



與時創建
Building with the times

Annual Report 2008 年報

目錄

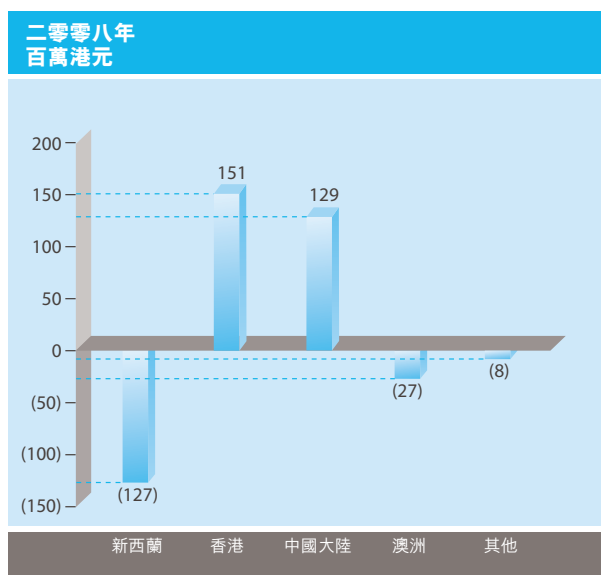
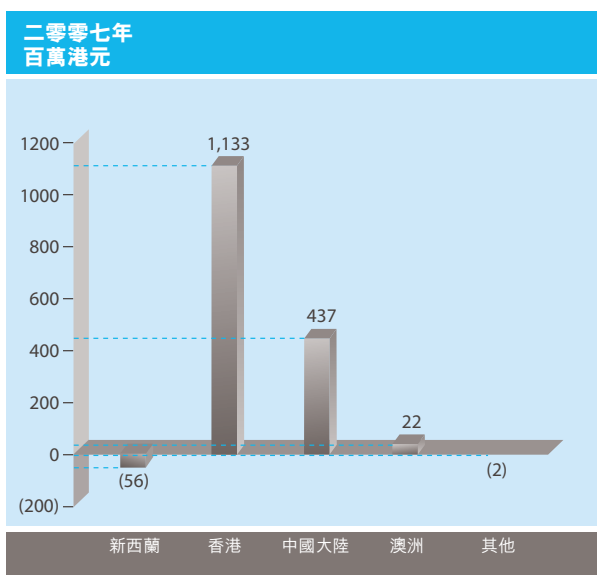
114	財務摘要
116	物業組合
118	主席報告
130	董事個人資料
134	企業管治報告
143	股東信息
144	董事會報告
157	獨立核數師報告
158	綜合收益表
159	綜合資產負債表
161	綜合股權變動計算表
162	綜合現金流量表
164	綜合財務報表附註

財務摘要

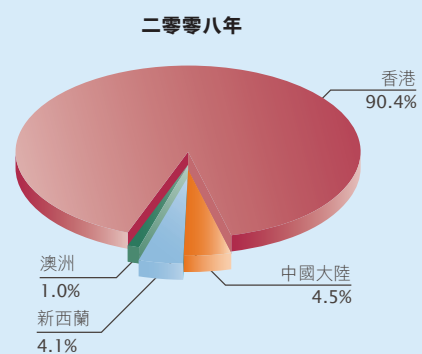
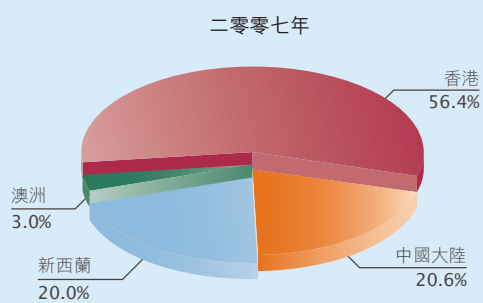
五年財務摘要

業績	截至十二月三十一日止年度				
	二零零四年 百萬港元	二零零五年 百萬港元	二零零六年 百萬港元	二零零七年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
營業額	474.7	940.2	1,060.2	2,198.8	1,581.0
扣除少數股東權益前之 年度溢利	143.6	1,149.1	926.2	1,112.9	112.0
少數股東權益	(23.1)	(76.8)	(134.9)	(147.4)	(48.7)
本公司股東年度應佔 溢利	120.5	1,072.3	791.3	965.5	63.3
資產及負債	於十二月三十一日				
	二零零四年 百萬港元	二零零五年 百萬港元	二零零六年 百萬港元	二零零七年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
資產總值	7,747.7	8,701.1	9,898.0	11,000.1	10,674.9
負債總額	(3,854.2)	(3,586.0)	(4,171.8)	(4,541.9)	(4,115.0)
少數股東權益	(821.4)	(760.7)	(533.5)	(272.4)	(236.0)
本公司股東 應佔權益	3,072.1	4,354.4	5,192.7	6,185.8	6,323.9
表現數據 (每股)	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
按本公司股東應佔溢利 計算之盈利	0.24	2.05	1.39	1.62	0.10
不計算投資物業公平值變動 (已扣除遞延稅項)之盈利	不適用	0.12	0.40	0.46	0.52
宣派股息	0.10	0.10	0.12	0.14	0.10
本公司股東應佔資產淨值	6.01	7.94	8.91	10.26	9.63

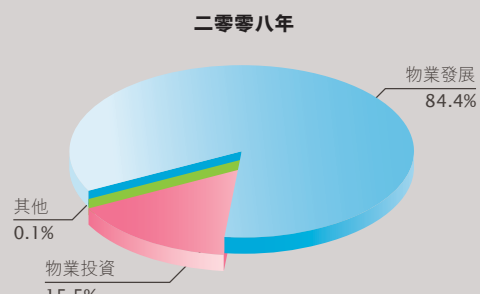
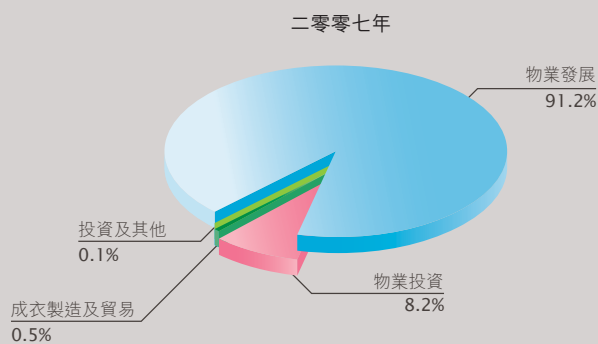
按地域分類之溢利／虧損



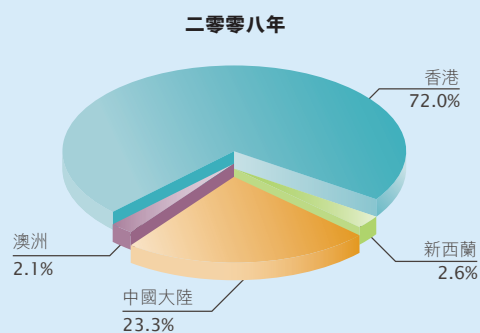
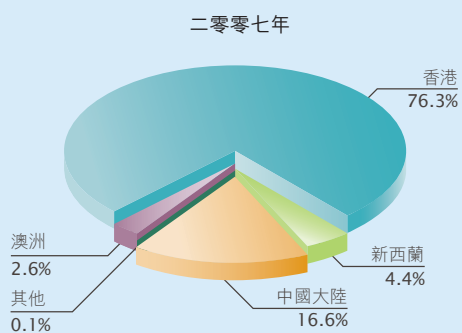
按地域分類之收益



按業務分類之銷售收益



按地域分類之分類資產總值



物業組合

於二零零八年十二月三十一日

投資物業詳情：

名稱	地點	地契約滿	用途	概約可建總樓面面積(平方米)	集團所佔權益(%)
香港					
大新金融中心	灣仔告士打道108號	二零四七年六月三十日	商業／寫字樓	37,171及164個停車位	97.2
皇后大道中9號28樓	中環皇后大道中9號28樓	二八五四年十一月十五日／二八五六年一月二十日	寫字樓	1,279	97.2
怡東商場22號舖	銅鑼灣東角道24號 置安大廈 怡東商場地下22號舖	二八四二年六月二十四日／二八六四年十二月二十三日	零售	39	97.2
駿逸峰	灣仔日善街28號地下、一樓及二樓	二零五零年二月十一日	商業／零售	1,651	97.2
中國大陸					
中環廣場	四川省成都市 鹽市口順城大街8號	二零六三年十月六日	商業／寫字樓	91,455 (包括停車層)	97.2
西門口廣場 第二期寫字樓	廣東省廣州市 荔灣區中山七路50號	二零五零年五月二十三日	寫字樓	16,112	97.2
新世紀廣場商場B區 及50個停車位	四川省成都市 青羊區西玉龍街6號	二零六三年五月十八日	商業	19,261 (包括停車位)	97.2
新西蘭					
Clearwater Clubhouse	Harewood, Christchurch	二一零一年三月二十一日	商業	644	34.1
Clearwater Unit 4	Harewood, Christchurch	永久業權	商業	558	34.1
Clearwater Unit 5	Harewood, Christchurch	永久業權	商業	212	34.1

待售物業詳情：

名稱	地點	完成階段	用途	概約總樓面面積(平方米)	集團所佔權益(%)
香港					
御皇庭	新界上水清曉路18號	已完成	住宅	260及5個停車位	53.4
滙豪山	九龍鑽石山 蒲崗村道99號	已完成	住宅／商業	10,020及49個私人停車位及4個電單車車位	97.2
駿逸峰	灣仔日善街28號	已完成	住宅	364	97.2
中國大陸					
西門口廣場 第二期	廣東省廣州市荔灣區 中山七路48-58號	已完成	住宅／商業	50,643 (包括停車層)	97.2
新西蘭					
Man Street Carpark	12-26 Man Street, Queenstown	已完成	停車場	534個停車位	100
Kaikainui Block	Harewood, Christchurch	已完成	住宅	19,010	34.1

發展物業／發展中物業詳情：

項目名稱	地點	完成階段	預計完成日期	用途	概約地盤面積 (平方米)／ 可建總樓面面積 (平方米)	集團所佔 權益 (%)
香港						
香港銅鑼灣 皇冠假日酒店	銅鑼灣 禮頓道8號	上蓋結構 工程進行中	二零零九年 前半年	酒店	996/14,945	97.2
沙田市第75號及 744號餘段	新界沙田火炭 坳背灣街1-11號	籌劃階段	二零一一年後	住宅／商業	20,092/84,306	97.2
新西蘭						
Clearwater Resort	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零零九年後	商業	15,851 [#]	34.1
Clearwater Resort	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零零九年後	住宅	290,780 [#]	34.1
Timperley Block	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零零九年後	住宅	356,505 [#]	55.0
Waterside Business Centre	Favona, Auckland	籌劃階段	二零零九年後	商業	62,952 [#]	100.0

