,007
出售可供出售財務資產收益		-	9,912
出售投資物業收益		1,424	-
出售物業、機器及設備項目收益		294	4,649
超逾業務合併成本	45	172,831	-
投資物業公平值收益	17	31,941	103,603
生物資產公平值收益	15	5,893	6,217
按公平值經損益入帳之財務資產 公平值虧損		(27,771)	(4,190)
銷售及分銷成本		(33,329)	(40,288)
行政費用		(272,928)	(269,517)
股份結算購股權費用		(21,533)	(12,737)
財務費用	7	134,273	236,254
應佔聯營公司損益		(21,015)	(24,560)
聯營公司墊款減值，淨額	6及22	(724)	202,090
		(28,306)	(10,500)
除稅前溢利	6	84,228	403,284
所得稅	10	(17,910)	2,857
本年度來自持續經營業務之溢利		66,318	406,141
已終止業務			
本年度來自已終止業務之溢利	12	-	7,882
本年度溢利		66,318	414,023

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
應佔方：			
本公司股本持有人		78,004	413,820
少數股東權益		(11,686)	203
		66,318	414,023
股息			
中期股息	13	—	26,517
建議末期股息	13	2,122	26,519
		2,122	53,036
本公司普通股持有人應佔每股盈利	14		
基本			
—來自本年度溢利		2.9港仙	15.6港仙
—來自持續經營業務之溢利		2.9港仙	15.3港仙
攤薄			
—來自本年度溢利		2.8港仙	14.6港仙
—來自持續經營業務之溢利		2.8港仙	14.3港仙

綜合資產負債表

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
非流動資產			
物業、機器及設備	16	258,263	235,052
投資物業	17	1,619,673	1,122,341
預付土地租賃款項	18	48,323	20,027
在建工程	19	27,279	263,444
於聯營公司權益	22	297,827	303,617
生物資產	15	84,904	71,000
可供出售財務資產	23	44,281	38,169
其他非流動資產	24	21,549	16,666
商譽	20	5,514	3,384
非流動資產總值		2,407,613	2,073,700
流動資產			
發展中物業	25	448,734	—
存貨	26	296,979	262,966
應收貿易帳款	27	171,092	135,711
預付款、按金及其他應收款項	28	79,216	141,022
按公平值經損益入帳之財務資產	32	10,945	54,513
應收一間附屬公司之一名少數股東	29	25,845	12,561
應收聯屬方	30	—	243,641
可收回稅款		5,015	1,855
現金及銀行結存	33	150,497	162,235
流動資產總值		1,188,323	1,014,504
流動負債			
應付貿易及票據款項	34	271,624	267,634
其他應付款項及應計費用	35	233,983	174,433
付息銀行及其他借貸	36	401,615	352,550
應付附屬公司之一名少數股東	29	19,899	2,128
應付聯屬方	31	10,132	30,226
應付稅款		28,054	21,545
流動負債總值		965,307	848,516
流動資產淨值		223,016	165,988
總資產減流動負債		2,630,629	2,239,688

綜合資產負債表

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
總資產減流動負債		2,630,629	2,239,688
非流動負債			
附息銀行及其他借貸	36	281,845	181,134
欠附屬公司少數股東墊款	38	29,119	51,576
其他非流動負債	39	85,419	41,259
承兌票據	40	97,079	95,959
遞延稅項負債	41	229,580	134,112
非流動負債總值		723,042	504,040
資產淨值		1,907,587	1,735,648
股本權益			
本公司股本持有人應佔權益			
已發行股本	42	53,040	53,038
儲備	44(a)	1,716,617	1,562,238
建議末期股息	13	2,122	26,519
少數股東權益		1,771,779	1,641,795
		135,808	93,853
股本總值		1,907,587	1,735,648

董事
張賽娥

董事
Richard Howard Gorges

綜合股本權益變動表

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															
		股本				土地及樓宇		可供出售財務資產		中國大陸		購股權		建議末期		少數股東	
附註	股本	股份溢價	股本儲備	贖回儲備	合併儲備	重估儲備	重估儲備	重估儲備	法定儲備	儲備	商譽儲備	匯兌儲備	累計溢利	股息	合計	權益	權益總值
	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	千港元	千港元
	53,033	193,410	-	223	206,579	34,257	4,039	6,759	-	(3,067)	11,757	766,925	29,699	1,303,614	93,992	1,397,606	
於二零零七年一月一日																	
收購南華置業	-	-	4,091	-	(84,797)	-	-	-	-	-	-	(14,617)	-	(95,323)	322	(95,001)	
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,585	-	25,585	16,042	41,627	
可供出售財務資產公平值轉變	-	-	-	-	-	-	17,580	-	-	-	-	-	-	17,580	-	17,580	
重估盈餘	-	-	-	-	-	25,207	-	-	-	-	-	-	-	25,207	-	25,207	
直接於權益確認之																	
本年度收入及開支總額	-	-	-	-	-	25,207	17,580	-	-	-	-	25,585	-	-	68,372	16,042	84,414
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	413,820	-	413,820	203	414,023
本年度收入及支出總額	-	-	-	-	-	25,207	17,580	-	-	-	-	25,585	413,820	-	482,192	16,245	498,437
行使認股權證發行股份	5	78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83	-	83
出售可供出售財務資產	-	-	-	-	-	-	(4,039)	-	-	-	-	-	(623)	-	(4,662)	-	(4,662)
出售附屬公司	46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,794)	(9,794)
收購附屬公司	45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(130)	(130)
已付附屬公司少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,412)	(7,412)
確認股份認購權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,107	-	-	-	-	12,107	630	12,737
轉撥法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	1,292	-	-	-	(1,292)	-	-	-	-
已付二零零六年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,699)	(29,699)	-	(29,699)
已付二零零七年中期股息	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,517)	-	(26,517)	-	(26,517)
建議派發二零零七年末期股息	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,519)	26,519	-	-	-
於二零零七年十二月三十一日	53,038	193,488*	4,091*	223*	121,782*	59,464*	17,580*	8,051*	12,107*	(3,067)*	37,342*	1,111,177*	26,519	1,641,795	93,853	1,735,648	

綜合股本權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

附註	本公司股權持有人應佔															
	股本					土地及樓宇	可供出售財務資產	中國大陸	購股權	匯兌儲備			建議末期股息	少數股東		
	股本	股份溢價	股本儲備	贖回儲備	合併儲備	重估儲備	重估儲備	法定儲備	儲備	商譽儲備	匯兌儲備	累計溢利	股息	合計	權益	權益總值
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	千港元	千港元
於二零零八年一月一日	53,038	193,488	4,091	223	121,782	59,464	17,580	8,051	12,107	(3,067)	37,342	1,111,177	26,519	1,641,795	93,853	1,735,648
滙兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,449	-	-	50,449	17,313	67,762
可供出售財務資產公平值轉變	-	-	-	-	-	-	7,890	-	-	-	-	-	-	7,890	-	7,890
直接於權益確認之																
本年度收入及開支總額	-	-	-	-	-	-	7,890	-	-	-	50,449	-	-	58,339	17,313	75,652
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78,004	-	78,004	(11,686)	66,318
本年度收入及支出總額	-	-	-	-	-	-	7,890	-	-	-	50,449	78,004	-	136,343	5,627	141,970
行使認股權證發行股份	2	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38	-	38
收購附屬公司	45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,460	11,460
收購少數股東權益	-	-	48	-	(989)	-	-	-	15	-	263	(335)	-	(998)	(304)	(1,302)
一名少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,808	24,808
已付附屬公司少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(49)	(49)
轉撥法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	926	-	-	-	(926)	-	-	-	-
確認股份結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	21,120	-	-	-	-	21,120	413	21,533
已付二零零七年末期股息	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,519)	(26,519)	-	(26,519)
建議派發二零零八年末期股息	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,122)	2,122	-	-	-
於二零零八年十二月三十一日	53,040	193,524*	4,139*	223*	120,793*	59,464*	25,470*	8,977*	33,242*	(3,067)*	88,054*	1,185,798*	2,122	1,771,779	135,808	1,907,587

合併儲備乃源於本集團於一九九二年重組、於二零零七年收購South China Land Limited (「南華置地」) 及若干同系附屬公司的於同一控制下的業務合併及於二零零八年收購南華置地之額外權益。

本集團之累計溢利及滙兌儲備包括於聯營公司的累計溢利282,476,000港元(二零零七年: 262,687,000港元) 及滙兌儲備754,000港元(二零零七年: 862,000港元)。

* 該等儲備帳項組成綜合資產負債表內綜合儲備1,716,617,000港元(二零零七年: 1,562,238,000港元)。

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
經營活動產生之現金流			
除稅前溢利：			
來自持續經營業務		84,228	403,284
來自已終止經營業務		—	12,380
下列調整：			
利息支出	7	21,015	25,776
應佔聯營公司損益		724	(202,220)
貸款及利息豁免之收益		—	(24,444)
利息收入	5	(965)	(4,029)
投資物業公平值收益		(31,941)	(103,603)
撤銷物業、機器及設備項目	6	—	918
出售物業、機器及設備項目收益		(294)	(4,649)
出售投資物業收益		(1,424)	—
超逾業務合併成本		(172,831)	—
出售附屬公司收益		(319)	(56,278)
生物資產公平值收益		(5,893)	(6,217)
生物資產因收成而減少	6	895	217
上市投資股息收入	5	(430)	(350)
出售可供出售財務資產收益		—	(9,912)
出售按公平值經損益入帳之財務資產虧損／(收益)		2,264	(25,007)
股份結算購股權費用	6	21,533	12,737
聯營公司墊款減值	6	28,306	8,629
撥回應收貿易帳款減值淨額	6	(580)	(398)
過時存貨撥備／(撥回撥備)	6	(17,357)	15,504
折舊	6	43,466	44,578
撥回物業、機器及設備項目減值撥備		—	(2,569)
在建工程減值		—	1,752
按公平值經損益入帳之財務資產公平值虧損		27,771	4,190
租賃土地預付款攤銷	6	1,484	608
		(348)	90,897
發展中物業增加			
存貨減少／(增加)		(182,164)	—
應收貿易帳款增加		(6,549)	34,297
預付款、訂金及其他應收款項減少		(27,058)	(4,586)
應收／付附屬公司少數股東增加之淨額		7,709	7,996
應收同系附屬公司減少／(增加)之淨額		(1,612)	1,618
應收一間居間控股公司減少／(增加)		(8,240)	29,161
應付貿易及票據款項減少		8,771	(157)
其他應付款項及應計費用減少		(44,676)	(121,101)
應收聯營公司減少／(增加)		(11,366)	(34,404)
應收關連公司增加		1,846	(11,096)
支付職工提留備用金		(2,674)	(227)
		(623)	(1,272)
經營業務使用之現金			
已付香港所得稅		(266,984)	(8,874)
已付中國大陸企業所得稅		(6,390)	(6,654)
		(4,509)	(5,144)
經營活動產生之現金流出淨額			
		(277,883)	(20,672)

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資活動產生之現金流			
購買物業、機器及設備項目	16	(25,746)	(44,072)
在建工程增加	19	(3,423)	(40,794)
預付土地租賃款項增加	18	(3,249)	-
購買按公平值經損益入帳之財務資產		(2,453)	(226,647)
上市投資股息收入		430	350
收購附屬公司現金流入／(流出)淨額	45	6,198	(1,174)
以合併會計法入帳之收購附屬公司現金代價		-	(60,158)
聯營公司還款／(墊款)之淨額		194,360	(1,692)
預付收購附屬公司款項		-	(60,000)
已抵押銀行存款增加		-	(700)
出售可供出售財務資產收入		-	21,144
出售按公平值經損益入帳之財務資產收入		17,638	242,499
利息收入		965	2,967
出售投資物業收入		2,560	-
出售附屬公司收入		3,098	42,470
出售物業、機器及設備項目收入		628	5,875
支付收購附屬公司額外權益款項		(2,313)	-
已收聯營公司股息收入		2,557	-
投資活動現金流入／(流出)淨額		191,250	(119,932)
融資活動產生之現金流			
償還銀行貸款		(197,876)	(315,959)
信託收據貸款增加／(減少)		(1,038)	41,340
支付少數股東墊款		(11,993)	(2,306)
收／(還)關連人士墊款		(10,200)	10,200
支付利息		(24,422)	(25,776)
支付股息		(26,519)	(56,216)
支付附屬公司少數股東股息		(49)	(7,412)
支付融資租賃租金之資本部份		(3,819)	(7,046)
行使認股權發行股份		38	83
新增銀行貸款		366,390	398,843
支付新增銀行貸款融資費用		(481)	-
融資活動現金流入淨額		90,031	35,751
現金及現金等值之增加／(減少)淨額		3,398	(104,853)
年初之現金及現金等值結餘		145,787	249,203
匯率變動影響之淨額		440	1,437
年終之現金及現金等值結餘		149,625	145,787
現金及現金等值結餘之分析			
現金及銀行結存	33	150,497	162,235
銀行透支	36	(872)	(16,448)
		149,625	145,787

資產負債表

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
非流動資產			
於附屬公司之權益	21	1,452,776	1,028,255
流動資產			
應收聯屬方	30	–	650
其他應收款	28	10,570	10,750
現金及銀行結存	33	142	158
流動資產總值		10,712	11,558
流動負債			
其他應付款	35	15,499	742
應付聯屬方	31	11,624	–
付息銀行貸款	36	–	16,116
流動負債總值		27,123	16,858
淨流動負債		(16,411)	(5,300)
總資產減流動負債		1,436,365	1,022,955
非流動負債			
應付附屬公司	21	712,177	496,006
資產淨值		724,188	526,949
股本權益			
已發行股本	42	53,040	53,038
儲備	44(b)	669,026	447,392
建議末期股息	13	2,122	26,519
股本權益總值		724,188	526,949

董事
張賽娥

董事
Richard Howard Gorges

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

1. 公司資料

本公司於開曼群島註冊成立，為一間獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處乃Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman, the Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司及聯營公司的業務主要從事玩具、鞋類、電子玩具、皮革製品、電機及電容器製造和貿易、雜誌出版業務、物業投資及發展及農林業務。

董事局認為本集團最終控股公司為South China Holdings Limited（「南華集團」），一間在開曼群島註冊成立之公司，其股份亦在聯交所上市。

2.1 編撰基準

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（「報告準則」）（包括香港財務報告準則、香港會計準則（「會計準則」）及有關詮釋）、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定編制。除投資物業、若干租賃土地及樓宇、可供出售投資、按公平值經損益入帳之財務資產及生物資產以公平值計量外，本財務報表乃按歷史成本基準編制。本財務報告以港元編制。除另行註明外，所有數值均以千港元整數呈列。

綜合準則

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。如會計政策存有差異，則作調帳使其一致。附屬公司的業績自購入日（即取得控制權當日）起至控制權終止日之業績計入綜合財務報表內。所有由集團內部重大交易及結餘產生之收入、開支、未變現溢利和虧損均於綜合帳目時全數抵銷。

收購同一控制的業務會按香港會計師公會頒佈會計指引五入帳。收購資產乃按帳面值計算，猶如本公司在最早呈報期間之開始已擁有該資產。

年內自第三方收購的附屬公司乃以會計收購法入帳。此方法涉及把企業合併成本按收購所得的資產及承擔的負債及或然負債於收購日的公平值劃分。收購成本根據交易日所給予的資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值總額計量，另加收購直接應佔的成本。

少數股東權益指外界股東而非本集團持有之於本公司附屬公司業績及淨資產之權益。收購少數股東權益是以母公司伸延辦法計算其中收購價與分配淨資產帳面值之差額為商譽或超出業務合併成本之餘額，兩者中較適當者。

2.2 新訂及經修訂報告準則之影響

本集團已於本年之財務報表中，首次採納下列新制訂及經修訂之報告準則。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號經修訂	經修訂的香港會計準則第39號金融工具： 確認和計量以及香港財務報告準則第7號 金融工具：披露—金融資產的重分類
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	服務特許權的安排
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 — 界定福利資產的限制， 最低資金要求和兩者的互動關係

採納該等新及經修訂的準則和詮釋對本財務報表而言並無重大影響，編製本財務報表之會計政策，並無重大改變。

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則的影響

本集團在編製這些財務報表時尚未採用下列已發佈但尚未生效的新制訂和經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號之修訂	香港財務報告準則第1號(修訂)首次採用香港財務 報告準則和香港會計準則及第27號(修訂)合併 和獨立財務報表—對子公司、同一控制下 公司或聯營公司的投資成本 ¹
香港財務報告準則第2號之修訂	香港財務報告準則第2號(修訂)股份支付款項 — 歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
香港財務報告準則第7號之修訂	改善金融工具之披露 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號 及香港會計準則第1號之修訂	香港會計準則第32號(修訂)財務工具：呈報及香港會計 準則第1號(修訂)財務報表之呈報—可贖回金融工具 及清盤時產生之責任 ¹
香港財務報告準則第39號之修訂	香港會計準則第39號之修訂金融工具：確認及計量 — 符合條件的被套期項目 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 ³
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	從顧客處轉移資產 ²

除上述之外，香港會計師公會亦頒佈對香港財務報告準則的改進*，其中載列多項香港財務報告準則修訂，旨在修改不一致的地方，並澄清字眼。除香港財務報告準則第5號的修訂於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效外，其他修訂均於於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟各項準則均就有關修訂各自設過渡條文。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則的影響 (續)

- ¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- ^{*} 對香港財務報告準則的改進包括對以下香港會計準則內容的修改：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、8號、10號、16號、18號、19號、20號、23號、27號、28號、29號、31號、34號、36號、38號、39號、40號及41號。

本集團現正評估首次應用該些新及經修訂的香港財務報告準則之影響。截至目前為止，結論為當採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號(經修訂)可能引致新及修訂的披露及當採納香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)可能引致會計政策的轉變，該些新及經修訂的香港財務報告準則並不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

2.4 主要會計政策

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其財務及經營政策，藉此從其業務中取得利益之公司。

計入本公司收益表的附屬公司業績以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列帳。

合營公司

合營公司指本集團與其他人士透過合營協議進行經濟活動而設立之企業。合營公司以獨立實體之形式經營，本集團與其他人士於當中擁有權益。

合營夥伴間訂立之合營協議內訂明合營各方之出資額、合營年期，以及於解散時資產變現之基準。合營公司業務之損益及任何剩餘資產分派乃根據合營夥伴各自之出資比例或根據合營協議之條款攤分。

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，如本集團對該合營公司直接或間接地擁有單方面控制權；或
- (b) 聯營公司，如本集團並無擁有單方面或共同控制權，惟一般直接或間接地持有該合營公司不少於20%註冊資本，且可對該合營公司行使重大影響力。

2.4 主要會計政策 (續)

