



SINCE 1952

蜆壳電器工業（集團）有限公司

® SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) CO., LTD.

(股份代號：00081)



年度報告

2008

# 目錄

公司資料	02
董事會主席報告書	03
財務回顧	06
董事及高級管理人員之履歷	08
董事報告書	10
企業管治報告	15
獨立核數師報告	18
綜合收益表	19
綜合資產負債表	20
資產負債表	22
綜合權益之變動表	23
綜合現金流量表	24
財務報告附註	26
財務摘要	86
主要物業資料	87

# 公司資料

## 董事

翁國基先生(集團董事長兼行政總裁)

翁何韻清女士

梁振華先生

丘鉅淙先生

翁國材先生(\*)

王從安先生(\*\*)

林晉光先生(\*\*)

梁文釗先生(\*\*)

(\*) 非執行董事

(\*\*) 獨立非執行董事

## 銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

美國銀行

中國建設銀行香港分行

## 律師

胡關李羅律師行

## 公司秘書

李業華先生

## 註冊辦事處

香港柴灣工業區利眾街十二號蜆壳工業大廈

## 核數師

均富會計師行

## 股份過戶登記處

卓佳標準有限公司，香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓

## 本年度業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）錄得可分配予本公司權益持有人的純利為港幣23,563,000元，上年同期為港幣434,359,000元。本年度賬目顯示之每股基本盈利為港幣4.48仙，較上年同期下降94.5%。本年度賬目所示基本盈利包括投資物業重估（扣減遞延稅項及少數股東權益）後之虧損港幣73,655,000元，以購股權支付之費用（扣減少數股東權益）後為港幣36,769,000元及變現及未變現買賣證券之虧損港幣62,286,000元，較上年同期的投資物業重估（扣減遞延稅項及少數股東權益）後之盈利港幣64,427,000元，以購股權支付之費用（扣減少數股東權益）後港幣4,913,000元及變現及未變現買賣證券之盈利（扣減稅項後）港幣10,518,000元。

本公司之股東及潛在投資者注意，截至二零零八年十二月三十一日止年度，撇除投資物業公平價值之變動、以購股權支付之費用及變現及未變現證券買賣虧損及溢利之影響後，可分配予本公司權益持有人的基礎純利為港幣196,273,000元，較上年同期減少港幣168,054,000元或46.1%。每股基礎盈利為港幣37.35仙，較上年同期減少港幣31.98仙或46.1%。

## 末期股息

董事會建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度末期股息，每股港幣3仙。此建議派發之末期股息須取得本公司股東於二零零九年六月三日（星期三）舉行之股東週年大會上批准，並於二零零九年六月十日（星期三）派付予於二零零九年六月三日（星期三）名列本公司股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零九年六月一日（星期一）至二零零九年六月三日（星期三），包括首尾兩天在內，暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為確保收取建議派發之末期股息及確定有權出席股東週年大會及投票之股東，請將已填妥之股份過戶文件連同有關股票，務必於二零零九年五月二十九日（星期五）下午四時正前送達本公司股份過戶登記處，卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理過戶登記手續。

## 業務摘要

### 吊扇

本集團二零零八年吊扇業務之銷售及盈利與二零零七年比較均有下跌。歐美市場由於金融危機較嚴重而受影響較大；中東、亞洲及非洲市場之影響較小；澳洲及港銷市場則靠穩。預料本集團二零零九年吊扇業務將繼續受到全球經濟衰退之影響。

### 合約代工 — 光學及影像

定影器及鐳射掃描器因產品價格下調，二零零八年全年的銷售較二零零七年下跌百分之六。隨著持續嚴峻的環球經濟情況，二零零九年銷售預期將會減少。打印機送紙盤之量產已於第三季度展開，進度理想，預期新增系列將增加二零零九年之收益。

### 合約代工 — 電器及電子

儘管環球經濟在二零零八年下半年急促放緩，鑑於二零零八年推行的「成組製造技術」增加營運效率及保持市場競爭力，銷售仍然靠穩。預期於二零零九年將開始發展及生產LED照明產品及其他創新的電子產品，展望二零零九年的銷售收益可保持平穩。

### 電線電纜

電線電纜業務受國內經濟放緩及部份廠房因二零零八年受暴雨引致廠房旁邊山坡有倒塌危險而須局部封閉之影響，二零零八年營業額較二零零七年下降百分之二十五。在計提相關廠房的減值撥備後，全年業績錄得虧損。國內的刺激經濟方案成效有待觀察，該公司將嚴控開支，從而降低成本，預期二零零九年業務將受到影響。

## 出租汽車(的士)

廣州出租汽車公司繼續推行承包經營模式，二零零八年度全年營業額及盈利較二零零七年同期均錄得雙位數字之增長。於二零零九年，在經濟放緩的環境下，該公司計劃減低資本性開支，改為繼續以租用停車場形式經營。為提供更優質的出租車服務並保持競爭力，該公司已積極提升司機質素、車輛維修及管理，預料二零零九年業務可平穩發展。

## 地產投資及發展

廣州中信廣場二零零八年度之商場租金收益較二零零七年同期有雙位數字之增長，此增長主要為二零零七年簽定新租約的租金於二零零八年全面反影及受惠於人民幣升值。辦公樓二零零八年度之平均租金單價與二零零七年相若，唯因出售部份辦公樓單元而導致二零零八年整體之租金收益較二零零七年同期減少。鑑於金融海嘯之衝擊，商場及辦公樓之租賃需求有所下降，為爭取客源，租金單價有下調壓力，本集團預期二零零九年的整體租金收益將略受影響。

位於深圳之高科技工業廠房的長期租約繼續為本集團帶來穩定的租金收益。

本集團位於加州Livermore的辦公樓於本年度的出租率維持穩定，租金收入則輕微減少。預期美國持續的經濟不景及信貸危機將繼續對美國物業市場造成不利影響，並對該辦公樓於二零零九年的出租率及租金收入構成壓力。

本集團現持有中國光大房地產開發有限公司(下稱「光大房產」)的70%權益。二零零八年，光大房產於兩個已完成之發展項目(一個位於廣州，一個位於北京)中錄得銷售收入，並於出售廣州琶洲展覽中心項目及合肥光大國際廣場項目中錄得利潤。按現時項目之完成進度，預計二零零九年的收入將會平穩。光大房產主要項目之業務摘要如下：

位於北京的光大國際中心第一座的商業辦公樓，可租售面積約48,000平方米(另有約400個地庫車位)，於二零零八年已出租約20,000平方米及簽約出售約4,800平方米。光大房產的總部設在該大廈頂層。光大房產佔此項目100%權益。

廣州光大花園E區已於二零零八年建築完成並交付使用。在興建中的J區及K區的可出售面積約350,000平方米(包括車位)，已於二零零八年簽約預售約36,000平方米，預計二零零九年可交付。

位於上海浦東張江高科技園的科研辦公樓的可租用面積約14,000平方米，出租率約90%。光大房產佔此項目65%權益。

光大房產位於北京海淀區的商業及住宅發展項目之可出售面積約86,000平方米(另有車位約15,000平方米)，於二零零八年之簽約銷售約11,000平方米，向鄰近地區的大學職員及教授所進行的持續推廣已廣泛地引起買家的興趣。光大房產持有該項目的100%權益。

位於廣州海珠區的住宅及大型購物商場發展項目(約150,000平方米)已於二零零八年尾動工興建，並預計於二零一一年落成。該項目地塊接連廣州至佛山的城際輕軌及地鐵伸展2號線的交匯站，為項目提供了優越的購物交通便利。住宅部份可出售面積約67,000平方米，預計二零一零年動工興建，而商場部份將保留作長期投資。光大房產佔此項目100%權益。

光大房產持有65.8%權益的桂林項目，土地面積約724,000平方米，將籌劃為渡假及住宅物業發展項目。

位於內蒙古呼和浩特市特許經營一級土地開發項目於二零零八年已啟動處理約1,300畝面積(約相等於867,000平方米)的土地，該地塊完成後將拍賣出售予二級開發公司。光大房產佔此一級土地開發項目公司80%權益。

位於內蒙古呼和浩特市房產項目已動工，其中住宅項目部份可出售面積約380,000平方米，將分階段開發，預期首輪將於二零零九年開始預售。光大房產持有該等二級房產發展項目的100%權益。

## 地產投資及發展(續)

光大房產持有位於北京北郊之別墅及低密度住宅項目的70%權益，該項目的可出售面積約175,000平方米，興建工程之進度已減慢。

位於廣州珠江河畔，可租售面積約58,000平方米(包括車位)的一級江景的住宅項目，因市場環境關係，工程將會延後進行。光大房產持有該發展項目的90%權益。

## 科技投資項目

### 企業軟件解決方案

Appeon提供的科技外包服務及網絡開發軟件 — Appeon® for PowerBuilder®的業務續有盈利貢獻。雖然環球經濟下滑，但該公司二零零八年下半年的銷售額仍有改善；然而，人民幣升值及中國的通貨膨脹則令經營成本增加。該公司現正致力於高增值的科技外包服務項目以提高利潤及銷售額。

### 電腦及數據儲存系統

蜆壳星盈公司提供的三款主要產品系列為數據儲存系統、企業級伺服器及超級電腦產品與相關軟件。該公司於二零零八年營業額較二零零七年同期有超過百分之二十五的增長。該公司將專注發展迎合中檔市場的數據儲存方案以增加競爭能力，並積極開拓出口市場。

## 財務投資

因二零零八年的香港股票市場大幅下滑，本集團截至二零零八年十二月三十一日止之財務投資錄得虧損約港幣64,405,000元，財務投資組合之市值約為港幣20,643,000元。計劃二零零九年將減少財務投資。

承董事會命

集團董事長兼行政總裁

翁國基

香港，二零零九年四月二十二日

## 收益及營運業績

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之持續經營業務的收益為港幣25億3百萬元，與去年同期之港幣35億5千2百萬元比較減少了港幣10億4千9百萬元或29.5%。在挑戰性的商業環境下，收益的減少主因源自中國房地產的銷售放緩及電風扇之銷售下降所致。無論如何，本集團位於中國之房地產已簽銷售合同合共獲得港幣8億2千萬元（於二零零八年十二月三十一日後確認銷售），其中港幣3億7千2百萬元及港幣4億4千8百萬元分別來自廣州及北京之房地產項目。

截至二零零八年十二月三十一日止年度可分配予權益持有人之利潤，由港幣4億3千4百萬元下跌至港幣2千4百萬元，與上年同期比較減少了港幣4億1千萬元或94.5%。該利潤下跌主要由於(i)本集團若干投資物業公平價值本年度為虧損港幣7千4百萬元（扣除遞延稅項及少數股東權益），而相應去年同期則為溢利港幣6千4百萬元；(ii)本年度享有聯營公司所持有之若干投資物業之公平價值為溢利港幣1千4百萬元，而去年同期所享有之公平價值為溢利港幣4千7百萬元；(iii)以購股權支付的費用扣除少數股東權益後本年度為港幣3千7百萬元，去年同期的費用為港幣5百萬元；及(iv)本年度已變現及未變現證券買賣（相對於持有作證券買賣及衍生金融工具）為虧損港幣6千2百萬元而去年同期則為溢利港幣1千1百萬元（扣除所得稅項）。所有公平價值之調整及以購股權支付的費用並沒有現金支出。

## 財務資源及流動狀況

在無可避免的全球經濟下滑之沖擊下，本集團持續監察其財務資源及將其資產流動狀況保持於健康水平，本審閱期間的財務表現得以保持滿意。在目前的經濟環境下，本集團會經常重新評估其營運及投資狀況，以改善其現金流量及將其財務風險減至最低。

於本審閱期間，本集團以若干位於中國之房地產作抵押，就其於中國之物業發展項目向銀行融資合共人民幣13億5千萬元之貸款。

本集團分別將其位於美國及中國之若干資產為其美金1千3百萬元之美國長期貸款及人民幣9億元之中國長期貸款作為抵押。於本審閱期間，本集團獲得及已耗用之一項三年期長期貸款港幣1億5千萬元及將一項港幣2億5千萬元之短期貸款轉換為三年期貸款。除上述外，本集團之所有銀行借貸均是短期。

本集團之銀行信貸包含有固定利率計息及浮動利率計息兩種。於二零零八年十二月三十一日，根據經營溢利除以總利息支出扣除資本化利息及利息收入後之淨額所計算的本集團利息保障為7倍。

## 外匯風險

本集團之主要借款是港幣、美元及人民幣。本集團主要仍以美元及人民幣經銷，並以美元、港幣或人民幣付款。由於本集團之中國物業發展業務採用人民幣為銷售、應收及應付款項、銀行借貸及開支的結算貨幣，董事認為存在自然對沖效應。無論如何，本集團將會緊密留意人民幣匯率的反覆變動。總括而言，董事認為本集團面對之匯兌波動風險保持輕微。

## 負債比率

本集團繼續採用維持審慎的負債比率政策。於二零零八年十二月三十一日，本集團根據銀行借貸總額扣除現金及抵押存款後之淨額與本公司總權益所計算而錄得之負債比率為36.9%（二零零七年十二月三十一日：28.2%（重列））。

## 財務回顧

### 重要收購及出售

於本審閱期間，本集團透過出售持有安徽博鴻房地產開發有限公司全數之股份權益而將一項地產發展項目以現金代價人民幣1億2千1百萬元出售予一獨立第三方。該交易已於二零零八年第一季完成，並錄得所得稅後及分配予少數股東前之溢利為港幣2千8百萬元。

於二零零七年四月二十四日，本集團就出售其於廣州市環博展覽有限公司之50%權益訂立一份代價（包括償還股東貸款）約為人民幣5億4千5百萬元之買賣協議，該交易已於二零零八年第一季完成因此而錄得所得稅後及分配予少數股東前之溢利港幣5千2百萬元。

除上述外，在本期間及截至本報告之日並無重大的收購及／或出售。

### 承擔及擔保

於本審閱期間內，本集團之承擔合共港幣34億1千4百萬元，主要為與物業發展及建築工程相關。此外，本集團為其在中國物業銷售之按揭用家取得之信貸向銀行提供合共港幣12億8千4百萬元之擔保。

### 資本性支出及資產抵押

於本審閱期間內，本集團之資本性支出為合共港幣3千6百萬元。

於本審閱期間內，本集團抵押若干位於中國之房地產以向若干國內銀行取得合共人民幣13億5千萬元之借貸。

於本審閱期間內，本集團主要為獲取按揭貸款之資產抵押合共為港幣38億1千萬元。

為取得一家銀行授予本集團之長期貸款，本集團已將其全資附屬公司盈滿投資有限公司已發行股本的全部權益抵押。

### 僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團僱用約4,180名員工。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及市況而定。此外，並採用購股權計劃作長期鼓勵，使僱員與股東之利益一致。



## 董事及高級管理人員之履歷

### 執行董事

**翁國基先生**，現年五十五歲，現任集團董事長兼行政總裁，為本公司執行董事翁何韻清女士之長子，亦為本公司非執行董事翁國材先生之兄長。翁先生持有美國華盛頓大學電機工程學士學位及美國史丹福大學工業工程碩士學位。翁先生在中、港、美的製造業，零售業，交通運輸業，半導體產品及電腦軟、硬體等業務擁有三十年以上的管理經驗。翁先生並在美國、加拿大、荷蘭、香港、台灣、澳門及中國的房地產市場擁有超過二十五年的投資及發展經驗。彼亦為本集團多家成員公司之董事。

**翁何韻清女士**，現年七十七歲，為本公司之集團董事長兼行政總裁翁國基先生及非執行董事翁國材先生之母。翁女士自本集團創立以來即協助發展本集團業務，並自一九八四年起出任本公司執行董事。彼亦為本集團多家成員公司之董事。

**梁振華先生**，現年六十二歲，於一九七七年加入本集團，並於一九九零年獲委任為執行董事。梁先生現為本集團吊扇部總經理。梁先生持有澳門東亞大學工商管理學士學位。彼亦為本集團多家成員公司之董事。

**丘鉅淙先生**，現年五十歲，於一九九四年加入本集團為副總經理，並於二零零六年獲委任為執行董事。丘先生持有美國柏克萊大學電腦電機工程學士學位及美國南加州大學馬歇爾商學院全球高級工商管理碩士學位。丘先生專注參與本集團屬下70%股權之中國光大房地產開發有限公司在國內之房地產開發業務。彼亦為本集團多家成員公司之董事。

### 非執行董事

**翁國材先生**，現年五十二歲，自一九九一年起獲委任為本公司非執行董事。翁先生為本公司執行董事翁何韻清女士之次子，亦為本公司集團董事長兼行政總裁翁國基先生之胞弟。翁先生持有史丹福大學文學士學位及文科碩士學位。翁先生現任偉領思集團主席。

### 獨立非執行董事

**王從安先生**，現年五十九歲，自二零零四年三月起獲委任為本公司獨立非執行董事。王先生獲英國胡佛威頓大學及香港城市大學分別頒授法律學學士學位及中國法與比較法法學碩士學位。王先生為英國特許秘書及行政人員學會及英國特許管理會計師學會會員。此外，王先生亦為香港會計師公會會員。王先生曾於一九八六至一九九零年間出任本集團的財務總監及內部財務顧問，在加入本集團前，王先生已在製造業有約二十年的財務管理經驗。王先生現為執業律師，現開設「王從安律師事務所」。

**林晉光先生**，現年五十七歲，自二零零四年九月起獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生持有美國里海大學土木工程學士學位及美國史丹福大學工程管理碩士學位。林先生為香港建造商會永遠監督，國際小母牛香港分會副主席，香港建造商會前主席，香港工程師學會前副主席，香港理工大學企業發展院督導委員會前委員，公益金贊助機構「母親的抉擇」前董事，香港特區政府第一屆推選委員會委員。林先生現任華益(林氏)建築有限公司總裁。

**梁文釗先生**，現年六十一歲，自二零零九年一月起獲委任為本公司獨立非執行董事，梁先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，於一九六九年畢業於香港工業學院(現稱香港理工大學)，獲頒會計文憑，並於一九七二年取得公認會計師資格。梁先生從事執業會計師超過三十九年，在會計及審計方面經驗豐富，曾為多間香港上市公司籌備上市及審計，現為鄧榮祖霍熙元會計師事務所合夥人。梁先生亦為兩間本港上市公司白花油國際有限公司及安全貨倉有限公司之獨立非執行董事。

## 董事及高級管理人員之履歷

### 高級管理人員

**周啟超先生**，現年四十四歲，特許財務分析師，現為集團副行政總裁。周先生獲加拿大University of Waterloo及York University分別頒授應用科學電腦工程學士及工商管理碩士學位。周先生曾任職於加拿大的First Marathon Securities Limited、香港的亞洲凱華投資銀行香港有限公司及滙豐直接投資(亞洲)有限公司負責企業財務及投資管理等工作。

**王韜光博士**，現年四十四歲，於二零零五年加入本集團子公司中國光大房地產開發有限公司為董事。王博士於一九九九年曾被美國哈佛大學錄取為特殊學生，從事博士後研究(全額獎學金)。王博士在北京大學分別獲取經濟學博士、經濟法專業碩士及法律系本科學士學位以及在美國鮑靈格林州立大學(Bowling Green State University)商學院獲取金融專業碩士學位。王博士曾出任光大證券有限責任公司副總裁及中國光大控股有限責任公司(香港聯交所上市公司)執行董事／總經理。

**朱家來先生**，現年六十歲，於一九九三年加入本集團為集團財務總監。朱先生以往曾於多間上市及私人公司擔任高級財務職位超過十年。朱先生為英國特許秘書及行政人員公會與英國特許管理會計師公會會員。此外，朱先生亦為香港會計師公會會員。

**李育茂先生**，現年四十六歲，現任本集團副財務總監。李先生獲思克萊德大學頒授工商管理碩士學位。李先生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。李先生擁有會計、財務管理、製造業及項目管理的豐富經驗。李先生於加入本集團之前，曾於多間跨國企業及本港上市公司擔任管理層之職位。

**何志成先生**，現年四十八歲，現為集團高級投資經理。何先生持有英國University of Wolverhampton法律學士學位及英國Lancaster University系統管理碩士學位。於一九九九年加入本集團前，何先生為中銀中國基金的投資經理。何先生擁有超過十五年銀行及投資管理經驗。

**鄧自然先生**，現年五十四歲，現為蜆壳多媒體科技有限公司總經理。鄧先生為香港大學工程系學士及英國曼徹斯特大學電腦工程系碩士。鄧先生為英國特許工程師並為英國工程師學會會員。於一九九一年加入本集團前，鄧先生擁有超過十年於跨國公司工作經驗，尤其著重於科技服務及工廠管理。

**黃溢湘先生**，現年三十六歲，現任蜆壳星盈科技有限公司總經理。黃先生獲香港中文大學頒授電腦工程學士及北京大學頒授經濟法學碩士學位。於二零零零年加入本集團前，黃先生曾任職於香港金融管理局負責銀行監管及資訊科技管理工作。

# 董事報告書

董事會全寅謹此向各股東提呈董事周年報告書及截至二零零八年十二月三十一日止年度已審核之財務報告以供省覽。

## 主要業務

本集團之主要業務為物業投資及發展、製造及銷售電風扇與其他家庭電器和合約代工業務、租賃物業及投資控股。其主要附屬公司、聯營公司及共同控制公司之業務已分別載於財務報告附註第53至55項內。本年度內，本集團之主要業務並無重大轉變。

本年度內，本集團業績按業務及區域市場之分析載於財務報告附註第6項。

## 業績及分配

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績載於第19頁之綜合收益表內。

本年度內，本公司曾向股東支付每股港幣3仙之中期股息，合共港幣15,765,000元。董事會現建議派發末期股息，每股港幣3仙，給予二零零九年六月三日已登記在本公司股東名冊內之股東，惟須待股東於即將舉行之股東周年大會上通過。據此，本年度之末期股息分派合共港幣15,705,000元並保留本年度之餘下收益。

## 股本及購股權

本公司之股本與本公司及其附屬公司尚未行使之購股權於本年度內之變動分別載於財務報告附註第38及42項。

## 儲備

本集團及本公司之儲備於本年度內之變動分別載於綜合權益之變動表及財務報告附註第39項。

## 股息儲備

股息儲備根據公司條例第79B條計算，本公司於二零零八年十二月三十一日之股息儲備為港幣15,705,000元（二零零七年：港幣63,058,000元）。

## 捐款

本集團在本年度內之慈善及其他捐款合共為港幣17,634,000元（二零零七年：港幣3,239,000元）。

## 物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備之變動載於財務報告附註第15項。

## 主要物業

本集團持有作發展及／或出售及投資用途主要物業之詳情載於年報第88頁。

## 五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績概要及資產及負債概要載於第86頁。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司於本年度內並無贖回本公司股份。本公司及其附屬公司於本年度內並無購買或出售本公司任何上市證券。

# 董事報告書

## 董事

於年內及本報告之日在任董事如下：

### 執行董事

翁國基先生 (集團董事長兼行政總裁)

翁何韻清女士

梁振華先生

丘鉅淙先生

### 非執行董事

翁國材先生

### 獨立非執行董事

李東海博士，香港大紫荊勳章，香港金紫荊星章，

意大利大十字爵士，英國OBE，法國國家榮譽騎士勳銜，

比利時里奧普二世司令勳銜，榮譽法學博士，香港太平紳士

(於二零零九年一月三十日辭任)

倪少傑先生，銀紫荊星章，英國OBE，香港太平紳士

(於二零零八年十二月十九日辭任)

王從安先生

林晉光先生

梁文釗先生

(於二零零九年一月三十日獲委任)

根據本公司之組織章程細則第103條，翁國基先生、翁何韻清女士及林晉光先生在即將舉行之股東周年大會上將輪值告退，惟如再度當選，願意連任。

根據本公司之組織章程細則第94條，梁文釗先生在即將舉行之股東周年大會上告退，惟如再度當選，願意連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司之證券上市規則(「上市規則」)第3.13條之規定就其獨立性每年作出之確認，並且仍然認為該等董事確實為獨立人士。

各非執行董事須根據本公司之組織章程細則輪席告退。

## 董事及高級管理人員之履歷

董事及高級管理人員之履歷載於第8及第9頁。

## 董事之服務合約

擬於應屆股東周年大會膺選連任之董事概無與本公司訂立而無支付賠償(法定賠償除外)而不可於一年內終止之服務合約。

# 董事報告書

## 董事權益

### (甲) 於重要合約中之權益

本公司或其任何附屬公司於年終或年內任何時間，並無訂立任何本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

### (乙) 股份

於二零零八年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄；或依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所通知上市發行人及香港聯合交易所有限公司，各董事及其關聯人士於本公司之股份權益如下：