地盤面積

待發展物業詳情：

項目名稱	地點	完成階段	地盤面積 (平方米)	集團所佔權益 (%)
中國大陸				
黃山項目	安徽省黃山市 徽州区潛口鎮	籌劃階段	333,500	88.4

主席報告



本人向股東提呈以下S E A Holdings Limited爪哇控股有限公司(「本公司」)之二零零八年度經審核綜合業績。

財務摘要

截至二零零八年十二月三十一日止年度，營業額達港幣1,581,000,000元(二零零七年：港幣2,198,800,000元)。營業額主要來自確認香港御皇庭、滙豪山及駿逸峰之住宅單位銷售，以及香港大新金融中心及成都中環廣場之租金收入。

二零零八年本公司股東應佔溢利為港幣63,300,000元(二零零七年：港幣965,500,000元)。溢利減少主要由於投資物業重估虧絀(已扣減遞延稅項)所致。

於二零零八年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣6,323,900,000元(二零零七年：港幣6,185,800,000元)。於二零零八年十二月三十一日，本公司股東應佔每股資產淨值為港幣9.63元(二零零七年：港幣10.26元)，經計及尚未行使之購股權之潛在攤薄影響，本公司股東應佔每股資產淨值則為港幣9.07元(二零零七年：港幣9.37元)。

股息

董事會已議決於即將召開之二零零九年股東週年大會上建議股東批准於二零零九年六月十八日(星期四)向於二零零九年六月十日(星期三)營業時間結束時名列股東名冊之本公司股東，派發截至二零零八年十二月

三十一日止年度之末期股息每股港幣5仙(二零零七年：港幣9仙)。連同已付中期股息每股港幣5仙(二零零七年：港幣5仙)，本年度之股息總額將為每股港幣10仙(二零零七年：港幣14仙)。於本報告日期，建議末期股息總額為港幣32,100,000元(二零零七年：港幣58,900,000元)。倘於二零零九年六月四日股東名冊暫停辦理過戶登記手續之已定期間開始前，全部尚未行使之無歸屬期購股權均獲有關持有人行使，因而發行額外普通股，則股息總額將會最多增加港幣1,900,000元。

業務回顧

於二零零八年，本集團於香港及中國大陸持續進行各項物業項目之發展與銷售及租賃活動。於香港，滙豪山、駿逸峰及御皇庭之大部分住宅單位經已售出。儘管現時經濟形勢嚴峻，本集團來自大新金融中心之租金收入一直令人滿意，而駿逸峰之商場舖位亦全部租出。香港銅鑼灣皇冠假日酒店之上蓋結構工程已於近期完成。於中國大陸，西門口廣場第二期項目之餘下住宅單位已於二零零九年二月全部售出，中環廣場之餘下寫字樓單位及西門口廣場第二期項目之寫字樓及商用面積之租賃活動仍在繼續。西門口廣場第二期寫字樓已於二零零八年第二季度開始帶來租金收入，而中環廣場為本集團帶來之租金收入不斷增加。

此外，本集團於年度內在中國大陸進行數項收購及投資。本集團已收購位於成都之新世紀廣場之一個商場及若干停車位作租賃用途，並收購位於黃山地區之一

個休閒旅遊設施發展項目之大多數權益，亦於南京投資兩個旅遊／土地項目。此外，本集團於今年三月中旬就一個住宅項目成立合營公司。

在新西蘭，本集團於年度內繼續出售當地餘下物業。然而，由於全球金融危機，出售物業之計劃受到當地市場嚴重衰退影響。

物業投資及發展

本公司透過其持有97.2%權益之附屬公司Asian Growth Properties Limited(「AGP」)，持有以下位於香港及中國大陸之物業發展及投資項目，而AGP之股份在倫敦證券交易所公眾有限公司之AIM市場上市：

香港

1. 灣仔告士打道大新金融中心

該39層高商業大樓包括寫字樓及商舖(總樓面面積約為37,171平方米)以及137個室內及27個室外停車位之配套泊車設施。本年度總租金收入為港幣139,400,000元(二零零七年：港幣110,700,000元)。受惠於寫字樓之現有租約續期及訂立新租約，佔用率由二零零七年十二月三十一日之90.7%升至於二零零八年十二月三十一日之95.3%，平均月租則由每平方呎港幣32.5元增至每平方呎港幣38.2元。

該中心之資產管理團隊近期獲得仲量聯行香港物業管理部頒發二零零八年最佳商業樓宇獎，以確認其傑出表現。

2. 上水御皇庭

本集團持有該私人住宅發展項目53.4%權益，該項目包括三幢40層高住宅大樓，合共922個住宅單位，並備有配套康樂及泊車設施。該發展項目獲香港測量師學會（「香港測量師學會」）授予「二零零六年十大樓則大獎」。本年度已完成銷售之75個住宅單位及19個停車位所得之營業額為港幣234,900,000元，經計及相關開支後，產生溢利淨額港幣110,200,000元。於年度內，本集團合共售出6個住宅單位及16個停車位。餘下2個住宅複式單位及為該等單位買家預留之5個停車位之銷售活動仍在繼續進行，其中一個單位則傢俬配備齊全。

3. 灣仔駿逸峰

該物業為一幢30層高住宅及商業綜合大樓，總樓面面積約5,837平方米，包括建於一層會所及三層商場上之104個住宅單位。該物業榮獲由

International Homes Magazine舉辦之二零零八年CNBC亞太區物業獎之最佳室內設計獎及由香港測量師學會舉辦之二零零八年最佳環境設計大獎。本年度已完成銷售之48個住宅單位所得之營業額為港幣234,500,000元，經計及與該項目相關之直接開支後，產生溢利淨額港幣64,500,000元。

於年度內，合共售出2個住宅單位，而餘下6個單位之銷售及租賃活動仍在繼續進行。到目前為止，餘下6個住宅單位中有2個已經租出，租期為兩年。此外，駿逸峰之整個商場已租予國際汽車生產商大眾汽車作香港旗艦陳列室用途，為期六年，租金收益率令人滿意。



大新金融中心



御皇庭

4. 鑽石山滙豪山

該物業發展項目為一幢48層高住宅及商業綜合大樓，總樓面面積約18,825平方米，包括建於一座由零售商舖組成之七層高平台、會所及停車場上之304個住宅單位。該發展項目已於二零零八年四月竣工，並於二零零八年五月開始向買家交付住宅單位。

於二零零八年，合共售出77個住宅單位及27個私人停車位。本年度已完成銷售之206個住宅單位及27個停車位所得之營業額為港幣805,000,000元，經計及該項目相關之直接開支後，產生溢利淨額港幣181,100,000元。於二零零八年十二月三十一日後，已售出額外8個住宅單位及8個停車位。餘下81個未售出住宅單位及41個私人停車位之銷售活動及零售商場之租賃活動仍在繼續進行。

5. 香港銅鑼灣皇冠假日酒店

一幢29層高備有263間客房（總樓面面積約14,945平方米）及配套設施之五星級酒店之上蓋結構工程已經完成，並於近期獲發相關入伙紙，而裝置及內部裝修工程即將展開。本集團已委聘洲際酒店集團（一家著名國際酒店管理服務供應商），以管理將名為「香港銅鑼灣皇冠假日酒店」之營運。鑒於不明朗之經濟狀況，酒店開業時間已由二零零九年年中重訂至二零零九年第四季度。負責籌備開業之團隊經已就位，並已制訂以高檔商務旅客為目標之營銷策略。



駿逸峰



滙豪山



香港銅鑼灣皇冠假日酒店

6. 沙田火炭

該物業之地盤面積約20,092平方米，目前租予一名租客作物流中心，租期至二零零九年年底止。更改分區用途之申請連同數份總發展藍圖及設計方案已呈交城市規劃委員會及有關方面考慮。建議發展項目將包括住宅單位、停車場、教育設施、巴士總站以及其他設施。城市規劃委員會於二零零八年七月基於多項尚待解決之環境、交通及市區事宜，拒絕本集團之規劃申請，本集團之上訴將於二零零九年十月中旬聆訊。為求取得必需之批准，本集團仍須與各有關方面作進一步磋商。

7. 中環皇后大道中9號28樓

該物業為一幢位於中環之35層高甲級商業大樓之其中一整層，總樓面面積約1,279平方米，目前租予一間國際律師事務所，為期三年，直至二零零九

年五月中旬。該律師事務所最近已續租，並以更高之租金簽訂另一份按現有租約屆滿後為期三年之租約。

8. 銅鑼灣怡東商場舖位

該商舖位處香港最繁忙購物區之黃金地段及總樓面面積約39平方米，已租予一名國際珠寶零售商，為期三年，至二零一一年七月屆滿，租金較前租金提升42%。

中國大陸

9. 廣州西門口廣場第二期

整個西門口廣場第二期項目已於二零零八年三月竣工，總建築面積約為118,966平方米，包括建於一座6層商業／停車場平台上之四幢住宅大廈(合共646個單位)及一幢寫字樓。於二零零九年二月，餘下之45個住宅單位已全部售



中環廣場

出，相關溢利將計入本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表。

寫字樓物業樓高14層，總樓面面積約16,112平方米，於二零零八年十二月三十一日，寫字樓物業已出租55.1%，其中三分之一以上總面積由美國友邦保險集團(美國國際集團屬下重要旗艦之一)承租，並賦予冠名權，租約自二零零八年四月起為期六年。餘下寫字樓單位及總樓面面積約為26,612平方米之三層高商場之租賃活動正在進行。預期該物業將帶來持續穩定之租金收入。

10. 成都中環廣場

中環廣場包括建於一個共同平台上之兩幢30層高寫字樓，該平台包括六層商業／零售舖位及兩層停車場，總建築面積約91,455平方米。四川省於二

零零八年五月中發生地震後，中環廣場暫時關閉進行安全檢查。除大廈及配套設施之若干非結構部分出現輕微損壞外，有關機關確認該物業適合作正常用途。因此，大廈其後重新開放供租客佔用。

於二零零八年十二月三十一日，一座及二座寫字樓之總體佔用率為48.4%，餘下寫字樓物業面積之租賃活動正在繼續進行。建築面積約28,758平方米之所有零售舖位均已租出，其中大多數舖位乃長期租予成都新世界百貨店。來自該物業之租金回報將因佔用率提高而增加。