聯營公司

聯營公司乃非附屬公司而本集團長期性地持有其一般不少於20%之股本投票權並可對其行使重大影響力的公司。

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。本集團於聯營公司之權益以權益會計法按本集團應佔之資產淨值減去減值虧損後於綜合資產負債表內列帳。因本集團與聯營公司進行交易而產生的未確認收益及虧損，將按本集團於聯營公司之投資對銷，除有證據之資產轉移減值未確認虧損。如會計政策存有差異，則作調帳使其一致。

商譽

收購附屬公司而產生之商譽乃指於收購日，業務合併成本超出本集團佔被收購方可識別之已收購資產、已承擔負債及或然負債的公平值淨額之數額。

收購產生之商譽於綜合資產負債表內確認為資產，初始按成本值及其後按成本值減任何累計減值虧損計量。

商譽之帳面金額每年進行減值檢討，倘發生某些事件或情況變化顯示可能出現帳面減值，則會更頻密地評估減值。本集團於十二月三十一日進行每年商譽減值測試。為進行減值評估，因業務合併產生的商譽自收購日期起被分至預期可從合併而產生協同效益之本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值按商譽有關現金產生單位(或現金產生單位組別)可收回款額的評估釐定。倘現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回款額低於帳面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損概不會於往後期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位(或現金產生單位組別)其中一部份，而出售該單位部份業務，則於釐定出售業務盈虧時，與出售業務有關的商譽會計入業務帳面值。於該等情況售出之商譽，按出售業務及保留之現金產生單位部分相對價值基準計算。

過往於綜合儲備對銷的商譽

於二零零一年採納香港會計師公會會計實務準則第30號「企業合併」前，收購所產生商譽於收購所屬年度與綜合保留溢利對銷。採納香港財務報告準則第3號後，當出售與商譽有關的全部或部份業務時，或當與商譽有關的現金產生單位出現減損時，該等商譽仍與綜合儲備對銷，而不會在收益表確認。

超逾業務合併成本餘額

經再評估後，本集團佔其於被收購方可識別之資產、負債及或然負債的公平值淨額的權益如超逾合併成本(前稱負商譽)，該超出部份即時於收益表確認。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策 (續)

除商譽外，非財務資產減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值評估(遞延稅項資產、存貨、生物資產、財務資產、投資物業及商譽除外)，則會估計該資產的可收回金額。可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值或其公平值減銷售成本而計算(以較高者為準)，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流，在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產帳面值超出其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場評估的貨幣時間值及資產特定風險的除稅前折現率折至現值。減值虧損於產生期間於與有關資產之功能分類一致的項目列支自收益表扣除。若資產以評估值列帳，減值虧損按該資產相關會計政策入帳。

於各結算日均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已減少。倘出現該等跡象，則會估計可收回金額。過往確認的資產減值虧損(商譽及若干金融資產除外)僅會於用以釐定資產可收回金額的估計改變時撥回，惟撥回後的數額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應有的帳面值(扣除折舊／攤銷後)。減值虧損的回撥於產生期間計入收益表。若資產以評估值列帳，減值虧損的回撥按該資產相關會計政策入帳。

關連人士

一方被視為本集團之關連人士倘若：

- (a) 該一方直接或間接透過一間或多間中介公司；(i)控制本集團、被本集團控制、或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有權益，因而可對本集團施以重大影響；或(iii)共同控制本集團；
- (b) 該一方為聯營公司；
- (c) 該一方為本集團或其母公司之關鍵管理層成員；
- (d) 該一方為(a)或(c)項所述任何人士家族之親密成員；或
- (e) 該一方為(c)或(d)項所述之任何人士直接或間接控制、共同控制或可施行重大影響力之實體或享有重大投票權之實體。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策 (續)**物業、機器及設備及折舊**

物業、機器及設備(在建工程除外)按成本值或估值減累計折舊及任何減值虧損列帳。物業、機器及設備項目之成本值包括資產之購買價及使該資產達至擬定的工作狀態及地點之任何直接應佔成本。於物業、機器及設備項目運作後所發生之費用(如維修及保養費用)一般均自費用產生期間之收益表中扣除。倘若可明確顯示該等開支可導致日後使用物業、廠房及設備項目而獲得之經濟利益有所增加及該項目之成本能可靠計量時，則該等開支將資本化為該資產之額外成本或作為一項置換處理。

若干土地及樓宇在資產負債表按一九九五年九月三十日前進行的估值扣除其後累計折舊、攤銷及減值虧損列帳。

根據會計準則第16號「物業、機器及設備」第80A段過渡條文，本集團以一九九五年九月三十日以前的估值於財務報表列帳的土地及樓宇無須定期重估價值。故此，自一九九五年九月三十日後並無進行土地及樓宇價值重估。於以前年度重估該等資產價值產生的重估價值增加於土地及樓宇重估儲備列帳。該等資產其後的減值超過同一資產因以前重估而產生的重估儲備的部份作為費用處理。於其後該重估後資產出售或報廢時，其應佔重估盈餘撥到累計溢利。

折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷每個物業、機器及設備項目之成本值或估值至其剩餘價值。所採用之主要折舊年率如下：

租賃土地及樓宇	按租賃年期及2%至5%，以較短者為準
傢俬及租賃裝修	按租賃年期及20%，以較短者為準
機器及設備	10%至25%
模具及工具	20%至25%
車輛及船隻	20%至25%

倘若物業、機器及設備項目之各部份具不同使用期限，該項目之成本或估值按合理基準分配至各部份，其各部份各自計算折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於每個結算日審閱及在適當時進行調整。

物業、機器及設備項目乃於出售或當預期使用或出售該項目將不會產生未來經濟利益時不再確認。於不再確認該資產的年度有關出售或廢棄所產生的盈利或虧損為出售相關資產所得款項淨額與其帳面值之差額。

在建工程主要乃一地塊發生的拆遷費用。該費用按成本值扣減減值虧損(如有)列帳，不提折舊。在建工程於完工及可投入使用時轉到適當的物業、機器及設備或投資物業類別。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業指土地及樓宇之權益(包括以經營租賃方式持有的租賃物業權益而有關物業在其他各方面符合投資物業的定義)，該等土地及樓宇持作賺取租金及／或資本增值，而不是用作生產或提供貨品或服務或用作行政用途；又或用在正常營運中之銷售。有關物業初始按成本(包括所有交易成本)計值，於初始確認後，該等投資物業按公平值列帳，以反映結算日之公開市場情況。

投資物業因公平值變動而產生之收益或虧損，計入發生當期間之收益表中。

投資物業報廢或出售而產生的收益或虧損於報廢或出售當年於收益表中確認。

由投資物業轉往自用物業者，其於承轉日的公平值視為物業日後會計的成本。若本集團擁有的自用物業轉變為投資物業，直至承轉日為止，本集團根據「物業、機器及設備及折舊」的政策為物業入帳，物業在承轉日的帳面值和公平值的差額作為土地及樓宇重估儲備變動處理。若按個別資產基準，該儲備總額不足以沖低虧損，則虧損超出儲備部份於收益表扣減。於出售已重估資產時，其相關土地及樓宇重估儲備變現部份以儲備變動形式轉到累計溢利。

發展中物業

發展中物業指為出售或賺取租金收入而發展之物業，並按成本減任何減值虧損入帳。成本包括預付地租、建築成本及發展該等物業之任何其他直接成本。物業在建築或發展階段之借貸成本、專業費用及其他相關開支撥充資本，作為該等物業之成本。

已預售或預計於一年內完成的發展中物業於年結日分類為流動資產。當完成後，該物業會轉至持作出售物業或投資物業。

該等物業在建築或發展完成後轉撥至適當之資產類別。

生物資產

生物資產指果樹，其初始確認及於每個結算日按公平值扣除銷售點之成本計量。果樹的公平值乃根據預期果樹所產生的現金淨流量以現行市場釐定的除稅前折現率折減至現值。果樹為長年植物，其生長週期超過一年。

按公平值扣除估計的銷售點成本初始確認生物資產及因生物資產公平值轉變扣除估計銷售點成本而產生的收益或虧損於其產生當期於收益表列帳。

2.4 主要會計政策 (續)

農業產品

農業產品包括冬棗、荔枝及龍眼樹的果實。

從果樹收割的冬棗、荔枝及龍眼果實按其於收割時公平為值扣除估計銷售點之成本計量之。荔枝及龍眼果實的公平值按當地市場價格釐定。該計量於收割當天為應用會計準則第2號「存貨」之成本值。

按公平值扣除估計的銷售點的成本初始確認為農業產品所得收益或虧損於其發生當期於收益表入帳。

公平值乃本集團於市場以公平價值基準獲得該等存貨的估計購買成本。

租賃

凡將資產擁有權(法定所有權除外)之大部份回報及風險轉歸本集團之租賃均列為融資租賃。融資租賃生效時，租賃資產按最低應付租金之現值計成本，並連同租賃責任(不包括利息)一併入帳，以反映採購與融資。資本化融資租賃所持之資產列作物業、機器及設備，並按租期或資產之估計可使用年期兩者之中較低者提取折舊。上述租賃之融資費用自收益表扣除，以達至於租約期按固定週期支銷率扣減。

以融資性質分期付款合約購入之資產列作融資租賃，並按估計可使用年期折舊。

資產之收益及風險實際上大部份仍歸於出租人之租約均視為經營租約。倘本集團為出租人，本集團以經營租賃租出之資產計入非流動資產，而按經營租賃應收之租金則以直線法在租約期內記入收益表。倘本集團為承租人，有關該等經營租賃之租金乃按直線法在租約期內於收益表中扣除。

經營租賃的預付土地租賃款項初始按成本值列帳，其後以直線法於租約期內確認。如租賃付款不能可靠地劃分為土地及樓宇部份，該等租賃付款全數作為土地及樓宇成本值並歸類為物業、機器及設備融資租賃。

投資及其他財務資產

根據會計準則第39號所界定之財務資產分類為以公平值經損益入帳的財務資產、貸款及應收款項及可供出售之財務資產(視情況而定)。財務資產於初步確認時以公平值計算，若為並非以公平值計入收益表之投資，則加上直接應佔交易成本計算。

本集團於初步確認後釐定其財務資產分類，並在容許及適當之情況下於結算日重新評估有關分類。

所有一般買賣之財務資產概於交易日(即本集團承諾購買該資產之日期)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財務資產買賣。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策 (續)

投資及其他財務資產 (續)

按公平值經損益入帳之財務資產

按公平值經損益入帳之財務資產包括持作出售的財務資產。以短期賣出為目的而買入的財務資產分類為持作買賣的財務資產，其盈虧在收益表中確認。衍生工具，包括獨立的內含衍生工具均分類為持作買賣，除非在其財務擔保合同內表明。於收益表內確認之收益或虧損之公平值並不包括就該等財務資產所賺取之任何股息，該等股息乃根據下文「收入確認」所載列之政策予以確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃固定或可釐定付款金額而在交投活躍的市場中並無報價之非衍生財務資產。該等資產以實質利率方法計算攤銷成本入帳。有關收益及虧損於貸款及應收款項於終止確認或減值時及通過攤銷程序計入收益表。當貸款及應收款項被終止確認、出現減值或攤銷時，收益及虧損於收益表確認。

可供出售財務資產

可供出售財務資產為被指定為可供出售的非衍生財務資產，這些資產可以是上市或非上市投資，可供出售並非分類為以上兩種類別的財務資產(按公平值經損益入帳之財務資產及貸款及應收款項)。於初步確認後，可供出售財務資產按公允值計量，而有關損益則於權益內分開確認，直至財務資產取消確認或直至財務資產被定為已出現減值為止，在此情況下，以往已於權益呈報之累計收益或虧損將計入收益表。所賺取之利息及股息乃分別被呈報為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」所載政策於損益表內確認為「其他收入」。有關財務資產減值所引致之虧損於收益表內確認為「可供出售財務資產之減值虧損」，並從可供出售財務資產重估儲備中轉撥。

倘非上市可供出售財務資產之公允值由於(a)合理之公允值估計範圍之變動相對該投資而言屬重大，或(b)在上述範圍內之各種估計值之概率未能合理地衡量及用於估計公允值，而不能可靠地計算時，則該等證券在除去任何減值後按成本列帳。

公平值

在金融市場活躍交易的投資的公平值參考於結算日的市場收市買入價。倘某項投資的市場不活躍，公平值將採用估值方法確定。該等方法包括參考近期所進行的公平市場交易，其他大致類同工具的現行市場價格、現金流量折現分析和期權定價模型。

2.4 主要會計政策 (續)

財務資產減值

本集團於每個結算日評估是否存在客觀證據顯示一項或一組財務資產出現減值。

以攤銷成本計價的資產

如果有客觀跡象表明以攤銷成本計值的貸款及應收款項已產生減損，資產的帳面值與估算未來的現金流量(不包括尚未產生的未來信貸損失)以原始實際利率(如以初步確認時之實際利率)折現的現值之間差額確認減損。有關資產的帳面值可通過直接沖減或通過備抵帳目作出抵減。有關減損在收益表中確認。貸款及應收款項連同任何相關撥備並無日後收回之實際前景及所有抵押品已被變現或被轉讓予本集團時予以撇銷。

在以後期間，倘若減值虧損的數額減少，而減少的原因客觀上與減值虧損確認後所發生的事件相關聯，則先前確認的減值虧損可通過調整備抵帳目予以回撥。於回撥當日，倘若資產帳面值並無超出其攤銷成本，則其後任何減值虧損的回撥將於收益表內確認入帳。

就應收及其他應收帳款而言，當有客觀證據(如可能破產或債務人出現嚴重財政困難及由於科技、市場經濟或法律環境等的重大轉變對該負債人產生不良影響)顯示本集團未能根據發票原定條款收回所有到期款項時，而作出減值撥備。帳款的帳面值透過動用撥備帳而減少。減值債項於評定為無法收回時終止確認。

以成本計值的資產

倘客觀證據顯示因未能可靠地計量其公平值而非按公平值列帳之非上市股本工具發生減值，減值之金額乃按資產的帳面值與按類似財務資產的現行市場回報率折現估計未來現金流量的現值之間的差額計算。該等資產之減值不會撥回。

可供出售財務資產

若可供出售財務資產出現減值，其成本值(扣除任何主要付款及攤銷)與其現行公允值之差額，在扣減以往在收益表確認任何減值虧損後會由權益轉撥至收益表。當可供出售財務資產之公平值出現大幅或長期跌至低於其成本 或出現減值之其他客觀證據時，則就可供出售財務資產計提減值撥備。此外，本集團亦評估其他因素，包括股份價格波動。分類作可供出售之股本工具之減值虧損不會透過收益表撥回。

如果債務工具的公平值上升，而該上升能客觀地連繫至已確認於收益表的減值後發生的事件，該減值可於收益表撥回。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策 (續)

不再確認財務資產

財務資產(或如適用,財務資產其中一部分或一組類似之財務資產其中一部份)在下列情況下不再確認:

- 自該資產收取現金流量之權利已屆滿;
- 本集團保留收來自該資產現金流量之權利,惟根據「轉遞」安排承擔向第三者已全數並無重大延誤地支付款項的責任;或
- 本集團已轉讓其來自該資產收取現金流量之權利,並(a)已轉讓該資產之大部分風險及回報,或(b)無轉讓或保留該資產之大部分風險及回報,惟已轉讓該資產之控制權。

倘若本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利,而並無轉讓或保留資產之大部分風險及回報,亦無轉讓資產之控制權之情況下,則該資產按本集團繼續參與該資產之程度確認。

以攤銷成本計量的財務負債(包括計息貸款)

財務負債包括應付貿易及其他應付款項、應付同系附屬公司及關聯人士、應付附屬公司之少數股東、期票及付息銀行及其他借貸,初始按公平值減直接歸屬的交易費用計量,後續除非折現的影響不重大,按成本計量外,採用實際利率法按攤銷成本計量。有關利息開支於收益表「財務費用」內確認。

在終止確認負債時或攤銷過程中,產生的收益和損失在收益表中確認。

不再確認財務負債

財務負債於負債之責任已履行或取消或期滿時不再確認。

當現有財務負債被同一貸款人以實質上不同條款之另一負債取代時,或現有負債之條款有重大修改時,有關交換或修改則被視為不再確認為原有負債及確認一項新負債,而有關帳面價值之差額乃於收益表確認。

財務擔保合同

會計準則第39號內所指之財務擔保合同作為財務負債列帳。除以公平值經損益入帳之財務擔保合同外,該等合同初步按其公平價值加因收購或發行財務擔保合同而直接產生之交易成本確認。於初步確認之後,本集團按(i)根據會計準則第37號撥備、或然負債和或然資產所釐定之金額;及(ii)初步確認之金額減(如適當)根據會計準則第18號收益確認金額減累計攤銷,兩者中之較高者計量財務擔保合同。

2.4 主要會計政策 (續)

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者列帳。成本按加權平均法計算，(如屬在製品及製成品)包括直接原料、直接工資及適當比例之生產費用。可變現淨值是根據估計售價扣除直至完成及出售所需之估計成本。

現金及現金等值

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括流動現金及活期存款及於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金且價值改變風險不大之短期高變現能力投資，扣除需按要求償還之銀行透支，為構成本集團整體現金管理之一部分。

就資產負債表而言，現金及銀行結存包括流動現金及銀行存款，包括其使用不受限制之定期存款。

撥備

如因過往事宜而導致現時出現法律或推定責任，且日後資源可能須流出以清償該責任，及對該等責任之金額可作出可靠估計時，則要確認撥備。

倘折讓具有重大影響，則撥備金額為清償有關責任之預期所需支出於結算日之現值。已折讓現值因時間過去而出現之金額增加，於收益表列為財務成本。

本集團有一按中國有關法規計提的職工提留備用金撥備，於與僱員終止僱員合同所需作出的賠償於發生時扣減此備用金。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表確認，而倘其關乎同一或不同期間直接於股本權益確認之項目，則於股本權益確認。

現年及過往期間的即期稅項資產和負債按預期可收回或支付予稅務機構的金額作計量。

於結算日資產及負債之計稅基準數及其帳面值之間的一切暫時性差異按負債法計提遞延稅項作財務報告用途。

遞延稅項負債就一切應課稅暫時差異予以確認，惟以下所述者除外：

- 源自商譽或於一宗交易中首次確認資產或負債(並非業務合併且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
- 涉及附屬公司及聯營公司之權益之應課稅暫時性差異，而暫時性差異逆轉之時間可以控制及暫時性差異可能不會在可見將來逆轉。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策 (續)

所得稅 (續)

所有可予扣減暫時性差異、未動用稅項抵免額結轉及未動用稅項虧損以可能獲得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時性差異、未動用稅項抵免額結轉及未動用稅項虧損為限，均確認為遞延稅項資產，惟以下所述者除外：

- 於一宗交易中首次確認資產或負債(並非業務合併且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性差異之遞延稅項資產；及
- 涉及於附屬公司及聯營公司之權益有關之可予扣減暫時性差異，僅於暫時性差異可能會在可見將來逆轉及將有應課稅溢利作為抵銷，以動用暫時性差異之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之帳面值於各結算日予以審閱，並扣減其不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產部份。相反，先前未確認之遞延稅項資產於每個結算日重新評估及於可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日已實施或已大致實施之稅率(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。