董事芳名	身份	權益性質	持有普通股數目	好倉總額	持有股份好倉總額佔本公司已發行股本百分比
翁國基先生	實益擁有人	個人	37,272,000	263,601,084	50.16%
	18歲以下子女或配偶之權益(附註1)	其他	216,329,084		
	與其他人士共同持有之權益(附註2)	其他	10,000,000		
李東海博士	實益擁有人	個人	3,206,000	3,206,000	0.61%
林晉光先生	信託之受益人(附註3)	其他	1,300,000	1,300,000	0.25%
翁何韻清女士	實益擁有人	個人	53,246,300	63,246,300	12.04%
	配偶權益(附註4)	家族	10,000,000		
梁振華先生	實益擁有人	個人	1,559,400	1,559,400	0.30%
翁國材先生	實益擁有人	個人	39,147,911	43,577,351	8.29%
	受控制公司之權益(附註5)	公司	3,529,440		
	配偶權益(附註6)	家族	900,000		

附註：

- (1) 該等股份以信託形式就翁國基先生之家屬成員之利益持有。
- (2) 該等股份乃與其配偶徐芝潔女士共同持有。
- (3) 該等股份以信託形式就林晉光先生之利益持有。
- (4) 該項權益為已故翁佑博士持有之股份。
- (5) 該等股份由翁國材先生全資擁有之 Konvex Enterprises Limited 持有。
- (6) 該項權益為翁國材先生之配偶趙敏女士持有之股份。

### (丙) 購股權計劃

董事於本公司及其附屬公司Appeon Corporation及Galactic Computing Corporation之購股權計劃及Pan China Land (Holdings) Corporation之購股權契約的權益詳情已載於財務報告附註第42項。

# 董事報告書

## (丁) 其他權益之披露

- (i) 部份董事以受託人身份代本公司持有附屬公司之股份。
- (ii) 部份董事以受託人身份代本公司之全資附屬公司Timely Hero Limited持有本公司間接擁有70%之附屬公司Pan China Land (Holdings) Corporation之購股權契約。詳情已載於財務報告附註42(乙)項。

除上述者外，於二零零八年十二月三十一日，並無任何董事或其聯繫人士於本公司或其任何聯營公司之證券、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

## 主要股東

截至二零零八年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，除上述若干董事所披露之權益外，下列股東於本公司股份中擁有的好倉及淡倉權益如下：

主要股東名稱	身份	權益性質	持有 普通股數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔本公司 已發行股本 百分比
UBS Trustees (BVI) Limited	信託之受託人(附註1)	其他	224,437,334	224,437,334	42.71%
Diamond Key Enterprises Inc.	實益擁有人(附註1)	實益	143,612,287	143,612,287	27.33%
On Fat Profits Corporation	實益擁有人(附註1)	實益	72,716,797	72,716,797	13.84%
趙敏女士	實益擁有人 配偶權益(附註2)	個人 家族	900,000 42,677,351	43,577,351	8.29%
徐芝潔女士	配偶權益 與其他人士共同持有之權益 (附註3)	家族 其他	37,272,000 10,000,000	47,272,000	9.00%

附註：

- (1) 143,612,287股及72,716,797股股份組成UBS Trustees (BVI) Limited所持224,437,334股股份之部分，而143,612,287股股份及72,716,797股股份之總和(即216,329,084股股份)已在前標題「董事權益」內所披露，以信託形式為翁國基先生之家屬成員之利益而持有。概無董事擔任On Fat Profits Corporation及Diamond Key Enterprises Inc.之董事或僱員。
- (2) 趙敏女士持有之個人及家族權益之股份與其夫婿翁國材先生於前標題「董事權益」內所披露之家族權益、個人及公司權益屬同一批股份。
- (3) 徐芝潔女士持有之家族權益及其他權益之股份與其夫婿翁國基先生於前標題「董事權益」內所披露之個人權益及其他權益屬同一批股份。

除以上述者外，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的本公司登記冊之記錄，概無其他人士(除本公司董事外)於本公司股份或相關股份中擁有權益或持有淡倉。

# 董事報告書

## 購入股份或債券之安排

除於財務報告附註第42項內所披露本公司給予董事之購股權計劃外，本公司或任何附屬公司於本年度內，並無參與任何安排以使本公司之董事可因取得本公司或任何其他機構之股份或債券而獲益。

## 主要供應商及客戶

截至二零零八年十二月三十一日止之財政年度，本集團向五大客戶銷貨之總值佔本集團總營業額的30%，其中向最大客戶之銷貨佔本集團總營業額的11%。本集團從五大供應商之購貨約佔本集團之購貨總額少於30%。

概無任何董事、其聯繫人士或任何股東（據董事會所知擁有本公司已發行股本5%以上者）在上述五大供應商或客戶中擁有權益。

## 董事於具競爭業務之權益

概無董事或彼等各自之聯繫人士直接或間接於任何與或可能與本集團於二零零八年十二月三十一日之業務構成競爭之業務中擁有權益。

## 公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資料，並據董事所知，在本報告刊發日不少於本公司25%之總發行股份乃由公眾持有。

## 核數師

續聘均富會計師行為本公司核數師之決議案將於本公司即將舉行股東周年大會上提呈。

代表董事會

主席  
翁國基

香港，二零零九年四月二十二日

# 企業管治報告

本企業管治報告乃根據上市規則附錄23發佈。

本公司堅守法定及監管之企業管治規則，遵行著重透明度、獨立、問責性、責任性及公平之企業管治原則。

董事會欣然報告，於截至二零零八年十二月三十一日止年度，除以下之討論詳述內所載之偏離行為外，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則（「管治守則」）內之守則條文。

董事會將繼續檢討及改善本公司之企業管治常規與標準以確保業務及決策程序能恰當及審慎地製訂。

以下之討論詳述本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度符合管治守則內之守則條文的情況。

## 董事進行之證券交易

本公司已就董事進行的證券交易，採納載於上市規則附錄十「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易的行為守則。經向本公司董事充分諮詢後，本公司有理由相信截至二零零八年十二月三十一日止年度董事已遵守標準守則所規定的準則。

## 董事會

董事會由八名成員組成，其中四名為執行董事，一名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。董事之履歷載於本年報第8頁。

董事會監督本集團之業務及事務之管理。董事會已成立自律監管及監督機制以確保企業管治之有效實施。董事會監察本集團之整體戰略計劃，批准主要集資及投資方案及檢討本集團之財務表現。本集團之日常管理、行政及營運工作由董事會執行成員處理。

董事會定期召開會議並根據需要隨時增開會議。董事會向其成員提供完整、適當、及時之資料以使董事能恰當地履行其職責。

## 董事辭任

倪少傑先生及李東海博士已辭任本公司之獨立非執行董事以及審核委員會成員，分別於二零零八年十二月十九日及二零零九年一月三十日起生效。董事會謹此感謝倪先生及李博士於在任期間對本公司的寶貴貢獻。

## 主席及行政總裁

守則條文第A.2.1條規定主席及行政總裁之職能應分離，而不應同時由一人兼任。翁國基先生現為集團董事長兼行政總裁，董事會認為此架構可提升製訂及實施公司策略之效率，故現有之架構更適合本公司。

## 董事於董事會、審核委員會及薪酬委員會會議之出席情況

董事名稱	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議
翁國基先生	4/4	不適用	1/1
李東海博士（於二零零九年一月三十日辭任）	3/4	2/2	不適用
倪少傑先生（於二零零八年十二月十九日辭任）	3/4	2/2	不適用
翁何韻清女士	2/4	不適用	不適用
梁振華先生	3/4	不適用	不適用
丘鉅淙先生	3/4	不適用	不適用
翁國材先生	4/4	不適用	不適用
王從安先生	3/4	2/2	1/1
林晉光先生	3/4	1/2	1/1



## 董事提名

董事會已為本公司設立一個正式及透明之程序以定期委任新董事、重新提名及重新選舉董事。

於二零零八年間，董事會並無提名或委任任何新董事。

根據本公司之組織章程細則第103條，三分之一董事將於本公司之股東週年大會上退任。翁國基先生、翁何韻清女士及林晉光先生將於本公司應屆股東週年大會上退任及符合資格膺選連任。

根據本公司之組織章程細則第94條，梁文釗先生（於二零零九年一月三十日委任為本公司之獨立非執行董事）將於本公司應屆股東週年大會上退任及符合資格膺選連任。

概無任何獨立非執行董事委任期限超過三年。

守則條文第A.4.1條規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。翁國材先生（本公司之非執行董事）並無特定任期，但須根據本公司之組織章程細則在本公司之股東週年大會輪值告退及須再次參選方可連任。

翁國基先生乃翁國材先生之兄長，他們同為翁何韻清女士之兒子。除上述外，本年度，概無任何董事與其他任何董事擁有或維持任何財務、業務、親屬或其他重大、相關關係。

## 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年一月二十日成立。薪酬委員會包括大多數獨立非執行董事，其成員如下：

林晉光先生(獨立非執行董事)(主席)  
王從安先生(獨立非執行董事)  
翁國基先生(執行董事)

薪酬委員會負責釐定全部執行董事及高級管理層之具體薪酬待遇，包括實物利益、退休金權利及補償付款，並就獨立非執行董事之薪酬向董事會提出意見。在制定薪酬政策及就董事及主要行政人員之薪酬作出建議時，薪酬委員會將會考慮本集團及個別董事及主要行政人員之表現。

已召開之薪酬委員會會議已考慮並批准執行董事之薪酬升幅、審閱購股權計劃及建議/批准授予購股權。

## 責任承擔及核數

董事通過向核數師簽發管理層陳述函件之方式確認彼等承擔為本集團編製符合有關法規及適用之會計準則的財務報表之最終責任；而本公司核數師就本集團財務報表所作出之申報責任聲明列載於第18頁之核數師報告內。

## 審核委員會

本公司於一九九八年九月二十二日成立審核委員會，以審核及監察本公司之財務申報程序及內部監控機制。審核委員會由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事。其成員如下：

王從安先生(主席)  
李東海博士(於二零零九年一月三十日辭任)  
倪少傑先生(於二零零八年十二月十九日辭任)  
林晉光先生  
梁文釗先生(於二零零九年一月三十日委任)

## 審核委員會 (續)

王從安先生，本公司之獨立非執行董事，審核委員會成員及薪酬委員會成員獲委任為審核委員會主席，以填補李東海博士辭任產生之空缺，由二零零八年十二月十九日起生效。

梁文釗先生獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員，由二零零九年一月三十日起生效。

審核委員會已與本公司管理層及核數師審閱了本集團所採納之會計原則及實務，並已對截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表作出討論。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之核數費用為港幣4,090,000元(二零零七年：港幣5,171,000元)。截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司應付核數師之非核數費用為港幣130,000元(二零零七年：港幣100,000元)。審核委員會認為核數師之獨立性不會因提供該等非核數相關服務而受影響。

審核委員會已向董事會建議提名執業會計師均富會計師行於本公司應屆股東週年大會上連任本公司之核數師。

## 內部控制

管理層已實施內部控制制度以合理地保證本集團之資產受到保護、會計記錄妥為保存、適當法律規定獲得遵守、可靠之財務資料已提供予管理層及予以公開，及足以影響本集團之投資及業務風險獲得確認及控制。本公司之內部審核部門負責監察資產妥善保存政策之遵守及營運程序的效能與效率，製訂定期稽核計劃以釐定稽核之重點及頻率。

董事會已對內部監控系統之有效性作出檢討。此檢討亦會考慮本集團在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗，以及員工接受之培訓課程及有關預算是否足夠。董事會雖滿意本集團之內部控制系統，但認為仍有改善空間。



Member of Grant Thornton International Ltd

致蜆壳電器工業(集團)有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)  
各股東

本核數師行(「本行」)已審核列載於第19至85頁蜆壳電器工業(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表及本公司資產負債表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

#### 董事就財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例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之內部監控，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；及按情況下作出合理之會計估計。

#### 核數師之責任

本行之責任為根據本行之審核對該等財務報表作出意見，並按照香港公司條例第141條僅向整體股東報告，除此之外，本報告不可用作其他用途。本行不會就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

本行已根據香港會計師公會頒佈之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。

審核涉及執行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，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之風險。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之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部監控效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性，以及評價財務報表之整體列報方式。

本行相信，本行所獲得之審核憑證乃充足及適當地為本行之審核意見提供基礎。

#### 意見

本行認為，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 貴集團於二零零八年十二月三十一日之財務狀況以及 貴集團截至該日止年度之盈利及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

均富會計師行  
執業會計師  
香港  
中環皇后大道中15號  
置地廣場  
告羅士打大廈13樓

二零零九年四月二十二日

# 綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	2008 港幣千元	2007 港幣千元
<b>收益</b>	5	<b>2,502,632</b>	3,552,030
商品及服務成本		<b>(1,662,292)</b>	(2,827,559)
毛利		<b>840,340</b>	724,471
其他收入	7	<b>44,231</b>	68,781
銷售及分銷費用		<b>(73,194)</b>	(65,048)
行政費用		<b>(300,415)</b>	(227,391)
其他經營開支		<b>(107,239)</b>	(70,684)
其他溢利／(虧損)			
投資物業之公平價值(虧損)／溢利		<b>(64,337)</b>	92,794
持有作買賣之投資之公平價值(虧損)／溢利		<b>(62,286)</b>	20,779
衍生金融工具之公平價值虧損		—	(8,030)
自用物業之減值損失		<b>(3,423)</b>	—
購入一間附屬公司產生商譽之減值損失		<b>(2,283)</b>	—
其他資產減值損失		<b>(5,116)</b>	(5,494)
回撥財務資產減值		<b>7,684</b>	21,008
回撥未使用之撥備	36	<b>67,309</b>	23,478
購入少數股東權益之溢利		—	106,987
出售一間附屬公司之溢利	43 (甲)	<b>56,115</b>	512
其他		<b>4,755</b>	1,004
<b>經營溢利</b>		<b>402,141</b>	683,167
財務費用	8 (甲)	<b>(73,109)</b>	(69,284)
應佔聯營公司業績		<b>46,354</b>	80,512
應佔共同控制公司業績		<b>7,366</b>	1,635
出售一間聯營公司之溢利		—	45,302
出售一間共同控制公司之溢利	43 (乙)	<b>176,533</b>	—
一間共同控制公司權益之減值損失	21	<b>(28,361)</b>	—
<b>所得稅前之溢利</b>	8	<b>530,924</b>	741,332
所得稅開支	9	<b>(456,518)</b>	(198,787)
<b>本年度純利</b>		<b>74,406</b>	542,545
可分配予			
本公司權益持有人		<b>23,563</b>	434,359
少數股東權益		<b>50,843</b>	108,186
		<b>74,406</b>	542,545
股息	11	<b>31,470</b>	105,097
		港仙	港仙
每股盈利	12		
— 基本		<b>4.48</b>	82.66
— 攤薄		<b>3.81</b>	82.55

# 綜合資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	2008 港幣千元	2007 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	747,220	791,956
物業、廠房及設備	15	209,592	180,936
預付租賃土地款	16	21,239	20,592
商譽	17	84,934	106,173
其他無形資產	18	240,591	230,813
在聯營公司之權益	20	418,860	366,962
在共同控制公司之權益	21	222,800	232,591
可出售之財務資產	22	2,920	7,990
應收貸款	23	130,138	152,668
遞延稅項資產	41	1,908	—
購入其他投資所支付定金	24	—	77,496
		<b>2,080,202</b>	<b>2,168,177</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	25	6,099,493	4,946,397
其他存貨	26	124,228	113,789
應收貿易及其他應收款項、預付款及訂金	27	1,036,644	1,058,792
預付租賃土地款	16	524	489
應收貸款	23	15,345	3,853
應收聯營公司款項	29	—	6,535
應收共同控制公司款項	29	77,295	177,140
應收所投資公司款項	29	20,831	6,717
應收一位關連人士款項		—	1,367
應收少數股東款項	29	33,856	44,448
持有作買賣之投資	30	20,643	48,381
預付稅項		8,704	—
已抵押的現金存款		—	876,858
受限制的現金及存款	31	52,582	116,288
現金及現金等值	32	873,326	704,716
		<b>8,363,471</b>	<b>8,105,770</b>
分類為持有作出售之資產		—	434,442
		<b>8,363,471</b>	<b>8,540,212</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他應付款項	33	2,378,746	2,165,436
銷售定金		772,395	776,671
應付一間聯營公司款項	29	118	—
應付共同控制公司款項	34	226	2,044
應付少數股東款項	35	186,612	164,000
應付關連人士款項	34	291	474,439
收購附屬公司之應付代價	44	210,097	290,473
撥備	36	—	64,733
稅項負債	9	607,398	215,696
衍生金融工具		—	6,738
銀行借款	37	929,179	1,885,688
		<b>5,085,062</b>	<b>6,045,918</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>3,278,409</b>	<b>2,494,294</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>5,358,611</b>	<b>4,662,471</b>

# 綜合資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	2008 港幣千元	2007 港幣千元
<b>資本及儲備</b>			
股本	38	<b>262,742</b>	262,742
股本溢價及儲備	39	<b>2,841,271</b>	2,745,913
可分配予本公司權益持有人之權益		<b>3,104,013</b>	3,008,655
少數股東權益		<b>526,554</b>	460,234
<b>總權益</b>		<b>3,630,567</b>	3,468,889
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	37	<b>1,282,184</b>	673,652
少數股東貸款	40	<b>3,386</b>	3,005
其他負債		<b>6,155</b>	—
遞延稅項負債	41	<b>436,319</b>	516,925
		<b>1,728,044</b>	1,193,582
		<b>5,358,611</b>	4,662,471

翁國基  
董事

梁振華  
董事

# 資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	2008 港幣千元	2007 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	23,000	22,000
物業、廠房及設備	15	8,499	11,877
在附屬公司之權益	19	586,533	586,630
可出售之財務資產	22	2,920	7,990
購入其他投資所支付定金	24	—	77,496
		<b>620,952</b>	<b>705,993</b>
<b>流動資產</b>			
其他存貨	26	2,948	2,391
應收貿易及其他應收款項、預付款及訂金	27	14,891	18,738
應收貸款	23	11,339	60
應收附屬公司款項	28	1,959,460	1,984,111
應收所投資公司款項	29	7,250	3,624
已抵押的現金存款		—	250,000
現金及現金等值		1,923	25,385
		<b>1,997,811</b>	<b>2,284,309</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他應付款項	33	36,694	46,065
應付附屬公司款項	28	64,059	449,933
應付一位關連人士款項	34	104,326	100,000
稅項負債		—	4,037
銀行借款	37	162,387	387,463
		<b>367,466</b>	<b>987,498</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>1,630,345</b>	<b>1,296,811</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,251,297</b>	<b>2,002,804</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	38	262,742	262,742
股本溢價及儲備	39	1,609,539	1,736,145
		<b>1,872,281</b>	<b>1,998,887</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	37	375,086	—
遞延稅項負債	41	3,930	3,917
		<b>379,016</b>	<b>3,917</b>
		<b>2,251,297</b>	<b>2,002,804</b>

翁國基  
董事

梁振華  
董事

# 綜合權益之變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

可分配予本公司權益持有人

	股本	股本溢價	一間附屬公司之購股權儲備	股本贖回儲備	匯兌儲備	資產重估儲備	股息儲備	法定儲備	保留盈餘	總額	少數股東權益	總權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2007/01/01	262,742	640,099	—	43,822	49,271	1,534	42,039	8,525	1,395,499	2,443,531	270,762	2,714,293
換算海外業務時之匯兌差額	—	—	—	—	70,381	112	—	—	—	70,493	15,726	86,219
換算海外聯營公司及共同控制公司的匯兌差額	—	—	—	—	412	—	—	—	—	412	—	412
淨收入直接於權益內確認	—	—	—	—	70,793	112	—	—	—	70,905	15,726	86,631
本年純利	—	—	—	—	—	—	—	—	434,359	434,359	108,186	542,545
本年內確認之收入(支出)	—	—	—	—	70,793	112	—	—	434,359	505,264	123,912	629,176
因一間附屬公司結業而解除視作購入附屬公司	—	—	—	—	(1,649)	—	—	(48)	—	(1,697)	—	(1,697)
購入附屬公司	—	—	—	—	—	140,480	—	—	—	140,480	224,119	364,599
增持於附屬公司之權益	—	—	—	—	—	33,252	—	—	—	33,252	62,502	95,754
按出售物業而被解除	—	—	—	—	—	(33,010)	—	—	—	(33,010)	(173,752)	(173,752)
宣佈派發中期股息	—	—	—	—	—	—	42,039	—	(42,039)	—	—	—
確認股權支付(附註42(乙))	—	—	4,913	—	—	—	—	—	—	4,913	2,106	7,019
支付予少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,300)	(2,300)
已付股息	—	—	—	—	—	—	(84,078)	—	—	(84,078)	—	(84,078)
擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	63,058	—	(63,058)	—	—	—
轉入法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	6,900	(6,900)	—	—	—
於2007/12/31及2008/01/01	262,742	640,099	4,913	43,822	118,415	142,368	63,058	15,377	1,717,861	3,008,655	460,234	3,468,889
換算海外業務時之匯兌差額	—	—	—	—	111,265	—	—	—	—	111,265	8,136	119,401
換算海外聯營公司及共同控制公司的匯兌差額	—	—	—	—	14,739	—	—	—	—	14,739	—	14,739
淨收入直接於權益內確認	—	—	—	—	126,004	—	—	—	—	126,004	8,136	134,140
本年純利	—	—	—	—	—	—	—	—	23,563	23,563	50,843	74,406
本年內確認之收入(支出)	—	—	—	—	126,004	—	—	—	23,563	149,567	58,979	208,546
按出售物業而被解除	—	—	—	—	—	(12,155)	—	—	—	(12,155)	(8,417)	(20,572)
宣佈派發中期股息	—	—	—	—	—	—	15,765	—	(15,765)	—	—	—
確認股權支付(附註42(乙))	—	—	36,769	—	—	—	—	—	—	36,769	15,758	52,527
已付股息	—	—	—	—	—	—	(78,823)	—	—	(78,823)	—	(78,823)
擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	15,705	—	(15,705)	—	—	—
轉入法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	24,757	(24,757)	—	—	—
於2008/12/31	262,742	640,099	41,682	43,822	244,419	130,213	15,705	40,134	1,685,197	3,104,013	526,554	3,630,567



# 綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
<b>營運</b>		
所得稅前之溢利	<b>530,924</b>	741,332
調整：		
應佔聯營公司業績	<b>(46,354)</b>	(80,512)
應佔共同控制公司業績	<b>(7,366)</b>	(1,635)
出售一間聯營公司之溢利	—	(45,302)
出售一間共同控制公司之溢利	<b>(176,533)</b>	—
出售一間附屬公司之溢利	<b>(56,115)</b>	—
購入少數股東權益之溢利	—	(106,987)
投資物業之公平價值虧損／(溢利)	<b>64,337</b>	(92,794)
持有作買賣之投資及衍生金融工具之公平價值虧損	<b>28,687</b>	28,457
折舊及攤銷費用	<b>26,900</b>	23,608
財務資產及非財務資產之減值損失	<b>103,759</b>	19,411
回撥存貨撥備	<b>(2,935)</b>	(5,443)
回撥財務資產減值	<b>(7,684)</b>	(21,008)
回撥未使用之撥備	<b>(67,309)</b>	(23,478)
以股權支付	<b>52,527</b>	7,019
回撥長期未清應付款項	<b>(3,691)</b>	(8,025)
利息收益	<b>(14,178)</b>	(26,543)
財務費用	<b>73,109</b>	69,284
出售物業、廠房及設備之(溢利)／虧損	<b>(469)</b>	758
物業、廠房及設備之撇除	<b>364</b>	146
匯兌差額	<b>49,253</b>	94,291
<b>營運資金變動前之營運現金流量</b>	<b>547,226</b>	572,579
物業存貨之(增加)／減少	<b>(527,350)</b>	1,128,173
其他存貨之增加	<b>(7,504)</b>	(9,188)
應收貿易及其他應收款項、預付款及訂金之增加	<b>(297,562)</b>	(356,553)
應收聯營公司款項之減少／(增加)	<b>6,535</b>	(5,460)
應收共同控制公司款項之減少	<b>110,097</b>	76,406
應收所投資公司款項之(增加)／減少	<b>(14,114)</b>	5,296
應收關聯公司款項之減少	<b>1,367</b>	550,797
應收少數股東款項之減少／(增加)	<b>14,400</b>	(40,651)
持有作買賣之投資(增加)／減少	<b>(7,687)</b>	119,144
應付貿易及其他應付款項之增加／(減少)	<b>165,610</b>	(533,618)
銷售按金收入之減少	<b>(49,225)</b>	(1,070,166)
應付一間聯營公司款項之增加	<b>118</b>	—
應付共同控制公司款項之減少	<b>(1,818)</b>	(300,532)
應付關聯公司款項之增加	—	291
應付少數股東款項之增加	<b>18,908</b>	45,398
<b>營運(耗用)／所得之現金</b>	<b>(40,999)</b>	181,916
香港利得稅支付	<b>(20,702)</b>	(17,525)
其他地區稅項支付	<b>(176,957)</b>	(163,226)
<b>由營運(流出)／流入之現金淨額</b>	<b>(238,658)</b>	1,165

