



ZHONG HUA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

中華國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：1064



* 僅供識別

年報 07

目錄

1

公司資料	2
管理層討論與分析	3
企業管治報告	9
董事會報告	13
獨立核數師報告	24
經審核財務報表	
綜合：	
收益表	25
資產負債表	26
權益變動簡表	28
現金流量報表	29
公司：	
資產負債表	31
財務報表附註	32
財務資料概要	103
物業權益表	104

董事會

執行董事

何湛雄 (副主席)
何鑑雄 (董事總經理)
楊嘉健

非執行董事

林戈 (主席)
楊國瑞

獨立非執行董事

譚剛
黃妙婷
黃鉅輝

公司秘書

李道偉，香港執業會計師

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港
中環
干諾道中168至200號
信德中心
西座2911室

中國主要辦事處

重慶
朝天門
朝東路
港渝廣場14樓

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期18樓

法律顧問

香港法律
齊伯禮律師行
香港
中環
遮打道16-20號
歷山大廈20樓

百慕達法律
Conyers Dill & Pearman
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第二座
3408室

物業估值師

第一太平洋戴維斯估值及專業顧問有限公司
香港
中環
交易廣場第二座23樓

威格斯資產評估顧問有限公司
香港九龍
觀塘觀塘道398號
嘉域大廈10樓

主要往來銀行

永亨銀行有限公司，廣州分行
香港上海滙豐銀行有限公司

股份登記及過戶總處

Butterfield Corporate Services Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke
Bermuda

香港股份登記及過戶分處

卓佳登捷時有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

中華國際控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報。

業績回顧

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得之營業額為14,058,000港元(二零零六年十二月三十一日：12,739,000港元)，較二零零六年上升10%。本公司普通股權益持有人應佔本年度溢利淨額12,824,000港元(二零零六年十二月三十一日：虧損淨額145,761,000港元)。

末期股息

董事會不建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零六年：無)。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零零八年八月二十七日星期三至二零零八年八月二十八日星期四(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間不會進行任何股份過戶登記。股東如欲出席本公司將於二零零八年八月二十八日星期四舉行之股東週年大會，最遲必須於二零零八年八月二十六日星期二下午四時正前將所有已填妥之過戶表格及有關股票送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

業務回顧

本集團於年內之營業額主要包括位於重慶之商場所帶來之租金收入及在廣州租賃銷售點設備(「POS」)。

年內，本集團獲得來自出售若干前本集團附屬公司51%股權的應收代價餘款40,000,000港元，確認出售收益18,057,000港元。

物業投資

重慶

本年度租賃重慶港渝廣場之商業單位之租金收入較二零零六年為高。年內，港渝廣場之出租率維持理想。預期此項物業將繼續為本集團帶來穩定之經常收入來源。

廣州

於二零零七年十二月，本集團收購廣州正大房地產開發有限公司(「廣州正大」)之25%應佔權益。廣州正大持有物業權益包括三塊位於廣州越秀區的毗鄰地塊(「廣州物業」)。

廣州物業位於廣州越秀區黃金商業地區。目前，廣州物業部份用作露天停車場，其餘部份被一幢舊樓宇及一幢兩層非永久性商業樓宇佔據。該兩層非永久性商業樓宇主要由承租人用於從事鞋類批發業務。

廣州物業計劃分兩期將其開發。第一期將露天停車場重新開發為一幢22層綜合大樓用於購物商場、商務辦公室。購物商場將專門經營鞋類批發業務並計劃將現有之兩層非永久性商業樓宇之現有租戶邀請搬遷至第一期樓宇中。預計投資總金額為約人民幣650,000,000元且預計於二零一零年前建設完工。

第二期開發將於第一期樓宇完工後開始。現有之兩層非永久性商業樓宇將被拆卸重建一幢綜合大樓，包括購物商場及辦公室，並設有配套設施，如停車場及裝貨區。現有之舊樓宇將被拆卸以修建道路及綠化區。預計第二期總投資成本約為人民幣600,000,000元並預期於二零一二年前建設完工。

年內，廣州正大僅從座落於廣州物業的舊樓宇產生少量租金收入。預期中國的物業市場將於來年持續興旺，而計劃發展項目將為本集團於中長期帶來可觀回報。

租賃設備

本集團自二零零三年起於廣州從事租賃有線及無線POS設備之業務，服務年期為五年。年內，POS設備之需求維持穩定，惟董事為集中於有關物業之業務，選擇終止營運此業務。於二零零七年十二月，本集團與其重要客戶互相同意終止租賃協議，由二零零七年十二月二十八日起生效。

財務回顧

流動資金及財務資源

年內，本集團一般以內部產生之流動現金、銀行信貸、發行新股及行使購股權所得款項淨額作為其營運所需資金。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存達100,527,000港元（二零零六年：178,602,000港元），已抵押存款為1,676,000港元（二零零六年：404,000港元）。

於二零零七年十二月三十一日，本集團有未償還貸款約245,179,000港元（二零零六年：25,543,000港元），包括計息銀行貸款33,134,000港元（二零零六年：22,933,000港元）、應付可換股債券41,492,000港元（二零零六年：零港元）、應付融資租賃費2,094,000港元（二零零六年：2,610,000港元）、應付承兌票據100,000,000港元（二零零六年：零港元）及董事貸款68,459,000港元（二零零六年：零港元）。

本集團的計息銀行貸款中，其中31%、6%及20%及43%分別須於一年內或按要求、第二年及第三至五年(包括首尾兩年)內及五年後償還。於二零零七年十二月三十一日之8,560,000港元銀行貸款按固定利率計算(二零零六年：零港元)

本集團於二零零七年十二月三十一日之資本負債比率為0.07(二零零六年：0.04)，乃按本集團計息銀行及其他貸款245,179,000港元(二零零六年：25,543,000港元)除以資產總值3,290,965,000港元(二零零六年：589,795,000港元)計算。

貨幣結構

5

由於本集團之交易(包括借款)主要以港元或人民幣為單位，而該等貨幣匯率在年內一直相對穩定，故本集團所面對之外幣匯率波動風險不大。

資產抵押

截至二零零七年十二月三十一日，本集團已動用之銀行信貸額約為33,134,000港元(二零零六年：22,933,000港元)。有抵押銀行貸款24,574,000港元(二零零六年：22,933,000港元)以本集團若干投資物業及銀行存款、本公司所作之企業擔保作為支持。

或然負債

於二零零七年十二月三十一日，就銀行向本集團物業若干買家批出之按揭貸款而作出之擔保為4,131,000港元(二零零六年：4,039,000港元)。

重大收購

於二零零七年十月九日，本集團宣佈與由何鑑雄、何湛雄及何伯雄(統稱「賣方」)全資擁有之私人公司訂立有條件買賣協議(於二零零七年十月二十六日修訂)。據此，其中包括，賣方同意出售及本公司間接全資附屬公司(「買方」)同意收購正大房地產開發有限公司(「正大」)100%股權，代價為人民幣1,814,800,000元(「收購事項」)。正大持有之主要資產為廣州正大之全部股權，而廣州正大持有廣州物業。收購事項之詳情載於二零零七年十一月二十六日之通函。

收購事項將分四部份完成。第一部份以收購正大25%股權之代價為人民幣453,700,000元(於二零零七年十二月十七日相當於約480,468,000港元)，已於二零零七年十二月十七日以下列方式支付：

- (i) 按每股代價股份0.25港元之發行價向賣方(或彼等之指定代名人)發行243,800,000股本公司股本中之新股(「代價股份」)，總代價為60,950,000港元；
- (ii) 向賣方(或彼等之指定代名人)發行總本金額為84,000,000港元之可換股債券；

(iii) 現金支付約235,518,000港元(或人民幣之相等金額)；及

(iv) 向賣方(或彼等之指定代名人)發行以獲取合共100,000,000港元之承兌票據。

第二部份以進一步收購正大26%股權之代價為人民幣471,848,000元，將於二零零八年五月三十一日或之前以下列方式支付：

(i) 發行本金額合共244,440,000港元之可換股債券；及

(ii) 餘額按議定方式以現金及／或承兌票據支付。

第三部份以再進一步收購正大24%股權之代價為人民幣435,552,000元，將於二零零八年十月三十一日或之前以下列方式支付：

(i) 發行本金額合共225,680,000港元之可換股債券；及

(ii) 餘額按議定方式以現金及／或承兌票據支付。

第四部份以收購正大剩餘25%股權之代價為人民幣453,700,000元，將於二零零九年三月三十一日或之前以下列方式支付：

(i) 發行本金額合共235,200,000港元之可換股債券；及

(ii) 餘額按議定方式以現金及／或承兌票據支付。

第一部份於二零零七年十二月十七日完成。第二、第三及第四部份於二零零七年十二月三十一日仍未到期。

完成出售附屬公司

於二零零二年十一月，本集團公佈，本集團根據合約向獨立第三方出售若干資產，代價為350,000,000港元並以分期付款方式支付。於二零零七年一月，本集團與買家訂立一項協議，進一步更改支付代價餘款40,000,000港元之支付日期至不遲於二零零八年一月三十一日。本集團於二零零七年十二月獲得來自買方的應收代價餘款40,000,000港元，於本年度收益表內確認收益18,057,000港元。因此，本集團已由買方獲得總代價350,000,000港元及該交易已於二零零七年十二月完成。

配售新股份

於二零零七年七月四日，本公司與兩名獨立認購方訂立認購協議，該獨立認購方有條件同意以每股0.30港元之認購價認購本公司將予發行及配發合共120,000,000股新股份。於二零零七年七月十七日，本公司以每股0.30港元發行及配發120,000,000股股份，籌得款項淨額35,700,000港元，已用作本集團之業務發展及一般營運資金。

於二零零七年十月九日，本公司與配售代理道亨證券有限公司訂立配售協議，以每股0.25港元之配售價配售145,000,000股新股份。於二零零七年十一月二十一日，配售事項完成及配售代理已按每股0.25港元之價格向不少於六位獨立承配人配售145,000,000股新股份，籌得所得款項淨額36,100,000港元，該淨額將用作資助部份於本年度收購正大之代價。

重大訴訟

- 7
- (a) 於二零零五年八月，本公司附屬公司一名前董事（「原告人」）在香港向（其中包括）本公司，本公司全資附屬公司以及本公司一名董事及若干會計人員發出傳訊令狀，內容有關原告人就本集團於二零零零年十二月向原告人控制的私營公司收購一間附屬公司所造成之若干損失提出索償。於索償書中，原告人聲稱其控制的私營公司簽署之代價33,500,000港元之收據應撤回，並要求支付未償代價金額33,500,000港元。本公司已於二零零六年二月提交送達認收書以提出抗辯。此後並無任何進一步發展。

鑒於索償總額對本集團整體而言並不重大，且預計該訴訟在法院判決前仍將持續一段時間，故本集團認為，該訴訟將不會對本集團之財務狀況、現金流量及業務營運產生任何即時重大不利影響。本年度並無就司法程序作出撥備。

- (b) 二零零六年十一月，一名第三方（「原告人」）於重慶針對本集團一家全資附屬公司（「被告人」）發出兩份傳訊令狀。根據該兩份傳訊令狀，原告人就被告人單方面終止一份房地產管理合同申索若干損失。在索償書中，原告人要求支付賠償金及欠付原告人之款項，總額為人民幣29,000,000元（28,800,000港元）。其後於二零零六年十一月，被告人以原告人身份，於重慶針對原告人另外送呈一份傳訊令狀，反申索總額人民幣68,500,000元（68,200,000港元），外加利息。重慶市高級人民法院已發出指令，以綜合該三份傳訊令狀之法律程序。自此，原告人及被告人雙方各自之律師交換文件及證據。法律程序中之聆訊日期仍未落實。

本集團向被告人之中國內地律師徵詢意見後，認為原告人之法律理據薄弱，故此，在此階段並未就有關法律程序作出撥備。

僱員及酬金政策

本年度員工成本總額約為3,300,000港元。於二零零七年十二月三十一日，本集團在香港、重慶及廣州共僱用26名全職僱員。僱員酬金按工作性質及市場趨勢釐定，每年加薪亦考慮個別員工之優異表現，以獎勵及鼓勵員工爭取表現。本集團在重慶及廣州按現行勞工法例為員工提供福利及花紅，而在香港則提供醫療計劃、強制性公積金計劃及僱員購股權計劃等其他福利。

前景

於年內，本集團主要在中國大陸從事物業投資及租賃銷售點設備並將於來年專注物業投資及發展。於年內收購廣州物業擴充本集團在中國大陸的物業投資組合。董事相信廣州物業為黃金物業發展項目，可為本集團於中長期在資本增值及未來經常收入兩方面帶來可觀回報。就此而言，董事樂觀認為，物業市場具發展潛力及前景，及中國大陸經濟持續增長將有利於本集團之業務增長。

本公司於本年報涵蓋之會計期間一般已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」）之守則條文，惟下文所載者除外。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則之守則條文，作為其董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出查詢後，本公司確認董事於回顧年度已遵守標準守則所規定之準則。

董事會

董事負責本公司之統轄及監管，以及監察本集團之營運、事務及策略方針。董事亦確認其須負責編製反映真實公平意見之財務報表。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之董事為：

執行董事

何湛雄先生（副主席）
何鑑雄先生（董事總經理）
楊嘉健先生

非執行董事

林戈女士（主席）
楊國瑞先生

獨立非執行董事

譚剛先生
黃妙婷女士
黃鉅輝先生

何湛雄先生與何鑑雄先生之關係為兄弟，除此之外，各董事之間概無任何財務、業務、親屬或其他重大／相關之關係。

董事已於二零零五年十月根據本公司細則之條文成立執行委員會，以執行董事制訂之投資政策及決定，以及管理本集團之企業事務。執行委員會之成員為三名執行董事。

董事會於年內共召開6次董事會會議，而各董事之出席情況如下：

董事姓名	已出席／合資格出席
執行董事	
何湛雄先生	3/6
何鑑雄先生	5/6
楊嘉健先生	3/6
非執行董事	
林戈女士	3/6
楊國瑞先生	6/6
獨立非執行董事	
譚剛先生	5/6
黃妙婷女士	6/6
黃鉅輝先生	6/6

10

主席與行政總裁

守則條文A.2.1條訂明，主席與行政總裁之職能必須分開，且不應由同一人擔任履行。為遵守此守則之精神，非執行董事林戈女士於年內仍然擔任非執行主席及何鑑雄先生於年內仍然擔任董事總經理一職。

非執行董事

守則條文A.4.1條訂明，非執行董事應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司所有非執行董事均有一年指定任期，並須根據本公司細則輪值告退。

本公司已接獲自各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所規定之年度獨立性確認書。基於該等確認書，本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立性質。

薪酬委員會

本公司之薪酬委員會於二零零五年十二月成立。薪酬委員會成員為本公司之三名獨立非執行董事譚剛先生、黃妙婷女士及黃鉅輝先生，以及一名執行董事何鑑雄先生。

薪酬委員會之職責包括釐定所有董事及高級管理層薪酬之薪酬政策，以及檢討薪酬待遇，包括按表現釐定之薪酬。

提名委員會

本公司於年內並未成立提名委員會。然而，董事會在有需要時將考慮成立提名委員會。

委任及重選董事

守則A.4.2條訂明，每名董事(包括擁有指定任期者)必須最少每三年輪值告退一次。

根據本公司細則之條文，任何由董事會委任以填補臨時空缺或成為董事會新增成員之董事須任職至本公司下屆股東週年大會，並符合資格膺選連任。此外，於每屆股東週年大會，當時在任之董事之三分之一(或如董事人數並非三(3)之倍數，則為最接近但不多於三分之一之人數)須輪值告退，惟不論細則內有任何其他規定，主席及／或董事總經理於在任期間毋須輪值告退或計入釐定每年退任之董事之人數內。

然而，主席及董事總經理於本公司過去之股東週年大會已自願退任並膺選連任。董事認為此舉符合守則常規之精神。

審核委員會

審核委員會現時之成員為三名獨立非執行董事黃鉅輝先生、譚剛先生及黃妙婷女士，以及一名非執行董事楊國瑞先生。審核委員會於年內共召開兩次會議。

審核委員會成員於本年內出席審核委員會會議之情況如下：

董事	已出席／合資格出席
楊國瑞先生	2/2
黃妙婷女士	2/2
譚剛先生	2/2
黃鉅輝先生	2/2

審核委員會之職責包括審閱本公司之財務資料及監察本公司之財務報告系統及內部監控程序。

年內，審核委員會已審閱二零零六年之經審核財務報表及二零零七年之中期財務報表，並已會見核數師及管理層，以討論審核財務報表時出現之問題。

內部監控

董事會明白本集團內部監控系統的責任，並透過審核委員會，每年對該等制度之有效性進行檢討最少一次，有關檢討涵蓋所有重大監控、財務、營運及遵例監控，以及風險管理工作。檢討該等內部監控制度之有效性時所運用之程序包括與管理層共同研討由管理層辨識之風險範疇。本公司之內部監控制度旨在提供合理（但非絕對保證）保證營運制度不會出現重大錯誤或損失，以及管理（而非消除）營運系統失責之風險，藉以協助本公司達致目標。

核數師酬金

本公司於年內支付予其核數師安永會計師事務所之酬金如下：

	千港元
所提供之服務	
— 核數服務	1,298
— 非核數服務	
編製就非常重大交易及關連交易致股東之通函內之會計師報告	1,450
	2,748

董事會提呈截至二零零七年十二月三十一日止年度之報告書及本公司與本集團經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。有關主要附屬公司主要業務之詳情載於財務報表附註17。除本年度終止租賃銷售點設備以外，本集團主要業務之性質於年內並無重大變動。