西門口廣場第二期



新世紀廣場

11. 黃山項目

於二零零八年三月，本集團收購一間中國大陸公司91%股本權益，其餘權益則由另一家中國機構持有。該合營公司有權於位於安徽省著名景區黃山地區之土地上發展休閒旅遊設施。將由合營公司發展之土地之地盤面積約為333,500平方米，包括由該公司擁有之約66,700平方米及向當地政府租賃40年，而合營公司擁有發展權利之約266,800平方米。本集團為收購該項目91%之權益已合共支付總現金代價港幣43,800,000元。本集團已委聘一間國際物業顧問公司對該項目之市場定位進行調查，調查將於短期完成。

12. 成都新世紀廣場

於二零零八年七月，本集團以現金代價港幣60,300,000元向其附屬公司AGP出售其於一間公司之全部股權，該公司擁有位於四川省成都市名為新世紀廣場之商業發展項目中總樓面面積約16,280平方米之商場及50個停車位。有關代價乃經參考該等物業於二零零八年六月三十日之獨立估值港幣118,300,000元並基於該公司於交易完成日期之綜合資產淨值釐定。該商場現全部租予一間傢具零售商，租期至二零零九年八月止。目前正就有關續租事宜進行磋商。

13. 南京赤山

於二零零八年十一月，本集團就位於江蘇省南京市赤山之工業、文化及旅遊發展項目與一間中國機構成立一間合營公司。本集團於該新註冊成立之合營

公司擁有51%股權，並將分階段為該發展項目最多注資港幣49,100,000元。

於二零零八年十二月，本集團與另一間中國機構就以總現金代價約港幣83,600,000元收購一間於南京註冊成立之公司之51%股權及51%股東貸款訂立一項協議。該公司乃就位於南京赤山之工業、文化及旅遊發展項目而成立，該項目與上文第一段所述之發展項目毗鄰。預計本集團將根據其所佔該項目之擁有權百分比分階段向該項目最多注資港幣306,000,000元。

上述全部注資將用作支付有關土地之租客遷戶安排及建造路橋之開支(於下文所述之招標後均可由當地政府代表退還)以及該等合營公司就赤山總面積為403,354平方米之可用土地初步招標所需之開支。

14. 二零零八年十二月三十一日後之收購

於二零零九年三月中旬，本集團向一名人士收購其之前於一間在香港註冊成立之公司所持有之全部已發行股份之50%權益，從而與彼成立一間各佔50%權益之合營公司。透過其在中國大陸註冊成立之全資擁有公司，該合營公司有權興建及發展位於湖南省耒陽市之部分住宅項目。迄今，本集團已向第一期發展項目注資約港幣43,000,000元，三幢六層及七層高大樓正在興建中。

澳洲及新西蘭

於本年度，本集團繼續出售新西蘭之餘下物業。然而，由於全球金融危機導致區內物業市場嚴重衰退，二零零八年九月中旬以後尤為明顯，從而對計劃之出售帶來影響。因此，本集團就若干新西蘭物業項目作出減值撥備港幣94,100,000元。於澳洲及新西蘭投資物業之重估減值港幣35,000,000元亦已於回顧年度列賬。截至二零零八年十二月三十一日止年度，來自澳洲及新西蘭之物業投資及發展項目之營業額為港幣79,300,000元(二零零七年：港幣504,700,000元)，於計及上述撥備後，所產生虧損淨額為港幣116,700,000元(二零零七年：溢利淨額港幣52,900,000元)。

於年結日，於澳洲及新西蘭之物業組合價值為港幣357,900,000元(二零零七年：港幣588,500,000元)。

出售資產

於接近二零零八年八月底，本集團已完成出售所持兩間印尼公司P.T. Sumber Kencana Graha(「SKG」)及P.T. Catur Marga Utama(「CMU」)(均由本公司間接持控64%之附屬公司持有)各自全部之52%股權，現金總代價約為港幣163,300,000元(「出售事項」)。SKG及CMU均從事房地產業務，於印尼擁有或控制多幅土地，總面積約為1,400,000平方米。本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度就出售事項錄得收益淨額(扣除少數股東權益後)約港幣67,100,000元。

有關出售事項之進一步詳情載於本公司日期分別為二零零八年十月二日及二零零九年一月二十三日之公佈及通函。



Clearwater Clubhouse



1. 西門口廣場第二期
2. 中環廣場
3. 黃山項目
4. 新世紀廣場
5. 南京項目
6. 耒陽項目

本集團位於中國大陸之物業／項目的位置

本集團位於香港之物業／項目的位置

1. 大新金融中心
2. 御皇庭
3. 駿逸峰
4. 滙豪山
5. 香港銅鑼灣皇冠假日酒店
6. 火炭項目
7. 皇后大道中9號28樓
8. 怡東商場舖位



財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零零八年十二月三十一日，本集團之現金結餘為港幣2,166,200,000元(二零零七年：港幣1,186,300,000元)及未動用融資額為港幣1,405,600,000元(二零零七年：港幣1,756,700,000元)。

於二零零八年十二月三十一日之資本與負債比率(即按付息債淨額扣除現金以及受限制及已抵押存款比對物業資產總額之百分比)為5.7%(二零零七年：12.9%)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零零八年十二月三十一日 百萬港元	二零零七年十二月三十一日 百萬港元
到期		
一年內	1,651.2	1,991.5
一至兩年	59.4	64.4
三至五年	980.2	733.1
五年後	272.9	67.2
	2,963.7	2,856.2

資產抵押

就本公司於香港及中國大陸經營之附屬公司而言，於二零零八年十二月三十一日已提取之總銀行貸款為港幣2,670,200,000元(二零零七年：港幣2,400,800,000元)，已主要由估值為港幣5,862,100,000元(二零零七年：港幣7,689,000,000元)之物業及港幣198,400,000元(二零零七年：港幣370,300,000元)之定期存款作抵押。

本公司於新西蘭及澳洲經營之若干附屬公司已將於二零零八年十二月三十一日總賬面值港幣357,900,000元(二零零七年：港幣533,900,000元)之物業及定期存款港幣4,200,000元(二零零七年：港幣零元)作抵押，以取得銀行貸款港幣293,500,000元(二零零七年：港幣405,300,000元)。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零零八年十二月三十一日，本集團所有借貸乃按無追索權基準透過其全資或主要控制之附屬公司籌集。目前，本集團之借貸主要以港幣列值及主要按浮動利率計算。於年度內，本集團並無任何重大之衍生金融工具。

員工及薪酬政策

本集團於二零零八年十二月三十一日之員工總數為153名(二零零七年：137名)。僱員成本(包括本集團董事之薪酬)為港幣77,200,000元(二零零七年：港幣119,700,000元)。

本集團旨在聘用、留用及栽培致力促進本集團長遠成功及增長之可勝任人才。員工之薪酬及福利按市況與趨勢，以及基於資歷、經驗、責任及表現之員工評估而最少每年調整。僱員更可享受包括醫療保險計劃、進修／培訓津貼、僱主自願對僱員退休金計劃供款等福利。此外，本公司已採納一項僱員購股權計劃，由董事會酌情向本集團僱員(包括本公司董事)授出購股權。

展望

二零零九年全球經濟前景黯淡。預期全球經濟將於二零一零年後半年逐步復甦，但經濟能否持續復甦將有賴金融業正常功能及市場信心之恢復。然而，由於中國內地推出財政刺激方案及信貸投放增加將對內需有所支持，中國或會成為從全球經濟衰退中最先復甦之主要經濟體系。

於中國大陸，面對全球經濟不景氣之環境，中央政府加強宏觀經濟調控並迅速調整政策，並在不斷推出多項政策之下，務求日後將有助減低依賴出口作為主要增長動力，並增強內需發揮之功能。此轉變將是個艱巨而漫長之過程，但無疑合乎中國之長遠利益，本集團相信中國內地市場將為本集團之未來增長持續提供

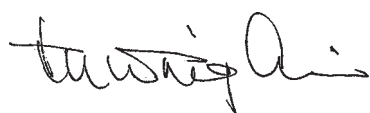
動力。儘管政府已施行財政刺激方案為市場需求提供支持，以及採取多項鼓勵措施刺激交易，但預料二零零九年餘下大部份日子物業成交價仍將持續下跌。由於物業價格已跌至一定水平，國內之物業成交量或會重回至二零零八年第四季度之水平。近期有跡象顯示，在中國內地從事物業發展業務之龍頭公司部分正開始利用金融危機所帶來之商機。然而，儘管近期前景不振，本集團將秉承專致擴充其國內業務之策略，亦將繼續努力為中環廣場寫字樓及西門口廣場第二期寫字樓及商舖取得優質租戶，並審慎地發展其黃山、南京及未陽等地之項目。

於香港，鑒於當前環境維艱，本集團預期來自大新金融中心之租金收入可能持平，並預期二零零九年香港住宅物業市場之前景仍將維持悲觀氣氛。然而，雖然外圍經濟仍未明朗而且國際股市波動，惟置業者負擔能力優厚及在政府推出輔助政策之下，料應會對住宅物業之需求帶來一定支持。本集團將專致其投資物業

之租賃業務，並繼續為滙豪山、御皇庭及駿逸峰餘下未售住宅單位開展銷售推廣活動。香港銅鑼灣皇冠假日酒店之裝置及內部裝修工程即將展開，預期將於二零零九年後半年開業。

於澳洲及新西蘭，本集團之策略仍繼續按合理價格進一步出售物業，但在現時當地不利之市場情況下，計劃中之出售將無可避免地受到影響。

展望未來，本集團將繼續審慎地開拓中國大陸及香港兩地之發展及投資商機。



呂榮梓
主席兼常務董事

香港，二零零九年四月十六日



滙豪山示範單位

董事個人資料

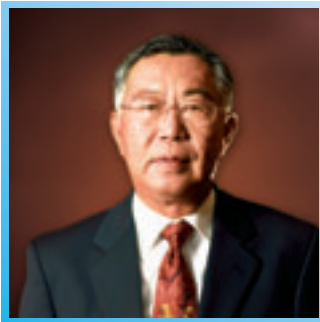
執行董事



呂榮梓先生

呂榮梓先生，現年六十二歲，於一九六九年加入本集團，為本公司之主席兼常務董事並為其執行委員會及薪酬委員會成員。彼亦為本公司一間於倫敦上市之附屬公司Asian Growth Properties Limited之執行董事，並於本集團多間成員公司擔任董事職位。此外，彼為本公司另一間附屬公司Trans Tasman Properties Limited (已由本集團私有化及於二零零七年四月撤銷於新西蘭之上市地位)之董事。彼亦為Nan Luen International Limited (本公司控股股東)及JCS Limited (前者之直接控股公司)之董事。彼擁有逾四十年香港及海外地產發展及投資經驗，並曾處理貨倉及工廠等業務。呂先生現時仍帶領本集團，規劃其發展及策略方向。