# 綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
<b>投資業務</b>		
出售一間附屬公司所得收入(附註43(甲))	75,086	180
出售一間聯營公司所得收入	—	176,892
出售一間共同控制公司所得收入(附註43(乙))	27,760	—
投資可換股票據及不可換股票據之定金退回/(支出)	77,496	(77,496)
出售投資物業所得收入	—	68,556
出售物業、廠房及設備所得收入	1,811	936
利息收入	33,482	7,139
一間聯營公司之股息收入	—	1,040
一間共同控制公司之股息收入	2,575	—
購入物業、廠房及設備	(35,974)	(27,288)
購入投資物業	(413)	(3,921)
增加一間附屬公司之權益/購入附屬公司	(93,024)	(521,568)
增加共同控制公司之權益	—	(222,819)
聯營公司償還貸款	27,138	14,254
(增加應收貸款)/收回應收貸款	(5,420)	16,652
分類為持有作出售之資產的定金收入	—	493,329
抵押現金存款之減少/(增加)	876,858	(876,858)
減少受限制的現金及存款	63,706	73,254
回收財務資產減值之金額	5,968	21,008
<b>投資業務流入/(流出)之現金淨額</b>	<b>1,057,049</b>	<b>(856,710)</b>
<b>融資</b>		
新增銀行貸款及其他貸款	2,115,261	2,795,223
償還銀行貸款及其他貸款	(2,572,008)	(1,601,981)
股息支付	(78,823)	(84,078)
利息支付	(150,505)	(67,150)
<b>融資(流出)/流入之現金淨額</b>	<b>(686,075)</b>	<b>1,042,014</b>
<b>現金及現金等值之增加淨額</b>	<b>132,316</b>	<b>186,469</b>
<b>於一月一日之現金及現金等值</b>	<b>704,716</b>	<b>488,753</b>
<b>匯率變動之影響</b>	<b>36,294</b>	<b>29,494</b>
<b>於十二月三十一日之現金及現金等值</b>	<b>873,326</b>	<b>704,716</b>

## 1. 一般事項

蜆壳電器工業(集團)有限公司(「本公司」)是在中華人民共和國(「中國」)香港特別行政區(「香港」)註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊地址及主要營業地點為香港柴灣工業區利眾街十二號蜆壳工業大廈。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為物業投資及發展、製造及銷售電風扇與其他家庭電器和合約代工業務、租賃物業及投資控股。

刊於第19頁至85頁之本綜合財務報表已根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則(包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)、香港公司條例之要求及香港聯合交易所有限公司之證券上市規則(「上市規則」)內適用的披露規定而編製。

董事會於二零零九年四月二十二日通過截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表。

## 2. 採納新增及經修訂香港財務報告準則

### 2.1 於本年度生效之新增及經修訂香港財務報告準則之影響

於本年間，本集團首次採用以下於二零零八年一月一日年度開始生效之香港財務報告準則修訂本及詮釋。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	重新分類金融資產
香港(IFRIC) — 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(IFRIC) — 詮釋第12號	服務特許權安排
香港(IFRIC) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 對界定利益資產之限制、最低資金規定及其相互作用

採用此新增及經修訂之香港財務報告準則不會對本集團會計政策構成重大轉變或對本集團財務報表構成重大財務影響。因此，毋須作出前期調整。

### 2.2 已頒佈但未生效之新增及經修訂香港財務報告準則之影響

在授權此財務報表當日，本集團並無提前採用以下已頒佈但未於本年度生效之新增及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號，香港會計準則第32號，香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤時產生之責任 <sup>4</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及個別財務報表 <sup>6</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資一間附屬公司、共同控制公司或聯營公司之成本 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付的款項 — 歸屬條件及註銷 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善金融工具之披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>4</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年香港財務報告準則之年度改善 <sup>3</sup>
香港(IFRIC) — 詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	嵌入式衍生工具 <sup>5</sup>
香港(IFRIC) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>1</sup>
香港(IFRIC) — 詮釋第15號	房地產建築工程協議 <sup>4</sup>
香港(IFRIC) — 詮釋第16號	對沖在外國業務的投資淨額 <sup>2</sup>
香港(IFRIC) — 詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產 <sup>6</sup>
香港(IFRIC) — 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 <sup>7</sup>

## 2. 採納新增及經修訂香港財務報告準則(續)

### 2.2 已頒佈但未生效之新增及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

- 1 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 除在指定之香港財務報告準則中另有註明者外，一般於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零零九年六月三十日或之後終結之年度期間生效
- 6 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 7 於二零零九年七月一日或之後收到來自客戶轉讓資產時生效

董事預期，本集團將於有關規定生效後的首個期間將所有該等規定納入本集團之會計政策。

#### 香港會計準則第1號(經修訂)財務報表的呈列

該修訂本對股權持有人變動的呈列及引進全面利潤表有所影響。編製者可選擇以單一綜合利潤表方式(連同小計項目)或以兩份獨立報表(先會編製獨立收益表、然後編製其他綜合收入的組成部分)。該修訂對本集團的財務狀況或業績並無影響，但將會令披露事項增加。

#### 香港財務報告準則第3號(經修訂)企業合併

該準則適用於二零零九年七月一日或之後於申報期間所發生的業務合併及將於未來應用。新準則引入與業務合併相關會計處理的變動，但仍需採用購買法入賬及其將會對於二零零九年七月一日或之後於申報期間所發生的業務合併產生重大影響。

#### 香港財務報告準則第8號經營分部

此準則取代香港會計準則第14號業務分部報告。識別分部之會計政策可基於本集團營運決策者定期審閱之內部管理報告資料。相比之下，香港會計準則第14號要求本集團按風險及回報區分分部以識別兩類分部(業務及地域)。管理層預期採納此準則將不會影響本集團識別之經營分部。此新準則亦將要求不同披露格式，此可基於內部給予營運決策者之資料。

#### 香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表

此經修訂準則引入失去附屬公司控制權及本集團附屬公司權益轉變之會計要求變動。管理層預期此準則不會對本集團財務報表產生重大影響。

本集團正在評估其他新增及經修訂香港財務報告準則於初次應用時的影響但未確定對本集團的財務報表是否構成重大影響。

## 3. 主要會計政策之概要

用於編製財務報表之主要會計政策概括如下。除非有指明外，該等政策已於所有呈報年度貫徹使用。

### 3.1 編製基準

除投資物業、分類為可作出售及按公平價值列賬並在收益表內處理及衍生金融工具之財務工具按公平價值計量外，本財務報表根據實際成本準則編製。出售組別和持作出售的非流動資產（不包括投資物業）以其賬面價值及公平價值減出售成本之較低者來列賬。計量基準乃於下文之會計政策詳述。

應該注意的是編製本財務報表已運用會計估算及假設。該等估算及假設雖已根據管理層對現況及行動所知，實際結果最終可能有別於該等估算及假設。綜合財務報表中涉及高度判決或繁複性，或有重要假設及估算，範疇於附註4「重要會計估算及判斷」中披露。

### 3.2 綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及各附屬公司（附註3.3）每年截至十二月三十一日止年度之財務報告。購入之附屬公司業績已包括於綜合收益表內，即由本公司取得其控制權之日及持續至該控制權停止之日的業績。本集團內部公司間之交易、結餘及未變現溢利及結餘已於綜合賬目撇銷。除非交易提供所轉讓資產出現減值之憑證，否則未變現虧損亦會即時在收益表中確認。

本年度已收購之附屬公司採用購買法入賬。該方法涉及於收購日按可識別資產及負債（包括或然負債之公平價值來分配企業合併成本）。收購成本按已知資產之公平價值、於交換日已發行股本工具及已產生或承擔之負債，加收購應佔直接成本之總額計量。對於達到企業合併階段，收購方原持有權益的公平價值調整被當作一項權益項下的資產重估儲備處理。

少數股東於附屬公司的淨資產與本集團的股本權益內分開呈列。少數股東權益包括由企業合併日應佔數額及在其後少數股東應佔權益的變動。倘少數股東所佔的虧損超越該附屬公司應佔的股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補所佔的虧損，否則該虧損餘額應由本集團承擔。如附屬公司隨後報告盈利，該盈利於扣除在以前由本集團代少數股東承擔的損失後才分配給少數股東。

收購少數股東權益按母公司伸延法入賬，據此所收購淨資產之代價與所佔賬面值之間之差額確認為商譽。

### 3.3 附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財務及營運政策之所有實體（包括特殊目的實體）並從其業務得益。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮是否存在即時可行使或轉換之潛在投票權及其影響。

附屬公司之業績，由本公司按有關之已收及應收股息於收益表中列賬。本公司投資附屬公司按成本減任何減值虧損列賬，除非附屬公司乃按香港財務報告準則第5號「持有作出售之非流動資產及終止經營」分類為持有作出售列賬。（附註3.9）

### 3.4 聯營公司及共同控制公司權益

共同控制公司乃一間合營企業，因沒有任何參與方能對共同控制公司之經濟活動有單一控制權而受共同管理。聯營公司（並非附屬公司或共同控制公司）為本集團持有其一般不少於20%投票權之長期權益，並對其行使重大影響力之一間企業。

## 3. 主要會計政策之概要(續)

### 3.4 聯營公司及共同控制公司權益(續)

於聯營公司及共同控制公司之投資以權益法在綜合財務報表內列賬。於聯營公司及共同控制公司之投資初步按成本確認，其後會就收購後本集團應佔聯營公司及共同控制公司之資產淨值的轉變而調整。綜合收益表中包括本集團應佔聯營公司及共同控制公司年內收購後扣除任何評定為減值損失的稅後業績及減任何減值損失。當佔利潤比率與本集團持有一間共同控制公司權益不同，收購該共同控制公司後之業績按協議之利潤百分比計。本集團之應佔聯營公司及共同控制公司收購後儲備已包括於綜合儲備內。

在本集團與其聯營公司間及共同控制公司間交易之未變現盈利會於本集團在該聯營公司及共同控制公司權益內抵銷。除非某交易可提供證據證明資產減值已轉移(在此情況下須即時於收益表中確認)，否則未變現虧損亦會被抵銷。

如本集團應佔一間聯營公司／一間共同控制公司之虧損等於或超過其於聯營公司／共同控制公司之權益，除非本集團代表聯營公司／共同控制公司承擔該虧損帶來法律或推定之責任或作出付款，否則本集團不會再進一步確認虧損。

在本公司的資產負債表，聯營公司及共同控制公司的賬面值乃以成本減去任何減值虧損。聯營公司及共同控制公司業績連同應收及已收股息包括於本公司收益表內。

於聯營公司或共同控制公司之投資分類為持有作出售時，乃按香港財務報告準則第5號(附註3.9)列賬。

### 3.5 商譽

收購附屬公司、聯營公司及共同控制公司產生之商譽是指企業合併成本超出本集團所佔的可識別資產及負債(包括或然負債)於收購當日之公平價值之差額。

收購而產生之商譽初期會於綜合資產負債表內以成本值確認為一項資產，其後按成本扣除減值損失計算。若是聯營公司及共同控制公司，商譽會包括在對聯營公司及共同控制公司之投資的賬面值內，並非於綜合資產負債表內確認為一項獨立資產。

商譽會於每年的結算日進行減值評審，如果有跡象及變動顯示商譽可能會減值，進行減值測試的次數會更頻密(附註3.12)。當其後出售一間附屬公司、聯營公司或共同控制公司時，出售溢利或虧損金額已包括有關出售之實體的商譽賬面值。

### 3.6 超出企業合併成本之差額

本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出收購附屬公司、聯營公司及共同控制公司成本之差額即時於收益表中確認。

### 3.7 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金收益及／或資本增值之土地及樓宇之權益，並非作商品生產、商品或服務提供、或作行政用途。

投資物業先按成本(包括交易成本)列賬，其後以外聘專業估值師釐定之公平價值於資產負債表結算日列賬，以反映於資產負債表結算日之現時市況。公平價值變動或出售投資物業產生之任何損益隨即於收益表內確認。投資物業之租金收入按附註3.28(v)所述列示。

## 3. 主要會計政策之概要 (續)

### 3.7 投資物業 (續)

就以公平價值列賬之投資物業轉為自用物業或物業存貨，該物業在其後會計上所認定的成本為其更改用途之日的公平價值。就本集團原自用物業轉為投資物業，本集團根據政策，將該物業列為「物業、廠房及設備」(附註3.8)至更改用途之日，並將當日該物業賬面值與公平價值之差額記入資產重估儲備內。當處置該資產時，資產重估儲備被轉移到保留盈餘作為儲備的一項變動。

對於從存貨轉變到投資物業，其轉變日之公平價值與之前賬面值的差異於收益表中確認。本集團興建或自行興建發展完成的投資物業，其於完成日之公平價值與之前賬面值的差異於收益表中確認。

### 3.8 物業、廠房及設備

有永久業權之土地乃以成本列賬且不予折舊。其他物業、廠房及設備乃以成本值減去累計折舊及減去任何減值損失列賬(附註3.12)。當一項物業、廠房及設備分類為持有作出售或是出售組合內的部份時分類為持有出售，將不予折舊及按香港財務報告準則第5號列賬(附註3.9)。

一項物業、廠房及設備之成本包括其購入價及將該資產達至其運作情況及運送至其預期使用之地點之直接應佔成本。物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，包括維修及保養，一般在其產生之期間在收益表中扣除。倘若可清楚顯示有關開支導致使用該項物業、廠房及設備預計可取得之未來經濟效益有所增加，且該項目之成本可以可靠計量，則有關開支予以資本化，作為該資產之額外成本或重置。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之成本值扣除殘值(倘適用)後，以其估計可用年期，採用直線攤銷法按下列之折舊率而釐定：

物業、廠房及設備之類別	年率
土地及樓宇(附註3.11)	2%至5%
廠房、機器設備、工具、工模及器材	10%至20%
傢俬、裝修及辦公室器材	10%至33.33%
汽車(包括的士)	20%至25%

資產之淨餘價值，可使用年期及折舊方法會於資產負債表結算日作重新審閱及調整(如適用)。當出售一項物業、廠房及設備，或使用或報廢而不能帶來未來經濟收益時，會不再被確認其價值。由出售或報廢物業、廠房及設備所產生之損益按有關資產之出售所得款項與該項目賬面值之差額在收益表內確認。

### 3.9 持有作出售之非流動資產及出售組合

非流動資產及出售組合如其賬面值可透過出售交易而得以收回，而非透過持續使用而收回，則分類為持有作出售之資產。但條件是必須有很高的出售可能性，且該等資產或出售組合可以現狀即時出售方可作此分類，惟該條件為一般及商業性的出售此類資產。分類為持有作出售之非流動資產及出售組合(投資物業除外)乃以資產之前賬面值及公平價值減銷售成本之較低者計算。

## 3. 主要會計政策之概要(續)

### 3.10 無形資產(商譽除外)

無形資產最初以成本確認。初步確認後，擁有有限可用年期之無形資產按可用經濟壽命攤銷，當有顯示該無形資產須要減值時將進行減值評估(附註3.12)；而無限期可用之無形資產將不會攤銷，但個別地或於現金生產單位層面每年作減值評估測試(附註3.12)。無限期之無形資產須每年評估而確定其無限期的持續性。否則，按預期基礎將無限期之無形資產轉為固定年期限列賬。

#### 研究及發展支出

研究活動的費用於產生時確認為一項開支。當本集團證明在技術上可以完成無形資產、無形資產如何產生經濟利益、可動用資源以完成無形資產、能可靠衡量發展無形資產期間之開支、有意完成無形資產及有能力使用或出售該資產，開發費用方可確認為內部產生的無形資產。其他開發費用於產生的期間內確認為一項開支。遞延開發費用以成本扣除減值虧損列賬，並按相關產品之商用期限以直線法攤銷。

#### 出租汽車(的士)牌照

購買出租汽車(擁有無限期可用)牌照所產生之成本以成本減任何減值虧損列賬，並不作攤銷。

#### 購物中心租用權

購物中心租用權乃經營購物中心之權利，購入該權利產生之成本以成本減任何減值虧損列賬及按經營期三十年攤銷。

### 3.11 租賃合約

資產擁有權之所有回報及風險仍保留於出租人之租約時，該等租約被列為經營租約。倘本集團為出租人，有關經營租約之資產須列入非流動資產而應收租金須按租賃年期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，租約之應付租金(減去鼓勵性已收或應收款)則按租賃年期以直線法在收益表中扣除。

預付租賃土地款乃購入土地使用權之預付金額。付款以成本減去累計攤銷及任何減值損失列賬，攤銷金額按租期以直線法計算。倘租賃付款不能在土地及樓宇部分間可靠分配，全部租賃付款將列作物業、廠房及設備之融資租賃之土地及樓宇成本(附註3.8)。

就本集團於用作投資用途之發展中租賃土地及樓宇之權益而言，租賃土地之部份乃列為發展中物業及持有作出售之物業。於該等物業之建築期間，租賃土地之攤銷費用乃列作在建樓宇成本之部分。但當發展完成時會於收益表內扣除。

### 3.12 非財務資產減值

商譽、其他無形資產、物業、廠房及設備及投資於附屬公司、聯營公司及共同控制公司的權益均須進行減值測試。商譽及其他無形資產為無限期使用或未可使用時(無論是否有出現顯示其減值)至少每年會進行減值測試一次。其他所有個別資產於出現顯示賬面值可能無法收回之情況時須進行減值測試。

資產的賬面值較其可收回金額超出數額部份須確認減值虧損。可收回金額為反映市況的公平價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，是以除稅前之折扣率計算預計未來之現金流量的現值，而該折扣率反映當時市場對金錢的時間價值之評估及該項資產的特有風險。



## 3. 主要會計政策之概要(續)

### 3.12 非財務資產減值(續)

在評估減值虧損時，某類資產產生之現金流量不能獨立於其他資產所產生之現金流量，可收回金額按最細資產組合(即現金產生之單元)所產生之獨立現金流量計算。因此，部份資產個別進行減值測試；部份則以現金產生單位的水平進行測試。商譽特別分配至預期可從相關業務合併的協同效益中獲得利益的現金產生單位，為就內部管理用途監控商譽下相關現金流量的最低水平。

就獲分配商譽的現金產生單位所確認的減值虧損初步計入商譽的賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值將不會扣至低於其他個別公平價值減出售成本，或使用價值(如可釐定)。

商譽減值虧損於其後期間並未撥回，包括中期期間被確認之減值虧損。就其他資產而言，若果並無減值虧損曾被確認，減值虧損於用作釐定之資產可收回價值(扣除任何折舊或攤銷)出現有利變動時撥回，惟資產賬面值不得超過釐定之賬面值。

撥回之減值於其產生之期間計入收益表內，惟若有關資產以重估數額列賬，則根據該重估金額之相關會計政策計算撥回之減值損失。

### 3.13 投資及其他財務資產

在香港會計準則第39號範圍內將財務資產分為以下類別：「按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產」、「持有至到期之貸款及應收款項」及「可出售財務資產」。財務資產於初步確認時由管理層按購入時投資目的而分類為不同類別，財務資產之分配會於每一個結算日按分類之選擇或可用之會計處理方法而重新評定。

當本集團成為工具合同條文之訂約方，財務資產將被確認。本集團首次訂立某項合約時，會評估該合約當中是否有內含衍生工具。若分析顯示時內含衍生工具之經濟特徵及風險與合約並無密切關係，則內含衍生工具與合約分開處理。

所有一般買賣之財務資產於交易日予以確認。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。

財務資產初步按公平價值確認，如屬並非按公平價值列賬並在收益表內處理之投資，則另加直接應佔交易成本。倘收取投資現金流量之權利屆滿或轉讓，而所有權絕大部分風險及回報已轉讓時，財務資產則予以解除。

#### *按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產*

按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產，包括持有作買賣用途之財務資產，這類資產於資產負債表內分類為「持有作買賣之投資」。倘購入財務資產乃旨在短期內出售，或此資產屬於同一管理下的同一批財務工具的一部分且有短期獲利的近期證明的，則可分類為持有作買賣之財務資產。衍生工具(包括個別內含衍生工具)亦分類為持有作買賣，惟被指定為用作有效的對沖工具或財務擔保合同的則除外。於初步確認後，包括於此類別以內的財務資產按公平價值計入之損益變化乃於收益表內確認。該公平價值可參考活躍市場交易或當無活躍市場則用估值之方法計算。公平價值之溢利或虧損並不包括由該等財務資產所得之任何股息或利息收入。在這些財務資產上所獲得的利息和股息乃根據附註3.28所列示之政策，於收益表內確認。

## 3. 主要會計政策之概要(續)

### 3.13 投資及其他財務資產(續)

*按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產(續)*

若一份合約包含一項或以上內含衍生工具，則全份混合式合約可指定分類為按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產，惟若內含衍生工具並無大幅更改現金流量，或有明確禁止分開內含衍生工具，則另作別論。

若財務資產符合下列條件，則可於初步確認時指定分類為按公平價值列賬並在收益表內處理：(i)有關指定分類消除或大幅減少因按不同基準計量資產或確認相關損益而產生之不一致處理方法；(ii)根據已訂明之風險管理政策，該等資產屬於一組受管理財務資產之一部分，且其表現會按公平價值基準評估；或(iii)財務資產包含須分開記賬之內含衍生工具。

*貸款及應收款項*

貸款及應收款項(包括應收關連人士)並無活躍市場報價之定額或待付之非衍生財務資產。該等資產其後以實際利息法按已攤銷成本減任何減值虧損列賬，計算已攤銷成本時會計及任何收購折價或溢價，且包括為實際利率及交易成本之組成部分之費用。有關收益及虧損均於貸款及應收款項解除確認或減值時及於攤銷過程中在收益表確認。

*可出售財務資產*

可出售財務資產是非衍生財務資產，或不能分類為其他財務資產種類。於初步確認後，可出售財務資產以公平價值計量，而其收益或虧損則確認作權益之獨立部分，直至投資被終止確認或直至該投資釐定為減值後，此時，過往在權益中確認之累計其收益或虧損則計入收益表中。根據附註3.28所列示之政策，在這些財務資產上所獲得的利息和股息乃於收益表內確認。

以外幣計值之可供出售貨幣資產之公平價值以有關外幣釐定，並以報告日期之現貨匯價換算。因資產攤銷成本改變以致換算差額產生之公平價值變動在損益表確認，而其他變動則在權益確認。

當非上市股本工具之公平價值由於合理公平價值估計範圍之變動相對該項投資而言實屬重大，或上述範圍內之各種估價之概率未能合理評估及用以估算公平價值，而未能可靠計量時，該等工具將按成本扣除任何減值虧損列賬。

### 3.14 財務資產減值

於資產負債表結算日，財務資產會進行審閱以確定是否有客觀證據顯示出現減值。倘存任何證據，按以下方式釐定及確認任何減值：

個別財務資產減值之客觀憑證包括本集團注意到以下一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款項；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境重大改變而對債務人有不利影響；及
- 投資於股本工具之公平價值大幅或長期下跌至低於其成本。

## 3. 主要會計政策之概要(續)

### 3.14 財務資產減值(續)

有關某一組合財務資產之虧損事項包括顯示該組合財務資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察資料。此可觀察的資料包括但不限於組別內債務人的付款狀況，以及與組別內資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現逆轉。倘存在任何該等憑證，則按以下方式計量及確認減值虧損：

#### *財務資產按攤銷成本列賬*

如有客觀證據顯示按攤銷成本列賬之貸款及應收款項有減值虧損，虧損金額乃按資產賬面值與按財務資產原實際利率(即該等資產初步確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金(不包括未發生的未來信貸虧損)流量現值的差額計算。該等資產的賬面值可通過撥備賬戶作出抵減。該虧損金額於其產生期間於收益表中確認。當沒有期望將來收回貸款和應收款項，以及所有抵押品都已經償還或轉讓給集團，這些貸款、應收款項以及相關的準備可以被撇除。

倘減值虧損金額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認虧損後發生的事件有關，則之前確認之減值虧損可通過調整撥備賬戶進行回撥。在回撥日，任何於收益表中已確認之減值虧損的回撥，不得導致財務資產的賬面值超越該攤銷成本。

#### *可出售之財務資產*

如有客觀證據顯示按可出售之財務資產被減值，該金額為收購成本(扣除任何主要還款及攤銷)與現時公平價值兩者間的差額，減去先前就該資產於收益表確認任何減值虧損，並由權益轉撥至收益表。

可出售的股本工具於收益表確認的減值虧損不可透過收益表回撥。債務票據公平價值隨後增加，而有關增加在客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，有關減值虧損予以撥回。減值虧損的回撥於收益表上確認。

#### *財務資產按成本列賬*

如有客觀證據顯示按成本列賬及沒有公平價值列賬的非上市股本證券出現減值，減值虧損金額乃按財務資產賬面值與估計未來現金流量(按類似財務資產的現行市場回報率貼現)的差額計算。此類減值虧損不能於期後回撥。

