

Wing On NETshop: www.wingonet.com



永安國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：289

永安
2008

2008年報

WING ON

目 錄

	頁次
召開股東週年大會通告	1-3
公司資料	4-9
董事會主席致詞	10-13
董事會報告書	14-19
企業管治報告	20-24
持續關連交易	25-26
五年業績摘要	27
投資物業	28
獨立核數師報告書	29
綜合損益表	30
綜合資產負債表	31-32
資產負債表	33
綜合權益變動結算表	34-35
綜合現金流量表	36-37
財務報表附註	38-99
主要附屬及聯營公司	100-103

召開股東週年大會通告

本公司謹訂於2009年6月18日(星期四)上午10時30分(香港時間)於香港德輔道中211號永安中心7樓舉行第18屆股東週年大會，屆時將討論下列事項：

普通事項

1. 接納截至2008年12月31日止年度之財務報表及董事會與核數師之報告書。
2. 議派末期股息。
3. 重選屆滿卸任之董事及釐定董事袍金。
4. 定立董事之最高名額為12人及授權董事會委任額外董事至該最高名額。
5. 續聘核數師及授權董事會釐定其酬金。

特別事項

6. 考慮下列議案，並如認為適當，則通過為普通議案：

「無條件授權董事會於有關期間(定義見第7項(c))，增發及處理不超過本公司已發行股本20%之新股。」

7. 考慮下列議案，並如認為適當，則通過為普通議案：

「(a) 在下文(b)段之規定下，無條件全面批准董事會於有關期間(定義見下文(c)段)行使本公司全權，以根據一切適用法例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，購回本公司之股份；

(b) 本公司根據上文(a)段所述於有關期間購回之本公司股份之總面額，不得超過本公司於本議案通過之日之已發行股本總面額之10%，而上文(a)段之批准亦須以此為限；
及

召開股東週年大會通告

(續)

特別事項(續)

(c) 就本議案及第6項議案而言，「有關期間」指由本議案通過之時起至下列中之較早者為止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會散會；
- (ii) 本公司之公司細則或任何適用之法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿時；及
- (iii) 本議案遭股東大會上以普通議案方式撤回或修訂之日。」

8. 考慮下列議案，並如認為適當，則通過為普通議案：

「擴大授予董事會根據本股東週年大會之通告所載第6項普通議案發行及處理新股之全權，在其上另加相當於本公司根據本股東週年大會之通告所載第7項普通議案授予之權力所購回之本公司股本總面額之數額；惟該數額不得超過本公司於本議案通過之日之已發行股本總面額10%。」

承董事會命
主席
郭志樑
謹啟

香港，2009年4月30日

註冊辦事處：
Canon's Court,
22 Victoria Street,
Hamilton HM12,
Bermuda.

總辦事處：
香港德輔道中211號
永安中心7樓

召開股東週年大會通告

(續)

附註：

- (1) 凡有權出席是屆年會及參與投票之股東，可委派一位或以上代表出席並於表決時代為投票。如股東委派兩位或多位代表，委任代表表格必須清楚註明各代表所代表之本公司股份數目(「股份」)。該代表不限定為本公司股東。
- (2) 如屬聯名股東，則任何一位該等人士均可就該股份親自或委派代表在大會上投票，猶如彼獲全權。若超過一位聯名股東親自或委派代表出席大會，則在股東名冊上名列首位之股東方有權憑該等股份投票。
- (3) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則13.39(4)，本通告所載之全部議案將在是屆年會上以投票方式表決。
- (4) 委任代表表格連同簽署人之授權書(如有)須於是屆年會召開時間48小時前送達本公司總辦事處方為有效。
- (5) 本公司由2009年6月11日(星期四)至2009年6月18日(星期四)(香港時間)包括首尾兩天在內，將暫停辦理股份過戶登記手續。
- (6) 凡欲收取末期股息，所有尚未登記之股東，務請將過戶表格連同有關股票於2009年6月10日(星期三)下午4時(香港時間)前送交本公司股票登記處，香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓卓佳廣進有限公司辦理過戶手續。
- (7) 有關上述第3項，在大會上重選屆滿卸任之董事為郭志樑先生及Iain Ferguson Bruce先生。
- (8) 有關上述第6項，乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定要求股東授權董事會配售新股，但董事會現時並無計劃發行本公司任何新股。
- (9) 一份闡釋有關上述第3項、第7項及第8項之說明函件將隨本公司2008年年報一併寄予股東。

公司資料

董事會

董事會現任成員如下：

執行董事

郭志樑先生(主席)

郭志桁先生，太平紳士(副主席及行政總裁)

郭志一先生

非執行董事

郭志標博士

郭文藻博士

郭志權博士，銀紫荊星章，太平紳士

獨立非執行董事

譚惠珠小姐，金紫荊星章，太平紳士

黃允炤先生，LL.B.

Iain Ferguson Bruce先生，CA, FCPA

Anthony Francis Martin Conway先生

審核委員會

Iain Ferguson Bruce先生(主席)

譚惠珠小姐

郭志權博士

薪酬委員會

Anthony Francis Martin Conway先生(主席)

郭志樑先生

黃允炤先生

公司資料

(續)

核數師

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

秘書

冼家添先生
香港
德輔道中211號
永安中心7樓

註冊辦事處

Canon's Court,
22 Victoria Street,
Hamilton HM12,
Bermuda.

總辦事處

香港
德輔道中211號
永安中心7樓

股票登記及過戶處

卓佳廣進有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited
Rosebank Centre,
11 Bermudiana Road,
Pembroke HM08, Bermuda.

公司資料

(續)

董事簡介

郭志樑先生，主席及薪酬委員會成員

現年60歲，乃永安國際集團有限公司主席。畢業於明尼蘇達州Carleton College及賓夕凡尼亞大學Wharton School，並獲得工商管理碩士學位。於1974年加入本集團。曾出任銀行及金融機構之高級管理職位超過20年。現為香港中文大學崇基學院校董會主席、香港中文大學校董及執行委員會成員、港美學術交流中心理事會主席、香港外展信託基金會會員、香港帆船運動總會會長、中國香港體育協會暨奧林匹克委員會副會長。彼現為於香港聯合交易所有限公司上市之大昌集團有限公司獨立非執行董事。亦為Wing On Corporate Management (BVI) Limited及Kee Wai Investment Company (BVI) Limited之董事。

郭志桁先生，太平紳士，副主席及行政總裁

現年59歲，畢業於加利福尼亞州史丹福大學並獲得文學士(經濟)學位。1975年於倫敦Gray's Inn獲得大律師資格，並在倫敦及香港執業。1985年後期加入本集團。彼為香港賽馬會董事。彼亦曾在過往不同時間出任多個法定上訴委員會委員，包括行政上訴委員會(2000-2006)、稅務上訴委員會(1985-2002)、市政服務上訴委員會(2000-2002)、城市規劃上訴委員會(1994-2001)、證券及期貨事務監察委員會之證券及期貨上訴委員會(1989-1995)。彼亦曾任灣仔區議會議員(1985-1994)及消費者委員會委員(1996-1997)。亦為永安國際集團有限公司副主席兼董事總經理，及Wing On Corporate Management (BVI) Limited及Kee Wai Investment Company (BVI) Limited之董事。彼為主席郭志樑先生之弟。

郭志標博士，非執行董事

現年56歲，畢業於史丹福大學及芝加哥大學，分別獲得學士及博士學位。於1985年加入本集團，專責金融投資。現為於香港聯合交易所有限公司上市之香港交易及結算所有限公司之獨立非執行董事。亦為滙豐私人銀行(瑞士)有限公司之非執行董事。現任Asian Securities and Investments Federation Inc主席，亦為彭博亞太區顧問成員及香港證券專業學會董事。彼同時服務於香港會計師公會調查小組A及證監會之收購及合併委員會及收購上訴委員會。由1997年至2003年曾任香港證券專業學會董事及於1999年至2001年曾任其主席，由1991年至2000年曾任香港期貨交易所有限公司董事及由1997年至2000年曾任其副主席。於1996年至2002年曾任香港貿易發展局金融服務諮詢委員會委員，於2000年至2005年服務於金融服務界人力資源發展之政府諮詢委員會，於2003年至2006年出任投資者賠償有限公司董事及於2006年至2008年服務於旅遊事務署旅遊業策略小組。於2009年3月，彼完成滙豐建信銀行非執行董事及證券及期貨事務上訴審裁處委員會委員之任期。亦為永安國際集團有限公司、Wing On Corporate Management (BVI) Limited及Kee Wai Investment Company (BVI) Limited之董事。彼為主席郭志樑先生之弟。

公司資料

(續)

董事簡介(續)

郭志一先生，執行董事

現年54歲，畢業於加利福尼亞州史丹福大學及Santa Clara大學，分別獲得文學士(經濟)及工商管理碩士學位。於1986年加入本集團，並曾負責集團之零售業務至2001年中期。彼現正負責集團之海外投資。彼曾為香港零售管理協會之執委會成員，於1995年至1997年曾任法律改革委員會屬下欠妥及欠安全產品民事責任事務小組委員及於1997年、2000年、2002年及2004年曾任香港特別行政區立法會選舉委員會界別分組選舉(批發及零售)委員。於2008年亦為中華人民共和國香港特別行政區選舉第十一屆全國人民代表大會會議成員。亦為永安國際集團有限公司、Wing On Corporate Management (BVI) Limited及Kee Wai Investment Company (BVI) Limited之董事。彼為主席郭志樑先生之弟。

郭文藻博士，非執行董事

現年83歲，畢業於廣東嶺南大學及紐約哥倫比亞大學，分別獲得文學士及文學碩士學位，並榮獲嶺南學院頒授榮譽法學博士學位。彼自1951年加入本集團服務。彼於保險界為一傑出人士。亦為永安國際集團有限公司及Wing On Corporate Management (BVI) Limited之董事。

郭志權博士，銀紫荊星章，太平紳士，非執行董事及審核委員會成員

現年70歲，畢業於麻省理工學院及哈佛大學，分別獲得理學士及物理學博士學位。彼自1971年加入本集團服務。彼亦為永安國際集團有限公司之董事。

譚惠珠小姐，金紫荊星章，太平紳士，獨立非執行董事及審核委員會成員

現年63歲，畢業於倫敦大學，彼於倫敦Gray's Inn獲得大律師資格，及於香港執業。彼曾為中國香港特別行政區籌備委員會委員及中國香港事務顧問。彼現為於香港聯合交易所有限公司上市之廣南(集團)有限公司、五礦建設有限公司、玖龍紙業(控股)有限公司、莎莎國際控股有限公司、中石化冠德控股有限公司、泰山石化集團有限公司及北京同仁堂科技發展股份有限公司之獨立非執行董事。現為策略發展委員會政制發展專題小組委員。彼為中華人民共和國全國人民代表大會代表及香港特別行政區基本法委員會委員。彼亦為多個社會服務團體之委員。彼於1994年1月獲本公司委任為獨立非執行董事。

黃允炤先生，L.L.B.，獨立非執行董事及薪酬委員會成員

現年68歲，在伯明罕大學攻讀法律，獲得法學學士學位。為英國及香港律師，在香港任執業律師超過17年。曾在香港知名金融機構工作約8年。彼於2000年7月獲本公司委任為獨立非執行董事。

公司資料

(續)

董事簡介(續)

Iain Ferguson Bruce先生，CA, FCPA，獨立非執行董事及審核委員會主席

現年68歲，為the Institute of Chartered Accountants of Scotland會員、香港會計師公會資深會員、香港董事學會資深會員及香港證券專業學會會員。曾任職畢馬威會計師事務所超過32年，並於1991年至1996年為其高級合夥人。彼現為於香港聯合交易所有限公司上市之保華建業集團有限公司、騰訊控股有限公司及維他奶國際集團有限公司之獨立非執行董事、及於新加坡交易所上市之Noble Group Limited及於美國納司達克交易所上市之China Medical Technologies, Inc.，及於紐約交易所上市之Yingli Green Energy Holding Company Limited之董事。彼為香港賽馬會董事、花旗銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事及KCS Limited之主席。彼於2002年9月獲本公司委任為獨立非執行董事。

Anthony Francis Martin Conway先生，獨立非執行董事及薪酬委員會主席

現年69歲，為香港董事學會、香港管理專業協會及香港工程師學會資深會員。彼擁有超過40年之科技資訊及行政管理經驗。彼現為於香港聯合交易所有限公司上市之保利達資產控股有限公司及萬達資訊科技控股有限公司之獨立非執行董事。彼亦積極參與公共事務，現為香港董事學會理事會理事及香港管理專業協會理事會委員。彼又服務於香港會計師公會數個委員會。彼於2004年7月獲本公司委任為獨立非執行董事。

附註：郭志樑先生、郭志桁先生、郭文藻博士及郭志權博士皆自1991年10月14日(即本公司註冊成立日期)出任為本公司董事。

高級經理簡介

陳立信先生

現年50歲，畢業於香港理工大學，獲得文學士榮譽學位，於1992年加入本集團為經理負責海外投資項目。於2001年7月獲委任為永安百貨有限公司董事總經理全權負責集團之百貨零售業務。彼仍留任為本集團國際投資部總經理。彼為香港零售管理協會執委會成員。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。

冼家添先生

現年52歲，現為會計總監及公司秘書，專責集團之行政、會計及財務事宜。亦為永安百貨有限公司之董事。畢業於香港中文大學並獲得工商管理學士學位。為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。於1980年加入本集團。

公司資料

(續)

高級經理簡介(續)

黃貴敏女士

現年52歲，現為永安百貨有限公司董事負責貨務及專櫃管理。畢業於香港中文大學並獲得工商管理學士學位，其後從香港大學獲得工商管理碩士及科學碩士(電子商貿及互聯網計算)學位。彼又為加拿大會計師學會會員。於1995年加入本集團。

永安百貨分店

總店	:	香港德輔道中211號	電話：2852 1888
永安 <i>Plus</i>	:	九龍彌敦道345號	電話：2710 6288
太古城分店	:	香港英皇道1111號太古城中心074及144號	電話：2885 7588
愉景灣分店	:	香港大嶼山愉景灣廣場	電話：2987 9268
尖沙咀東分店	:	九龍麼地道62號永安廣場	電話：2196 1388

董事會主席致詞

財務回顧

2008年業績及股息

截至2008年12月31日止年度，本集團錄得應撥歸股東虧損172.6百萬港元，2007年則為溢利1,589.2百萬港元。虧損主要由於環球金融危機對集團業績有負面影響，因此導致香港及澳洲投資物業未實現估值損失、集團持作買賣用途證券重算至公平價值之未實現損失、集團投資於一投資基金之減值虧損及集團在美國經營汽車經銷的聯營公司業績差。如不計算投資物業估值淨損失及有關遞延稅項365.8百萬港元(2007年：淨收益1,157.3百萬港元)，基本應撥歸股東溢利則下跌55.3%至193.2百萬港元(2007年：431.9百萬港元)。

集團營業額增加8.7%至1,407.6百萬港元(2007年：1,294.9百萬港元)。集團營業額增加主要由於集團百貨業營業額繼續改善。

2008年每股基本虧損為58.4港仙(2007年：每股基本盈利538.1港仙)。如不計算投資物業估值淨損失(相比2007年之收益)及有關遞延稅項，每股基本盈利則減少至65.5港仙(2007年：146.2港仙)。

董事會建議派發2008年度末期股息每股17港仙(2007年：每股52港仙)予2009年6月18日(香港時間)已登記之股東，連同於2008年10月24日已派發之中期股息每股17港仙(2007年：每股24港仙)，即全年股息每股為34港仙(2007年：加上為慶祝本集團於1907年創立之百貨業務100週年而派發一次性的特別股息每股100港仙，2007年全年股息合計每股為176港仙)。股息單將於2009年7月2日(香港時間)寄出。由2009年6月11日至2009年6月18日(香港時間)包括首尾兩天在內，將暫停辦理股票過戶登記。凡欲收取末期股息，股票過戶文件須於2009年6月10日下午四時(香港時間)前送達本公司股票登記及過戶處，香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓卓佳廣進有限公司辦理。

流動現金及財務資源

整體財務狀況

於2008年12月31日之股東權益為68億港元，較2007年減少10.6%。於2008年12月31日，本集團之現金及上市證券約為13億港元，加上可動用的銀行通融額，本集團擁有充足流動資金應付現在之資本承擔及營運資金需要。

董事會主席致詞

(續)

流動現金及財務資源(續)

借款及集團資產抵押

於2008年12月31日，本集團總借款為683.9百萬港元，較2007年12月31日減少195.5百萬港元，完全因為匯兌差異。集團總借款683.9百萬港元為以澳洲投資物業作抵押之借款，約93.7%借款將於兩年後但於五年內償還。鑑於此借款到期情況，還款壓力低。若干資產已按予銀行作為附隨抵押，以取得銀行通融額達7億港元。該等資產之賬面值為51億港元，而其中主要為物業權益。以現時之雄厚現金狀況，本集團預期並無任何流動現金方面之困難。

資本負債率

於2008年12月31日，以集團總借款除以集團股東權益之資本負債率為10.1%，於2007年12月31日則為11.6%。

融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。為了使外匯波動所帶來的風險可減至最低，本集團於澳洲為其墨爾本投資物業的借款以澳元為本位幣。因此，匯兌風險乃在海外附屬公司之淨投資，於2008年12月31日之淨投資約為14億港元(於2007年12月31日：18億港元)。

集團借款是浮息借款。當有需要及利率呈現不穩或波動時，集團將採用對沖工具包括掉期及遠期合約等以協助本集團處理海外借款利率變動之風險。本集團之現金及銀行結存主要以港元、美元及澳元為本位幣。集團嚴格控制金融工具的運用，來對沖利率及匯率波動對本集團的風險。

資本承擔及或有負債

於2008年12月31日，集團之資本承擔總額為2,188,000港元(於2007年12月31日：6,551,000港元)。集團一聯營公司為其一共同控制個體提供銀行通融擔保予若干財務機構，該等銀行通融擔保於一年內屆滿。於2008年12月31日，集團應估的或有負債不超過25,175,000港元(於2007年12月31日：無)。

董事會主席致詞

(續)

業績回顧

百貨業務

正如在集團2008年中期報告所述，2008年上半年，見證集團百貨業務的營業額及溢利有甚佳增長。但是，於2008年下半年，特別在爆發環球金融危機後，經濟活動開始放緩，所以集團營業額及溢利增長有所減慢。整體而言，回顧本年集團百貨業營業額增長9.0%至1,100.9百萬港元(2007年：1,009.7百萬港元)。由於控制成本的措施很有效，營業溢利則增加17.1%至142.1百萬港元(2007年：121.3百萬港元)。

物業投資

截至2008年12月31日止年度，集團之整體物業投資收入增加12.3%至282.6百萬港元(2007年：251.6百萬港元)。回顧本年內，集團香港商業寫字樓物業仍能在租約續租及簽訂新租約時獲得租金增加及維持穩定出租率達95%以上。於2008年，集團錄得香港商業投資物業租金收入增加14.3%至161.2百萬港元(2007年：141.0百萬港元)。墨爾本商業寫字樓物業收入增加10.7%至119.0百萬港元(2007年：107.5百萬港元)，由於續租及簽訂新租約獲更高租金收入。集團於墨爾本之投資物業整體出租率維持95%以上。