呂先生乃本集團創辦人呂超民先生之兒子，與本公司兩名執行董事呂聯勤先生及呂聯樸先生之父親及本公司執行董事呂榮旭先生之堂兄弟。除上文披露者外，彼於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。



呂榮旭先生

呂榮旭先生，現年六十二歲，自一九八九年以來出任本公司之執行董事。彼為本公司執行委員會成員及為本集團多間成員公司之董事，亦為建南行有限公司之常務董事。彼擁有約四十年紡織行業及國際貿易經驗。

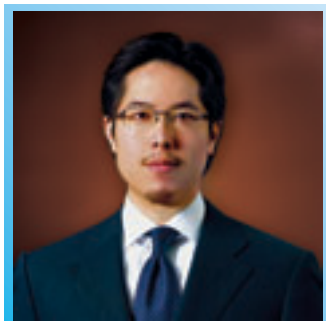
呂先生乃本公司主席兼常務董事呂榮梓先生之堂兄弟及本公司兩名執行董事呂聯勤先生及呂聯樸先生之叔伯。彼於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。



呂聯勤先生

呂聯勤先生，現年三十四歲，於一九九八年加入本集團，並於二零零三年十二月獲委任為本公司之執行董事。彼現為本公司執行委員會成員，亦為本集團多間成員公司之董事，並專責統籌本集團之酒店及工程策劃事務。此外，彼為Nan Luen International Limited (本公司控股股東)及JCS Limited (前者之直接控股公司)之董事。呂先生為中國人民政治協商會議四川省委員會委員。彼持有加拿大英屬哥倫比亞大學文學士學位。

呂先生為本公司主席兼常務董事呂榮梓先生之兒子，與本公司執行董事呂聯樸先生之兄長及本公司執行董事呂榮旭先生之姪兒。彼於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。



呂聯樸先生

呂聯樸先生，現年三十二歲，於一九九九年加入本集團，並於二零零三年十二月獲委任為本公司之執行董事。彼為本公司執行委員會及薪酬委員會成員。呂先生為本公司一間於倫敦上市之附屬公司Asian Growth Properties Limited之執行董事，及於本集團多間香港及海外附屬公司擔任董事職位。此外，彼為Nan Luen International Limited (本公司控股股東) 及JCS Limited (前者之直接控股公司) 之董事。彼現時主管本集團之管理事務，負責本集團之企業發展、財經事務及投資事宜。呂先生於加拿大英屬哥倫比亞大學取得統計及經濟學學士學位。彼及後再於中國清華大學之清華經管學院深造商學。

呂先生為本公司主席兼常務董事呂榮梓先生之兒子，與本公司執行董事呂聯勤先生之胞弟及本公司執行董事呂榮旭先生之姪兒。除上文披露者外，彼於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。

非執行董事



林成泰先生

林成泰先生，現年六十二歲，於一九七三年加入本集團，並於二零零六年四月獲委任為本公司之非執行董事。彼於地產發展及投資事務方面擁有逾三十五年豐富之經驗，現為本公司之全資附屬公司爪哇企業有限公司之董事兼總經理，主管本集團於香港及中國內地物業之銷售及市場推廣事宜。彼亦為本集團多間成員公司之董事。

林先生於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。



謝文彬先生

謝文彬先生，現年六十六歲，於二零零四年加入本集團並出任為本公司之執行董事，並自二零零七年九月以來調任為本公司之非執行董事。彼於銀行及金融行業積逾四十年經驗。彼現時為滙豐保險(亞洲)有限公司、滙豐人壽保險(國際)有限公司、Crystal International Limited、新加坡上市公司中漁集團有限公司及香港上市公司泰昇集團控股有限公司之獨立非執行董事。

除上文披露者外，謝先生於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。

獨立非執行董事



顏以福先生

顏以福先生，現年五十五歲，自一九九四年十二月以來出任本公司獨立非執行董事及現時為本公司審核委員會及薪酬委員會成員，彼亦為大洋有限公司之董事總經理。彼持有會計學文憑及擁有逾三十年國際貿易及製造業經驗。

顏先生於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。



梁學濂先生

梁學濂先生，*FCPA (Aust.), CPA (Macau), FCPA (Practising)*，現年七十三歲，自一九九九年二月以來出任本公司獨立非執行董事及現時為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。

梁先生為PKF大信梁學濂(香港)會計師事務所之創辦人及高級合夥人。彼為京港人才交流中心有限公司之非執行董事及多間香港上市公司之獨立非執行董事，即閩港控股有限公司、達利國際集團有限公司、鳳凰衛視控股有限公司、榮暉國際集團有限公司、長江製衣有限公司及YGM貿易有限公司。直至二零零八年十二月三十一日止，彼為香港上市公司瑩輝集團有限公司之獨立非執行董事及審核委員會主席。彼於一九七三年取得香港會計師公會資深會員資格。

除上文披露者外，梁先生於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。



鍾沛林先生

鍾沛林先生，銀紫荊星章、英女皇官佐勳章、太平紳士，現年六十八歲，自二零零四年九月以來出任本公司獨立非執行董事及現時為香港執業律師。彼目前為本公司薪酬委員會主席及審核委員會成員，亦為周生生集團國際有限公司之非執行董事及連達科技控股有限公司之獨立非執行董事，該兩間公司均為香港上市公司。此外，鍾先生現時為香港特別行政區政府屬下數個顧問委員會之委員。

除上文披露者外，彼於過去三年並無於其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。

除上文所載之資料外，並無任何本公司董事之資料須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.51(2)(h)至(v)條條文之任何規定須予披露，亦無需本公司股東垂注之任何其他事宜。此外，本公司各非執行董事及獨立非執行董事均與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東並無任何關連。

企業管治報告

本公司認同良好之企業管治對本公司發展之重要性，並付出極大努力確定及制訂適合本公司需要之企業管治常規。董事會計及本集團之業務規模及性質後，定期檢討本公司之企業管治常規，以滿足股東不斷提高之期望及遵守日益嚴格之監管規定。

企業管治常規

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）之所有守則條文及應用其原則，並採納若干建議最佳常規，惟守則條文第A.2.1條除外，該條文表明主席及行政總裁之角色應予以區分，不應由同一人擔任。經修訂之企業管治常規守則於二零零九年一月一日起生效。

目前，本公司不建議遵守守則條文第A.2.1條。主席現時負責監督管理層及本集團之業務。董事會認為，目前之管理架構行之已久，並有效協助本集團之運作及發展，而更改現有架構將不會帶來任何效益。本集團經營業務之亞太區各地域之市場氣氛可能會有很大差異，而現有架構能因應不時轉變之市場環境，為本集團帶來靈活性，提升決策流程之效率。此外，董事會相信，董事會由經驗豐富及才幹卓越之人士（其中包括三名獨立非執行董事）組成，董事會之運作能充分確保權力和職能兩者得以平衡。

董事會將就有關偏離之情況繼續檢討及建議相關措施（如適用）。

儘管由二零零九年一月一日起，上市規則有關合資格會計師之規定經已撤銷，但本集團仍然維持該職位，並繼續設有一組專業會計人員，以按照有關法律、規則及法規監察集團之財務申報及其他會計相關事宜。

董事會

組成

本公司於回顧年度期間及截至本報告日期在任之董事如下：

執行董事

呂榮梓先生（主席兼常務董事）

呂榮旭先生

呂聯勤先生

呂聯樸先生

徐立言先生

（於二零零九年二月一日辭任）

非執行董事

林成泰先生
謝文彬先生

獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）

顏以福先生
梁學濂先生
鍾沛林先生

現任董事之履歷簡介載於第130至133頁之「董事個人資料」一節。進一步詳情載於第144至156頁之董事會報告內。

角色及職能

董事須就本集團之業務及業績表現向股東負責。董事會保留對下列事項之決定及考慮：

- i) 採納及全面監督推行目標及策略性計劃；
- ii) 修訂公司組織章程大綱及細則，以及更改股本；
- iii) 批准派發中期股息及建議派發末期股息，以待股東批准；
- iv) 成立董事委員會及向董事委員會授予董事會之權力；
- v) 委任及重新委任董事會成員；
- vi) 批准主要之會計政策及常規；
- vii) 監督企業管治及內部監控事宜；及
- viii) 其他重要事宜。

董事會已授權管理層處理上述各項以外之其他事宜，主要事宜包括：執行董事會所採納之業務策略及方針；編製年度及中期財務報表，待董事會批准後發佈；實施周全之內部監控制度及風險管理程序；以及遵守有關規定、規則及法規。

會議

董事會定期舉行會議，並會按重大及重要事宜之需要舉行特別會議。董事會於年內舉行了四次董事會定期會議，以分別批准二零零七年全年業績及二零零八年中期業績，以及省覽財務及營運表現。本公司之公司秘書出席所有董事會定期會議，並在有需要時就企業管治及遵守法定規例事宜提供意見；而集團財務總監或其代表亦出席董事會會議，就會計、財務及內部監控事宜提供意見。所有於董事會會議上處理之事項均有詳細之文件記錄，而有關記錄亦妥為保存。董事會成員適時獲得適當及充分之資料，得以緊貼本集團之最新發展。

關係

在董事當中，呂榮梓先生為呂聯勤先生及呂聯樸先生之父親，且為呂榮旭先生之堂兄，而呂榮旭先生則為呂聯勤先生及呂聯樸先生之堂叔父。除此之外，董事會其他成員之間概無任何財務、業務、家族及其他重要關係。

儘管存在上述關係，董事會運作效率高，處事公正，通力承擔本公司之業務。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，半數董事會成員為執行董事，半數為非執行董事（包括獨立非執行董事）。由二零零九年二月一日起，董事會大部分成員為非執行董事及獨立非執行董事，彼等之意見對董事會之決定有重大影響力。董事會成員可自由討論於董事會議上正式提出之事宜，並表達其意見及關注事情。概無個別人士或小組可主導董事會之決策過程。

增值及保險

為了讓董事加深關注普通法規定其職責之重要性，以及遵守公司法（香港法例第32章）之規定，本公司於二零零八年年初，向本集團根據上述條例成立或註冊之公司之董事派發「有關董事責任的非法定指引」小冊子，其中載有董事就其職能表現及行使職權須遵守之一般原則。