### 3.15 物業存貨

物業存貨包括發展中物業及持有作出售之物業。發展中物業指在建築中的土地及樓宇的投資，管理層擬定待其竣工後出售。物業存貨乃以成本及可變現淨值之較低價值入賬。可變現淨值按預計售價減去預計完成及預計銷售費用計算。物業存貨之成本包括以經營租約持有之土地(參見附註3.11)及發展費用，包括建設該物業直接應佔之建築成本及借貸成本。

### 3.16 其他存貨

其他存貨乃以其成本(按加權平均法計算)及可變現淨值之較低價值入賬。成本包括，所有製造過程直接應佔之所有開支及相關生產間接成本之適當部份。可變現價值為於正常業務範圍之估計銷售價值減去任何適當銷售費用。

## 3. 主要會計政策之概要 (續)

### 3.17 外幣

財務報告以港幣(港幣)列賬，此乃本公司之功能性貨幣，而集團各實體則各自釐定其功能性貨幣，各企業於其財務報表內的項目均以自定的功能性貨幣列賬。於綜合實體之獨立財務報表內，外幣交易均按交易日期之匯率換算為個別實體之功能貨幣。結算該等交易及以外幣列值之貨幣資產及負債按年終匯率換算而產生之匯兌損益，於收益表內確認。按實際成本準則列賬並以外幣列值之非貨幣項目不需折算。按公平價值列賬且以外幣列值之非貨幣項目乃以釐定公平價值當日匯率重新換算。

若干本集團實體之功能性貨幣並非港幣，在綜合財務報表，該等實體的資產及負債按資產負債表結算日的匯率折算為港幣。收入及支出項目按當年平均匯率折算為港幣。匯率差額將被分類為本集團的匯兌儲備。當出售此海外企業時，此類匯兌差額確認為收入或費用。

收購海外業務產生之商譽及公平價值調整，視為該海外業務的資產或負債，並按結算日之匯率折算。

### 3.18 現金及現金等值

現金及現金等值項目包括銀行結存及庫存現金、存於銀行的活期存款、流動性極高的短期投資(這些投資可隨時轉換為已知數額的現金，變現時只存在輕微風險，並在投資日起計三個月或之內到期)。現金流量表中的現金及現金等值包括須於要求時償還並構成本集團現金管理一部分之銀行透支。

### 3.19 所得稅

所得稅項包含本期稅項及遞延稅項。所得稅項被確認於收益表內，但如與該稅項相關之項目於相同期間或不同期間被直接確認於權益時，則該等稅項被確認在權益內。

本期所得稅資產及／或負債包括於結算日尚未繳付並與本期或先前申報期有關應付予稅收機關或稅收機關申索之稅務責任。該等稅務責任乃根據其相關財政年度適用稅率及税法，按應課稅溢利計算。

遞延稅項指財務報表中資產及負債的賬面值與相應稅基之間的暫時差額，使用負債法計算。遞延稅項資產通常就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常就所有可扣減暫時差額、可供結轉至下期之稅項虧損，以及其他未動用稅項抵免予以確認，以應課稅溢利(包括已存在暫時差額)可供以對銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免為限。

倘該暫時差額源自商譽，或源自不影響稅務及會計盈虧的交易中其他資產及負債的首次確認(除業務合併外)，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債會為源自於附屬，聯營公司及共同控制公司投資的應課稅暫時差額確認，惟倘本集團能夠控制該暫時差額的撥回及該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則另作別論。

遞延稅項乃按於清償負債或變現資產期間預計適用於結算日為已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算(毋須貼現)。

倘若存在可強制執行之法律權利，將有關同一課稅實體及同一稅務機構之流動稅項資產與流動稅項負債及遞延稅項抵銷，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相對銷。

## 3. 主要會計政策之概要 (續)

### 3.20 借貸成本

直接用於購買、建造或生產一項須以相當時間準備以達至其預期用途或作出售之資產之借貸成本將資本化為該等資產之部份成本。該項借貸成本之資本化於資產絕大部份已可供其作擬定用途或銷售時予以終止。特定借款於支付合資格資產開支前而作出臨時投資所賺取的投資收益從可撥充資本的借貸成本中扣除。其他借貸成本均於其產生期間在收益表中確認為支出。

借款費用包括利息及借款有關的其他成本，包括借款折價及溢價的攤銷以及安排借款產生的輔助費用的攤銷。

### 3.21 財務負債

本集團之財務負債包含借款及貿易及其他應付款項(包括應付其他關聯人士)。當本集團成為文件合同條文之訂約方時，財務負債將被確認。當負債項下之責任被解除或取消或到期屆滿，財務負債將被取消確認。

如現有財務負債由同一放債人以條款極為不同之負債所取代，或現有負債之條款作出重大修訂，此類交換或修訂將被視為取消確認原負債及確認新負債處理，有關賬面值之差額於收益表中確認。

#### *按攤銷成本列賬之財務負債*

借款、應付貿易及其他應付款項包括應付關連人士款項是按攤銷成本列賬之財務負債，其初步乃按其公平價值(扣除借款之交易成本)確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息費用將於收益表內被確認為財務費用中作為支出。當負債經攤銷過程而被取消確認時，其收益或虧損於收益表內被確認。

#### *按公平價值列賬並在收益表內處理之財務負債*

按公平價值列賬並在收益表內處理之財務負債可分為持有作買賣之財務負債及於首次確認時已指定為於損益賬表公平價值處理的財務負債。有關持有作買賣之財務負債的溢利或虧損被確認在收益表中。而收益表之確認的淨公平價值溢利或虧損並不包括該等財務負債之利息支出。

倘購入財務負債如旨在短期內出售，則分類為持作買賣。除非衍生工具(包括個別內含衍生工具)定值為有效對沖工具，否則分類為持作買賣。持作買賣之負債之盈虧在收益表中確認。

倘合約包含一項或多項內含衍生工具，則整份混合合約可定值為按公平價值記入收益表之財務負債，惟內含衍生工具不能大幅改善現金流量或將內含衍生工具分開明顯受到禁止除外。

若財務負債符合下列條件，則可於初步確認時指定分類為按公平價值計入損益：(i)有關指定分類消除或大幅減少因按不同基準計量資產或確認相關損益而產生之不一致處理方法；(ii)根據已訂明之風險管理政策，該等資產屬於一組受管理財務資產之一部分，且其表現會按公平價值基準評估；或(iii)財務資產包含須分開記賬之內含衍生工具。

### 3.22 財務擔保合約

財務擔保合約按香港會計準則第39號下分類為財務負債。財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具的原有或經修改條款如期付款時，發行人(或擔保人)需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失的合約。

## 3. 主要會計政策之概要(續)

### 3.22 財務擔保合約(續)

倘本集團發出財務擔保予第三者時，該擔保的公平價值最初確認為其他應付款內的遞延收入。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策。倘就借款予第三者向借款人發出之財務擔保概無任何代價尚未收取或應予收取，於最初確認任何遞延收入時，即時開支於收益表內確認。最初確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於收益表內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，按照附註3.25，倘擔保持有人有可能省視擔保下的集團，及該集團的申索款額預期超過現時賬面值(即最初確認的金額減累計攤銷(如適用))，擔保則予以確認。

### 3.23 僱員福利

薪金、津貼、有薪年假及其他福利之成本均在僱員提供相關服務的年度內累計。強積金計劃和其他退休福利計劃(如附註45所示)之付款於僱員提供服務使其可享有供款時計入為開支。

### 3.24 股份支付之交易

#### 以股權結算之股份支付

本集團設有以股權結算之股份補償計劃，為其僱員提供薪酬。僱員提供以換取獲授財務工具(如購股權)之所有服務乃按照其公平價值計量。以股權結算之股份補償的成本乃參照於授出日之公平價值，而不包括任何非市場歸屬情況之影響(例如：盈利及銷售增長目標)。

當股本工具發行而本集團已收到作為代價的貨品或服務中，有部份或全部不能特別介定時，該等貨品或服務之計量為授予日的股份支付之公平價值及可介定之貨品或服務之公平價值的差額。

當股本工具的公平價值無法可靠地計量時，本集團按股本工具於最初獲授人提供服務日及隨後每個報告日的內在價值來計量，當股本工具被行使、沒收或失效時，其內在價值之任何變化於收益表中確認。

股權結算之股份補償，除合資格確認為資產外，最終均於收益表確認為開支，並在股本相應增加。倘歸屬期或其他歸屬條件適用，則開支會於歸屬期內按照歸屬股本工具數目之最佳可得估計分配。於假設預期可予行使之股本工具數目時會計入非市場歸屬情況。若有可望行使的股本工具數量與之前估算不同的情況出現，估算將於其後調整。

沒有實際授出的獎勵，其開支不予以確認，惟獎勵的實際授出須要有一個市場條件，在所有其他條件均已達成之前提下，不論是否達成該市場條件，該獎勵均當作實際授出處理。

關於購股權，本集團授予其僱員購股權之公平價值被確認於收益表內及相應增加了購股權儲備。按購股權行使時，購股權儲備之金額將轉為股本溢價入賬。如果購股權失效時，購股權儲備之金額直接解除至保留盈餘內。

#### 以現金結算之股份支付

以現金結算之股份支付交易按最初授出日的公平價值來釐定成本，該公平價值自始攤銷直至實際授出與相關的負債被確認止。該負債於每個資產負債表結算日計量，一直到(包括)結算日，其間公平價值的變化於收益表中確認。

## 3. 主要會計政策之概要 (續)

### 3.25 撥備及或然負債

倘因已發生的事件而導致本集團現時須承擔責任，並為解決有關責任而可能引致經濟利益的流出，及能可靠地估計所涉及的款額時，有關撥備可予確認。若金錢的時間價值乃屬重大因素，則有關撥備須按預期可解決有關責任的開支現值入賬。所有撥備須於每一資產負債表結算日期審閱，並調整至當時的最佳估計金額。

在未能肯定是否會導致經濟利益的流出，或有關款額未能可靠地估量時，除非該經濟利益流出的可能性極低，否則有關責任須披露為或然負債。而可能承擔的責任（其存在與否只能藉一項或多項未來事件的發生與否才可確定）亦須披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。

### 3.26 權益工具

由本公司發行之權益工具，當收入扣除直接發行費用後作記錄。

### 3.27 股息

董事擬派之末期股息於權益由保留盈餘獨立分配列賬，直至此等股息獲股東於股東大會批准。當此等股息獲股東批准及宣派後始確認為負債。中期股息乃同時予以擬派及宣派，因此，中期股息於擬派及宣派時即確認為負債。

### 3.28 收入及其他所得之確認

當有經濟利益可能流入本集團及當收入能可靠地按下列基準計量時，收入及其他所得可予以確認：

- (i) 當貨物已被交付及其所有權已被轉讓時，確認為貨品銷售收入。
- (ii) 出售物業收益在符合特定標準（如下文所述）時予以確認：
  - 於擁有權之重大風險及回報均轉讓予買家時；
  - 已不能繼續就其擁有權作出相關之行政參與；及對售出之物業亦無有效之控制權；
  - 與交易有關的經濟利益有可能流入本集團；
  - 與交易有關已發生或將來會發生的成本能夠可靠計量。

於收入確認日期前所收取的出售物業按金乃列入資產負債表中已收銷售按金乃列為流動負債。

- (iii) 利息收入乃參照未償還本金額及適用的實際利率按時間基準累計。
- (iv) 投資的股息收入於股東收取款項的權利獲確立時確認。
- (v) 租金收入於各項租約期內按直線基準確認。
- (vi) 特許費收入於特許權持有人收取費用的權利獲確立時確認。
- (vii) 物業管理及服務費收入於提供服務期間按適當基準確認。

## 3. 主要會計政策之概要(續)

### 3.29 有關連人士

就本財務報表而言，下列任何一方被視為本集團之有關連人士：

- (i) 有關人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制本集團或對本集團之財政及營運政策發揮重大影響力或與他人共同擁有本集團之控制權；
- (ii) 本集團與有關方均受共同控制；
- (iii) 有關方屬本集團的聯營公司，或本集團屬合營方之合營公司；
- (iv) 有關人士為本集團或其母公司之主要管理人員或所述任何人士之近親或受該等人士所控制或與他人共同控制或有重大影響力的實體；
- (v) 有關人士為(i)所述任何人士之近親或一實體所控制或與他人共同控制或有重大影響力；或
- (vi) 有關方為本集團或屬於其有關連人士之任何實體之僱員為受益人士之僱用後福利計劃。

近親指預期可影響一名人士與實體進行買賣或於買賣時受其影響之人士。

### 3.30 分析報告

集團因應內部財務報告呈列方式，確定以業務分析為主要分類，而區域市場分析為次要分類。

關於業務分析，未能按合理基礎分配予作為獨立報告分部的成本包括行政及其他支出及收入。分部資產主要包括投資物業、物業、廠房及設備、預付土地租賃款、商譽、其他無形資產、存貨、應收款項、持有作買賣之投資和營運現金，但不包括企業資產、可出售之財務資產和投資物業。分部負債包括營運負債，而不包括稅項和若干企業借款等項目。

資本性支出包括增加投資物業、物業、廠房及設備及無形資產，以及包括由收購附屬公司所增加的。

關於區域市場分析，收入乃按客戶及分類資產和資本性支出所在地的地區劃分。

## 4. 重要會計估算及判斷

編製本財務報表所使用的估算及判斷不斷被進行評估，並以過往經驗及包括在該等情況下對未來事項相信為合理期望等其他因素作為根據。

### 4.1 重要會計估算及假設

本集團就未來事件作出估計及假設。所得出之會計估計甚少相等於相關實際業績。對下一財政年度內之資產及負債之賬面值產生重大影響之估計及假設，已詳述如下：

#### 投資物業公平價值估算

於結算日，投資物業需要由獨立的專業評算師進行重估(如附註14所示)。該等估值以若干難以預測事件影響的假設為基礎，唯與實際結果可能有不準確及有重大差異。在作此判斷時，本集團考慮在活躍市場上同類物業現時價格資訊及主要按每一個資產負債日之現有市場情況作出假設。



## 4. 重要會計估算及判斷(續)

### 4.1 重要會計估算及假設(續)

#### 資產減值

本集團至少每年對商譽及無限期的無形資產進行審閱及評估，以確定有否任何減值。其他資產則在情況或環境變化顯示其賬面值超出其可收回數額時作減值檢討。資產或現金產生單位的可收回數額根據使用價值計算方法釐定，需要使用估算包括將資產或現金產生單位未來可望產生的現金流折現計算該等現金流現有價值。關於評估商譽及無形資產減值之估算詳列於附註17及18內。

#### 本期所得稅及遞延稅項

本集團須繳付多個司法權區之所得稅。釐定稅項撥備及有關稅項支付之時間時須作出重要判斷。尤其是在中國土地增值稅，因中國不同城市在執行稅種時存在不同差異，最終稅項與最初入賬之金額有差異，該等差異將影響作出該等判斷期間之所得稅及遞延稅項撥備。

#### 對貸款及應收款之撥備

本集團就呆壞賬撥備之政策是根據可收賬款評估、貸款及應收賬款之賬齡分析及管理層之判斷提撥。在評估該等應收款項之最終變現值時需要作大量判斷，包括各客戶之目前信譽及過往催收紀錄。倘本集團客戶或債務人之財務狀況惡化，會導致其還款能力減弱，繼而需要額外撥備。

#### 存貨撥備

釐定過時及滯銷存貨須作出之撥備金額時，本集團檢討存貨之賬齡分析，及比較存貨之賬面值及其相關之可變現價值。釐定此撥備需要作出大量判斷。倘影響存貨之可變現價值之狀況惡化，可能需要額外撥備。

#### 物業存貨的可變現淨值估算

管理層會於各結算日評審持物業存貨的可收回金額。可收回金額為估計銷售價值減去預計完成之成本及預計出售之成本。管理層會用估算來釐定可收回金額。

#### 確認收益

本集團確認由持有作出售物業之收益於附註3.28(ii)內披露。評估一間企業何時轉讓其所擁有權之主要風險及收益予買家時，需對該交易情況進行計算。

### 4.2 採用公司會計政策時的關鍵判斷

#### 投資物業與業主自用物業的分別

本集團某些物業其中的一部份乃持有作賺取租金或作為資本增值用途，而另一部份則持有作生產或供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售(或按融資租約獨立出租)，則本集團會對該等部份獨立記賬。如該等部份不可以獨立出售，則該物業只會在其非重大部份持作生產或供應貨品或服務或作行政用途的情況下記賬為投資物業。在釐定配套服務是否如此重大以致某項物業不符合作為投資物業時，須作出判斷。本集團在作出判斷時會獨立研究每項物業。

## 5. 收益

本集團收益及營業額之分析如下：

	<b>2008</b> 港幣千元	2007 港幣千元
銷售貨品	<b>1,100,008</b>	1,328,667
銷售物業	<b>1,200,246</b>	2,090,447
物業管理費收入	<b>56,948</b>	26,468
物業租金收入	<b>106,726</b>	83,053
出租汽車收入	<b>38,704</b>	23,395
總收益	<b>2,502,632</b>	3,552,030

## 6. 業務及區域市場分析

就管理目的而言，本集團之現時業務可分為八個經營部份—家庭電器、電纜、物業租賃、物業投資及發展、證券買賣、出租汽車、電腦硬體及軟件及直接投資。此等現有部份乃按集團報告中之主要分析資料分類。

按主要業務分析如下：

家庭電器	— 製造及銷售電風扇、吸塵機及其他家庭電器和合約代工業務
電纜	— 製造及買賣電纜
物業租賃	— 租賃物業
物業投資及發展	— 物業投資及發展
證券買賣	— 買賣證券
出租汽車	— 經營出租汽車
電腦硬體及軟件	— 電腦硬體及軟件之發展及貿易
直接投資	— 直接投資

# 財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 6. 業務及區域市場分析 (續)

### 業務分析

本集團報告以業務分類為主要分類。年度內本集團之營業額及業績按業務分類分析如下：

二零零八年

	家庭電器 港幣千元	電纜 港幣千元	租賃物業 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	買賣證券 港幣千元	出租汽車 港幣千元	電腦硬體 及軟件 港幣千元	直接投資 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>營業額及業績</b>										
分類營業額*	1,057,136	23,398	106,726	1,257,194	—	38,704	19,474	—	—	2,502,632
分類業績	59,474	(1,584)	14,853	419,030	(64,405)	24,818	(10,702)	6,099	—	447,583
行政及其他未分配支出 及收入										(45,442)
財務費用										402,141
應佔聯營公司業績	—	—	46,435	—	—	—	—	(81)	—	(73,109)
應佔共同控制公司業績	—	—	41,581	(36,671)	—	—	2,456	—	—	46,354
出售一間共同控制公司 溢利										7,366
一間共同控制公司權益 之減值損失										176,533
所得稅前之溢利										(28,361)
所得稅開支										530,924
本年度純利										(456,518)
										74,406
<b>財務狀況</b>										
分類資產	535,465	24,940	846,633	7,527,001	23,466	243,230	23,934	5,221	—	9,229,890
在聯營公司之權益	—	—	355,335	—	—	—	—	63,525	—	418,860
授予聯營公司借款										128,928
在共同控制公司之權益	—	—	55,494	163,043	—	—	4,263	—	—	222,800
行政及其他未分配資產										443,195
總資產										10,443,673
分類負債	248,738	1,764	41,580	2,874,821	105	44,425	6,013	—	—	3,217,446
行政及其他未分配負債										3,595,660
總負債										6,813,106
<b>其他資料</b>										
資本性支出	15,079	148	413	2,797	—	16,822	22	—	—	—
折舊及攤銷	8,527	462	5,422	3,948	—	3,647	611	—	—	—
於收益表中已確認之 減值損失	2,262	1,896	3,491	86,107	—	—	1,355	9,006	—	—
存貨撥備/(回撥存貨 撥備)	(2,257)	980	—	—	—	—	(2,069)	—	—	—
物業、廠房及設備 之撇除	63	—	—	282	—	—	—	—	—	—
投資物業公平價值 之虧損	—	—	64,337	—	—	—	—	—	—	—
回撥未使用之撥備	—	—	—	(67,309)	—	—	—	—	—	—
回撥長期未清應付款項	(1,003)	—	—	—	—	(1,675)	—	—	—	—
購股權費用	—	—	—	52,527	—	—	—	—	—	—

## 6. 業務及區域市場分析(續)

### 業務分析(續)

#### 二零零七年

	家庭電器 港幣千元	電纜 港幣千元	租賃物業 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	買賣證券 港幣千元	出租汽車 港幣千元	電腦硬體 及軟件 港幣千元	直接投資 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>營業額及業績</b>										
分類營業額*	1,272,443	31,145	78,992	2,120,976	—	23,395	17,607	—	7,472	3,552,030
分類業績	71,642	5,510	135,605	460,171	13,493	18,681	(22,816)	14,407	6,678	703,371
行政及其他未分配支出 及收入										(20,204)
財務費用										683,167
應佔聯營公司業績	—	—	74,949	—	—	—	—	5,563	—	(69,284)
應佔共同控制公司業績	—	—	(1,598)	(308)	—	—	3,541	—	—	80,512
出售一間聯營公司溢利										1,635
所得稅前之溢利										45,302
所得稅開支										741,332
本年度純利										(198,787)
										542,545
<b>財務狀況</b>										
分類資產										
分類為持有作出售 資產	—	—	—	434,442	—	—	—	—	—	434,442
其他資產	509,871	37,341	782,858	6,708,601	72,338	215,475	27,602	7,980	—	8,362,066
在聯營公司之權益	—	—	312,298	—	—	—	—	54,664	—	366,962
授予聯營公司借款										152,668
在共同控制公司之權益	—	—	—	228,270	—	—	4,321	—	—	232,591
行政及其他未分配資產										1,159,660
總資產										10,708,389
分類負債	210,022	2,501	21,373	3,522,555	6,838	51,728	4,303	1,716	1,887	3,822,923
行政及其他未分配負債										3,416,577
總負債										7,239,500
<b>其他資料</b>										
資本性支出	6,369	151	3,966	42,963	—	12,109	120	—	—	—
折舊及攤銷	8,405	640	934	7,495	—	1,265	990	—	644	—
於收益表中已確認之減 值損失	7,678	212	—	4,184	—	—	—	6,900	12	—
存貨撥備/(回撥存貨 撥備)	(3,282)	504	—	—	—	—	3,285	—	(5,950)	—
衍生金融工具之公平 價值虧損	—	—	—	—	8,030	—	—	—	—	—
物業、廠房及設備之 撇除	130	—	—	—	—	2	14	—	—	—
投資物業公平價值之 溢利	—	—	(92,794)	—	—	—	—	—	—	—
購入少數股東權益所產 生之溢利	—	—	—	(106,987)	—	—	—	—	—	—
回撥未使用之撥備	—	—	—	(23,478)	—	—	—	—	—	—
回撥長期未清應付款項	—	—	—	(8,025)	—	—	—	—	—	—
購股權費用	—	—	—	7,019	—	—	—	—	—	—

\* 截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度內，並無業務間之銷售。

# 財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 6. 業務及區域市場分析 (續)

### 區域市場分析

本集團之營運分佈於香港、中國其他地區、除中國以外之亞洲地區、北美(包括位於美國及加拿大)及歐洲(主要位於英國)。

以下列表提供本集團按區域市場分類之營業額分析(不參照商品之來源地作分類)如下:

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
香港	18,624	25,667
中國其他地區	2,018,853	2,905,023
亞洲, 不包括中國	46,266	49,188
北美	265,291	342,196
歐洲	56,427	105,448
其他	97,171	124,508
	<b>2,502,632</b>	<b>3,552,030</b>

以下為分類資產之賬面金額及資本性支出按其資產所在之區域分析:

	分類資產		資本性支出	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
香港	172,980	238,373	13	2
中國其他地區	8,693,559	8,130,614	34,826	61,252
亞洲, 不包括中國	27,097	31,859	—	—
北美	313,488	369,421	442	4,424
歐洲	5,510	14,446	—	—
	<b>9,212,634</b>	<b>8,784,713</b>	<b>35,281</b>	<b>65,678</b>

## 7. 其他收入

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
利息收入:		
銀行存款	9,564	16,693
所投資公司貸款	1,991	1,167
其他利息收入, 包括應收貸款	2,623	8,683
非以公平價值變化計入損益之財務資產所產生的利息總收入, 乃按利息計算法計算	14,178	26,543
股息來自已上市證券權益	971	1,743
其他租金收入	2,216	5,687
手續費收入	16,220	7,948
回撥長期未清應付款項	3,691	8,025
雜項收入	6,955	18,835
	<b>44,231</b>	<b>68,781</b>

## 8. 所得稅前之溢利

所得稅前溢利已扣除／(增加)：

攤銷：

預付租賃土地款  
其他無形資產<sup>^</sup>  
物業、廠房及設備折舊

攤銷及折舊總額

核數師酬金

存貨成本確認為費用

捐款

財務費用(附註(甲))