汽車經銷業務

2008年下半年，美國信貸收縮開始嚴重，集團於美國經營汽車經銷業務的聯營公司，在2008年第3季後期業務嚴重下跌。為了應付市場的不利變化，聯營公司之管理層採取措施去大幅減低經營成本及關閉數個沒有利潤的經銷點。儘管實施了減低成本措施，該聯營公司需要為業績不滿意或已停業之經銷業務之固定資產及無形資產確認減值虧損。由於物業價格下跌，該聯營公司亦錄得投資物業重估減值。整體而言，集團應佔該聯營公司除稅後溢利減少91.8%至2.8百萬港元(2007年：34.2百萬港元)。如不包括因該聯營公司為僱員提供之股份擁有計劃及高級股份購買計劃須於資產負債表結算日把有關金融負債重算至公平價值而錄得22.2百萬港元重算至公平價值之收益(2007年：3.4百萬港元)，集團應佔該聯營公司稅後虧損為19.4百萬港元，而2007年稅後溢利則為30.8百萬港元。

其他

受環球股票市場下跌影響，集團回顧本年內，分別錄得持作買賣用途證券淨實現及未實現虧損達3.2百萬港元(2007年：淨收益15.7百萬港元)及153.7百萬港元(2007年：淨收益34.5百萬港元)。集團亦錄得投資於一投資基金之減值虧損32.5百萬港元。於2008年上半年，集團收回澳洲附屬公司投資而確認的匯兌收益19.9百萬港元(2007年：16.5百萬港元)。再者，集團於2008年錄得淨匯兌虧損6.1百萬港元(2007年：淨收益10.7百萬港元)。

董事會主席致詞

(續)

職員

於2008年12月31日，本集團共有員工962名(2007年：952名)。不包括董事酬金之全部員工成本總數為187.2百萬港元(2007年：179.1百萬港元)。集團將繼續善用人力資源。本集團所提供之僱員福利包括僱員保險、僱員購貨折扣、房屋計劃、強制性公積金(「強積金」)計劃及獲豁免強積金的界定供款退休計劃。高級經理享有酌量性經理花紅及管理階層員工可獲提供指定用途之僱員優惠貸款。

除基本薪金外，本集團之零售部門給予售貨員銷售獎金以鼓勵其銷售努力。本集團之零售部門對各職級員工皆提供內部訓練課程以維持及提高服務質素及管理才能。本集團又提供資助公司以外之訓練課程。

2009年展望

環球金融海嘯導致環球經濟受到的損害及破壞繼續浮現，因此，2009年將會是艱難及充滿挑戰的一年。集團預期消費者信心及消費力將進一步疲弱，對集團百貨業務有影響。但是，集團百貨業管理層將竭盡全力去抵禦此境況。集團預期位於香港及海外投資物業寫字樓租金收入在經濟下滑週期受壓。若本地經濟再無進一步急劇下跌，預期集團兩項主要業務仍持續為集團帶來溢利。因為未可知美國汽車業市場何時才有復甦之跡象，集團於美國經營汽車經銷業務之聯營公司將繼續在不利的環境下營運。預期香港及海外物業價值將進一步下調，集團的投資物業以市值入賬，對集團業績將會有負面影響。儘管營商前景暗淡，集團財務狀況穩固，擁有雄厚的淨現金，並能迎接未來的挑戰。

本人謹代表董事會，向各管理層及員工為彼等於2008年所付出的努力致意，亦感謝各股東不斷支持。

主席
郭志樑

香港，2009年4月15日

董事會報告書

董事會同寅提呈截至2008年12月31日止年度之年報，連同已經審核之財務報表以供閱覽。

主要業務

本集團之主要業務為經營百貨業務及物業投資。集團之營業額及經營溢利以業務及地區分部之分析，分別詳列於財務報表附註2。

財務報表

本集團截至2008年12月31日止年度之虧損及本公司與本集團於該日之財務狀況詳列於第30頁至第103頁之財務報表內。

中期股息每股17港仙(2007年：每股24港仙)已於2008年10月24日(香港時間)派發。為慶祝本集團於1907年創立之百貨業務100週年而派發之一次性特別股息每股100港仙已於2007年支付。董事會現建議派發截至2008年12月31日止年度末期股息每股17港仙(2007年：每股52港仙)予於2009年6月18日(香港時間)已登記之股東。股息單將於2009年7月2日(香港時間)寄予各股東。

暫停辦理股票過戶之時間及欲收取末期股息所需要辦理的過戶手續最後時間已詳列於召開股東週年大會通告之附註內。

儲備

本年內儲備之變動詳列於第34頁及第35頁。

五年業績摘要

本集團於最近五個財政年度之業績及資產與負債摘要詳列於第27頁。

慈善捐款

本集團於本年內之捐款共為259,880港元(2007年：85,000港元)。

附屬公司

本公司之主要附屬公司詳情詳列於第100頁至第102頁。

固定資產

本年內固定資產之變動詳列於財務報表附註12。

董事會報告書

(續)

投資物業

本集團之投資物業明細表詳列於第28頁。

借款

有關借款到期情況、銀行財務便利及資產抵押情況詳列於財務報表附註23。

主要顧客及供應商

最大五位顧客及最大五位供應商所佔集團於年內之營業額及購貨量皆分別少於30%。

界定供款退休計劃

界定供款退休計劃之詳情詳列於財務報表附註11。

董事

於本財政年度內及截至本報告日期止之董事如下：

郭志樑先生(主席)

郭志桁先生，太平紳士(副主席及行政總裁)

郭志標博士(非執行董事)

郭志一先生(執行董事)

郭文藻博士(非執行董事)

郭志權博士，銀紫荊星章，太平紳士(非執行董事)

譚惠珠小姐，金紫荊星章，太平紳士(獨立非執行董事)

黃允炤先生，LL.B.(獨立非執行董事)

Iain Ferguson Bruce先生，CA, FCPA(獨立非執行董事)

Anthony Francis Martin Conway先生(獨立非執行董事)

郭志樑先生及Iain Ferguson Bruce先生將於股東週年大會告退董事會，但願膺選連任。郭志樑先生及Iain Ferguson Bruce先生將被建議重選固定任期3年直至2012年股東週年大會止。

郭文藻博士將於即將舉行之股東週年大會散會時卸任，並無意膺選連任。董事會藉此機會感謝郭文藻博士多年服務董事會所作出之寶貴貢獻。

董事及高級經理之簡介

本公司董事及本集團高級經理之簡介詳列於第6頁至第9頁。

董事會報告書

(續)

董事及僱員酬金

董事酬金、五位最高薪酬人士薪酬及員工成本詳情詳列於財務報表附註6、附註7及附註4(b)。

董事合約權益

持續關連交易及有關連人士交易之詳情分別詳列於第25頁及第26頁之「持續關連交易」及財務報表附註29內。

除以上所述外，在本年度內任何時間或於本年度終結日，本公司、任何本公司之控股公司、任何本公司之附屬公司或同母系附屬公司並無訂立令本公司董事享有重大權益之重要合約。

在本年度內任何時間，本公司、任何本公司之控股公司、任何本公司之附屬公司或同母系附屬公司並無參與任何安排，使本公司董事能藉收購本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

本公司並無與任何董事簽訂不可於1年內由本公司終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事股權

根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄，各董事於2008年12月31日擁有本公司或其相聯法團(釋義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉之詳情如下:

(a) 本公司

董事姓名	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶 之權益)	持有普通股數目			權益總計	權益總計 佔已發行 股本百分比
			公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益	權益總計		
郭志樑	320,710	—	—	—	320,710	0.11	
郭志桁	489,140	—	—	—	489,140	0.17	
郭志標	798,388	295,000	255,000 (附註1)	—	1,348,388	0.46	
郭志一	397,000	—	10,000 (附註2)	—	407,000	0.14	
郭文藻	425,400	116,500	—	—	541,900	0.18	
郭志權	150,000	—	—	—	150,000	0.05	

董事會報告書

(續)

董事股權(續)

(a) 本公司(續)

附註：

1. 郭志標博士有權於一間私人公司之股東大會上控制不少過三分之一之投票權，而該公司實益擁有本公司255,000股普通股。
2. 郭志一先生有權於一間私人公司之股東大會上控制不少過三分之一之投票權，而該公司實益擁有本公司10,000股普通股。

(b) Kee Wai Investment Company (BVI) Limited

董事姓名	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶 之權益)	持有普通股數目			權益總計	權益總計 佔已發行 股本百分比
			公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益			
郭志標	11,250	—	—	—	11,250	19.74	
郭志桁	11,250	—	—	—	11,250	19.74	
郭志標	11,250	—	—	—	11,250	19.74	
郭志一	11,250	—	—	—	11,250	19.74	

(c) Wing On Corporate Management (BVI) Limited

董事姓名	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶 之權益)	持有普通股數目			權益總計	權益總計 佔已發行 股本百分比
			公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益			
郭文藻	124,177	—	—	—	124,177	5.35	
郭志權	10,000	—	—	—	10,000	0.43	

董事會報告書

(續)

董事股權(續)

(d) 永安水火保險有限公司

董事姓名	個人權益 (實益擁有人)	持有普通股數目			權益總計	權益總計 佔已發行 股本百分比
		家屬權益 (配偶 之權益)	公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益		
郭志樑	324	—	—	—	324	0.02
郭志桁	216	—	—	—	216	0.01
郭志標	216	—	—	—	216	0.01
郭志一	216	—	—	—	216	0.01
郭文藻	432	—	—	—	432	0.02
郭志權	324	—	—	—	324	0.02

此外，若干董事受託持有附屬公司之股份及作為其中間控股公司之代理人。

除本文所披露外，本公司各董事及行政總裁概無擁有根據證券及期貨條例第347條須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之本公司或任何相聯法團(釋義見上文)的股份、相關股份及債權證中的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指之權益登記冊上之權益或淡倉或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東

根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊所記錄及本公司所得之資料，於2008年12月31日擁有本公司已發行股本5%或以上之公司如下：

名稱	持有普通股數目	權益總計 佔已發行 股本百分比
(i) 永安國際集團有限公司	180,545,138	61.13
(ii) Wing On Corporate Management (BVI) Limited	180,545,138	61.13
(iii) Kee Wai Investment Company (BVI) Limited	180,545,138	61.13

附註：為避免誤解與重覆計算，在此必須指出，關於以上所列之股份數額有重覆，即(i)所列之股數亦為(ii)所持股數之全部，而同樣重覆之股數在(ii)與(iii)出現；根據證券及期貨條例，所有上述股東均被視為擁有有關之股份權益。

董事會報告書

(續)

公眾持有股份

根據本公司所得之資料，由公眾人士所持有本公司的股份超過本公司已發行股份數目25%。

購買、出售或贖回本公司股份

本公司或任何本公司的附屬公司於本年內均無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

優先購買權

本公司之公司細則並無優先購買權規定，雖則百慕達法例亦無此項限制。

核數師

本公司於即將舉行之股東週年大會上將提呈議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師。

承董事會命
主席
郭志樑
謹啟

香港，2009年4月15日

企業管治報告

企業管治

除下文所述，於截至2008年12月31日止財政年度內，本公司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14所載之企業管治常規守則(「守則」)。本公司已採取以下行動去遵守該守則。

在2008年6月12日舉行之股東週年大會前，本公司非執行董事的任期並未訂明，但根據本公司之公司細則須於股東週年大會輪值告退及重選連任。董事會自2006年4月已同意將來獲委任或獲選之全部董事(包括非執行董事)之固定任期不超過三年。本公司自2006年6月14日舉行之股東週年大會起已遵從此常規，因此當一位董事現時任期屆滿時，他或她只可被重選之固定任期不超過三年。自2008年6月12日舉行之股東週年大會起，所有董事的任期已訂明。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為規管董事證券交易的行為準則。本公司已向所有董事作出特定查詢，所有董事已確認於截至2008年12月31日止財政年度內均已遵守標準守則所訂之標準。

董事會

董事會現有10名董事，包括主席、副主席、1名執行董事、3名非執行董事及4名獨立非執行董事。各董事之姓名及簡介和董事間之關係已列於第6頁至第8頁。

郭志桁先生(執行董事)、郭志一先生(執行董事)、郭志標博士(非執行董事)均為郭志樑先生(主席)之兄弟，及郭志權博士(非執行董事)為他們之堂兄弟。

企業管治報告

(續)

董事會(續)

董事會定期審閱及批准集團財務報表，包括每季、每半年及全年財務報表。於截至2008年12月31日止財政年度內，董事會已舉行7次會議。於截至2008年12月31日止財政年度，各董事於董事會會議的出席率列載如下：

董事	<u>出席／舉行會議次數</u>
----	------------------

執行董事

郭志樑先生(主席)	7/7
郭志桁先生(副主席及行政總裁)	7/7
郭志一先生	7/7

非執行董事

郭志標博士	7/7
郭文藻博士	7/7
郭志權博士	7/7

獨立非執行董事

譚惠珠小姐	7/7
黃允炤先生	7/7
Iain Ferguson Bruce先生	7/7
Anthony Francis Martin Conway先生	7/7

所有董事清楚明白在本公司所訂立之企業管治常規守則(「本公司守則」)內所列其角色、責任及義務。各董事承認為集團編製財務報表以真實與公允地反映集團的財政狀況為其責任。本公司核數師之報告就有關聲明其對本公司財務報表之責任已列於第29頁之核數師報告書內。經適當的諮詢，各董事確認並無重大不明確事件或情況可能令本公司無能力持續經營。

董事會負責決定集團整體業務策略、政策及計劃。所有主要及重大收購、出售及資本性交易及投資皆須董事會批准。董事會授權公司管理層管理集團日常業務之行政運作事宜及訂立業務計劃給董事會審閱及批准。

本公司已收到每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條，有關其獨立性之每年確認書，本公司認為所有獨立非執行董事確屬獨立人士。

企業管治報告

(續)

主席及行政總裁

主席及行政總裁之角色是分開及並非由同一個人出任，及清楚列於本公司守則內。簡言之，主席郭志樑先生負責確保所有董事明白董事會會議各商討事項及領導董事會。主席同時負責確保良好企業管治常規及程序的建立及執行。行政總裁郭志桁先生負責領導管理層及管理與監控集團事務。行政總裁執行董事會有關集團管理及營運事宜之政策及決定並呈交每年業務預算待董事會批准。

非執行董事

現時有3位非執行董事及4位獨立非執行董事。全部非執行董事已被重選，彼等任期固定為不超過三年。

董事酬金

薪酬委員會於2005年6月30日成立，成員包括兩位獨立非執行董事(包括委員會主席)及一位執行董事。

薪酬委員會之權責範圍已列於本公司守則內。薪酬委員會有責任去決定所有執行董事及高級管理層之酬金，及向董事會建議非執行董事之酬金，同時亦審閱及批准各董事及高級管理層按表現之酬金及離職時補償安排。薪酬委員會有責任向董事會建議各董事及高級管理層之公司薪酬政策及結構，並確保沒有董事可自行決定其酬金。決定董事酬金參考因素包括同類公司支付之薪金、個人職務、責任、表現及所花時間及集團業績。薪酬委員會認為酌情花紅應為獎勵執行董事去監控及改善集團表現。酌情花紅按與集團除稅後溢利目標水平掛鈎之漸進指標獎賞予各執行董事。服務於審核委員會或薪酬委員會之董事將為其額外服務獲額外津貼。

企業管治報告

(續)

董事酬金(續)

截至2008年12月31日止財政年度內，薪酬委員會已審閱所有執行董事及高級管理層酬金。薪酬委員會同時審閱2008年之董事袍金及津貼。於2008年已舉行三次會議，各委員之出席記錄如下：

薪酬委員會成員	出席／舉行會議次數
Anthony Francis Martin Conway先生(委員會主席)	3／3
郭志樑先生	3／3
黃允炤先生	3／3

2008年內支付本公司各董事之酬金數額已詳列於財務報表附註6。

於2009年6月18日行將舉行之股東週年大會上，董事會將提呈薪酬委員會建議的各董事2009年之董事袍金120,000港元。

董事提名

本公司並無成立提名委員會，董事會主席負責如認為適當時提名合適人士加入董事會。該提名必須由董事會批准。截至2008年12月31日止財政年度內，並無新董事加入董事會。

核數師酬金

截至2008年12月31日止財政年度內，計入本公司及附屬公司賬內之法定審核服務酬金數額為2,575,000港元(2007年：2,417,000港元)及非法定審核服務酬金，如稅務遵守及顧問服務、會計顧問、中期審閱及內部監控審閱，數額為2,547,000港元(2007年：2,379,000港元)。非法定核數服務費用包括數額達港878,000元(2007年：679,000港元)經審核委員會批准支付本集團核數師審閱內部監控系統之服務。

審核委員會

董事會於1998年成立審核委員會。現時審核委員會包括兩位獨立非執行董事(包括擁有所需的業務及財務知識及經驗去了解財務報表之委員會主席)及一位非執行董事。

企業管治報告

(續)

審核委員會 (續)

審核委員會之職權範圍已列於本公司守則內。根據其職權範圍當中，審核委員會需要監督公司與外聘核數師之關係、審閱集團中期業績及全年財務報表及監控遵守法定及上市要求，和聘請外來顧問去審閱集團內部監控範圍及其有效性。截至2008年12月31日止財政年度內，審核委員會已審閱及和管理層與外聘核數師討論中期及全年業績，以確保集團財務報表皆符合香港公認會計原則而編製。審核委員會於有需要時外聘顧問去提供內部審核服務。審核委員會亦審閱畢馬威會計師事務所之獨立性及其工作質素並建議董事會續聘畢馬威會計師事務所為2009年之核數師。審核委員會於2008年舉行四次會議。於2008年各委員之出席次數如下：

審核委員會成員	出席／舉行會議次數
Iain Ferguson Bruce先生(委員會主席)	4／4
譚惠珠小姐	4／4
郭志權博士	4／4

內部監控

董事會明白其責任為維持足夠及健全內部監控系統去保衛集團資產。委任了外聘顧問定期進行本集團主要內部監控系統之審閱以協助本集團符合遵守守則第C.2.1條。

於年內，外聘顧問已協助本集團審閱本集團內部監控系統之若干重要部分之有效性。根據審閱結果，該外聘顧問認為在審閱過程中內部監控並無重大或嚴重不足。董事會透過審核委員會及外聘顧問，已經審閱集團內部監控系統並滿意在截至2008年12月31日止年度內已遵守此守則之要求。

持續關連交易

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，以下為本公司於2005年及2008年簽訂並構成持續關連交易之交易摘要。有關這些交易之詳情，請參閱本公司當時刊登之正式公佈。