本公司亦鼓勵董事參加相關專業發展課程，持續提升相關技能。本公司已為各董事安排適當之責任保險，就公司事務導致彼等須負之責任給予彌償。

非執行董事

本公司非執行董事（包括獨立非執行董事）須至少每三年輪值告退一次。彼等提供獨立判斷，並為本集團之發展貢獻寶貴指引及意見。

獨立非執行董事

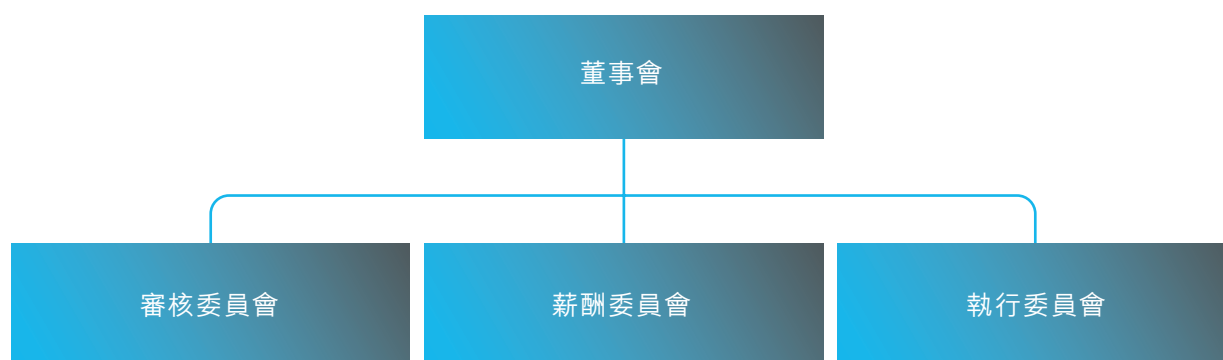
於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，董事會遵守上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事，而其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之規定。

三名獨立非執行董事擁有不同之商務、會計及法律之專業背景，可按其專門知識及經驗提供寶貴意見，以促進本公司及其股東之整體最佳利益，並確保事宜可以獨立、較客觀之方式考慮。

本公司已接獲各獨立非執行董事之年度書面確認其按上市規則第3.13條所指之獨立性，並認為所有獨立非執行董事自獲委任起均為獨立人士。

董事委員會

董事會已成立若干董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及執行委員會，以監督本公司特定方面之事務，並協助執行董事會之職責。



審核委員會

組成

審核委員會於一九九九年成立，其職權範圍分別於二零零五年四月一日及二零零九年一月一日按照當時生效之企業管治常規守則之守則條文作出修訂實施。審核委員會現由三名成員組成，彼等全屬獨立非執行董事，分別為：

梁學濂先生 (主席)

顏以福先生

鍾沛林先生

角色及職能

審核委員會之主要職責為確保財務報告之客觀性及可信性、按照適用準則進行審計程序之有效性，以及與本公司外聘獨立核數師維持適當之關係。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，審核委員會召開了兩次會議，與管理層代表及本公司獨立核數師討論審計及財務報告等事宜。於會議上，審核委員會特別審閱及討論：

- i) 本集團採納之會計原則及政策；
- ii) 截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年業績 (包括業績公佈) 及經審核財務報表；
- iii) 截至二零零八年六月三十日止六個月之中期業績 (包括業績公佈) 及財務報表；
- iv) 審核本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度財務報表之獨立核數師之委聘函件之條款及條件；

- v) 獨立核數師於財務審計及其他審計事宜之任何重要發現；及
- vi) 管理層代表就審核或審閱本集團相關財務報表而致獨立核數師之函件。

審核委員會亦向董事會建議批准重聘本公司之獨立核數師，並檢討相關審計費用。

於二零零九年四月八日，審核委員會與本公司管理層代表及獨立核數師，一同審閱本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績及經審核綜合財務報表。

薪酬委員會

組成

本公司已按照企業管治常規守則之守則條文制定薪酬委員會之明文職權範圍。薪酬委員會現由本公司主席、另一名執行董事及三名獨立非執行董事組成。於回顧年度及截至本報告日期止，薪酬委員會在任之成員如下：

鍾沛林先生 (主席)

呂榮梓先生

呂聯樸先生

(於二零零九年二月一日獲委任)

顏以福先生

梁學濂先生

徐立言先生

(於二零零九年二月一日辭任)

角色及職能

薪酬委員會負責(其中包括)建立一套正式及具透明度之程序，用以制定薪酬政策及監察執行董事及非執行董事之薪酬，並確保董事不得參與釐定其本身之薪酬。薪酬委員會在釐定董事酬金時會考慮多項因素，例如本公司之盈利能力、可資比較公司所付之酬金、董事之資歷、經驗、投入時間、職責及表現，以及本集團之其他僱用條件等。薪酬委員會知悉本公司設有僱員購股權計劃，董事會已酌情向本集團董事及僱員授出購股權作為獎勵，有關重大詳情載於第150至154頁。

於二零零五年股東週年大會上，本公司股東批准授權董事釐定董事袍金(倘總額不超過每年港幣1,000,000元)。於年度內，薪酬委員會召開了一次會議，評核執行董事之表現，並審閱及／或批准執行董事及非執行董事之薪酬。

於二零零九年三月初，薪酬委員會舉行了會議，檢視及釐定了截至二零零九年十二月三十一日止年度執行董事之薪金以及截至二零零八年十二月三十一日止年度配合本公司盈利情況而發放予彼等之花紅，並建議董事會批准本年度非執行董事(包括獨立非執行董事)之薪酬。

執行委員會

組成

執行委員會於一九九零年成立，成員現包括本公司主席及所有其他執行董事。執行委員會成員名單如下：

呂榮梓先生 (主席兼常務董事)

呂榮旭先生

呂聯勤先生

呂聯樸先生

徐立言先生 (於二零零九年二月一日停任)

角色及職能

執行委員會之主要職責為監管及承擔本集團之日常運作，領導、制定及審閱本集團之業務發展計劃，並監督有關計劃之執行情況。如有必要，執行委員會即舉行會議。

出席會議記錄

下表載列各董事於年度內出席董事會會議、審核委員會會議及薪酬委員會會議之詳情：

董事	出席會議次數／召開會議次數		
	董事會	審核委員會	薪酬委員會
執行董事			
呂榮梓先生 (主席兼常務董事)	4/4	—	1/1
呂榮旭先生	4/4	—	—
呂聯勤先生	4/4	—	—
呂聯樸先生*	4/4	—	—
徐立言先生#	4/4	—	1/1
非執行董事			
林成泰先生	4/4	—	—
謝文彬先生	3/4	—	—
獨立非執行董事			
顏以福先生	4/4	2/2	1/1
梁學濂先生	3/4	2/2	1/1
鍾沛林先生	4/4	2/2	1/1

* 呂先生於二零零九年二月一日獲委任為薪酬委員會成員。

徐先生於二零零九年二月一日辭任執行董事及薪酬委員會成員，並終止擔任執行委員會成員。

提名、退任及重選董事

本公司訂有一套正式及具透明度之程序，以委任新董事及重新委任退任董事。董事會承擔提名委員會之角色，檢討董事會之結構、規模及組成。任何人士可經董事或管理層推薦而獲委任為董事。候選人須具備所需技能、學識及專門知識，藉以為董事會增值，並為公平正直，且可抽出必要時間履行職責。獨立非執行董事候選人亦須達到上市規則有關條文所述之獨立性準則。所有董事之委任須待董事會及／或股東於股東大會批准後方可作實。此外，股東可於任何股東大會上提名董事候選人，惟須於本公司刊發該大會通告後收到有關提名。

根據本公司之公司細則，每名董事須於上次獲選或重選後不遲於第三次股東週年大會上退任。此外，所有董事會委任之新增董事會成員或填補空缺之董事須在獲委任後之本公司首次股東大會上告退，惟可膺選連任。須於本公司應屆二零零九年股東週年大會（「股東週年大會」）上退任及重選之董事為呂聯勤先生、林成泰先生及梁學濂先生（「退任董事」），彼等之詳細資料載列於第130至133頁及於二零零九年四月二十九日刊發之通函。董事會承擔提名委員會之角色，已檢視退任董事之重選。經考慮退任董事之業務經驗、履歷、技能及於本集團所負之職責後，董事會議決將於二零零九年股東週年大會上提呈有關重選供股東批准。

董事進行之證券交易

本公司經已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之行為守則。由於聯交所對標準守則條文作出數次修訂，分別於二零零九年一月一日及四月一日生效，本公司已適時採納所有相關修訂。

經作出特別查詢後，本公司全體董事已書面確認，於截至二零零八年十二月三十一日止年度期間，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

董事於本公司股份及相關股份擁有之權益載列於第148及149頁及第152至154頁董事會報告。

董事編製財務報表之責任

董事知悉彼等就編製本集團財務報表承擔之責任，務求真實及公平地報告本集團之事務及其業績。彼等之責任亦在第157頁「獨立核數師報告」中提及。就此，董事選取適當之會計政策，並貫徹應用，並作出因時制宜之會計估計。在本公司合資格會計師監督下，會計及財務部協助董事確保本集團之財務報表乃根據法例規定及適用財務報告準則而編製。董事亦確保本集團之財務報表可按上市規則規定適時刊發。

獨立核數師之報告責任

本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)對其就本集團財務報表承擔之報告責任所作聲明載於第157頁「獨立核數師報告」內。

持續經營

董事確認，就彼等所知、所悉及所信，經作出一切合理查詢後，彼等概不知悉任何可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮之事件或情況之重大不確定因素。

內部監控

董事會對本集團之內部監控制度以及風險之評估及管理負有整體責任。本集團已實施一套有效之內部監控制度，包括訂明權限之清晰管理架構、收支之適當程序、執行董事每月審閱管理層提供之營運及財務報告、執行董事與核心管理隊伍之間定期舉行業務會議以及董事會定期審閱本集團財務業績。

董事會及審核委員會持續審閱本集團包括財務、營運及合規機制之內部監控制度之有效性及充足度，以識別、評估及管理風險，並採取適當措施以減輕可能會影響本集團業務之風險。審閱過程包括(其中包括)評估及執行於法定審核期間由外聘獨立核數師識別之重大監控事宜。

獨立核數師酬金

在本公司於二零零八年五月三十日舉行之股東週年大會上，德勤獲股東續聘為本公司之獨立核數師，其費用須由董事會同意。審核委員會已審閱德勤之僱用函條款，並與德勤協定就審核本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表之費用，連同新西蘭德勤收取之費用，合共約為港幣3,900,000元。此外，本公司就非審核服務向德勤支付及須支付合共約港幣800,000元之費用；非審核服務指審閱(a)本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績公佈及(b)本公司截至二零零八年六月三十日止六個月之中期財務資料，以及為本集團若干項目提供之稅務諮詢服務。