出售物業、廠房及設備之(溢利)／虧損

非財務資產之減值損失：

物業、廠房及設備  
預付租賃土地款  
物業存貨  
商譽  
一間共同控制公司權益

財務資產之減值損失：

貸款及應收款項<sup>#</sup>  
可出售之財務資產

淨匯兌(收益)\*\*

土地及樓宇租賃支出

投資物業支出

淨租金收入

研究及發展成本\*\*

職工成本(附註(乙))

應佔聯營公司稅項

本年度

上年度撥備不足

應佔共同控制公司稅項

(回撥存貨撥備)／存貨撥備<sup>^</sup>

物業、廠房及設備撇除

營業稅及其他稅款

2008  
港幣千元

2007  
港幣千元

607	704
4,449	4,269
21,844	18,872
<b>26,900</b>	<b>23,845</b>
4,090	5,171
1,485,487	2,638,093
17,634	3,239
73,109	69,284
(469)	758
3,224	—
199	—
5,116	—
2,283	—
28,361	—
63,271	14,342
1,305	5,069
(2,105)	(9,273)
3,456	3,984
13,931	7,798
(92,795)	(75,255)
824	607
222,949	147,352
8,629	44,393
26	14,846
26,370	(37,752)
(2,935)	(5,443)
364	146
<b>111,808</b>	<b>174,758</b>

<sup>^</sup> 包括於綜合收益表的商品及服務成本內

<sup>#</sup> 包括於綜合收益表的其他經營開支內

\*\* 包括於綜合收益表的其他溢利／(虧損) — 其他內

\* 不包括物業、廠房及設備折舊及職工成本

附註：

### (甲) 財務費用

利息支出：

銀行借款及透支  
— 五年內悉數償還  
— 超過五年悉數償還  
其他借款，五年內悉數償還

非按公平價值變化計入損益之財務負債之利息總支出  
銀行費用

總借款成本

減：發展中物業資本化利息

2008  
港幣千元

2007  
港幣千元

142,813	67,939
8,999	7,664
1,436	—
<b>153,248</b>	<b>75,603</b>
<b>1,167</b>	<b>2,025</b>
<b>154,415</b>	<b>77,628</b>
<b>(81,306)</b>	<b>(8,344)</b>
<b>73,109</b>	<b>69,284</b>

# 財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 8. 所得稅前之溢利(續)

附註：(續)

### (乙) 職工成本(包括董事酬金)

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
薪酬、津貼及其他福利	166,868	132,832
退休金計劃之供款(附註45)	3,418	3,068
以股權支付(附註42(乙))	52,527	7,019
離職補償	136	4,433
	<b>222,949</b>	<b>147,352</b>

## 9. 所得稅

### 所得稅開支

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
所得稅開支包括：		
本年度稅項		
香港利得稅	1,123	5,017
中國其他地區		
— 企業所得稅	276,580	165,837
— 土地增值稅	272,226	125,082
其他	1,022	—
	<b>550,951</b>	<b>295,936</b>
以前年度之(超額)/不足額撥備		
香港利得稅	(117)	5,305
中國其他地區		
— 企業所得稅	18,671	(3,947)
— 土地增值稅	(4,291)	—
其他	28	—
	<b>14,291</b>	<b>1,358</b>
遞延稅項(附註41)		
— 所得稅	(104,717)	(98,507)
— 土地增值稅	(4,007)	—
	<b>(108,724)</b>	<b>(98,507)</b>
	<b>456,518</b>	<b>198,787</b>

(甲) 香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利以16.5%(二零零七年：17.5%)計算。香港特別行政區政府須令由2008/2009年課稅年度起，所得稅稅率由17.5%減至16.5%。據此，相關之本期及遞延稅項負債已按新稅率16.5%計算。

(乙) 中國其他地區之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按10%至25%(二零零七年：15%至33%)計算。

於二零零七年三月十六日，中國頒佈中華人民共和國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院發出執行新企業所得稅法之實施細則。根據新企業所得稅法提出一連串之變更，其中包括，但不限於，統一國內及外商投資企業所得稅稅率為25%，並於二零零八年一月一日生效。就享有15%優惠稅率的該等集團實體而言，新稅率由二零零八年一月一日起在五年期間漸進式遞增至25%。

根據新企業所得稅法，就外資企業從二零零八年一月一日起賺取的利潤獲分派的股息徵收預扣所得稅。本集團適用之預扣所得稅率為5%或10%。

# 財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 9. 所得稅(續)

### 所得稅開支(續)

(丙) 中國土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額繳納土地增值稅。土地增值額為出售物業收入減可抵扣支出，包括土地使用權及開發和建設成本。

本年度所得稅開支按適用稅率可調節至以下收益表所得稅前盈利：

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
所得稅前溢利	<b>530,924</b>	741,332
根據不同國家相關稅率計算之稅項	<b>138,503</b>	177,415
未於應課稅利潤扣減之費用	<b>185,079</b>	110,313
應課稅利潤不需計算之收入	<b>(136,917)</b>	(122,724)
應佔聯營公司及共同控制公司稅項	<b>(1,785)</b>	(14,498)
稅務優惠之影響	<b>(5,087)</b>	(4,288)
稅率之變動對遞延稅項資產／負債的影響	<b>(1,117)</b>	(35,931)
使用早前未確認之稅項虧損	<b>(8,952)</b>	(32,657)
就計算所得稅扣減的中國土地增值稅	<b>(23,373)</b>	(41,277)
未確認稅項虧損	<b>24,031</b>	42,441
於往年不足額撥備	<b>18,582</b>	1,358
其他	<b>3,626</b>	(6,447)
	<b>192,590</b>	73,705
土地增值稅	<b>263,928</b>	125,082
	<b>456,518</b>	198,787

### 稅項負債

於二零零八年十二月三十一日之稅項負債包括香港利得稅項負債約港幣23,000,000元(二零零七年：港幣42,600,000元)，企業所得稅項負債約港幣277,100,000元(二零零七年：港幣63,600,000元)及土地增值稅項負債約港幣307,200,000元(二零零七年：港幣109,500,000元)。於二零零八年十二月三十一日之企業所得稅項負債包括於年內因出售一間附屬公司及一間共同控制公司所產生的收入稅項負債約港幣153,000,000元(附註43)。

## 10. 可分配給本公司權益持有人之溢利

本年度分配給本公司權益持有人之綜合溢利港幣23,563,000元(二零零七年：港幣434,359,000元)中虧損港幣47,783,000元(二零零七年：港幣29,145,000元)已於本公司財務報表內處理。

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
已於本公司財務報表內處理之可分配予權益持有人的虧損	<b>(47,783)</b>	(29,145)
附屬公司過往年度可分配利潤於本年度內經批准派發及支付之末期股息	—	8,000
本公司年度內虧損(附註39)	<b>(47,783)</b>	(21,145)

## 11. 股息

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
於本年度已宣佈並派發之中期股息每普通股港幣3仙 (二零零七年：港幣8仙)	<b>15,765</b>	42,039
於結算日後建議派發之末期股息每普通股港幣3仙 (二零零七年：港幣12仙)	<b>15,705</b>	63,058
	<b>31,470</b>	105,097



# 財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 11. 股息(續)

董事已建議派發末期股息每股普通股港幣3仙(二零零七年:港幣12仙),惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。擬派末期股息乃根據經計及結算日後購回2,000,000股股份後於財務報表結算日的已發行股份數目計算。

截至二零零八年十二月三十一日止確認可分配之股息金額為港幣3仙(二零零七年:港幣12仙)或每股普通股港幣15仙(二零零七年:港幣16仙)。

## 12. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度本公司權益持有人應佔純利港幣23,563,000元(二零零七年:港幣434,359,000元)及於本年內已發行普通股股份之加權平均數525,485,000元(二零零七年:525,485,000)計算。

每股攤薄盈利按以下資料計算:

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本盈利之盈利	<b>23,563</b>	434,359
根據一間附屬公司攤薄每股盈利後而佔其盈利之調整 <sup>#</sup>	<b>(3,549)</b>	(568)
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<b>20,014</b>	433,791

<sup>#</sup> 每股攤薄盈利之計算並不對潛在普通股,當其每股盈利有反攤薄效應時,作出兌換或行使之假設。

用作計算每股攤薄盈利之分母與用作計算每股基本盈利相同,即本年度間已發行普通股股份之加權平均數為525,485,000(二零零七年:525,485,000)。

## 13. 董事薪酬及高級管理人員薪酬

### 董事薪酬

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及其他福利 港幣千元	退休基金 供款 港幣千元	以股權支付 港幣千元	總額 港幣千元
<b>2008</b>					
<b>執行董事</b>					
翁國基先生	120	4,694	191	9,056	14,061
翁何韻清女士	120	1,525	—	—	1,645
梁振華先生	120	1,213	60	—	1,393
丘鉅淙先生	120	2,699	—	362	3,181
<b>非執行董事</b>					
翁國材先生	120	—	—	—	120
<b>獨立非執行董事</b>					
李東海博士 (於二零零九年一月三十日辭任)	120	96	—	—	216
倪少傑先生 (於二零零八年十二月十九日 辭任)	120	72	—	—	192
王從安先生	120	108	—	—	228
林晉光先生	120	120	—	—	240
	<b>1,080</b>	<b>10,527</b>	<b>251</b>	<b>9,418</b>	<b>21,276</b>

## 13. 董事薪酬及高級管理人員薪酬(續) 董事薪酬(續)

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及其他福利 港幣千元	退休基金 供款 港幣千元	以股權支付 港幣千元	總額 港幣千元
<b>2007</b>					
<b>執行董事</b>					
翁國基先生	120	5,511	230	1,210	7,071
翁何韻清女士	120	1,601	—	—	1,721
梁振華先生	120	1,651	69	—	1,840
潘澤生先生 (於二零零七年七月一日辭任)	60	970	27	—	1,057
丘鉅淙先生	120	2,563	—	48	2,731
<b>非執行董事</b>					
翁國材先生	120	—	—	—	120
<b>獨立非執行董事</b>					
李東海博士	120	96	—	—	216
倪少傑先生	120	72	—	—	192
王從安先生	120	108	—	—	228
林晉光先生	120	180	—	—	300
	<u>1,140</u>	<u>12,752</u>	<u>326</u>	<u>1,258</u>	<u>15,476</u>

本年度內，並無董事放棄或意放棄任何薪酬。

### 五位最高薪酬人事

在本集團本年度五名最高薪酬人士中，三名(二零零七年：二名)為董事，其薪酬之詳情已包括在上文所披露。餘下二名(二零零七年：三名)最高薪酬人士酬金如下：

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	4,230	6,853
退休基金供款	12	100
以股權支付	11,411	1,524
	<u>15,653</u>	<u>8,477</u>

彼等之酬金範圍如下：

	僱員人數	
	2008	2007
港幣1,500,001元–港幣2,000,000元	—	1
港幣2,000,001元–港幣2,500,000元	—	1
港幣4,000,001元–港幣4,500,000元	1	1
港幣11,500,001元–港幣12,000,000元	1	—
	<u>1</u>	<u>—</u>

本集團並無向該五位最高薪酬之人仕支付任何吸引其加入或新加入本集團，或作為其解僱補償。

14. 投資物業

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
於1月1日之賬面值	<b>791,956</b>	708,118	<b>22,000</b>	18,970
匯兌調整	<b>19,188</b>	4,801	—	—
添置	<b>413</b>	3,921	—	—
透過購入一間附屬公司添置	—	32,739	—	—
公平價值之(減少)/增加	<b>(64,337)</b>	92,794	<b>1,000</b>	3,030
出售	—	(63,600)	—	—
由分類為持有作出售之資產轉入	—	7,212	—	—
由物業存貨轉入	—	5,971	—	—
於12月31日之賬面值	<b>747,220</b>	791,956	<b>23,000</b>	22,000

本集團及本公司應佔投資物業權益之賬面值分析如下：

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
在香港，以長期租約持有	<b>136,000</b>	135,280	<b>23,000</b>	22,000
在中國其他地區，以中期租約持有	<b>339,780</b>	325,176	—	—
在美國，永久業權	<b>271,440</b>	331,500	—	—
	<b>747,220</b>	791,956	<b>23,000</b>	22,000

位於香港及中國其他地區之投資物業在二零零八年十二月三十一日由萊坊測計師行有限公司及世邦魏理仕有限公司按公開市場基準予以重估。該估值乃經參考可供比較之市場交易及按收入淨值資本化基準(如合適)得出。位於美國之投資物業在二零零八年十二月三十一日由獨立專業估值公司Cushman & Wakefield of California，經參考可供比較之市場情況後，按收益法予以重估。萊坊測計師行有限公司，世邦魏理仕有限公司及Cushman & Wakefield of California均為獨立的專業估價行，持有適當資格並有對鄰近地區同類型物業價格的近期估算經驗。

投資物業按經營租約下租予第三方以賺取租金收入，進一步詳情載於附註47。

本集團為獲取一份三年期銀行貸款，給予一間銀行之不抵押承諾，同意就有關轉讓、出售及處置若干投資物業先取得銀行之書面同意，於二零零八年十二月三十一日該些投資物業之賬面值港幣136,000,000元。

於二零零七年十二月三十一日，一間附屬公司若干投資物業被中國政府法院扣押，其賬面總值為港幣65,142,000元。在本年度內，本集團收到中國法院裁決書解除該些物業之扣押，進一步詳情載於附註36。

本集團若干投資物業被抵押，進一步詳情載於附註46。

投資物業之進一步資料載於第88頁。

## 15. 物業、廠房及設備

### 本集團

	土地及樓宇 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	工具及工模 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本</b>						
於2007年1月1日	117,047	40,158	59,985	69,312	13,809	300,311
匯兌調整	6,732	2,619	3,225	2,226	835	15,637
添置	137	3,531	99	4,815	18,706	27,288
通過收購附屬公司添置	—	—	—	1,327	3,181	4,508
出售	(184)	(1,058)	—	(7,347)	(1,109)	(9,698)
出售一間附屬公司	—	—	—	(2,291)	—	(2,291)
撇除	—	(42)	—	(3,878)	—	(3,920)
轉至分類為持有作出售之 資產	—	—	—	(246)	—	(246)
由物業存貨轉入	26,292	—	—	—	—	26,292
於2007年12月31日及 2008年1月1日	150,024	45,208	63,309	63,918	35,422	357,881
匯兌調整	7,715	2,556	2,931	2,182	1,795	17,179
添置	10,091	1,996	—	5,052	18,835	35,974
出售	(1,606)	—	—	(32)	(631)	(2,269)
撇除	—	(166)	(1,192)	(1,875)	(475)	(3,708)
由物業存貨轉入	10,394	—	—	—	—	10,394
<b>於2008年12月31日</b>	<b>176,618</b>	<b>49,594</b>	<b>65,048</b>	<b>69,245</b>	<b>54,946</b>	<b>415,451</b>
<b>折舊及減值</b>						
於2007年1月1日	25,834	26,044	59,611	44,430	5,368	161,287
匯兌調整	1,541	1,792	3,216	1,737	471	8,757
折舊撥備	4,702	3,445	132	6,603	3,990	18,872
出售	(61)	(690)	—	(5,478)	(710)	(6,939)
出售一間附屬公司	—	—	—	(1,117)	—	(1,117)
撇除	—	(25)	—	(3,749)	—	(3,774)
轉至分類為持有作出售之 資產	—	—	—	(141)	—	(141)
於2007年12月31日及 2008年1月1日	32,016	30,566	62,959	42,285	9,119	176,945
匯兌調整	1,556	1,728	2,925	1,410	498	8,117
撥備	3,224	—	—	—	—	3,224
折舊撥備	4,340	3,352	138	6,677	7,337	21,844
出售	(359)	—	—	(26)	(542)	(927)
撇除	—	(118)	(1,192)	(1,592)	(442)	(3,344)
<b>於2008年12月31日</b>	<b>40,777</b>	<b>35,528</b>	<b>64,830</b>	<b>48,754</b>	<b>15,970</b>	<b>205,859</b>
<b>賬面淨值</b>						
<b>於2008年12月31日</b>	<b>135,841</b>	<b>14,066</b>	<b>218</b>	<b>20,491</b>	<b>38,976</b>	<b>209,592</b>
於2007年12月31日	118,008	14,642	350	21,633	26,303	180,936

# 財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 15. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	土地及樓宇 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	工具及工模 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本</b>						
於2007年1月1日	3,085	366	479	19,315	6,045	29,290
添置	—	—	—	580	2,200	2,780
出售	—	—	—	(49)	—	(49)
於2007年12月31日及 2008年1月1日	3,085	366	479	19,846	8,245	32,021
添置	—	—	—	307	799	1,106
出售	(1,606)	—	—	(23)	—	(1,629)
於2008年12月31日	<b>1,479</b>	<b>366</b>	<b>479</b>	<b>20,130</b>	<b>9,044</b>	<b>31,498</b>
<b>折舊及減值</b>						
於2007年1月1日	633	346	479	13,249	2,419	17,126
折舊撥備	62	12	—	1,468	1,525	3,067
出售	—	—	—	(49)	—	(49)
於2007年12月31日及 2008年1月1日	695	358	479	14,668	3,944	20,144
折舊撥備	48	5	—	1,322	1,842	3,217
出售	(359)	—	—	(3)	—	(362)
於2008年12月31日	<b>384</b>	<b>363</b>	<b>479</b>	<b>15,987</b>	<b>5,786</b>	<b>22,999</b>
<b>賬面淨值</b>						
於2008年12月31日	<b>1,095</b>	<b>3</b>	<b>—</b>	<b>4,143</b>	<b>3,258</b>	<b>8,499</b>
於2007年12月31日	2,390	8	—	5,178	4,301	11,877

本集團及本公司持有之土地及樓宇及預付租賃土地款之賬面金額分析如下：

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
在香港，以長期租約持有	<b>3,873</b>	4,073	<b>1,095</b>	1,124
在中國其他地區，				
— 以中期租約持有	<b>142,760</b>	122,610	—	—
— 以長期租約持有	<b>4,606</b>	5,950	—	1,266
在美國，永久業權	<b>6,365</b>	6,456	—	—
	<b>157,604</b>	139,089	<b>1,095</b>	2,390
分列為：				
包括於物業、廠房及設備內之土地及樓宇	<b>135,841</b>	118,008	<b>1,095</b>	2,390
預付租賃土地款(附註16)	<b>21,763</b>	21,081	—	—
	<b>157,604</b>	139,089	<b>1,095</b>	2,390

於二零零七年十二月三十一日，一間附屬公司若干物業被中國政府法院扣押，其賬面總值為港幣4,798,000元。在本年度內，本集團收到中國法院裁決書解除該些物業之扣押，進一步詳情載於附註36。

本集團為獲取一份三年期銀行貸款，給予一間銀行之不抵押承諾，同意就有關轉讓、出售及處置若干物業、廠房及設備先取得銀行之書面同意，於二零零八年十二月三十一日該些物業，廠房及設備之賬面值港幣77,835,000元。

## 16. 預付租賃土地款

	本集團	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元
於1月1日之賬面值	21,081	17,011
匯兌調整	1,295	1,210
攤銷	(607)	(704)
減值損失	(199)	—
由物業存貨轉入	193	3,564
於12月31日之賬面值	<b>21,763</b>	<b>21,081</b>
分析如下：		
非流動部份，包括於非流動資產	21,239	20,592
流動部份，包括於流動資產	524	489
	<b>21,763</b>	<b>21,081</b>

## 17. 商譽

	本集團	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元
於1月1日之賬面值	106,173	66,643
匯兌調整	2,275	1,142
購入附屬公司	—	38,388
於出售間接持有之附屬公司及共同控制公司時撇除(附註(甲))	(21,231)	—
減值損失	(2,283)	—
於12月31日之賬面值(附註(乙))	<b>84,934</b>	<b>106,173</b>

註：

(甲) 於附註43提及，本集團出售一間間接持有之附屬公司，安徽博鴻房地產開發有限公司及出售一間間接持有之共同控制公司，廣州市環博展覽有限公司。本年度內分配予此現金產生單位之商譽已撇除港幣1,793,000元及港幣19,438,000元。

(乙) 於年終時之商譽金額分配予作為申報分部的物業投資及發展的現金產生單位，並由管理層透過使用價值計算而估計現金產生單位的可收回金額進行減值測試。有關計算乃使用經管理層批准的直至二零一一年之三年財政預算而作出的現金流量預測。按照減值測試結果，管理層認為，物業投資及發展分部所貢獻之商譽無須作出現金產生單位之減值。

管理層計算物業投資及發展分部內之現金產生單位之使用價值所採用之主要假設(包括毛利幅度由25%至45%(二零零七年：20%至40%)，及參考中國國民生產總值指數)乃根據其物業之過往表現及對市場發展之預期釐定。預測稅前現金流所採用之折現率為14%(二零零七年：35%)，乃反應與該物業投資及發展分部內之現金產生單位有關之特定風險。

除上文所述之考慮因素外，釐定物業投資及發展之現金產生單位之使用價值時，管理層現時並不知悉任何其他可能變化會令其必須改變其主要估計。

18. 其他無形資產  
本集團

	計程車牌照 港幣千元	商場經營權 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本</b>			
於2007年1月1日	209,465	57,769	267,234
匯兌調整	15,279	5,040	20,319
於2007年12月31日及2008年1月1日	224,744	62,809	287,553
匯兌調整	13,890	4,582	18,472
<b>於2008年12月31日</b>	<b>238,634</b>	<b>67,391</b>	<b>306,025</b>
<b>攤銷和減值</b>			
於2007年1月1日	39,766	8,368	48,134
匯兌調整	2,901	1,436	4,337
攤銷撥備	—	4,269	4,269
於2007年12月31日及2008年1月1日	42,667	14,073	56,740
匯兌調整	2,637	1,608	4,245
攤銷撥備	—	4,449	4,449
<b>於2008年12月31日</b>	<b>45,304</b>	<b>20,130</b>	<b>65,434</b>
<b>賬面淨值</b>			
<b>於2008年12月31日</b>	<b>193,330</b>	<b>47,261</b>	<b>240,591</b>
於2007年12月31日	182,077	48,736	230,813

計程車牌照於二零零八年十二月三十一日的賬面值已由管理層根據使用價值計算方式評估其可收回價值而進行的減值測試。該計算所使用的現金流量預測乃取自管理層所批准載至二零二三年止期間的財政預算。本公司旗下從事出租汽車租賃業務的附屬公司的營業執照將於二零一三年屆滿，在決定該等計程車牌照之可收回價值時，管理層已假設該附屬公司在向中國政府提出延長十年經營期限至二零二三年的申請將會獲得批准。

管理層就計程車牌照所採納的使用價值計算方式的其他主要假設乃根據過往表現及其對市場發展之預期而釐定。該現金流量預測所採用之主要假設包括，(i)本集團於整個預測期間所持有之計程車牌照數目不變，及(ii)所預測之計程車牌照費用收入乃基於年內已收取之費用收入經計及預期之市場變化後擬定。該現金流量預測所採用之稅前折現率為8%(二零零七年：9%)且已反映計程車租賃經營有關之特定風險。

19. 在附屬公司之權益

	本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元
非上市股份，按成本	676,962	677,059
減：減值	(90,429)	(90,429)
	<b>586,533</b>	<b>586,630</b>

於二零零八年十二月三十一日本公司主要附屬公司之詳情列於附註53。本集團若干附屬公司之權益被抵押，進一步詳情載於附註46。

## 20. 在聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
非上市股份，按成本	—	—	—	101
應佔資產淨額	<b>418,010</b>	366,112	—	—
收購一間聯營公司之商譽	<b>850</b>	850	—	—
	<b>418,860</b>	366,962	—	101
減：減值	—	—	—	(101)
	<b>418,860</b>	366,962	—	—

於二零零八年十二月三十一日，本集團主要聯營公司之詳情載於附註54。

以下為本集團聯營公司之財務資料概要，乃摘自各自之管理賬目，已作出調整，以確保與本集團採用之會計政策一致：

	按100%計算	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元
<b>本年度業績</b>		
收益	<b>1,104,349</b>	835,591
盈利	<b>167,345</b>	286,170
<b>財務狀況</b>		
資產	<b>3,910,594</b>	3,820,224
負債	<b>(2,437,661)</b>	(2,527,368)
淨資產	<b>1,472,933</b>	1,292,856

## 21. 在共同控制公司之權益

	本集團	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元
應佔資產淨值	<b>222,410</b>	205,650
購入之商譽	<b>28,751</b>	26,941
	<b>251,161</b>	232,591
減：減值	<b>(28,361)</b>	—
	<b>222,800</b>	232,591

於二零零八年十二月三十一日，本集團主要共同控制公司的詳情載於附註55。

本年度內，本集團就其在一間共同控制公司之權益確認港幣28,361,000元之減值損失，該共同控制公司在中國從事物業發展的業務。因評估該共同控制公司擁有物業的可變現淨值將會減少，本集團已更改其現金流量之預測，並經此減值確認後將該現金產生單位之賬面值減至於二零零八年十二月三十一日止之可收回價值。預測所採用之稅前折現率為14%。本年度之減值虧損分配在本集團的物業投資及發展分部內。