- (1) 於2005年6月2日，本公司之全資附屬公司永安有限公司（「永安」）與宏高集團有限公司（「宏高」）簽訂租約協議，將位於香港干諾道中111號永安中心1001至1006室之租約續期3年，由2005年6月8日至2008年6月7日止，每月租金為135,500港元（不包括管理費、空氣調節費及差餉）。鑒於宏高為本公司主要股東Kee Wai Investment Company (BVI) Limited（「Kee Wai (BVI)」）之間接非全資附屬公司，而Kee Wai (BVI)現持有本公司現有已發行股本約61.13%之權益，此租約協議構成本公司之持續關連交易。

於2008年4月15日，永安與宏高簽訂租約協議，將位於香港干諾道中111號永安中心1001至1006室之租約續期3年，由2008年6月8日至2011年6月7日止，每月租金為317,000港元（不包括管理費、空氣調節費及差餉）。年租金最高總額為3,804,000港元。鑒於宏高為本公司主要股東Kee Wai (BVI)之間接非全資附屬公司，而Kee Wai (BVI)現持有本公司現有已發行股本約61.13%之權益，此租約協議構成本公司之持續關連交易。

- (2) 於2005年12月16日，永安百貨有限公司（「永安百貨」）行使在租約協議的條款內之續租權利，與永安及永安地產證券有限公司（「永安地產」）繼續租賃位於香港九龍彌敦道345號永安九龍中心地庫一層、部分地下、全層1樓至6樓（「物業」），租約為期3年，由2006年1月1日至2008年12月31日止，每月租金為3,360,000港元（不包括差餉、管理費及其它支出）。該物業由永安及永安地產分別擁有64.37%及35.63%之權益，永安百貨及永安為本公司之全資附屬公司。鑒於永安地產為本公司主要股東Kee Wai (BVI)之間接非全資附屬公司，而Kee Wai (BVI)現持有本公司現有已發行股本約61.13%之權益，因此行使續租權利構成本公司之持續關連交易。

於2008年12月12日，永安百貨與永安及永安地產繼續租賃該物業，租約為期3年，由2009年1月1日至2011年12月31日止，每月租金為3,920,000港元（不包括差餉、冷氣費、管理費及其它支出）。付予WOPS年租金最高總額為16,760,352港元。該物業由永安及永安地產分別擁有64.37%及35.63%之權益，永安百貨及永安為本公司之全資附屬公司。鑒於永安地產為本公司主要股東Kee Wai (BVI)之間接非全資附屬公司，而Kee Wai (BVI)現持有本公司現有已發行股本約61.13%之權益，此租約協議構成本公司之持續關連交易。

持續關連交易

(續)

獨立非執行董事已審閱及確認以上之持續關連交易為集團正常業務範圍內及根據一般商業條款及有關合約規定訂立，條款皆為公平及合理，並符合本公司之股東利益。

外聘核數師亦已確認上述披露之持續關連交易已獲本公司董事會批准，各項該等交易之租金已根據有關合約所列明之租金，及各項該等交易的總數額並未超出董事會批准該等持續關連交易的會議記錄上所列明的每年最高數額。

五年業績摘要

	2008年	2007年	2006年	2005年	2004年
損益表項目(百萬港元)					
營業額	1,408	1,295	1,149	1,070	991
減除財務費用後之經營溢利	213	432	340	347	295
除稅前(虧損)/溢利	(278)	1,914	646	1,149	1,032
所得稅利益/(支出)	106	(323)	(78)	(154)	(159)
應撥歸股東之(虧損)/溢利	(173)	1,589	568	994	872
資產負債表項目(百萬港元)					
固定資產	6,315	7,287	5,701	5,341	4,688
其他資產	2,285	2,502	2,446	2,190	2,074
總資產	8,600	9,789	8,147	7,531	6,762
流動負債	341	346	327	1,005	292
非流動負債	1,480	1,866	1,473	623	1,266
總負債	1,821	2,212	1,800	1,628	1,558
少數股東權益	16	15	14	14	14
應撥歸本公司股東合計權益	6,763	7,562	6,333	5,889	5,190
每股計算(港元)					
每股基本(虧損)/盈利	(0.58)	5.38	1.92	3.37	2.95
每股股息	0.34	1.76	0.63	0.70	0.55

投資物業

本集團擁有之投資物業概要如下：

地址	大約 樓面面積 (平方呎)	集團 擁有權益	租約類別	用途
1. 香港上環德輔道中209至211號 及干諾道中110至114號 永安中心部分地下、10樓及13樓 及全層5樓、6樓、8樓、9樓、 11樓、12樓、14樓至29樓及 3樓與4樓之停車場。 內地段7916號	351,490*	100%	長期	商業
2. 九龍尖沙咀東部麼地道62號 永安廣場 地下舖位14至17號、19至23號、 及47至51號。 九龍內地段10586號之26500分 之8666分	7,176	100%	長期	商業
3. 九龍油麻地彌敦道345號 永安九龍中心， 部分地下及全層8樓至18樓 及地庫2層及地庫3層停車場。 九龍內地段6501號及9564號， 九龍內地段6703號地段A及 剩餘部分	157,751*	64.37%	中期	商業
4. The Halbouty Center, 5100 Westheimer, Houston, Harris County, Texas, USA	102,207*	88.22%	長期	商業
5. 333 Collins Street, Melbourne, Victoria, Australia	619,202*	100%	永久	商業
6. 349 Collins Street, Melbourne, Victoria, Australia	21,697	100%	永久	商業

* 有停車場樓層的物業不包括停車場面積

獨立核數師報告書
致Wing On Company International Limited
永安國際有限公司各股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載第30頁至103頁永安國際有限公司的綜合財務報表，此財務報表包括於2008年12月31日的綜合及 貴公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動結算表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見，並按照百慕達1981年《公司法案》第90條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2008年12月31日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

2009年4月15日

綜合損益表

截至2008年12月31日止年度

(以港元計)

	附註	2008年 千元計	2007年 千元計
營業額	2	1,407,644	1,294,898
其他收入	3	65,262	82,245
其他淨(損失)/收益	3	(164,296)	80,384
百貨業務銷售成本	4(d)	(599,112)	(540,277)
物業租賃成本	4(c)	(63,135)	(69,605)
其他營業費用		(361,849)	(352,288)
經營溢利		284,514	495,357
財務費用	4(a)	(71,291)	(63,292)
投資物業估值淨(損失)/收益	12(c)	213,223	432,065
出售物業淨溢利	12(g)	(494,995)	1,430,901
		—	16,053
應佔聯營公司之業績		(281,772)	1,879,019
		3,509	34,971
除稅前(虧損)/溢利	4	(278,263)	1,913,990
所得稅利益/(支出)	5	106,027	(323,463)
本年(虧損)/溢利		(172,236)	1,590,527
應撥歸於：			
本公司股東		(172,600)	1,589,231
少數股東權益		364	1,296
本年(虧損)/溢利		(172,236)	1,590,527
本年度股息	9(a)		
於年內宣佈派發及支付之中期及特別股息		50,205	366,204
資產負債表結算日後建議派發之末期股息		50,205	153,570
		100,410	519,774
每股基本(虧損)/盈利	10(a)	(58.4)仙	538.1仙

第38頁至第103頁之附註均為本財務報表之一部分。

綜合資產負債表

於2008年12月31日

(以港元計)

	附註	2008年 千元計	2007年 千元計
非流動資產			
固定資產	12(a)		
— 投資物業		5,654,751	6,597,039
— 其他物業、機器及設備		660,741	690,166
		<u>6,315,492</u>	<u>7,287,205</u>
商譽	13	1,178	1,178
聯營公司權益	15	669,482	705,820
可供出售證券	16	22,989	181,758
遞延稅項資產	24(b)	40,966	42,019
		<u>7,050,107</u>	<u>8,217,980</u>
流動資產			
持作買賣用途證券	17	176,419	256,592
存貨	18(a)	85,066	74,383
應收賬項、定金及預付賬款	19	165,711	54,476
應收同母系附屬公司賬款	20	1,774	6,870
應收一聯營公司賬款	20	—	1,621
可收回本年稅項	24(a)	3,100	371
現金及現金等同物	21	1,118,141	1,177,295
		<u>1,550,211</u>	<u>1,571,608</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	22	317,147	311,871
應付同母系附屬公司賬款	20	1,999	1,119
有抵押銀行借款	23	8,549	—
應付一聯營公司賬款	20	12,936	59
應付本年稅項	24(a)	729	32,669
		<u>341,360</u>	<u>345,718</u>
淨流動資產		<u>1,208,851</u>	<u>1,225,890</u>
總資產減流動負債結轉下頁		<u>8,258,958</u>	<u>9,443,870</u>

綜合資產負債表

(續)

於2008年12月31日
(以港元計)

	附註	2008年 千元計	2007年 千元計
總資產減流動負債承接上頁		8,258,958	9,443,870
非流動負債			
有抵押銀行借款	23	675,368	879,424
遞延稅項負債	24(b)	804,083	986,342
		<u>1,479,451</u>	<u>1,865,766</u>
淨資產		<u>6,779,507</u>	<u>7,578,104</u>
資本及儲備			
股本		29,533	29,533
儲備		<u>6,734,023</u>	<u>7,532,889</u>
應撥歸本公司股東合計權益		6,763,556	7,562,422
少數股東權益		<u>15,951</u>	<u>15,682</u>
合計權益		<u>6,779,507</u>	<u>7,578,104</u>

董事會於2009年4月15日通過及授權發佈。

郭志樑
董事

郭志桁
董事

第38頁至第103頁之附註均為本財務報表之一部分。

資產負債表

於2008年12月31日
(以港元計)

	附註	2008年 千元計	2007年 千元計
非流動資產			
附屬公司投資	14	2,801,990	2,801,990
流動資產			
應收賬項、定金及預付賬款	19	400	456
應收附屬公司賬款	20	684,890	764,728
現金及現金等同物	21	157,155	163,785
		842,445	928,969
流動負債			
應付賬項及應計費用	22	17,838	16,591
應付附屬公司賬款	20	421	593
		18,259	17,184
淨流動資產		824,186	911,785
淨資產		3,626,176	3,713,775
資本及儲備			
股本		29,533	29,533
儲備		3,596,643	3,684,242
合計權益		3,626,176	3,713,775

董事會於2009年4月15日通過及授權發佈。

郭志樑
董事

郭志桁
董事

第38頁至第103頁之附註均為本財務報表之一部分。

綜合權益變動結算表

截至2008年12月31日止年度

(以港元計)

	應撥歸本公司股東									少數 股東權益 千元計	合計 權益 千元計
	股本	土地及 樓宇 重估儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	對沖儲備	繳納盈餘	普通儲備	保留溢利	合計		
	千元計 (附註25(c))	千元計 (附註25(d)(i))	千元計 (附註25(d)(ii))	千元計 (附註25(d)(iii))	千元計 (附註25(d)(iv))	千元計 (附註25(d)(v))	千元計 (附註25(d)(vi))	千元計	千元計		
於2008年1月1日	29,533	181,893	9,213	365,969	(30,033)	754,347	—	6,251,500	7,562,422	15,682	7,578,104
直接確認於權益內之淨(損失)/收入											
海外附屬公司財務報表 換算所產生的匯兌差異	—	—	—	(346,408)	—	—	—	—	(346,408)	(95)	(346,503)
應佔海外聯營公司財務報表 換算所產生的匯兌差異	—	—	—	(4,045)	—	—	—	—	(4,045)	—	(4,045)
應佔一聯營公司之現金流對沖： 有效部分之公平價值 變動扣除遞延稅項	—	—	—	—	(45,082)	—	—	—	(45,082)	—	(45,082)
因稅率減少對有關土地及樓宇重估儲備 的遞延稅項於1月1日的結餘之影響	—	1,675	—	—	—	—	—	—	1,675	—	1,675
可供出售證券之公平價值變動	—	—	(19,151)	—	—	—	—	—	(19,151)	—	(19,151)
本年度直接確認於權益內之淨(損失)/收入	—	1,675	(19,151)	(350,453)	(45,082)	—	—	—	(413,011)	(95)	(413,106)
由權益轉回											
收回海外附屬公司投資而釋出的匯兌儲備	—	—	—	(19,911)	—	—	—	—	(19,911)	—	(19,911)
應佔一聯營公司因出售物業而釋出 已扣除遞延稅項的土地及樓宇重估儲備	—	(6,818)	—	—	—	—	—	—	(6,818)	—	(6,818)
可供出售證券減值轉回綜合損益表	—	—	17,249	—	—	—	—	—	17,249	—	17,249
本年虧損	—	—	—	—	—	—	—	(172,600)	(172,600)	364	(172,236)
本年度確認之收入及支出合計	—	(5,143)	(1,902)	(370,364)	(45,082)	—	—	(172,600)	(595,091)	269	(594,822)
應佔一聯營公司普通儲備：											
轉至普通儲備	—	—	—	—	—	—	66	(66)	—	—	—
有關前年度已獲通過之股息 (附註9(b))	—	—	—	—	—	—	—	(153,570)	(153,570)	—	(153,570)
有關本年度已宣派及支付之 股息(附註9(a))	—	—	—	—	—	—	—	(50,205)	(50,205)	—	(50,205)
	—	—	—	—	—	—	66	(203,841)	(203,775)	—	(203,775)
於2008年12月31日	29,533	176,750	7,311	(4,395)	(75,115)	754,347	66	5,875,059	6,763,556	15,951	6,779,507

綜合權益變動結算表

(續)

截至2008年12月31日止年度

(以港元計)

	應撥歸本公司股東							合計 千元計	少數 股東權益 千元計	合計權益 千元計
	股本 千元計 (附註25(c))	土地及 樓宇 重估儲備 千元計 (附註25(d)(i))	投資 重估儲備 千元計 (附註25(d)(ii))	匯兌儲備 千元計 (附註25(d)(iii))	對沖儲備 千元計 (附註25(d)(iv))	繳納盈餘 千元計 (附註25(d)(v))	保留溢利 千元計			
於2007年1月1日	29,533	174,939	2,742	217,759	(8,220)	754,347	5,161,370	6,332,470	14,337	6,346,807
直接確認於權益內之淨收入										
海外附屬公司財務報表 換算所產生的匯兌差異	-	-	-	165,016	-	-	-	165,016	49	165,065
應佔海外聯營公司財務報表 換算所產生的匯兌差異	-	-	-	2,486	-	-	-	2,486	-	2,486
應佔一聯營公司之現金流對沖： 有效部分之公平價值 變動扣除遞延稅項	-	-	-	-	(21,813)	-	-	(21,813)	-	(21,813)
應佔一聯營公司之土地及樓宇 重估增值： 土地及樓宇之公平價值 變動扣除遞延稅項	-	6,954	-	-	-	-	-	6,954	-	6,954
可供出售證券之公平價值變動	-	-	2,086	-	-	-	-	2,086	-	2,086
本年度直接確認於權益內之 淨收入	-	6,954	2,086	167,502	(21,813)	-	-	154,729	49	154,778
由權益轉回										
因出售可供出售證券而轉回至 綜合損益表之虧損	-	-	4,385	-	-	-	-	4,385	-	4,385
收回海外附屬公司投資而 釋出的匯兌儲備	-	-	-	(16,519)	-	-	-	(16,519)	-	(16,519)
結束海外附屬公司而 釋出的匯兌儲備	-	-	-	(2,773)	-	-	-	(2,773)	-	(2,773)
本年溢利	-	-	-	-	-	-	1,589,231	1,589,231	1,296	1,590,527
本年度確認之收入及支出合計	-	6,954	6,471	148,210	(21,813)	-	1,589,231	1,729,053	1,345	1,730,398
有關前年度已獲通過之股息 (附註9(b))	-	-	-	-	-	-	(132,897)	(132,897)	-	(132,897)
有關本年度已宣派及支付之 股息(附註9(a))	-	-	-	-	-	-	(366,204)	(366,204)	-	(366,204)
	-	-	-	-	-	-	(499,101)	(499,101)	-	(499,101)
於2007年12月31日	29,533	181,893	9,213	365,969	(30,033)	754,347	6,251,500	7,562,422	15,682	7,578,104

第38頁至第103頁之附註均為本財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至2008年12月31日止年度

(以港元計)

附註	2008年 千元計	2007年 千元計
營業活動		
除稅前(虧損)/溢利	(278,263)	1,913,990
調整：		
— 投資物業估值淨損失/(收益)	494,995	(1,430,901)
— 折舊及攤銷	53,803	54,443
— 固定資產減值虧損	—	33
— 貿易及其他應收賬項減值 虧損確認/(撥回)	10	(14)
— 可供出售證券減值虧損	32,464	—
— 財務費用	71,291	63,292
— 證券投資股息收入	(8,735)	(7,728)
— 上市證券利息收入	—	(422)
— 銀行存款利息收入	(50,732)	(72,447)
— 貸款予一聯營公司利息收入	(1,378)	—
— 收回海外附屬公司投資而釋出的匯兌儲備	(19,911)	(16,519)
— 應佔聯營公司業績	(3,509)	(34,971)
— 出售固定資產淨收益	(40)	(20)
— 出售物業溢利	—	(16,053)
— 結束附屬公司淨收益	(437)	(3,156)
— 持作買賣用途證券及衍生金融工具淨實現及 未實現損失/(收益)	146,072	(53,784)
— 出售可供出售證券淨損失	—	3,786
— 匯兌損失/(收益)	16,060	(3,817)
	<hr/>	<hr/>
流動資本變動前之經營溢利	451,690	395,712
增加存貨	(10,683)	(2,506)
減少應收賬項、定金及預付賬款	6,391	4,325
減少/(增加)應收同母系附屬公司賬款	5,096	(2,082)
減少/(增加)應收一聯營公司賬款	1,621	(1,621)
增加應付賬項及應計費用	12,222	10,805
增加/(減少)應付同母系附屬公司賬款	880	(98)
增加/(減少)應付一聯營公司賬款	14,255	(14,311)
	<hr/>	<hr/>
來自經營之現金	481,472	390,224
已付稅項		
— 已付香港利得稅	(28,450)	(27,491)
— 已付海外稅項	(24,718)	(4,155)
	<hr/>	<hr/>
來自營業活動現金淨額	428,304	358,578
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>

綜合現金流量表

(續)

截至2008年12月31日止年度
(以港元計)

	附註	2008年 千元計	2007年 千元計
投資活動			
租賃獎勵付款		(2,047)	(8,434)
購買固定資產付款		(50,397)	(41,507)
出售物業及其他固定資產收入		52	71,538
證券投資股息收入		8,715	7,481
一聯營公司股息收入		1,602	—
銀行存款利息收入		52,109	72,539
上市證券利息收入		—	422
購買可供出售證券付款		—	(156,866)
購買持作買賣用途證券付款		(124,154)	(136,525)
出售持作買賣用途證券收入		58,255	142,042
出售可供出售證券收入		—	8,586
注入一聯營公司資本		(3,069)	—
新貸款予一聯營公司		(14,631)	—
		<u>(14,631)</u>	<u>—</u>
使用於投資活動淨現金		<u>(73,565)</u>	<u>(40,724)</u>
融資活動			
已付利息		(65,835)	(64,698)
已付本公司股東股息		(203,775)	(499,101)
		<u>(269,610)</u>	<u>(563,799)</u>
使用於融資活動之現金淨額		<u>(269,610)</u>	<u>(563,799)</u>
現金及現金等同物淨增加／(減少)		85,129	(245,945)
於1月1日現金及現金等同物		1,177,295	1,350,169
匯率變動之影響		<u>(144,283)</u>	<u>73,071</u>
於12月31日現金及現金等同物	21	<u>1,118,141</u>	<u>1,177,295</u>