此外，由其他核數師審核回顧年度內本公司若干成員公司財務報表之費用約為港幣200,000元。

與股東之溝通

本公司已設立如下數個途徑與股東進行溝通：

- i) 公司通訊如年報、中期報告及通函均以印刷形式刊發，同時可於聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.seagroup.com.hk瀏覽；
- ii) 不定期於聯交所作出公佈，並將公佈分別於聯交所及本公司之網站刊登；
- iii) 於本公司網站提供公司資料；
- iv) 股東週年大會及股東特別大會為股東提供平台，向董事及高級管理層發表看法及交流意見；及
- v) 本公司股份過戶登記處可為股東提供股份過戶登記及相關事宜之服務。

為加強企業溝通，股東大會已就各重大獨立事宜(包括個別董事選舉)提呈獨立決議案。投票程序及股東要求進行投票表決之權利之詳情，已載列於寄發予股東之通函。

於本公司二零零八年五月三十日舉行之上屆股東週年大會上，所有於會上提呈有關普通事項及特別事項之決議案均獲得通過。應屆二零零九年股東週年大會將於二零零九年六月十日舉行。有關詳情，股東可參閱載於本年報隨附之通函當中所載股東週年大會通告。

自二零零九年一月一日起上市規則之修訂落實執行後，於本公司股東週年大會及所有股東大會上提呈之所有決議案將以投票方式表決。投票表決結果將於有關股東大會結束後分別刊登於聯交所及本公司網站。

投資者關係

本公司不斷加強與投資者之關係，並增進與現有股東及有意投資者之溝通。本公司歡迎投資者、與本公司有關人士及公眾人士提供意見，可於正常辦公時間透過電話(852) 2828 6363、傳真(852) 2598 6861或電郵info@seagroup.com.hk與本公司聯絡。

展望

董事會及其各委員會於認為必要時將不時監察、檢討、修訂及撤銷上述企業管治常規。本公司將採取適當行動，以確保任何時候遵守所需之常規及標準，包括守則條文及(倘合理可行)企業管治常規守則之建議最佳常規。

股份持有之稅項

(a) 香港

買賣及轉讓分別於本公司之香港股東名冊分冊登記之股份須繳納香港印花稅。每位買家及賣家(或承讓人及轉讓人)繳納之現行稅率為代價，或被出售或轉讓股份之公平值(不足之數當作千港元計算)(以較高者為準)之0.1%。

產生自或源自於香港買賣股份之溢利可能亦須繳納香港利得稅。

(b) 百慕達

根據現行百慕達法例，本公司股份轉讓及其他出售均獲豁免繳納百慕達印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份之人士對購買、持有、出售或處理股份或行使股份所附帶之任何權利之稅務應用有任何疑問，建議諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，本公司或其董事對本公司股份持有人因購買、持有、出售或處理該等股份，或行使本公司股份所附帶之任何權利所產生之任何稅務影響或負債概不負上任何責任。

重要日期

股東及投資者務請注意下列本公司之重要日期並採取適當之行動：

	二零零九年
二零零八年年度業績公佈	四月十六日
股東名冊暫停辦理過戶登記手續	六月四至十日
二零零九年股東週年大會(「股東週年大會」)	六月十日
有權出席並於股東週年大會上投票及建議派發 二零零八年年度末期股息記錄日期	六月十日
支付二零零八年年度末期股息	六月十八日
二零零九年中中期業績公佈	九月三十日或之前

董事會報告

董事會謹此提呈其報告及本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

在年度內，本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務為投資控股、物業及資產管理，以及在香港、中國大陸、澳洲及新西蘭之物業投資及發展。

本公司於二零零八年十二月三十一日各主要附屬公司之其他詳情刊載於綜合財務報表附註53內。

營業分類資料

本集團於年內業績表現按地域及業務劃分之資料載於綜合財務報表附註8內。

業績及撥用

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績刊載於第158頁之綜合收益表內。

本集團於二零零八年十二月三十一日之財務狀況刊載於第159及160頁之綜合資產負債表內。

在年度內已派發每股港幣5仙(二零零七年：港幣5仙)之中期股息予股東，合共為港幣32,800,000元(二零零七年：港幣30,100,000元)。董事會議決，於即將舉行之二零零九年度股東週年大會(「股東週年大會」)上向股東建議批准回顧年度派發末期股息每股港幣5仙(二零零七年：港幣9仙)予於二零零九年六月十日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東，合共為港幣32,100,000元(二零零七年：港幣58,900,000元)。

股本及認股權證

本公司股本及未行使認股權證於年度內之變動詳情分別刊載於綜合財務報表附註42及43內。

由本公司發行，附認購權可按認購價每股港幣1.38元認購本公司股份之認股權證已於二零零八年十二月三日失效。

因轉換認股權證而發行股份之所得收益淨額，乃用作本公司之一般營運資金。

儲備

本集團儲備於年度內之變動詳情載於第161頁之綜合股權變動計算表內。

可供分派儲備

本公司於二零零八年十二月三十一日可供分派予股東之儲備如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
實繳盈餘	190,081	190,081
保留溢利	1,350,754	1,454,288
	1,540,835	1,644,169

根據百慕達1981年公司法(經修訂)，本公司之實繳盈餘賬可供分派，惟於下列情況，本公司不得以實繳盈餘宣派或派發股息，或作出分派：

- (a) 在派發當時或派發以後，未能支付其到期債務；或
- (b) 其資產之可變現價值低於其債務、已發行股本及股份溢價賬之總和。

優先認購股份之權利

本公司之公司細則並無有關優先認購股份權利之條文，而百慕達之法例對該項權利亦無限制，使本公司須向現有股東按比例發售新股份。

投資物業

本集團所有投資物業已於二零零八年十二月三十一日予以重估。投資物業公平值減少淨額港幣620,600,000元已直接撥入綜合收益表(二零零七年：已撥入增加淨額港幣834,700,000元)。

有關年度內本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註21內。

在年度內，總賬面值為港幣431,000,000元之待售物業已撥作投資物業(二零零七年：港幣6,700,000元)。

物業、機器及設備

有關年度內本集團物業、機器及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註22內。

物業

於二零零八年十二月三十一日，有關本集團持作投資用途、待售及發展中之物業詳情載於第116及117頁之物業組合內。

董事

本公司在年度內及截至本報告發表當日在任之董事如下：

執行董事

呂榮梓先生

(主席兼常務董事)

呂榮旭先生

呂聯勤先生

呂聯樸先生

徐立言先生

(於二零零九年二月一日辭任)

非執行董事

林成泰先生

謝文彬先生

獨立非執行董事

顏以福先生

梁學濂先生

鍾沛林先生

按照本公司之公司細則第88(A)、88(B)及89條及遵照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則條文第A.4.2條，呂聯勤先生、林成泰先生及梁學濂先生將依章輪值告退，惟彼等均合乎資格，且願於應屆二零零九年度股東週年大會上膺選連任。

所有其他董事將繼續留任。

董事之履歷簡介

董事之履歷簡介載於第130至133頁。董事之其他詳情則載於本報告其他部份。

有關於二零零九年度股東週年大會上膺選連任董事之進一步詳情載列於連同本年報寄發予股東之通函內。

董事之服務合約

本公司並無與任何於即將召開之二零零九年度股東週年大會上膺選連任之董事簽訂任何不可在一年內本公司或任何其附屬公司不作補償(除法定賠償外)而可予以終止之服務合約。

以具名方式列示之董事年度酬金詳情載於綜合財務報表附註16內。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，董事酬金之若干資料如下：

董事姓名	職銜	年度	
		薪金 (港元)	董事袍金 (港元)
呂榮梓	主席兼常務董事	5,400,000	20,000*
呂榮旭	執行董事	720,000	20,000
呂聯勤	執行董事	2,160,000	20,000
呂聯樸	執行董事	2,160,000	20,000*
林成泰	非執行董事	1,440,000	20,000
謝文彬	非執行董事	—	20,000
顏以福	獨立非執行董事	—	150,000
梁學濂	獨立非執行董事	—	200,000
鍾沛林	獨立非執行董事	—	200,000

* 呂榮梓先生及呂聯樸先生均另行自本公司於倫敦上市及持有97.2%股權之附屬公司Asian Growth Properties Limited收取年度董事袍金20,000英鎊。

董事於重要合約之利益

於結算日或年度內任何時間，本公司、任何其控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無簽訂任何可令本公司董事或控股股東直接或間接地獲得重大利益之重大合約（與本集團業務有關）。

董事認購股份及債券之安排

除於以下「購股權」一節及綜合財務報表附註49項內詳述之購股權外，於本年度內任何時間，本公司、任何其控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致令本公司各董事得以藉著購入本公司或任何其他機構之股份或債券獲益。

董事於競爭業務上之權益

根據上市規則第8.10條，下列各董事及其聯繫人士（定義見上市規則）被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益，惟該董事獲委任代表本公司及／或本集團其他成員之權益進行業務則屬例外：

- (i) 主席兼常務董事呂榮梓先生亦在多間由其直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中(其本身及代表其聯繫人士)擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資。就此而言, 呂先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (ii) 執行董事呂榮旭先生亦在多間由其直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中(其本身及代表其聯繫人士)擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資業務。就此而言, 呂先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (iii) 執行董事呂聯勤先生及呂聯樸先生均為呂榮梓先生之兒子。就此而言, 呂聯勤先生及呂聯樸先生被視為在呂榮梓先生被當作擁有權益之競爭業務中擁有權益。呂聯勤先生及呂聯樸先生亦在多間由彼等之直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之若干私人公司中(彼等本身及代表彼等之聯繫人士)擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資。就此而言, 呂聯勤先生及呂聯樸先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (iv) 非執行董事謝文彬先生亦為於聯交所上市之泰昇集團控股有限公司之獨立非執行董事。泰昇集團控股有限公司之主要業務包括建築承造, 以及物業發展、投資及管理。就此而言, 彼被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。另外, 謝先生及其聯繫人士亦不時進行房地產投資。然而, 由於該等投資項目之規模及性質並不符合本集團之投資組合, 因此, 謝先生並無因該等投資項目而被本集團視為在與本集團業務有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