倘若存在法律上可行使將有關同一課稅實體及同一稅務機構的流動稅項負債及流動稅項資產以及遞延稅項抵銷的權利，則遞延稅項資產與遞延稅項負債對銷。

收入確認

收入乃於本集團可能獲得經濟利益而該等收入又能可靠地計量時按下列基準入帳：

- (a) 貨物之銷售：於擁有權之重大風險及回報均轉讓予買家時；惟本集團不得保留一般擁有權所賦予相若程度之行政參與；亦不可對售出之貨物保留有效之控制權；
- (b) 服務收入及管理費收入：在提供有關服務時；
- (c) 租金收入：按租賃期以時間比例基準計算；
- (d) 利息收入：按計提基準使用實際利息法計算，採用把金融工具預期期限內估計現金收入折算至該財務資產帳面淨值的利率；及
- (e) 股息收入：當股東收款權利已確立時。

2.4 主要會計政策 (續)

僱員福利

退休福利計劃

本集團為僱員(包括若干董事)設立一項界定供款僱員退休金計劃,該計劃依職業退休計劃條例註冊(「職業退休計劃」)。職業退休計劃的資產與本集團資產分開,由一個獨立管理的基金持有。供款按合資格僱員基本薪金的若干百分比釐定並於根據職業退休計劃守則於需支付供款時在收益表中扣除。如僱員於其於僱主供款的權益尚未全數歸於僱員前退出職業退休計劃有關被沒收的供款可能後減本集團的持續應付供款。

本集團根據香港強制性公積金計劃條例設立一項界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金」)。供款額為僱員基本薪金的若干百分比,並於根據強積金計劃之規則於其應付時在收益表中扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開,由一個獨立管理的基金持有。本集團之僱主供款在注入強積金計劃後,便全數歸於僱員。

於二零零零年十二月一日前加入本集團之僱員有權可選擇參與其中一個計劃。而於二零零零年十二月一日後加入的僱員只合資格參與強積金計劃。

本集團於中國大陸營運的附屬公司僱員須參與地區政府的中央退休金計劃。該等附屬公司須按基本薪金若干百分比作出供款。根據中央退休金計劃規定而作出供款於應付時計入收益表內。

股份付款交易

本公司設有一項購股權計劃,旨在表揚合資格參與者對貴集團之業務成就作出之貢獻,給予彼等獎勵及回報。本集團的僱員(包括董事)收取以股份付款交易方式計算的酬金,而僱員提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

與僱員進行的股本結算交易成本乃參考授出權利當日的公平值計算。公平值乃外聘估值師按二項式模式釐定,詳情載於本報告第44節。對股本結算交易作估值時,並不會計及任何市場相關表現條件而只著眼對有關本公司股價之情況(「市場情況」)(如適用)。

股本結算交易的成本連同股本的相應升幅會於達到表現及/或服務條件的期內確認,直至有關僱員完全享有該報酬之日(「歸屬日」)為止。由每個結算日起直至歸屬日期間就股本結算交易確認的累計支出反映已屆滿歸屬期以及貴集團就最終將會歸屬的股本工具數目的最佳估計。收益表於一段期間之支出或收入相當於期初及期終之已確認累計支出變動。

尚未完全歸屬的報酬不會確認為支出,除了該報酬是跟據某特定市場情況作為歸屬,則將被當為歸屬會論該市場情況達到與否,而其他表現情況已達到。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策 (續)

僱員福利 (續)

股份付款交易 (續)

倘修訂股本結算報酬的條款，會確認最少的支出，猶如條款並無修訂。此外，倘因任何修訂導致股份付款安排之公平值總額有所增加，或於修訂日期計算對僱員有利時，則會確認支出。

倘股本結算報酬註銷時，將被視作報酬於註銷當日已經歸屬，而尚未確認報酬的任何支出會即時確認。然而，倘註銷的報酬有任何替代的新報酬，並指定為授出當日的替代報酬，則該項註銷及新報酬會如上一段所述被視為原有報酬的修訂般處理。

未行使購股權的攤薄影響會反映於計算每股盈利時的額外股份攤薄。

借貸成本

收購、興建或生產未完成資產(即需要大量時間製作以供擬定用途或銷售的資產)應佔的直接借貸成本將會被撥充資本作為該等資產的部份成本。將有關借貸成本撥充資本於資產已實際上可作擬定用途或銷售時終止。待用未完成資產開支的特定供款的臨時投資所賺取之投資收入，自撥充資本的借貸成本中扣除。

股息

董事建議派付之末期股息於資產負債表之權益項下獨立列作保留溢利之分配，直至股東於股東大會批准派付該等股息。倘該等股息獲股東批准並宣派，則確認為負債。

由於本公司之組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，故中期股息會同時提出及宣派。因此，中期股息於提出及宣派時隨即確認為負債。

外幣

此等財務報告乃以本公司之功能及呈報貨幣港元列報。本集團內每個實體均自行決定其功能貨幣，而每實體之財務報告所包含之項目均採用該功能貨幣計量。外幣結算交易最初以交易當日之功能貨幣匯率記錄。以外幣結算之貨幣資產及負債按結算日之功能貨幣匯率重新換算。滙兌差額全數計入收益表。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目按交易當日之匯率換算。以外幣公平值計量之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。

2.4 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於結算日，該等公司之資產與負債按結算日之匯率換算為本公司之呈報貨幣，而其收益表則按年度之加權平均匯率換算。換算產生之匯兌差額乃計入滙兌儲備。出售海外實體時，該特定海外業務已於權益確認之累計遞延款額於收益表確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按現金流量當日之匯率換算為港元。年內海外附屬公司經常產生之現金流量乃按年內之加權平均匯率換算為港元。

3. 主要會計判斷及估計

管理層編製本集團的財政報表時，須於報告當日作出會影響報告當日所呈報收入、開支、資產及負債的報告金額及或然負債披露的判斷、估計及假設。然而，由於有關假設和估計的不確定因素，可導致管理層須就未來受影響的資產或負債帳面金額作出重大調整。

判斷

應用本集團之會計政策時，除涉及估計外，管理層作出下列對財務報告已確認金額影響重大之判斷：

經營租賃合約承擔—本集團作為出租方

本集團就其投資物業訂立租賃合約。本集團認為其保留了該等以經營租賃合約出租的物業的擁有權有權的風險及回報。

投資物業與自用物業之分類

本集團須判斷物業是否屬於投資物業，並就有關判斷製訂準則。投資物業乃持作收取租金或升值或兩者之物業。因此，本集團考慮一物業帶來的現金流量是否大致獨立於本集團所持其他資產。某些物業一部分持作收取租金或升值，另一部分用作生產或供應貨品或服務或作行政用途。倘該等部份可獨立出售(或根據融資租賃方式分別出租)，本集團將該等部份個別入帳。倘該等部份不可獨立出售，惟有用作生產或供應貨品或服務或作行政用途之部份不大，有關物業方可列作投資物業。管理層已就個別物業作出判斷，以釐定有關配套設施是否重大至足以使該物業不合列作投資物業之資格。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素

有關未來的主要假設，及於結算日估計不明朗因素的其他主要來源的討論見下文所述，兩者均可能導致資產及負債帳面值於下一財政年度內出現重大調整。

發展中物業可收回金額估計

公平值之最佳證明為同類租約及其他合約於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，本集團會考慮到下述資料：(i)參考獨立估值；(ii)不同性質、情況或地區(或受不同租約或其他合約規限)物業於活躍市場之現行價格(已就該等差異作出調整)；(iii)同類物業於較不活躍市場之現行價格(已就自交易日期以來出現之任何經濟狀況變化對該等價格作出調整)；及(iv)根據任何現有租約及其他合約之條款以及(如可行)外在證據(如同區狀況相同之同類物業當時之市場租值)按可靠估計之未來現金流量以可反映當時市場評估現金流量金額及時間不明朗因素之折現率計算之折現現金流量預測。

本集團作出公平值估計之主要假設包括與同區狀況相同之同類物業當時之市場租值、適當折現率、預期未來市場租值及未來維修成本。

發展中物業總預算成本及落成成本估計

發展中物業之總預算成本包括(i)預付地租、(ii)建築成本，及(iii)任何其他發展物業之直接應佔成本。於估計發展中物業之總預算成本時，管理層參考(i)承建商及供應商之現行出價、(ii)承建商與供應商協定之最新出價，及(iii)建築及材料成本之專業估計。

商譽減值

本集團至少每年對商譽是否減值作出判斷。此判斷須對已獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。估計使用之價值需本集團對來自現金產生單位之預期未來現金流量作出估計，亦要選擇合適折現率計算該等現金流量之現值。

非財務資產減值(除商譽外)

本集團於每個報告日評估全部非金融資產是否存在任何減值跡象。年期無限的無形資產將於每年及出現該現象時進行減值測試。其他非金融資產則於出現其帳面值可能不可收回的跡象時進行減值測試。當計算使用價值時，管理人必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

貿易應收款項減值

本集團就客戶無能力支付須繳款項而導致之估計虧損作出撥備。本集團乃根據其貿易應收款項結餘之帳齡、客戶之信貸可靠度及過往之撤銷經驗作出估計。倘其客戶之財政狀況轉壞而導致實際減值虧損較預期為高，本集團須更改撥備之依據，而未來業績亦會受影響。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

可供出售財務資產減值

本集團將若干資產分類為可供出售，並於權益確認其公平值變動。當公平值減少時，管理層對價值減少作出假設，以釐定應否於收益表確認減值。於二零零八年十二月三十一日，可供出售財務資產並沒有確認減值虧損(二零零七年：無)。

所得稅

管理層於釐定所得稅撥備時，須就若干交易的未來稅務待作用重大判斷。本集團仔細評估該等交易的稅務影響，並據此釐定稅項撥備金額。本集團將定期評估該等交易的稅務待遇，藉此計入稅務條例的所得有變動。

遞延稅項資產

未動用稅項虧損一概確認為遞延稅項資產，惟以未來可沖抵該等虧損的應課稅溢利為限。按未來應課稅溢利出現的時間、金額及未來稅務計劃策略所估算的可確認的遞延稅項資產金額涉及重大的管理層判斷。於二零零八年十二月三十一日，並無已確認由稅務虧損產生的遞延稅項資產(二零零七：無)。於二零零八年十二月三十一日，未被確認為遞延稅項資產的稅項虧損為494,000,000港元(二零零七年：365,362,000港元)。詳情見本財務報表附註42。

4. 分部資料

分部資料以兩種分部模式呈列：(i)按業務分部為主要分部及(ii)按地域分部為次要分部。

本集團經營之業務乃按其經營性質、提供之商品及服務而劃分架構及管理。本集團轄下各業務分部代表一策略性業務單位，其提供之商品及服務之風險及回報有別於其他業務分部。業務分部之概略如下：

- (a) 貿易及製造分部從事商品的貿易和製造，包括玩具、鞋及鞋類產品、皮革產品、電機、電容器及壓縮機；
- (b) 物業投資及發展分部從事物業投資及發展；
- (c) 農林業務分部從事種植果樹、飼養家畜及海產、植林及銷售相關農產品；
- (d) 投資控股分部主要包括集團之投資控股相關管理功能；
- (e) 旅遊業務分部從事旅遊相關產品及服務銷售。此分部已於截至二零零七年十二月三十一日止年度終止業務；及
- (f) 資訊科技分部從事資訊科技之相關業務。此分部已於截至二零零七年十二月三十一日止年度終止業務。

在確定本集團之地域分部時，各業務之收入按銷售貨品目的地及提供服務所在地歸類，資產按其所在地歸類。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 分部資料(續)

分部間之銷售及轉讓乃按當時銷售予第三者之市場價格進行。

(a) 業務分部

下表呈列本集團各業務分部截至二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度之收入、溢利及若干資產、負債及開支之資料。

集團

附註	持續經營業務								已終止業務				綜合	
	貿易及製造		物業投資及發展		農林業務		投資控股		旅遊業務		資訊科技			
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分部營業額：														
對外銷售	1,880,796	2,072,032	49,814	39,931	3,423	1,399	-	-	-	1,481,589	-	40,683	1,934,033	3,635,634
計入出售已終止 業務溢利/(虧損)														
前分部業績	53,731	75,761	43,328	142,400	(9,617)	125	46,831	17,968	-	25,177	-	(2,033)	134,273	259,398
出售已終止業務 溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,148)	-	12,470	-	(9,678)
經營溢利	53,731	75,761	43,328	142,400	(9,617)	125	46,831	17,968	-	3,029	-	10,437	134,273	249,720
財務費用														
應佔聯營公司損益	(5,934)	(12,895)	5,210	214,985	-	-	-	-	-	-	-	130	(724)	202,220
聯營公司墊款減值	(28,306)	(10,500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,306)	(10,500)
除稅前溢利													84,228	415,664
所得稅													(17,910)	(1,641)
本年度溢利													66,318	414,023

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 分部資料(續)

(a) 業務分部(續)

集團(續)

	持續經營業務								已終止業務				綜合	
	貿易及製造		物業投資及發展		農林業務		投資控股		旅遊業務		資訊科技			
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元		
分部資產	879,689	798,515	2,203,452	1,472,636	110,605	83,948	99,348	193,588	-	-	-	-	3,293,094	2,548,687
於聯營公司權益	(4,079)	6,920	301,906	296,697	-	-	-	-	-	-	-	-	297,827	303,617
應收聯營公司	-	21,192	-	212,853	-	-	-	-	-	-	-	-	-	234,045
未分配企業資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,015	1,855
資產總額	875,610	826,627	2,505,358	1,982,186	110,605	83,948	99,348	193,588	-	-	-	-	3,595,936	3,088,204
分部負債	760,899	630,143	351,973	223,174	4,014	1,983	313,829	341,599	-	-	-	-	1,430,715	1,196,899
未分配企業負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	257,634	155,657
負債總額	760,899	630,143	351,973	223,174	4,014	1,983	313,829	341,599	-	-	-	-	1,688,349	1,352,556
其他分部資料：														
資本性支出	21,278	39,918	2,415	41,840	8,684	2,041	41	-	-	577	-	491	32,418	84,867
折舊及攤銷	41,854	40,276	1,466	2,287	1,450	374	180	371	-	804	-	1,074	44,950	45,186
存貨撥備/(撥備撥回)	(17,357)	15,504	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,357)	15,504
物業、 機器及設備之減值	-	918	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	918
在建工程減值	-	-	-	1,752	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,752
在收益表撥回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
土地及物業減值	-	(2,393)	-	(176)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,569)

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 分部資料(續)

(b) 地域分部

下表提供集團之營業額及業績按地域市場劃分的分析，不論其貨品及服務的產地：

	分部營業額		分部業績	
	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
持續經營業務				
中國包括香港及澳門	195,040	185,120	87,860	145,554
美國	1,144,591	1,260,659	39,616	61,215
歐洲	372,747	457,341	3,169	20,201
日本	15,983	11,898	121	539
其他	205,672	198,344	3,507	8,745
	1,934,033	2,113,362	134,273	236,254
已終止業務				
中國包括香港及澳門	–	1,522,272	–	13,466
	1,934,033	3,635,634	134,273	249,720

以下為本集團之分部資產及資本性支出按其所在地域劃分的分析：

	分部資產		資本性支出	
	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
香港	858,145	902,185	6,426	6,165
其他中國大陸區域	2,409,562	1,620,389	25,992	78,702
澳門	–	13	–	–
其他	25,387	26,100	–	–
	3,293,094	2,548,687	32,418	84,867

截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. 營業額、其他收入及收益

本集團之營業額乃年內扣除退貨及貿易折扣之貨品銷售發票淨額；提供服務之價值；及投資物業之已收及應收總租金收入。

營業額、其他收入及收益之分析如下：

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額			
製造及貿易業務商品銷售		1,880,796	2,072,032
租金收入		49,814	39,931
農產品銷售收入		3,423	1,399
持續經營業務應佔營業額		1,934,033	2,113,362
旅遊相關產品銷售		—	1,481,589
電腦產品銷售及相關業務服務收入		—	40,683
已終止業務應佔營業額	12	—	1,522,272
		1,934,033	3,635,634
其他收入			
銀行利息收入		925	2,244
聯營公司利息收入		40	1,062
上市投資股息收入		430	350
服務費用收入		2,372	3,079
其他		1,977	917
		5,744	7,652
收益			
撥回應收貿易帳款減值	27	1,063	—
撥回聯營公司墊款撥備		—	1,871
撥回物業、機器及設備項目減值		—	2,569
貸款及利息豁免之收益		—	24,444
其他		6,108	9,542
		7,171	38,426
持續經營業務應佔其他收入及收益		12,915	46,078
已終止業務應佔其他收入及收益	12	—	2,736
		12,915	48,814

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)下列項目：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銷貨成本	1,667,552	1,811,798
折舊	43,477	44,578
減：折舊資本化計入發展中物業	(11)	—
於收益表中呈報之折舊	43,466	44,578
核數師酬金	2,620	3,214
僱員福利支出(包括董事袍金(附註8))：		
工資及薪金		
已終止業務應佔	—	25,735
呈報於綜合收益表持續經營業務應佔	550,837	529,150
減：工資及薪金資本化計入 發展中物業／在建工程	(1,179)	—
於收益表扣除之工資及薪金	549,658	529,150
股份結算購股權費用	21,533	12,737
	571,191	567,622
公積金計劃供款		
已終止業務應佔	—	1,344
呈報於綜合收益表持續經營業務應佔	17,374	10,398
減：沒收供款	(249)	(134)
公積金計劃供款淨額*	17,125	11,608
僱員福利支出總額：		
已終止業務應佔	—	27,079
呈報於綜合收益表持續經營業務應佔	589,495	552,151
減：工資及薪金資本化計入發展中物業	(1,179)	—
	588,316	579,230
生物資產因收成而減少	895	217
土地及樓宇經營租賃最低租賃付款		
已終止業務應佔	—	1,682
呈報於綜合收益表持續經營業務應佔	14,774	14,402
	14,774	16,084

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 除稅前溢利(續)

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
租金收入總額		(49,814)	(39,931)
減：賺取租金之投資物業直接營運支出		4,127	3,078
租金收入淨額		(45,687)	(36,853)
在建工程減值	19	—	1,752
應收貿易帳款減值撥回淨額(扣除已確認減值虧損)	27	(580)	(398)
預付土地租賃款攤銷	18	1,484	608
過時存貨撥備／(撥回)(包括在銷售成本內)**		(17,357)	15,504
撤銷物業、機器及設備項目		—	918
聯營公司墊款減值	22	14,236	10,500
撥回以前年度已撤銷之聯營公司墊款		(630)	—
就聯營公司銀行信貸提供財務擔保撥備	22	14,700	—
	4	28,306	10,500
匯兌損失淨額		4,446	834