第38頁至第103頁之附註均為本財務報表之一部分。

財務報表附註

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈所有適用之香港財務報告準則(「HKFRSs」)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露要求編製。HKFRSs是統稱，包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「HKASs」)及詮釋。本財務報表同時符合適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之披露規定。以下為本集團採用之主要會計政策概要。

香港會計師公會已頒佈若干新詮釋及HKFRSs之一項修訂，該等詮釋及修訂於本集團及本公司的本會計期間首次生效。但是，該等新詮釋及修訂與本集團或本公司業務無關。

本集團並未採納在本會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋(見附註32)。

(b) 財務報表的編製基準

截至2008年12月31日止年度的綜合財務報表，包括本公司及其附屬公司(統稱為本「集團」)及本集團於聯營公司之權益。

除於下文的會計政策列明外，本財務報表以歷史成本為量度基準編製。

按照HKFRSs，管理層在編製財務報表時須作出判斷、估算及假設，因而影響政策之應用及呈報的資產、負債、收入及費用等數額。估算及有關假設乃根據過往經驗及各種情況下被認為合理的各種因素，估算及有關假設的結論成為判斷資產及負債的賬面值的基準，因資產及負債的賬面值不容易從其他來源獲得。實際結論與這些估算可能有差異。

管理層持續審閱這些估算及假設。當會計估算有所修訂，若修訂只影響當期，則在當期確認更改會計估算，若修訂影響當期及將來期間，則在修訂當期及將來期間確認。

管理層在應用HKFRSs所作出對財務報表有極大影響的判斷及未能確定估算的主要來源在附註31內討論。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(c) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司是指受本集團控制的個體。當本集團有權管轄一個體之財務及經營政策，並透過該個體之業務得益，本集團便擁有該個體的控制權。

從控制權開始之日至控制權終止之日，於附屬公司的投資計入在綜合財務報表內。本集團內公司間之結餘及交易，以及集團內公司間之交易所產生之任何未實現溢利，均於編製綜合財務報表時悉數抵銷。集團內公司間之交易所產生之未實現虧損的抵銷方法與未實現溢利之抵銷方法相同，但抵銷額只限於沒有減值證據。

少數股東權益，即非本公司直接或間接通過附屬公司擁有的應佔附屬公司淨資產部分及有關部分本集團並未與該等權益的持有者同意任何額外條款而令本集團整體對該等權益有推定責任並而符合財務負債的定義。少數股東權益在綜合資產負債表的權益內，與應撥歸本公司股東權益分開呈列。少數股東權益所佔本集團業績呈列在綜合損益表內，呈列為年內總溢利或虧損被分配至少數股東權益及本公司股東。

如少數股東應佔虧損超過某一附屬公司之少數股東權益，其超越數額及任何該少數股東將來應佔之虧損，則在本集團之權益扣除，除非該少數股東有約束責任及能力去提供額外投資去補回虧損。假如該附屬公司日後錄得溢利，本集團權益將分配其全數溢利，直至本集團以前承受少數股東應佔之虧損已被補回。

在本公司資產負債表內，於附屬公司之投資按成本減除減值虧損列報。

(d) 聯營公司

聯營公司是指一間本集團可以對其管理層發揮重大影響力的個體，包括參與其財務及經營決策，但不是控制或聯合控制其管理層。

於聯營公司之投資，按權益法記入綜合財務報表，並先以成本入賬，然後就本集團應佔該聯營公司淨資產在收購後的變動作出調整。綜合損益表反映了本集團所佔聯營公司於收購後的年內的除稅後業績。

當本集團所佔虧損超出其聯營公司的權益，本集團的權益會減至零及不用繼續確認進一步虧損，如本集團已產生法律或推定責任或曾代該聯營公司支付費用則除外。

財務報表附註

(續)
(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(e) 商譽

商譽是指業務合併中的成本或於聯營公司的投資超過本集團應佔該被收購者可區別的資產、負債及或然負債之淨公平價值之數額。

商譽按成本扣除累積減值虧損入賬。從業務合併所產生的商譽將分配至各現金產生單位並每年作減值測試。有關聯營公司之商譽已包括在聯營公司權益之賬面值內。

本集團應佔被收購者可區別資產、負債及或有負債的淨公平價值超過業務合併成本或於聯營公司的投資的數額，即時在綜合損益表確認。

於年內，當出售現金產生單位或聯營公司時，在計算出售溢利或虧損時，須包括任何購入商譽。

(f) 其他債權證券及股本證券投資

本集團對債權證券及股本證券投資之會計政策，於附屬公司及聯營公司之投資除外，如下：

債權證券及股本證券投資初時以成本列賬，即交易價，除非其公平價值可用估值技巧可靠地估算出來，而該等估算的變數只包括從市場而得的資料。成本包括有關交易成本，除在下文另有所指外。這些投資，根據其分類，其後以下列方法列賬：

- 持作買賣用途的證券投資分類為流動資產。任何有關交易成本在綜合損益表內於發生時確認。在每一資產負債表結算日重新計量度其公平價值，任何最終收益或損失在綜合損益表確認。在綜合損益表內確認的淨收益或損失並不包括該等投資的任何股息或利息收益，因為該等收益已分別根據附註1(t)(iii)及附註1(t)(v)的會計政策確認。
- 並不歸入以上類別的證券投資則分類為可供出售證券。在每一資產負債表結算日，其公平價值將被重新計量，任何最終收益或損失直接在權益內確認。而該等投資收益亦已根據附註1(t)(iii)的會計政策確認在綜合損益表內，當這些投資被停止確認或減值，其以前在權益直接確認的累積收益或損失則在綜合損益表內確認。

財務報表附註

(續)
(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(f) 其他債權證券及股本證券投資(續)

沒有於一個活躍的市場有市價及其公平價值不能可靠地計量的股本證券投資，在資產負債表內按成本扣除減值虧損列賬。

於承諾購入／出售投資或投資到期當日，集團確認／停止確認該等投資。

(g) 衍生金融工具

衍生金融工具於初時以公平價值確認。於每一資產負債表結算日，其公平價值被重新計量。因重新計量公平價值而產生之收益或損失即時確認綜合損益表內，除非該項指定用來對沖一項已確認的負債之現金流變動的衍生金融工具符合現金流對沖會計，在此情況下，任何因重新計量衍生金融工具至公平值的有效對沖部分之收益或損失在權益內直接確認。任何無效對沖部分重新計量之收益或損失則立即在綜合損益表內確認。

有關收益或損失從權益移除及於同期在綜合損益表內確認或在受假設負債所影響的綜合損益表之期間的綜合損益表內確認(例如當利息支出被確認)。

當一對沖工具到期或售出、終止或履行，或該個體退出這對沖關係但該對沖預期交易仍然預期發生，其當時的累計收益或損失保留在權益內直至交易發生時則根據以上政策確認。如該對沖交易預期不會出現，則在權益內確認的累計未實現收益或損失即時在綜合損益表內確認。

(h) 投資物業

投資物業為集團自有、或以租賃持有業權或持有永久業權的土地及／或樓宇，用作賺取租金收入。

投資物業在資產負債表內以公平價值列賬。任何因投資物業公平價值變動或因退役或出售投資物業而產生的收益或損失在綜合損益表內確認。投資物業的租金收入根據附註1(t)(ii)所載的會計政策入賬。

當本集團以營業租賃持有物業權益賺取租金，其權益按單一物業基準分類及列報為投資物業。任何該類物業權益被分類為投資物業時，猶如融資租賃一般入賬，而相同會計政策應用於該權益，猶如應用在融資租賃下的其他投資物業。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(i) 其他物業、機器及設備

以下物業、機器及設備於資產負債表結算日以成本減除累積折舊及減值虧損列賬：

- 以營業租賃持有之土地及其上之樓宇，該土地及樓宇的租賃業權的公平價值在租賃開始時不能分開計量，而其樓宇亦不是明確地以營業租賃持有；及
- 其他機器及設備項目。

本集團採納了香港會計師公會頒佈之HKAS 16「物業、機器及設備」第80A段之規定，於1981年經董事會重估的土地及樓宇，並沒有在資產負債表結算日重估至其公平價值。

由於退役或出售某項物業、機器及設備而產生之收益或損失，為其出售淨所得與該項資產的賬面值之差額，並在退役日或出售日在綜合損益表內確認。當出售曾於1981年被重估的土地及樓宇時，其應佔重估增值則由土地及樓宇重估儲備轉至保留溢利。

物業、機器及設備以直線法按如下預期可使用年限來計算折舊以撇銷成本：

以租賃持有之土地及樓宇	22—999年
傢俬及裝修	每年10%—20%
電腦硬件及軟件	每年20%
車輛	每年25%

當某項物業、機器及設備的其中部分有不同的可使用年限，該項之成本或估值以合理基準分攤至每一部分及每部分分開折舊。每年皆會審閱每一項資產之可使用年限。

(j) 租賃資產

如果本集團認定安排乃轉移權力去使用某特定資產或資產而在一同意期間去換取單一或一連串費用作回報，該安排包括一次交易或一連串交易的安排乃租賃合約或包括一租賃合約。該決定應基於該安排的實則評估並不理會該安排在法律上是否為一租賃合約。

財務報表附註

(續)
(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(j) 租賃資產(續)

(i) 租賃給集團之資產的分類

本集團以租賃形式持有的資產，如本集團承擔所有權之絕大部分風險及報酬則歸類為融資租賃。除以下外，如並未轉讓所有權之絕大部分風險及報酬予本集團，則歸類為營業租賃：

- 以營業租賃持有的物業如果能符合投資物業的定義，可以按單一物業為基準而分類為投資物業。如分類為投資物業，猶如融資租賃一般入賬；及
- 以營業租賃持有的自用土地，如在租賃開始時，其公平價值不能與在該土地上的樓宇的公平價值分開計量，則以融資租賃方式入賬，除非該樓宇明確地以營業租賃持有。為此目的，租賃開始界定為集團第一次簽訂租賃時或從舊承租人接收租賃。

(ii) 營業租賃費用

如屬本集團透過營業租賃使用資產的情況，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合損益表內扣除；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。營業租賃協議所涉及的獎勵均在綜合損益表中確認為淨租金總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間在綜合損益表內扣除。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(k) 資產減值

(i) 債權及股本證券投資及貿易及其他應收賬項的減值

以成本或攤銷成本列賬或分類為可供出售證券的債權及股本證券投資(於附屬公司及聯營公司之投資除外)及其他流動及非流動應收賬項，於每一資產負債表結算日皆須審閱及釐定是否有客觀證據有減值出現。減值的客觀證據包括本集團注意到由以下一項或多項損失事件出現而可觀察到的數據：

- 債務人的重大財務困難；
- 未能履行合約，例如不能支付利息或償還本金；
- 有可能債務人進行破產或其他財務重組；
- 因科技、市場、經濟或法律環境重大改變而對債務人有不良影響；及
- 投資於一股本證券的公平價值出現重大或持續下跌並低於成本。

如任何證據出現，減值虧損將被決定及確認如下：

- 對以成本列賬之無牌價股本證券，其減值虧損為該金融資產賬面值和預計未來現金流之差額，如折現的影響重大，現金流須以相類似金融資產當時之市場回報率折現。無牌價股本證券的減值虧損不會被轉回。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(k) 資產減值(續)

(i) 債權及股本證券投資及貿易及其他應收賬項的減值(續)

- 對成本或以攤銷成本列賬的貿易及其他應收賬項及其他金融資產，減值虧損為該資產之賬面值及預計未來現金流之現值差額，如折現的影響重大，現金流按金融資產原有實際息率折算，即是以這些資產開始確認時之實際息率計算。以成本或攤銷成本列賬的金融資產，如有相若風險特性，以整體作評估，例如相若逾期情況而未曾個別作減值評估。作整體減值評估之金融資產的未來現金流根據與整體相若信貸風險特性的資產過去損失經驗作評估。

如在以後期間，減值虧損減少及該減少能客觀地與在減值虧損確認後發生的事件掛鈎，則減值虧損會在綜合損益表轉回。轉回減值虧損不應令資產賬面值超越假如往年度未有確認減值虧損之時的賬面值。

- 對可供出售證券，直接將權益內已確認的累積虧損從權益中移除，並在綜合損益表確認。在綜合損益表內確認的累積虧損數額為收購成本(扣除任何本金還款和攤銷)及現時公平價值的差額，並扣除以前在綜合損益表內已確認該資產的減值虧損。

在綜合損益表內確認有關可供出售證券之減值虧損不會從綜合損益表內轉回，其後該資產任何公平價值之增加直接在權益內確認。

減值虧損直接在相關資產撇除，除了對包括在貿易及其他應收賬項內有關貿易應收賬項已確認的減值虧損，而該等貿易應收賬項可收回的情況被考慮為不確定而非渺茫。在此情況下，壞賬及呆賬的減值虧損則以一減值準備入賬。如本集團認為收回機會渺茫，則認定不能收回額直接在應收賬項內撇除，而在減值準備的有關數額則須回撥。

財務報表附註

(續)
(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(k) 資產減值(續)

(i) 債權及股本證券投資及貿易及其他應收賬項的減值(續)

以前計入減值準備而其後收回之數額，在減值準備回撥。其他在減值準備內的變更及以前已直接撇除而其後收回數額則在綜合損益表內確認。

(ii) 其他資產減值

本集團於每一資產負債表結算日審閱內部及外來資料，以辨認下列資產可有減值或除商譽以外，已往確認之減值虧損不再存在或已經減少等跡象：

- 物業、機器及設備(以重估值列報之投資物業除外)；
- 投資於附屬及聯營公司；及
- 商譽。

若任何此等跡象存在，本集團將估計資產之可收回金額。此外，商譽之可收回金額無論是否有減值跡象出現，須每年估計。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平價值減出售成本及其使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，是以除稅前折讓率估計未來現金流的現值，而該折讓率應反映市場當時對金錢時間價值之評估及該項資產的特有風險。如資產所產生之現金流入不能獨立於其他資產所產生之現金流入，則可收回金額按能獨立產生現金流入的最細資產組別(即現金產生單位)釐定。

財務報表附註

(續)
(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(k) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值(續)

— 確認減值虧損

當資產的賬面值或它屬於的現金產生單位的賬面值超越可收回金額，減值虧損在綜合損益表內確認，但於1981年經重估的土地及樓宇則除外。有關現金產生單位確認減值虧損，首先減少屬於該現金產生單位(或一組單位)內商譽之賬面值，然後按比例再減少在單位(或一組單位)內的其他資產賬面值。如可釐定，該資產的賬面值不能低於個別公平價值經扣除出售成本或使用價值。

當曾於1981年經重估的土地及樓宇出現減值虧損時，首先計入有關該物業在土地及樓宇重估儲備內應佔餘額及任何超出之數額將計入綜合損益表內。

— 減值虧損轉回

除商譽外之資產，只有在釐定可收回金額的估計有順差時，減值虧損會被轉回。商譽之減值虧損並不轉回。

減值虧損之轉回以假如於往年度沒有確認減值虧損時的賬面值為限。減值虧損之轉回於確認轉回的年度內計入綜合損益表。

(iii) 中期財務報告及減值

上市規則規定，本集團須符合HKAS 34「中期財務報告」去編製有關財政年度首6個月的中期財務報告。於中期期末，本集團應用於財政年度終結時所應用的相同減值測試、確認及轉回規限。

在中期期間確認有關商譽、可供出售股本證券和以成本列賬無牌價股本證券的減值虧損在往後期間不會轉回。縱然只於包括該中期期間的財政年度年終時所作出的減值評估應該確認無虧損或較少虧損，在中期期間確認的減值虧損仍不會轉回。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(l) 存貨

存貨乃以成本及可變現淨值之較低者列報。

成本以加權平均法計算及已包括進貨之直接成本在內。可變現淨值乃為各貨品於資產負債表結算日以後循正常營業程序出售所得之貨價或由管理層參酌當時市況而作之估計。

存貨出售時，其賬面值會在相關收入確認期間被確認為支出。存貨按可變現淨值減值及所有存貨損失會在減值或損失發生期間被確認為支出。因可變現淨值增加而須轉回的任何存貨減值會在轉回發生期間所確認的存貨支出扣減。

(m) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款首先以其公平價值確認，及後以攤銷成本扣除壞賬和呆賬減值準備列賬，但與有關連人士之免利息及無固定還款條件或折現值影響不大的賬款結餘除外。這些情況下，應收賬款以成本扣除壞賬和呆賬減值準備列賬。

(n) 帶息借款

帶息借款首先以公平價值扣除應佔交易成本確認。在初始確認之後，帶息借款以攤銷成本列賬，並採用實際利息法將初始確認之成本及贖回價值之任何差額連同任何利息及應付費用按借款期在綜合損益表內確認。

(o) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款首先以公平價值確認，其後以攤銷成本列賬，但如折現影響不大則除外，此情況下，則以成本列賬。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(p) 現金及現金等同物

現金及現金等同物包括銀行存款及現金、銀行及其他財務機構之活期存款、及短期、流動性極高的投資，這些投資可容易地轉換為已知的現金數額及其價值變動之風險不大，並在購入後3個月內到期。銀行透支如屬即期及為本集團現金管理之一部分時，亦包括在綜合現金流量表的現金及現金等同物內。

(q) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款

薪金、每年花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及本集團給予之非幣值福利的成本乃按僱員所提供有關服務之年度而列入應計費用。倘有關款項須遞延支付及具重大影響時，則該等款額以其現值列賬。

(ii) 終止服務福利

只有當本集團顯示其承諾終止僱用或透過沒有機會撤回之詳細並正式的自願離職計劃所提供之福利時，該終止服務福利方被確認。

(r) 所得稅

本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。所得稅會在綜合損益表中確認，但關乎直接確認為股東權益的項目則在股東權益內確認。

本期稅項為本年度應課稅收入按資產負債表結算日已生效或基本上已生效的稅率計算的預計應付稅項，及以往年度的應付稅項之調整。

遞延稅項資產及負債是分別由財務報表之資產及負債之賬面值及其課稅基礎值兩者間的可扣減及應課稅的暫時性差異所產生。遞延稅項資產亦可來自未使用的稅務虧損及未使用的稅務優惠。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(r) 所得稅(續)

除了若干例外情況，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(只限於有可能用來抵銷日後應課稅溢利的資產)均予以確認。未來應課稅溢利能支持去確認由可扣減暫時性差異而產生的遞延稅項資產包括由現時應課稅暫時性差異轉回而產生，但該等差異必須同一繳稅機構及同一繳稅個體，及預期可在同一時期轉回，有如預期轉回可扣減暫時差異之期間或在由遞延稅項產生稅務虧損時能撥轉前期或後期之期間。同樣地，每當決定現時應課稅暫時性差異能支持去確認由未使用稅務虧損及優惠而產生的遞延稅項資產，即是，如果有關同一繳稅機構及同一繳稅個體，其差額已列賬及預期可在消耗稅務虧損或優惠的期間或往後期間轉回。