業績及股息

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之財政狀況載於第25頁至第102頁之財務報表。

董事會不建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之任何股息。

財務資料概要

本集團過往五個財政年度已發表之業績及資產、負債及少數股東權益概要乃分別摘錄自經審核財務報表，現載於年報第103頁。該概要並不屬於經審核財務報表一部份。

物業、廠房及設備及投資物業

本公司及本集團名下之物業、廠房及設備及本集團名下之投資物業於年內之變動詳情分別載於財務報表附註13及14。

股本、購股權及可換股債券

本公司之股本、購股權及可換股債券於年內之變動詳情連同其理由分別載於財務報表附註30、31及27。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例概無任何有關優先購買權之條文規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回任何本公司之上市證券。

儲備

本公司及本集團之儲備於年內之變動詳情分別載於財務報表附註32及綜合權益變動簡表。

可供分派儲備

於結算日，本公司並無可作現金分派及實物分派之儲備。根據百慕達一九八一年公司法，為數383,226,000港元之本公司股份溢價賬可以繳足股款紅股之方式分派。

財政資源及流動資金

本集團一般以內部產生之流動現金及主要由中國大陸之往來銀行提供之信貸作為營運所需資金。於結算日，本集團之現金、銀行結餘及存款共為100,527,000港元。

於結算日，本集團有銀行貸款總額約33,134,000港元，其中約10,360,000港元須由結算日起計一年內償還。

主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團與主要客戶及供應商交易所佔銷售及採購額百分比如下：

- (i) 本集團五大客戶之銷售額合計佔本年度之總銷售額100%，而最大客戶之銷售佔本集團本年度之總銷售額72%。
- (ii) 由於本集團之主營業務性質，本集團並無主要供應商。

就本公司董事會所知，各董事、其各自之聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%之股東概無擁有本集團五大客戶或五大供應商之任何實質權益。

董事

本年度之本公司董事如下：

執行董事：

何湛雄，副主席
何鑑雄，董事總經理
楊嘉健

非執行董事：

林戈，主席
楊國瑞

獨立非執行董事：

譚剛
黃妙婷
黃鉅輝

根據本公司之公司細則，何湛雄及楊嘉健將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等願意及有資格重選連任。

所有非執行董事及獨立非執行董事之委任期限均為一年，且根據本公司之公司細則，彼等將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等均願意及有資格重選連任。

董事之服務合約

擬於即將舉行之股東週年大會上重選之董事概無與本公司訂立任何本公司須作補償（法定補償除外）方可於一年內終止之服務合約。

薪酬政策及董事酬金

董事酬金須待股東於股東大會上批准，並會參考本集團薪酬委員會之推薦建議。本集團之薪酬政策乃按個別僱員之表現而制訂，並會定期檢討。視乎本集團之盈利能力，本集團亦可能向僱員提供酌情花紅，作為彼等為本集團作出貢獻之獎勵。本集團執行董事薪酬福利政策之主要目的，乃使本集團能夠將執行董事之薪酬與表現（以已達成之企業目標衡量）掛鉤，藉以挽留及激勵執行董事。

本集團之薪酬待遇主要包括基本薪金、酌情花紅、住房福利及購股權。

董事於合約之權益

除收購正大房地產開發有限公司（「正大」）（見下文「關連交易」及財務報表附註33所載）外，於結算日或年內任何時間，公司或其任何附屬公司概無任何與本集團業務有關及本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益而仍然生效之其他重大合約。

管理合約

於本年度內並無訂立或已訂立任何涉及本集團全部或大部份業務之管理及行政合約。

購股權計劃

本公司採納購股權計劃(「計劃」)，旨在向為本集團業務之成功作出貢獻之合資格參與人作出獎勵或獎賞。計劃之詳情披露於財務報表附註31。

下表披露本年度本公司之未行使購股權變動：

參與人士之 名稱或類別	購股權數目			於二零零七年 十二月三十一日	授出 購股權日期*	購股權之 行使期間	購股權之 行使價** 每股港元
	於二零零七年 一月一日	年內授出	年內行使***				
其他員工、 顧問及諮詢顧問							
總數	800,000	-	-	800,000	二零零六年 三月三十日	二零零六年 三月三十日至 二零零九年 三月二十九日	0.32
	-	50,000,000	(42,000,000)	8,000,000	二零零七年 三月六日	二零零七年 三月六日至 二零一零年 三月五日	0.20
	800,000	50,000,000	(42,000,000)	8,800,000			

本年度未行使購股權表格附註：

- * 購股權之可歸屬期為授出日至行使期開始前。
- ** 購股權之行使價將因應進行供股、發行紅股或本公司股本其他類似之變動而予以調整。
- *** 緊接購股權行使日期前本公司股份加權平均收市價為0.265港元。緊接購股權於年內授出前本公司股份收市價為0.131港元。

董事已於購股權授出日期使用畢蘇期權定價模式估計授出購股權於年內之價值：

承授人	年內授出購股權數目	購股權理論價值 港元
其他員工、顧問及諮詢顧問	50,000,000	992,000

畢蘇期權定價模式被普遍採納為對購股權進行估值之方法。計算購股權之價值時所採用之重大假設為風險比率、相關股票之現行價格、行使價、相關股價之波幅及有效期。釐定估值計算之日期為授出購股權之日期。假設之詳情載於財務報表附註31。

購股權之價值會隨若干主觀假設之不同變數變動。所用變數之任何變動可對購股權之公平值估計造成重大影響。

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零七年十二月三十一日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定由本公司設置之登記冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之董事於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股本及相關股份中之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	所持 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
何湛雄 (附註1)	透過受控法團持有	293,571,428	25.22
何鑑雄 (附註2)	透過受控法團持有	306,071,428	26.29

附註：

- 根據證券及期貨條例，何湛雄被視為於本公司293,571,428股股份中擁有權益。該等股份以下列身份持有：
 - Morgan Estate Assets Limited（一間由何湛雄實益擁有之公司）持有14,500,000股股份。
 - 易致富有限公司（一間由何湛雄、何鑑雄及何伯雄全資擁有之公司）持有247,371,428股股份。何伯雄、何湛雄及何鑑雄為兄弟。

(iii) High Rank Enterprises Limited持有31,700,000股股份。何湛雄、何鑑雄及何伯雄於High Rank Enterprises Limited已發行股本中各自持有約31.58%權益。

2. 根據證券及期貨條例，何鑑雄被視為於本公司306,071,428股股份中擁有權益。該等股份以下列身份持有：

(i) Morcambe Corporation (一間由何鑑雄實益擁有之公司) 持有27,000,000股股份。

(ii) 易致富有限公司 (一間由何湛雄、何鑑雄及何伯雄全資擁有之公司) 持有247,371,428股股份。

(iii) High Rank Enterprises Limited持有31,700,000股股份。何湛雄、何鑑雄及何伯雄於High Rank Enterprises Limited已發行股本中各自持有約31.58%權益。

18

於相聯法團股份之好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	與本公司關係	股份／ 股本衍生	所持股份／ 股本衍生數目	身份及 權益性質	佔相聯法團 已發行股本百分比
何湛雄	超霸控股 有限公司	本公司之 附屬公司	無投票權 遞延股份	91	直接實益擁有	30.13
	中華置業地產 投資有限公司	本公司之 附屬公司	無投票權 遞延股份	91	直接實益擁有	30.13
何鑑雄	超霸控股 有限公司	本公司之 附屬公司	無投票權 遞延股份	91	直接實益擁有	30.13
	中華置業地產 投資有限公司	本公司之 附屬公司	無投票權 遞延股份	91	直接實益擁有	30.13

上述無投票權遞延股份所附權利及限制載於財務報表附註17。

除上文所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條規定設置之登記冊所記錄，概無董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

關連交易

於年內，本公司及本集團有下列關連交易，若干詳情已根據上市規則第14A章之規定披露。

於二零零七年十月九日，本集團與由何鑑雄、何湛雄(皆為本公司執行董事)及何伯雄全資擁有之若干私人公司訂立有條件買賣協議(於二零零七年十月二十六日修訂)，以收購正大房地產開發有限公司(「正大」)全部股權，代價為人民幣1,814,800,000元。第一部分收購正大25%股權已於二零零七年十二月十七日完成。該交易之詳情載於財務報表附註33。一份有關該交易之通函已於二零零七年十一月二十六日寄發予股東。

19

董事購買股份之權利

於本年度內任何時間，概無將可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益之權利授予任何董事、彼等各自之配偶或未成年子女，而彼等亦概無行使該等權利。本公司或其附屬公司亦無參與訂立任何安排，使董事、彼等各自之配偶或未成年子女可自任何其他法人團體獲得該等權利。

董事及高級管理人員簡歷

董事

姓名	年齡	職位	任職本集團年期	業務經驗
何湛雄	55	副主席	17	逾17年於中華人民共和國大陸(「中國大陸」)物業發展及投資經驗
何鑑雄	53	董事總經理	17	逾17年於中國大陸物業發展及投資經驗
楊嘉健	43	執行董事	3	逾21年項目管理經驗
林戈	59	非執行主席	3	逾22年業務經驗

姓名	年齡	職位	任職本集團年期	業務經驗
楊國瑞	50	非執行董事	5	逾20年會計及管理 諮詢服務經驗
譚剛	63	獨立非執行董事	2	逾27年銀行及財務經驗
黃妙婷	46	獨立非執行董事	2	逾22年核數及業務顧問經驗
黃鉅輝	50	獨立非執行董事	1	逾21年資訊科技經驗
高級管理人員				
李道偉	29	財務總監兼公司秘書	3	逾8年會計及企業經驗
秦偉賢	42	會計經理	16	逾20年會計及庫務管理經驗

20

僱員及酬金政策

本年度員工成本總額約為3,300,000港元。於二零零七年十二月三十一日，本集團在香港及中國大陸共僱用26名全職僱員。員工酬金根據工作性質及市場趨勢釐定，每年加薪亦考慮個別員工之優異表現，以獎勵及激勵員工爭取表現。本集團在中國大陸按現行勞工法例為員工提供福利及花紅，而在香港則提供醫療計劃、強制性公積金計劃及僱員購股權計劃等其他福利。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零七年十二月三十一日，登記於根據證券及期貨條例第336條之規定存置之登記冊之本公司已發行股本(定義見下文)5%或以上之權益及淡倉如下：

好倉

名稱	身份及權益性質	所持 普通股份數目	佔本公司 已發行 股本百分比
何伯雄 (附註1)	透過受控法團持有	306,071,428	26.29
梁桂芬 (附註1)	配偶	306,071,428	26.29
葉家禮 (附註2)	配偶	306,071,428	26.29
楊靜儀 (附註3)	配偶	293,571,428	25.22
易致富有限公司 (附註4)	直接實益擁有	247,371,428	21.25
Henry Mong (附註5)	透過受控法團持有	80,000,000	6.87
Xiong Shu Ming (附註5)	配偶	80,000,000	6.87
Hero Grand Investments Limited (附註6)	直接實益擁有	77,000,000	6.61
Leung Po Wa (附註6)	透過受控法團持有	77,000,000	6.61
Super Grand Holdings Limited (附註5)	直接實益擁有	60,000,000	5.15
East Grand Group Limited (附註7)	直接實益擁有	60,000,000	5.15
Zou Shengming (附註7)	透過受控法團持有	60,000,000	5.15

附註：

- 根據證券及期貨條例，何伯雄被視為於本公司306,071,428股股份中擁有權益。該等股份以下列身份持有：
 - On Tai Profits Limited(一間由何伯雄實益擁有之公司)持有27,000,000股股份。
 - 易致富有限公司(一間由何湛雄、何鑑雄及何伯雄全資擁有之公司)持有247,371,428股股份。
 - High Rank Enterprises Limited持有31,700,000股股份。何湛雄、何鑑雄及何伯雄於High Rank Enterprises Limited已發行股本中各自持有約31.58%權益。

由於梁桂芬為何伯雄之妻子，彼被視為於本公司306,071,428股股份中擁有權益。

2. 由於葉家禮為本公司執行董事何鑑雄之妻子，彼被視為於本公司306,071,428股股份中擁有權益。
3. 由於楊靜儀為本公司執行董事何湛雄之妻子，彼被視為於本公司293,571,428股股份中擁有權益。
4. 易致富有限公司乃由何湛雄、何鑑雄、何伯雄全資擁有。243,800,000股股份由易致富有限公司直接持有及3,571,428股股份以可換股票據持有人身份持有(見下文)。

根據本集團與由何鑑雄、何湛雄及何伯雄全資擁有之私人公司訂立之日期為二零零七年十月九日之有條件買賣協議及日期為二零零七年十月二十六日之補充協議(內容有關發行本金額合共最多789,320,000港元之可換股債券)，本金額84,000,000港元之可換股債券已於二零零七年十二月十七日獲發行予易致富有限公司。本公司股本中每股0.2港元普通股可發行新股份之最大數目(假設按初步換股價每股0.28港元全面行使(經不時調整))為300,000,000股。於二零零七年十二月三十一日，換股權尚未行使。

根據證券及期貨條例，易致富有限公司被視為於3,571,428股股份中擁有權益(即可換股債券換股後可發行新股份之最小數目)。

5. Henry Mong及Henry Mong之妻子Xiong Shu Min被視為於本公司80,000,000股股份中擁有權益。該等股份以下列身份持有：
 - (i) Super Grand Holdings Limited(一間由Henry Mong實益擁有之公司)持有60,000,000股股份。
 - (ii) Xiong Shu Min直接持有20,000,000股股份。
6. Hero Grand Investments Limited由Leung Po Wa全資擁有。
7. East Grand Group Limited由Zou Shengming全資擁有。

除上文所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，除本公司董事外，概無任何人士(其權益載於上文「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」一節)擁有登記於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之本公司股份及相關股份中之權益或淡倉。

公眾持股量之充足程度

就可供本公司公開索取之資料而言及就董事所深知，公眾股東於二零零八年四月十八日(印刷本年報前的最後實際可行日期)至少持有本公司已發行股本之25%。

核數師

安永會計師事務所任滿退任，有關續聘安永會計師事務所擔任本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

23

代表董事會

何鑑雄

董事總經理

香港

二零零八年四月十八日



致中華國際控股有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
各股東

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第25至102頁中華國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之財務報表。此財務報表包括於二零零七年十二月三十一日之綜合及公司資產負債表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動簡表及綜合現金流量報表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

24

董事就財務報表須承擔之責任

貴公司之董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港公司條例的披露規定，編製及真實而公允地列報該等財務報表。該責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公允地列報財務報表相關的內部監管，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇及採用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師之責任

我們的責任乃根據我們的審核對該等財務報表作出意見。我們的報告乃根據一九八一年百慕達公司法第90條僅向整體股東而非為其他目的作出的。我們概不就本報告之內容對任何其他人士負責。

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映貴公司及貴集團於二零零七年十二月三十一日的業務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所
執業會計師

香港
中環金融街8號
國際金融中心2期18樓
二零零八年四月十八日

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

25

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持續經營業務			
收益	5	10,070	8,790
其他收入		3,098	1,890
可換股債券衍生工具部份之公平值變動	27	(1,992)	—
出售附屬公司權益所得收益	26	18,057	—
行政開支		(13,376)	(14,071)
其他經營開支淨值		(3,128)	(6,925)
財務費用	6	(2,918)	(2,367)
稅前溢利／(虧損)	7	9,811	(12,683)
稅項	9	10,285	(223)
持續經營業務之年度溢利／(虧損)		20,096	(12,906)
終止經營業務			
終止經營業務之年度虧損	10	(7,272)	(132,855)
年度溢利／(虧損)		12,824	(145,761)
歸屬於：			
本公司權益持有人	11, 32	12,824	(145,761)
少數股東權益	32	—	—
		12,824	(145,761)
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)			
基本			
— 年度溢利／(虧損)		1.82港仙	(26.02)港仙
— 持續經營業務之年度溢利／(虧損)		2.84港仙	(2.30)港仙
攤薄			
— 年度溢利		1.79港仙	不適用
— 持續經營業務之年度溢利		2.79港仙	不適用

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	9,795	13,962
投資物業	14	3,088,413	291,800
無形資產	15	—	7,861
商譽	16	—	—
於共同控制個體之權益	18	—	—
預付租金	20	—	—
按金及其他應收款項	21	—	57,953
已抵押存款	22	1,676	404
非流動資產總額		3,099,884	371,980
流動資產			
持作銷售物業		35,407	—
貿易應收款項	19	32,434	25,954
預付款項、按金及其他應收款項	21	22,713	13,259
現金及現金等值項目	22	100,527	178,602
流動資產總額		191,081	217,815
流動負債			
貿易應付款項	23	(25,015)	(12,649)
應付稅項		(19,161)	(12,039)
其他應付款項及應計負債	24	(46,341)	(17,187)
應付董事款項	28	(11,403)	—
計息銀行及其他貸款	25	(10,910)	(5,602)
遞延收入	26	—	(18,057)
流動負債總額		(112,830)	(65,534)
流動資產淨額		78,251	152,281
總資產減流動負債		3,178,135	524,261
非流動負債			
董事貸款	28	(68,459)	—
應付董事款項	28	(63,542)	—
其他長期應付款	24	(106,956)	—
可換股債券	25, 27	(41,492)	—
承兌票據	25	(100,000)	—
計息銀行及其他貸款	25	(24,318)	(19,941)
遞延稅項負債	29	(646,545)	(51,430)
非流動負債總額		(1,051,312)	(71,371)
淨資產		2,126,823	452,890

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	30	232,808	122,648
儲備	32	444,650	330,242
		677,458	452,890
少數股東權益		1,449,365	—
		2,126,823	452,890