* 於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，本集團並無可於未來年度抵減公積金計劃供款的沒收供款。

** 該金額撇減存貨帳面值或撥回減值至存貨可變現值。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

7. 財務費用

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於以下年期內全數償還之銀行貸款、 透支及其他貸款利息支出：		
五年以內	22,014	21,379
超過五年	2,261	1,582
融資租賃利息支出	147	551
應付一間同系附屬公司利息支出	—	1,460
應付一間居間控股公司利息支出	—	730
承兌票據利息支出	1,941	74
	26,363	25,776
減：利息支出资本化計入發展中物業／在建工程	(5,348)	—
	21,015	25,776
已終止業務應佔(附註12)	—	1,216
持續經營業務應佔	26,363	24,560
	26,363	25,776
減：利息支出资本化計入發展中物業／在建工程(附註25)	(5,348)	—
	21,015	25,776

8. 董事酬金

本年董事酬金按上市規則及香港公司條例第161條披露如下：

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
董事袍金	250	240
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	2,777	3,021
酌情獎金	—	500
股份結算購股權	14,677	4,328
公積金計劃供款	116	120
	17,570	7,969
	17,820	8,209

截至二零零八年十二月三十一日止年度

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
趙善真先生	50	50
謝黃小燕女士	50	50
李遠瑜女士	50	50
	150	150

年內並無其他酬金支付予獨立非執行董事(二零零七年：無)。

(b) 執行董事及一名非執行董事

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	公積金 計劃供款 千港元	股份結算 購股權 千港元
二零零八年				
執行董事：				
吳鴻生先生	10	699	34	—
張賽娥女士	10	703	34	7,172
Richard Howard Gorges先生	10	785	36	—
吳旭峰先生	10	590	12	7,505
	40	2,777	116	14,677
非執行董事：				
吳旭萊女士	60	—	—	—
	100	2,777	116	14,677

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

8. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及一名非執行董事 (續)

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	酌情獎金 千港元	公積金 計劃供款 千港元	股份結算 購股權 千港元
二零零七年					
執行董事：					
吳鴻生先生	10	720	-	36	-
張賽娥女士	10	720	-	36	1,893
Richard Howard Gorges先生	10	977	-	36	-
吳旭峰先生	10	604	500	12	2,435
	40	3,021	500	120	4,328
非執行董事：					
吳旭萊女士	50	-	-	-	-
	90	3,021	500	120	4,328

年內概無任何董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

9. 五名最高薪酬僱員

五名最高薪酬僱員包括二位(二零零七年：二位)本公司的董事，其薪酬資料已於前附註8披露。年內其餘三名(二零零七年：三名)最高薪酬非董事僱員的薪酬資料披露如下：

	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	4,402	5,741
公積金計劃供款	175	120
酌情獎金	897	1,329
股份結算購股權	7,505	2,511
	12,979	9,701

截至二零零八年十二月三十一日止年度

9. 五名最高薪酬僱員 (續)

最高薪酬的非董事僱員人數按酬金組別分析如下：

	僱員人數	
	二零零八年	二零零七年
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1
3,000,001港元至3,500,000港元	1	1
3,500,001港元至4,000,000港元	—	1
8,000,001港元至8,500,000港元	1	—
	3	3

10. 稅項

香港利得稅乃按年內在香港產生之估計應課稅溢利，以稅率16.5% (二零零七年：17.5%)撥備。經調低的香港利得稅率從二零零八年至二零零九年評稅年度開始生效，因此適用於截至二零零八年十二月三十一日止整年間在香港產生的應課稅溢利。其他地區之應課利得稅乃根據本集團於其營運國家／司法管轄區的現行之法規、詮釋及慣例為基礎之稅率計算。

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本期－香港		
本年度計提	4,899	1,498
以往年度超額撥備	(1,357)	(140)
本期－中國內地		
本年度計提	4,313	3,602
以往年度超額撥備	(6)	(433)
遞延稅項(附註41)	10,061	(2,886)
本年度稅項支出	17,910	1,641

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

10. 稅項 (續)

本集團以除稅前溢利(包括來自已終止業務)按香港利得稅率計算稅項支出與按實際稅率的稅項支出之對帳如下：

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利	84,228	415,664
以香港利得稅率16.5% (二零零七年：17.5%)計算之稅項	13,898	72,741
香港利得稅率調低對遞延稅負債期初數之影響	(948)	-
於中國大陸及台灣經營附屬公司不同稅率之影響	10,588	(24,286)
應佔聯營公司損益	77	(35,388)
不可扣減稅項的支出	26,172	30,741
毋須課稅的收入	(39,468)	(40,777)
調整以前年度撥備	(1,363)	(573)
抵扣以前年度稅項虧損	(3,609)	(5,804)
未確認之稅項虧損	12,563	4,987
本年度稅項支出	17,910	1,641
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按以下呈列：		
已終止業務應佔稅項支出(附註12)	-	4,498
呈報於綜合收益表持續經營業務應佔之稅項支出／(回撥)	17,910	(2,857)
	17,910	1,641

應佔聯營公司稅項回撥為4,743,000港元(二零零七年：應佔稅項支出為46,514,000港元)已包括在綜合收益表內應佔聯營公司損益。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

11. 本公司股本持有人應佔溢利

本公司股本持有人應佔截至二零零八年十二月三十一日年度綜合溢利包括已於本公司財務報表所列的203,501,000港元溢利(二零零七年：40,920,000港元)(附註44(b))。

12. 已終止業務

於二零零七年七月二十五日，本公司公佈董事會決定向南華集團的附屬公司出售Four Seas Travel (BVI) Limited (「四海」)及Southchinanet.com (BVI) Limited (「SCN」)全部權益，兩者皆為本公司當時的間接持有全資附屬公司。四海及SCN分別從事旅遊及資訊科技業務並分別構成於中國大陸及香港之旅遊業務及資訊科技分部。

本集團結束資訊科技及旅遊業務乃因該重組可以令本集團集中及促進其資源及專注於物業投資及發展、貿易及製造及農林業務。SCN及四海之出售於二零零七年八月二十三日完成。

四海及SCN截至出售日期期內之業績呈列如下：

	四海 千港元	二零零七年 SCN 千港元	合計 千港元
營業額(附註5)	1,481,589	40,683	1,522,272
其他收入及收益(附註5)	1,892	844	2,736
成本及費用淨額	(1,458,304)	(43,560)	(1,501,864)
財務費用(附註7)	(721)	(495)	(1,216)
應佔聯營公司損益	-	130	130
來自已終止業務之除稅前溢利	24,456	(2,398)	22,058
所得稅(附註10)	(4,480)	(18)	(4,498)
	19,976	(2,416)	17,560
出售附屬公司虧損(附註46)			(9,678)
年內來自已終止業務溢利			7,882

四海及SCN之資產及負債已於截至二零零七年十二月三十一日止年度出售。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

12. 已終止業務(續)

四海及SCN之現金流淨額：

	四海 千港元	二零零七年 SCN 千港元	合計 千港元
經營活動	(46,200)	(4,417)	(50,617)
投資活動	(555)	(98)	(653)
融資活動	(817)	4,013	3,196
現金流出淨額	(47,572)	(502)	(48,074)

二零零七年

每股盈利：

基本，來自已終止業務	0.3港仙
已攤薄，來自已終止業務	0.3港仙

來自已終止業務之每股基本及已攤薄盈利之計算乃根據：

二零零七年

本公司股本持有人應佔來自已終止業務之溢利	8,324,000港元
用以計算每股基本盈利的年內加權平均已發行普通股數	2,651,734,214
用以計算每股已攤薄盈利的年內加權平均已發行普通股數	2,828,451,957

13. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
中期股息—無(二零零七年：每股普通股1.00港仙)	—	26,517
建議末期股息—每股普通股0.08港仙(二零零七年：1.00港仙)	2,122	26,519
	2,122	53,036

本年度建議末期股息需待股東於應屆之股東週年大會上批准派發。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

15. 生物資產

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
荔枝樹：		
於一月一日之帳面值	53,563	44,645
公平值轉變產生之收益／(虧損)		
減除估計銷售點成本	(7,231)	4,698
因收成而減少	(819)	(172)
滙兌調整	4,437	4,392
於十二月三十一日之帳面值	49,950	53,563
龍眼樹：		
於一月一日之帳面值	17,437	14,575
公平值轉變產生之收益／(虧損)		
減除估計銷售點成本	(2,354)	1,519
因收成而減少	(76)	(45)
滙兌調整	1,445	1,388
於十二月三十一日之帳面值	16,452	17,437
冬棗樹：		
於一月一日之帳面值	—	—
由在建工程轉入(附註19)	110	—
由存貨重分類	2,544	—
公平值變動之收益減除估計銷售點成本	15,478	—
滙兌調整	370	—
於十二月三十一日之帳面值	18,502	—
於十二月三十一日之帳面值總額	84,904	71,000
果樹數量：		
	果樹數量 千棵	果樹數量 千棵
荔枝樹	333	333
龍眼樹	108	108
冬棗樹	481	—
	922	441

截至二零零八年十二月三十一日止年度

15. 生物資產 (續)

荔枝、龍眼及冬棗於收成時之公平值及可出售產量分析如下：

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
公平值減除估計銷售點成本：		
荔枝	819	172
龍眼	76	45
冬棗	—	—
	895	217
	噸	噸
可出售產量：		
荔枝	163	81
龍眼	33	14
冬棗	—	—
	196	95

釐定生物資產公平值所採納的重大假設如下：

- (a) 果樹將繼續受到稱職的管理及於餘下之估計存活期內免受不可救治之疾病感染；
- (b) 荔枝、龍眼及冬棗之預期價格是以有關地區之過去平均實際價格為基準；及
- (c) 將來之現金流量以農林業務分部之目標股本回報率折現計算。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

16. 物業、機器及設備

集團

	土地及樓宇 千港元	傢俬及 租賃裝修 千港元	機器及設備 千港元	模具及工具 千港元	車輛及船隻 千港元	總值 千港元
二零零八年十二月三十一日						
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日： 成本值或估值	199,265	202,702	236,855	10,852	21,797	671,471
累計折舊 及減值	(57,342)	(173,076)	(181,222)	(8,540)	(16,239)	(436,419)
帳面淨值	141,923	29,626	55,633	2,312	5,558	235,052
於二零零八年一月一日之 帳面淨值	141,923	29,626	55,633	2,312	5,558	235,052
添置	59	13,613	7,344	1,662	3,068	25,746
收購附屬公司(附註45)	37,745	–	532	–	961	39,238
出售/撇銷	–	(33)	(40)	–	(261)	(334)
重分類	–	(71)	(147)	–	218	–
由在建工程轉入(附註19)	–	547	–	–	–	547
轉撥投資物業淨額(附註17)	(4,466)	–	–	–	–	(4,466)
本年度折舊(附註6)	(10,875)	(13,515)	(15,929)	(1,132)	(2,026)	(43,477)
滙兌調整	3,458	96	2,216	–	187	5,957
於二零零八年十二月三十一日 扣除累計折舊及減值 帳面淨值	167,844	30,263	49,609	2,842	7,705	258,263
於二零零八年十二月三十一日： 成本值或估值	237,081	216,607	246,851	10,547	25,733	736,819
累計折舊及減值	(69,237)	(186,344)	(197,242)	(7,705)	(18,028)	(478,556)
帳面淨值	167,844	30,263	49,609	2,842	7,705	258,263
成本值或估值分析：						
成本值	189,572	216,607	246,851	10,547	25,733	689,310
於一九八八年十二月三十一日 之估值	31,112	–	–	–	–	31,112
於一九八九年十二月三十一日 之估值	5,220	–	–	–	–	5,220
於一九九二年十二月三十一日 之估值	204	–	–	–	–	204
於一九九四年十二月三十一日 之估值	10,973	–	–	–	–	10,973
	237,081	216,607	246,851	10,547	25,733	736,819

截至二零零八年十二月三十一日止年度

16. 物業、機器及設備 (續)

集團 (續)

	土地及樓宇 千港元	傢俬及 租賃裝修 千港元	機器及設備 千港元	模具及工具 千港元	車輛及船隻 千港元	總值 千港元
二零零七年十二月三十一日						
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日：						
成本值或估值	220,032	205,000	235,207	20,084	22,038	702,361
累計折舊 及減值	(31,947)	(170,338)	(165,353)	(11,459)	(17,588)	(396,685)
帳面淨值	188,085	34,662	69,854	8,625	4,450	305,676
於二零零七年一月一日之 帳面淨值	188,085	34,662	69,854	8,625	4,450	305,676
收購一間附屬公司以合併會 計法記帳之調整	-	68	649	-	-	717
添置	10,369	12,441	16,284	868	4,110	44,072
收購附屬公司	4,244	-	738	-	74	5,056
已終止業務之資產	(10,694)	(1,168)	(4,047)	-	(361)	(16,270)
出售一間附屬公司(附註46)	(2,116)	(1,998)	(10,306)	(6,070)	(75)	(20,565)
出售/撤銷	(465)	(21)	(1,314)	(1)	(344)	(2,145)
重分類	-	(504)	504	-	-	-
撥回減值	2,569	-	-	-	-	2,569
轉撥投資物業淨額(附註17)	(70,924)	-	-	-	-	(70,924)
本年度折舊(附註6)	(8,922)	(13,918)	(18,222)	(1,110)	(2,406)	(44,578)
滙兌調整	1,670	64	1,493	-	110	3,337
公平值調整	28,107	-	-	-	-	28,107
於二零零七年十二月三十一日 之帳面淨值	141,923	29,626	55,633	2,312	5,558	235,052
於二零零七年十二月三十一日：						
成本值或估值	199,265	202,702	236,855	10,852	21,797	671,471
累計折舊及減值	(57,342)	(173,076)	(181,222)	(8,540)	(16,239)	(436,419)
帳面淨值	141,923	29,626	55,633	2,312	5,558	235,052
成本值或估值分析：						
成本值	151,756	202,702	236,855	10,852	21,797	623,962
於一九八八年十二月三十一日 之估值	31,112	-	-	-	-	31,112
於一九八九年十二月三十一日 之估值	5,220	-	-	-	-	5,220
於一九九二年十二月三十一日 之估值	204	-	-	-	-	204
於一九九四年十二月三十一日 之估值	10,973	-	-	-	-	10,973
	199,265	202,702	236,855	10,852	21,797	671,471

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

16. 物業、機器及設備(續)

本集團之土地及樓宇位於香港及中國大陸，其租賃期如下：

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港：		
中期租賃	41,657	47,812
中國大陸：		
中期土地使用權	54,614	59,586
正在辦理申請土地使用證	71,573	34,525
	167,844	141,923

於二零零八年十二月三十一日，本集團正在辦理土地使用證的若干物業金額約71,573,000港元(二零零七年：34,525,000港元)。董事並不預期在取得相關所有權證上有任何法律障礙。

年內，本集團若干租賃土地及樓宇以公平值4,466,000港元(二零零七年：70,924,000港元)轉撥至投資物業。

以融資租賃及分期付款合約購入之物業、機器及設備項目帳面淨值如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
傢俬及租賃裝修	23	32
機器及設備	3,169	10,344
	3,192	10,376

截至二零零八年十二月三十一日止年度

16. 物業、機器及設備 (續)

本集團若干土地及樓宇於一九九四年十二月三十一日或以前進行估值。該等土地及樓宇根據其現有用途按公開市場值重估。根據會計準則第16號「物業、機器及設備」第80A段過渡條文給予的豁免，本集團以一九九五年以前的估值於財務報表列帳的土地及樓宇無須定期重估價值。故此，自一九九五年後並無進行土地及樓宇價值重估。

若土地及樓宇按成本減去累計折舊及減值虧損列帳，於二零零八年十二月三十一日本集團之土地及樓宇帳面淨值約為108,380,000港元(二零零七年：82,459,000港元)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團帳面淨值分別約65,087,000港元(二零零七年：33,255,000港元)及約3,169,000港元(二零零七年：8,997,000港元)的若干租賃土地及樓宇及機器及設備已抵押予銀行作為本集團的融資抵押(附註36)。

17. 投資物業

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日帳面值	1,122,341	819,146
由土地及樓宇轉入之淨額(附註16)	4,466	70,924
由列為持作出售的非流動資產轉入	-	53,300
由預付土地租賃款項轉入(附註18)	-	8,223
收購附屬公司而增加(附註45)	404,128	35,270
出售	(1,135)	-
公平值轉變淨收益	31,941	103,603
滙兌調整	57,932	31,875
於十二月三十一日帳面值	1,619,673	1,122,341

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

本集團的投資物業位於香港、台灣及中國大陸，其租賃年期如下：

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港：		
長期租賃	280,337	269,427
中期租賃	197,900	182,300
	478,237	451,727
台灣：		
永久業權	25,387	26,100
中國大陸：		
短期租賃	—	2,385
中期租賃	1,116,049	642,129
	1,116,049	644,514
	1,619,673	1,122,341

本集團的投資物業於二零零八年十二月三十一日公平值由獨立專業測量師－中和邦盟評估有限公司－以按現用途及公開市場價格估值為1,619,673,000港元。該等投資物業以經營租賃方式出租予第三者，投資物業概要包括在財務報告附註50(a)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團已抵押以取得一般銀行備用信貸及銀行貸款(附註36)之投資物業為478,237,000港元(二零零七年：453,719,000港元)。

本集團正在就若干位於中國內地的投資物業辦理土地使用證，該等投資物業於二零零八年十二月三十一日帳面值約為1,010,727,000港元(二零零七年：547,032,000港元)。董事並不預期在取得相關所有權證上有任何法律障礙。

有關本集團的投資物業之資料包括在第122至127頁。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

18. 預付土地租賃款項

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日帳面值	20,513	31,973
匯兌調整	1,269	161
添置	3,249	–
收購附屬公司(附註45)	26,261	329
出售附屬公司(附註46)	–	(3,119)
本年度確認(附註6)	(1,484)	(608)
轉出至投資物業(附註17)	–	(8,223)
於十二月三十一日帳面值 包括在預付款、按金及其他 應收款項內之流動部份	49,808 (1,485)	20,513 (486)
非流動部份	48,323	20,027

該等租賃土地乃位於中國大陸並以中期租賃持有。

19. 在建工程

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日帳面值	263,444	208,737
匯兌調整	1,226	15,664
收購附屬公司(附註45)	1,352	–
添置	3,423	40,795
轉出至發展中物業(附註25)	(241,509)	–
轉出至物業、機器及設備(附註16)	(547)	–
轉出至生物資產(附註15)	(110)	–
減值虧損(附註6)	–	(1,752)
於十二月三十一日帳面值	27,279	263,444

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

20. 商譽

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日：		
成本	3,384	22,070
累計減值	—	(625)
帳面淨值	3,384	21,445
於一月一日的帳面淨值	3,384	21,445
收購附屬公司	—	2,010
出售附屬公司(附註46)	—	(20,071)
收購一間附屬公司少數股東權益	2,130	—
於十二月三十一日	5,514	3,384
於十二月三十一日：		
成本	5,514	3,384
累計減值	—	—
帳面淨值	5,514	3,384