於確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為不可扣稅的商譽所產生的暫時性差異、初次確認而又不影響會計及應課稅溢利的資產或負債所產生的暫時性差異及有關於附屬公司及聯營公司的投資的暫時性差異(如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的差異；或如屬可予扣減的差異，則只限於可在將來轉回的差異)。

遞延稅項的金額是根據該資產及負債的賬面值之預期收回及清還的方式，以資產負債表結算日已生效或基本上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作折現。

在每一資產負債表結算日，將重新審閱遞延稅項資產的賬面值，並對不可能再有足夠的應課稅溢利以實現相關稅務利益的遞延稅項資產減值。被扣減的遞延稅項資產之減值，若於預期將來出現足夠的應課稅溢利時，則予轉回。

本期稅項及遞延稅項結餘，及其變動情況，乃分開個別呈報而不作抵銷。本期稅項資產可抵銷本期稅項負債，及遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債，只會在本集團有合法權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債並符合以下附帶條件的情況下，才可以抵銷：

- 就本期稅項資產及負債而言，本集團有意按淨額基準結算或在變現資產的同時清還負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一個應課稅個體；或
 - 不同的應課稅個體，這些個體預期在日後每個有大額遞延稅項負債需要清還或遞延稅項資產可以收回的期間內，有意按淨額基準變現本期稅項資產和清還本期稅項負債，或在變現資產的同時清還負債。

財務報表附註

(續)
(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(s) 財務擔保發出、準備及或有負債

(i) 財務擔保發出

財務擔保為合約，需要發出人(即是擔保方)支付指定款項去賠償擔保的受益人(即持有者)的損失，因為某一指定債務人未能根據債權財務工具條款依時還款。

當本集團發出一財務擔保，其擔保的公平價值(即交易價，除非其公平價值能可靠地估算)於初時在貿易及其他應付賬內確認為遞延收入。如發出擔保後有收到或應收報酬，則該報酬根據本集團應用於該資產類別的會計政策確認。如沒有收到或應收報酬，則在初時確認任何遞延收入時便在綜合損益表確認為即時費用。

初時確認為遞延收入的擔保數額於綜合損益表內，按擔保期由發出財務擔保起在綜合損益表攤銷為發出財務擔保的收入。再者，準備將被確認如果及當(i)有可能擔保持有人會要求本集團履行擔保，及(ii)本集團賠償數額預期超出有關該擔保在貿易及其他應付賬項內列賬的數額，即是初時確認數額扣除累積攤銷。

(ii) 其他準備及或有負債

當本公司或本集團須就過往事件存在法定或推定責任，而履行該責任很可能導致有經濟效益的資源外流，並可對有關金額作出可靠的估計，便會就該未確定時間或金額的負債確認為準備。如果金錢時間價值重大，則按預計履行責任所需支出的現值列報準備。

若有經濟效益的資源外流的可能性不大，或無法對有關金額作出可靠的估計，則將該責任披露為或有負債，但資源外流的可能性極低除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在責任，亦披露為或有負債，除非這類資源外流的可能性極低。

財務報表附註

(續)
(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(t) 收入確認

當本集團有可能獲取經濟利益而其收入及成本(如有)能得以可靠地計量時，收入則以下列方式在綜合損益表內確認：

(i) 銷售貨品及淨專櫃銷售收入

銷售貨品及淨專櫃銷售收入於顧客收貨及接收有關之風險及擁有權時確認為收入。

(ii) 營業租賃之租金收入

營業租賃之應收租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合損益表內確認，但如有其他基準能更清晰地反映使用的租賃資產所產生的收益模式則除外。授予租客的獎勵在綜合損益表內確認為應收淨租金總額的組成部分。

(iii) 股息

上市證券之股息於證券股價除息時確認。非上市投資之股息於該公司宣佈派發或建議派發並獲股東通過會計期間內確認。

(iv) 出售上市證券溢利

出售上市證券溢利於交易當日確認。

(v) 利息收入

利息收入按實際利息法確認。

(u) 外幣伸算

本公司及其於香港營運的附屬公司，其功能貨幣為港元，而在中華人民共和國(「中國」)及海外營運的附屬公司則分別為其本地貨幣。本集團以港元為呈報貨幣。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(u) 外幣伸算(續)

年內之外幣交易按交易日之外幣兌換率伸算。以外幣為本位幣之貨幣性資產及負債均以資產負債表結算日之外幣兌換率伸算。外幣伸算產生之匯兌收益及損失均在綜合損益表確認。

以外幣的歷史成本去計量之非貨幣性資產及負債按交易日的外幣兌換率伸算。以外幣為本位幣並以公平價值列賬的非貨幣性資產及負債，按釐定公平價值當日的外幣兌換率伸算。

外國業務之業績按交易日的外幣兌換率伸算為港元。資產負債表項目按資產負債表結算日的外幣兌換率伸算為港元，匯兌差異則直接在權益內確認。

出售外國業務時，有關外國業務已在權益內確認的匯兌差異之累計數額，均計入出售之損益中。

(v) 借款成本

借款成本於發生期間在綜合損益表內支銷。

(w) 關連人士

就本財務報表而言，如果以下情況出現，另一方則視為本集團之關連人士：

- (i) 另一方有能力(直接或間接)通過一個或多個中間人士去控制本集團或對本集團的財務及經營決策權產生重要影響，或有共同控制本集團；
- (ii) 本集團及另一方均受制於共同的控制；
- (iii) 另一方為本集團之聯營公司或本集團合作者的合作項目；
- (iv) 另一方為本集團或本集團控股公司的主要管理人員之成員、或該成員的親密家庭成員或受該成員控制、共同控制及受其重要影響的個體；

財務報表附註

(續)
(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(w) 關連人士(續)

- (v) 另一方為上文(i)所述的另一方的親密家庭成員，或受該成員控制、共同控制及受其重要影響的個體；或
- (vi) 另一方為本集團或與本集團有關連的任何個體為僱員福利而提供離職後的福利計劃。

某個別人士的親密家庭成員為在與個體交易中可以影響該個別人士，或受該個別人士影響的家庭成員。

(x) 分部報告

一個分部是本集團內一個可區分的組成部分，提供產品或服務(業務分部)，或在某一個特定的經濟環境內(地區分部)提供產品或服務。每一個分部所承擔的風險及所獲享的回報與其他分部皆有所不同。

根據本集團的內部財務報告模式，本集團為本財務報表選擇以業務分部資料作為主要報告形式，並以地區分部資料報告形式為輔。

分部收入、支出、業績、資產及負債包括可直接地歸屬於一分部及所有可以合理地分配予該分部的項目，例如分部資產可以包括存貨、貿易應收賬項及物業、機器及設備等。分部收入、支出、資產和負債均未抵銷在編製綜合財務報表時須抵銷的集團內公司間之結餘及交易，但該等集團內公司間之結餘及交易屬於單一分部間內集團企業間發生的則除外。分部間的定價按給予外界人士相若的條款計算。

分部資本支出是於期內用以收購估計可用期超過1期間的分部資產(包括有形和無形資產)的總成本。

未能分部的項目主要包括金融及企業資產、帶息貸款、借款、稅項結餘、企業和融資支出。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

2. 營業額及分部報告

本集團本年之主要業務為經營百貨業及物業投資。

本年度本集團營業額乃減除退貨之銷貨發票額、專櫃銷售之淨收入及物業投資收入並以主要業務分析如下：

	2008年	2007年
	千元計	千元計
貨品銷售	884,173	799,861
專櫃銷售淨收入	<u>216,686</u>	<u>209,839</u>
百貨業	1,100,859	1,009,700
物業投資	<u>306,785</u>	<u>285,198</u>
	<u><u>1,407,644</u></u>	<u><u>1,294,898</u></u>

分部資料按本集團業務及地區分部呈報。本集團選擇業務分部資料作為主要報告形式，因此形式較適合本集團之內部財務報告。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

2. 營業額及分部報告(續)

業務分部

本集團包括以下主要業務分部：

百貨業： 百貨業務提供多元化消費品。

物業投資： 商業物業租賃提供租金收入。

	百貨業		物業投資		分部相互對銷		未能分部		合計	
	2008年 千元計	2007年 千元計	2008年 千元計	2007年 千元計	2008年 千元計	2007年 千元計	2008年 千元計	2007年 千元計	2008年 千元計	2007年 千元計
對外客戶收入										
(營業額)	1,100,859	1,009,700	306,785	285,198	—	—	—	—	1,407,644	1,294,898
分部業務間收入	—	—	76,333	75,875	(76,333)	(75,875)	—	—	—	—
對外客戶其他收入	—	—	1,801	—	—	—	2,616	1,648	4,417	1,648
合計	<u>1,100,859</u>	<u>1,009,700</u>	<u>384,919</u>	<u>361,073</u>	<u>(76,333)</u>	<u>(75,875)</u>	<u>2,616</u>	<u>1,648</u>	<u>1,412,061</u>	<u>1,296,546</u>
分部業績	142,077	121,307	282,595	251,576	—	—	—	—	424,672	372,883
銀行存款利息收入									50,732	72,447
未能分部之 淨(支出)/收入									(190,890)	50,027
經營溢利									284,514	495,357
財務費用									(71,291)	(63,292)
投資物業估值淨 (損失)/收益									213,223	432,065
出售物業淨溢利	—	—	(494,995)	1,430,901	—	—	—	—	(494,995)	1,430,901
應佔聯營公司之 業績	—	—	—	—	—	—	3,509	34,971	3,509	34,971
除稅前(虧損)/溢利									(278,263)	1,913,990
所得稅利益/(支出)									106,027	(323,463)
本年(虧損)/溢利									<u>(172,236)</u>	<u>1,590,527</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

2. 營業額及分部報告(續)

業務分部(續)

	百貨業		物業投資		分部相互對銷		未能分部		合計	
	2008年 千元計	2007年 千元計	2008年 千元計	2007年 千元計	2008年 千元計	2007年 千元計	2008年 千元計	2007年 千元計	2008年 千元計	2007年 千元計
折舊及攤銷	(8,106)	(9,441)	(45,165)	(44,600)	—	—	(532)	(402)	(53,803)	(54,443)
減值虧損(確認)/ 撥回										
— 固定資產	—	—	—	—	—	—	—	(33)	—	(33)
— 貿易及其他										
應收賬項	(10)	14	—	—	—	—	—	—	(10)	14
— 可供出售證券	—	—	—	—	—	—	(32,464)	—	(32,464)	—
分部資產	138,986	126,453	6,301,403	7,276,475	(8,799)	(7,612)	—	—	6,431,590	7,395,316
聯營公司權益									669,482	705,820
未能分部資產									1,499,246	1,688,452
總資產									8,600,318	9,789,588
分部負債	248,527	241,764	46,633	45,880	(8,799)	(7,612)	—	—	286,361	280,032
未能分部負債									1,534,450	1,931,452
總負債									1,820,811	2,211,484
年內資本支出	9,665	3,573	35,596	46,595	—	—	650	93	45,911	50,261

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

2. 營業額及分部報告(續)

地區分部

香港為本集團業務的主要市場。澳洲及美國亦為物業投資的主要市場。

至於按地區分部呈報資料，分部收入乃按照顧客所在地區區分。分部資產及資本支出按照資產所在地區區分。

	香港		澳洲		美國		合計	
	2008年 千元計	2007年 千元計	2008年 千元計	2007年 千元計	2008年 千元計	2007年 千元計	2008年 千元計	2007年 千元計
對外客戶收入(營業額)	<u>1,272,330</u>	<u>1,163,063</u>	<u>121,993</u>	<u>114,055</u>	<u>13,321</u>	<u>17,780</u>	<u>1,407,644</u>	<u>1,294,898</u>
分部業績	303,095	262,140	118,453	106,910	3,124	3,833	424,672	372,883
銀行存款利息收入							50,732	72,447
未能分部之淨(支出)/ 收入							<u>(190,890)</u>	<u>50,027</u>
經營溢利							284,514	495,357
財務費用							<u>(71,291)</u>	<u>(63,292)</u>
							213,223	432,065
投資物業估值淨 (損失)/收益	(432,627)	1,173,587	(53,849)	255,017	(8,519)	2,297	(494,995)	1,430,901
出售物業淨溢利	—	2,619	—	—	—	13,434	—	<u>16,053</u>
							(281,772)	1,879,019
應佔聯營公司之業績	—	—	—	—	3,509	34,971	<u>3,509</u>	<u>34,971</u>
除稅前(虧損)/溢利							(278,263)	1,913,990
所得稅利益/(支出)							<u>106,027</u>	<u>(323,463)</u>
本年(虧損)/溢利							<u>(172,236)</u>	<u>1,590,527</u>
分部資產	4,689,006	5,142,978	1,661,125	2,164,554	90,258	95,396	6,440,389	7,402,928
分部相互對銷	<u>(8,799)</u>	<u>(7,612)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(8,799)</u>	<u>(7,612)</u>
	<u>4,680,207</u>	<u>5,135,366</u>	<u>1,661,125</u>	<u>2,164,554</u>	<u>90,258</u>	<u>95,396</u>	<u>6,431,590</u>	<u>7,395,316</u>
年內資本支出	13,820	6,391	29,565	41,257	2,526	2,613	<u>45,911</u>	<u>50,261</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

3. 其他收入及其他淨(損失)／收益

	2008年	2007年
	千元計	千元計
其他收入		
銀行存款利息收入	50,732	72,447
上市證券之利息收入	—	422
貸款予一聯營公司利息收入	1,378	—
上市證券之股息收入	5,881	5,182
非上市證券之股息收入	2,854	2,546
提前終止租約賠償	1,801	—
其他	2,616	1,648
	<u>65,262</u>	<u>82,245</u>
其他淨(損失)／收益		
重算至公平價值之淨(損失)／收益：		
— 持作買賣用途證券	(153,739)	34,476
— 衍生金融工具	—	196
出售淨(損失)／收益：		
— 持作買賣用途證券	(3,195)	15,696
— 衍生金融工具	10,862	3,416
可供出售證券減值虧損(附註(a))	(32,464)	—
收回海外附屬公司投資而釋出的匯兌儲備	19,911	16,519
外幣匯兌淨(損失)／收益	(6,148)	10,691
結束附屬公司淨收益(附註(b))	437	3,156
出售其他固定資產淨收益	40	20
出售可供出售證券之淨損失(附註(c))	—	(3,786)
	<u>(164,296)</u>	<u>80,384</u>

附註：

- (a) 截至2008年12月31日止年度之數額包括由投資重估儲備轉回17,249,000元。
- (b) 截至2007年12月31日止年度之數額包括由匯兌儲備轉回2,773,000元。
- (c) 截至2007年12月31日止年度之數額包括由投資重估儲備轉回之虧損4,385,000元。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

4. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已減除/(計入)：

	2008年	2007年
	千元計	千元計
(a) 財務費用：		
須於5年內償還之銀行借款利息	<u>71,291</u>	<u>63,292</u>
(b) 員工成本(董事酬金除外)：		
界定供款退休計劃供款	10,322	9,752
薪金、工資及其他福利	<u>176,850</u>	<u>169,354</u>
	<u>187,172</u>	<u>179,106</u>
(c) 投資物業已收及應收租金：		
租金總額	(306,785)	(285,198)
減：直接費用	<u>63,135</u>	<u>69,605</u>
	<u>(243,650)</u>	<u>(215,593)</u>
(d) 其他項目：		
折舊及攤銷		
－自有資產	43,203	44,954
－租賃獎勵	10,600	9,489
減值虧損確認/(撥回)		
－固定資產	—	33
－貿易及其他應收賬項(附註19(b))	10	(14)
核數師酬金		
－本年度	2,558	2,415
－上年度	17	2
營業租賃費用		
－租賃土地及樓宇的最低租項支出	31,490	30,036
－租賃土地及樓宇的或有租金	321	164
銷貨成本(附註18(b))	<u>599,112</u>	<u>540,277</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

5. 綜合損益表內之所得稅

(a) 綜合損益表內之所得稅為：

	2008年	2007年
	千元計	千元計
本年稅項－香港利得稅		
本年準備	16,138	27,069
往年逾提準備	<u>(50)</u>	<u>(4)</u>
	----- 16,088	----- 27,065
本年稅項－海外		
本年準備	8,429	29,019
往年(逾提)/不足準備(附註(c))	<u>(5,809)</u>	<u>396</u>
	----- 2,620	----- 29,415
遞延稅項(附註24(b))		
因稅率減少對遞延稅項於1月1日的結餘之影響		
－投資物業之公平價值變動	(38,056)	—
－其他暫時性差異	1,753	—
源自及轉回暫時性差異		
－投資物業之公平價值變動	(90,434)	272,203
－其他暫時性差異	<u>2,002</u>	<u>(5,220)</u>
	----- (124,735)	----- 266,983
所得稅(利益)/支出總額	<u><u>(106,027)</u></u>	<u><u>323,463</u></u>

於2008年6月，香港政府頒佈適用於本集團香港業務的香港利得稅率自截至2008年12月31日止年度起由17.5%下調至16.5%，及一次性減免2007/08課稅年度之應付稅款的75%，但以25,000港元為上限。此下調於編製財務報表時已一併計入。因此香港利得稅準備是依本年度估計應課稅溢利按16.5% (2007年：17.5%) 計算及遞延稅項之期初結餘已作重新估算。海外附屬公司之稅項按該等國家當時適用之稅率計算。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

5. 綜合損益表內之所得稅(續)

(b) 稅項(利益)／支出與會計(虧損)／溢利按適當稅率計算之對賬表：

	2008年 千元計	2007年 千元計
除稅前(虧損)／溢利	<u>(278,263)</u>	<u>1,913,990</u>
名義香港利得稅以16.5%(2007年：17.5%)計算	(45,913)	334,948
不獲稅務扣減支出的稅項影響	18,800	4,623
非應課稅收入的稅項影響	(7,841)	(14,935)
未確認暫時性差異的稅項影響	(372)	(204)
未確認的未使用稅務虧損的稅項影響	9,613	738
年前未確認稅務虧損於本年度使用 的稅項影響	—	(5,583)
年前未確認稅務虧損於本年度 確認的稅項影響	(24,268)	(28,112)
往年未確認暫時性差異於本年度 確認的稅項影響	—	(19)
因稅率減少對遞延稅項於1月1日的結餘之影響	(36,303)	—
在其他國家經營之附屬公司及聯營公司 因稅率差異的影響	(13,876)	31,670
海外預扣稅項影響	(8)	(55)
往年(逾提)／不足準備	<u>(5,859)</u>	<u>392</u>
實際稅項(利益)／支出	<u>(106,027)</u>	<u>323,463</u>

(c) 於往年，本集團根據美國的適用稅法及條列去確認因出售位於美國一投資物業的資本收益稅。於年內，有關出售收益的稅項評估已完成，其逾提準備已在綜合損益表內轉回。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