27

何湛雄
董事

何鑑雄
董事

綜合權益變動簡表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日之權益總額		452,890	526,045
出售附屬公司之外匯波動儲備撥回	32	—	(3,835)
換算海外實體財務報表產生之匯兌差額	32	24,415	10,921
於權益直接確認之本年度收支總額		24,415	10,921
本年度溢利／(虧損)，歸屬於 本公司權益持有人 少數股東權益	32	12,824 —	(145,761) —
本年度總收入及開支		12,824	(145,761)
發行股份包括股份溢價	30(b), (f),(g),(h)	133,200	5,100
購股權計劃儲備	31	992	2,767
按面值行使購股權， (二零零六年：包括股份溢價)	30(c),(d),(i)	8,400	27,820
行使可換股債券	27	—	29,833
收購非全資附屬公司產生之少數股東權益	33	1,449,365	—
可換股債券之權益部份	27	44,737	—
於十二月三十一日之權益總額		2,126,823	452,890

28

綜合現金流量報表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

29

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營業務之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)			
持續經營業務所得款項		9,811	(12,683)
終止經營業務所得款項	10	(7,272)	(132,855)
調整項目：			
融資成本	6	2,918	5,145
利息收入	7	(3,602)	(1,909)
出售附屬公司權益所得虧損	10	—	106,187
出售附屬公司權益所得收益	7,26	(18,057)	—
折舊	7	3,344	14,156
攤銷無形資產	7	4,313	5,656
攤銷預付租金	7	—	1,025
無形資產撇銷／減值	7	4,312	3,587
撇銷物業、廠房及設備項目	7	1,954	—
出售物業、廠房及設備虧損	7	38	—
可換股債券之衍生工具部份之公平值虧損	7	1,992	—
股本結算購股權計劃支出	7, 31	992	2,767
		743	(8,924)
貿易應收款項減少／(增加)		(6,480)	9,977
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		55,811	(18,778)
貿易應付款項減少		(625)	(18,684)
其他應付款項及應計負債增加		7,510	5,965
換算海外實體財務報表之匯兌差額		(1,306)	(2,791)
經營業務所賺取／(所用)之現金		55,653	(33,235)
已收利息		3,602	1,909
已付利息		(2,362)	(5,004)
融資租賃付款之利息部份	6	(155)	(90)
經營活動之現金流入／(流出)淨額		56,738	(36,420)

綜合現金流量報表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
投資活動之現金流量			
購置物業、廠房及設備		(367)	(471)
收購附屬公司	33	(222,598)	—
出售附屬公司	34	—	49,895
原定到期日超過三個月之定期存款減少／(增加)		129,308	(176,400)
押予銀行之存款增加		(1,272)	(50)
投資活動之現金流出淨額		(94,929)	(127,026)
融資活動之現金流量			
發行股份所得款項		80,650	32,920
發行銀行貸款所得款項		50,000	—
償還銀行貸款		(48,359)	(4,668)
融資租賃付款之資本部份		(516)	(335)
應付董事款項減少		(3,793)	—
融資活動之現金流入淨額		77,982	27,917
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		39,791	(135,529)
年初之現金及現金等值項目		2,202	133,151
外幣匯率變動之影響，淨額		165	4,580
年終之現金及現金等值項目		42,158	2,202
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結存	22	42,158	2,202

30

資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

31

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	320	49
於附屬公司之權益	17	290,218	290,218
按金	21	—	17,953
非流動資產總額		290,538	308,220
流動資產			
附屬公司欠款	17	453,041	121,492
預付款項、按金及其他應收款項	21	497	429
現金及銀行結存		3,460	1,608
流動資產總額		456,998	123,529
流動負債			
應付稅項		(3,610)	(3,610)
其他應付款項及應計負債	24	(6,877)	(4,285)
流動負債總額		(10,487)	(7,895)
流動資產淨額		446,511	115,634
總資產減流動負債		737,049	423,854
非流動負債			
可換股債券	27	(41,492)	—
承兌票據	25	(100,000)	—
非流動負債總額		(141,492)	—
資產淨額		595,557	423,854
權益			
已發行股本	30	232,808	122,648
儲備	32	362,749	301,206
總權益		595,557	423,854

何湛雄
董事

何鑑雄
董事

1. 公司資料

中華國際控股有限公司(「本公司」)於一九九七年九月二十三日於百慕達根據百慕達一九八一年公司法註冊成立為受豁免有限責任公司。

本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。年內，本公司之總辦事處為香港中環干諾道中168至200號信德中心西座2911室。

本集團本年度主要從事如下業務：

- 物業投資
- 租賃設備

由於終止本集團全資附屬公司廣州遠朋天成電子科技有限公司之營運，本集團於年內終止租賃設備業務。

2.1 編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「HKFRS」)(包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「HKAS」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。編製乃按原訂成本慣例進行，惟投資物業及衍生金融工具乃按公平值計算，有關詳情於下文解釋。本財務報表以港元(「港元」)呈列，除另有指明外，所有數值均約整至千位(千港元)。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司業績由收購日期(即本集團獲得控制權之日)起予以綜合，直至該控制權終止之日期止。本集團內公司間之一切重大交易及結餘均於綜合賬目時互相對銷。

年內附屬公司之收購已使用收購會計法入賬。此方法涉及以企業合併之成本分配至已知收購資產之公平值以及於收購日期所承擔之負債及或然負債。收購成本以特定資產公平值、已發行權益工具及於交換日期所產生或承擔之負債加上收購直接應佔成本之總額計算。

少數股東權益指外界股東於本公司附屬公司之業績及淨資產中應佔而非由本集團持有之權益。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

下列為對本集團於本年度財務報表首次採納之新訂及經修訂HKFRS：

HKFRS 7	金融工具：披露
HKAS 1 (修訂本)	資本披露
HK(IFRIC)-Int 8	HKFRS 2的範圍
HK(IFRIC)-Int 9	重新評估嵌入式衍生工具
HK(IFRIC)-Int 10	中期財務報告及減值

33

會計政策之主要變動載列如下：

(a) HKFRS 7 金融工具：披露

該準則規定須披露資料以便財務報表使用者能評估本集團金融工具的重要性及該等金融工具所產生的風險性質和範圍。財務報表各部份均已載列新披露資料。在適用情況下亦載入／修訂比較資料，儘管對本集團之財務狀況或經營業績並無影響。

(b) HKAS 1 (修訂本) 財務報表之呈列方式－資本披露

該修訂本規定本集團須作出披露，使財務報表使用者能評估本集團管理資金之目標、政策及程序。該等新披露載於財務報表附註40內。

(c) HK(IFRIC)-Int 8 HKFRS 2的範圍

該詮釋規定，本集團訂立任何安排，而於該安排當中不能明確識別部份或全部已收取貨物或服務，及本集團就該安排授出權益工具或產生負債(基於本集團權益工具之價值)作為代價，且該安排看來低於所授出權益工具或所產生負債之公平值，便須應用HKFRS 2。由於本集團之現有權益工具會計政策符合該詮釋之規定，故該詮釋對本財務報表並無影響。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

(d) HK(IFRIC)-Int 9 重新評估嵌入式衍生工具

該詮釋規定，本集團首次成為合約訂約方之日期，即為評估嵌入式衍生工具是否須與主合約分離而以衍生工具入賬之日期，且僅在該合約發生重大變更而顯著影響本公司現金流量時方進行重新評估。由於本集團之現有衍生工具會計政策符合該詮釋之規定，故該詮釋對本財務報表並無影響。

(e) HK(IFRIC)-Int 10 中期財務報告及減值

本集團已於二零零七年一月一日採用該詮釋，該詮釋規定於過往中期報告期間就商譽或歸類為可供出售權益工具之投資或以成本入賬之金融資產確認之減值虧損，不得於其後撥回。由於本集團過往並無就該等資產撥回減值虧損，故該詮釋對本集團之財務狀況與經營業績並無影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並未於本財務報表應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂HKFRS：

HKFRS 2(經修訂)	以股份支付—歸屬條件及註銷 ¹
HKFRS 3(經修訂)	業務合併 ⁵
HKFRS 8	營運分類 ¹
HKAS 1(經修訂)	財務報告之呈列 ¹
HKAS 23(經修訂)	借貸成本 ¹
HKAS 27(經修訂)	綜合及獨立財報表 ⁵
HK(IFRIC)-Int 11	HKFRS 2—集團及庫存股份交易 ²
HK(IFRIC)-Int 12	服務經營權安排 ⁴
HK(IFRIC)-Int 13	客戶忠誠計劃 ³
HK(IFRIC)-Int 14	HKAS 19—界定利益資產之限額、最低資金規定及相互之間關係 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

該項對香港財務報告準則第2號所作之修訂將「歸屬條件」的定義限定為包括明確或暗示規定提供服務之條件。其餘任何條件均為非歸屬條件，該等條件須在決定所授出權益工具之公允值時予以考慮。當由於非歸屬條件在實體或對方的控制能力下未能得到滿足而令贈授未能歸屬，則須視為註銷。本集團並無訂立任何附帶非歸屬條件的股份支付計劃，因此本集團預料此項修訂不會對股份支付之會計處理有重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響 (續)

香港財務報告準則第3號已作修訂，引入與業務合併相關會計處理之一系列更改，該等變化將對已確認商譽之數額、收購發生期間所申報業績及未來報告之業績產生影響。經修訂之香港會計準則第27號規定將附屬公司擁有權權益變動列作股權交易。

因此，該變動對商譽並無影響，亦不會產生收益或虧損。此外，該已修訂之準則改變了附屬公司產生之虧損以及對附屬公司喪失控制權之會計處理方法。該已修訂準則中所引入之更改須於未來應用，並將影響日後進行之收購及與少數股東之間之交易。

35

HKFRS 8將取代HKAS 14分類報告，具體說明實體應如何以公司主要營運決策人可用作分配資源予有關分類及評估其表現之組成實體資料為依據，報告有關其營運分類之資料。有關準則亦規定，披露有關分類內所提供有關產品及服務之資料、本集團經營所在地區及來自本集團主要客戶之收益。

HKAS 1已修訂至將股東權益及非股東權益變動分開。權益變動表僅載有與股東進行交易的詳情，並於同一行呈列所有非股東的權益變動。該準則亦引入綜合收益表：呈列所有於綜合收益表確認之收入及開支，及其他所有已確認收入及開支項目（無論以單一報表或以兩個相連報表呈列）。

修訂後之HKAS 23要求將收購、建造或生產合資格資產相關之借貸成本予以資本化。本集團目前有關借貸成本之政策符合經修訂準則之規定，故經修訂準則不可能對本集團產生任何財務影響。

HK(IFRIC)-Int 11規定，僱員獲授本集團權益工具之安排須列為權益交易計劃，即使所需股權工具乃由本集團向其他人士購買或由股東提供。HK(IFRIC)-Int 11亦列出處理涉及本集團內部兩個或以上實體以股份為付款基礎之交易之會計方法。

HK(IFRIC)-Int 12規定，公共至私人服務經營權安排之經營者須按照合約安排之條款將換取建築服務而已收取或應收取之代價確認為金融資產及／或無形資產。HK(IFRIC)-Int 12亦提出，在政府或公營實體授予興建提供或供應公共服務之基建項目合約時，經營者應如何應用現有HKFRS將當中由服務經營權安排所產生之責任及權利入賬。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響 (續)

HK(IFRIC)-Int 13規定，授予客戶作為銷售交易一部份之忠誠獎勵，須以銷售交易之獨立部份列賬。在銷售交易所收取之代價，須在忠誠度獎勵與銷售其他部份之間作分配。有關分配至忠誠度獎勵之款額乃經參考其公平值而釐定，並在有關獎勵可贖回或負債可另行撇銷前予以遞延。

HK(IFRIC)-Int 14訂明，如何根據HKAS 19僱員福利評估一項界定福利計劃(特別是存在最低資金規定時)未來供款之退款或扣減款額可確認為資產之限額。

由於本集團現時並無客戶忠誠度獎勵及界定福利計劃，故HK(IFRIC)-Int 13及HK(IFRIC)-Int 14並不適用於本集團，故不可能對本集團產生任何財務影響。

本集團現正評估初次應用此等新訂及經修訂HKFRS所造成的影響。到目前為止本集團認為，採納香港財務報告準則第8號或會導致新或修訂的披露，該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的營運業績和財務狀況應無重大影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其財務及經營政策以自其活動獲益之個體。

附屬公司業績按已收及應收股息數額計入本公司之收益表，而本公司於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列賬。

合營公司

合營公司乃按合約安排成立，由本集團及其他訂約方負責經濟活動之個體。合營公司乃本集團及其他訂約方擁有權益之獨立經營個體。

合營方所訂立之合營協議規定合營各方之出資額、合營個體之年期以及於公司解散時將予變現資產之基準。合營公司營運所產生之損益及任何盈餘資產由合營方按各自之出資額比例或按合營協議之條款進行分配。

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，如本集團直接或間接對合營公司擁有單方面之控制權；

2.4 主要會計政策概要 (續)

合營公司 (續)

- (b) 共同控制個體，如本集團對合營公司並無單方面控制權，但直接或間接擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司，如本集團既無單方面控制權亦無共同控制權，但一般地直接或間接持有不少於合營公司註冊資本之20%及可對合營公司行使重大影響力；或
- (d) 按照HKAS 39規定入賬之股本投資，如本集團直接或間接持有少於合營公司註冊資本之20%，以及對合營公司並無共同控制權，亦不能對其行使重大影響力。

37

共同控制個體

共同控制個體指受共同控制，以致並無任何參與方單方面擁有該共同控制個體之經濟活動之控制權之合營公司。

本集團於共同控制個體之權益乃根據權益會計法，按本集團應佔淨資產減任何減值虧損列入綜合資產負債表。

本集團應佔共同控制個體之收購後業績及儲備分別列入綜合收益表及綜合儲備。倘溢利分享比例與本集團之股本權益比例不同，則根據協定之溢利分享比例釐定應佔共同控制個體之收購後業績。

商譽

因收購附屬公司及共同控制個體而產生之商譽乃指業務合併成本超過本集團於收購當日應佔被收購方之可識別資產及負債及所承擔之或然負債之公平值淨額權益之差額。

因收購所產生之商譽於綜合資產負債表確認為資產，並初步按成本計算，其後按成本減任何累計減值虧損計算。

商譽之賬面值每年均作減值檢討，或於出現任何事件或情況改變顯示賬面值可能減值時，則作更頻密之檢討。

就檢測減值而言，因業務合併而收購之商譽自收購日期起分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債有否指派至該等單位或單位組別。

2.4 主要會計政策概要 (續)

商譽 (續)

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位 (或現金產生單位組別) 之可收回金額而釐定。倘現金產生單位 (或現金產生單位組別) 之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。已確認之商譽減值虧損不會於接續期間撥回。

倘商譽為現金產生單位 (或現金產生單位組別) 之一部份，該單位內部份業務被出售時，與出售業務有關之商譽將計入業務之賬面值以釐定出售業務之盈虧。於該情況售出之商譽，按出售業務及保留之現金產生單位部份之相對價值基準計算。

超過業務合併成本之金額

倘本集團於被收購公司之可識別資產及或然負債之公平值淨額之應佔權益超過收購附屬公司及共同控制個體之成本，則超額之數經重新評估後即時於收益表確認。

關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為本集團之關連人士：

- (a) 該人士透過一名或多名中介人，直接或間接(i)控制本集團、受本集團控制，或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有讓其對本集團產生重大影響力之權益；或(iii)共同控制本集團；
- (b) 該人士為聯繫人士；
- (c) 該人士為共同控制個體；
- (d) 該人士為本集團之主要管理人員；
- (e) 該人士為(a)或(d)項所述任何人士之直系親屬；或
- (f) 該人士為直接或間接受(d)或(e)項所述任何人士控制、共同控制或重大影響之個體或由該人士擁有重大投票權之個體；或
- (g) 該人士為本集團或任何為本集團關連人士之個體為其僱員而設立之退休後福利計劃。

2.4 主要會計政策概要 (續)

非金融資產(除商譽外)之減值

倘有跡象顯示存在減值或須就資產進行年度減值測試(持作出售物業除外)，則估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減銷售成本而計算，並就個別資產而確定，除非有關資產並無產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別。在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回數額時確認。當評估可用價值時，估計未來現金流量將以稅前貼現率折讓至現值以反映貨幣時間價值之現時市場評估及資產之特定風險。減值虧損乃於產生之期間計入收益表，惟倘該資產以重估值計算，則減值虧損將根據有關重估資產之會計政策入賬。

資產須於每個報告日進行評估，以判斷是否有跡象顯示先前確認之減值虧損可能不再存在或已減低，倘有該等跡象存在，則應估計可收回數額。一項資產(不包括商譽)先前確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額之估計出現變動時撥回；惟撥回之數額不得高於假使過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。該減值虧損之撥回在發生期間計入收益表，惟倘若該資產以重估數額列賬，則減值虧損之撥回將根據重估資產之會計政策入賬。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累積折舊及減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價及將該項資產達致擬定用途之狀態及付運至運作地點而應佔之直接費用。在物業、廠房及設備投入運作後產生之支出(如維修保養費)一般於產生該等支出之期間自收益表扣除。倘若能清楚顯示出該等支出能增加預計於日後運用該項物業、廠房及設備而產生之經濟效益且項目之成本能被可靠計算，則該等支出將撥充資本，作為該項資產之額外成本或重置成本。

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備與折舊 (續)