於二零零八年十二月三十一日，在二零零一年採納香港會計實務準則第30號以前因收購附屬公司而產生並仍留在綜合儲備的商譽為3,067,000港元(二零零七年：3,067,000港元)。

商譽減值測試

通過業務合併而產生的商譽已分配至以下的現金產生單元作減值評估，該等現金產生單元乃可報告分部：

- 物業投資及發展現金產生單位；及
- 玩具及鞋類產品現金產生單位；

物業投資及發展現金產生單位

物業投資及發展現金產生單位的可收回金額乃根據由高層管理人員審批的五年財務預算的現金流預算計算使用價值釐定。應用於現金流預算的折現率為10%(二零零七年：16%)。超出於五年的現金流則以增長率5%(二零零七年：5%)推斷，相若於物業投資及發展業長期平均增長率。

20. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

玩具製造現金產生單位

玩具製造現金產生單位的可收回金額乃根據由高層管理人員審批的五年財務預算的現金流預算計算使用價值釐定。應用於現金流預算的折現率為17%(二零零七年：16%)。超出於五年的現金流則以增長率2%(二零零七年：7%)推斷，相若於玩具及鞋類製品業長期平均增長率。

商譽之帳面值乃分配到以下現金產生單位：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金產生單位：		
物業投資及發展	4,140	2,010
玩具製造	1,374	1,374
	5,514	3,384

在計算玩具製造及物業投資及發展現金產生單位於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日的使用價值時採納了若干主要假設。以下乃管理層所採納作為商譽減值測試的現金流預算的各主要假設：

預算毛利率—根據預算前一年的實際平均毛利率決定預算毛利率之數額，並按計算預期效率之改善及市場發展相應增加。

折現率—使用的折現率為稅前折現率並反映相關單位的特定風險。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

21. 於附屬公司之權益

	公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份之成本值	234,018	234,018
應收附屬公司	1,218,758	794,237
	1,452,776	1,028,255

應收附屬公司之款項並無抵押、不付息及於結算日起十二個月內無須償還。應收附屬公司款項帳面值與其公平值相若。

包括在本公司非流動負債內應付附屬公司712,177,000港元(二零零七年：496,006,000港元)並無抵押、不付息及無須於結算日起十二個月內償還。應付附屬公司帳面值與其公平值相若。

主要附屬公司之詳情載於附註56。

22. 於聯營公司權益

	附註	集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應佔資產淨值： 非上市之聯營公司		296,215	291,562
墊付予聯營公司 減值撥備 [#]		41,748 (25,436)	23,255 (11,200)
		16,312	12,055
就一間聯營公司的銀行信貸提供財務擔保之撥備	6	(14,700)	—
		297,827	303,617

[#] 因一間聯營公司出現持續虧損及其未來盈利不明朗，墊付予該聯營公司之款項已確認減值。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

22. 於聯營公司權益 (續)

本集團為健惠投資有限公司(「健惠」)取得銀行貸款而提供總額396,000,000港元(二零零七年：210,000,000港元)之擔保，於二零零八年十二月三十一日其中已使用之總額為379,800,000港元(二零零七年：191,850,000港元)。該銀行信貸將於二零一二年十一月屆滿。墊款予健惠及提供之擔保是為一項香港物業項目再融資。

本集團為耐力鞋業有限公司(「耐力」)取得銀行信貸而提供總額20,000,000港元(二零零七年：20,000,000港元)之擔保，其中於二零零八年十二月三十一日已使用總額為14,700,000港元(二零零七年：11,714,000港元)。該銀行信貸須應要求即時償還。墊款予耐力及已使用銀行貸款是為耐力的貿易及製造營運提供融資。董事認為，耐力償還銀行貸款的財政能力不明朗，因此本集團上述擔保作14,700,000港元之撥備。

下表列示聯營公司權益減值撥備之變動：

	附註	集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日		11,200	700
確認減值虧損	6	14,236	10,500
於十二月三十一日		25,436	11,200

除於二零零七年十二月三十一日應收一聯營公司212,853,000港元以年利率0.5厘計算利息外，應收聯營公司之款項並無抵押、不付息及無固定還款期。董事局認為金額41,748,000港元(二零零七年：23,255,000港元)從結算日起計十二個月內將不會償還，因此，於資產負債表內列為非流動項目。聯營公司結餘的帳面值與其公平值相若。

於年內，本集團完成以下收購：

- 透過收購85%南京液壓件二廠有限公司(「南京液壓」)之權益間接收購額外41.7%南京南華山特機械有限公司(「山特」)(一家原持有51%之聯營公司)之權益。於收購後，山特成為本公司之間接附屬公司。
- 透過收購南京第二壓縮機有限公司(「南京壓縮機」)之全部權益間接收購額外49%南京華冠壓縮機有限公司(「華冠」)(一家原持有51%之聯營公司)之權益。於收購後，華冠成為本公司之間接附屬公司；及
- 透過收購南京電機有限公司(「南京電機」)之全部權益間接收購額外49%南京南華三達電機有限公司(「電機」)(一家原持有51%之聯營公司)之權益。於收購後，電機成為本公司之間接附屬公司。

有關之進一步收購詳情列載於財務報表附註45內。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

22. 於聯營公司權益(續)

下表列示摘錄健惠之管理報表並按中和邦盟評估有限公司作出估值調整其持有投資物業之公平值後的財務資料概略。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產	2,551,759	2,617,367
負債	1,545,404	1,628,377
營業額	137,220	113,002
利潤	5,209	705,187

下表列示本集團其他聯營公司之財務資料概略。該等資料摘錄自其管理報表。

其他聯營公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產	89,809	112,047
負債	82,158	123,035
營業額	163,313	86,324
虧損	(16,816)	(35,105)

主要聯營公司之詳情載於財務報表附註57。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

23. 可供出售財務資產

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
遊艇會債券，按公平值	43,755	35,865
非上市股本投資，按成本值	526	2,304
	44,281	38,169

年內，本集團所持有的遊艇會債券直接於股東權益確認的公平值收益為7,890,000港元(二零零七年：17,580,000港元)，期間並無於綜合收益表中確認減值(二零零七年：無)。

以上投資包括分類為可出售財務資產的非上市股本證券及遊艇會債券。

董事認為非上市股本投資的公平值不能可靠地計量，其原因乃缺乏關於與有關投資的性質及規模相若的公司的市場資料，且對各項應用於估算公平值的估計的可能性亦無法作合理評估。因此，非上市股本投資以成本值列帳。

24. 其他非流動資產

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
船舶，按成本值	16,666	16,666
其他	4,883	—
	21,549	16,666

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

25. 發展中物業

	附註	集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日之帳面值		—	—
增加		182,175	—
利息支出资本化計入發展中物業	7	5,348	—
由在建工程轉入	19	241,509	—
匯兌調整		19,702	—
於十二月三十一日之帳面值		448,734	—
分類為流動資產部份		(448,734)	—
非流動資產部份		—	—

所有發展中物業均位於中國大陸。以下為發展中物業帳面值之租賃年期分析：

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
中期租賃	448,734	—

於二零零八年十二月三十一日，帳面值合共154,632,000港元(二零零七年：無)的若干發展中物業已抵押予銀行作本集團銀行貸款的擔保，詳情列載於本財務報表附註36。

於二零零八年十二月三十一日，於中國之租賃土地權益當中帳面淨值3,134,000港元(二零零七年：無)之土地使用證於本財務報表的批准刊發日仍在申請當中。董事並不預期在取得相關所有權證上有任何法律障礙。

有關本集團發展中物業之進一步詳情載於第128頁。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

26. 存貨

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
原料	165,257	168,036
在製品	89,539	95,348
製成品	95,950	75,119
	350,746	338,503
過時存貨撥備	(53,767)	(75,537)
	296,979	262,966

於二零零八年十二月三十一日，本集團抵押予銀行作融資擔保之存貨為142,989,000港元(二零零七年：144,027,000港元)(附註36及49)。

27. 應收貿易帳款

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貿易帳款	227,961	197,194
減值	(56,869)	(61,483)
	171,092	135,711

本集團與其客戶之貿易條款乃按賒帳形式進行，賒帳期由一至三個月不等，視乎各種因素包括貿易慣例、收回帳款記錄及客戶所在地。每名客戶均有一最高信貸限額。本集團對未償還應收款項維持嚴格監控，並設有信貸部門監控信貸風險。高級管理層會定期審閱逾期結餘。鑑於上述原因及本集團之應收貿易帳款涉及大量不同客戶之情況，應收貿易帳款概無重大集中之信貸風險。應收貿易帳款並不計息。

應收貿易帳款之帳面值與其公平值相若。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

27. 應收貿易帳款(續)

於資產負債表結算日，本集團應收貿易帳款淨額之帳齡分析如下：

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
九十日內	151,416	115,373
九十一日至一百八十日	10,877	15,654
一百八十一日至三百六十五日	3,521	2,288
超過三百六十五日	5,278	2,396
	171,092	135,711

應收貿易帳款減值撥備變動如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	61,483	65,078
滙兌調整	(22)	222
確認減值撥備(附註6)	483	914
沖回減值撥備(附註6)	(1,063)	(1,312)
撤銷不能收回	(50)	—
出售附屬公司	(3,962)	(3,419)
於十二月三十一日	56,869	61,483

在上述應收貿易帳款減值撥備中包括56,869,000港元(二零零七年：61,483,000港元)按個別計量減值應收貿易帳款撥備。其帳面值為56,869,000港元(二零零七年：61,483,000港元)。按個別計量減值的應收貿易帳款乃於財困中及預計只能收回部分的貿易應收帳款。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品或其他改善信貸風險項目。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

27. 應收貿易帳款 (續)

未以個別或集體形式作減值的應收貿易款項之帳齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
九十日內	151,416	115,373
九十一日至一百八十日	10,877	15,654
一百八十一日至三百六十五日	3,521	2,288
超過三百六十五日	5,278	2,396
	171,092	135,711

未作減值的應收貿易帳款乃若干過往有良好交易記錄的客戶。根據過往經驗，公司董事們認為並無需要對該等結餘作出減值撥備，皆因該等客戶的信貸質素並無重大的轉變且預期結餘依然可以全數收回。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品或增加其他改善信貸風險項目。

28. 預付款、按金及其他應收款項

於二零零八年十二月三十一日以上資產並未逾期亦未作減值。其中包含的金融資產乃關於近期無拖欠款項紀錄的應收款。

本集團及本公司之預付款，按金及其他應收款項之帳面值與其公平值相若。

29. 應收／(應付)附屬公司之一名少數股東

應收／(應付)附屬公司之一名少數股東款項並無抵押、不付息及按要求還款。應收／(應付)附屬公司之一名少數股東之款項賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

30. 應收聯屬方

附註	集團		公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收同系附屬公司	—	8,887	—	—
應收一間居間控股公司	—	709	—	650
應收聯營公司	22	234,045	—	—
	—	243,641	—	650

除了應收聯營公司款項(詳情列載於附註22)外,應收聯屬方款項均無抵押、不付息及沒有固定還款期。應收聯屬方款項的賬面值與其公平值相若。

31. 應付聯屬方

附註	集團		公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付一間聯營公司	22	1,846	—	—
應付同系附屬公司	—	17,128	—	—
應付一間居間控股公司	—	—	11,624	—
應付關連人士 [#]	—	13,098	—	—
	10,132	30,226	11,624	—

[#] 若干關連人士或關連公司董事亦為本公司董事。

於二零零八年十二月三十一日,應付聯屬方款項並無抵押,不付息及無固定還款期。應付聯屬方款項的帳面值與其公平值相若。

於二零零七年十二月三十一日,除15,859,000港元之應付同系附屬公司款項以香港最優惠年利率加4厘計算利息外應付聯屬方款項概無無抵押,不付息及沒有固定還款期。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

32. 按公平值經損益入帳之財務資產

	集團	
	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：		
於香港	10,246	54,513
於中國大陸上市	699	—
	10,945	54,513

於二零零八年十二月三十一日以上股本投資分類為持作買賣。於本財務報表批准日，本集團的短期投資市值約13,506,000港元。

33. 現金及銀行結存

於資產負債表結算日，本集團的人民幣現金及銀行結存折合66,912,000港元(二零零七年：42,969,000港元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，但依據「中國外匯管理條例及結、售滙及付滙管理」規定，本集團可透過獲授權執行外滙業務之銀行把人民幣兌換為其他貨幣。

銀行之現金按銀行每日浮動存款利率而賺取利息。銀行戶口結餘均在有信貸聲譽且近期並沒有拖欠記錄的銀行結存。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

34. 應付貿易及票據款項

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付貿易帳款	268,108	263,857
應付票據	3,516	3,777
	271,624	267,634

於資產負債表結算日，應付貿易帳款按發票日期之帳齡分析如下：

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
九十日內	191,942	223,491
九十一日至一百八十日	22,298	24,507
一百八十一日至三百六十五日	2,925	5,199
三百六十五日以上	50,943	10,660
	268,108	263,857

應付貿易帳款並不計息且一般按90日內之付款期條款償還。應付貿易及票據款項之帳面值與其公平值相若。

35. 其他應付款項及應計費用

其他應付款項並不計息，其償還條款平均約三個月，本集團及本公司的其他應付款項與其公平值相若。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

36. 附息銀行及其他借貸

	有效利率 (%)	期限	集團		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
流動						
融資租賃負債(附註37)	1.75 – 5.25	2009	1,439	3,809	–	–
有抵押銀行透支	5.25 – 6.25	按要求	872	16,448	–	–
無抵押銀行貸款	5.67 – 9.63	2009	8,371	4,793	–	–
有抵押銀行貸款	1.05 – 7.65	2009	247,944	183,473	–	16,116
有抵押信託收據貸款	1.85 – 5.70	2009	142,989	144,027	–	–
			401,615	352,550	–	16,116
非流動						
融資租賃負債(附註37)			–	1,449	–	–
有抵押銀行貸款	1.05 – 7.65	2010-2017	281,845	179,685	–	–
			281,845	181,134	–	–
			683,460	533,684	–	16,116
分析如下：						
銀行貸款及透支還款期：						
一年內或按要求			400,176	348,741	–	16,116
第二年內			141,822	76,889	–	–
第三年至第五年內			104,107	40,957	–	–
五年以上			35,916	61,839	–	–
			682,021	528,426	–	16,116
融資租賃負債：						
一年內或按要求			1,439	3,809	–	–
第二年內			–	1,449	–	–
			1,439	5,258	–	–
			683,460	533,684	–	16,116

附註：

- (a) 於資產負債表結算日，本集團約有675,089,000港元(二零零七年：528,891,000港元)之銀行和其他貸款以下列各項作為抵押：
- (i) 以本集團於資產負債表結算日帳面值合共約478,237,000港元(二零零七年：453,719,000港元)之於香港投資物業抵押及按揭(附註17)；
 - (ii) 以本集團於資產負債表結算日帳面值合共約65,087,000港元(二零零七年：33,255,000港元)之租賃土地及樓宇抵押及按揭(附註16)；

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

36. 附息銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

(a) (續)

- (iii) 以本集團於資產負債表結算日帳面值約154,632,000港元(二零零七年：無)之發展中物業抵押(附註25)；
 - (iv) 以本集團於資產負債表結算日帳面值合共約142,989,000港元(二零零七年：144,027,000港元)之存貨抵押(附註26)；
 - (v) 以本集團於資產負債表結算日帳面值合同約3,169,000港元(二零零七年：8,997,000港元)之機器及設備抵押(附註16)
- (b) 除總額分別折合為45,413,000港元(二零零七年：1,883,000港元)及於二零零七年十二月三十一日：折合為16,116,000港元之有抵押銀行貸款分別為人民幣及美元貸款及折合為8,371,000港元(二零零七年：4,793,000港元)的無抵押人民幣貸款外，其餘所有貸款均為港元貸款。

本集團及本公司之貸款帳面值與其公平值相若。銀行貸款的公平值乃根據未來現金流量以於二零零八年十二月三十一日現行利率折現估量。

37. 融資租賃負債

集團以租賃方式為其製造業務取得若干機器及設備及車輛。該等租賃分類為融資租賃，其餘下賃期為一年內。

於二零零八年十二月三十一日，未來最低租賃款項及其現值如下：

集團	最低租金		最低租金之現值	
	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
融資租賃承擔之還款期如下：				
一年內	1,459	3,990	1,439	3,809
第二年內	-	1,483	-	1,449
融資租賃最低租金總額	1,459	5,473	1,439	5,258
未來融資利息支出	(20)	(215)		
總融資租賃負債之淨額	1,439	5,258		
減：流動負債部份(附註36)	(1,439)	(3,809)		
非流動部份(附註36)	-	1,449		

截至二零零八年十二月三十一日止年度

38. 欠附屬公司少數股東墊款

欠附屬公司少數股東墊款並無抵押、不付息及無固定還款期。董事局認為此等款項不會於資產負債表結算日後起十二個月內還款，故此於資產負債表內呈列為非流動項目。欠附屬公司少數股東墊款的帳面值與其公平值相若。

39. 其他非流動負債

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
職工提留備用金	76,866	41,259
其他	8,553	—
	85,419	41,259

職工提留備用金變動如下：

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	41,259	32,601
匯兌調整	4,374	2,431
收購附屬公司(附註45)	31,856	7,500
年內動用	(623)	(1,273)
於十二月三十一日	76,866	41,259
分類為流動負債部份	—	—
非流動部份	76,866	41,259

職工提留備用金乃於收購若干中國附屬公司權益按中國大陸有關法規而產生。

40. 承兌票據

	實際利率 (%)	集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
向一名主要股東發行	2.00	97,079	95,959

於本年度，就有關本集團收購一附屬公司額外的0.79%（二零零七年：67.66%）權益，本集團向本集團的一主要股東發行面值1,120,000港元（二零零七年：95,959,000港元）之新增承兌票據。該承兌票據為無抵押、以年利率2厘計算利息及需於二零一零年六月十七日及二零一零年七月八日全部償還。承兌票據之帳面值與其公平值相若。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

41. 遞延稅項

於年內遞延稅項負債和資產變動如下：

遞延稅項負債

集團

	加速 稅務折舊 千港元	重估物業 千港元	可抵扣將來 應課稅 溢利之虧損 千港元	合計 千港元
於二零零七年一月一日：	6,507	137,491	(11,922)	132,076
匯兌調整	(196)	6,699	-	6,503
於收益表扣除／(計入)遞延稅項(附註10)	6,899	(11,772)	(2,494)	(7,367)
於土地及樓宇重估儲備扣除	2,900	-	-	2,900
於二零零七年十二月三十一日	16,110	132,418	(14,416)	134,112
於二零零八年一月一日：	16,110	132,418	(14,416)	134,112
匯兌調整	(450)	10,910	-	10,460
於收益表扣除／(計入)遞延稅項(附註10)	(3,362)	2,890	10,533	10,061
收購附屬公司(附註45)	-	74,947	-	74,947
於二零零八年十二月三十一日	12,298	221,165	(3,883)	229,580