6. 董事酬金

董事酬金如下：

	2008年				
	董事 袍金 千元計	薪金、 津貼及 福利 千元計	酌定花紅 千元計	退休 計劃供款 千元計	合計 千元計
<i>執行董事</i>					
郭志樑先生	120	3,644	1,280	12	5,056
郭志桁先生	120	3,304	1,180	12	4,616
郭志一先生	120	2,110	755	181	3,166
	360	9,058	3,215	205	12,838
	360	9,058	3,215	205	12,838
<i>非執行董事</i>					
郭志標博士	120	—	—	—	120
郭文藻博士	120	—	—	—	120
郭志權博士	120	544	—	—	664
	360	544	—	—	904
	360	544	—	—	904
<i>獨立非執行董事</i>					
譚惠珠小姐	120	70	—	—	190
黃允炤先生	120	60	—	—	180
Iain Ferguson Bruce先生	120	100	—	—	220
Anthony Francis Martin Conway先生	120	90	—	—	210
	480	320	—	—	800
	480	320	—	—	800
	1,200	9,922	3,215	205	14,542

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

6. 董事酬金(續)

董事酬金如下：(續)

	2007年				
	董事 袍金 千元計	薪金、 津貼及 福利 千元計	酌定花紅 千元計	退休 計劃供款 千元計	合計 千元計
<i>執行董事</i>					
郭志樑先生	100	3,347	939	12	4,398
郭志桁先生	100	3,014	861	12	3,987
郭志一先生	100	1,931	554	166	2,751
	300	8,292	2,354	190	11,136
<i>非執行董事</i>					
郭志標博士	100	—	—	—	100
郭文藻博士	100	—	—	—	100
郭志權博士	100	544	—	—	644
	300	544	—	—	844
<i>獨立非執行董事</i>					
譚惠珠小姐	100	70	—	—	170
黃允炤先生	100	60	—	—	160
Iain Ferguson Bruce先生	100	100	—	—	200
Anthony Francis Martin Conway先生	100	90	—	—	190
	400	320	—	—	720
	1,000	9,156	2,354	190	12,700

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

7. 最高薪酬人士

本集團五位最高薪酬人士包括三位(2007年：三位)董事，該等董事之薪酬已在附註6披露。五位最高薪酬人士的其餘兩位(2007年：兩位)之薪酬總額列報如下：

	2008年	2007年
	千元計	千元計
薪金、津貼及福利	5,880	5,510
界定供款退休計劃供款	376	340
酌定花紅	<u>1,175</u>	<u>783</u>
	<u><u>7,431</u></u>	<u><u>6,633</u></u>

兩位最高薪酬人士(2007：兩位)之薪酬在下列幅度內之人數如下：

	人數	
元	2008年	2007年
2,500,001－3,000,000	1	1
3,000,001－3,500,000	—	—
3,500,001－4,000,000	—	—
4,000,001－4,500,000	—	1
4,500,001－5,000,000	<u>1</u>	<u>—</u>
	<u><u>2</u></u>	<u><u>2</u></u>

8. 應撥歸本公司股東之(虧損)／溢利

應撥歸本公司股東之綜合(虧損)／溢利包括已在本公司財務報表列報溢利116,176,000元(2007年：403,368,000元)。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

9. 股息

(a) 本年度應付本公司股東股息

	2008年	2007年
	千元計	千元計
已宣派及支付之中期股息每股17仙 (2007年：每股24仙)	50,205	70,878
已宣派及支付之特別股息，無 (2007年：每股100仙)	—	295,326
資產負債表結算日後建議派發之末期股息 每股17仙(2007年：每股52仙)	50,205	153,570
	100,410	519,774

於資產負債表結算日後建議派發之末期股息於資產負債表結算日並不確認為負債。

(b) 屬前財政年度及於年內通過及支付之應付予本公司股東之股息

	2008年	2007年
	千元計	千元計
屬截至2007年12月31日止財政年度及 於本年內通過及支付之末期股息每股52仙 (2006年12月31日：每股45仙)	153,570	132,897

10. 每股基本(虧損)/盈利

- (a)** 每股基本(虧損)/盈利乃根據截至2008年12月31日止年度應撥歸於本公司股東之綜合虧損172,600,000元(2007年：溢利1,589,231,000元)除以本年已發行股數295,326,000股(2007年：295,326,000股)計算。

列報年內並無已發行而具攤薄潛力的股份。

- (b)** 扣除投資物業估值淨(損失)/收益及因此產生的遞延稅項之經調整每股基本盈利

為了能評估集團基本業務表現，管理層認為本年(虧損)/溢利必須對投資物業估值淨(損失)/收益及因此產生的遞延稅項予以調整至「應撥歸於本公司股東基本溢利」。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

10. 每股基本(虧損)/盈利(續)

(b) 扣除投資物業估值淨(損失)/收益及因此產生的遞延稅項之經調整每股基本盈利(續)

應撥歸於本公司股東基本溢利及呈列於綜合損益表內的應撥歸於本公司股東(虧損)/溢利的差異之對數如下：

	2008年		2007年	
	千元計	每股計 仙	千元計	每股計 仙
於綜合損益表內應撥歸於				
本公司股東(虧損)/溢利	(172,600)	(58.4)	1,589,231	538.1
投資物業估值淨損失/(收益)	494,995	167.6	(1,430,901)	(484.5)
有關投資物業估值淨(損失)/收益				
的遞延稅項負債之(減少)/增加	(90,434)	(30.6)	272,203	92.1
	231,961	78.6	430,533	145.7
因稅率減少對有關投資物業				
估值淨收益之遞延稅項				
於1月1日的結餘之影響	(38,056)	(12.9)	—	—
應撥歸於少數股東權益之				
投資物業估值				
淨(損失)/收益				
經扣除有關遞延稅項	(662)	(0.2)	1,411	0.5
應撥歸於本公司股東基本溢利	193,243	65.5	431,944	146.2

11. 界定供款退休計劃

本集團為在香港僱傭條例下受僱之僱員提供根據香港強制性公積金計劃條例而設的強制性公積金計劃(「強積金」)及數個獲豁免強積金的界定供款計劃(「豁免強積金計劃」)。強積金及豁免強積金計劃皆為界定供款退休計劃，並由獨立信託人管理。本集團按有關僱員基本每月薪金按其在集團服務年期而定之百分比作供款予豁免強積金計劃。強積金之本集團供款即時歸屬僱員而豁免強積金計劃之本集團供款則按有關僱員在本集團之服務年期而定。豁免強積金計劃所沒收供款將分攤給各在職僱員。本集團本年度之供款總額為10,527,000元(2007年：9,942,000元)。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

12. 固定資產

(a) 集團

	土地及樓宇 千元計	其他資產 千元計	小計 千元計	投資物業 千元計	合計 千元計
成本或估值：					
於2008年1月1日	837,019	424,412	1,261,431	6,538,367	7,799,798
匯兌調整	764	(132)	632	(457,769)	(457,137)
增添	—	13,820	13,820	30,044	43,864
出售	—	(28,898)	(28,898)	—	(28,898)
公平價值調整	—	—	—	(494,995)	(494,995)
	<u>837,783</u>	<u>409,202</u>	<u>1,246,985</u>	<u>5,615,647</u>	<u>6,862,632</u>
於2008年12月31日	837,783	409,202	1,246,985	5,615,647	6,862,632
累積折舊及減值：					
於2008年1月1日	215,719	355,546	571,265	—	571,265
匯兌調整	764	(102)	662	—	662
本年折舊	25,289	17,914	43,203	—	43,203
出售撥回	—	(28,886)	(28,886)	—	(28,886)
	<u>241,772</u>	<u>344,472</u>	<u>586,244</u>	<u>—</u>	<u>586,244</u>
於2008年12月31日	241,772	344,472	586,244	—	586,244
租賃獎勵：					
於2008年1月1日	—	—	—	58,672	58,672
匯兌調整	—	—	—	(11,015)	(11,015)
增添	—	—	—	2,047	2,047
本年攤銷	—	—	—	(10,600)	(10,600)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>39,104</u>	<u>39,104</u>
於2008年12月31日	—	—	—	39,104	39,104
賬面淨值：					
於2008年12月31日	<u>596,011</u>	<u>64,730</u>	<u>660,741</u>	<u>5,654,751</u>	<u>6,315,492</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

12. 固定資產(續)

(a) 集團(續)

	土地及樓宇 千元計	其他資產 千元計	小計 千元計	投資物業 千元計	合計 千元計
成本或估值：					
於2007年1月1日	836,146	460,280	1,296,426	4,918,342	6,214,768
匯兌調整	937	65	1,002	208,920	209,922
增添	—	6,391	6,391	35,436	41,827
出售	(64)	(42,324)	(42,388)	(55,232)	(97,620)
公平價值調整	—	—	—	1,430,901	1,430,901
	<u>837,019</u>	<u>424,412</u>	<u>1,261,431</u>	<u>6,538,367</u>	<u>7,799,798</u>
於2007年12月31日	837,019	424,412	1,261,431	6,538,367	7,799,798
累積折舊及 減值：					
於2007年1月1日	189,513	377,944	567,457	—	567,457
匯兌調整	937	39	976	—	976
本年折舊	25,290	19,664	44,954	—	44,954
出售撥回	(21)	(42,134)	(42,155)	—	(42,155)
減值虧損	—	33	33	—	33
	<u>189,513</u>	<u>377,944</u>	<u>567,457</u>	<u>—</u>	<u>567,457</u>
於2007年12月31日	215,719	355,546	571,265	—	571,265
租賃獎勵：					
於2007年1月1日	—	—	—	53,561	53,561
匯兌調整	—	—	—	6,166	6,166
增添	—	—	—	8,434	8,434
本年攤銷	—	—	—	(9,489)	(9,489)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>58,672</u>	<u>58,672</u>
於2007年12月31日	—	—	—	58,672	58,672
賬面淨值：					
於2007年12月31日	<u>621,300</u>	<u>68,866</u>	<u>690,166</u>	<u>6,597,039</u>	<u>7,287,205</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

12. 固定資產(續)

(a) 集團(續)

本集團固定資產之成本或估值分析如下：

	成本 千元計	專業人士於 2008年 估值 千元計	董事於 1981年 估值 千元計 (附註(b))	合計 千元計
於2008年12月31日				
土地及樓宇				
以租約持有之土地及樓宇				
— 在香港以長期租約持有	230,156	—	150,263	380,419
— 在香港以中期租約持有	443,400	—	—	443,400
— 在香港以外以中期租約持有	13,964	—	—	13,964
投資物業				
長期租約				
— 在香港	—	3,385,700	—	3,385,700
— 在香港以外	—	87,975	—	87,975
在香港以中期租約持有	—	522,685	—	522,685
在香港以外持有永久業權	—	1,619,287	—	1,619,287
其他資產	409,202	—	—	409,202
	<u>1,096,722</u>	<u>5,615,647</u>	<u>150,263</u>	<u>6,862,632</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

12. 固定資產(續)

(a) 集團(續)

本集團固定資產之成本或估值分析如下：(續)

	專業人士於 2007年 成本 千元計	估值 千元計	董事於 1981年 估值 千元計 (附註(b))	合計 千元計
於2007年12月31日				
土地及樓宇				
以租約持有之土地及樓宇				
— 在香港以長期租約持有	230,156	—	150,263	380,419
— 在香港以中期租約持有	443,400	—	—	443,400
— 在香港以外以中期租約持有	13,200	—	—	13,200
投資物業				
長期租約				
— 在香港	—	3,688,300	—	3,688,300
— 在香港以外	—	94,568	—	94,568
在香港以中期租約持有	—	652,712	—	652,712
在香港以外持有永久業權	—	2,102,787	—	2,102,787
其他資產	<u>424,412</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>424,412</u>
	<u>1,111,168</u>	<u>6,538,367</u>	<u>150,263</u>	<u>7,799,798</u>

- (b) 於編製本財務報表時，已採用列於香港會計師公會頒佈之HKAS 16「物業、機器及設備」第80A段之規定，故經董事會於1981年重估之土地及樓宇並無重估至資產負債表結算日之公平價值，於2008年12月31日本集團該土地及樓宇之賬面值為100,549,000元(2007年：102,382,000元)。

於2008年12月31日，本集團於1981年重估之土地及樓宇之賬面值若以成本減累積折舊於本財務報表列賬應為35,444,000元(2007年：36,154,000元)。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

12. 固定資產(續)

- (c) 本集團投資物業由獨立測量公司按市值基準重估於2008年12月31日之價值，他們職員當中的專業人士均對被重估物業地區及種類有經驗。

本集團位於香港之投資物業由戴德梁行重估，其職員當中有香港測量師學會資深會員。

本集團位於香港以外地區之投資物業由註冊估值師Jones Lang LaSalle Advisory Services Pty Limited，其職員為Australian Property Institute會員，或由一般房產評值師Bolton & Baer, Ltd.，其職員當中有Houston Chapter of the Appraisal Institute會員。

估值淨損失為494,995,000元(2007年：收益為1,430,901,000元)已在綜合損益表內確認。

(d) **以營業租賃出租固定資產**

本集團以營業租賃合約出租投資物業。租賃合約初期一般為2個月至10年，並且有權選擇在約滿後續約，屆時所有租賃條款均重新協議。所有租賃合約並不包括或有租金。

本集團持作營業租賃的投資物業賬面值為5,654,751,000元(2007年：6,597,039,000元)。

本集團之不可撤銷的營業租賃應收之未來最低租項收入總額如下：

	2008年	2007年
	千元計	千元計
1年內	223,971	221,735
1年後但5年內	367,465	481,509
5年後	76,720	115,053
	<u>668,156</u>	<u>818,297</u>

- (e) 其他資產包括機器、設備、傢俬及裝修及車輛。
- (f) 於本年內，給予澳洲投資物業之租客租賃獎勵達2,047,000元(2007年：8,434,000元)，該租賃獎勵將按租賃年期攤銷。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

12. 固定資產(續)

(g) 於2007年7月31日，本集團出售一棟位於美國之投資物業，獲得稅前溢利13,434,000元。

於2007年11月15日，本集團出售一項位於香港之土地及樓宇，獲得稅前溢利2,619,000元。

13. 商譽

集團
千元計

成本及賬面值：

於2007年1月1日、2007年12月31日、 2008年1月1日及2008年12月31日	<u>1,178</u>
--	--------------

對含有商譽的現金產生單位的減值測試

根據業務的國家及業務分部而分攤至本集團的現金產生單位的商譽如下：

	2008年 千元計	2007年 千元計
物業投資－美國	<u>1,178</u>	<u>1,178</u>

現金產生單位之可收回金額基於其公平價值經扣除出售成本釐定。公平價值由一般房地產評值師按2008年12月31日之市值基準評估。管理層認為並無減值需要。

14. 附屬公司投資

	公司	
	2008年 千元計	2007年 千元計
非上市股份，按成本	<u>2,801,990</u>	<u>2,801,990</u>

主要附屬公司之詳情列於第100頁至第102頁。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

15. 聯營公司權益

	集團	
	2008年 千元計	2007年 千元計
非上市股份		
除商譽及無形資產外之應佔資產淨值	179,687	244,440
應佔一聯營公司的商譽及無形資產	475,164	461,380
	654,851	705,820
貸款予一聯營公司(附註(b))	14,631	—
	669,482	705,820

- (a) 主要聯營公司之詳情列於第103頁。
- (b) 貸款予一聯營公司為無抵押，每年利息為市場年利率加1.25%，貸款包括須於2012年3月8日償還的4,959,000元及於2012年6月13日償還的9,672,000元。
- (c) **聯營公司財務資料摘要**

	資產 千元計	負債 千元計	權益 千元計	收入 千元計	溢利 千元計
2008年					
百分之百	5,621,910	4,312,209	1,309,701	14,213,011	7,017
集團實際權益	2,810,955	2,156,104	654,851	7,106,505	3,509
2007年					
百分之百	5,670,716	4,259,179	1,411,537	15,407,005	70,046
集團實際權益	2,835,358	2,129,589	705,769	7,703,502	35,018

於2007年12月31日本集團並未確認一聯營公司之累積虧損51,000元，該聯營公司於本年內進行撤銷註冊。

- (d) 本集團於美國一聯營公司為其高級管理人員提供一項僱員股份擁有計劃及一項高級股份購買計劃及於資產負債表結算日重算有關金融負債之公平價值。截至2008年12月31日止年度，有關該等計劃的公平價值調整收益為22,248,000元(2007年：3,446,000元)已計入本集團綜合損益表內，作為本集團應佔該聯營公司之業績的部分。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

16. 可供出售證券

	集團	
	2008年 千元計	2007年 千元計
投資基金		
在香港以外上市	—	156,395
股本證券		
非上市	17,489	16,789
會所債券		
非上市	5,500	8,574
	22,989	181,758
上市證券市值	—	156,395

於2008年12月31日在非上市股本證券內包括以成本列賬數額為11,568,000元(2007年：11,568,000元)。管理層認為沒有牌價參考，所以不能可靠地計量其公平價值。

根據香港公司修例第129條須予披露，包括在非上市股本證券內數額為5,921,000元(2007年：5,221,000元)，為投資於開曼群島註冊的North Bay Reinsurance Ltd., SPC，50% E類別普通股及50% J類別參與股。

於2008年12月31日止年度內，本集團對可供出售之投資基金決定作出減值，基於其公平價值大幅低於成本及其投資的市場出現不利轉變，所以本集團於該投資的成本未必能全部收回。根據在附註1(k)(i)的會計政策，於2008年12月31日已為該投資在綜合損益表內確認減值虧損32,464,000元。該可供出售投資基金於年內已開始清盤，於2008年12月31日預計可收回數額124,105,000元，已包括於附註19貿易及其他應收賬項內。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

17. 持作買賣用途證券

	集團	
	2008年 千元計	2007年 千元計
債權證券		
— 在香港以外上市	4,559	4,749
股本證券		
上市		
— 在香港	99,630	138,856
— 在香港以外	40,919	68,692
	140,549	207,548
投資基金		
— 在香港以外上市	2,272	1,498
— 非上市但有牌價	29,039	38,898
	31,311	40,396
衍生金融工具	—	3,899
	176,419	256,592

18. 存貨

(a) 於資產負債表的存貨包括：

	集團	
	2008年 千元計	2007年 千元計
可供出售貨品	84,036	72,509
可供出售在途貨品	1,030	1,874
	85,066	74,383

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

18. 存貨(續)

(b) 被確認為支出的存貨數額分析如下：

	集團	
	2008年 千元計	2007年 千元計
售出存貨賬面值	598,877	540,257
存貨減值	<u>235</u>	<u>20</u>
	<u>599,112</u>	<u>540,277</u>

19. 應收賬項、定金及預付賬款

	集團		公司	
	2008年 千元計	2007年 千元計	2008年 千元計	2007年 千元計
貿易及其他應收賬項	138,238	17,715	158	250
減：壞賬和呆賬				
減值準備(附註19(b))	<u>(21)</u>	<u>(11)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	138,217	17,704	158	250
定金及預付賬款	<u>27,494</u>	<u>36,772</u>	<u>242</u>	<u>206</u>
	<u>165,711</u>	<u>54,476</u>	<u>400</u>	<u>456</u>