折舊乃以直線法計算，於其估計可使用年期內將各項物業、廠房及設備之成本撇銷至其殘值，所採用之主要年率如下：

電訊網絡及設備	5%至20%
土地及樓宇	按租約有效期
租賃物業裝修	20%
設備	20%
電腦及辦公設備、傢俬及裝置	20%
汽車	20%

40

倘一項物業、廠房及設備各部份之可使用年期並不相同，該項目各部份之成本將按合理基礎分配，而每部份將分開折舊。

殘餘價值、可使用年期及折舊方法於每個結算日審閱，並進行適當之調整。

一項物業、廠房及設備已出售或估計其使用或出售不再產生經濟效益時，將取消確認。資產取消確認年度因其出售或報廢而在收益表確認之任何盈虧，乃有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

投資物業

投資物業指持有用於賺取租金收入及／或資本增值之土地及樓宇權益，而非持有用作生產或提供商品或服務或作行政用途；或用於日常業務銷售。該類物業初步按成本(包括交易成本)計算。初步確認後，投資物業按公平值入賬，該公平值反映結算日之市場狀況。

因投資物業公平值變動產生之盈虧於盈虧產生當年計入收益表。

因報廢或出售投資物業產生之盈虧在報廢或出售當年於收益表中確認。

持作出售之物業

持作出售物業(包括擬作出售用途之完成物業)歸類為流動資產並按成本與可變現淨值較低者入賬。可變現淨值由董事參照個別物業之當時市場價格釐定。

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃

資產所有權之大部份回報及風險(法定所有權除外)轉移予本集團之租賃列作融資租賃。融資租賃初期，最低應付租金之現值資本化成為租賃資產成本，並與負債(不包括利息部份)一併記錄以反映購買及融資情況。資本化融資租賃下持有之資產列入物業、廠房及設備，按租期及資產之估計可使用年期兩者之較短者折舊。該等租賃之財務費用按租期內之每期間之固定比率自收益表中扣除。

41

資產所有權大部份回報及風險仍歸予出租人之租賃列作經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃所出租之資產列作非流動資產，經營租賃應收租金按租期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，則經營租賃應付租金按租期以直線法自收益表中扣除。

經營租賃預付土地租金最初按成本列賬，隨後於租賃期以直線法攤銷。倘租金未能在土地及樓宇項目之間可靠地分配，則租金全數入賬為土地及樓宇成本，作為物業、廠房及設備項下之融資租賃。

投資及其他金融資產

根據HKAS 39所界定之金融資產分類為通過損益按公平值列賬之金融資產及貸款及應收款項(如適用)。金融資產初步確認時，應按公平值計量，倘投資並非通過損益按公平值列賬，則另加直接應佔交易成本。本集團於首次成為合約方時會評估合約是否包含嵌入式衍生工具，倘分析顯示嵌入式衍生工具之經濟特質及風險與主合約者並不緊密連繫，則評估嵌入式衍生工具應否須與主合約分開。重新評估僅在合約條款改變引致合約所需之現金流量出現重大變動時作出。

初步確認金融資產後，本集團會在結算日釐定其分類及(在容許及適當情況下)重新評估該分類。

所有以一般方式購買或出售之金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產日)確認。以一般方式購買或出售乃指須按市場釐定之規則或協定之期間內交割購買或出售之金融資產。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

通過損益按公平值列賬之金融資產

通過損益按公平值列賬之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初步確認時已指定為通過損益按公平值列賬之金融資產。倘購入金融資產之目的乃為在短期內出售，則分類為持作買賣之金融資產。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣類別，惟衍生工具被指定作為有效對沖工具則除外。持作買賣之投資或該等金融資產之損益乃於收益表內確認。於收益表內確認之公平值淨額盈虧並不包括該等金融資產之任何股息。

倘合約包括一項或多項嵌入式衍生工具，則整項混合式合約或須列為按公平值列入收益表中之金融資產，惟若嵌入式衍生工具對現金流量並無重大影響或明確禁止將嵌入式衍生工具分開入賬則除外。

若金融資產符合下列條件，則可於初步確認時指定為通過損益按公平值列賬：(i)有關指定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之處理方法；(ii)根據已訂明之風險管理政策，該等資產屬於一組受管理金融資產之一部份，其表現會按公平值基準評估；或(iii)金融資產包含須分開記賬之嵌入式衍生工具。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可釐定收益(並非在活躍市場有報價)之非衍生金融資產。該類資產其後使用實際利率法按已攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本按計及任何收購折讓或溢價後計算，包括屬實際利息及交易成本一部份之費用。貸款及應收款項取消確認或出現減值或經攤銷過程時，所產生之盈虧均於收益表確認。

公平值

在有組織金融市場中交投活躍之投資，其公平值乃參考結算日收盤時市場之買入報價釐定。對於無活躍市場之投資，其公平值通過採用估值技術釐定。估值技術包括使用最新市場交易方法、參照幾乎相同之另一種投資之當前市值以及貼現現金流量分析及其他估值模式。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值

本集團於每個結算日評估是否有任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。

按已攤銷成本列賬之資產

倘有客觀證據顯示按已攤銷成本列賬之貸款及應收款項已出現減值虧損，虧損數額按資產賬面值與預計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)按金融資產原實際利率(即最初確認時計算之實際利率)折現之現值間之差額計算。資產賬面值通過直接沖減或者使用備抵賬目來抵減資產賬面值。減值虧損之數額在收益表確認。貸款及應收款項連同任何相關撥備，如無確實希望可於未來收回時，則予撇銷。

倘在隨後期間，減值虧損數額減少，且減少客觀上與減值損失確認後發生之事項有關，則先前確認之減值虧損自收益表中撥回。減值虧損之任何隨後撥回於收益表中確認，惟有關撥回不得使該項資產之賬面值超過其於撥回日期之已攤銷成本。

倘有客觀證據(如債務人可能破產或出現重大財政困難，以及出現對債務人構成不利影響之技術、市場經濟或法律環境之重大變動)顯示本集團不能按發票之原來條款收回全部結欠金額，則就貿易應收款項計提減值撥備。應收款項賬面值使用備抵賬目來抵減。已減值債項於被評估為無法收回時取消確認。倘債項被評估為無法收回，減值後之債項則取消確認。

金融資產取消確認

金融資產(金融資產之部份或一組類似金融資產之部份，倘適用)在下列情況下會被取消確認：

- 從資產取得現金流量之權利屆滿；
- 本集團保留從資產取得現金流量之權利，但假設有責任根據「轉讓」安排在無重大延遲之情況下將有關款項全數支付予第三者；或
- 本集團已轉讓從資產取得現金流量之權利，並(a)已完全轉讓資產之所有風險及回報，或(b)雖無完全轉讓或保留資產之所有風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產取消確認 (續)

倘本集團已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利，但並無完全轉讓或保留該項資產之幾乎全部風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將按本集團持續參與該項資產之條件確認入賬。持續參與指本集團就已轉讓資產作出之一項保證，已轉讓資產以該項資產之原賬面值及本集團或須償還代價之最高數額(以較低者為準)計算。

倘以書面及／或購買期權(包括現金結算期權或類似條文)持續參與已轉讓資產，本集團之持續參與程度視乎本集團可能購回已轉讓資產金額而定，惟以書面認沽期權(包括現金結算期權或類似條文)按公平值計量之資產除外，在該情況下本集團持續參與程度則以已轉讓資產公平值及期權行使價(以較低者為準)為限。

按攤銷成本入賬之金融負債(包括計息貸款及其他借貸)

金融負債(包括貿易及其他應付賬款、董事貸款／應付董事款項、承兌票據及計息及其他借貸)按公平值減直接應佔交易成本初次入賬，其後以實際利率法按攤銷成本計算，倘屬貼現率之影響並不重大之情況，則以成本價入賬。相關利息支出於收益表「財務費用」內確認。

當負債經攤銷過程被取消確認時，盈虧將於收益表中確認。

可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵之部份，扣除交易成本後在資產負債表中確認為負債。發行可換股債券時，採用等同於非可換股債券之市值，釐定負債部份之公平值，按攤銷成本基準，將該數額列為長期負債，直至換股或贖回時註銷為止。所得款項餘款分配至已確認之換股期權，扣除交易成本後計入股東權益。於隨後年度，換股期權賬面值不會重新計量。交易成本根據所得款項於工具首次獲確認時在負債與權益部份之間分配，分別列為可換股債券負債部份之交易成本及權益部份之交易成本。

2.4 主要會計政策概要 (續)

財務擔保合約

屬於HKAS 39範圍的財務擔保合約按金融負債列賬。財務擔保合約初步按公平值減去直接應佔該財務擔保合約或該交易的成本，惟當該合約通過損益按公平值確認則除外。於初步確認後，本集團按以下兩者之較高者計量財務擔保合約：(i)按HKAS 37撥備、或然負債及或然資產釐定之金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)按HKAS 18收入確認之累計攤銷。

金融負債取消確認

當金融負債之責任已履行、取消或屆滿時，金融負債即取消確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款大不相同之金融負債所取代，或當現時負債之條款已作出重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債之取消確認及對新負債之確認，而相關之賬面值差額於收益表內確認。

無形資產

無形資產指購入及開發用於許可經營之軟件及經營租賃設備業務之權利。軟件及經營權利以成本減任何累計攤銷及任何減值虧損列賬。經營權利於五年合約安排之經營期內以直線法攤銷。軟件按其四年之估計可使用年期以直線法攤銷。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量報表而言，現金及現金等值項目指手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知現金額而價值變動風險不大且期限較短(一般於取得後三個月內到期)之短期高流通性投資，但不包括須按要求償還並構成本集團整體現金管理一部份之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及現金等值項目指手頭現金及存放於銀行之現金，包括用途不受限制之定期存款。

2.4 主要會計政策概要 (續)

撥備

倘由於過往事件而導致承擔現時責任(法定或推定)，而履行該等責任可能導致日後資源流出，且該責任之金額能夠可靠地估計時，則撥備被確認。

倘折現之影響屬重大，則就撥備確認之金額為預期履行責任所需之未來支出於結算日之現值。因時間流逝導致已折現現值金額增加，便計入收益表中之財務費用內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表確認，惟倘與相同或不同期間直接於權益確認之項目相關，所得稅則於權益確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債乃根據預期可自稅務局收回或須支付予稅務局之款項計量。

遞延稅項採用負債法，就資產與負債之稅基與其就財務報告目的之賬面值於結算日之所有暫時差額作出撥備。

所有應課稅暫時差額均會確認遞延稅項負債，惟：

- 倘遞延稅項負債乃因商譽或於一項交易(並非企業合併，且於交易當時對會計溢利或應課稅溢利或虧損並無影響)中首次確認之資產或負債而產生則不在此列；及
- 有關於附屬公司之投資及於合營公司之權益之應課稅暫時差額，倘能控制有關暫時差額之回撥時間及於可見將來應不會回撥暫時差額，則亦不在此列。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

所有可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉均確認為遞延稅項資產，以可能取得應課稅溢利以動用可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉予以抵銷之情況為限，惟：

- 倘遞延稅項資產乃與於一項交易(並非企業合併，且於交易當時對會計溢利或應課稅溢利或虧損並無影響)中首次確認資產或負債所產生之可扣稅暫時差額有關則不在此列；及
- 有關於附屬公司之投資及於合營公司之權益之可抵扣暫時差額，則僅於有關暫時差額可能於可見將來回撥，並有應課稅溢利以動用暫時差額予以抵銷之情況下，方會確認遞延稅項資產。

於各結算日會審閱遞延稅項資產之賬面值，倘不再可能有足夠應課稅溢利以動用所有或部份遞延稅項資產予以抵銷，則遞延稅項資產將相應減少。相反，倘可能有足夠應課稅溢利以動用所有或部份遞延稅項資產予以抵銷，則會於每個結算日期重新評估及確認過去並未確認之遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日期已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅務法例)，按預期於變現有關資產或清償有關負債期間適用之稅率釐定。

若有合法行使權利以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷及遞延稅項乃與同一應課稅實體及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債會相互抵銷。

收益確認

收益於本集團可能獲得有關經濟利益及有關收益能可靠地計算時按下列基準確認：

- (i) 出售持作出售之已落成物業之收益乃在符合所有出售條件及業權之風險及回報已轉移至買家時確認；
- (ii) 倘出售商品後本集團不再涉及有關擁有權之管理，亦不可有效控制售出之商品，則出售商品之收入於商品擁有權之重大風險及回報均已轉移至買家時確認；

2.4 主要會計政策概要 (續)

收益確認 (續)

- (iii) 租金收入於租約年期內按時間比例確認；及
- (iv) 利息收入採用實際權益法，透過應用將金融工具預計可用年期內之估計未來現金收入折現至金融資產之賬面淨值之比率，按累計基準確認。

以股份為基礎之付款交易

本公司設立購股權計劃，給予對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者獎勵及報酬。本集團僱員(包括本公司董事)按以股份為基礎之付款交易之形式獲得薪酬，而僱員則提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

倘股本工具已發行而本集團作為代價收取之部份或全部貨品或服務無法明確識別，則該等無法識別之貨品或服務按以股份為基礎之付款之公平值與授出日期收取之任何可識別貨品及服務之公平值之差額計算。

與僱員進行股本結算交易之成本乃參考有關股本工具獲授出當日之公平值計算。該公平值乃以二項式期權評估模式或適當的定價模式釐定。在評估股本結算交易之價值時，並無考慮任何表現條件，惟與本公司股份價格掛鉤之條件(「市場條件」)(如適用)除外。

股本結算交易之成本連同股本之相應增額於表現及／或服務條件達成之期間內確認入賬，直至有關僱員可獲全數金額之日(「歸屬日期」)為止。於各結算日直至歸屬日期為止就股本結算交易確認之累計開支反映歸屬期屆滿程度及本集團對將最終歸屬之股本工具數目作出之最佳估計。於某一期間在收益表扣除或計入之金額指於該期間開始及完結時已確認之累計開支。

最終並無歸屬之獎勵將不予確認為開支，惟須待某項市場條件達成後方可歸屬之有關獎勵則除外，倘所有其他表現條件已達成，則該等金額將當作已歸屬處理，不論該項市場條件是否達成。

2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份為基礎之付款交易 (續)

若一項股本結算獎勵之條款被修訂，則以最小金額確認開支(如同條款未被修訂)。另外，亦就任何增加以股份為基礎之付款安排之總公平值，或於修訂日計算時有益於僱員之修訂，確認開支。

若一項股本結算獎勵已註銷，則當作其於註銷日期已歸屬，並即時確認就該項獎勵並未確認之任何費用。然而，若以一項新獎勵取代已註銷之獎勵，並於其授出日指定為替代獎勵，則已註銷及新授出之獎勵將如上段所述視作原有獎勵之修訂。

未獲行使之購股權之攤薄效應乃反映作為計算每股盈利時之額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為符合資格參與之僱員設立定額供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款按照僱員基本薪金之百分比計算，並且當根據強積金計劃規則須支付時在收益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團資產由獨立基金管理分開持有。本集團之僱主向強積金計劃作出供款後，僱員即可全數享有。

本集團在中國大陸之附屬公司均須參與中國大陸有關地方政府部門推行之僱員退休計劃，並須為其合資格僱員作出供款。根據該計劃須由本集團負擔之供款部份，按該等合資格僱員薪金及工資之某個百分比計算。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即須一段較長時間方能達至其擬定用途或出售之資產)直接相關之借貸成本均予以資本化，作為該等資本之部份成本，直至該等資產一大致上達至其擬定用途或出售時為止。指定用途借貸在用作合資格資產之開支前暫時用作投資所賺取之投資收入，從資本化借貸成本中扣除。

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣

該等財務報表以港元(即本公司的功能及呈報貨幣)呈報。本集團內各實體自行決定其功能貨幣，而計入各實體財務報表之項目均以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣為計價單位之貨幣資產及負債，按於結算日適用之功能貨幣匯率再換算。所有匯兌差額於收益表處理。以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目，採用初步交易日期之匯率換算。以外幣按公平值計量之非貨幣項目，採用釐定公平值日期之匯率換算。

若干海外附屬公司及共同控制個體之功能貨幣為港元以外之貨幣。於結算日，有關實體之資產與負債，按結算日適用之匯率換算為本公司之呈報貨幣，其收益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。由此產生之匯兌差額於權益列為獨立部份。出售海外實體時，於該海外業務之有關權益中確認之遞延累計金額，會在收益表確認。

於編製綜合現金流量表時，海外附屬公司之現金流量按現金流量日期之適用匯率換算為港元。海外附屬公司於整年度經常產生之現金流量則按該年度之加權平均匯率換算為港元。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團之財政報表時，管理層須於報告當日作出會影響報告當日所呈報收入、開支、資產及負債之報告金額及或然負債披露之判斷、估計及假設。然而，由於有關假設和估計之不確定因素，可導致須就未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團會計政策的過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最大影響的估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

資產減值

於資產減值範疇(包括商譽)，管理層須作出判斷，特別是評估：(1)可能影響資產價值之事情是否已發生；(2)資產之面值能否以使用估計現金流量預測計算之資產未來現金流量淨現值支持；及(3)現金流量是否以合適比率折現。

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素

下文論述有關未來之主要假設，及於結算日估計不明朗因素之其他主要來源(兩者均具有重大風險令下個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整)。

貿易及其他應收款項減值

本集團基於對貿易及其他收應收款項之可收回性所作評估來對減值進行撥備。倘有事件或情況改變顯示有關餘額不可能收回，會就貿易及其他應收款項作出撥備。識別減值須使用判斷及估計。若預期有別於原來估計，該等差異將會影響於有關估計改變之年度內貿易及其他應收款項之賬面值及減值撥備。