遞延稅項資產

集團

	可抵扣將來應課 稅溢利之虧損 千港元
於二零零七年一月一日	(6,989)
遞延稅項於收益表計入 出售附屬公司(附註46)	4,481 2,508
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年十二月三十一日遞延稅項資產	-

截至二零零八年十二月三十一日止年度

41. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產 (續)

下列項目並未確認為遞延稅項資產：

	集團		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
稅務虧損	393,453	279,562	26,436	26,436

以上稅務虧損可無限期於產生該稅務虧損之公司用作抵扣將來應課稅溢利，集團亦有100,547,000港元(二零零七年：85,800,000港元)源自中國境內可於一至五年內抵扣將來應課稅溢利之稅務虧損。由於未能預見可抵扣稅務虧損的未來應課稅溢利，以上述源自中國境內之稅務虧損並未被確認為遞延稅項資產。

根據所得稅法，自於二零零八年一月一日起，本公司於二零零七年十二月三十一日以後年度產生的利潤分配給境外股東於支付股利時需徵收10%代繳稅；如境外股東所在地與中國已簽訂稅務協議，則可採用較低之扣代繳稅率，集團之適用稅率為5%。因此自二零零八年一月一日起本公司需就中國境內成立之附屬公司所分配的股利履行代扣代繳所得稅的義務。

於二零零八年十二月三十一日，本集團並未就若干於中國境內之附屬公司未派股息匯出之溢利確認遞延稅項負債。截至本財務報告日，本集團於中國經營之附屬公司尚未就二零零八年一月一日後之溢利建議派發任何股息。於二零零八年十二月三十一日以上未匯出溢利所產生的暫時性差異總金額較少，因此並無確認有關遞延稅負債。

本公司派發股息予其股東對所得稅並無影響。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

42. 股本

股份

	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零零八年一月一日及二零零八年 十二月三十一日 – 每股面值0.02港元	5,000,000,000	100,000
	股份數目	金額 千港元
發行及繳足：		
於二零零八年一月一日 – 每股面值0.02港元	2,651,880,726	53,038
行使認股權(附註a)	94,700	2
於二零零八年十二月三十一日 – 每股面值0.02港元	2,651,975,426	53,040

附註：

- (a) 由於行使本公司之認股權，94,700股(二零零七年：207,016股)每股面值0.02港元之股份以每股現金認購價0.4港元發行，總代價(扣除費用前)為38,000港元(二零零七年：83,000港元)。
- (b) 於二零零七年八月二十一日通過之普通決議案，批准拆細本公司股本內之現有發行及未發行之每股面值0.1港元之股份為五股每股面值0.02港元之股份(「拆細股份」)。緊接股份拆細後，本公司之法定股本當中包括2,651,673,710股已發行拆細股份及2,348,326,290股未發行拆細股份，每股面值0.02港元。

以下為年內因上述交易本公司已發行股份發生變動之概略：

	已發行股份數目	已發行股本 千港元	股本溢價帳 千港元	合計 千港元
於二零零七年一月一日	530,334,742	53,033	193,410	246,443
股份拆細	2,121,338,968	–	–	–
行使認股權	207,016	5	78	83
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	2,651,880,726	53,038	193,488	246,526
行使認股權	94,700	2	36	38
於二零零八年十二月三十一日	2,651,975,426	53,040	193,524	246,564

42. 股本 (續)

購股權

本公司購股權計劃詳情及根據本計劃發行之購股權載於財務報表附註43。

認股權

於二零零八年一月一日，本公司未行使之購股權為530,127,726份，認股權持有人可於二零一零年九月六日或之前以每股0.4港元現金認購每股面值為0.02港元之普通股(可予調整)。於本年度，94,700份認股權被行使。於資產負債表結算日，本公司尚有530,033,026份認股權未被行使。如認股權全數行使，將需發行額外530,033,026股每股0.02港元之普通股。

43. 購股權計劃

本公司及其附屬公司之董事和僱員均有權參與本集團設立之(「購股權計劃」)，購股權計劃之詳情如下：

(a) 購股權計劃目的

為了賦與本集團靈活途徑以鼓勵及獎賞參與者為本集團作出貢獻，並促使本集團招攬及挽留具有適當學歷及所需工作經驗僱員加入本集團或本集團成員持有權益之任何機構(「任何其投資機構」)工作，本公司及South China Land Limited 南華置地有限公司(「南華置地」)(統稱「該等公司」)之股東分別於其二零零二年五月三十一日及二零零二年六月二十四日之各自的股東大會上，分別批准採納其購股權計劃。

(b) 購股權計劃之參與人士

1. 本公司購股權計劃

- (i) 本集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東之任何執行董事、僱員或候任僱員(不論全職或兼職)；
- (ii) 本集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東之任何非執行董事(包括任何獨立非執行董事)；
- (iii) 不時被調派往本集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東工作人士；
- (iv) 本集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東之股東或有關集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東發行之任何證券持有人；
- (v) 本集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東之業務夥伴、顧問或承包商或其代表；
- (vi) 本集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東之任何貨品或服務供應商；
- (vii) 本集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東之任何客戶；

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

43. 購股權計劃 (續)

(b) 購股權計劃之參與人士 (續)

(1) 本公司購股權計劃 (續)

- (viii) 向本集團任何成員公司或任何其投資機構或主要股東提供研究、開發或其他技術支援或任何諮詢、顧問、專業或其他服務之任何人士或機構；及
- (ix) 由董事不時酌情決定向任何對本集團作出貢獻或對本集團任何成員公司之發展及增長作出貢獻的任何其他團體或階層之參與人士(包括參與人全權信託之任何全權受益人)。
- (x) 個別或多位上述各類參與人士之全資擁有公司。

(2) 南華置地購股權計劃

全職或兼職僱員(包括任何執行董事、非執行董事或候任執行董事、非執行董事)及南華置地及其附屬公司(「南華置地集團」)諮詢人、顧問、承包商、顧客或供應商而對南華置地集團作出貢獻。

(c) 按購股權計劃可予發行股份之總數

截至本報告日期為止，按購股權計劃可授予之股數如下：

- (i) 按本公司之購股權計劃可供發行之本公司股份合共265,167,371股，佔本公司於本年報日已發行股本約10%。
- (ii) 按南華置地之購股權計劃可供發行之南華置地之股份合共50,649,834股，佔南華置地於本年報日已發行股本約10%。

(d) 每名參與人士可獲授權益上限

按集團之購股權計劃授予各參與人士之購股權及其將授予之購股權(包括已行使及未經行使)獲行使而發行及可發行之股份總數，於任何十二個月期間內，不得超過於各自公司當時已發行股本1%，除非該提議授予獲得股東於各自股東大會批准，惟提議授予購股權之參與人士及其聯繫人士(具上市規則及創業板上市規則賦予該詞之涵義)不得投票。

(e) 可按購股權認購股份之期限

該等公司之各自董事會可全權酌情決定購股權可行使的期限，惟該期限需由授出購股權日期起計不超過十年。董事會亦可於購股權可行使期內，實施行使限制。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

43. 購股權計劃 (續)

(f) 購股權行使前必須持有的最短期限 (如有)

根據該等公司之各自購股權計劃，並無關於購股權必須最少持有某段時間方可行使之特定規定，但購股權計劃之條款規定，各自董事局可於授出任何特定購股權時酌情施加上述限制。

(g) 接納購股權時須付金額及付款期限

購股權須於購股權授出日五個工作天內接納，每份購股權須繳付1港元作代價。

(h) 購股權行使價的釐定基準

行使價須由該等公司之各自董事會釐定，惟不得低於下列各項之最高者(i)於授出購股權當日於聯交所每日報價表所列個別公司股份收市價；(ii)於授出購股權當日前五個交易日於聯交所每日報價表所列該等公司股份個別之平均收市價；及(iii)該等公司個別之股份面值。

(i) 購股權計劃尚餘之年期

本公司及南華置地之購股權計劃分別自二零零二年六月十八日及二零零二年七月十八日開始成為無條件起計有效十年，惟需受限於根據購股權計劃條款提早終止之條款。

除上述所披露外，本集團已於截至二零零七年十二月三十一日止年度內出售當時的一家附屬公司 Nority International Group Limited (「耐力國際」) (現稱「Wai Chun Mining Industry Group Company Limited」) 及退出耐力國際的購股權計劃。

以下為本年度本公司購股權計劃之購股權餘數：

	二零零八年		二零零七年	
	加權平均 行使價 港元 每股	購股權數目 '000	加權平均 行使價 港元 每股	購股權數目 '000
於一月一日	1.5	114,500	-	-
於年內授出	-	-	1.5	115,100
於年內失效	1.5	(12,700)	1.5	(600)
於年內行使	-	-	-	-
於十二月三十一日	1.5	101,800	1.5	114,500

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

43. 購股權計劃 (續)

按本公司購股權計劃授出而尚未行使的購股權於本年度內之詳情及變動如下：

參與人士之 姓名或類別	購股權數目					於二零零八年 十二月 三十一日 尚未行使	購股權 授出日期*	購股權 行使期限 (日/月/年)	每股 認購價** 港元
	於二零零八年 一月一日 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效	於年內 註銷				
本公司之董事									
張賽敏女士	8,666,666	-	-	-	-	8,666,666	18/09/2007	18/09/2008-17/09/2017	1.500
	8,666,667	-	-	-	-	8,666,667	18/09/2007	18/09/2009-17/09/2017	1.500
	8,666,667	-	-	-	-	8,666,667	18/09/2007	18/09/2010-17/09/2017	1.500
吳旭峰先生	8,666,666	-	-	-	-	8,666,666	18/09/2007	18/09/2008-17/09/2017	1.500
	8,666,667	-	-	-	-	8,666,667	18/09/2007	18/09/2009-17/09/2017	1.500
	8,666,667	-	-	-	-	8,666,667	18/09/2007	18/09/2010-17/09/2017	1.500
小計	52,000,000	-	-	-	-	52,000,000			
顧問									
總計	1,399,999	-	-	-	-	1,399,999	18/09/2007	18/09/2008-17/09/2017	1.500
	1,399,999	-	-	-	-	1,399,999	18/09/2007	18/09/2009-17/09/2017	1.500
	1,400,002	-	-	-	-	1,400,002	18/09/2007	18/09/2010-17/09/2017	1.500
小計	4,200,000	-	-	-	-	4,200,000			
僱員									
總計	15,599,997	-	-	3,933,332	-	11,666,665	18/09/2007	18/09/2008-17/09/2017	1.500
	15,599,998	-	-	3,933,332	-	11,666,666	18/09/2007	18/09/2009-17/09/2017	1.500
	15,600,005	-	-	3,933,336	-	11,666,669	18/09/2007	18/09/2010-17/09/2017	1.500
	3,833,332	-	-	300,000	-	3,533,332	25/09/2007	25/09/2008-24/09/2017	1.500
	3,833,332	-	-	300,000	-	3,533,332	25/09/2007	25/09/2009-24/09/2017	1.500
	3,833,336	-	-	300,000	-	3,533,336	25/09/2007	25/09/2010-24/09/2017	1.500
小計	58,300,000	-	-	12,700,000	-	45,600,000			
總計	114,500,000	-	-	12,700,000	-	101,800,000			

截至二零零八年十二月三十一日止年度

43. 購股權計劃 (續)

附註：

* 所有授出之購股權均受制於既定之歸屬期及按下列方式行使：

由購股權授出日期起	可行使百分比
十二個月內	無
第十三至第一百二十個月	不多於 $33\frac{1}{3}\%$
第二十五至第一百二十個月	不多於 $66\frac{2}{3}\%$
第三十七至第一百二十個月	100%

於每一段行使期限而尚未行使之購股權將分別於各行使期限屆滿時失效。

** 購股權之認購價於配股或發紅股或本公司其他股本結構改變時可予以調整。

購股權計劃於二零零七年度內授出購股權之公平價值為62,481,000港元，而截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本公司確認一項20,219,000港元(二零零七年：10,787,000港元)之購股權費用。

於二零零七年十二月三十一日年內授出以股份結算之購股權，其公平值根據該購股權計劃於授出日以「三項式」期權定價模式作估算，而有關授出購股權之條款亦一併列作考慮範圍。於年內並未有授出購股權。下表載列使用該期權定價模式時所採用之資料如下：

	二零零七年
股息率(%)	3.00
平均期望波幅(%)	101.01
平均歷史波幅(%)	101.01
平均無風險利率(%)	3.96
預期有效年期(以年為單位)	3-5
緊接授出購股權日之加權平均價(港元)	0.88

購股權之預期有效年期乃基於合約年期而得出，故此對可能出現之行使模式並不一定具指標性作用。此外，期望波幅則反映以歷史波幅可顯示未來趨勢作假設，因此亦不一定可顯示實際所得之結果。

除上述披露外，於計量公平價值時並沒有計入授出購股權之其他特點。

於本年度，並沒有購股權被行使。

於結算日，本公司根據購股權計劃之未行使購股權為101,800,000份。根據本公司之現有架構，如餘下購股權全部行使，將引致發行101,800,000股本公司附加普通股及2,036,000元港元新加股本及150,664,000港元附加股份溢價(於扣除發行費用前)。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

43. 購股權計劃 (續)

南華置地購股權計劃

按南華置地購股權計劃授出而尚未行使的購股權於本年度內之詳情如下：

參與人士之 姓名或類別	購股權數目					於 二零零八年 十二月 三十一日 尚未行使	購股權 授出日期*	購股權 行使期限 (日/月/年)	每股 認購價** 港元
	於 二零零八年 一月一日 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效	於年內 註銷				
本公司之董事									
吳旭峰先生	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	14/03/2007	14/03/2008 - 13/03/2012	0.2166
	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000			
其他									
總計	6,000,000	-	-	-	-	6,000,000	14/03/2007	14/03/2008 - 13/03/2012	0.2166
	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000	02/04/2007	02/04/2008 - 01/04/2012	0.3150
	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000	10/05/2007	10/05/2008 - 09/05/2012	0.3100
	11,000,000	-	-	-	-	11,000,000			
	16,000,000	-	-	-	-	16,000,000			

附註：

* 所有授出之購股權均受制於既定之歸屬期及按下列方式行使：

由購股權授出日期起	可行使百分比 %
十二個月內	無
第十三至第三十六個月	33 ¹ / ₃
第二十五至第四十八個月	33 ¹ / ₃
第三十七至第六十個月	33 ¹ / ₃

於每一段行使期限而尚未行使之購股權將分別於各行使期限屆滿時失效。

** 購股權之認購價於配股或發紅股或南華置地其他股本結構改變時可予以調整。

按南華置地購股權計劃於二零零七年度內授出購股權之公平價值為3,765,000港元，而截至二零零八年十二月三十一日止年度內，南華置地集團確認一項1,314,000港元(二零零七年：1,951,000港元)之購股權費用。

43. 購股權計劃 (續)

南華置地購股權計劃 (續)

於二零零七年十二月三十一日年內授出以股份結算之購股權，其公平值根據該購股權計劃於授出日以 Black-Scholes option pricing model「柏力克-舒爾斯」期權定價模式作估算，而有關授出購股權之條款亦一併列作考慮範圍。下表載列使用該期權定價模式時所採用之資料如下：

	二零零七年
股息率(%)	0.00
平均期望波幅(%)	464
平均歷史波幅(%)	464
平均無風險利率(%)	4.20
預期有效年期(以年為單位)	5
加權平均價(港元)	0.228

購股權之預期有效年期乃基於合約年期而得出，故此對可能出現之行使模式並不一定具指標性作用。此外，期望波幅則反映以歷史波幅可顯示未來趨勢作假設，因此亦不一定可顯示實際所得之結果。

除上述披露外，於計量公平價值時並沒有計入授出購股權之其他特點。

44. 儲備

(a) 集團

集團的儲備金額及本年與以前年度的變動情況於本財務報表第28至29頁之綜合股本權益變動表列出。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

44. 儲備 (續)

(b) 公司

	附註	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	特別儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	累計溢利 千港元	合計 千港元
於二零零七年一月一日		193,410	223	195,775	-	59,235	448,643
行使認股權		78	-	-	-	-	78
本年度淨溢利	11	-	-	-	-	40,920	40,920
支付中期股息		-	-	-	-	(26,517)	(26,517)
股份結算購股權安排		-	-	-	10,787	-	10,787
建議末期股息	13	-	-	-	-	(26,519)	(26,519)
於二零零七年 十二月三十一日 及二零零八年一月一日		193,488	223	195,775	10,787	47,119	447,392
行使認股權		36	-	-	-	-	36
本年度淨溢利	11	-	-	-	-	203,501	203,501
股份結算購股權安排		-	-	-	20,219	-	20,219
建議末期股息	13	-	-	-	-	(2,122)	(2,122)
於二零零八年 十二月三十一日		193,524	223	195,775	31,006	248,498	669,026

特別儲備乃本公司於一九九二年集團重組收購附屬公司時該等附屬公司之綜合股東資本與為該收購而發行的本公司之股份面值之差額。

本公司可供分派予股東之儲備是指股份溢價、特別儲備、購股權儲備及累計溢利。根據開曼群島公司法(修訂) 22章，本公司股份溢價可作分派及派息給股東，但須根據組織章程大綱及章程細則緊接派息後仍可支付其於業務經營上的債務。因此，於二零零八年十二月三十一日可供分派予股東之公司儲備約668,803,000港元(二零零七年：447,169,000港元)。

45. 業務合併

於二零零八年一月十五日，本集團完成的收購如下：

- 向一前持有51%聯營公司山特的合營夥伴之母公司購入南京液壓85%權益。南京液壓持有若干物業及從事製造液壓件業務。此收購的收購價為現金人民幣1,994,000元，於二零零七年十二月已支付。完成收購後，本集團持有山特92.7%有效權益。
- 向一前持有51%前聯營公司華冠的合營夥伴之母公司購入南京壓縮機全部權益。南京壓縮機持有若干物業及從事製造壓縮機業務。此收購價為現金人民幣28,528,000元，於二零零七年十二月已支付。完成收購後，華冠成為本集團的全資附屬公司。
- 向一前持有51%聯營公司電機的合營夥伴之母公司購入南京電機全部權益。南京電機持有若干物業及從事花卉貿易業務，此收購的收購價為現金人民幣25,261,000元，於二零零七年十二月已支付。完成收購後，電機成為本集團的全資附屬公司。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

45. 業務合併(續)