除若干租項定金及預付賬款總額10,582,000元(2007年：9,774,000元)外，本集團全部應收賬項、定金及預付賬款皆預期1年內可收回或被確認為費用。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

19. 應收賬項、定金及預付賬款(續)

(a) 齡期分析

包括在應收賬項、定金及預付賬款內的貿易及其他應收賬項(已扣除壞賬和呆賬減值準備)於資產負債表結算日之齡期分析如下：

	集團		公司	
	2008年 千元計	2007年 千元計	2008年 千元計	2007年 千元計
到期或逾期少於1個月	136,709	16,132	158	250
逾期1至3個月	698	1,092	—	—
逾期超過3個月但 少於12個月	201	469	—	—
逾期超過12個月	609	11	—	—
	<u>138,217</u>	<u>17,704</u>	<u>158</u>	<u>250</u>

上述貿易及其他應收賬項不須個別或整體考慮減值。

貿易及其他應收賬項通常在發單日期起計30日內到期。

並未逾期或不須減值的應收賬項屬眾多顧客，而他們最近並無不付款記錄。

已逾期但不須減值的應收賬項屬於數名與本集團有良好記錄的獨立顧客。據過往經驗，管理層相信對這些結餘並不須要減值，因為信貸質素並無重大改變並仍然相信可以收回這些結餘。本集團及本公司對這些結餘並無持有任何抵押。

(b) 貿易及其他應收賬項減值

有關貿易及其他應收賬項減值虧損以減值準備入賬，除非本集團認為收回款項渺茫，在此情況下減值虧損直接從貿易及其他應收賬項撇除。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

19. 應收賬項、定金及預付賬款(續)

(b) 貿易及其他應收賬項減值(續)

壞賬和呆賬減值準備於年內變動如下：

	集團	
	2008年 千元計	2007年 千元計
於1月1日	11	25
確認／(撥回)減值虧損(附註4(d))	10	(14)
於12月31日	21	11

20. 應收／(應付)附屬公司、同母系附屬公司及聯營公司賬款

應收／(應付)附屬公司、同母系附屬公司及聯營公司賬款為無抵押、免利息及無固定還款期。

21. 現金及現金等同物

	集團		公司	
	2008年 千元計	2007年 千元計	2008年 千元計	2007年 千元計
銀行存款及現金	84,062	80,872	7,633	6,617
銀行存款	1,034,079	1,096,423	149,522	157,168
	1,118,141	1,177,295	157,155	163,785

22. 應付賬項及應計費用

	集團		公司	
	2008年 千元計	2007年 千元計	2008年 千元計	2007年 千元計
貿易及其他應付賬項	285,828	269,823	16,210	15,157
應計費用	31,319	41,077	1,628	1,434
衍生金融工具	—	971	—	—
	317,147	311,871	17,838	16,591

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

22. 應付賬項及應計費用(續)

除了若干租項定金收入數額達18,874,000元(2007年：16,237,000元)外，本集團全部應付賬項及應計費用皆預期1年內支付或確認為收入或應要求償還。

包括在應付賬項及應計費用內的貿易及其他應付賬項於資產負債表結算日之齡期分析如下：

	集團		公司	
	2008年 千元計	2007年 千元計	2008年 千元計	2007年 千元計
尚未到期	225,012	209,107	—	—
即期或逾期少於1個月	55,385	54,787	16,210	15,157
逾期1至3個月	1,322	1,986	—	—
逾期3至12個月	780	652	—	—
逾期超過12個月	3,329	3,291	—	—
	<u>285,828</u>	<u>269,823</u>	<u>16,210</u>	<u>15,157</u>

23. 有抵押銀行借款

於2008年12月31日，本集團有抵押銀行借款須於如下期內償還：

	集團	
	2008年 千元計	2007年 千元計
1年內或應要求償還	8,549	—
1年後但2年內	34,196	10,993
2年後但5年內	641,172	868,431
	<u>675,368</u>	<u>879,424</u>
	<u>683,917</u>	<u>879,424</u>

銀行借款以澳元為單位及每年利息為市場利率加1%。本集團須於2009年12月23日開始每季償還借款本金1,600,000澳元直至2011年12月23日到期日。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

23. 有抵押銀行借款(續)

於2008年12月31日，本集團之若干資產經按予銀行作為附隨抵押，使本集團獲得銀行通融額達749,917,000元(2007年：1,045,424,000元)。該等資產之賬面淨值如下：

	集團	
	2008年 千元計	2007年 千元計
土地及樓宇	100,549	102,382
投資物業	5,003,391	5,797,337
	5,103,940	5,899,719

已提取的通融額為684,228,000元(2007年：879,735,000元)。

在目前銀行通融安排下，一附屬公司承諾如抵押投資物業價值的60%少於未償還借款結餘額時，提供額外物業抵押或償還部分有抵押借款。

24. 資產負債表內之所得稅

(a) 資產負債表內之本年稅項為：

	集團	
	2008年 千元計	2007年 千元計
本年度香港利得稅準備	16,138	27,069
已付暫繳利得稅	(19,192)	(17,761)
	(3,054)	9,308
應付海外稅項	683	22,990
	(2,371)	32,298
代表：		
可收回本年稅項	(3,100)	(371)
應付本年稅項	729	32,669
	(2,371)	32,298

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

24. 資產負債表內之所得稅(續)

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債

年內於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產及負債之組成及其變動如下：

	折舊免稅額			稅務虧損		合計 千元計
	超逾其 有關折舊 千元計	投資 物業重估 千元計	土地及 樓宇重估 千元計	準備 千元計	之未來 得益 千元計	
遞延稅項之產生：						
於2008年1月1日	18,314	920,420	29,310	17,302	(41,023)	944,323
在綜合損益表內(計入)／						
減除(附註5(a))	5,814	(128,490)	—	(3,441)	1,382	(124,735)
在土地及樓宇重估						
儲備內計入	—	—	(1,675)	—	—	(1,675)
在匯兌儲備內計入	(3,241)	(48,367)	—	(3,188)	—	(54,796)
	<u>20,887</u>	<u>743,563</u>	<u>27,635</u>	<u>10,673</u>	<u>(39,641)</u>	<u>763,117</u>
於2008年12月31日						
於2007年1月1日	15,728	628,263	29,310	15,599	(34,210)	654,690
在綜合損益表內減除／						
(計入)(附註5(a))	1,797	272,203	—	(204)	(6,813)	266,983
在匯兌儲備內減除	789	19,954	—	1,907	—	22,650
	<u>18,314</u>	<u>920,420</u>	<u>29,310</u>	<u>17,302</u>	<u>(41,023)</u>	<u>944,323</u>
於2007年12月31日						
				2008年	2007年	
				千元計	千元計	
綜合資產負債表內已確認之遞延稅項資產				(40,966)	(42,019)	
綜合資產負債表內已確認之遞延稅項負債				804,083	986,342	
				<u>763,117</u>	<u>944,323</u>	

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

24. 資產負債表內之所得稅(續)

(c) 未獲確認之遞延稅項資產

以下項目的遞延稅項資產並未獲確認：

	集團	
	2008年 千元計	2007年 千元計
可扣減之暫時性差異	8,814	9,743
累積稅務虧損之未來得益	45,997	64,328
	54,811	74,071

本集團對某些附屬公司上述累積稅務虧損之未來得益及可扣減暫時性差異並未確認為遞延稅項資產，因為本集團之管理層認為不可能於2008年12月31日準確地估計該等附屬公司將來可賺取之應課稅溢利，並於可見的將來用來沖銷累積之稅務虧損。在現有之稅務條例下，該等稅務虧損無作廢期限。

(d) 未獲確認之遞延稅項負債

於2008年12月31日，附屬及聯營公司未派發溢利之暫時性差異數額為1,374,011,000元(2007年：1,549,668,000元)。本集團並未確認因分派該等保留溢利之應付稅項而產生之遞延稅項負債為412,203,000元(2007年：464,900,000元)，因本公司可以控制該等附屬及聯營公司之派息政策及已決定於可見將來不會分派該等溢利。

25. 股本及儲備

(a) 集團

本集團股本及儲備的變動詳列在第34頁及第35頁。

於2008年12月31日之應撥歸本公司股東之保留溢利包括扣除遞延稅項後的投資物業估值累計淨收益3,062,944,000元(2007年：3,428,787,000元)。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

25. 股本及儲備(續)

(b) 公司

	股本 千元計 (附註(c))	繳納盈餘 千元計 (附註(d)(v))	保留溢利 千元計	合計 千元計
於2008年1月1日	29,533	2,997,350	686,892	3,713,775
有關前年度已獲通過 之股息(附註9(b))	—	—	(153,570)	(153,570)
本年溢利	—	—	116,176	116,176
有關本年度已宣派及 支付之股息(附註9(a))	—	—	(50,205)	(50,205)
	<u>29,533</u>	<u>2,997,350</u>	<u>599,293</u>	<u>3,626,176</u>
於2008年12月31日	<u>29,533</u>	<u>2,997,350</u>	<u>599,293</u>	<u>3,626,176</u>
於2007年1月1日	29,533	2,997,350	782,625	3,809,508
有關前年度已獲通過 之股息(附註9(b))	—	—	(132,897)	(132,897)
本年溢利	—	—	403,368	403,368
有關本年度已宣派及 支付之股息(附註9(a))	—	—	(366,204)	(366,204)
	<u>29,533</u>	<u>2,997,350</u>	<u>686,892</u>	<u>3,713,775</u>
於2007年12月31日	<u>29,533</u>	<u>2,997,350</u>	<u>686,892</u>	<u>3,713,775</u>

(c) 股本

	2008年 千元計	2007年 千元計
法定股本：		
400,000,000股，每股一角	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>
已發行及實繳股本：		
295,326,000股，每股一角	<u>29,533</u>	<u>29,533</u>

股票持有人有權收取不時宣佈派發的股息，並可在本公司大會上擁有每股一票的投票權。對於本公司剩餘資產，所有股份均享有同等權益。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

25. 股本及儲備(續)

(d) 儲備性質及作用

(i) 土地及樓宇重估儲備

根據載於附註1(i)土地及樓宇採用的會計政策而設立及處理重估儲備。

(ii) 投資重估儲備

投資重估儲備包含於資產負債表結算日持有可供出售證券公平價值扣除已在綜合損益表內確認的減值虧損的累計淨變動，並根據載於附註1(f)的會計政策處理。

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包含所有換算外地業務的財務報表而產生的匯兌差異。該儲備根據載於附註1(u)的會計政策處理。

(iv) 對沖儲備

對沖儲備包含應用於現金流對沖的對沖工具之有效部分的公平價值累計淨變動，而該現金流對沖有待稍後確認的對沖現金流，並根據載於附註1(g)現金對沖流的會計政策。

(v) 繳納盈餘

根據1991年之安排計劃，本集團前控股公司已成為本公司之附屬公司。所收購之附屬公司之綜合淨資產超逾本公司就此安排計劃而發行之新股面值之數額已撥入本公司的繳納盈餘。本集團之繳納盈餘代表前控股公司股本及股份溢價之面值總額與本公司根據安排計劃發行之新股面值之差額。

依據百慕達公司法，除保留溢利外，本公司之繳納盈餘是可分配予股東。但董事會目前並無意分派該項盈餘。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

25. 股本及儲備(續)

(d) 儲備性質及作用(續)

(vi) 普通儲備

根據中國應用規則及條例，本集團之聯營公司須根據中國會計準則由稅後溢利撥轉10%至一普通儲備，而撥轉必須在派息予股東前完成。

(e) 本公司之可分派儲備

於2008年12月31日，可供分派給本公司股東的合計儲備數額為3,596,643,000元(2007年：3,684,242,000元)。於資產負債表結算日後，董事會建議派發末期股息每股17仙(2007年：每股52仙)，數額為50,205,000元(2007年：153,570,000元)。此股息並未在資產負債表內確認為負債。

(f) 本集團應佔聯營公司收購後累積儲備

本集團應佔聯營公司收購後累積儲備如下：

	2008年	2007年
	千元計	千元計
保留溢利	564,501	562,660
匯兌儲備	(2,736)	1,309
對沖儲備	(75,115)	(30,033)
土地及樓宇重估儲備	136	6,954
普通儲備	66	—
	486,852	540,890

(g) 資本管理

本集團管理資本的主要目的為確保本集團能夠持續經營，從而繼續提供股東回報，透過釐定與風險水平相稱的貨品及服務價格及以合理的成本融資。

於2008年12月31日，本集團有抵押銀行借款數額為683,917,000元(2007年：879,424,000元)，其還款期已於附註23披露。代表銀行借款與本集團應撥歸股東的總股本及儲備比例的資本負債率於2008年12月31日為10.1%(2007年：11.6%)。於2008年12月31日本集團銀行存款及現金結餘為1,118,141,000元(2007年：1,177,295,000元)。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

25. 股本及儲備(續)

(g) 資本管理(續)

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，務求維持借貸水平及資本狀況的平衡。較高借貸水平可能獲得較高股東回報而雄厚的資本狀況則穩健有利。集團根據經濟情況的變動而對資本架構作出調整。

26. 財務風險管理及公平價值

(a) 金融工具之類別

	集團		公司	
	2008年 千元計	2007年 千元計	2008年 千元計	2007年 千元計
金融資產				
按公平價值列賬及列入溢利或虧損的金融資產				
— 持作買賣用途證券	176,419	256,592	—	—
可供出售證券	22,989	181,758	—	—
貸款及應收賬款				
— 貸款予一聯營公司	14,631	—	—	—
— 應收賬項及定金	148,186	27,477	158	250
— 應收同母系				
附屬公司賬款	1,774	6,870	—	—
— 應收附屬公司賬款	—	—	684,890	764,728
— 應收一聯營公司賬款	—	1,621	—	—
— 銀行存款及定期存款	1,106,440	1,164,220	157,145	163,774
	<u>1,271,031</u>	<u>1,200,188</u>	<u>842,193</u>	<u>928,752</u>
	<u>1,470,439</u>	<u>1,638,538</u>	<u>842,193</u>	<u>928,752</u>

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

26. 財務風險管理及公平價值(續)

(a) 金融工具之類別(續)

	集團		公司	
	2008年 千元計	2007年 千元計	2008年 千元計	2007年 千元計
金融負債				
按公平價值列入溢利或虧損 的金融負債				
— 衍生金融工具	—	(971)	—	—
— 貿易及其他應付賬項	(285,828)	(269,823)	(16,210)	(15,157)
— 應付同母系				
附屬公司賬款	(1,999)	(1,119)	—	—
— 應付附屬公司賬款	—	—	(421)	(593)
— 應付一聯營公司賬款	(12,936)	(59)	—	—
— 有抵押銀行借款	(683,917)	(879,424)	—	—
	<u>(984,680)</u>	<u>(1,150,425)</u>	<u>(16,631)</u>	<u>(15,750)</u>
	<u>(984,680)</u>	<u>(1,151,396)</u>	<u>(16,631)</u>	<u>(15,750)</u>

(b) 財務風險管理

信貸、流動資金、利率及外幣風險在本集團日常業務過程中出現。本集團亦面對其投資在其他個體的價格風險。本集團面對該等風險及本集團使用財務管理政策及常規去控制該等風險詳列如下：

(i) 信貸風險

本集團信貸風險主要源自銀行存款、銀行定期存款、貿易及其他應收賬項及投資。管理層訂有信貸政策，而該等風險受持續監控。

銀行存款及銀行定期存款皆存放於持牌金融機構。若該等金融機構破產或無能力償債將令本集團對該等資產的收回權利有所延遲或限制。本集團不斷地監察該等金融機構的信貸評級，如該等金融機構信貸評級出現嚴重倒退，本集團會把現金轉移至其他金融機構。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

26. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(i) 信貸風險(續)

對貿易及其他應收賬項，信貸審查乃日常營運過程中一部分，並有嚴緊監控程序處理已逾期債項。再者，本集團於每個資產負債表結算日審閱貿易及其他應收賬項之可收回數額，並確保對不可收回數額已作出足夠減值準備。有關本集團從貿易及其他應收賬項產生的信貸風險已在附註19作進一步量計披露。

投資通常在可即時變現證券及投資基金(有長期策略目的除外)及對應方皆有高信貸評級。由於他們有高信貸評級，管理層並不預期任何投資的對應方不能履行其責任。

如在附註16所披露，於2008年12月31日正在清盤的一投資基金信託人的應收數額124,105,000元已包括在其他應收賬項內。除此之外，本集團之風險分散於大量的對應方及顧客上，故並無重要集中的信貸風險。每一項金融資產的最高信貸風險為其在資產負債表的賬面值扣除減值準備。

除了在附註28內列出本集團一聯營公司發出財務擔保外，本集團並無提供其他擔保而令本集團或本公司面對信貸風險。於資產負債表結算日，有關該等財務擔保的最高信貸風險已於附註28披露。

(ii) 流動資金風險

本集團內個別營業個體負責其本身現金管理，包括現金盈餘作短期投資及借入貸款去應付預期現金需要，但如其超越借款既定授權限額，須獲得本公司董事會的批准。本集團政策乃定期監控其流動資金需要和遵守借款條款，以確保維持足夠現金儲備及可即時變現的有市證券及有由主要金融機構承諾提供資金的通融額應付短期及長期流動資金需要。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

26. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(ii) 流動資金風險(續)

下表詳列本集團及本公司的金融負債於資產負債表結算日剩餘合約到期的情況，根據本集團及本公司須償還的最早日期，按金融負債合約的未折現現金流(當中包括按合約利息計算的利息或，倘為浮息，則根據資產負債表結算日的市場利率計算)。

集團

	2008年				
	合約未折現現金流				於 資產負債表 賬面值
	1年內或 應要求 償還 千元計	超過1年 但少於 2年 千元計	超過2年 但少於 5年 千元計	合計 千元計	
貿易及其他					
應付賬項	266,972	6,448	12,408	285,828	285,828
應付同母系					
附屬公司賬款	1,999	—	—	1,999	1,999
應付一聯營公司賬款	12,936	—	—	12,936	12,936
有抵押銀行借款	66,117	89,908	692,745	848,770	683,917
	<u>348,024</u>	<u>96,356</u>	<u>705,153</u>	<u>1,149,533</u>	<u>984,680</u>
	2007年				
	合約未折現現金流				於 資產負債表 賬面值
	1年內或 應要求 償還 千元計	超過1年 但少於 2年 千元計	超過2年 但少於 5年 千元計	合計 千元計	
貿易及其他					
應付賬項	253,586	11,273	4,964	269,823	269,823
衍生金融工具	971	—	—	971	971
應付同母系					
附屬公司賬款	1,119	—	—	1,119	1,119
應付一聯營公司賬款	59	—	—	59	59
有抵押銀行借款	64,623	75,595	988,826	1,129,044	879,424
	<u>320,358</u>	<u>86,868</u>	<u>993,790</u>	<u>1,401,016</u>	<u>1,151,396</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

26. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(ii) 流動資金風險(續)