投資物業公平值估計

按財務報表附註14所述，投資物業已由獨立專業估值師於結算日按其市值、現有用途以重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，估當中仍有不明確因素及或會與實際結果有重大差異。於作出判斷時，本集團已考慮活躍市場中類似物業之當前市價，並運用主要根據各結算日之市況作出之假設。

4. 分類資料

分類資料以下列兩種分類形式呈報：(i)按業務分類為主要呈報方式；及(ii)按地區分類為次要呈報方式。

本集團經營之業務乃根據各項業務之性質及所提供之產品及服務獨立組成架構及管理。本集團各項業務分類之策略性業務單位，所提供產品及服務涉及之風險及回報不同於其他業務分類。業務分類之詳情概述如下：

持續經營業務

- (a) 物業投資分類，包括基於其租金收入潛力而投資位於中國內地之購物中心；及
- (b) 公司及其他分類，包括公司收入及開支項目。

4. 分類資料 (續)

終止經營業務

(c) 設備租賃分類，包括租賃設備；及

(d) 提供電訊及其他相關服務。

在釐定本集團之地區分類時，收益按有關客戶之所在地分類，資產則按資產之所在地分類。因本集團90%以上之收入源自中國內地之客戶及本集團90%以上之資產位於中國內地，故並無呈報地區分類資料。

	持續經營業務						終止經營業務						綜合	
	投資物業		公司及其他		總計		租賃設備		電訊及其他相關服務		總計			
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入														
銷售予外界客戶	10,070	8,790	-	-	10,070	8,790	3,988	3,772	-	177	3,988	3,949	14,058	12,739
其他收入及收益	-	-	18,057	-	18,057	-	-	-	-	-	-	-	18,057	-
合計	10,070	8,790	18,057	-	28,127	8,790	3,988	3,772	-	177	3,988	3,949	32,115	12,739
分類業績	5,146	908	4,485	(13,114)	9,631	(12,206)	(8,937)	(7,960)	-	(15,984)	(8,937)	(23,944)	694	(36,150)
其他收入					3,098	1,890					1,665	54	4,763	1,944
財務費用					(2,918)	(2,367)					-	(2,778)	(2,918)	(5,145)
稅前溢利/(虧損)					9,811	(12,683)					(7,272)	(26,668)	2,539	(39,351)
稅項					10,285	(223)					-	-	10,285	(223)
出售附屬公司權益虧損					-	-					-	(106,187)	-	(106,187)
年度溢利/(虧損)					20,096	(12,906)					(7,272)	(132,855)	12,824	(145,761)

財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

4. 分類資料 (續)

	持續經營業務						終止經營業務						綜合	
	投資物業		公司及其他		總計		租賃設備		電訊及其他相關服務		總計			
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元		
分類資產	3,181,937	331,545	3,113	64,710	3,185,050	396,255	5,847	16,667	-	-	5,847	16,667	3,190,897	412,922
未分配資產					100,068	176,873					-	-	100,068	176,873
總資產					3,285,118	573,128					5,847	16,667	3,290,965	589,795
分類負債	311,322	26,121	186,983	47,191	498,305	73,312	131	124	-	-	131	124	498,436	73,436
未分配負債					665,706	63,469					-	-	665,706	63,469
總負債					1,164,011	136,781					131	124	1,164,142	136,905
其他分類資料：														
資本開支	-	321	367	3,095	367	3,416	-	-	-	-	-	-	367	3,416
折舊及攤銷	294	227	677	350	971	577	6,686	7,861	-	12,399	6,686	20,260	7,657	20,837
撥回其他應收款項撥備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(678)	-	(678)	-	(678)
無形資產撇銷	-	-	-	-	-	-	4,312	-	-	-	4,312	-	4,312	-
物業、廠房及設備撇銷項目	-	-	-	-	-	-	1,954	-	-	-	1,954	-	1,954	-
無形資產減值	-	-	-	-	-	-	-	3,587	-	-	-	3,587	-	3,587
出售物業、廠房及 設備虧損	-	-	38	-	38	-	-	-	-	-	-	-	38	-

5. 收益

收益亦為本集團之營業額，指電訊及其他相關服務收入以及租金收入總額（經撇銷所有重大集團內交易減任何適用營業稅）。

收益分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自投資物業之租金收入	10,070	8,790
計入綜合收益表內之應佔持續經營業務 應佔終止經營業務(附註10)	10,070 3,988	8,790 3,949
	14,058	12,739

54

6. 財務費用

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息：		
銀行貸款	2,362	4,879
融資租賃	155	90
可換股債券	237	176
承兌票據	164	—
	2,918	5,145
應佔持續經營業務	2,918	2,367
應佔終止經營業務(附註10)	—	2,778
	2,918	5,145

二零零七年十二月三十一日

7. 稅前溢利／(虧損)

本集團之稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)以下各項：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
提供服務之成本*	4,313	17,758
折舊	3,344	14,156
無形資產攤銷	4,313	5,656
攤銷預付租金	—	1,025
無形資產減值**	—	3,587
無形資產撇銷**	4,312	—
物業、廠房及設備撇銷項目	1,954	—
出售物業、廠房及設備虧損	38	—
土地及樓宇經營租約最低應付租金	1,058	1,019
僱員福利費用(包括董事酬金—附註8)：		
工資及薪金##	3,191	3,387
退休金計劃供款#	136	183
	3,327	3,570
核數師酬金	1,298	1,180
撥回其他應收款項撥備**	—	(678)
租金收入總額及淨額	(10,070)	(8,790)
匯兌差異淨額	(1,582)	(1,850)
出售附屬公司權益收益	(18,057)	—
銀行利息收入	(3,602)	(1,909)
以權益結算之購股權計劃支出	992	2,767
可換股債券衍生工具部份公平值變動	1,992	—

此附註之披露項目於二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩年度均已包括終止經營業務之相關扣除／計入之金額。

* 有關終止經營業務提供服務之成本包括有關直接員工成本、無形資產攤銷、攤銷預付租金、土地及樓宇經營租約租金之金額合共4,313,000港元(二零零六年：17,609,000港元)，上述開支同時已列入上文所披露之各項開支總額及折舊中。

** 列入下文附註10「終止經營業務」中之「其他經營開支淨額」。

於二零零七年十二月三十一日，本集團並無沒收任何供款可供扣減往後年度向退休金計劃所作之供款(二零零六年：零)。

工資及薪金包括有關購股權計劃支出為數159,000港元(二零零六年：118,000港元)，並已列入上文之「以權益結算之購股權計劃支出」中。

8. 董事酬金及五位最高薪僱員

年內根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

二零零七年

	董事酬金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃 供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
何湛雄	240	—	24	264
楊嘉健	240	—	—	240
何鑑雄	240	—	24	264
	720	—	48	768
非執行董事				
林戈	240	—	—	240
楊國瑞	210	—	—	210
	450	—	—	450
獨立非執行董事				
譚剛	150	—	—	150
黃妙婷	150	—	—	150
黃鉅輝	150	—	—	150
	450	—	—	450
	1,620	—	48	1,668

二零零七年十二月三十一日

8. 董事酬金及五位最高薪僱員 (續)

二零零六年

57

	董事酬金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃 供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
何湛雄	240	—	24	264
楊嘉健	240	—	—	240
何鑑雄	240	—	24	264
	720	—	48	768
非執行董事				
楊慕嫻	93	—	—	93
林戈	160	—	—	160
楊國瑞	210	—	—	210
	463	—	—	463
獨立非執行董事				
黃定幹	93	—	—	93
譚剛	180	—	—	180
黃妙婷	180	—	—	180
黃鉅輝	13	—	—	13
	466	—	—	466
	1,649	—	48	1,697

本公司之執行董事為本集團之主要管理人員。

8. 董事酬金及五位最高薪僱員 (續)

五位最高薪僱員

年內五位最高薪僱員包括三名(二零零六年：三名)董事，其酬金詳情載於上文。年內兩名(二零零六年：兩名)非董事最高薪僱員之酬金如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金、津貼及實物利益	756	764
退休金計劃供款	48	48
股本結算購股權計劃支出福利	159	118
	963	930

58

酬金介乎以下範圍之非董事之最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零零七年	二零零六年
零港元－1,000,000港元	2	2

年內董事並無訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。

年內，兩名最高薪僱員獲授予8,000,000份購股權，詳情載於財務報表附註31之披露事項中。該等購股權之公平值乃於授出日期釐定，已於歸屬期內在收益表確認，而於本年度財務報表計入之有關金額已計入上述非董事級最高薪僱員之薪酬披露中。

年內本集團並無向各董事或非董事之最高薪僱員支付酬金，作為彼等加入本集團或於加入本集團時之報酬或作為離職補償。

9. 稅項

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本集團：		
即期－其他地區	1,986	223
遞延稅項(附註29)	(12,271)	—
年內稅項支出／(抵免)總額	(10,285)	223

9. 稅項 (續)

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備。

其他地區應課稅溢利稅項根據本集團經營所在國家之現行法例、詮釋及慣例、按該等國家之現行稅率計算。於中國大陸成立之附屬公司須按所得稅稅率33% (二零零六年：33%) 繳稅。

按本公司及其附屬公司註冊所在地區之法定稅率計算適用於除稅前溢利／(虧損)之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支之對賬，以及法定稅率與實際稅率之對賬載列如下：

59

本集團 — 二零零七年

	香港 千港元	中國內地 千港元	合計 千港元
除稅前溢利／(虧損) (包括 終止經營業務之虧損)	4,017	(1,478)	2,539
按法定稅率計算之稅項	703	(488)	215
稅率降低對年初遞延稅項之影響	—	(12,271)	(12,271)
毋須納稅之收入	(3,159)	—	(3,159)
不可扣稅之開支	2,456	2,474	4,930
未確認之稅務虧損	—	—	—
按本集團實際稅率計算 之稅項支出	—	(10,285)	(10,285)
按以下方式呈列：			
持續經營業務應佔稅項支出			(10,285)
終止經營業務應佔稅項支出 (附註10)			—
			(10,285)

9. 稅項 (續)
本集團 — 二零零六年

	香港 千港元	中國內地 千港元	合計 千港元
除稅前虧損 (包括終止經營業務之虧損)	(122,707)	(22,831)	(145,538)
按法定稅率計算之稅項	(21,474)	(7,534)	(29,008)
毋須納稅之收入	—	(8,715)	(8,715)
不可扣稅之開支	18,359	14,651	33,010
未確認之稅務虧損	3,115	1,821	4,936
按本集團實際稅率計算 之稅項支出	—	223	223
按以下方式呈列：			
持續經營業務應佔 稅項支出			223
終止經營業務應佔 稅項支出 (附註10)			—
			223

60

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會已批准中華人民共和國企業所得稅(「企業所得稅」)法(「新企業所得稅法」)，自二零零八年一月一日起生效，新企業所得稅法引入多項變動，包括但不限於將內資及外資企業之所得稅率統一為25%。

企業所得稅稅率之變動將直接影響本集團自二零零八年之實際稅率。稅率之變動將由33%改為25%，由二零零八年一月一日起生效。根據香港會計準則第12號「所得稅」，遞延稅項資產及遞延稅項負債乃按預期於資產變現或負債償還期間適用之稅率計算，而本集團遞延稅項已因此作出調整(附註29)。

10. 終止經營業務

於過往及本年度，下列為終止經營業務：

(a) 根據往年本集團與一名獨立第三方訂立之買賣協議，本集團同意出售其於一間附屬公司 Telesuccess International Limited 及其全資附屬公司（「出售集團」）之全部股權。該交易於二零零六年十二月二十九日完成。(b) 年內，本集團決定終止廣州遠朋天成電子科技有限公司（「廣州遠朋」）（前稱「廣州寶聯電子科技有限公司」）之營運。廣州遠朋主要在中國大陸從事租賃設備。根據廣州遠朋與廣州市飛躍信息技術開發有限公司（「飛躍」）於二零零七年十二月二十八日訂立之協議，廣州遠朋自此不再向飛躍租賃銷售點設備。

截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩年度，終止經營業務之業績如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	3,988	3,949
銷售成本	(4,313)	(17,758)
毛損	(325)	(13,809)
其他收入	1,665	54
行政開支	(2,346)	(7,226)
其他經營開支淨額	(6,266)	(2,909)
財務費用	—	(2,778)
終止經營業務之稅前虧損	(7,272)	(26,668)
稅項	—	—
終止經營業務之稅後虧損	(7,272)	(26,668)
出售出售集團之虧損	—	(106,187)
	(7,272)	(132,855)
歸屬於：		
本公司權益持有人	(7,272)	(132,855)
少數股東權益	—	—
	(7,272)	(132,855)

二零零七年十二月三十一日

10. 終止經營業務 (續)

終止經營業務之現金流量淨額載列如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營活動	(592)	(3,070)
投資活動	635	54
融資活動	—	—
現金流入／(流出)淨額	43	(3,016)
	二零零七年	二零零六年
每股虧損：		
基本(來自終止經營業務)	1.02港仙	23.72港仙
攤薄(來自終止經營業務)	不適用	不適用

62

由於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度尚未行使之可換股債券及購股權對該等年度之每股基本虧損有反攤薄影響，故並無披露該等年度的終止經營業務的每股攤薄虧損。

終止經營業務之每股基本虧損乃按以下準則計算：

	二零零七年	二零零六年
本公司權益持有人應佔終止經營業務之虧損	7,272,000港元	132,855,000港元
計算每股基本虧損時所使用之年內已發行普通股加權平均數	706,550,889	560,120,752

11. 本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔於本公司財務報表內處理之綜合溢利包括一項虧損15,626,000港元(二零零六年：96,321,000港元)(附註32)。

12. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利／（虧損）

每股基本盈利乃根據本公司普通股權益持有人應佔本年度溢利12,824,000港元（二零零六年：虧損145,761,000港元）及年內已發行普通股加權平均數706,550,889股（二零零六年：560,120,752股）計算。

截至二零零七年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利乃根據年內本公司普通股權益持有人應佔溢利12,824,000港元計算，已經調整以反映可換股債券之利息237,000港元，而計算時所使用之普通股加權平均數為本年度已發行之普通股729,002,090股。計算每股基本盈利所用之股份加權平均數與計算每股攤薄盈利所用之股份加權平均數對賬如下：

63

計算每股基本盈利所用之股份加權平均數	706,550,889
轉換可換股債券時假設已發行之股份加權平均數	12,328,767
假設已根據購股權計劃無償發行之股份加權平均數	<u>10,122,434</u>
計算每股攤薄盈利所用之股份加權平均數	<u>729,002,090</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損並未予以披露，原因為該年度之尚未行使可換股債券及購股權對每股基本虧損具反攤薄影響。

年內持續經營業務之每股基本盈利（二零零六年：虧損），乃根據年內本公司普通股權益持有人應佔溢利20,096,000港元（二零零六年：虧損12,906,000港元）及年內已發行普通股之加權平均數706,550,889股（二零零六年：560,120,752股）計算。

截至二零零七年十二月三十一日止年度持續經營業務之每股攤薄盈利乃根據持續經營業務之年內溢利20,096,000港元計算，已經調整以反映可換股債券之利息237,000港元，而計算時所使用之普通股加權平均數為本年度已發行之普通股729,002,090股（參見上文）。

由於截至二零零六年十二月三十一日止年度尚未行使之可換股債券及購股權對每股基本虧損有反攤薄影響，故並無披露該年度之持續經營業務每股攤薄虧損。

13. 物業、廠房及設備

本集團

	土地及 樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	設備 千港元	電腦及 辦公設備、 傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本值：						
於二零零七年一月一日	8,072	220	11,820	679	3,547	24,338
增添	—	348	2	17	—	367
收購附屬公司(附註33)	—	—	17	—	6	23
撤銷	—	—	(11,885)	—	—	(11,885)
出售	—	(34)	(335)	(365)	—	(734)
匯兌調整	609	13	851	12	34	1,519
於二零零七年 十二月三十一日	8,681	547	470	343	3,587	13,628
累計折舊：						
於二零零七年一月一日	1,436	137	7,703	657	443	10,376
年內撥備	232	84	2,347	4	677	3,344
撤銷	—	—	(9,931)	—	—	(9,931)
出售	—	(34)	(301)	(361)	—	(696)
匯兌調整	117	8	592	11	12	740
於二零零七年 十二月三十一日	1,785	195	410	311	1,132	3,833
賬面淨值：						
於二零零七年 十二月三十一日	6,896	352	60	32	2,455	9,795
於二零零六年 十二月三十一日	6,636	83	4,117	22	3,104	13,962

13. 物業、廠房及設備 (續)

本集團

	電訊網絡 及設備 千港元	土地及 樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	設備 千港元	電腦及辦公 設備、傢俬 及裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本值：							
於二零零六年一月一日	122,875	7,789	939	11,407	1,217	520	144,747
增添	—	—	—	13	—	3,403	3,416
出售附屬公司(附註34)	(127,272)	—	(793)	—	(587)	(416)	(129,068)
匯兌調整	4,397	283	74	400	49	40	5,243
於二零零六年 十二月三十一日	—	8,072	220	11,820	679	3,547	24,338
累計折舊：							
於二零零六年一月一日	18,088	1,169	666	5,203	1,152	293	26,571
年內撥備	10,917	219	196	2,277	41	506	14,156
出售附屬公司(附註34)	(30,635)	—	(793)	—	(587)	(391)	(32,406)
匯兌調整	1,630	48	68	223	51	35	2,055
於二零零六年 十二月三十一日	—	1,436	137	7,703	657	443	10,376
賬面淨值：							
於二零零六年 十二月三十一日	—	6,636	83	4,117	22	3,104	13,962
於二零零五年 十二月三十一日	104,787	6,620	273	6,204	65	227	118,176

13. 物業、廠房及設備 (續)