# 財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 21. 在共同控制公司之權益(續)

在下為本集團共同控制公司之財務資料概要，乃摘自各自之管理賬目，已作出調整，以確保與本集團採用之會計政策一致：

	本集團	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元
所佔本年度業績		
收益	<b>10,697</b>	17,014
所得稅後之溢利	<b>7,366</b>	1,635
應佔資產及負債		
非流動資產總額	<b>117,454</b>	1,512
流動資產總額	<b>532,326</b>	248,994
流動負債總額	<b>(361,174)</b>	(43,045)
非流動負債總額	<b>(66,196)</b>	(1,811)
	<b>222,410</b>	205,650

## 22. 可出售之財務資產

	本集團及本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元
非上市之投資		
可換股票據	—	5,070
會所債券(附註)	<b>2,920</b>	2,920
	<b>2,920</b>	7,990

附註：會所債券乃按成本扣除減值列賬。

## 23. 應收貸款

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
應收貸款：				
所投資公司(附註(甲))	<b>14,212</b>	—	<b>8,996</b>	—
聯營公司(附註(乙))	<b>128,928</b>	152,668	—	—
其他(附註(丙))	<b>40,593</b>	49,730	<b>11,339</b>	6,843
	<b>183,733</b>	202,398	<b>20,335</b>	6,843
減：減值(附註(甲)及附註(丙))	<b>(38,250)</b>	(45,877)	<b>(8,996)</b>	(6,783)
	<b>145,483</b>	156,521	<b>11,339</b>	60
分析如下：				
於一年後到期並列於非流動資產內之款項	<b>130,138</b>	152,668	—	—
於一年內到期並列於流動資產內之款項	<b>15,345</b>	3,853	<b>11,339</b>	60
	<b>145,483</b>	156,521	<b>11,339</b>	60

## 23. 應收貸款(續)

附註：

- (甲) 給予所投資公司之貸款為無抵押，按年息4%至9%計算及需於結算日起十二個月內償還港幣5,796,000元及超過十二個月後償還港幣8,416,000元。經考慮借款者之財務狀況後，管理層評估只有部份金額可以收回，據此該等貸款餘額需作減值撥備港幣8,996,000元。
- (乙) 給予聯營公司之貸款為無抵押及免息。於二零零八年十二月三十一日止授予聯營公司借款之攤銷成本乃以聯營公司之預期償還數額，根據各聯營公司之商務計劃，按同類財務資產之回報率折現之現值計算。授予聯營公司之貸款將不會於結算日後十二個月內償還，故列為非流動資產。
- 經考慮該等聯營公司之財務狀況及其結算情況後，管理層評估該等貸款並無顯示有減值之需要。
- (丙) 該結餘為無抵押，按每年息5%至8%計算並須於要求時償還。經考慮借款者之財務狀況後，管理層評估只有部份金額可以收回，據此該等貸款餘額需作減值撥備港幣29,254,000元(二零零七年：港幣45,877,000元)。

董事認為，於結算日該等貸款之賬面值與其公平價值相若。

## 24. 購入其他投資所支付定金

於二零零七年四月二十六日，本公司與第三方訂立協議，擬以現金認購總本金額17,000,000坡元認購可換股票據及不可換股票據。按協議之規定，本公司已全數支付予第三方2,000,000坡元及另一定金15,000,000坡元存入託管帳戶內。

於二零零七年十二月三十一日，本公司將已支付2,000,000坡元(相等於約港幣10,139,000元)之定金以認購相關可換股票據，並以可出售之財務資產入賬。由於認購事項中的已支付之若干認購可換股票據及不可換股票據之定金15,000,000坡元(相等於約港幣77,496,000元)之條件於認購條件之日期仍未符合，該訂金於二零零七年十二月三十一日被分類為「購入其他投資所支付定金」入賬，據此，本年內管理層決定終止該認購事項。在本年度內，本公司已收回該定金15,000,000坡元。

## 25. 物業存貨

	本集團	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元
發展中物業，按成本	5,196,004	3,614,855
持有作出售之物業，按成本	903,489	1,331,542
	<b>6,099,493</b>	<b>4,946,397</b>

於結算日，港幣3,220,400,000元(二零零七年：港幣3,614,855,000元)發展中物業將預期不會於結算日之後十二個月內可收回。

本集團之發展中物業及持有作出售之物業位於中國其他地區。於結算日，包含於物業存貨內以中期租賃持有之土地權益之賬面值為港幣1,383,869,000元(二零零七年：港幣1,236,712,000元)。

於二零零七年十二月三十一日，一間附屬公司若干物業存貨被中國政府法院扣押，其賬面總值為港幣77,427,000元。在本年度內，本集團收到中國法院裁決書解除該些物業之扣押，進一步詳情載於附註36。

本集團若干物業存貨被抵押以獲取銀行融資，進一步詳情載於附註46。

## 26. 其他存貨

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
原材料	72,290	70,686	—	—
在製品	6,636	4,501	—	—
製成品	45,302	38,602	2,948	2,391
	<b>124,228</b>	113,789	<b>2,948</b>	2,391
存貨按				
成本值	107,668	103,002	2,948	2,391
可變現淨值	16,560	10,787	—	—
	<b>124,228</b>	113,789	<b>2,948</b>	2,391

## 27. 應收貿易及其他應收款項、預付款及訂金

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
應收貿易賬款	284,390	212,645	4,510	4,168
減：應收賬款之減值	(22,701)	(13,805)	(2,546)	(2,651)
應收貿易賬款，淨額(附註(甲))	261,689	198,840	1,964	1,517
預付款及訂金(附註(乙))	690,059	537,061	1,877	1,391
其他應收款	84,896	322,891	11,050	15,830
	<b>1,036,644</b>	1,058,792	<b>14,891</b>	18,738

附註：

(甲) 按發票日期，扣除減值支出後之應收貿易款項於結算日之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
30天或以下	108,982	86,339	1,928	1,338
31-60天	66,713	71,379	5	9
61-90天	45,710	13,722	4	119
91-180天	38,071	21,592	11	51
181-360天	916	2,292	10	—
360天以上	1,297	3,516	6	—
	<b>261,689</b>	198,840	<b>1,964</b>	1,517

本集團設有明確之信貸制度。在產品銷售方面，本集團一般給予貿易客戶45天或60天信貸期。向租戶應收之租金及向客戶應收之服務費須於發票送交後繳付。而給予物業銷售買家的信貸條款，則依據不同買賣合約所定之條款給予買家。

一般而言，管理層按過往經驗認為賬齡在一年以下的應收貿易款項不會減值及本集團對於賬齡在一年或以上的應收貿易賬款會考慮需計提減值準備。

## 27. 應收貿易及其他應收款項、預付款及訂金(續)

附註：(續)

(甲) (續)

本年度應收貿易款項之減值之變動如下：

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
於一月一日	13,805	19,275	2,651	2,761
匯兌調整	360	298	—	—
已確認之減值損失	10,328	3,497	—	—
回撥減值損失	(1,553)	(192)	—	—
撇除不可收回金額	(239)	(7,883)	(105)	(110)
轉往持有作出售資產	—	(1,190)	—	—
於十二月三十一日	<b>22,701</b>	<b>13,805</b>	<b>2,546</b>	<b>2,651</b>

於每一個結算日，本集團均審閱個別及整體可收回應收款之減值證據。於二零零八年十二月三十一日，本集團和本公司之應收貿易賬款之減值分別為港幣22,701,000元(二零零七年：港幣13,805,000元)和港幣2,546,000元(二零零七年：港幣2,651,000元)，減值準備金額分別為港幣22,701,000元(二零零七年：港幣13,805,000元)及港幣2,546,000元(二零零七年：港幣2,651,000元)。對於已個別確認減值之應收款項主要是由於客戶有財政困難以及管理層評估認為應收款項預期不能全數收回。本集團和本公司對於這些餘額並無持有任何抵押品。於結算日，已減值並已進行撥備的應收貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
30天或以下	298	341	—	—
31-60天	132	697	—	168
61-90天	905	2	—	3
91-180天	499	291	—	1
181-360天	1,276	166	—	—
360天以上	19,591	12,308	2,546	2,479
	<b>22,701</b>	<b>13,805</b>	<b>2,546</b>	<b>2,651</b>

於結算日，已過期但尚未考慮減值之應收貿易款項按到期日之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
61-90天	45,710	13,722	4	119
91-180天	38,071	21,592	11	51
181-360天	916	2,292	10	—
超過360天	1,297	3,516	6	—
	<b>85,994</b>	<b>41,122</b>	<b>31</b>	<b>170</b>

仍未過期的應收貿易賬款是屬於廣範而沒有拖欠記錄的客戶，已過期但不需減值的應收貿易賬款是屬於一些與本集團及本公司有良好信貸記錄的獨立客戶。根據以往經驗，管理層相信不需為此等結餘額作減值撥備，因信貸質素沒有重大轉變且結餘認為仍可全數收回，本集團及本公司並無持有該些餘額的抵押品。

## 27. 應收貿易及其他應收款項、預付款及訂金(續)

附註：(續)

(乙) 於二零零八年十二月三十一日，在預付款及訂金餘額內包括以下：

- (i) 本集團為內蒙古呼和浩特若干面積的一級開發土地(「該土地」)支付港幣250,276,000元(二零零七年：港幣381,955,000元)。在本年度內，本集團經公開拍賣時成功投得該土地若干面積之土地使用權。根據呼和浩特的相關土地機關發出之批准文件，本集團開發該土地而已支付之一級開發成本可以將抵銷作為支付經公開拍賣獲得土地的成本。董事評估及意向於二零零八年十二月三十一日已預付之一級開發土地成本可以在日後透過類似的土地拍賣後可全數收回。
- (ii) 本集團支付港幣226,780,000(二零零七年：港幣160,185,000)予第三方，深圳市眾望投資集團有限公司(「深圳眾望」)，作為支付於中國若干潛在投資。本集團就該已付金額取得一項無條件購入一間在中國從事房地產發展的公司，惠州眾望光耀城房地產有限公司(由深圳眾望100%持有)之30%股份權益之權利。該金額於二零零七年十二月三十一日被分類為「其他應收款項」入賬。

董事認為應收貿易賬款及其他應收款項之賬面值與其公平價值相若。

## 28. 應收／應付附屬公司款項

該結餘並無抵押，須於要求時償還。除港幣48,447,000元按現行息率計算利息外(二零零七年：港幣284,764,000元)，應收附屬公司之結餘款項均為免息。除港幣16,994,000元按現行息率計算利息外(二零零七年：港幣67,301,000元)，應付附屬公司之結餘款項均為免息。董事認為結餘之賬面值與其公平價值相若。

## 29. 應收聯營公司／共同控制公司／所投資公司／少數股東款項 應付一間聯營公司款項

該結餘款項為無抵押，免息，並須於要求時償還。董事認為上述結餘之賬面值與其公平價值相若。

## 30. 持有作買賣之投資

	本集團	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元
股本證券，按公平價值		
香港上市	11,349	30,531
香港境外上市	9,294	17,850
	<b>20,643</b>	<b>48,381</b>

上市股本證券之公平價值乃根據相關證券交易所之市場報價。若干股本證券被抵押，進一步詳情見附註46。

## 31. 受限制的現金及存款

根據中國國土資源局頒佈的相關文件，本集團之若干物業發展公司都需要將一定數量的預售收入存放於指定的銀行戶口作為開發相關物業的押金。當獲得中國國土資源局批准時，該存款可用於購買建築材料及支付相關物業項目之建築費。該等押金只有於相關預售物業已完成或已出具房產產權證書時(以兩者之較早者為準)被退還。於二零零八年十二月三十一日，因此類目的之受限制的現金為港幣52,582,000元(二零零七年：港幣99,890,000元)。

除上述外，於二零零七年十二月三十一日，存放在若干證券經紀行之現金結餘港幣16,398,000元受限制用於買賣證券。於二零零八年十二月三十一日，現金存於證券經紀行的結餘已不受此類限制，所以包括於現金及現金等值內。

## 32. 現金及現金等值

	本集團	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元
銀行、現金及存放於證券經紀人保證金	<b>925,908</b>	1,697,862
減：分類為流動資產之受限制的現金及存款(附註31)	<b>(52,582)</b>	(116,288)
減：分類為流動資產之已抵押存款	—	(876,858)
	<b>873,326</b>	704,716

於二零零八年十二月三十一日，以人民幣列值之現金結餘為約港幣866,120,000元(二零零七年：港幣1,313,796,000元)。人民幣並不可以自由匯兌為其他貨幣。

銀行現金按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。短期定期存款之期限，乃視乎本集團之即時現金需求而定，按有關短期定期存款利率賺取利息。董事認為短期定期存款之賬面值與公平價值相若。

## 33. 應付貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
應付貿易款項	<b>1,462,252</b>	1,290,662	<b>12,495</b>	9,684
暫收款	<b>37,690</b>	33,651	<b>121</b>	54
遞延收入	<b>17,509</b>	23,672	—	—
其他應付款項及應付費用	<b>819,861</b>	783,475	<b>22,140</b>	33,501
存入保證金	<b>41,434</b>	33,976	<b>1,938</b>	2,826
	<b>2,378,746</b>	2,165,436	<b>36,694</b>	46,065

根據發票日期，應付貿易款項於結算日之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
30天或以下	<b>670,690</b>	381,047	<b>10,763</b>	7,624
31-60天	<b>27,639</b>	43,480	<b>1,291</b>	379
61-90天	<b>15,521</b>	18,597	<b>21</b>	555
91-180天	<b>10,424</b>	453,855	<b>11</b>	24
181-360天	<b>166,389</b>	1,655	<b>8</b>	63
360天以上	<b>571,589</b>	392,028	<b>401</b>	1,039
	<b>1,462,252</b>	1,290,662	<b>12,495</b>	9,684

董事認為應付貿易款項及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。

## 34. 應付共同控制公司／關連人士款項

該等結欠款項乃無抵押、免息，並須於要求時償還。董事認為其賬面值與其公平價值相若。

# 財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 35. 應付少數股東款項

該等結欠款項乃無抵押，免息並須於要求時償還。董事認為其賬面值與其公平價值相若。

## 36. 撥備 本集團

	索償撥備 港幣千元	擔保 港幣千元	總額 港幣千元
於2007年1月1日	—	23,478	23,478
匯兌調整	—	2,464	2,464
因購入一間附屬公司而確認	16,000	60,277	76,277
已使用撥備	(16,000)	—	(16,000)
回撥未使用撥備	—	(23,478)	(23,478)
增加撥備	—	1,992	1,992
於2007年12月31日及2008年1月1日	—	64,733	64,733
匯兌調整	—	2,576	2,576
回撥未使用撥備	—	(67,309)	(67,309)
於2008年12月31日	—	—	—

在前年度，一間附屬公司向前股東發出最高擔保金額人民幣50,000,000元，乃作為其獲授一間國內銀行貸款之保證。在前年度，由於前股東不能償還該貸款，銀行向該附屬公司申索以代其前股東償還貸款，據此而作撥備。於二零零七年十二月三十一日前，根據中國政府頒佈的法庭指令，該附屬公司對此申索需負上法律責任，若干投資物業、自用物業及物業存貨暫時被法院扣押，於二零零七年十二月三十一日止之賬面值分別為港幣65,142,000元、港幣4,798,000元和港幣77,427,000元。於二零零七年十二月三十一日，該附屬公司就提供銀行擔保予前股東的銀行貸款連同應付利息合共港幣64,733,000元已作最高金額撥備。

根據其後於二零零八年六月十七日中國政府發出的法院裁決書，按銀行要求下其前股東與銀行之間達成還款協議。因此，對該附屬公司所採取的法律程式及對物業的扣押已被解除。據此，本公司董事認為由附屬公司授出的擔保再無財務影響及於本年度間將撥備全數回撥。

## 37. 銀行借款

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
銀行借款				
有抵押	<b>1,883,169</b>	1,993,605	<b>300,000</b>	—
無抵押	<b>328,194</b>	565,735	<b>237,473</b>	387,463
	<b>2,211,363</b>	2,559,340	<b>537,473</b>	387,463

## 37. 銀行借款(續)

銀行借款到期日如下：

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
銀行借款				
一年內到期	<b>929,179</b>	1,885,688	<b>162,387</b>	387,463
多於一年，但少於兩年到期	<b>448,414</b>	573,728	<b>48,771</b>	—
多於兩年，但少於五年到期	<b>794,083</b>	11,720	<b>326,315</b>	—
多於五年到期	<b>39,687</b>	88,204	—	—
	<b>2,211,363</b>	2,559,340	<b>537,473</b>	387,463
減：一年內到期且包括在流動負債內之款項借款	<b>(929,179)</b>	(1,885,688)	<b>(162,387)</b>	(387,463)
一年後到期且包括在非流動負債內之款項	<b>1,282,184</b>	673,652	<b>375,086</b>	—

銀行借款之賬面值主要按如下貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
港幣	<b>400,357</b>	378,403	<b>400,352</b>	370,531
人民幣	<b>1,530,766</b>	1,886,979	—	—
美元	<b>280,240</b>	293,958	<b>137,121</b>	16,932
	<b>2,211,363</b>	2,559,340	<b>537,473</b>	387,463

於二零零八年十二月三十一日在銀行借款中港幣178,098,000元(二零零七年：港幣1,217,406,000元)以固定年息0.95%至3.84%(二零零七年：年息由5.27%至8.02%)計算及其他之銀行借款乃港幣2,033,265,000元(二零零七年：港幣1,341,934,000元)以浮動年息3.15%至7.72%(二零零七年：年利率由3.55%至9.71%)計算。

董事認為，本集團及本公司之流動及非流動銀行借款之賬面值與其公平價值相若。非流動銀行借款之公平價值以市場利率折現未來之預期現金流量計算。

## 38. 股本

	2008		2007	
	股數 千位	票面值 港幣千元	股數 千位	票面值 港幣千元
(甲) 法定股本：				
每股港幣0.5元之普通股 於年初及年末之餘額	<b>900,000</b>	<b>450,000</b>	900,000	450,000
(乙) 已發行股本及繳足股本：				
每股港幣0.5元之普通股 於年初及年末之餘額	<b>525,485</b>	<b>262,742</b>	525,485	262,742

本年內，本公司及附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。



## 38. 股本(續)

本公司股本只包括繳足之普通股票面值港幣262,742,000元。所有股份均合資格收取股息及退還資本，及在本公司股東大會上每一股股票可享有一票投票權。

## 39. 股本溢價及儲備

### 本集團

本集團股本溢價及儲備變動已詳細列於第23頁綜合股東權益之變動表。儲備之性質及目的如下：

### 股本溢價及股本贖回儲備

股本溢價及股本贖回儲備須根據相關之香港公司條例應用。

### 一間附屬公司之購股權儲備

一間附屬公司之購股權儲備是根據附註3.24會計政策而成立。

### 匯兌儲備

匯兌儲備包括根據附註3.17會計政策來處理由換算海外業務的財務報表所產生的所有匯兌差額。

### 資產重估儲備

資產重估儲備是根據附註3.2和3.7會計政策而成立。

### 法定儲備

根據相關的中國規定及法規，本公司的若干附屬公司須提取若干百分比的稅後盈利轉入相應之法定儲備。因相關中國法規的若干限制，這些法定儲備只可用作彌補以前年度虧損，或增加相應附屬公司的已繳足股本，及職工集體福利的資本性支出，如適用。

### 本公司

本公司股本溢價及儲備之詳細變動如下：

	股本				總額 港幣千元
	股本溢價 港幣千元	贖回儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	
於2007年1月1日	640,099	43,822	42,039	1,115,408	1,841,368
本年度淨虧損／本年度 已確認收入及支出總額	—	—	—	(21,145)	(21,145)
宣佈派發中期股息	—	—	42,039	(42,039)	—
已付股息	—	—	(84,078)	—	(84,078)
擬派末期股息	—	—	63,058	(63,058)	—
於2007年12月31日及2008年1月1日	640,099	43,822	63,058	989,166	1,736,145
本年度淨虧損／本年度 已確認收入及支出總額	—	—	—	(47,783)	(47,783)
宣佈派發中期股息	—	—	15,765	(15,765)	—
已付股息	—	—	(78,823)	—	(78,823)
擬派末期股息(附註11)	—	—	15,705	(15,705)	—
於2008年12月31日	640,099	43,822	15,705	909,913	1,609,539

## 39. 股本溢價及儲備(續)

### 本公司(續)

本公司可分配予股東之儲備如下：

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
股息儲備	15,705	63,058
保留盈餘	909,913	989,166
	<b>925,618</b>	<b>1,052,224</b>

## 40. 少數股東貸款

該等款項無抵押、免息及結算日起不須十二個月內償還。該貸款之公平價值是按現行利率折現所預期的將來現金流量所計算。

## 41. 遞延稅項

於本年度及上年度報告期間確認之主要遞延稅項負債與資產及其變動如下：

### 本集團

	加速 稅項折舊 港幣千元	無形 資產攤銷 港幣千元	應收貿易 款項撥備 港幣千元	物業存貨 港幣千元	物業重估 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於2007年1月1日	5,634	9,449	(483)	157,435	23,243	(7,656)	1,182	188,804
匯兌調整	269	782	—	8,492	550	(208)	93	9,978
稅率變動之影響於收益表中扣除／(計入)	—	(2,449)	—	(38,166)	2,488	1,856	340	(35,931)
購入附屬公司於收益表中扣除／(計入)	—	—	—	416,650	—	—	—	416,650
	(4,125)	4,586	20	(77,432)	8,665	6,008	(298)	(62,576)
於2007年12月31日及2008年1月1日	1,778	12,368	(463)	466,979	34,946	—	1,317	516,925
匯兌調整	—	807	—	24,312	1,005	—	86	26,210
稅率變動之影響於收益表中扣除／(計入)	(100)	—	27	—	(1,049)	—	5	(1,117)
於本年度之收益表中扣除／(計入)	(694)	4,911	381	(120,079)	9,282	—	(1,408)	(107,607)
於2008年12月31日	984	18,086	(55)	371,212	44,184	—	—	434,411

指：

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
遞延稅項負債	436,319	516,925
遞延稅項資產	(1,908)	—
	<b>434,411</b>	<b>516,925</b>

## 41. 遞延稅項(續)

### 本集團(續)

於結算日，本集團可沖減未來溢利但無確認為遞延稅項資產之到期日未動用稅項虧損如下：

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
2008	—	6,788
2009	<b>23,679</b>	22,395
2010	<b>64,540</b>	68,971
2011	<b>9,969</b>	24,873
2012	<b>23,958</b>	40,399
2013	<b>13,217</b>	1,910
2014	—	4,867
2018	—	22,376
2019	<b>9,980</b>	63,782
2020	<b>10,629</b>	20,101
2021	<b>7,482</b>	7,482
2022	<b>2,970</b>	4,230
2024	<b>9,805</b>	9,834
2025	<b>2,868</b>	2,868
2026	<b>1,380</b>	1,383
無限期結轉	<b>100,515</b>	44,284
	<b>280,992</b>	346,543

因未能預計將來之溢利趨勢，所以並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。於香港之附屬公司的稅項虧損可無限期結轉；而在中國(不包括香港)及美國之附屬公司的稅項虧損由有關虧損產生之有關財政年度計起分別結轉五年或二十年。

若干附屬公司之未匯出利潤並未就其應付之扣繳稅及其他稅項並設立港幣55,000,000元的遞延稅項負債。因董事認為，該等附屬公司在可見之將來不可能分配此等利潤。於二零零八年十二月三十一日，該等未匯出之利潤為港幣約628,000,000元。

### 本公司

	加速 稅項折舊 港幣千元	應收貿易 款項撥備 港幣千元	物業重估 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於2007年1月1日	1,908	(483)	2,128	(87)	3,466
於收益表中扣除/(計入)	(160)	20	593	(2)	451
於2007年12月31日及2008年1月1日	1,748	(463)	2,721	(89)	3,917
稅率變動之影響於收益表中					
扣除/(計入)	(100)	27	(156)	5	(224)
於收益表中扣除/(計入)	(693)	436	410	84	237
於2008年12月31日	955	—	2,975	—	3,930

就資產負債表之呈列而言，當有關之所得稅項由同一稅務機關徵收時，遞延稅項負債與資產相互抵銷及該資產及負債將會結算為淨額或同期結算或變現。

## 42. 購股權計劃

### 本公司

於二零零五年五月十一日舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東批准採納新購權計劃（「該計劃」），該計劃自採納日起計為期十年。自二零零五年五月十一日起，本公司董事會可酌情向任何合資格人士授予購股權，以便在該計劃的條款及條件規限下認購本公司的股份。在自採納日後，該計劃不曾授出購股權。