然而, 本公司之董事會由九名成員組成, 當中兩名為非執行董事及三名為獨立非執行董事, 彼等之意見對董事會之決策具相當影響力。董事會整體獨立於上述人士或有關董事在上述公司擁有個人權益之董事會。此外, 所有董事完全理解並一直履行其對本公司之受信責任, 故本集團有能力獨立繼續經營其業務, 並在上述競爭業務中維持其獨立利益。

管理合約

年度內並無與第三方簽訂任何有關本公司、任何其控股公司或附屬公司全部或重要部份業務之重大管理及行政合約。

董事及主要行政人員之證券權益

於二零零八年十二月三十一日, 本公司董事及主要行政人員及彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)於本公司或任何其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例

有關條文被當作或視作之權益及淡倉(如有)，或根據證券及期貨條例第352條本公司須存置登記冊所記入之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1. 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	每股面值港幣 0.1 元 股份之數目	相關股份數目 (購股權)	總額	佔已發行股份 概約百分比
	以實益擁有人 身份持有	以實益擁有人 身份持有		
呂榮梓	—	6,569,285 [#]	6,569,285	1.00
呂榮旭	—	6,569,285 [#]	6,569,285	1.00
呂聯勤	1,772,717	6,569,285 [#]	8,342,002	1.27
呂聯樸	1,772,717	6,569,285 [#]	8,342,002	1.27
林成泰	101,478 ^{**}	6,569,285 [#]	6,670,763	1.02
謝文彬	100,000	656,928 [#]	756,928	0.12
顏以福	—	656,928 [#]	656,928	0.10
梁學濂	—	656,928 [#]	656,928	0.10
鍾沛林	—	656,928 [#]	656,928	0.10

附註：

[#] 所授購股權之詳情載於下文「購股權」一節。

^{**} 該等股份中，5,739股股份由林成泰先生之妻子持有。

本公司於二零零八年十二月三十一日之已發行股份總數為656,928,517股。

2. 於相聯法團股份及相關股份之好倉

(a) JCS Limited (「JCS」) — 本公司最終控股公司

董事姓名	每股面值港幣 100.0 元股份之數目			總額	佔已發行股份 概約百分比
	以實益擁有人 身份持有	由受控制 法團持有			
呂榮梓	3,000	12,000		15,000	32.61
呂聯勤	6,000	—		6,000	13.04
呂聯樸	6,000	—		6,000	13.04

(b) Nan Luen International Limited (「NLI」) — 本公司直屬控股公司

董事姓名	每股面值港幣100.0元	佔已發行股份 概約百分比
	股份之數目 以實益擁有人 身份持有	
呂榮梓	46,938	30.00
呂聯勤	5,021	3.21
呂聯樸	5,021	3.21

除本文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員或彼等各自之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，亦無擁有根據證券及期貨條例第352條須存置登記冊所記入之權益及淡倉，或擁有根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司董事及主要行政人員或彼等之配偶或十八歲以下之子女概無獲授或行使任何權利以認購本公司或其任何相關法團之任何證券。

董事各自於購股權之權益之進一步詳情載於下文「購股權」一節。

購股權

購股權為非上市股本衍生工具，按現金實物結算以認購本公司每股面值港幣0.1元之股份。

舊計劃

本公司於二零零零年六月二十三日通過普通決議案採納之僱員購股權計劃(「舊計劃」)，符合二零零一年九月一日前生效之上市規則。本公司之購股權規條經修訂，以符合於二零零一年九月一日生效之上市規則第17章所載現有條文。根據上市規則所載過渡性安排，除非修訂購股權計劃，以符合上市規則之現有規定，否則本公司概不可根據舊計劃繼續授出購股權。自二零零一年九月一日以來，本公司並無根據舊計劃授出任何購股權。於二零零五年八月十九日舉行之股東特別大會上，舊計劃被予以終止。

新計劃

本公司於二零零五年八月十九日(「批准日期」)舉行之股東特別大會上採納符合上市規則所載經修訂新規定之新僱員購股權計劃(「新計劃」)。

新計劃主要條款之概述列載如下：

1. 目的

- (a) 新計劃乃一項股份獎勵計劃，設立之目的旨在表揚及嘉許曾經或可能對本集團付出貢獻之參與人士（定義見下述第2段）。
- (b) 新計劃可為參與人士提供於本公司擁有個人權益之機會，藉以鼓勵參與人士發揮所長，進一步提升工作效率貢獻本集團，並且招攬及挽留或與有利本集團長遠發展之參與人士維繫持久之業務關係。

2. 參與人士

董事會可酌情批授購股權予任何董事（不論為執行董事或獨立非執行董事）或本集團任何成員公司之全職僱員。

3. 可供發行之股份總數

(a) 30%上限

因行使新計劃及本公司其他任何購股權計劃授出之所有未行使購股權而須予發行之股份總數，合共不得超過不時之已發行股份30%（「計劃上限」）。

(b) 10%上限

於以下一段所述之規限下，除「計劃上限」外，因行使新計劃及本公司其他任何購股權計劃授出之所有購股權而須予發行之股份總數，合共不得超過批准日期之已發行股份10%，即53,066,578股股份（「計劃授權限額」）。根據新計劃所載條款，失效之購股權將不會計入計劃授權限額內。

本公司可不時於股東大會上取得股東批准，藉此更新計劃授權限額。限額一經更新，因行使新計劃及本公司所有其他購股權計劃授出之所有購股權而須予發行之證券總數，不得超過股東批准更新限額當日之已發行股份10%。過往根據新計劃及其他任何購股權計劃所授出之購股權（包括但不限於尚未行使、已註銷、已失效或已行使之任何購股權），均不會計入經更新之計劃授權限額內。

本公司可於股東大會上另行敦請股東批准授出超逾計劃授權限額或經更新計劃授權限額之購股權，惟超逾該限額以外之購股權僅可授予於敦請股東批准前所指定之參與人士。本公司必須向各股東寄發一份通函，當中須載有可能獲授該等購股權之指定參與人士之一般資料、將予批授購股權之數目及條款、向指定參與人士批授購股權之目的（須說明購股權之條款如何能夠達到有關目的），以及上市規則所規定之其他資料。

於二零零九年四月十六日，根據新計劃可供發行之股份總數為6,932,441股，佔本公司當日已發行股本約1.08%。現正尋求股東於二零零九年股東週年大會上批准更新計劃授權限額，以致本公司有更大靈活性可以授予購股權方式向參與人士作出獎勵，讓其為本集團之未來發展及成功努力作出貢獻。

4. 每名參與人士可獲授權益上限

除非獲股東批准，否則每名參與人士於任何十二個月內獲授之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）予以行使時所發行及將予發行之股份總數，不得超過該項新批授當日已發行股份之1%。倘向參與人士進一步批授任何購股權將導致在截至進一步批授當日（包括該日）止十二個月內，該名參與人士於行使所獲授及將獲授之所有購股權（包括已行使、失效、註銷及尚未行使之購股權）時，已發行及將予發行之股份合共超過相關類別已發行股份之1%者，則該進一步批授事宜必須另行召開股東大會尋求股東批准，且該參與人士及其聯繫人士必須放棄投票權。

5. 購股權期限

董事會將於授出購股權時全權酌情釐定可根據購股權認購股份之期限，惟有關期限不得超越有關購股權授出日期起10年。

6. 接納購股權時須付款項

各參與人士於接納購股權之要約時，均須向本公司支付港幣10.0元，有關款項須於要約日期起計28日內支付。

7. 最短歸屬期限

除非另行由董事會全權酌情決定，否則，新計劃之條款並無規定於行使購股權前持有購股權之最短期限。

8. 股份認購價

認購價至少須為下列三者中之最高者：

- (a) 於就批授購股權之要約當日（必須為聯交所開市買賣證券之日（「營業日」）聯交所日報表所載之本公司股份收市價；
- (b) 緊接上述要約日期前五個營業日聯交所日報表所載之股份平均收市價；及
- (c) 股份面值（即港幣0.1元）。

9. 剩餘年期

新計劃之有效期為於二零零五年八月二十五日成為無條件之日開始，至滿十週年為止。

已授購股權

所有舊計劃終止前授出之購股權仍然有效，並可根據舊計劃條文予以行使。於二零零八年十二月三十一日，本公司向根據新計劃獲挑選之合資格參與人士授予購股權。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，根據舊計劃及新計劃由本公司董事及本集團若干僱員及其他參與人士持有之尚未行使購股權詳情如下：

姓名	授出日期	每股行使價 (港元)	歸屬期	行使期	購股權所包含相關股份之數目		
					於二零零八年 一月一日結餘	於二零零八年 十二月三十一日 年內授出 ¹	結餘
董事							
呂榮梓	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	—	6,569,285	6,569,285
呂榮旭	04.12.2000	1.440	—	04.12.2000至 03.12.2010	3,000,000	—	3,000,000
	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	—	3,569,285	3,569,285
呂聯勤	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	—	6,569,285	6,569,285
呂聯樸	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	—	6,569,285	6,569,285
林成泰	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	—	6,569,285	6,569,285
謝文彬	31.12.2008	2.262	31.12.2008至 30.12.2009	31.12.2009至 30.12.2011	—	656,928	656,928
顏以福	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	—	656,928	656,928
梁學濂	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	—	656,928	656,928
鍾沛林	31.12.2008	2.262	31.12.2008至 30.12.2009	31.12.2009至 30.12.2011	—	656,928	656,928
小計					3,000,000	32,474,137	35,474,137
合資格僱員總數 ²	31.12.2008	2.262	多個不同期間 ³	多個不同期間 ³	—	10,660,000	10,660,000
其他參與人士	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	—	3,000,000	3,000,000
小計					—	13,660,000	13,660,000
合計					3,000,000	46,134,137	49,134,137

附註：

- 緊接二零零八年十二月三十一日(購股權授出日期)前，本公司之股份收市價為每股港幣2.25元。
 - 截至二零零八年十二月三十一日止年度授出之購股權之公平值及相關假設載於綜合財務報表附註49內。
 - 就購股權採納之會計政策載於綜合財務報表附註3內。
- 合資格僱員指本公司任何全職僱員及根據僱傭合約工作之本集團任何成員。根據香港《僱傭條例》，有關僱傭合約被視為「連續性合約」。
- 根據新計劃於二零零八年十二月三十一日授予合資格僱員及其他參與人士之購股權按以下方式行使：