本公司

	租賃 物業裝修 千港元	電腦及 辦公設備、 傢俬及裝置 千港元	合計 千港元
成本值：			
於二零零七年一月一日	37	1,033	1,070
增添	348	19	367
出售	(34)	(685)	(719)
於二零零七年十二月三十一日	351	367	718
累計折舊：			
於二零零七年一月一日	36	985	1,021
年內撥備	46	12	58
出售	(34)	(647)	(681)
於二零零七年十二月三十一日	48	350	398
賬面淨值：			
於二零零七年十二月三十一日	303	17	320
於二零零六年十二月三十一日	1	48	49
成本值：			
於二零零六年一月一日	37	1,033	1,070
增添	—	—	—
於二零零六年十二月三十一日	37	1,033	1,070
累計折舊：			
於二零零六年一月一日	36	944	980
年內撥備	—	41	41
於二零零六年十二月三十一日	36	985	1,021
賬面淨值：			
於二零零六年十二月三十一日	1	48	49
於二零零五年十二月三十一日	1	89	90

13. 物業、廠房及設備 (續)

於二零零六年十二月三十一日，本集團設備總金額中包括之2,482台銷售點設備(「銷售點設備」)乃持作租賃用途，成本為11,052,000港元，累計折舊為7,025,000港元。銷售點設備已於年內悉數撇銷。

於二零零七年十二月三十一日，根據融資租賃持有並計入汽車合計金額之本集團物業、廠房及設備賬面淨額為2,166,000港元(二零零六年：2,785,000港元)。

上文所列本集團土地及樓宇乃於中國大陸按中期租約持有。

67

14. 投資物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日之賬面值	291,800	285,000
因收購附屬公司而增添(附註33)	2,782,000	—
匯兌調整	14,613	6,800
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日之賬面值	3,088,413	291,800

本集團投資物業乃於中國大陸按中期土地使用權持有。

本集團賬面值2,782,000,000港元及306,413,000港元之投資物業已由獨立專業合資格估值師行威格斯資產評估顧問有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零零七年十二月三十一日根據現有使用狀況按公開市值重估。若干投資物業已根據經營租約租予第三方，詳情於財務報表附註38(i)中概述。

於結算日，本集團之若干投資物業已經抵押，作為本集團所獲銀行信貸(載於財務報表附註25)之擔保。

15. 無形資產

本集團

	軟件 千港元	經營權 千港元	合計 千港元
成本：			
年初	—	39,358	39,358
撇銷	—	(42,325)	(42,325)
匯兌調整	—	2,967	2,967
於二零零七年十二月三十一日	—	—	—
累計攤銷及減值：			
年初	—	31,497	31,497
年內撥備	—	4,313	4,313
撇銷	—	(38,013)	(38,013)
匯兌調整	—	2,203	2,203
於二零零七年十二月三十一日	—	—	—
賬面淨值：			
於二零零七年十二月三十一日	—	—	—
於二零零六年十二月三十一日	—	7,861	7,861
成本：			
年初	2,913	37,740	40,653
出售附屬公司(附註34)	(3,019)	—	(3,019)
匯兌調整	106	1,618	1,724
於二零零六年十二月三十一日	—	39,358	39,358
累計攤銷及減值：			
年初	2,913	21,250	24,163
年內撥備	—	5,656	5,656
出售附屬公司(附註34)	(3,019)	—	(3,019)
減值*	—	3,587	3,587
匯兌調整	106	1,004	1,110
於二零零六年十二月三十一日	—	31,497	31,497
賬面淨值：			
於二零零六年十二月三十一日	—	7,861	7,861
於二零零五年十二月三十一日	—	16,490	16,490

* 經營權已由獨立專業合資格估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零零六年十二月三十一日根據折讓現金流量基準估值為7,861,000港元。根據上述估值，無形資產減值虧損3,587,000港元已於截至二零零六年十二月三十一日止年度之收益表中扣除。

由於終止，於二零零七年十二月三十一日賬面值為4,312,000港元之經營權利已於年內撇銷。

二零零七年十二月三十一日

16. 商譽

因收購附屬公司產生並被資本化為一項資產及於綜合資產負債表確認之商譽金額如下：

69

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
成本：		
於一月一日	—	128,788
出售附屬公司(附註34)	—	(128,788)
於十二月三十一日	—	—
累計攤銷及減值：		
於一月一日	—	49,000
出售附屬公司(附註34)	—	(49,000)
於十二月三十一日	—	—
賬面淨值：		
於十二月三十一日	—	—
於十二月三十一日	—	79,788

17. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份，成本值	467,158	467,158
減值撥備	(176,940)	(176,940)
	290,218	290,218
附屬公司欠款	677,706	346,157
附屬公司欠款撥備	(224,665)	(224,665)
	453,041	121,492
	743,259	411,710

70

附屬公司之欠款為無抵押、免息及無固定還款期。該等應收附屬公司款項之賬面值與其公平值相若。

主要附屬公司之資料如下：

名稱	註冊成立／登記 及營業地點	已發行股本／ 已繳註冊資本面值	本公司應佔股本 權益百分比		主要業務
			二零零七年	二零零六年	
直接持有					
China Land Realty Investment (BVI) Limited (「CLRIL」)	英屬處女群島／ 香港	11,204美元 普通股	100	100	投資控股
間接持有					
重慶超霸房地產 開發有限公司 (「重慶超霸」)	中華人民共和國 (「中國」)／ 中國大陸	2,000,000美元 註冊資本 (附註a)	100	100	房地產發展、 持有及管理

二零零七年十二月三十一日

17. 於附屬公司之權益 (續)

主要附屬公司之資料如下：(續)

名稱	註冊成立／登記 及營業地點	已發行股本／ 已繳註冊資本面值	本公司應佔股本 權益百分比		主要業務
			二零零七年	二零零六年	
間接持有 (續)					
71 超霸控股有限公司	香港	2港元普通股， 300港元 無投票權遞延股 (附註b)	100	100	投資控股
Proland International Technology Limited	香港	2港元普通股	100	100	投資控股
廣州遠朋天成電子科技 有限公司	中國／ 中國大陸	1,500,000港元 註冊資本 (附註a)	100	100	不活躍
正大房地產開發有限公司 (「正大」)	香港	4港元普通股 (附註c)	25	—	投資控股
廣州市正大房地產開發 有限公司 (「廣洲正大」)	中國／ 中國大陸	人民幣150,000,000元 註冊資本 (附註a及c)	25	—	物業投資業務

附註：

- 重慶超霸、廣州遠朋天成電子科技有限公司及廣州正大為在中國成立之外商獨資企業。
- 無投票權遞延股無權獲派股息、收取公司任何股東大會通告或出席大會或在會上投票、或於清盤時獲得任何分派。
- 年內，本集團於二零零七年十月九日(稍後於二零零七年十月二十六日修訂)與兩間公司(統稱「賣方」)訂立有條件買賣協議(「該協議」)，以收購(「收購事項」)正大及廣州正大(「正大集團」)之全部股權。收購正大集團全部股權將分四部分完成。第一部分已於二零零七年十二月十七日完成，因此，本集團已收購正大之25%股權。根據協議，完成第一部分後本集團有權收購及完成收購餘下正大之75%股權。因此，本公司已取得正大可予行使之潛在投票權，故此本公司有潛在能力控制正大集團之財務及經營政策及董事認為自二零零七年十二月十七日將正大及廣州正大起列作本集團之附屬公司屬合適。

上表載列本公司於二零零七年十二月三十一日之各附屬公司，董事會認為，該等公司對年內業績有重大影響，或構成本集團資產淨值之重要部份。董事會認為倘載列其他附屬公司之詳情，會使資料過於冗長。

18. 於共同控制個體之權益

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應佔資產淨值	—	—
應收共同控制個體之款項	11,873	11,873
減：共同控制個體欠款撥備	(11,873)	(11,873)
	—	—

72

共同控制個體之欠款為無抵押、免息及無固定還款期。該等貸款之賬面值與其公平值相若。

世聯匯通信息科技有限公司(「世聯」)為本集團間接持有之共同控制個體，為中國大陸設立之電話支付系統提供技術諮詢服務。

以下為該等共同控制個體之詳情：

名稱	業務架構	註冊成立/ 登記及營業地點	所佔百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	應佔溢利	
I-Mall Investments Limited	企業	英屬處女群島	68.6	33.3	68.6	投資控股
B2B Market Investments Limited	企業	英屬處女群島	35.0	33.3	35.0	投資控股
Cyber Union Enterprise Limited	企業	香港	35.0	50.0	35.0	投資控股
世聯	企業	中國/中國大陸	35.0	33.3	35.0	提供技術諮詢服務

上述所有共同控制個體之投資乃由I-Action Agents Limited直接持有，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。

19. 貿易應收款項

貿易應收款項於結算日之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零七年		二零零六年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	7,284	22	10,027	39
超過6個月但不超過1年	3,512	11	—	—
超過1年但不超過2年	4,511	14	4,195	16
超過2年	17,127	53	11,732	45
	32,434	100	25,954	100
列為流動資產之部份	(32,434)		(25,954)	
非流動資產	—		—	

本集團一般授予其客戶3至12個月信貸期。

本集團貿易應收款項之賬齡根據銷售協議所列分期付款到期日營業額確認日計算。

計入貿易應收款項總額之21,638,000港元(二零零六年：20,121,000港元)乃過往年度出售物業所得。

未被視為減值之貿易應收款項賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
既未過期亦未減值	10,796	5,833
過期超過一年	21,638	20,121
	32,434	25,954

既未過期亦未減值之應收款項乃與一名客戶有關，彼於近期並無拖欠記錄。

已過期但未減值的應收款項與往年出售物業所產生之貿易應收款項有關。所出售物業之法定所有權由本集團保有，直至合約金額全數支付為止。因此，本公司董事認為無須就有關結餘作出減值撥備，因為所出售物業之法定所有權於二零零七年十二月三十一日仍然由本集團保有，而有關結餘被認為可全數收回。

二零零七年十二月三十一日

20. 預付租金

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
按成本：		
於一月一日	—	18,769
出售附屬公司(附註34)	—	(19,451)
匯兌調整	—	682
		<hr/>
於十二月三十一日	—	—
累計攤銷：		
於一月一日	—	1,590
年內撥備	—	1,025
出售附屬公司(附註34)	—	(2,695)
匯兌調整	—	80
		<hr/>
於十二月三十一日	—	—
賬面淨值：		
於十二月三十一日	—	—
		<hr/>

74

預付租金指就租賃租期為20年之傳輸線而預付之金額。預付租金乃按20年之租期以直線法攤銷。

21. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產：				
物業發展項目按金	—	17,953	—	17,953
其他應收款項#	—	40,000	—	—
	—	57,953	—	17,953
流動資產：				
預付款項	100	100	100	100
按金及其他應收款項	22,613	13,159	397	329
	22,713	13,259	497	429

以上資產既未過期亦未減值。計入上述結餘之金融資產乃與近期並無拖欠記錄之應收款項有關。

於二零零六年十二月三十一日之其他應收款項40,000,000港元指於截至二零零二年十二月三十一日止年度出售若干附屬公司(「出售附屬公司」)之剩餘應收款項(附註26)。金額40,000,000港元已於本年度全數償還。

22. 現金及現金等值項目及已抵押存款

於二零零七年十二月三十一日，銀行存款約1,676,000港元(二零零六年：404,000港元)已抵押予銀行，作為本集團物業若干買家所獲銀行按揭貸款及本集團於二零零七年十二月三十一日之銀行貸款24,574,000港元之擔保。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目結餘包括原定到期日超過三個月之定期存款58,369,000港元(二零零六年：176,400,000港元)。

於結算日，本集團以人民幣(「人民幣」)為單位之現金及銀行結餘合共58,964,000港元(二零零六年：176,978,000港元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，但根據中國大陸之結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行之現金乃按銀行每日存款利率計算之浮動利率賺取利息。銀行結餘及已抵押存款乃存放於近期並無拖欠記錄之信譽良好銀行。現金及現金等值項目以及已抵押存款之賬面值與其公平值相若。

23. 貿易應付款項

本集團於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零七年		二零零六年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	—	—	37	1
超過6個月但不超過1年	8	1	3,581	28
超過1年但不超過2年	2,305	8	—	—
超過2年但不超過3年	—	—	84	1
超過3年	22,702	91	8,947	70
	25,015	100	12,649	100

76

本集團貿易應付款項之賬齡根據收取貨物或提供服務當日起計算。

24. 其他應付款項及應計負債

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
其他應付款項	132,741	9,444	982	582
應計負債	20,556	7,743	5,895	3,703
	153,297	17,187	6,877	4,285
減：即期部分	(46,341)	(17,187)	(6,877)	(4,285)
	106,956	—	—	—

計入即期負債之其他應付款項及應計負債結餘為不計息及無固定還款期，而截至二零零七年十二月三十一日之非流動部分亦為非計息但毋須於二零零九年十二月三十一日前償還。

二零零七年十二月三十一日

25. 計息銀行及其他貸款

	實際利率 (%)	到期時間	本集團	
			二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
流動				
應付融資租賃款項	6.5	二零零八年	550	515
銀行貸款－無抵押	6.02-6.43	按要求償還	8,560	—
銀行貸款－有抵押	7.25	二零零八年	1,800	5,087
			10,910	5,602
非流動				
應付融資租賃款項	6.5	二零一一年	1,544	2,095
銀行貸款－有抵押	8.25	二零一七年	22,774	17,846
			24,318	19,941
可換股債券(附註27)	4	二零零九年	41,492	—
承兌票據－無抵押	4	二零零九年	100,000	—
			176,720	25,543
本集團				
			二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分析為：				
應償還銀行貸款：				
一年內或按要求償還			10,360	5,087
第二年償還			1,935	5,523
第三年至第五年(包括首尾兩年)償還			6,719	12,323
超過五年			14,120	—
			33,134	22,933
其他應償還貸款：				
一年內			550	515
第二年償還			142,080	550
第三年至第五年(包括首尾兩年)償還			956	1,545
			143,586	2,610
			176,720	25,543

於二零零七年十二月三十一日，可換股債券之負債部分為72,254,000港元(二零零六年：無)

於二零零七年十二月三十一日，本集團之有抵押銀行貸款24,574,000港元(二零零六年：22,933,000港元)及融資租賃應付款項2,094,000港元(二零零六年：2,610,000港元)分別按浮動利率及固定利率計息。本集團所有有抵押銀行貸款及融資租賃應付款項均以港元列值。

本集團於二零零七年十二月三十一日之無抵押銀行貸款為8,560,000港元，按固定利率計息及以人民幣列值。

銀行貸款乃以本公司若干投資物業及銀行存款、本集團簽立之公司擔保作抵押。

25. 計息銀行及其他貸款 (續)

承兌票據

於二零零七年十二月十七日，本公司發行面值為100,000,000港元之承兌票據(「票據」)。票據按固定年利率4%計息，並以港元計值。票據之到期日為二零零九年三月十六日。有關票據條款及條件之進一步詳情載於本公司日期為二零零七年十一月二十六日之通函。

應付融資租賃款項

於二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日，本集團租賃其部份汽車作商業用途。該等租賃乃歸類為融資租賃，租期為五年。

於二零零七年十二月三十一日，融資租賃項目下之未來最低租金總額及其現值如下：

本集團

	最低租金 二零零七年 千港元	最低租金 現值 二零零七年 千港元	最低租金 二零零六年 千港元	最低租金 現值 二零零六年 千港元
應付款項：				
一年內	671	550	671	515
第二年應付	671	588	671	550
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,007	956	1,678	1,545
最低融資租賃租金總額	2,349	2,094	3,020	2,610
未來財務支出	(255)		(410)	
應付融資租賃租金總淨額 列作流動負債之部份	2,094	(550)	2,610	(515)
非流動部份	1,544		2,095	

26. 遞延收入

於截至二零零二年十二月三十一日止年度因出售已出售附屬公司產生之總代價350,000,000港元，乃分五期支付。第一期及第二期合共20,000,000港元已於二零零二年十二月三十一日前以現金支付。第三期合共50,000,000港元已於二零零三年十二月三十一日前以現金支付及第四期合共50,000,000港元已於二零零四年三月三十一日以現金支付。第五期之230,000,000港元將以交付出售附屬公司發展中物業之完成單位（「單位」）方式，於二零零二年十二月三十一日後滿第三十個月後首日或之前支付。出售之總收益157,984,000港元將按支付代價之時間表確認入賬。於二零零四年三月二十六日，本集團與出售附屬公司之買方（「買方」）訂立補充協議，據此，第五期之230,000,000港元須由買方分別以現金140,000,000港元及90,000,000港元分兩期即經修訂第五期及第六期支付，而非以單位支付。經修訂第五期已於二零零四年四月二十三日支付，而第六期須於二零零五年一月二十六日或之前支付。

第六期之支付日期經本集團及買方雙方同意，由二零零五年一月二十六日修改為二零零五年七月二十六日。50,000,000港元已於二零零五年七月二十六日支付。於二零零六年一月二十三日，剩餘40,000,000港元之代價重新安排於二零零七年一月三十一日支付。於二零零七年一月二十五日，剩餘代價重新安排於二零零八年一月三十一日支付。於二零零七年十二月，剩餘之代價40,000,000港元已收取。年內，於綜合收益表確認之出售有關該最後一期之出售附屬公司之收益為18,057,000港元（二零零六年：零）。