### 附屬公司

#### (甲) Appeon Corporation及Galactic Computing Corporation

根據於二零零二年十一月十一日舉行之股東特別大會，經本公司股東通過後，Appeon Corporation（「Appeon」）及Galactic Computing Corporation（「Galactic」）（本公司之附屬公司）之購股權計劃正式生效。該等公司向若干Appeon及Galactic之董事、僱員及顧問發授購股權，作為對他們持續為公司服務的鼓勵，而獲授人須支付港幣1元作為接受授予的代價。於二零零二年十月二十五日送予股東之通函，已列出附屬公司的購股權計劃之詳情。

根據Appeon購股權計劃（「Appeon計劃」）及任何Appeon之附屬公司的購股權計劃之已授出但未獲行使之購股權若悉數行使後而將予發行之Appeon股份總數，不得超過不時已發行之Appeon股份總數之30%（須本公司股東批准）。於發出本財務報告之日，可根據Appeon計劃授出之購股權最多為1,000,984股（須本公司股東批准），佔同日Appeon已發行股份（並不包括按Appeon計劃已發行之股份）的27.36%。

於二零零八年十二月三十一日止年度內，以認購Appeon股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股認購價 美元	Appeon之購股權數目			
				於1.1.2008	年內註銷	年內獲授	於31.12.2008
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	2.50	6,750	—	—	6,750
	09.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	3,375	—	—	3,375
	09.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	3,375	—	—	3,375
	09.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	3,375	—	—	3,375
	09.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	3,375	—	—	3,375
	09.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	3,375	—	—	3,375
	09.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	3,375	—	—	3,375
				<u>27,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>27,000</u>
Appeon之其他董事	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	562	—	—	562
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	563	—	—	563
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	562	—	—	562
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	563	—	—	563
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	562	—	—	562
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	563	—	—	563
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	562	—	—	562
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	563	—	—	563
	02.06.2003	02.06.2003-10.11.2012	2.50	2,250	(2,250)	—	—
	02.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	—	—
	02.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	—	—
	02.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	—	—
	02.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	—	—
	02.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	—	—
02.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	1,125	(1,125)	—	—	
				<u>13,500</u>	<u>(9,000)</u>	<u>—</u>	<u>4,500</u>

42. 購股權計劃(續)

附屬公司(續)

(甲) Appeon Corporation及Galactic Computing Corporation(續)

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股認購價 美元	Appeon之購股權數目				
				於1.1.2008	年內註銷	年內獲授	於31.12.2008	
僱員	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	2,687	—	—	2,687	
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	2,688	—	—	2,688	
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	2,687	—	—	2,687	
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	2,688	—	—	2,688	
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	2,687	—	—	2,687	
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	2,688	—	—	2,688	
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	2,687	—	—	2,687	
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	2,688	—	—	2,688	
	02.06.2003	02.06.2003-10.11.2012	2.50	750	—	—	750	
	02.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	375	—	—	375	
	02.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	375	—	—	375	
	02.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	375	—	—	375	
	02.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	375	—	—	375	
	02.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	375	—	—	375	
	02.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	375	—	—	375	
	26.09.2005	01.03.2006-10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250	
	26.09.2005	01.09.2006-10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250	
	26.09.2005	01.03.2007-10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250	
	26.09.2005	01.09.2007-10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250	
	26.09.2005	01.03.2008-10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250	
	26.09.2005	01.09.2008-10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250	
	26.09.2005	01.03.2009-10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250	
	26.09.2005	01.09.2009-10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250	
					<u>34,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>34,500</u>
	Appeon之顧問	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250
		25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250
		25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250
		25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250
25.11.2002		01.10.2004-10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250	
25.11.2002		01.04.2005-10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250	
25.11.2002		01.10.2005-10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250	
25.11.2002		01.04.2006-10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250	
09.06.2003		09.06.2003-10.11.2012	0.10	5,106	—	—	5,106	
09.06.2003		01.10.2003-10.11.2012	0.10	2,553	—	—	2,553	
09.06.2003		01.04.2004-10.11.2012	0.10	2,553	—	—	2,553	
09.06.2003		01.10.2004-10.11.2012	0.10	2,553	—	—	2,553	
09.06.2003		01.04.2005-10.11.2012	0.10	2,553	—	—	2,553	
09.06.2003		01.10.2005-10.11.2012	0.10	2,553	—	—	2,553	
09.06.2003		01.04.2006-10.11.2012	0.10	2,554	—	—	2,554	
					<u>30,425</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30,425</u>
					<u>105,425</u>	<u>(9,000)</u>	<u>—</u>	<u>96,425</u>
					港幣	港幣	港幣	港幣
加權平均行使價					<u>16.24</u>	<u>19.50</u>	<u>—</u>	<u>15.94</u>

## 42. 購股權計劃(續)

### 附屬公司(續)

#### (甲) Appeon Corporation及Galactic Computing Corporation(續)

於二零零七年十二月三十一日止年度內，以認購Appeon股份之購股權的變動如下：

獲授人	每股認購價 美元	Appeon之購股權數目			
		於1.1.2007	年內註銷	年內獲授	於31.12.2007
Appeon之董事	2.50	40,500	—	—	40,500
	3.00	80,000	(80,000)	—	—
僱員	2.50	49,500	(25,000)	—	24,500
	3.00	30,000	(20,000)	—	10,000
Appeon之顧問	2.50	10,000	—	—	10,000
	0.10	20,425	—	—	20,425
		<u>230,425</u>	<u>(125,000)</u>	<u>—</u>	<u>105,425</u>
		HK\$	HK\$	HK\$	HK\$
加權平均行使價		<u>19.70</u>	<u>22.62</u>	<u>—</u>	<u>16.24</u>

本年度內及上年度，並無任何獲授人行使購股權。

根據Galactic購股權計劃(「Galactic計劃」)及任何Galactic之附屬公司的購股權計劃之已授出但未獲行使之購股權若悉數行使後而將予發行之Galactic股份總數，不得超過不時已發行之Galactic股份總數之30%(須本公司股東批准)。於發出本財務報告之日，可根據Galactic計劃授出之購股權最多為1,762,744股(須本公司股東批准)，佔同日Galactic已發行股份(不包括按Galactic計劃已發行之股份)的7.39%。

於二零零八年十二月三十一日止年度內，以認購Galactic股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股認購價 美元	Galactic之購股權數目			
				於1.1.2008	年內註銷	年內獲授	於31.12.2008
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000
				<u>200,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>200,000</u>

42. 購股權計劃(續)

附屬公司(續)

(甲) Appeon Corporation及Galactic Computing Corporation(續)

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股認購價 美元	Galactic之購股權數目				
				於1.1.2008	年內註銷	年內獲授	於31.12.2008	
Galactic之其他董事	25.11.2002	01.06.2003-10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500	
	25.11.2002	01.12.2003-10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500	
	25.11.2002	01.06.2004-10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500	
	25.11.2002	01.12.2004-10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500	
	25.11.2002	01.06.2005-10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500	
	25.11.2002	01.12.2005-10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500	
	25.11.2002	01.06.2006-10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500	
	25.11.2002	01.12.2006-10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500	
	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	—	10,000	
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	—	10,000	
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	—	10,000	
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	—	10,000	
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	—	10,000	
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	—	10,000	
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	—	10,000	
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	41,250	(31,250)	—	10,000	
	31.12.2007	01.01.2008-10.11.2012	0.45	372,832	—	—	372,832	
	31.12.2007	01.07.2008-10.11.2012	0.45	372,832	—	—	372,832	
	31.12.2007	01.01.2009-10.11.2012	0.45	372,832	—	—	372,832	
	31.12.2007	01.07.2009-10.11.2012	0.45	372,832	—	—	372,832	
	31.12.2007	01.01.2010-10.11.2012	0.45	372,832	—	—	372,832	
	31.12.2007	01.07.2010-10.11.2012	0.45	372,832	—	—	372,832	
	31.12.2007	01.01.2011-10.11.2012	0.45	372,832	—	—	372,832	
	31.12.2007	01.07.2011-10.11.2012	0.45	372,831	—	—	372,831	
					<u>3,492,655</u>	<u>(250,000)</u>	<u>—</u>	<u>3,242,655</u>
	僱員	25.11.2002	01.06.2003-10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250
		25.11.2002	01.12.2003-10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250
		25.11.2002	01.06.2004-10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250
		25.11.2002	01.12.2004-10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250
		25.11.2002	01.06.2005-10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250
		25.11.2002	01.12.2005-10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250
		25.11.2002	01.06.2006-10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250
25.11.2002		01.12.2006-10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250	
25.05.2005		25.05.2005-10.11.2012	0.60	6,250	—	—	6,250	
25.05.2005		01.10.2005-10.11.2012	0.60	6,250	—	—	6,250	
25.05.2005		01.04.2006-10.11.2012	0.60	6,250	—	—	6,250	
25.05.2005		01.10.2006-10.11.2012	0.60	6,250	—	—	6,250	
25.05.2005		01.04.2007-10.11.2012	0.60	6,250	—	—	6,250	
25.05.2005		01.10.2007-10.11.2012	0.60	6,250	—	—	6,250	
25.05.2005		01.04.2008-10.11.2012	0.60	6,250	—	—	6,250	
25.05.2005		01.10.2008-10.11.2012	0.60	6,250	—	—	6,250	
31.12.2007		01.01.2008-10.11.2012	0.45	335,554	(96,939)	—	238,615	
31.12.2007		01.07.2008-10.11.2012	0.45	335,542	(96,934)	—	238,608	
31.12.2007		01.01.2009-10.11.2012	0.45	335,554	(106,260)	—	229,294	
31.12.2007		01.07.2009-10.11.2012	0.45	335,542	(106,255)	—	229,287	
31.12.2007		01.01.2010-10.11.2012	0.45	335,553	(106,259)	—	229,294	
31.12.2007		01.07.2010-10.11.2012	0.45	335,546	(106,255)	—	229,291	
31.12.2007		01.01.2011-10.11.2012	0.45	335,550	(106,257)	—	229,293	
31.12.2007		01.07.2011-10.11.2012	0.45	335,548	(106,257)	—	229,291	
					<u>2,784,389</u>	<u>(831,416)</u>	<u>—</u>	<u>1,952,973</u>
					<u>6,477,044</u>	<u>(1,084,416)</u>	<u>—</u>	<u>5,395,628</u>
					港幣	港幣	港幣	港幣
加權平均行使價					<u>3.52</u>	<u>3.51</u>	<u>—</u>	<u>3.52</u>

## 42. 購股權計劃(續)

### 附屬公司(續)

#### (甲) Appeon Corporation及Galactic Computing Corporation(續)

於二零零七年十二月三十一日止年度內，以認購Galactic股份之購股權的變動如下：

獲授人	每股認購價 美元	Galactic之購股權數目			
		於1.1.2007	年內註銷	年內獲授	於31.12.2007
Galactic之董事	0.45	710,000	—	2,982,655	3,692,655
僱員	0.45	200,000	(150,000)	2,684,389	2,734,389
	0.60	70,000	(20,000)	—	50,000
Galactic之顧問	0.45	156,250	(156,250)	—	—
		<u>1,136,250</u>	<u>(326,250)</u>	<u>5,667,044</u>	<u>6,477,044</u>
		HK\$	HK\$	HK\$	HK\$
加權平均行使價		<u>3.58</u>	<u>3.58</u>	<u>3.51</u>	<u>3.52</u>

本年度內及上年度，並無任何獲授人行使購股權。

於二零零八年十二月三十一日，Appeon計劃及Galactic計劃內可行使的購股權為93,925股(2007：100,425股)及1,782,887股(2007：797,500股)。而其餘下的加權平均合約年限為3.86年(2007：4.86年)。

在Appeon及Galactic購股權計劃下的購股權之公平價值並不重大，據此沒有將其於財務報表內入賬。

#### (乙) Terborley Limited

於二零零七年十一月二十九日，本公司宣佈，本公司間接擁有之非全資附屬公司Terborley Limited(「授受人」)與49名個人(「承授人」)訂立購股權契約。根據購股權契約，授受人已向承授人授出若干購股權，承授人按指定行使價向授受人購入Pan China Land(Holdings) Corporation(一間授受人之投資公司)之合共116,000股普通股股份(「Pan China股份」)。該購股權之歸屬期為Pan China股份開始於聯交所上市之日(「上市日」)及由上市日起計十年期間內行使(「購股權期間」)，於二零零七年十一月二十九日之公佈，已列出購股權契約之詳情。

購股權之承授人及其享有之權利如下：

承授人	承授人有權 獲取之購股權 股份數目	佔購股權 股份總數 概約百分比
翁國基先生	20,000	17.2%
丘鉅淙先生	800	0.7%
本集團之高級及其他僱員#	95,200	82.1%
	<u>116,000</u>	<u>100%</u>

# 5,200股購股權股份由翁國基先生及丘鉅淙先生代表本公司及／或其附屬公司以信託形式持有。



42. 購股權計劃(續)

附屬公司(續)

(乙) Terborley Limited(續)

於購股權期間內，承授人隨時可藉向授予人發出行使通知書行使全部或部份購股權，惟承授人根據以下歸屬時間表行使購股權收購購股權股份：

歸屬時間表	購股權內可行使 購股權股份 之最高百分比
上市日或之後	20%
上市日後6個月	40%
上市日後12個月	60%
上市日後18個月	80%
上市日後24個月	100%

倘所有購股權根據初步行使價每股港幣600元行使，授予人將獲得合共港幣69,600,000元。接納授出購股權時將支付港幣1元之代價。

本年度內並無新購股權授出及並無任何獲授人行使購股權及並無購股權被註銷、失效。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，並無承授人行使購股權。購股權加權平均行使價為港幣600元(二零零七年：港幣600元)及其餘下的加權平均合約年限為上市日後九年(二零零七年：九年)。

購股權之公平價值，通過獨立的評估師運用二項期權定價模式(「模式」)確定。購股權契約之公平價值總額為港幣201,420,000元，本集團已於至二零零八年十二月三十一日止之綜合收益表確認港幣52,527,000(二零零七年：港幣7,019,000元)為購股權費用。相對應之金額貸方轉入購股權儲備及少數股東權益。該些以購股權支付之權益交易並無負債被確認。

43. 出售一間附屬公司及一間共同控制公司之溢利

(甲) 出售一間附屬公司之溢利

在本年度內，本集團透過出售所持有安徽博鴻房地產開發有限公司之全數股份權益而將一項地產發展項目售予一獨立第三方，按現金價金為人民幣121,000,000元。在二零零七年十二月三十一日，本集團持有於附屬公司之權益在綜合資產負債表內分類及呈列為「分類為持有作出售之資產」。該交易於本年度內完成及錄得出售附屬公司溢利港幣56,115,000元，扣除所得稅後溢利港幣27,729,000元。

	2008 港幣千元
淨資產出售如下：	
商譽	1,793
物業、廠房及設備	8,114
遞延稅項資產	739
物業存貨	116,498
應收貿易及其他應收款項、預付款及訂金	16,787
受限制的現金及存款	732
現金及現金等值	19,298
應付貿易及其他應付款項	(57,460)
銷售定金	(4,422)
銀行借款	(11,104)
稅項負債	(12,732)
	<b>78,243</b>
出售一間附屬公司之溢利	<b>56,115</b>
總價金 — 現金支付	<b>134,358</b>

## 43. 出售一間附屬公司及一間共同控制公司之溢利(續)

### (甲) 出售一間附屬公司之溢利(續)

因出售一間附屬公司之現金及現金等值之流出淨額分析：

	2008 港幣千元
本年度已收之現金價金*	94,384
出售現金及銀行結餘	(19,298)
	<hr/>
因出售一間附屬公司之現金及現金等值之流出淨額	<u>75,086</u>

\* 上年財政年度內已收取之部份價金人民幣3千6百萬元包括於二零零七年十二月三十一日應付應付貿易及其他應付款項內。

### (乙) 出售一間共同控制公司之溢利

在本年度內，本集團出售一間共同控制公司，廣州市環博展覽有限公司(「廣州環博」)之50%股份權益予廣州環博的合資夥伴，按現金價金為人民幣4億6千9百萬元。於上年財政年度內，本集團已收到該合資夥伴的人民幣4億4千4百萬元訂金及餘下的人民幣2千5百萬元(相等於港幣27,760,000元)在本年內收到在二零零七年十二月三十一日，本集團持有於共同控制公司之權益在綜合資產負債表內分類及呈列為「分類為持有作出售之資產」。該交易於本年度內完成及錄得出售共同控制公司溢利港幣176,533,000元，扣除所得稅後溢利港幣51,747,000元。

## 44. 收購附屬公司之應付代價

在上年財政年度內，本集團購入一間國內企業，北京華世柏利房地產開發有限公司(「北京華世柏利」)之90%註冊資本，至二零零八年十二月三十一日止部份價金人民幣1億7千5百萬元(約港幣1億9千8百萬元)尚未支付。於二零零八年十二月三十一日止，結欠之價金連同其結欠之利息港幣2億1千零9萬7千元重新分類為「收購附屬公司之應付代價」並列於資產負債表內。

## 45. 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例運作一項界定供款之強制性公積金退休計劃(「強積金計劃」)給予所有合資格之參與僱員。根據強積金計劃之規則，供款按僱員基本薪金之百分比作出，並於應付時在損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開並存放於獨立管理之基金內。本集團之僱主供款在投入強積金計劃時全數歸僱員所有。

在參加強積金計劃前，本集團為符合資格之香港僱員運作另一項界定供款退休福利計劃(「舊計劃」)。舊計劃之資產已轉至強積金計劃，並單獨存放於強積金計劃下，僱員從本集團辭職時可提取舊計劃規定之利益。本集團根據舊計劃被沒收之供款(若有)可用來減少將來應付之供款。

本集團於中國經營的附屬僱員須參與一個當地市政府運作的中央退休金計劃。該等中國的附屬公司須按員工薪酬的8%至10%向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，該等供款於應付時在收益表扣除。

於收益表內確認之總支出港幣3,418,000元(二零零七年：港幣3,068,000元)為本集團本年內應付該等計劃之供款。

## 46. 資產抵押

於結算日，本集團為取得可供本集團動用之一般銀行信貸及其他貸款而抵押之資產賬面值分析如下：

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
已抵押現金存款	—	876,858	—	250,000
投資物業	<b>271,440</b>	331,500	—	—
物業存貨	<b>3,530,022</b>	2,262,800	—	—
持有作買賣之投資	<b>8,315</b>	5,652	—	—
	<b>3,809,777</b>	3,476,810	—	250,000

本集團亦已向一間銀行抵押其於附屬公司，盈滿投資有限公司已發行股本中所有權益，以取得授予本集團之長期借款。於二零零八年十二月三十一日，該附屬公司的資產淨值約為港幣2億9千萬元。

## 47. 經營租賃承擔

### 作為承租人

本集團根據經營租賃安排承租其若干生產廠房、辦公室物業及宿舍。該等物業之商議租賃期乃由一年至二十七年不等，租金於合約期內是固定的。於結算日，本集團及本公司根據不能撤銷之經營租約而須就租賃物業支付之未來最低租賃付款如下：

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
一年以內	<b>5,691</b>	4,867	<b>1,200</b>	900
第二年至第五年（包括首尾兩年）	<b>15,739</b>	15,246	<b>4,800</b>	—
五年以上	<b>44,647</b>	44,718	<b>5,700</b>	—
	<b>66,077</b>	64,831	<b>11,700</b>	900

### 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業（附註14），租期議定為一年至二十年不等。於結算日，本集團及本公司與租客已簽訂如下最低租賃付款：

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
一年以內	<b>117,629</b>	88,664	<b>6,184</b>	6,245
第二年至第五年（包括首尾兩年）	<b>249,745</b>	232,651	<b>1,148</b>	2,785
五年以上	<b>73,645</b>	80,266	—	—
	<b>441,019</b>	401,581	<b>7,332</b>	9,030

## 48. 其他承擔

於結算日，本集團及本公司之其他主要承擔如下：

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
已簽約但未在財務報表中撥備：				
物業發展	<b>3,407,341</b>	1,747,632	—	—
物業、廠房及設備	<b>6,400</b>	2,547	<b>490</b>	694
	<b>3,413,741</b>	1,750,179	<b>490</b>	694

本集團應佔一間共同控制公司已簽約但未撥備且未包括於上述物業發展之資本承擔為港幣315,000元（二零零七年：港幣835,000元）。

## 49. 其他擔保

於結算日，本集團及本公司擁有以下之重要擔保：

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
給予以下人士擔保：				
聯營公司供應商，作為聯營公司償還結欠供應商結餘之保證	<b>13,525</b>	13,525	<b>13,525</b>	13,525
給予銀行授予信貸安排：				
— 若干附屬公司	—	—	<b>143,124</b>	281,974
— 一間聯營公司	<b>22,400</b>	22,400	<b>22,400</b>	22,400
— 一間共同控制公司	<b>44,902</b>	48,056	—	—
授予若干附屬公司物業買方之銀行按揭貸款	<b>1,202,861</b>	1,014,623	—	—
	<b>1,283,688</b>	1,098,604	<b>179,049</b>	317,899

本公司，連同其若干附屬公司發出對等擔保予銀行，作為本公司及其附屬公司獲授信貸融資之保證。

董事認為，本集團及本公司由提供財務擔保所產生的財務影響並不重大，據此，並無將此於財務報表入賬。

## 50. 關連人士交易

本公司與其附屬公司（本公司關連人士）間之交易，已於綜合賬目內對銷，並未於此附註中披露。本集團與其他關連人士間之交易詳情披露如下。

# 財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 50. 關連人士交易(續)

除本財務報表其他地方所作之披露外，年內，本集團曾與以下關連人士(非本集團成員)訂立下列交易：

	聯營公司		所投資公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
已收利息	—	—	1,991	1,167
已付佣金	25	104	—	—

全部員工成本，包括支付給主要管理人員(以及董事)之賠償詳述如下：

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
員工短期福利	13,508	15,167
以股權支付的款項	20,830	3,338
員工後期福利	203	330
	<b>34,541</b>	<b>18,835</b>

## 51. 資本管理

本集團管理資本之目的為保障本集團仍然以持續經營方式為股東提供回報以及為其他權益持有人帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本以及維持本集團的財務穩定性及增長。

本集團按資本負債比率監控其資本結構，即負債淨額除以權益。負債淨額包括借貸減現金及現金等值及已抵押的現金存款。本集團透過調整應付股東股息和發行新股來維持和調節股本結構。

本集團於二零零八年及二零零七年十二月三十一日止之負債比率如下：

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
負債	2,211,363	2,559,340
減：現金及現金等值及已抵押現金存款	(873,326)	(1,581,574)
負債淨額	<b>1,338,037</b>	977,766
股本為總權益	<b>3,630,567</b>	3,468,889
負債比率	<b>36.9%</b>	28.2%

本集團與經濟及財務狀況之變化一致，目標以維持負債比率由25%至60%。此外本集團內符合整體資本管理上之策略全年保持不變。

## 52. 財務工具

### 52.1 財務工具的分類

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
<b>財務資產</b>				
按公平價值列賬並在收益表內處理之 財務資產				
— 分類為持有作買賣	<b>20,643</b>	48,381	—	—
貸款及應收款項 <sup>#</sup>	<b>1,549,958</b>	2,611,551	<b>1,992,986</b>	2,280,527
可作出售之財務資產	<b>2,920</b>	7,990	<b>2,920</b>	7,990
<b>財務負債</b>				
按公平價值列賬並在收益表內處理之 財務負債				
— 分類為持有作買賣	—	6,738	—	—
財務負債按攤銷成本列賬 <sup>^</sup>	<b>4,879,560</b>	5,556,597	<b>740,493</b>	980,581

<sup>#</sup> 包括應收貿易及其他應收款項、應收貸款、應收附屬公司款項、應收聯營公司款項、應收共同控制公司款項及其他關連人士、及銀行存款及存放於證券經紀人保證金。

<sup>^</sup> 包括應付貿易、其他應付款項及應付而未付款項、應付附屬公司款項、應付聯營公司款項、應付共同控制公司款項及應付其他關連人士款項、應付代價、銀行借款及其他負債。

### 52.2 財務工具之財務業績

	本集團	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元
公平價值之溢利或(虧損)，按：		
公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產		
— 分類為持有作買賣	<b>(62,286)</b>	20,779
公平價值列賬並在收益表內處理之財務負債		
— 分類為持有作買賣	—	(8,030)
利息收入或(支出)，按：		
貸款及應收款項	<b>14,178</b>	26,543
財務負債按攤銷成本列賬	<b>(153,248)</b>	(75,603)
股息收入以公平價值列賬並在收益表內處理		
— 分類為持有作出售	<b>971</b>	1,743
(減值損失)／回撥減值，按：		
貸款及應收款項	<b>(63,271)</b>	(14,342)
可作出售之財務資產	<b>6,379</b>	15,939