於收購日，南京壓縮機、南京電機及南京液壓的可識別資產及負債的公平值及其於收購帳面值如下：

	南京壓縮機 確認的 公平值 千港元	南京電機 確認的 公平值 千港元	南京液壓 確認的 公平值 千港元	總額 千港元	南京壓縮機 帳面值 千港元	南京電機 帳面值 千港元	南京液壓 帳面值 千港元
物業、機器及設備(附註16)	340	5,853	33,045	39,238	2,002	2,274	23,377
投資物業(附註17)	110,959	155,902	137,267	404,128	26,031	43,610	34,697
預付土地租賃款項(附註18)	-	10,196	16,065	26,261	-	10,790	4,755
在建工程(附註19)	-	-	1,352	1,352	-	-	1,352
聯營公司權益	11,929	-	-	11,929	11,929	-	-
可供出售財務資產	471	-	-	471	471	-	-
存貨	4,414	26	6,285	10,725	9,538	26	7,464
按公平值入帳之財務資產	-	-	1,599	1,599	-	-	1,599
應收貿易帳款	707	16	5,929	6,652	4,273	16	8,420
預付款、按金及其他應收款	9,751	127	720	10,598	22,275	338	1,152
應收同系附屬公司	2,083	-	-	2,083	2,083	-	-
應收/(付)一名少數股東	6,781	(3,958)	(21,371)	(18,548)	6,781	(3,958)	(21,371)
現金及銀行結存	4,449	1,523	226	6,198	4,449	1,523	226
應付貿易帳款	(10,422)	(35)	(34,111)	(44,568)	(10,422)	(35)	(34,111)
其他應付款項及應計費用	(12,644)	(17,189)	(33,151)	(62,984)	(12,644)	(17,189)	(33,151)
應付一間同系附屬公司	(3,649)	(1,615)	(15,159)	(20,423)	(3,649)	(1,615)	(15,159)
應付一間居間控股公司	(4,115)	-	-	(4,115)	(4,115)	-	-
附息銀行及其他借貸	-	(652)	(543)	(1,195)	-	(652)	(543)
應付稅款	(5,560)	-	-	(5,560)	(5,560)	-	-
職工提留備用金(附註39)	(8,327)	(11,196)	(12,333)	(31,856)	(8,327)	(11,196)	(12,333)
其他非流動負債	(570)	-	(7,602)	(8,172)	(570)	-	(7,602)
遞延稅項負債	(21,232)	(28,073)	(25,642)	(74,947)	-	-	-
少數股東權益	(489)	-	(10,971)	(11,460)	(489)	-	4,811
	84,876	110,925	41,605	237,406	44,056	23,932	(36,417)
超逾業務合併成本	(49,531)	(83,833)	(39,467)	(172,831)			
	35,345	27,092	2,138	64,575			
以下列方式支付：							
收購附屬公司預付款 於聯營公司權益轉到 於附屬公司權益	30,595	27,092	2,138	59,825			
	4,750	-	-	4,750			
	35,345	27,092	2,138	64,575			

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

45. 業務合併(續)

收購附屬公司之現金及現金等值流入淨額之分析如下：

	南京壓縮機 千港元	南京電機 千港元	南京液壓 千港元	總額 千港元
購入現金及銀行結存及收購附屬公司之 現金及現金等值流入淨額	4,449	1,523	226	6,198

於二零零八年一月十五日被收購實體的投資物業、預付土地租賃款項及租賃樓宇由中和邦盟評估有限公司按其現有用途及公開市場價進行估值。

- (i) 自於二零零八年一月十五日收購起，南京壓縮機對本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度綜合溢利貢獻為虧損5,731,000港元。
- (ii) 自於二零零八年一月十五日收購起，南京電機對本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度綜合溢利的貢獻為虧損5,252,000港元。
- (iii) 自於二零零八年一月十五日收購起，南京液壓對本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度綜合溢利的貢獻為虧損9,320,000元。

於上年度，本集團有以下業務合併：

於二零零七年四月十六日，本集團向其一前持有51%聯營公司的合營夥伴之母公司購入南京電力電容器有限公司(「電力電容器」) 85%權益。電力電容器從事物業投資及製造電力電容器。此收購的收購價為現金人民幣1,211,500元。完成收購後，本集團取得南華電力電容器控制權並持有其有效權益92.7%。

於二零零七年四月十七日，本集團購入全部宏基環球有限公司(「宏基」)之權益。此收購的收購價總額為現金2港元。宏基從事物業投資及發展。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

45. 業務合併(續)

於收購日，電力電容器及宏基的可識別資產及負債的公平值及其於緊接收購前之帳面值如下：

	於收購 電力電容器 確認的公平值 千港元	於收購 宏基確認的 公平值 千港元	電力電容器 帳面值 千港元	宏基 帳面值 千港元
物業、機器及設備(附註16)	5,056	—	5,056	—
投資物業(附註17)	35,270	—	30,887	—
預付土地租賃款項(附註18)	329	—	329	—
可供出售財務資產	20	—	20	—
存貨	512	—	512	—
應收貿易帳款	548	—	548	—
預付款、按金及其他應收款項	731	—	731	—
應收一股本持有人	2,752	—	2,752	—
應收一間附屬公司	—	2,521	—	2,521
應收一少數股東	246	—	246	—
現金及銀行結存	54	3	54	3
應付貿易帳款	(1,622)	—	(1,622)	—
其他應付款項及應計費用	(10,726)	—	(10,726)	—
應付一同系附屬公司	(102)	—	(102)	—
應付一間居間控股公司	(2,033)	—	(2,033)	—
應付關連人士	—	(2,897)	—	(2,897)
附息銀行及其他借貸	(17,789)	—	(17,789)	—
應付稅款	(3)	—	(3)	—
職工提留備用金(附註39)	(7,500)	—	(7,500)	—
少數股東權益	130	—	130	—
	5,873	(373)	1,490	(373)
收購產生之商譽(附註20)	1,637	373		
	7,510	—		
以下列方式支付：				
現金	1,231	—		
於聯營公司權益重分類為於附屬公司權益	6,279	—		
	7,510	—		

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

45. 業務合併(續)

收購附屬公司之現金及現金等值(流入)/流出淨額之分析如下：

	電力電容器 千港元	宏基 千港元
現金代價	1,231	—
購入現金及銀行結存	(54)	(3)
收購附屬公司之現金及現金等值流出/(流入)淨額	1,177	(3)

- (a) 於二零零七年十二月三十一日電力電容器的投資物業、預付土地租賃款項及租賃樓宇由中和邦盟評估有限公司按其現有用途及公開市場價進行估值。

自於二零零七年四月十六日收購起，電力電容器對本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度綜合溢利貢獻為溢利3,266,000港元。

- (b) 自於二零零七年四月十七日取得控制權起，宏基對本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度綜合溢利的貢獻為虧損518,000港元。

46. 出售於附屬公司之投資

- (a) 年內，本集團出售Sino Cosmo International Ltd. (「Sino Cosmo」)及南京大地水射流有限公司(「水射流」)之全部權益予獨立第三者。

	Sino Cosmo 千港元	水射流 千港元
出售資產淨額		
可供出售財務資產	—	2,435
預付款及按金及其他應收款	13	1,059
其他應付款及應計費用	(9)	(204)
匯兌儲備確認	4	3,290
出售附屬公司收益/(虧損)	996	(677)
	1,000	2,098
以下列方式支付：		
現金	1,000	2,098

於出售前，Sino Cosmo及水射流對本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度綜合業績貢獻並不重大。

- (b) 於上年度，本集團出售耐力國際之全部權益於一獨立第三者。詳情列載於本公司二零零六年十二月十八日之通函。

上年度本集團出售Four Seas Travel (BVI) Limited (「四海」)及Southchinanet.com (BVI) Limited (「SCN」)之全部權益。詳情列載於本公司二零零七年七月二十五日之通函。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

46. 出售於附屬公司之投資(續)

(b) (續)

	耐力國際 千港元	四海 千港元	SCN 千港元	快報管理 千港元
出售資產淨額：				
物業、廠房及設備(附註16)	20,565	2,848	13,422	—
預付土地租賃款項(附註18)	3,119	—	—	—
商譽(附註20)	13,573	2,994	3,504	—
於聯營公司之權益	—	—	1,529	—
可供出售財務資產	228	—	—	—
遞延稅項資產(附註41)	—	2,508	—	—
現金及現金等值項目	21,935	34,979	2,521	—
已抵押銀行存款	—	12,580	—	—
存貨	28,916	380	11,878	—
應收貿易帳款	13,526	116,160	14,845	—
預付款及其他應收款項	2,848	17,896	15,412	—
應收同系附屬公司	—	2,345	300	—
應收一間附屬公司之一名少數股東	—	—	912	—
應付貿易帳款	(26,515)	(82,846)	(17,436)	(150)
應計費用及其他應付款項	(14,033)	(22,852)	(8,698)	(6)
附息銀行及其他借貸	—	(30,144)	(13,542)	(9)
應付同系附屬公司	(14,988)	—	(51)	—
應付一間居間控股公司	(10,000)	—	—	—
應付稅款	(1,005)	—	—	—
少數股東權益	(1,130)	—	(8,664)	—
	37,039	56,848	15,932	(165)
匯兌儲備確認	—	—	(1,102)	—
出售附屬公司之收入／(虧損)(附註12)	65,791	(22,148)	12,470	165
	102,830	34,700	27,300	—
以下列方式支列：				
現金	101,905	—	—	—
於聯營公司權益	925	—	—	—
應付一間居間控股公司	—	34,700	27,300	—
	102,830	34,700	27,300	—

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

46. 出售於附屬公司之投資(續)

(b) (續)

有關出售於附屬公司之投資之現金及現金等值項目流入／(流出)淨額分析如下：

	耐力國際 千港元	四海 千港元	SCN 千港元
現金代價	101,905	—	—
出售現金及現金結餘	(21,935)	(34,979)	(2,521)
出售於附屬公司之投資之現金及 現金等值項目流入／(流出)淨額	79,970	(34,979)	(2,521)

於出售之前，四海及SCN總共對本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度綜合溢利貢獻分別為溢利19,976,000港元及為虧損2,416,000港元。本集團自二零零七年一月初出售耐力國際，故此耐力國際對本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度綜合溢利並無重大貢獻。

47. 綜合現金流量表之附註

主要非現金交易

於本年度本集團發行總額1,120,000港元(2007：95,959,000港元)之承兌票據作為收購南華置地額外0.79%(2007：67.66%)之權益的代價。

48. 或然負債

於資產負債表結算日，並無於財務報表撥備的或然負債如下：

	集團		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
向銀行提供擔保而 取得銀行信貸予				
健惠	396,000	210,000	396,000	210,000
耐力	5,300	20,000	5,300	20,000
附屬公司	—	—	1,190,970	934,600
就一間前聯營公司取得之 銀行貸款而對一獨立 第三者作出之承諾	13,526	13,526	13,526	13,526
	414,826	243,526	1,605,796	1,178,126

於二零零八年十二月三十一日，本公司為附屬公司向銀行提供銀行備用信貸的擔保額已動用669,777,000港元(二零零七年：508,968,000港元)。本公司分別為健惠及耐力提供銀行備用信貸的擔保額已動用379,800,000港元(二零零七年：191,850,000港元)及14,700,000港元(2007：11,714,000港元)。其中14,700,000港元(2007：無)已作撥備。詳情於本財務報告附註22中列載。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

49. 資產抵押

於結算日，集團抵押予銀行作擔保而獲得融資之若干資產如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已抵押之資產淨值：		
物業	65,087	33,255
機器及設備	3,169	8,997
投資物業	478,239	453,719
存貨	142,988	144,027
列為持作出售的非流動資產	154,632	—
	844,114	639,998

50. 經營租賃承擔

(a) 作為出租人

集團以經營租賃形式租出其投資物業(附註17)，有關租賃期為二至十年。租賃條約一般要求租客支付保證金及租金可因應市場情況定期調整。

於二零零八年十二月三十一日，本集團不可取消之經營租賃於未來最低應收租金如下：

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	46,571	30,194
第二年至第五年內	89,667	70,764
五年以上	10,169	17,279
	146,407	118,237

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

50. 經營租賃承擔 (續)

(b) 作為承租人

集團以經營租賃方式承租廠房設施及辦公室。有關廠房設施之租賃期由三個月至十年，辦公室之租賃期為一至兩年。

於二零零八年十二月三十一日，集團不可取消之經營租賃於未來最低應付租金承擔如下：

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	11,327	8,692
第二年至第五年內	32,391	27,997
五年以上	55,219	59,562
	98,937	96,251

51. 資本承擔

除上述附註50(b)詳細列出經營租賃承擔外，於結算日，本集團的資本承擔如下：

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已訂約但尚未撥備：		
機器及設備	5,699	9,089
在建工程	—	18,588
股本權益投資	—	15,977
	5,699	43,654
已審批但尚未訂約：		
機器及設備	478	1,702

截至二零零八年十二月三十一日止年度

52. 關連人士披露

(a) 除在財務報表其他部份所披露者外，於年內，集團與關連人士之間的交易如下：

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
與聯營公司的交易：			
利息收入	(iii)	40	1,062
租金收入	(i)	2,981	2,719
與同系附屬公司的交易：			
租金收入**	(i)	3,684	3,845
證券費用支出*	(i)	—	1,227
飛機票及旅遊相關服務支出*	(i)	3,144	1,148
利息支出*	(ii)	104	1,595
與一間居間控股公司的交易：			
利息支出*	(iv)	—	730
與一間關連公司#的交易：			
租金收入**	(i)	3,483	—

該關連公司由一名主要股東控制，該名股東亦是本公司的董事及主要股東。

附註：

- (i) 有關交易按市場價格而定。
- (ii) 向一間同系附屬公司借款利息支出按一般市場借款利率計算。
- (iii) 墊付予一間聯營公司－健惠之結餘按年利息0.5%計算利息收入。
- (iv) 於二零零七年十二月三十一日止年度，由一間居間控股公司墊付款乃按年利率6%計算利息支出。

(b) 與關連人士之其他交易

- (i) 於本年度，本集團發行額外面值1,120,000港元(二零零七年：95,959,000港元)之承兌票據予本集團一名主要股東為代價收購一間附屬公司南華置地額外0.79%(二零零七年：67.66%)。詳情列於財務報表附註40。
- (ii) 有關本集團給予健惠及耐力的擔保詳情，請參閱財務報表附註22及48。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

52. 關連人士披露 (續)

(c) 與關連人士之結餘

有關款項於結算日的詳情已包括在財務報表附註22,29,30,31及38。

(d) 本集團的重要管理人員之酬金

執行董事及非執行董事乃本集團的重要管理人員，其酬金之詳情已於財務報表附註8披露。

* 該等關連人士交易亦構成上市條例第14A章中的豁免之關連交易或持續關連交易。

** 關連人士交易亦包括在上市條例第14A章中豁免的相連交易或持續相關交易。交易已列於董事報告的「關連及持續關連交易」部份中披露。

53. 按類別劃分財務工具

各個類別的財務工具於結算日的帳面結餘如下：

集團

二零零八

財務資產

	按公平值經 損益入帳之 財務資產 — 持作出售 千港元	貸款及 應收款 千港元	可供出售 財務資產 千港元	合計 千港元
墊予付聯營公司(附註22)	—	16,312	—	16,312
可供出售財務資產	—	—	44,281	44,281
應收貿易帳款	—	171,092	—	171,092
財務資產包括預付款、按金 及其他應收款項	—	73,768	—	73,768
應收附屬公司之一名少數股東	—	25,845	—	25,845
按公平值經損益入帳之財務資產	10,945	—	—	10,945
現金及銀行結存	—	150,497	—	150,497
	10,945	437,514	44,281	492,740

截至二零零八年十二月三十一日止年度

53. 按類別劃分財務工具(續)

集團		二零零八年			
財務負債		按攤銷 成本記帳 財務負債 千港元			
應付貿易及票據款項				271,624	
財務責任包括其他應付款項及應計費用				186,070	
附息銀行及其他借貸				683,460	
欠附屬公司之少數股東墊款				49,018	
應付一間聯營公司				1,846	
應付一間居間控股公司				8,062	
應付關連公司				224	
承兌票據				97,079	
				1,297,383	
集團		二零零七年			
財務資產		按公平值經 損益入帳之 財務資產 —持作出售 千港元	貸款及 應收款 千港元	可供出售 財務資產 千港元	合計 千港元
墊予付聯營公司(附註22)		—	12,055	—	12,055
可供出售財務資產		—	—	38,169	38,169
應收貿易帳款		—	135,711	—	135,711
預付款、按金及其他應收款項 之財務資產		—	108,455	—	108,455
應收一間附屬公司之一名少數股東		—	12,561	—	12,561
應收同系附屬公司		—	8,887	—	8,887
應收一間居間控股公司		—	709	—	709
應收聯營公司		—	234,045	—	234,045
按公平值經損益入帳之財務資產		54,513	—	—	54,513
現金及銀行結存		—	162,235	—	162,235
		54,513	674,658	38,169	767,340

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

53. 按類別劃分財務工具(續)

集團

財務負債

二零零七年

按攤銷成本
財務負債
千港元

應付貿易及票據款項	267,634
其他應付款項及應計費用	173,635
附息銀行及其他借貸	533,684
應付附屬公司之少數股東	53,704
應付同系附屬公司	17,128
應付關連公司	13,098
承兌票據	95,959
	<hr/>
	1,154,842

公司

財務資產

貸款及應收款

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收附屬公司(附註21)	1,218,758	794,237
應收一間居間控股公司	—	650
其他應收款項	10,570	10,750
現金及銀行結餘	142	158
	<hr/>	
	1,229,470	805,795

公司

財務負債

按攤銷成本之財務負債

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
附息銀行借貸	—	16,116
應付一間居間控股公司	11,624	—
應付附屬公司(附註21)	712,177	496,006
財務負債包括其他應付款項及應計費用	15,799	742
	<hr/>	
	724,600	512,864

截至二零零八年十二月三十一日止年度

54. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括銀行貸款及透支、其他計息貸款、股本投資、融資租賃、現金及短期定期存款。這些金融工具的主要目的是為企業營運籌集資金。本集團有各種來自日常營運而產生的財務資產及負債例如應收貿易帳款及應付貿易帳款。

本集團金融工具所產生主要風險計有利率風險、匯兌風險、信貸風險、流動性風險、股票價格風險及市場價格風險。本公司董事會定期審理，分析及制訂可管理本集團面對以下風險的措施。

利率風險

本集團所面對的市場利率變動風險，主要來自本集團的浮息長期債務責任。

下表顯示在所有其他可變因素均保持不變之情況下，本集團除稅前溢利對利率的合理可能波動的敏感度(透過對浮動利率借貸)的影響。

	基點改變	集團 除稅前溢利 改變 千港元
二零零八年		
港元	50	3,148
人民幣	50	227
美元	50	—
二零零七年		
港元	50	2,690
人民幣	50	44
美元	50	228