27. 可換股債券

於二零零七年十二月十七日，本公司發行面值84,000,000港元於二零零九年十二月十六日到期之零息可換股債券（「債券」）。債券可於二零零七年十二月十七日至債券到期日二零零九年十二月十六日前七天之期間內隨時按換股價每股0.28港元轉換為合共300,000,000股本公司普通股每股面值0.20港元之股份。於二零零九年十二月十六日任何未轉換之可換股債券將按債券面值被贖回。債券可由本公司選擇按相等於發出日期起至到期日止被贖回之債券本金額之105%贖回。有關債券之其他條款及條件載於本公司日期為二零零七年十一月二十六日之通函內。

於二零零七年十二月十七日發行債券84,000,000港元乃分為負債、權益及衍生工具部份。於債券發行時，債券之負債部份之公平值乃使用無換股權之類似債項之現行市場利率釐定，並作為流動負債列賬。於債券發行日期及二零零七年十二月三十一日，債券之衍生工具部份之公平值乃使用二項式模式釐定，並列作負債部份。由於權益部份乃於股東權益確認，餘額會撥入換股權。衍生工具部份以發行日之公平值計量，其後於結算日之任何衍生工具部份之公平值變動乃於綜合收益表確認。

27. 可換股債券 (續)

發行債券收取之所得款項淨額已分為負債部份、權益部份及衍生工具部份，其詳情分析如下：

	本集團及本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已發行債券之面值	84,000	30,000
權益部份	(44,737)	(707)
衍生工具部份	32,754	—
於發行日之負債部份	72,017	29,293
利息支出	237	1,790
已付利息	—	(1,250)
兌換債券 (附註30(a))	—	(29,833)
於十二月三十一日之負債部份	72,254	—
於發行日之衍生工具部份－資產	(32,754)	—
公平值調整 (附註7)	1,992	—
衍生工具部份－資產 於十二月三十一日	(30,762)	—
於資產負債表內確認之淨負債	41,492	—

80

28. 董事結餘

計入流動負債之應付董事結餘為無抵押、無息及無固定還款期。

來自董事之貸款(「貸款」)為無抵押及於本年度按年利率為7.821%(二零零六年：7.821%)計算，計入非流動負債之應付董事結餘(「結餘」)為無抵押及無息。董事已承諾不會於二零一零年二月二十八日前追討償還貸款及結餘，直至本集團能夠產生充分溢利及現金流入以滿足日常營運資金需求為止並因此入賬為非流動負債。

29. 遞延稅項

於本年度，遞延稅項負債及資產之變動如下：

遞延稅項負債

本集團

81

	二零零七年		
	投資物業之 公平值調整 千港元	重估投資物業 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日	—	51,430	51,430
年內計入收益表之遞延稅項 (附註9)	—	(12,271)	(12,271)
收購附屬公司 (附註33)	606,232	—	606,232
匯兌調整	—	1,154	1,154
於二零零七年十二月三十一日 之遞延稅項負債總額	606,232	40,313	646,545
	二零零六年		
	物業、廠房及 設備之 公平值調整 千港元	重估投資物業 千港元	總計 千港元
於二零零六年一月一日	4,200	50,893	55,093
出售附屬公司 (附註34)	(4,200)	—	(4,200)
匯兌調整	—	537	537
於二零零六年十二月三十一日 之遞延稅項負債總額	—	51,430	51,430

本集團在香港產生之稅項虧損156,000港元(二零零六年：156,000港元)，可用以無限期抵銷出現虧損之公司之未來應課稅溢利。由於出現虧損之集團公司產生該等虧損已有一段時間，且並不認為有可能出現可利用稅項虧損予以抵銷之應課稅溢利，故並無就此等虧損確認遞延稅項資產。

於二零零七年十二月三十一日，並無須就本集團若干附屬公司或共同控制個體之未匯出盈利繳納稅項之重大未確認遞延稅項負債(二零零六年：無)，原因為若該等款項被匯出後，本集團不會有額外稅項負債。

本公司向股東派發股息不會導致任何所得稅後果。

30. 股本 股份

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
法定：		
10,000,000,000股(二零零六年：1,000,000,000股) 每股面值0.2港元(二零零六年：0.2港元)之普通股	2,000,000	200,000
已發行及繳足：		
1,164,041,300股(二零零六年：613,241,300股) 每股面值0.2港元(二零零六年：0.2港元)之普通股	232,808	122,648

82

本年度及去年本公司已發行普通股之變動概要如下：

	已發行 股份數目	已發行 股本 千港元	股份溢價賬 千港元	合計 千港元
於二零零六年一月一日	4,902,413,009	98,048	307,164	405,212
兌換可換股債券(附註(a))	200,000,000	4,000	26,540	30,540
發行股份(附註(b))	170,000,000	3,400	1,700	5,100
行使二零零五年購股權(附註(c))	147,000,000	11,400	10,260	21,660
行使第一批購股權及 第二批購股權(附註(d))	29,000,000	5,800	3,009	8,809
撥回其他儲備(附註32)	—	—	2,280	2,280
股本重組(附註(e))	(4,835,171,709)	—	—	—
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	613,241,300	122,648	350,953	473,601
發行股份(附註(f)、(g)、(h))	508,800,000	101,760	31,440	133,200
行使第三批購股權(定義見下文)	42,000,000	8,400	833	9,233
於二零零七年十二月三十一日	1,164,041,300	232,808	383,226	616,034

附註：

- (a) 於二零零六年二月二十四日，Asia Pacific Broadband Entertainment Corporation Limited行使可換股債券之兌換權。200,000,000股每股面值0.02港元(於下文附註(e)所述之重組前)之本公司股份按每股0.15港元之兌換價兌換。因此，可換股債券之相關權益部份707,000港元(附註27)撥回股份溢價賬。

30. 股本 (續)

附註：(續)

(b) 於二零零六年三月二十八日，本公司與一名獨立第三方訂立認購協議，據此，該名獨立第三方有條件同意認購本公司將按認購價每股0.03港元發行及配發之170,000,000股股份。於二零零六年四月二十五日，本公司按每股0.03港元發行及配發170,000,000股股份，籌得所得款項總額約為5,100,000港元，乃用作本集團之一般營運資金。

(c) 根據本公司與Hero Grand Investments Limited(「認購人」)(為獨立第三方)於二零零五年八月三十一日訂立之認購協議，認購人已有條件同意按認購價每股0.036港元認購200,000,000股新股份(「認購股份」)。認購事項已於二零零五年十月二十四日完成，共籌得現金所得款項7,200,000港元。此外，根據同一份認購協議及日期為二零零五年九月二十三日之補充協議，本公司已有條件同意按2,280,000港元之價格向認購人授出購股權(「二零零五年購股權」)。根據二零零五年購股權，認購人將有權於補充協議完成日期至二零零六年十二月三十一日止期間隨時按行使價每股0.038港元(可予調整)認購最多570,000,000股新股份。

於二零零六年四月十八日，認購人發出按行使價每股0.038港元認購100,000,000股本公司股份之通知(「第一次認購事項」)。100,000,000股新股份於二零零六年四月二十五日配發及發行，而本公司所籌得之所得款項總額為3,800,000港元。

根據下文附註(e)所述之重組，二零零五年購股權之行使價由每股0.038港元調整為每股0.38港元，而根據二零零五年購股權將予認購之剩餘股份數目由470,000,000股調整為47,000,000股。

於二零零六年八月十一日及二零零六年八月二十二日，認購人發出按行使價每股0.38港元認購分別25,000,000股及22,000,000股新股份之通知。25,000,000股及22,000,000股新股份分別於二零零六年八月十四日及二零零六年八月二十三日配發及發行，而本公司所籌得之所得款項總額合共為17,860,000港元。

(d) 於二零零六年二月十日，合共260,000,000份購股權(「第一批購股權」)按行使價每股0.02港元授予本集團之若干僱員、顧問及諮詢人。該等購股權已於二零零六年二月十日歸屬，行使期為二零零六年二月十日至二零零九年二月九日。

於二零零六年三月三十日，行使價為每股0.032港元之合共38,000,000份購股權(「第二批購股權」)授予本集團之若干僱員、顧問及諮詢人。該等購股權已於二零零六年三月三十日歸屬，行使期為二零零六年三月三十日至二零零九年三月二十九日。

根據下文附註(e)所述之重組，第一批購股權及第二批購股權之數目及行使價分別調整至26,000,000股及3,800,000股以及每股0.2港元及每股0.32港元。

第一批購股權項下之22,000,000股股份及4,000,000股股份已分別於二零零六年六月五日及二零零六年六月二十日行使，而第二批購股權項下之3,000,000股股份已於二零零六年六月五日行使。

由於上文所述，於二零零六年合共籌得現金所得款項約6,160,000港元(未計開支)，而購股權計劃儲備2,649,000港元(附註32)撥回股份溢價賬。

30. 股本 (續)

附註：(續)

- (e) 於二零零六年四月十日，本公司建議進行股本重組(「重組」)，以將本公司之已發行及未發行股本中每十股每股面值0.02港元之普通股合併為一股每股面值0.20港元之普通股(「合併股份」)。根據重組，透過於本公司之股本中增設400,000,000股每股面值0.2港元之合併股份，本公司之法定股本由120,000,000港元增至200,000,000港元。重組已於二零零六年四月二十七日舉行之股東特別大會上獲股東批准。

於二零零七年十一月二十六日，本公司建議透過增設9,000,000,000股額外新股將本公司之法定股本由200,000,000港元分為1,000,000,000股股份增至2,000,000,000港元分為10,000,000,000股股份，該建議獲股東於二零零七年十二月十二日之股東特別大會上批准。

- (f) 於二零零七年七月四日，本公司與兩名獨立人士Super Grand Holdings Limited及East Grand Group Limited訂立認購協議，據此，該兩名獨立認購人有條件同意各認購本公司將按認購價每股0.30港元發行及配發之合共120,000,000股股份。於二零零七年七月十七日，本公司按每股0.30港元發行及配發120,000,000股股份，籌得所得款項淨額約為35,700,000港元(已扣除開支300,000港元)，乃用作業務發展及本集團之一般營運資金。
- (g) 於二零零七年十月九日，本公司與配售代理訂立配售協議，以每股0.25港元之配售價配售145,000,000股配售股份。於二零零七年十一月二十一日，配售事項完成及配售代理已按每股0.25港元之配售價向不少於六位獨立承配人配售145,000,000股股份，籌得所得款項淨額36,100,000港元(已扣除開支150,000港元)，該淨額將用作資助部份於本年度收購正大房地產開發有限公司(「正大」)之代價。
- (h) 於二零零七年十月九日，本集團就有關收購正大股份訂立有條件買賣協議(於二零零七年十月二十六日經修訂)，以每股0.25港元之發行價發行合共243,800,000股股份，作為收購正大之代價之一部份。於二零零七年十二月十七日，243,800,000股股份已發行予正大賣方指定之代理人(附註33)。
- (i) 於二零零七年三月六日，合共50,000,000份行使價為每股0.2港元之購股權(「第三方購股權」)已授予本集團之若干僱員、顧問及諮詢人。該等購股權已於二零零七年三月六日歸屬，行使期為二零零七年三月六日至二零一零年三月五日。42,000,000股股份於二零零七年八月三十一日已獲行使。因此，籌得現金所得款項約8,400,000港元(未計開支)，而年內購股權計劃儲備833,000港元(附註32)撥回股份溢價賬。

於此等財務報表批准日期，本公司在該計劃項下尚有8,800,000份(二零零六年：800,000份)購股權尚未行使，相當於本公司於該日之已發行股份約0.76%(二零零六年：0.13%)。

31. 購股權計劃

本公司於一九九七年九月十九日採納之購股權計劃已終止，並於二零零二年六月十一日舉行之股東特別大會上採納新購股權計劃（「新計劃」）取代。

新計劃主要旨在給予合資格參與者獲得本公司權益之機會，並作為致力提高本公司及其股份之價值之誘因，使本公司及全體股東得益。

新計劃之合資格參與者包括所有董事、僱員、本集團擁有股權之任何公司（「所投資公司」）、本集團或任何所投資公司之諮詢人、顧問、供應商及客戶、向本集團或任何所投資公司提供研究、開發或其他技術支援之任何人士或公司、本集團任何成員公司或任何所投資公司之任何股東及本集團或任何所投資公司所發行證券之持有人。新計劃於二零零二年六月十一日生效，且將自該日起持續有效10年（除非另行取消或修訂）。

現時根據新計劃可授出之未行使購股權之數目，以其行使時發行之股份相等於本公司當時已發行股份30%為上限。於任何12個月內，根據新計劃向每名合資格參與者授出之購股權所涉及可發行股份之最高數目，以本公司當時已發行股份之1%為上限。額外授出超逾此上限之購股權須經股東於股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士授出購股權，須先經獨立非執行董事批准。此外，倘於任何12個月期間內本公司個別董事、主要行政人員、主要股東、獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士所獲授之購股權所涉及之股份超出本公司任何時間之已發行股份0.1%，或總值（根據本公司股份於授出購股權當日之收市價計算）超出5,000,000港元，則須先經股東在股東大會上批准。

授出購股權之建議可自建議日期起計28日由承授人支付象徵式代價1港元之方式接納。所授購股權之行使期限由董事釐定，惟購股權建議日期起計滿十年後或新計劃屆滿後（以較早者為準）均不得行使購股權。

購股權行使價由董事釐定，惟不得低於(i)授出購股權當日本公司普通股之面值；(ii)授出購股權當日聯交所每日報價表所示本公司股份之收市價；及(iii)截至授出購股權當日止五個營業日聯交所每日報價表所示本公司股份之平均收市價（以最高者為準）。

31. 購股權計劃 (續)

年內根據新計劃尚未行使之購股權如下：

	二零零七年		二零零六年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千份
於一月一日	0.32	800	—	—
年內授出	0.20	50,000	0.22	29,800
年內行使	0.20	(42,000)	0.21	(29,000)
於十二月三十一日	0.21	8,800	0.32	800

86

於年內已行使之購股權於行使日期之加權平均股價為0.275港元(二零零六年:0.24港元)。

於該結算日尚未獲行使之購股權之行使價及行使期如下：

二零零七年			
	購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
	800	0.32	二零零六年三月三十日 至二零零九年三月二十九日
	8,000	0.20	二零零七年三月六日 至二零一零年三月五日
	<u>8,800</u>		
二零零六年			
	購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
	800	0.32	二零零六年三月三十日 至二零零九年三月二十九日

* 於供股或發行紅股時，或本公司股本出現其他類似變動時，購股權之行使價可予調整。

31. 購股權計劃 (續)

利用畢蘇期權定價模式計算於二零零六年二月十日及二零零六年三月三十日授出之購股權公平值分別為2,202,000港元及565,000港元。截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團確認購股權開支總額2,767,000港元。

利用畢蘇期權定價模式計算於二零零七年三月六日授出之購股權公平值為992,000港元。截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團確認購股權開支總額992,000港元。該模式之輸入因素如下：

87

	二零零七年	二零零六年
股息率 (%)	無	無
預期波幅 (%)	130.40	119.19-120.61
歷史波幅 (%)	130.40	119.19-120.61
無風險利率 (%)	3.67	4.08-4.12
預期購股權年期 (年)	0.25	1年
加權平均股價 (港元)	0.20	0.20-0.32

購股權之預期年期乃按照過去三年之歷史數據計算，而未必能顯示可能發生之行使模式。預期波幅反映歷史波幅顯示未來趨勢之假設，而未來趨勢亦不一定為實際結果。

於計量公平價值時並無計入所授出購股權之其他特點。

年內42,000,000份購股權獲行使，導致本公司發行42,000,000股普通股，新增股本8,400,000港元(未計發行開支)，進一步詳情載於財務報表附註 30(i)。

於結算日，本公司根據新計劃尚有8,800,000份購股權未獲行使。根據本公司現有資本架構，全數行使餘下之購股權會導致本公司額外發行8,800,000股普通股及額外股本1,760,000港元以及股份溢價96,000港元(未計發行開支)。

32. 儲備

本集團

	本公司權益持有人應佔								
	股份 溢價賬 千港元	繳入 盈餘 千港元	可換股 債券之 權益部份 千港元	購股權 計劃 儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	保留溢利/ (累計 虧損) 千港元	少數股東		
							合計 千港元	權益 千港元	儲備總額 千港元
	(附註(a))								
於二零零七年一月一日	350,953	80,258	-	118	13,756	(114,843)	330,242	-	330,242
發行新股份(附註30)	31,440	-	-	-	-	-	31,440	-	31,440
發行債券(附註27)	-	-	44,737	-	-	-	44,737	-	44,737
以權益結算之購股權計劃 (附註31)	-	-	-	992	-	-	992	-	992
於購股權獲行使時發行 之股份(附註30及31)	833	-	-	(833)	-	-	-	-	-
收購非全資附屬公司(附註33)	-	-	-	-	-	-	-	1,449,365	1,449,365
換算海外附屬公司財務報表 之匯兌差額	-	-	-	-	24,415	-	24,415	-	24,415
直接於權益確認之收支淨額	-	-	-	-	24,415	-	24,415	-	24,415
本年度溢利	-	-	-	-	-	12,824	12,824	-	12,824
於二零零七年十二月三十一日	383,226	80,258	44,737	277	38,171	(102,019)	444,650	1,449,365	1,894,015

財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

32. 儲備 (續)