### 52.3 財務風險管理目標和政策

本集團的業務使集團面對不同財務風險，包含市場風險(包括外幣風險、股本證券價格風險及利率風險)、信貸風險和流動資金風險。本集團整體風險管理集中處理金融市場之不可預見性，並致力減低對集團財務表現之潛在不利影響。風險管理由主要管理層執行董事會批准的政策，本集團沒有風險管理準則書面指引。然而董事與本集團高級管理層定期舉行會議密切鑒別和評估風險從而制定策略來管理財務風險。

## 52. 財務工具(續)

### 52.4 財務風險管理

#### (甲) 市場風險

##### 外幣風險

貨幣風險指金融工具之公平價值或未來現金流量因外幣匯率變動而波動。本集團主要在香港及中國營運。本公司及其附屬公司之功能貨幣主要為港幣及人民幣並包含若干商業交易用美元及人民幣結算。由於本集團關連企業的功能貨幣使本集團面對的外幣風險主要來自美元及人民幣的匯率波動。現時本集團並無外幣對沖政策，但管理層不斷監察所面對的外幣匯率風險，於必要時考慮對沖重大外幣風險的。

本集團的銷售繼續以美元及人民幣為主而付款則為美元，港幣或人民幣。此外，本集團的銀行借貸主要以港幣、美元及人民幣列值。董事認為已存在自然對沖機制。然而，本集團緊密監察人民幣的匯率波動。總括而言董事認為本集團保持面對外幣風險輕微的。

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，本集團及本公司以外幣列值的財務資產及財務負債之賬面淨值所面對的整體淨風險如下：

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
淨財務資產／(負債)				
美元	<b>(85,210)</b>	(89,129)	<b>(137,999)</b>	(677)
人民幣	<b>14,567</b>	5,501	<b>9,915</b>	7,221

關於本集團之相關企業其功能貨幣為港幣，因港幣與美元掛鈎，本集團對美元不存在重大匯兌風險。以下分析以港幣列值於資產負債內本集團及本公司的淨資產有可能合理地面對人民幣匯率的變動。(實際上，真實的交易結果可能會與以下之敏感性分析有所差異及可能是重大的差異)：

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
所得稅後溢利增加／(減少)				
人民幣對港幣				
— 增加5%	<b>728</b>	275	<b>496</b>	361
— 減少5%	<b>(728)</b>	(275)	<b>(496)</b>	(361)

匯率之變動不會對本集團權益內其他部份有所影響。

## 52. 財務工具(續)

### 52.4 財務風險管理(續)

#### (甲) 市場風險(續)

##### 股本證券價格風險

股本證券價格風險指財務工具之公平價值或未來現金流量因市場價格變動而波動(除了利率及外幣變動外)。本集團由於持有作買賣及分類為按公平價值列賬並在收益表內處理之股本證券投資而面對股本證券價格風險(見附註30)。

本集團主要在香港、美國和倫敦的證券交易所公開地進行股本投資交易。買賣交易證券是依據每日監察個別證券與其相關證券市場指數和其他產業指標比較得出的結果及本集團對流動資金需求來決定。為管理股本證券之價格風險，本集團透過持有以行業分佈為依據的分散投資組合，如能源、工業品和金融服務。同時本集團指定了一個專門團隊來監察價格風險並在有需要時對沖該風險。本集團自過往年度以來已遵守之管理價格風險政策被認為有效。

鑒於相關證券市場指數的合理變化，在其他變數維持不變的情況下，於結算日管理層對稅後利潤的最適當估計如下(實際上，真實的交易結果可能會與以下的敏感性分析有所差異及可能會是重大的差異)：

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
<b>所得稅後溢利增加／(減少)</b>		
香港 — 恒生指數		
增加50% (2007: 增加26%)	<b>5,675</b>	6,549
減少50% (2007: 減少26%)	<b>(5,675)</b>	(6,549)
倫敦 — 富時100		
無 (2007: 增加17%)	—	1,725
無 (2007: 減少17%)	—	(1,725)
美國 — 標準普爾		
增加40% (2007: 無)	<b>2,666</b>	—
減少40% (2007: 無)	<b>(2,666)</b>	—
	<b>2,666</b>	—

證券價格之變動不會對本集團權益內其他部份有影響。

##### 利率風險

利率風險指財務工具之公平價值或現金流量因市場利率轉變而波動。本集團之收益和營運現金流量大體上不受市場利率變動所影響。本集團的利率風險主要來自銀行借款，浮息和定息銀行借款分別為本集團帶來現金流量利率風險及公平價值利率風險。於二零零八年十二月三十一日，本集團總銀行借款當中為約92%(二零零七年: 52%)為浮息借款。本年底未償還銀行借款之利率及還款期於附註37中披露。

因現行市場利率波動對銀行結餘的影響為本集團帶來現金流量利率風險。因計息銀行存款及定息率借款均一般在短期內到期，董事認為他們的公平價值利率風險不大。

本集團目前並無利率對沖政策。然而管理層會監察利率風險，有需要時考慮對沖重大的利率風險。



## 52. 財務工具 (續)

### 52.4 財務風險管理 (續)

#### (甲) 市場風險 (續)

##### 利率風險 (續)

於結算日，在其他變數維持不變的情況下，本集團和本公司承受浮息銀行借款利率的合理變化影響而面對的風險之敏感性變化如下表所示 (實際上，真實的交易結果可能會與以下的敏感性分析有所差異及可能是重大的差異)：

	本集團		本公司	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
所得稅後溢利增加 / (減少)				
基本點 (「點子」) 增加 / 減少				
增加50個點子	<b>(8,208)</b>	(4,853)	<b>(2,000)</b>	(1,598)
減少100個點子	<b>16,415</b>	9,705	<b>4,001</b>	3,197

利率之變動不會影響本集團及本公司權益內其他部份。

以上之敏感性分析是假設每個未償還貸款之貸款期於年終與本財政年度內一致。

#### (乙) 信貸風險

信貸風險指交易對手一旦不能依照財務工具條款而履行其責任導致本集團有所財務虧損。本集團和本公司面對的最高信貸風險確認為該財務資產 (附註52.1) 於綜合及本公司資產負債表中所列的賬面價值及於附註49內披露由本集團發出的擔保。

本集團透過審慎選擇交易對手以減低信貸風險。由於現金存入具備高信貸評級的銀行，足以減低現金及現金等值 (附註32) 的風險。集團會對其債務人的財務狀況進行持續信貸評估，並嚴密監察應收款項結餘的賬齡，藉此儘量減低借款及應收款項的信貸風險。如有拖欠結餘現象，本集團會採取跟進行動。此外，管理層於各結算日個別或整體檢討應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提足額減值虧損。本集團自過往年度已遵守信貸及投資政策並認為有效地將本集團信貸風險限制至滿意水平。

除於附註27(乙)(ii)披露應收深圳眾望之款項外，本集團的財務資產並無以抵押品或其他信貸抵押品作抵押。

#### (丙) 流動資金風險

流動資金風險指本集團不能承擔其財務債項之風險。審慎之流動資金風險管理指維持足夠之現金及現金等值，持有充足已承諾信貸融資來維持可動用資金及在市場進行平倉之能力。本集團的政策是定期監察其流動資金需求和遵守信貸契諾，以確保本集團持有充分的現金儲備，可立即變現的有價證券，以及從主要金融機構獲得的足夠承諾貸款以滿足其長期和短期的流動資金需求。本集團自過往年度已遵守流動資金政策並認為有效地管理流動資金風險。

## 52. 財務工具(續)

### 52.4 財務風險管理(續)

#### (丙) 流動資金風險(續)

以下列表根據合約的未貼現現金流量和本集團及本公司可能被要求最早還款日以分析本集團及本公司於結算日的餘下合約的財務負債：

	少於一年 港幣千元	一至兩年 港幣千元	二至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
<b>本集團</b>				
<b>於2008年12月31日</b>				
付息銀行及其他借款	1,020,102	505,120	873,403	44,261
應付貿易款項(附註)	1,462,252	—	—	—
其他應付款項及應計費用	799,060	—	—	—
其他負債	397,344	—	6,155	3,386
	<b>3,678,758</b>	<b>505,120</b>	<b>879,558</b>	<b>47,647</b>

<b>於2007年12月31日</b>				
付息銀行及其他借款	1,976,819	610,019	29,889	124,941
應付貿易款項(附註)	1,290,662	—	—	—
其他應付款項及應計費用	772,633	—	—	—
衍生金融工具	6,738	—	—	—
其他負債	930,956	3,005	—	—
	<b>4,977,808</b>	<b>613,024</b>	<b>29,889</b>	<b>124,941</b>

	少於一年 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	二年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
<b>本公司</b>				
<b>於2008年12月31日</b>				
付息銀行及其他借款	177,341	63,571	332,782	—
應付貿易款項	12,495	—	—	—
其他應付款項及應計費用	22,140	—	—	—
其他負債	168,385	—	—	—
	<b>380,361</b>	<b>63,571</b>	<b>332,782</b>	<b>—</b>

<b>於2007年12月31日</b>				
付息銀行及其他借款	394,552	—	—	—
應付貿易款項	9,684	—	—	—
其他應付款項及應計費用	33,501	—	—	—
其他負債	549,933	—	—	—
	<b>987,670</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

## 52. 財務工具(續)

### 52.4 財務風險管理(續)

#### (丙) 流動資金風險(續)

附註：

應付賬款中約80%為中國光大房地產開發有限公司及其附屬公司(「中國光大房地產集團」)之工程成本，鑑於中國光大房地產集團的議價能力超過其工程承包商，實際上其還款期會延遲十二個月。

董事認為於結算日，財務擔保合約之交易對方不可能向本集團索取任何於擔保合約承擔的損失。因此，到期還款日之分析並不包括本集團就此擔保合約支付任何金額。

財務擔保的合約有效期於附註49披露。

### 52.5 公平價值估算

在活躍市場中交易之財務工具的公平價值，乃按結算日的市場報價釐定。集團持有的財務資產所採用的市場報價為當時的買入價。

並無在活躍市場買賣的財務工具的公平價值，乃按估值方法來釐定。本集團參考專業估值(倘必要)及採用多種方法和根據每個結算日的現存市況作出不同的假設而釐定。

應收貿易款項及應付貿易款項(包括應收/應付關連公司/人士款項)之賬面值減去減值撥備後與其公平價值之數相約。附息貸款的公平價值乃按本集團就同類金融工具之市場利率將日後合約現金流量折現而估計。

## 53. 主要附屬公司資料

附屬公司名稱	註冊/經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/註冊股本	本公司所持已發行/註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
中國光大房地產開發有限公司	中國(附註丙)	投入資本	人民幣133,000,000元	—	70%	投資控股及物業發展
富資投資有限公司	香港	普通股	2股每股港幣1元	100%	—	證券買賣
華京海外有限公司	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	物業投資
盈滿投資有限公司	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
Galactic Computing Corporation	英屬處女群島	普通股	23,861,240股每股0.01美元	—	100%	投資控股
廣東萬家樂電纜有限公司	中國(附註乙)	投入資本	20,960,000美元	—	98%	生產及經營電纜及電線
廣州蜆富出租汽車有限公司	中國(附註丙)	投入資本	港幣28,000,000元	—	100%	經營出租汽車業務
Jodrell Investments Limited	英屬處女群島	普通股	10股每股1美元	100%	—	投資控股
滿星發展有限公司	香港	普通股	1股每股港幣1元	—	70%	投資控股
Pan China Land (Holdings) Corporation	開曼群島	普通股	2,000,000股每股0.10港元	—	70%	投資控股
Pandue Investments Limited	英屬處女群島	普通股	100股每股1美元	—	70%	投資控股
坤達環球有限公司	英屬處女群島/香港	普通股	1股每股1美元	100%	—	經營電風扇

## 53. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊／經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／註冊股本	本公司所持已發行／註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
Sharp China Limited	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	—	70%	投資控股
蜆壳電器工業(中國)有限公司	英屬處女群島	普通股	100股每股10美元	100%	—	經營電風扇
蜆壳電器工業(中國)有限公司	馬來西亞	普通股	2股每股 馬來西亞幣1元	100%	—	經營電風扇
蜆壳電器工業(中國)有限公司	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	經營電風扇
蜆壳電器工業(香港)有限公司	香港	普通股	1,000股 每股港幣10元	100%	—	經營電風扇
佛山市順德區華豐不銹鋼焊管廠有限公司	中國(附註乙)	投入資本	6,792,000美元	—	90.1%	生產及經營 不銹鋼焊管
SLP (China) Pte. Ltd.	新加坡	普通股	1,700,000股 每股1坡元	—	56%	投資控股
佛山市順德區蜆華多媒體製品有限公司	中國(附註丙)	投入資本	18,870,000美元	—	100%	生產及經營 電器產品
SMC 投資有限公司	香港	普通股	2股每股港幣1元	100%	—	物業投資
SMC Marketing Corp.#	美國	普通股	10,000股 每股1,021美元	100%	—	銷售本集團之產品
蜆壳電子有限公司	香港	普通股	10,000股每股港幣1元	100%	—	提供管理服務
蜆壳多媒體科技有限公司	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	合約代工 — 光學及影像
蜆壳多媒體(香港)有限公司	香港	普通股	2股每股港幣1元	—	100%	合約代工 — 光學及影像
蜆壳地產投資有限公司	香港	普通股	2股每股港幣1元	100%	—	投資控股
崇力有限公司	香港	普通股	2股每股港幣1元	100%	—	經營電風扇
盈邦創業有限公司	開曼群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
Vineyard Management Company#	美國	普通股	1,000股每股10美元	—	100%	物業投資
業盈置業(深圳)有限公司	中國(附註丙)	投入資本	港幣10,000,000元	—	100%	物業投資
蜆壳星盈科技(深圳)有限公司	中國(附註丙)	投入資本	港幣27,200,000元	—	100%	研究及發展電腦 軟件及硬體
蜆壳星盈軟件(深圳)有限公司	中國(附註丙)	投入資本	港幣8,000,000元	—	100%	研究及發展電腦 軟件及硬體
深圳市建地投資有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	投資控股
深圳市建禹投資有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	投資控股
北京光大房地產開發有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣28,000,000元	—	70%	投資控股及 物業發展
光大物業管理有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣5,000,000元	—	70%	物業管理
北京快樂城堡購物中心有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	物業投資

53. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊/經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/註冊股本	本公司所持已發行/註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
北京中京藝苑房地產開發有限責任公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣30,000,000元	—	70%	物業發展
北京華世柏利房地產開發有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣50,000,000元	—	63%	物業發展
北京光大置業有限責任公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣50,000,000元	—	70%	投資控股
北京中順超科房地產開發有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	物業發展
呼和浩特光大環城建設開發有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣120,000,000元	—	56%	物業發展
呼和浩特市景輝房地產開發有限責任公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣20,000,000元	—	70%	投資控股及物業發展
呼和浩特市榮城房地產開發有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	物業發展
呼和浩特市榮凱房地產開發有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	物業發展
呼和浩特市榮恒房地產開發有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	物業發展
呼和浩特市榮輝房地產開發有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	物業發展
上海光大置業發展有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣15,000,000元	—	70%	投資控股
合肥光大置業有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣20,000,000元	—	70%	投資控股
廣西光大旅遊投資有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣30,000,000元	—	65.8%	投資控股
廣西桂林光大生態家園開發建設有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣10,000,000元	—	46.06%	物業發展
廣州光大置業有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	物業發展
廣州市光大花園房地產開發有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣240,867,970元	—	70%	物業發展
廣州市光大花園物業管理有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣3,000,000元	—	70%	物業管理
森聯南太湖(湖州)建設發展有限公司	中國(附註甲)	投入資本	4,499,955美元	—	56%	物業發展

# 並非由香港均富會計師行或其他國際均富會計師行成員公司審核。

附註：

(甲) 於中國成立之有限責任公司。

(乙) 於中國成立之中外合資企業。

(丙) 於中國成立之外商獨資公司。

董事認為上表列載之本集團附屬公司為對本集團之業績或資產淨值有重要的影響，惟列出其他附屬公司之詳情則會過於冗長。本公司下次呈交周年申報表時將附本集團所有附屬公司之名冊。

上述附屬公司於本年度內，均無任何尚未償還之借貸資本。

## 54. 主要聯營公司資料

聯營公司名稱	註冊／經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／註冊股本	本公司所持已發行／註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
MDCL-Frontline (China) Limited*	英屬處女群島	普通股	65,269,561股 每股港幣1元	—	26.66%	經營電腦硬體，提供科技資訊服務及投資控股
PFC Device Corporation*	英屬處女群島	優先股	2,122,820股 每股1美元	—	47.11%	設計及經營半導體電子元件
華皇發展有限公司#	英屬處女群島	普通股	1,000股每股1美元	—	40%	物業投資
香港建設蜆壳發展有限公司#	香港	普通股	10,000,000股 每股港幣1元	—	20%	投資控股
熊谷蜆壳發展(廣州)有限公司#	中國(附註)	投入資本	59,000,000美元	—	20%	物業發展

\* 並非由香港均富會計師行及其他國際均富會計師行成員公司審核。

附註：於中國成立之外商獨資公司。

董事認為上表列載之本集團聯營公司為對本集團之業績或資產淨值有重要的影響。

## 55. 主要共同控制公司資料

共同控制公司名稱	註冊／經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／註冊股本	本公司所持已發行／註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
上海金鶴數碼科技發展有限公司	中國(附註乙)	投入資本	2,400,000美元	—	45.5%	物業發展
桂林光大國富房地產開發有限責任公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣8,000,000元	—	28%	投資控股
北京通惠房地產開發有限責任公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣100,000,000元	—	31.15%	物業發展
艾普陽(香港)有限公司#	香港	A類有投票權股份	25,000股 每股港幣1仙	—	50%	物業發展及銷售軟件許可證
		B類無投票權股份	27,181股 每股港幣1仙	—	52.18%	
艾普陽軟件(深圳)有限公司#	中國(附註丙)	投入資本	500,000美元	—	52.18%	研究及發展電腦軟件及硬體

\* 並非由香港均富會計師行及其他國際均富會計師行成員公司審核。

附註：

(甲) 於中國成立之有限責任公司。

(乙) 於中國成立之中外合資權益企業。

(丙) 於中國成立之外商獨資公司。

# 財務摘要

## 業績

	截至十二月三十一日止年度				2008 港幣千元
	2004 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	
<b>收益</b>	<b>1,257,234</b>	<b>1,352,672</b>	<b>1,553,063</b>	<b>3,552,030</b>	<b>2,502,632</b>
所得稅前溢利／(虧損)	(59,496)	165,496	181,811	741,332	530,924
所得稅開支	(14,336)	(7,561)	(95,416)	(198,787)	(456,518)
持續經營業務之本年度純利／(虧損)	(73,832)	157,935	86,395	542,545	74,406
終止經營業務之本年度純利	197,476	13,006	—	—	—
本年度純利	123,644	170,941	86,395	542,545	74,406
可分配予：					
本公司權益持有人	137,883	157,171	138,833	434,359	23,563
少數股東權益	(14,239)	13,770	(52,438)	108,186	50,843
	123,644	170,941	86,395	542,545	74,406
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股盈利 — 持續經營業務					
基本	31	33	28	83	4
攤薄	不適用	不適用	不適用	83	4

## 資產及負債

	於十二月三十一日				2008 港幣千元
	2004 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	
資產總額	2,656,636	4,666,658	5,661,420	10,708,389	10,443,673
負債總額	(592,918)	(1,985,331)	(2,947,127)	(7,239,500)	(6,813,106)
	2,063,718	2,681,327	2,714,293	3,468,889	3,630,567
可分配予本公司權益持有人之權益	2,059,937	2,270,942	2,443,531	3,008,655	3,104,013
少數股東權益	3,781	410,385	270,762	460,234	526,554
	2,063,718	2,681,327	2,714,293	3,468,889	3,630,567

## 主要物業資料

### (甲) 以物業、廠房及設備性質持有之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
香港柴灣利眾街12號 蜆壳工業大廈 (附註)	工業樓宇	125,315.99平方呎	100%	100%	長期
中國廣東省佛山市 順德區北滘鎮 北滘工業園 三樂東路18號	工業樓宇	62,805.00平方米	100%	100%	中期
香港柴灣寧富街1號 看通中心4樓	工業樓宇	4,860.00平方呎	100%	100%	長期
美國德克薩斯州 75050 Grand Prairie, North Great Southwest Parkway 1931號	商業樓宇及貨倉	97,134.00平方呎 (佔地面積)	100%	100%	永久業權
中國廣東省 順德市大良區 紅崗村委會 飛鵝崗162號及 168號(附註)	工業樓宇	26,188.10平方米	90.1%	100%	中期
中國上海市徐匯區 漕寶路70號 上海光大國際 會展中心第C座 701至702室	商業樓宇	269.72平方米	70%	100%	中期
中國北京市西城區 平安里西大街28號 光大國際中心 1號樓第23層	商業樓宇	2,309.23平方米	70%	100%	中期
中國廣東省廣州市 廣州光大花園B5 會所202室及4樓	會所	1,687平方米	70%	100%	中期

附註： 部份被分類為物業、廠房及設備及部份被分類為投資物業



## 主要物業資料

### (乙) 以投資性質持有之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
香港柴灣 利眾街27號 德景工業大廈 地下低層	工業樓宇	9,384.00平方呎	100%	100%	長期
美國加利福尼亞州 County of Alameda, City of Livermore (第一期及 第二期)	商業樓宇	234,901.00平方呎(佔 地面積－ 19.59畝)	100%	100%	永久業權
中國廣東省廣州市 天河區天河北路 233號中信廣場 辦公樓7104室	商業樓宇	309.55平方米	100%	100%	中期
中國廣東省深圳市 福田保稅區 紅棉道B105-19-3地 段	高科技廠房	31,348.00平方米 (佔地面積)	100%	100%	中期
中國上海市徐匯區 漕寶路70號 上海光大國際 會展中心C座 801及802室	商業樓宇	269.72平方米	70%	100%	中期
中國上海市閔行區 程家橋路虹橋 光大花園269弄 第6座602室及 第11座1003室 及1103室	住宅	540.55平方米	70%	100%	長期
中國廣東省廣州市 海珠區榕景路 61號C8農貿 市場	農貿市場	2,809.46平方米	70%	100%	中期
中國廣東省廣州市 廣州光大花園 B5會所地下	會所	986.69平方米	70%	100%	中期

### (丙) 物業存貨

#### (i) 發展中物業

名稱／位置	類別	佔地面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國北京市海淀區 學院南路學院派 住宅、商舖、 辦公單位和停車場	住宅及商業樓宇	14,151.00平方米	70%	98%	中期
中國廣東省廣州市 海珠區·廣州 光大花園J及K區	住宅及商業樓宇	129,666.00平方米	70%	50%	中期

## 主要物業資料

### (丙) 物業存貨(續)

#### (I) 發展中物業(續)

名稱／位置	類別	佔地面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國呼和浩特市 賽罕區南二環路 南則住宅、 商舖和停車場	住宅及商業樓宇	87,062.00平方米	70%	30%	中期

#### (II) 持有作未來發展之土地

名稱／位置	類別	佔地面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國廣東省廣州市 濱江路廣州新都 之用地	發展中土地	7,263.00平方米	63%	0%	中期
中國廣東省廣州市 海珠區工業大道北 廣州光大橡園及 大型購物中心之 用地	發展中土地	43,288.00平方米	70%	0%	中期
中國山東省青島市 嶗山區香港東路 466號之用地	發展中土地	66,667.00平方米	49%	0%	中期
中國北京市昌平區 沙河鎮北京沙河之 用地及建設計劃	發展中土地	285,338.00平方米	63%	0%	中期
中國廣西省桂林市 雁山鎮桂陽路桂林 生態家園之用地	發展中土地	724,396.00平方米	46.06%	0%	中期
中國呼和浩特市 賽罕區錦繡城之 用地	發展中土地	84,880.00平方米	70%	0%	長期

## 主要物業資料

### (丙) 物業存貨(續)

#### (III) 持有作出售之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國北京市西城區 平安里西大街28號 光大國際中心1號樓	商業樓宇	53,343.75平方米	70%	100%	中期
中國廣東省廣州市 廣州光大花園A至 E區住宅、商舖 和停車場	住宅及商業樓宇	23,868.00平方米	70%	100%	中期

### (丁) 聯營公司持有之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國廣東省廣州市天河北路 233號中信廣場(不包括 部份辦公室單位)	商場	34,690.00平方米	20%	100%	中期
中國廣東省廣州市天河北路 233號中信廣場(部份 辦公室單位)	商業樓宇	38,368.95平方米	40%	100%	中期

### (戊) 共同控制公司持有之物業

#### (I) 持有作未來發展之土地

名稱／位置	類別	佔地面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國北京市朝陽區 建外磚廠胡同 北京通惠河之用地	發展中土地	10,096.00平方米	31.15%	0%	中期

#### (II) 持有作投資之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國上海市浦東區 上海張江高科技園 科園路與張衡路 交界光大金鶴 信息科技園	商業樓宇	16,876.00平方米	45.5%	100%	中期