匯兌風險

本集團主要於香港及中國大陸經營業務並可能面對各種外幣兌換的風險，大部份為關於人民幣及美元的風險。匯兌風險產生自未來商業交易、於中國大陸業務已確認的資產、負債及淨投資業務。董事認為為港元兌換人民幣及美元之兌換率在可見未來將預期比較平穩及預期人民幣對港元之升值將會溫和。因此，並無列出重大外幣兌換率之浮動及其他有關措施。

本集團持有若干於中國大陸的業務投資，而其淨資產乃面對兌換風險。管理層並不預期外匯波動會產生任何重大不利影響，原因是人民幣的溫和上升將增強本集團於中國大陸的淨資產情況。

下表顯示在所有其他可變因素均保持不變之情況下，本集團除稅前溢利於結算日對人民幣的匯率合理可能波動的敏感度(由於貨幣資產及負債的公平值變動所致)。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

54. 金融風險管理目標及政策(續)

滙兌風險(續)

	滙率 改變 %	集團 除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
二零零八年		
如港元兌換轉弱： 人民幣	5	(5,475)
如港元兌換轉強： 人民幣	5	5,475
二零零七年		
如港元兌換轉弱： 人民幣	5	(1,572)
如港元兌換轉強： 人民幣	5	1,572

信貸風險

本集團主要與獲認同及信譽良好的第三方進行交易。根據本集團之政策，凡有意以信貸形式交易之客戶，均須經過信貸審查。此外，本集團亦會不斷監察應收款項結餘，而本集團並無重大壞帳。除了得到信貸部門主管的特別批准，所有有關不能表現到實用的貨幣交易均不能得到信貸形式交易。

本集團的其他金融資產，包括現金及現金等值、可供出售之財務資產，按公平值經損益入帳之股本投資及其他應收帳項之信貸風險來自其他交易對手違約，而有關風險所涉及之金額以該等工具之帳面值為限。本公司亦揭露有關信貸風險通過銀行擔保，詳情請閱財務報表附註48。

因地理位置原因，本集團的集中信貸風險主要在香港及中國大陸。本集團的信貸風險均分散於不同交易對手和顧客。因此沒有特別集中信貸風險於單一債務人。

更多相關資料關於應收貸款信貸風險已在財務報表附註27中列出。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

54. 金融風險管理目標及政策(續)

流動性風險

本集團採用重現經常性流動資金計劃工具監控資金短缺的風險。該工具考慮其涉及金融工具與金融資產(如應收貿易帳款)之到期日以及來自營運業務之預期營運現金流量。

本集團旨在透過動用銀行透支、銀行貸款、應付融資租賃及其他帶息貸款，維持資金持續性及彈性之平衡。本集團之政策規定不多於90%之借貸必須於任何12個月內到期。於二零零八年十二月三十一日，本集團根據反映於財務報表之付息銀行及其他借貸之帳面值到期日不少於1年為59%(二零零七年：66%)。

根據已訂約未貼現帳款，以下載列本集團於結算日的金融負債到期日：

集團	二零零八年					
	按要求 千港元	少於三個月 千港元	三個月至少 於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	合計 千港元
應付貿易及票據款項	10,635	144,723	116,266	—	—	271,624
其他應付款項	50,775	74,394	60,901	—	—	186,070
付息銀行及其他借貸	9,244	262,159	130,212	245,929	35,916	683,460
欠附屬公司少數股東墊款	—	—	19,899	29,119	—	49,018
應付同系附屬公司	1,846	—	—	—	—	1,846
應付一間居間控股公司	8,062	—	—	—	—	8,062
應付關連人士	224	—	—	—	—	224
承兌票據	—	—	—	97,079	—	97,079
	80,786	481,276	327,278	372,127	35,916	1,297,383
集團	二零零七年					
	按要求 千港元	少於三個月 千港元	三個月至少 於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	合計 千港元
應付貿易及票據款項	28,260	132,624	106,750	—	—	267,634
其他應付款項	28,263	73,913	71,459	—	—	173,635
付息銀行及其他借貸	16,448	152,185	183,917	119,295	61,839	533,684
應付同系附屬公司	16,167	961	—	—	—	17,128
應付關連人士	—	13,098	—	—	—	13,098
欠附屬公司少數股東墊款	—	—	2,128	51,576	—	53,704
承兌票據	—	—	—	95,959	—	95,959
	89,138	372,781	364,254	266,830	61,839	1,154,842

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

54. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動性風險 (續)

根據已訂約未貼現帳款，以下載列本集團於結算日的金融負債到期日：

公司	二零零八年				
	即日 千港元	少於三個月 千港元	三個月至少 於十二個月 千港元	超過一年 千港元	合計 千港元
附息銀行借貸	-	799	-	-	799
其他應付款項	-	-	-	-	-
應付一間居間控股公司	11,624	-	-	-	11,624
應付附屬公司	-	-	-	712,177	712,177
	11,624	799	-	712,177	724,600

公司	二零零七年				
	即日 千港元	少於三個月 千港元	三個月至少 於十二個月 千港元	超過一年 千港元	合計 千港元
附息銀行借貸	-	16,116	-	-	16,116
其他應付款項	-	742	-	-	742
應付一間居間控股公司	-	-	-	-	-
應付附屬公司	-	-	-	496,006	496,006
	-	16,858	-	496,006	512,864

股本價格風險

以下的股票市場指數在最近的成交結束日至結算日之相對最高位和最低位如下：

	二零零八年		二零零七年	
	十二月 三十一日	二零零八年 高/低	十二月 三十一日	二零零七年 高/低
香港一恒生指數	14,387	27,615/ 11,105	27,813	31,958/ 18,659

下表顯示股票投資的公平值每10%變動(而其他變數保持不變,亦未計入任何稅務影響)的敏感度,乃按結算日時的帳面值計算。此分析目的在於對可供出售之股本投資及其可供出售財務資產之重估儲備沒有因減值而在對收益表產生影響。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

54. 金融風險管理目標及政策 (續)

股本價格風險 (續)

	股票投資 帳面金額 千港元	除稅前 溢利改變 千港元
二零零八年		
上市投資：		
香港－作買賣用途	10,945	1,095
二零零七年		
上市投資：		
香港－作買賣用途	54,513	5,451

資本管理

本集團資本管理之主要目的是為了確保公司具有良好之信用評級和健康之資本比率以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團管理資本結構以及根據經濟狀況之轉變作出調整。本集團可以通過調整對股東派發之股息、向股東發還資本或發行新股以保持或調整資本結構。其主旨、政策及程度於二零零七年及二零零八年十二月三十一日此兩年並無改變。

本集團採用資本負債比率監管資金，資本負債比率為債務淨額除以資本總額及債務淨額總和。本集團的政策為將資本負債比率維持於50%以下。債務淨額按計息銀行貸款及其他貸款減現金及現金等值項目計算，但不包括已終止業務。資金總額包括權益總額。結算日之資本負債比率如下：

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計息銀行及其他借貸	683,460	533,684
減：現金及現金等值項目	(150,497)	(162,235)
淨負債	532,963	371,449
資本	1,907,587	1,735,648
資本及淨負債	2,440,550	2,107,097
借貸比率	21.8%	17.6%

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

55. 財務報表的批准

財務報表已於二零零九年四月二十一日獲董事會批准及授權發行。

56. 主要附屬公司之詳情

於二零零八年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

名稱	成立或註冊/ 及營業地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司應佔 已發行 股本之百分比	主要業務
Copthorne Holdings Corp.	巴拿馬共和國/ 香港	200美元	100%	物業投資
東樹投資有限公司	香港	2港元	100%	物業投資
永泓有限公司*	香港	1港元	69.87%	投資控股
長榮玩具(東莞)有限公司 (附註d)	中國/中國大陸	25,340,000港元	100%	玩具製造
廣東華興果業發展 有限公司(附註d)	中國/ 中國大陸	7,500,000美元	100%	果園種植
遼寧大發房地產有限 責任公司*(附註c)	中國/ 中國大陸	人民幣 202,000,000元	55.90%	房地產開發
南京南華大方電機 有限公司(附註c)	中國/ 中國大陸	人民幣 77,550,000元	93.63%	物業投資
南京南華山特機械 有限公司(附註c)	中國/ 中國大陸	人民幣 54,900,000元	92.65%	物業投資
南京華冠壓縮機 有限公司(附註c)	中國/ 中國大陸	人民幣 61,230,000元	100%	物業投資
南京南華三達電機 有限公司(附註c)	中國/ 中國大陸	人民幣 18,940,000元	100%	物業投資
南京液壓件二廠 有限公司(附註c)	中國/ 中國大陸	人民幣 2,345,600元	85%	物業投資
南京第二壓縮機 有限公司(附註d)	中國/ 中國大陸	人民幣 16,756,800元	100%	物業投資

截至二零零八年十二月三十一日止年度

56. 主要附屬公司之詳情 (續)

名稱	成立或註冊/ 及營業地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司應佔 已發行 股本之百分比	主要業務
南京電機有限公司(附註d)	中國/ 中國大陸	人民幣 25,261,300元	100%	物業投資
南京微分電機 有限公司(附註c)	中國/ 中國大陸	人民幣 29,035,500元	87%	物業投資
Nority Development Limited	英屬維爾京 群島	2美元	100%	物業控股
盈景豐有限公司	香港	100,000港元	70%	物業投資
Micon Limited	香港	2港元	100%	投資控股
曉威工業有限公司	香港	500,000港元	100%	鞋類貿易
Skychance Group Limited	英屬維爾京 群島	1美元	100%	投資控股
South China Industries (BVI)Limited	英屬維爾京 群島	1,000美元	100%	投資控股
South China Land Limited* 南華置地有限公司 (於香港聯合交易所 有限公司創業板上市)	開曼群島/ 香港	5,064,983港元	69.87%	投資控股
南華製鞋有限公司	香港	500,000港元	100%	鞋類貿易
南華策略有限公司	香港	308,593,789港元	100%	投資控股
南華策略地產發展 有限公司	香港	5,000,000港元	100%	物業發展及 投資控股

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

56. 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	成立或註冊/ 及營業地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司應佔 已發行 股本之百分比	主要業務
耀軒投資有限公司	香港	2港元	100%	物業投資
策略融資有限公司	香港	2港元	100%	提供融資 服務
天津南華皮革化工 有限公司(附註c)	中國/ 中國大陸	人民幣 20,516,500元	80%	皮革化工 用品製造
天津南華利生體育用品 有限公司(附註c)	中國/ 中國大陸	人民幣 10,213,600元	80%	體育用品 製造
天津南華製鞋有限公司 (附註c)	中國/ 中國大陸	人民幣 36,100,200元	80%	鞋類製造
華行玩具(深圳)有限公司 (附註d)	中國/ 中國大陸	8,000,000美元	100%	玩具製造
華昇電子有限公司	香港/ 中國大陸	571,500港元	70%	玩具製造及貿易
華盛玩具有限公司	香港	2港元普通股 3,020,002港元 無投票權 遞延股份 (附註b)	100%	玩具貿易

* 未經香港安永會計師事務所或其他安永會計師事務所國際成員所審核。

附註：

- 除了South China Industries (BVI)Limited之外，本集團之主要附屬公司全部由本公司間接持有。
- 無投票權遞延股份並無投票權及實際上並無獲派盈利股息或當清盤時享有分派。
- 此乃於中國成立之中外合資合營企業。
- 此乃於中國成立的外商獨資企業。

上述為本公司董事認為對本集團之業績或資產有重要影響之本集團附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之詳情將過於冗長。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

57. 主要聯營公司之詳情

於二零零八年十二月三十一日，本集團之主要聯營公司詳情如下：

名稱	成立及營業地點	持有之股份種類	集團間接持有股份權益百分比	主要業務
健惠*	香港	普通股	30%	物業投資
耐力鞋業有限公司*	香港／中國大陸	普通股	35%	鞋類製造

除健惠的財政年度終止日為六月三十日外，其他聯營公司的財政年度終止日與本集團一致。

本集團於聯營公司的股本權益均透過本公司全資附屬公司持有。

上述為董事局認為本集團之業績或資產淨值有重要影響之主要聯營公司。董事局認為若提供其他聯營公司之詳情將過於冗長。

* 未經香港安永會計師事務所或其他安永會計師事務所國際成員所審核。

財務摘要

截至二零零八年十二月三十一日止年度

本集團過去五年的業績、資產、負債及少數股東權益(摘自已刊發之審計財務報告及已作重列/重新分類)已列於下表。

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 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)
營業額	1,934,033	2,113,362	2,070,954	3,971,834	3,470,171
除稅前溢利	84,228	415,664	344,452	270,864	137,227
所得稅	(17,910)	(1,641)	(19,873)	(28,263)	(2,931)
年度溢利	66,318	414,023	324,579	242,601	134,296
應佔：					
本公司股本持有人	78,004	413,820	333,587	208,953	114,345
少數股東權益	(11,686)	203	(9,008)	33,648	19,951
	66,318	414,023	324,579	242,601	134,296

資產、負債及少數股東權益

	於十二月三十一日				
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)
資產總值	3,595,936	3,088,204	2,984,075	2,168,696	1,890,295
負債總值	(1,688,349)	(1,352,556)	(1,586,469)	(987,749)	(915,890)
少數股東權益	(135,808)	(93,853)	(93,992)	(223,224)	(199,059)
	1,771,779	1,641,795	1,303,614	957,723	775,346

物業詳情

A. 投資物業

地點	集團權益	現時用途
(1) 香港		
中央廣場 香港中環 雲咸街60號	30%	商業
香港中環 德輔道中25,27及27A號 安樂園大廈1樓及2樓全層 連附設之四個洗手間	100%	商業
香港柴灣豐業街5號華盛中心 2樓A座、B座、C座及D座， 3樓A座、B座、C座及D座， 4樓A座、B座、C座及D座， 6樓C座 10樓A座及D座， 12樓A座、B座、C座及D座， 13樓C座及D座， 7號、17號、18號及19號私家車車位 及3號、12號、13號、15號、21號、 25號及26號貨車車位	100%	工業 及停車位
香港九龍 紅磡民裕街47-53號 及民樂街20-28號 凱旋工商中心第二期 2樓J室及L室 私家車車位G20及G22及 地下貨車車位L3及L4	100%	工業 及停車位
香港鰂魚涌 船塢里10-12號 長華工業大廈地下 A及B單位	100%	工商業
香港九龍 尖沙咀 柯士甸道15號 金巴利大廈1樓G室	100%	商業 及住宅

物業詳情

A. 投資物業(續)

地點	集團權益	現時用途
(1) 香港(續)		
香港九龍 九龍灣臨樂街19號 南豐商業中心 6樓14室	100%	商業
香港北角 清風街5-7號 富豐樓 1樓A、B、C及D座	100%	商業
香港新界 葵涌工業街23-31號 美聯工業大廈地下A座	100%	工商業
香港九龍 尖沙咀 柯士甸路 10A號2樓	100%	住宅
香港九龍 尖沙咀 河內道3-4號 世紀商業大廈 7樓A、B及C室 連附設之洗手間(三個)	100%	商業
香港九龍 尖沙咀 河內道3-4號 世紀商業大廈 8樓A、B及C室 連附設之洗手間(三個)	100%	商業
香港九龍 尖沙咀 河內道3-4號 世紀商業大廣 9樓B及C室 連附設之洗手間(二個)	100%	商業
香港九龍 尖沙咀 麼地道63號 好時中心 2樓78室 3樓4, 5, 6, 7 及8室	100%	商業

A. 投資物業 (續)

地點	集團權益	現時用途
(1) 香港 (續)		
香港九龍 尖沙咀 北京道53-63號及漢口道 12, 12A, 12B及12C號 國都大廈2樓連外牆	100%	商業
香港新界 荃灣 青山公路264-298號 及西樓角路64-98號 南豐中心10樓1022室	100%	商業
香港九龍 油麻地 廣東道530、532、534及536號 四海玉器中心	100%	商業
香港 銅鑼灣 怡和街46-54號 麥當勞大廈4樓全層	100%	商業
香港九龍 黃大仙 鳴鳳街18-20號 地下至5樓(全幢)	100%	住宅／商業

物業詳情

A. 投資物業(續)

地點	集團權益	現時用途
(2) 中國內地		
中國 江蘇省 南京市鼓樓區 獅子橋2號 雲南北路28號之數幢樓房及一塊地皮	87%	商業
中國 江蘇省 南京市鼓樓區 獅子橋32號之一幢樓房及一塊地皮	87%	商業
中國 江蘇省 南京市白下區 解放路36號之數幢樓房及兩塊地皮	87%	商業
中國 江蘇省 南京市建鄴區 應天西路166號之一塊地皮上數幢樓房	100%	商業
中國 江蘇省 南京市白下區 白下路178號之一幢樓房及一塊地皮	100%	工業
中國 江蘇省 南京市白下區 五老村街道二條巷64號4樓	100%	商業
中國 江蘇省 南京市六合區 大廠鳳凰東路104號及160號 之數幢樓房及兩塊地皮	100%	商業

A. 投資物業(續)

地點	集團權益	現時用途
(2) 中國內地(續)		
中國 江蘇省 南京市雨花台區 雨花西路262號之數幢樓房及一塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市雨花台區 雨花西路145號之數幢樓房及四塊地皮	100%	商業／工業
中國 江蘇省 南京市秦淮區 紅花村160號之數幢樓房及一塊地皮	92.65%	商業
中國 江蘇省 南京市建鄴區 南湖街道拓園2號之一幢樓房及一塊地皮	92.65%	商業
中國 江蘇省 南京市建鄴區 升州路292號之一塊地皮	85%	商業
中國 江蘇省 南京市建鄴區 升州路292號之一塊地皮上數幢樓房	92.65%	商業
中國 廣東省 東莞市長安鎮 霄邊第四工業區 耐力工業大廈	100%	工業

物業詳情

A. 投資物業(續)

地點	集團權益	現時用途
(2) 中國內地(續)		
中國 福建省 福州市五四路71號 國貿廣場15樓C座	100%	商業
中國 廣東省 惠陽市 淡水鎮開城大道 四海大酒店	100%	商業
中國 上海市長寧區 法華鎮路 新華豪庭 2座23樓B室 及16個私家車車位	100%	住宅 及停車位
(3) 台灣		
台灣 台中市西區 忠明南路303號 15樓2室、24樓1室及地庫第二層若干部份	100%	商業
台灣 南投縣名間鄉 磨坑巷1-1號	100%	工業
台灣 台中市西區 自由路一段28-5號 1樓、2樓2室及地庫二層 1個汽車泊車位及 1個機動車泊車位	100%	商業 及停車位

B. 發展中物業

詳情	類別	完成階段	預計完成日期	集團權益	概約總樓面面積	概約地盤面積
大發商業廣場 (前稱「南華置地廣場」)，一個位於中國遼寧省瀋陽市沈河區朝陽街西側之發展地盤	商業	上蓋工程 現正施工	2009年	55.90%	117,200 平方米	21,893.5 平方米
中捷遷徙項目	住宅	主體建築	2009年	48.91%	9,956 平方米	6,147 平方米