公司

	2008年			2007年		
	合約未折現現金流			合約未折現現金流		
	1年內或 應要求償還 千元計	合計 千元計	於 資產負債表 賬面值 千元計	1年內或 應要求償還 千元計	合計 千元計	於 資產負債表 賬面值 千元計
貿易及其他						
應付賬項	16,210	16,210	16,210	15,157	15,157	15,157
應付附屬公司賬款	421	421	421	593	593	593
	<u>16,631</u>	<u>16,631</u>	<u>16,631</u>	<u>15,750</u>	<u>15,750</u>	<u>15,750</u>

(iii) 利率風險

本集團利率風險主要源自銀行定期存款，一聯營公司貸款及浮息長期借款。

對浮動息率借款，如有需要及利率呈現不穩或波動時，本集團將採用對沖工具包括掉期以協助本集團管理利率風險。於2008年12月31日本集團有抵押銀行借款之實際利率為8.4%(2007年：7.4%)。

於2008年12月31日，估計利率每上升／下跌50基點，而其他變數保持不變，本集團稅後虧損將減少／增加及保留溢利將增加／減少約2,544,000元(2007年：本集團稅後溢利及保留溢利將增加／減少約1,813,000元)，而權益賬內的其他項目(2007年：無)將不受息率變動影響。

以上敏感度分析指出，假設在資產負債表結算日利率已產生變動及被應用去重新計量本集團於資產負債表結算日所持有面對利率公平價值風險的金融工具，本集團稅後虧損及保留溢利會於同一時間改變。有關本集團於資產負債表結算日所持有浮動利率非衍生金融工具而產生的現金流利率風險，本集團會從變動的利率估算全年利息支出或收入對本集團稅後虧損及保留溢利的影響。2007年同樣地按相同基準分析。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

26. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(iv) 外幣風險

本集團面對外幣風險，主要因為證券投資，銀行存款及貸款予一聯營公司以有關業務功能貨幣以外的貨幣為單位。產生這些風險的貨幣主要為美元、澳元及日元。當有需要時，本集團利用現價買或賣外幣，用以解決短期不平衡，以確保淨風險維持至可接受水平。

下表詳列本集團及本公司於資產負債表結算日由證券投資及銀行存款以有關業務功能貨幣以外的貨幣為單位而產生的外幣風險。為呈報目的，其所面對風險之數額以年結日匯率換算至港元列出。由海外業務財務報表換算至本集團之呈報貨幣而產生的差額則不包括在內。

集團

	面對的外幣風險					
	2008年			2007年		
	美元 千元計	澳元 千元計	日元 千元計	美元 千元計	澳元 千元計	日元 千元計
可供出售證券	5,921	—	—	161,616	—	—
持作買賣用途證券	49,249	11,885	9,603	70,681	25,059	16,122
應收賬項及定金	124,664	9	—	1,920	12	55
貸款予一聯營公司	14,631	—	—	—	—	—
應收一聯營公司 賬款	—	—	—	1,621	—	—
應收同母系附屬 公司賬款	16	1	—	7	5	376
銀行存款及定期存款	384,192	28,622	—	293,430	15,981	9,903
貿易及其他應付賬項	(335)	—	—	(182)	—	—
應付一聯營公司 賬款	(12,936)	—	—	(59)	—	—
	<u>565,402</u>	<u>40,517</u>	<u>9,603</u>	<u>529,034</u>	<u>41,057</u>	<u>26,456</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

26. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(iv) 外幣風險(續)

公司

	面對的外幣風險					
	2008年			2007年		
	美元 千元計	澳元 千元計	日元 千元計	美元 千元計	澳元 千元計	日元 千元計
應收賬項及定金	153	—	—	—	—	—
銀行存款及定期存款	100,917	—	—	76,732	—	—
	101,070	—	—	76,732	—	—

下表詳列指出，假設於資產負債表結算日本集團面對極大外幣匯率風險，而匯率於該日有所改變，其他風險變數保持不變，本集團稅後虧損及保留溢利會於同一時間產生改變。在此方面，又假設美元對其他貨幣價值有任何變動也不會嚴重影響港元跟美元的掛鈎匯率。

集團

	2008年		2007年	
	稅後虧損			
	減少/(增加)		稅後溢利	
	外幣匯率 上升/(下跌)	及保留溢利 增加/(減少)	外幣匯率 上升/(下跌)	及保留溢利 增加/(減少)
	百分比	千元計	百分比	千元計
美元	0.5	2,827	0.5	2,645
	(0.5)	(2,827)	(0.5)	(2,645)
澳元	10.0	4,052	10.0	4,106
	(10.0)	(4,052)	(10.0)	(4,106)
日元	10.0	960	10.0	2,646
	(10.0)	(960)	(10.0)	(2,646)
	(10.0)	(960)	(10.0)	(2,646)

財務報表附註

(續)
(以港元計，除另有所指外)

26. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(iv) 外幣風險(續)

上表詳列之分析結果代表於資產負債表結算日本集團內各個體的稅後虧損及保留溢利，為呈報目的按其個別功能貨幣以當日滙率換算至港元時所產生的累計影響。

敏感度分析假設外幣滙率變動已應用去重算於資產負債表結算日本集團持有面對外幣滙率風險之金融工具，包括本集團內公司與公司間(非借款人或貸款人的功能貨幣的另一貨幣為單位)之應付及應收賬項。分析並不包括換算外國營運財務報表至本集團的呈報貨幣而產生的差額。2007年同樣地按相同基準分析。

(v) 價格風險

本集團面對持作買賣用途證券(見附註17)及可供出售證券(見附註16)產生的價格風險。除了在附註16已披露外，全部投資皆於資產負債表結算日參考牌價去計量其公平價值。管理監控此風險並於需要時採取適當行動。

持作買賣用途證券的買或賣決定乃根據每日監察個別證券與該行業指標比較之表現及本集團流動資金的需要而作出。可供出售證券組合的上市投資以其長期增長潛力揀選及定期監控其與預期比較之表現。組合按本集團訂下的限制按行業分佈而分散。

本集團的全部無牌價投資皆以長期策略性目的持有。根據本集團所得有限資料，連同本集團長期策略計劃的相關評估，最少半年一次跟相類似上市個體表現比較來對該等投資作出評估。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

26. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(v) 價格風險(續)

於2008年12月31日，估計有關價格風險變數增加／減少10% (2007年：10%)，而其他變數則保持不變，本集團稅後虧損減少／增加及保留溢利及權益的其他構成部分增加／減少如下：

集團

	2008年		2007年	
	稅後虧損 減少／(增加) 及保留溢利 增加／(減少) 千元計	權益的其他 構成部分 增加／(減少) 千元計	稅後溢利及 保留溢利 增加／(減少) 千元計	權益的其他 構成部分 增加／(減少) 千元計
10%	15,998	1,142	23,149	17,019
(10%)	<u>(15,998)</u>	<u>(1,142)</u>	<u>(23,149)</u>	<u>(17,019)</u>

敏感度分析指出，假設於資產負債表結算日有關風險變數已發生及被應用去重新計量本集團於資產負債表結算日所持有面對價格風險的金融工具，本集團稅後虧損、保留溢利及權益的其他構成部分會同一時間變動。又同時假設本集團的投資的公平價值將根據其有關風險變數跟過往有關變動，其他變數保持不變，本集團的可供出售證券不會因有關風險變數減少而考慮作虧損減值。2007年同樣地按相同基準分析。

(vi) 公平價值

於2008年及2007年12月31日，全部金融工具的賬面值與其公平價值並無重大差異，而不能可靠地計量公平價值的可供出售非上市證券則除外(見附註16)。

有牌價證券的公平價值根據資產負債表結算日市場牌價及不扣除交易成本。

帶息銀行借款的公平價值以未來現金流用相若金融工具當時市場利率折現現值估算。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

27. 承擔

(a) 資本承擔

於2008年12月31日，資本承擔在財務報表上並未作出準備如下：

	2008年 千元計	2007年 千元計
已批准並簽約	2,188	4,772
已批准但尚未簽約	—	1,779
	<u>2,188</u>	<u>6,551</u>

(b) 營業租賃承擔

於2008年12月31日不可撤銷的營業租賃應付之未來最低租項支出總額如下：

	集團	
	2008年 千元計	2007年 千元計
1年內	34,508	32,566
1年後但5年內	53,969	37,876
	<u>88,477</u>	<u>70,442</u>

本集團以營業租賃合約租用數個物業，租賃合約初期一般為1至3年，並且有權選擇在約滿後續約，屆時所有租約條款均可能重新協議。若干租賃合約包含或有租金。2008年所付之或有租金已列於附註4(d)。

28. 財務擔保發出

於2008年12月31日，本集團一聯營公司為其一共同控制個體提供銀行通融擔保予若干在中國的金融機構，該等銀行通融擔保數額為68,373,000元並於一年內屆滿。於資產負債表結算日，董事會並不認為有向該聯營公司就該等擔保而提出索償的可能。於2008年12月31日，該聯營公司發出擔保的最高負債為50,350,000元(2007年：無)，此數額代表該聯營公司應佔其共同控制個體已提取的銀行通融額。於2008年12月31日，本集團應佔的負債不超過25,175,000元(2007年：無)。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

29. 重大有關連人士交易

(a) 主要管理人員酬金

本集團主要管理人員酬金，包括在附註6披露的支付本公司董事之數額及在附註7披露若干最高薪酬僱員數額，如下：

	2008年	2007年
	千元計	千元計
董事袍金	360	300
薪金及其他短期僱員福利	21,288	18,450
界定供款退休計劃供款	695	621
	<u>22,343</u>	<u>19,371</u>

(b) 財務安排

如在附註15所述，本集團之一附屬公司與一聯營公司簽訂貸款合約，有關數額如下：

	一聯營公司欠款		有關利息收入	
	2008年	2007年	2008年	2007年
	千元計	千元計	千元計	千元計
貸款予一聯營公司	<u>14,631</u>	<u>—</u>	<u>1,378</u>	<u>—</u>

(c) 經常進行之交易

同母系附屬公司代表本公司之直接控股公司，永安國際集團有限公司(「永安國際集團」)之附屬公司。有關連人士之重大交易如下：

- (i) 一同母系附屬公司出租零售商舖予一附屬公司。於年內，應支付該同母系附屬公司租金及管理費數額為18,362,000元(2007年：18,354,000元)。於2008年12月31日，應收該同母系附屬公司數額為1,728,000元(2007年：1,528,000元)。
- (ii) 一附屬公司出租寫字樓予一同母系附屬公司。於年內，應收取該同母系附屬公司租金及管理費數額為3,597,000元(2007年：2,334,000元)。於2008年12月31日，應付該同母系附屬公司數額為1,106,000元(2007年：547,000元)。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

29. 重大有關連人士交易(續)

(c) 經常進行之交易(續)

- (iii) 從事證券及期貨業務之同母系附屬公司替本集團若干附屬公司進行證券及期貨交易。於年內，本集團支付佣金377,000元(2007年：540,000元)予該等同母系附屬公司。於年內，應收該等同母系附屬公司利息收入數額為30,000元(2007年：230,000元)。於2008年12月31日，應收該等同母系附屬公司數額為46,000元(2007年：5,342,000元)。
- (iv) 一附屬公司提供大廈及租約管理服務給一同母系附屬公司，應收該同母系附屬公司大廈及租約管理費用數額為912,000元(2007年：848,000元)。於2008年12月31日，應付該同母系附屬公司淨數額為893,000元(2007年：572,000元)。

本集團董事會認為以上交易的應付額為根據本集團和有關公司雙方同意的條款訂下的數額。

30. 直接及最終控制人士

於2008年12月31日，董事會認為本公司的直接控股母公司為於百慕達註冊成立的永安國際集團及其最終控制人士為於英屬處女群島註冊成立的Kee Wai Investment Company (BVI) Limited(「KW (BVI)」)。本公司董事郭志樑先生、郭志桁先生、郭志標博士及郭志一先生合共控制78.95% KW (BVI)的投票權。KW (BVI)的財務報表不提供給公眾，而永安國際集團的財務報表則可供公眾閱覽。

31. 未能確定估計的來源

附註13及附註26包括有關商譽減值及金融工具的假設及其風險因素的資料。其他未能確定估計主要來源如下：

(a) 確認遞延稅項資產

如在附註24所解釋，本集團根據管理層對每一個別附屬公司將來應課稅的溢利於可見未來會被累積稅務虧損而沖銷的估計，而確認有關稅項虧損的遞延稅項資產。因本集團根據現時經濟情況假設按其業務於可見未來可獲足夠應課稅溢利來使用累積稅務虧損。有可能若干用來編製盈利預測的假設，未必可顯示將來有應課稅的溢利。任何增加或減少遞延稅項準備將影響本集團的淨資產值。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

31. 未能確定估計的來源(續)

(b) 投資物業估值

如在附註12(c)所描述，獨立估值師按2008年12月31日市場價值基準去重估投資物業。該等估值基於若干假設，而這些假設可能不肯定及與實際結果有重大差異。任何估值增加或減少將影響本集團來年業績。

(c) 折舊

物業、機器及設備按該等資產預計可使用年限以直線法折舊。本集團定期審閱該等資產的預計可使用年限以釐定於任何報告期內折舊支出的數額。可使用年限乃根據本集團對類似的資產之過往經驗而定。如過往估計有重大改變，必會調整將來期間的折舊支出。

(d) 可供出售證券減值虧損

於每個資產負債表結算日，將審閱已分類為可供出售證券的證券投資以釐定是否有減值情況出現。判斷該投資的公平價值下跌是否重大或持久。進行判斷時，本集團考慮一連串原因包括市場波幅的過去數據，指定投資的價格、行業及分部表現，及該投資的發行人的財務資料。

32. 截至2008年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新準則及詮釋可能構成的影響

直至本財務報表簽發之日，香港會計師公會已頒佈若干修訂、新準則及詮釋，但於截至2008年12月31日止年度尚未生效及並未有被採納於本財務報表。

本集團現正就這些修訂、新準則及新詮釋對初次應用之期間的影響作出評估。現時結論為採納該等修訂、新準則及新詮釋對本集團或本公司的營運業績及財務狀況不須作出重大重報。

此外，預期以下發展將對財務報表產生修訂的披露包括於首次採納期間重報比較數字：

		會計期間開始 於或其後生效
HKFRS 8	營運分部	2009年1月1日
HKAS 1修訂	財務報表呈報	2009年1月1日

主要附屬及聯營公司

於2008年12月31日

董事會認為詳列所有附屬及聯營公司之資料會令篇幅過於冗長，故下表所載之資料僅包括對本集團之業績或資產構造成主要影響之附屬及聯營公司。

所有附屬及聯營公司之資料將附載於本公司根據香港公司條例呈報之年報內。

主要附屬公司

公司名稱	註冊成立 ／營業地點	已發行 及實繳 股本概要	擁有權益百分比		附屬 公司 擁有	主要業務
			集團實際 擁有	本公司 擁有		
333 Choice Properties Pty Ltd	澳洲	普通股2股 無票面值	100	—	100	投資信託之 受託人
Asmar Properties Limited	英屬處女 群島	1股1美元	100	100	—	控股投資
Belair Properties Limited	英屬處女 群島	1股1美元	100	100	—	控股投資及 證券買賣
Clever Choice Investments Limited	英屬處女 群島	1股1美元	100	100	—	控股投資
Clever Choice Properties Pty Limited	澳洲	普通股2股 無票面值及 可贖回優先股 1,800股無票面值	100	—	100	控股投資
Cornerstone Assets Limited	英屬處女 群島	1股1美元	100	100	—	控股投資
Fine Choice Investments Limited	英屬處女 群島	1股1美元	100	100	—	控股投資
Fine Choice Properties Pty Limited	澳洲	普通股2股 無票面值	100	—	100	控股投資
Fortuna Investments, Inc.*	美國	普通股1,000股 每股1美仙	100	—	100	控股投資

* 非由畢馬威會計師事務所審核

主要附屬及聯營公司

(續)

於2008年12月31日

主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立 ／營業地點	已發行 及實繳 股本概要	擁有權益百分比		附屬 公司 擁有	主要業務
			集團實際 擁有	本公司 擁有		
富都日本料理 有限公司	香港	10,000股 每股100港元	100	—	100	證券買賣
Keen Choice Investments Limited	英屬處女 群島	1股1美元	100	100	—	控股投資
Keen Choice Properties Pty Limited	澳洲	普通股2股 無票面值及 可贖回優先股 700股無票面值	100	—	100	控股投資
Perfect Choice Investments Limited	英屬處女 群島	1股1美元	100	100	—	控股投資
Perfect Choice Properties Pty Limited	澳洲	普通股2股 無票面值	100	—	100	控股投資
Somhill Pty. Ltd.	澳洲	普通股2股 無票面值	100	—	100	投資信託 投資
The Wing On Company, Inc.*	美國	普通股12,310股 無票面值	88.22	—	88.22	控股投資
永安有限公司	香港	296,100,000股 每股2港元	100	—	100	控股投資及 物業投資
The Wing On Department Stores (Bermuda) Limited	百慕達	普通股 60,100,000股 每股1港元	100	—	100	控股投資
永安百貨有限公司	香港	2股 每股100港元	100	—	100	百貨公司

* 非由畢馬威會計師事務所審核

主要附屬及聯營公司

(續)

於2008年12月31日

主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立 ／營業地點	已發行 及實繳 股本概要	擁有權益百分比			附屬 公司 擁有	主要業務
			集團實際 擁有	本公司 擁有			
永安物業管理 有限公司	香港	5,000股 每股10港元	100	—	100	物業管理	
The Wing On Services Limited	英屬處女 群島	1股10港元	100	—	100	商標持有者	
永安貨運有限公司	香港	2股 每股10港元	100	—	100	運輸	
光力有限公司	香港	500股 每股10港元	100	—	100	物業投資	
Wing On Company (BVI) Limited	英屬處女 群島	100,000股 每股0.1港元	100	100	—	控股投資	
永安電腦系統 有限公司	香港	180,000股 每股100港元	100	—	100	電腦服務	
WOCO Investment Corporation*	美國	普通股4,300股 每股10美元	88.22	—	100	物業投資	
Wonder Choice Investments Limited	英屬處女 群島	1股1美元	100	100	—	控股投資	
Wonder Choice Properties Pty Limited	澳洲	普通股2股 無票面值及 可贖回優先股 1,300股 無票面值	100	—	100	控股投資	

* 非由畢馬威會計師事務所審核

主要附屬及聯營公司

(續)

於2008年12月31日

主要聯營公司

公司名稱	公司結構 形式	註冊成立 ／營業地點	股份類別	集團擁 有權益 百分比	主要業務
DCH North America Inc.	註冊	美國	普通股	50	汽車經銷商及 物業投資； 一般進口商 及出口商
DCH Auto Group (USA) Inc.	註冊	美國	普通股	50	控股投資
DCH Auto Group (USA) Limited	註冊	英屬處女 群島	A股及B股	50	控股投資
真寶利有限公司	註冊	香港	普通股	50	控股投資
日偉集團有限公司	註冊	香港	普通股	50	控股投資
深圳深美昌汽車 服務有限公司	註冊	中華人民 共和國	註冊資本	50	汽車經銷商