本集團

	本公司權益持有人應佔							合計	儲備總額
	股份 溢價賬 千港元	繳入 盈餘 千港元	可換股 債券之 權益部份 千港元		購股權 計劃 儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	保留溢利/ (累計 虧損) 千港元		
			(附註(a))	(附註(b))					
於二零零六年一月一日	307,164	80,258	707	2,280	—	6,670	30,918	427,997	427,997
發行新股份 (附註30)	1,700	—	—	—	—	—	—	1,700	1,700
以權益結算之購股權計劃 (附註31)	—	—	—	—	2,767	—	—	2,767	2,767
兌換可換股債券 (附註27)	26,540	—	(707)	—	—	—	—	25,833	25,833
於購股權獲行使時發行之股份 (附註30及31)	15,549	—	—	(2,280)	(2,649)	—	—	10,620	10,620
出售附屬公司時撥回儲備 (附註34)	—	—	—	—	—	(3,835)	—	(3,835)	(3,835)
換算海外實體財務報表 之匯兌差額	—	—	—	—	—	10,921	—	10,921	10,921
直接於權益確認之收支總額	—	—	—	—	—	10,921	—	10,921	10,921
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(145,761)	(145,761)	(145,761)
於二零零六年十二月 三十一日	350,953	80,258	—	—	118	13,756	(114,843)	330,242	330,242

附註：

- (a) 本集團之繳入盈餘指根據一九九七年集團重組所收購附屬公司股份之面值與作為交換代價而發行之本公司股份面值之差額。
- (b) 其他儲備指按財務報表附註30(c)所述於二零零五年向一名股東授出購股權所收取之代價。

32. 儲備 (續)

本公司

	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股債券 之權益部份 千港元	其他儲備 千港元	購股權 計劃儲備 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
於二零零六年一月一日	307,164	547,326	707	2,280	—	(500,870)	356,607
發行新股份	1,700	—	—	—	—	—	1,700
以權益結算之購股權安排 (附註31)	—	—	—	—	2,767	—	2,767
兌換可換股債券	26,540	—	(707)	—	—	—	25,833
於購股權獲行使時發行 之股份 (附註30及31)	15,549	—	—	(2,280)	(2,649)	—	10,620
本年度虧損	—	—	—	—	—	(96,321)	(96,321)
於二零零六年 十二月三十一日	350,953	547,326	—	—	118	(597,191)	301,206
於二零零七年一月一日	350,953	547,326	—	—	118	(597,191)	301,206
發行新股份	31,440	—	—	—	—	—	31,440
以權益結算之購股權安排 (附註31)	—	—	—	—	992	—	992
發行債券 (附註27)	—	—	44,737	—	—	—	44,737
於購股權獲行使時發行 之股份 (附註30及31)	833	—	—	—	(833)	—	—
本年度虧損	—	—	—	—	—	(15,626)	(15,626)
於二零零七年十二月 三十一日	383,226	547,326	44,737	—	277	(612,817)	362,749

本公司之繳入盈餘指根據一九九七年之集團重組所收購附屬公司股份之公平值高於作為交換代價而發行之本公司股份之面值之差額。根據百慕達一九八一年公司法，本公司可在若干情況下自繳入盈餘撥付資金向其股東作出分派。

33. 收購附屬公司

誠如財務報表附註17所詳述，於二零零七年十二月十七日，本集團以代價人民幣453,700,000元（相等於480,468,000港元）向賣方收購正大25%權益。收購代價乃以現金、承兌票據、債券及本公司股份之方式支付。本集團未支付之現金代價15,196,000港元已計入截至二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表之「應付董事款項」內。賣方由本公司兩位執行董事何鑑雄、何湛雄連同何鑑雄及何湛雄之兄弟何伯雄全資擁有。因此，賣方為本公司之關連方及收購事項及上述交易構成關聯交易。

正大及其附屬公司之主要業務為投資控股及持有作投資用途之物業。

正大及其附屬公司於截至收購日期之可識別資產及負債之公平值及緊接收購前之相應賬面值載列如下：

	附註	於收購時 確認之公平值 千港元	原賬面值 千港元
物業、廠房及設備	13	23	23
投資物業	14	2,782,000	357,071
持作出售之物業		35,407	35,407
預付款項、按金及其他應收款項		7,312	7,312
現金及銀行結存		318	318
貿易應付款項		(12,991)	(12,991)
其他應付款項及應計負債		(128,436)	(128,436)
計息銀行及其他貸款		(8,560)	(8,560)
應付稅項		(4,413)	(4,413)
來自一名董事之借款		(68,459)	(68,459)
應付一名董事之款項		(63,542)	(63,542)
遞延稅項負債	29	(606,232)	—
少數股東權益		(1,449,365)	(85,295)
		<u>483,062</u>	<u>28,435</u>
支付方式：			
承兌票據		100,000	
發行股份		60,950	
可換股債券		84,000	
現金		220,322	
應付董事款項		15,196	
收購事項之相關成本		2,594	
		<u>483,062</u>	

本公司於交換日期經參考正大集團之公平值後，發行及配發243,800,000股新股份，總代價為60,950,000港元。

33. 收購附屬公司 (續)

收購附屬公司之現金及現金等值項目之流出淨額分析如下：

	附註	千港元
現金代價	35(a)	235,518
收購事項之相關成本		2,594
所收購之現金及銀行結存		(318)
應付董事款項	35(a)	(15,196)
收購附屬公司之現金及現金等值項目之流出淨額		222,598

92

自收購以來，正大集團並無對本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之營業額及綜合溢利作出重大貢獻。

倘正大集團於年初獲收購，本集團之持續經營業務之收入及本集團之本年度溢利將分別為10,070,000港元及857,776,000港元。

34. 出售附屬公司

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
所出售之淨資產：			
物業、廠房及設備	13	—	96,662
無形資產	15	—	—
商譽	16	—	79,788
現金及銀行結存		—	105
貿易應收款項		—	10,023
預付租金	20	—	16,756
預付款項、按金及其他應收款項		—	6,107
計息銀行及其他貸款		—	(20,979)*
其他應付款項及應計負債		—	(18,637)*
應付稅項		—	(5,603)
遞延稅項負債	29	—	(4,200)
			160,022
出售時撥回之匯兌波動儲備		—	(3,835)
出售附屬公司之虧損		—	(106,187)
			50,000
支付方式：			
現金代價		—	50,000

* 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，一項7,086,000港元之銀行貸款已由銀行貸款之擔保人償還，並已計入其他應付款項及應計負債之結餘內。

二零零七年十二月三十一日

34. 出售附屬公司 (續)

出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
現金代價	—	50,000
所出售之現金及銀行結存	—	(105)
出售集團之現金及現金等值項目之流入淨額	—	49,895

93

35. 綜合現金流量報表附註

(a) 收購附屬公司

於年內，本集團以現金代價480,468,000港元收購正大之25%權益。收購代價乃以現金代價235,518,000港元、承兌票據100,000,000港元、可換股債券84,000,000港元及本公司已發行股份60,950,000港元之方式支付。本集團仍未支付之現金代價15,196,000港元已計入截至二零零七年十二月三十一日之流動負債「應付董事款項」內。

(b) 出售附屬公司

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，根據本集團與獨立第三者訂立之買賣協議，本集團同意出售其於出售集團之全部股權，及該應付予本集團之公司間結存淨額，代價為50,000,000港元。出售集團之出售虧損達106,187,000港元。詳情請參考財務報表附註34。

36. 或然負債

於結算日，並未於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	
就銀行向本集團物業 若干買家批出按揭貸款 所作出之擔保	4,131	4,039	—	—	94
就附屬公司獲授信貸 向銀行作出之擔保	—	—	25,000	41,000	
	4,131	4,039	25,000	41,000	

37. 資產抵押

以本集團資產作抵押之本集團銀行貸款詳情載於財務報表附註25。

38. 承擔

經營租約承擔

(i) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其若干投資物業及銷售點設備，所議定之租期分別為兩年及五年。於二零零七年十二月，有關租賃銷售點設備之協議被終止。

於二零零七年十二月三十一日，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，已到期之本集團未來最低應收租金總額如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	12,840	10,312
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	3,210
	12,840	13,522

(ii) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用其若干香港辦公室物業，所議定之租期介乎一至兩年。

於二零零七年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租約，已到期之本公司及本集團未來最低應付租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	1,104	272	—	—
第二至第五年 (包括首尾兩年)	460	—	—	—
	1,564	272	—	—

39. 按類別劃分之金融工具

於結算日，各按類別劃分之金融工具之賬面值如下：

本集團

金融資產

	貸款及應收款項	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
貿易應收款項	32,434	25,954
計入於預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	22,613	71,112
已抵押存款	1,676	404
現金及現金等值項目	100,527	178,602
	157,250	276,072

金融負債

	按成本攤銷入賬 之金融負債	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
貿易應付款項	25,015	12,649
計入於應計負債及其他應付款項之金融負債	46,341	17,187
計息銀行及其他貸款	33,134	22,933
應付融資租賃	2,094	2,610
董事貸款	68,459	—
應付董事款項	74,945	—
可換股債券	72,254	—
承兌票據	100,000	—
長期其他應付款項	106,956	—
	529,198	55,379

39. 按類別劃分之金融工具 (續)

本公司
金融資產

97

	貸款及應收款項	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
附屬公司欠款	453,041	121,492
計入於預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	397	18,282
現金及現金等值項目	3,460	1,608
	456,898	141,382

金融負債

	按成本攤銷入賬 之金融負債	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
計入於應計負債及其他應付款項 及應計負債之金融負債	6,877	4,285
可換股債券	72,254	—
承兌票據	100,000	—
	179,131	4,285

40. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行及其他貸款、融資租賃以及現金及短期存款。本集團有多種其他金融資產及負債，例如業務營運中直接產生之貿易及其他應收款項及貿易及其他應付款項、可換股債券、承兌票據及董事結餘。

源自本集團金融工具之主要風險計有現金流量利率風險、外匯風險、信貸風險、流動資金風險及權益價格風險。董事會檢討及協調管理當中每種風險之政策，茲概述如下。

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險

本集團計息銀行及其他貸款之利率已於財務報表附註25披露。本集團認為其所受之現金流量利率風險極低。

下表顯示所有其他數字維持不變之情況下，本集團除稅前溢利在浮動借貸利率之影響下與本集團股本對利率之可能合理變動之敏感度。

	基點 增加／(減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元	權益 增加／(減少) 千港元
二零零七年			
港元	0.5%	(123)	(123)
港元	(0.5%)	123	123
二零零六年			
港元	0.5%	(115)	(115)
港元	(0.5%)	115	115

外匯風險

本集團承受交易貨幣風險。有關風險之主要部份乃來自其以人民幣計算之經營單位產生及引起之收入及支出。

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，本集團溢利淨額(由於貨幣資產及負債之公平值變動所致)於結算日對人民幣匯率合理可能變動之敏感度。

	人民幣匯率 增加／(減少) %	溢利 增加／(減少) 及累計虧損 減少／(增加) 千港元
二零零七年		
倘港元兌人民幣轉弱	5%	1,147
倘港元兌人民幣轉強	(5%)	(1,147)
二零零六年		
倘港元兌人民幣轉弱	5%	1,229
倘港元兌人民幣轉強	(5%)	(1,229)

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

本集團其他金融資產之信貸風險，包括因交易對手違約產生之貿易應收款項、其他應收款項、抵押按金、現金及現金等值項目，最高金額相等於該等工具之賬面值。本集團僅與獲認可及信譽佳之第三方進行交易。根據本集團政策，所有擬以信貸方式交易之客戶均須經過信譽審查程序。此外，應收款項餘額會持續受到監控。

資本管理

本集團管理其資本，以確保本集團能持續經營，同時透過優化負債及股本結餘為股東帶來最大回報。

本集團之資本結構包括現金及銀行結餘及本集團權益持有人應佔權益，包括已發行股本及儲備(誠如綜合權益變動簡表內詳述)。

本集團以資產負債比率監察資本，資產負債比率即計息銀行及其他貸款(包括董事貸款)總額除以總資產。於結算日之資產負債比率如下：

本集團

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
計息銀行及其他貸款	245,179	25,543
非流動資產總額	3,099,884	371,980
流動資產總額	191,081	217,815
總資產	3,290,965	589,795
資本負債比率	0.07	0.04

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

本集團之目標乃利用銀行貸款保持資金持續性及靈活性之平衡。本公司董事已檢討本集團之營運資金及資本開支需要，並已確定本集團並無重大流動資金風險。

根據已訂約未貼現賬款，下表載列本集團及本公司於結算日之金融負債到期情況：

本集團

	二零零七年				總計 千港元
	於要求 時償還 千港元	少於 12個月 千港元	1 至5年 千港元	5年以上 千港元	
可換股債券	—	—	84,000	—	84,000
承兌票據	—	—	100,000	—	100,000
應付融資租賃	—	671	1,678	—	2,349
計息銀行及其他貸款	8,560	1,800	8,654	14,120	33,134
貿易應付款項	25,015	—	—	—	25,015
計入於應計負債及其他 應付款項之金融負債	46,341	—	—	—	46,341
應付董事款項	11,403	—	63,542	—	74,945
董事貸款	—	—	68,459	—	68,459
其他長期應付款	—	—	106,956	—	106,956
	91,319	2,471	433,289	14,120	541,199
	二零零六年				
	於要求 時償還 千港元	少於 12個月 千港元	1 至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
應付融資租賃	—	671	2,349	—	3,020
計息銀行及其他貸款	—	5,087	17,846	—	22,933
貿易應付款項	12,649	—	—	—	12,649
計入於應計負債及其他 應付款項之金融負債	17,187	—	—	—	17,187
	29,836	5,758	20,195	—	55,789

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

根據已訂約未貼現賬款，下表載列本集團及本公司於結算日之金融負債到期情況：(續)

本公司

	二零零七年				總計 千港元
	於要求 時償還 千港元	少於 12個月 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	
可換股債券	—	—	84,000	—	84,000
承兌票據	—	—	100,000	—	100,000
其他應付款項及應計負債	6,877	—	—	—	6,877
	6,877	—	184,000	—	190,877

	二零零六年				總計 千港元
	於要求 時償還 千港元	少於 12個月 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	
其他應付款項及應計負債	4,285	—	—	—	4,285
	4,285	—	—	—	4,285

股權價格風險管理

股權價格風險即股本證券公平值因股權指數水平及個別證券價格的變動而降低的風險。本集團亦就作為衍生工具公平值基準的本公司股權投資而面對因本公司股份價格變動而產生的股權價格風險。於結算日，本集團通過本公司所發行可換股債券(附註27)所附之贖回權而面對此項風險。

下表顯示本公司股份股價每增加5%及減少5%(而其他變數保持不變，亦未計入任何稅務影響)之敏感度，乃按結算日時的賬面值計算。

	贖回權 賬面值 千港元	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少) 千港元
二零零七年			
贖回權 (+5%)	30,762	(795)	(795)
贖回權 (-5%)	30,762	795	795

41. 訴訟

- (a) 於二零零五年八月，本公司附屬公司一名前董事（「前董事」）向（其中包括）本公司、本公司一間全資附屬公司及本公司一名董事及若干會計人員發出傳訊令狀。根據該傳訊令狀，前董事就本集團於二零零零年十二月向前董事控制之一間私人公司收購一間附屬公司提出若干損失索償。於索償書中，前董事聲稱由其控制之私人公司簽署之代價33,500,000港元之收據應撤回並要求支付未償代價金額33,500,000港元。

本公司已於二零零六年二月提交送達認收書以提出抗辯。此後並無進一步發展。經諮詢本集團法律顧問後，董事認為，在此階段毋須就該訴訟作出撥備。

- (b) 截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團之一間全資附屬公司（「附屬公司」）收到中國內地法院發出之兩份通告。前物業代理（「前代理」）聲稱附屬公司於二零零六年不當提早終止雙方之業務關係，而前代理亦向附屬公司提出索償，索償總額達人民幣30,900,000元（相當於30,700,000港元）。

本集團就前代理提出之上述索償提出反索償。經諮詢本集團法律顧問之意見後，董事之結論為索償成功機會不高，因此現階段毋須就訴訟撥備。

42. 比較數字

於年內終止銷售點設備租賃後，本集團目前之主要業務包括物業發展及管理，財務報表之呈列方式已因此重新分類。

43. 審批財務報表

財務報表已於二零零八年四月十八日獲董事會批准並授權刊發。

以下為本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債與少數股東權益概要，乃摘錄自相關年度已刊發之經審核財務報表並已適當載列如下：

業績

103

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額					
持續經營業務	10,070	8,790	6,722	6,124	4,598
終止經營業務	3,988	3,949	10,491	19,021	909
	14,058	12,739	17,213	25,145	5,507
除稅前溢利／(虧損)					
持續經營業務	9,811	(12,683)	104,147	(29,671)	(147,355)
終止經營業務	(7,272)	(132,855)	(83,817)	74,545	(781)
	2,539	(145,538)	20,330	44,874	(148,136)
稅項	10,285	(223)	(34,090)	(2,320)	(126)
除少數股東權益前					
溢利／(虧損)	12,824	(145,761)	(13,760)	42,554	(148,262)
少數股東權益	—	—	(11)	3,577	—
本公司普通股權益持有人					
應佔溢利／(虧損)淨額	12,824	(145,761)	(13,771)	46,131	(148,262)

資產、負債及少數股東權益

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
資產總值	3,290,965	589,795	754,633	758,442	599,059
負債總額	(1,164,142)	(136,905)	(228,588)	(233,911)	(247,277)
少數股東權益	(1,449,365)	—	—	(16,083)	—
	677,458	452,890	526,045	508,448	351,782

本集團於二零零七年十二月三十一日在中國大陸持有之主要物業之詳情如下：

投資物業

概述	用途	租期	概約 建築面積 (平方米)	應佔權益 百分比
1. 中華人民共和國 重慶 朝天門 朝東路 港渝廣場第1、2、3、4、8 及11層全層及地庫之部份面積、 以及第10層之部份面積	商業	中期	24,372	100
2. 位於中華人民共和國 廣東省廣州市越秀區 解放南路以西； 大新路以北； 一德路以南； 及謝恩里以東之土地	商業	中期	233,818	25

104