相關股份數目	歸屬期	行使期
37,450,281	—	31.12.2008至30.12.2010
1,463,856	31.12.2008至30.12.2009	31.12.2009至30.12.2011
210,000	31.12.2008至29.06.2010	30.06.2010至29.06.2012
3,400,000	31.12.2008至30.12.2010	31.12.2010至30.12.2012
500,000	31.12.2008至29.06.2011	30.06.2011至29.06.2013
100,000	31.12.2008至30.12.2011	31.12.2011至30.12.2013
670,000	31.12.2008至29.06.2012	30.06.2012至29.06.2014
1,010,000	31.12.2008至30.12.2012	31.12.2012至30.12.2014
1,330,000	31.12.2008至29.06.2013	30.06.2013至29.06.2015

於回顧年度內，概無購股權獲行使、被註銷或失效。

主要股東之證券權益

於二零零八年十二月三十一日，就本公司之任何董事或主要行政人員所知或彼等以其他方式獲知，除本公司董事或主要行政人員外，根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之登記冊所示，以下法團或人士於二零零八年十二月三十一日於本公司股份及相關股份中擁有5%或以上權益或淡倉之詳情，載列如下：

本公司股份及相關股份之好倉

股東名稱	每股面值港幣0.1元股份之數目		佔已發行股份 概約百分比
	以實益擁有人 身份持有	由受控制 法團持有	
JCS ²	—	377,406,184	57.45
NLI ³	377,406,184	—	57.45

附註：

1. JCS持有NLI已發行股份約63.58%之權益。根據證券及期貨條例，該等由NLI持有之377,406,184股股份被視為JCS擁有之權益，故該等股份為該兩名股東之間重疊之同一權益。
2. 呂榮梓先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生均為本公司之董事，亦為JCS之董事。
3. 呂榮梓先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生均為本公司之董事，亦為NLI之董事。

除上文所披露者外，就董事所知，根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所示，除董事或主要行政員外，並無任何其他法團或人士於二零零八年十二月三十一日於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

本公司股份及認股權證之買賣

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司並無贖回任何其上市股份或認股權證（於二零零八年十二月三日後屆滿），而本公司或任何其附屬公司概無購買或出售任何該等證券。

主要供應商及主要客戶

年內，本集團五大供應商及客戶所佔之採購總額及銷售總額均分別佔本集團採購總額及銷售總額少於30%。

關連交易

於二零零八年八月十五日，兩名印尼個別人士（均為本集團之代名人）及數名其他個別賣方（「其他賣方」）與獨立買方（「買方」）就出售由本公司擁有64%權益之間接附屬公司持有之兩間印尼公司P.T. Sumber Kencana Graha（「SKG」）及P.T. Catur Marga Utama（「CMU」）（包括本集團於其各持有之52%股權各自之全部已發行股本而訂立協議，現金總代價約為港幣163,300,000元）（「出售事項」）。SKG及CMU均從事房地產業務，並擁有或控制印尼多塊總面積約1,400,000平方米之土地。

緊接出售事項前，本公司透過其擁有64%權益之附屬公司間接持有SKG及CMU各自全部已發行及繳足股本52%。各買方均為獨立於本集團及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。然而，由於(i)其他賣方中其中一名為SKG及CMU之主要股東；(ii)另一名其他賣方為SKG之董事；(iii)於上文(i)及(ii)所述之人士為彼此之聯繫人士；及(iv)另一名則為於上文(i)及(ii)所述人士之聯繫人士；因此，根據上市規則，若干其他賣方被視為本公司之關連人士。鑒於本公司與上述人士之關係，根據上市規則，出售事項構成本公司之關連交易，並為須予披露交易。本集團就出售事項錄得盈利淨額約港幣67,100,000元（經扣除少數股東權益）。

出售事項之進一步詳情載列在本公司日期分別為二零零八年十月二日及二零零九年一月二十三日之公佈及通函。

企業管治

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守上市規則（於二零零九年一月一日起生效之有關修訂除外）附錄十四所載企業管治常規守則之所有守則條文及應用其原則，並採納若干建議最佳常規，惟守則條文第A.2.1條除外，該條文表明主席及行政總裁之角色應予以區分，不應由同一人擔任。

本公司之企業管治常規詳情載於第134至142頁之「企業管治報告」內。

足夠之公眾持股量

根據本公司循公開途徑獲得之資料及據董事所知，於年內及截至本報告日期，本公司已發行股份之公眾持股量已達到上市規則指定水平。

慈善捐款

在年度內，本集團作出之慈善捐款為港幣3,700,000元（二零零七年：港幣1,800,000元）。

五年財務摘要

本集團在過去五個財政年度之業績、資產及負債概要刊載於第114及115頁之「財務摘要」內。

審核委員會

由本公司獨立核數師執業會計師德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）之代表一同列席，審核委員會於二零零九年四月八日舉行會議，與管理層一同審閱本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

獨立核數師

本公司回顧年度之綜合財務業績經由德勤審核，彼已退任，惟符合資格且願重獲委聘。董事會已批准審核委員會建議，於應屆二零零九年股東週年大會上將會提呈決議案，待股東批准續聘德勤為本公司之獨立核數師。

代表董事會



呂榮梓
主席兼常務董事

香港，二零零九年四月十六日

Deloitte. 德勤

致爪哇控股有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核第158至224頁所載爪哇控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包含於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表及截至該日止年度之綜合收益表、綜合股權變動計算表、綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合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按照香港公司條例之披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇及應用適當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。

核數師之責任

本核數師之責任是根據審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達公司法第90條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合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綜合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綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對貴公司之內部監控之效能發表意見。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，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

本核數師相信吾等已取得充分而恰當之審核憑證，足以為本核數師之審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，綜合財務報表已按香港財務報告準則真實公平地反映貴集團於二零零八年十二月三十一日之財政狀況及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編制。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零零九年四月十六日

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	7	1,580,992	2,198,842
利息收入	9	45,901	64,605
其他收入		25,397	27,740
成本：			
物業及相關費用	10	(1,037,026)	(1,469,811)
員工費用		(77,273)	(119,745)
折舊		(5,572)	(4,568)
其他費用		(91,894)	(68,489)
		(1,211,765)	(1,662,613)
投資收益淨額	11	—	69,172
計及投資物業公平值變動前之溢利		440,525	697,746
投資物業公平值(減少)增加		(620,641)	834,662
待售物業轉為投資物業時之公平值增加		269,242	—
計及投資物業公平值變動後之溢利		89,126	1,532,408
出售附屬公司之收益(虧損)	44	104,817	(1,089)
一間共同控制公司清盤之收益	12	50,356	—
確認收購折讓	13	—	10,076
應佔聯營公司業績		1,511	2,041
融資成本	14	(115,495)	(107,398)
除稅前溢利	15	130,315	1,436,038
所得稅支出	18	(18,325)	(323,175)
本年度溢利		111,990	1,112,863
應佔：			
本公司股東		63,297	965,497
少數股東權益		48,693	147,366
		111,990	1,112,863
股息	19		
確認為分派之股息		91,696	71,772
建議之股息		32,071	58,925
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	20		
基本		港幣0.10元	港幣1.62元
攤薄		港幣0.10元	港幣1.50元
不計算投資物業／待售物業轉為投資物業時 之公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利	20		
基本		港幣0.52元	港幣0.46元
攤薄		港幣0.51元	港幣0.43元

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
投資物業	21	5,712,333	5,752,782
物業、機器及設備	22	348,493	146,375
預付租賃款項	23	350,040	358,448
持作發展物業	24	49,995	—
聯營公司權益	25	10,512	19,689
共同控制公司權益	26	—	—
會籍	27	8,574	8,574
應收貸款	28	86,463	125,235
		6,566,410	6,411,103
流動資產			
待售物業	29	744,933	565,770
待售之發展中物業	29	638,497	1,867,149
預付租賃款項	23	8,607	8,805
持作買賣投資	30	51	398
應收貸款	28	11,222	41,063
應收款項、按金及預付款項	31	169,366	345,141
可收回所得稅		79	2,794
應收共同控制公司款項	32	—	17,100
應收少數股東款項	32	19,650	—
已抵押銀行存款	33	202,644	420,277
有限制銀行結存及存款	34	147,322	134,240
銀行結存及存款	35	2,166,157	1,186,259
		4,108,528	4,588,996
流動負債			
應付款項、已收按金及應付費用	36	278,874	416,721
已收待售物業銷售訂金		9,580	357,498
撥備	37	6,807	15,965
應繳所得稅		138,079	109,200
應付少數股東款項	38	80,602	87,177
銀行借貸 — 一年內到期	39	1,651,241	1,991,549
		2,165,183	2,978,110
流動資產淨額		1,943,345	1,610,886
總資產減流動負債		8,509,755	8,021,989
非流動負債			
應付少數股東款項	38	—	6,492
銀行借貸 — 一年後到期	39	1,312,446	864,687
衍生金融負債	40	7,166	—
遞延稅項	41	630,171	692,574
		1,949,783	1,563,753
資產淨額		6,559,972	6,458,236

綜合資產負債表


於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資本及儲備			
股本	42	65,693	60,283
儲備		6,258,226	6,125,560
本公司股東應佔權益		6,323,919	6,185,843
少數股東權益		236,053	272,393
總權益		6,559,972	6,458,236

載於第158至224頁之綜合財務報表已經由董事會於二零零九年四月十六日批核，並由下列董事代表董事會簽署：



呂榮梓
主席兼常務董事



呂聯樸
執行董事

綜合股權變動計算表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔											
	股本 千港元	股份溢價 千港元	投資匯兌儲備 千港元	股本重估儲備 千港元	贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	股息儲備 千港元	購股權儲備 千港元	保留溢利 千港元	總值 千港元	少數股東權益 千港元	總值 千港元
於二零零七年一月一日	58,310	249,063	90,732	36,745	4,451	277,707	41,417	—	4,434,303	5,192,728	533,487	5,726,215
年內匯兌變更	—	—	100,363	—	—	—	—	—	—	100,363	1,379	101,742
撥回外幣換算而產生之 遞延稅項負債	—	—	8,551	—	—	—	—	—	—	8,551	—	8,551
可供出售投資之公平值變動	—	—	—	29,715	—	—	—	—	—	29,715	—	29,715
直接在股權中確認之溢利淨額	—	—	108,914	29,715	—	—	—	—	—	138,629	1,379	140,008
因出售可供出售投資所撥回	—	—	—	(66,460)	—	—	—	—	—	(66,460)	—	(66,460)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	965,497	965,497	147,366	1,112,863
本年度確認之溢利總額	—	—	108,914	(36,745)	—	—	—	—	965,497	1,037,666	148,745	1,186,411
因行使認股權證而發行之股份 擬派股息	1,973	25,248	—	—	—	—	—	—	—	27,221	—	27,221
已付股息	—	—	—	—	—	—	58,925	—	(58,925)	—	—	—
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	(41,417)	—	(30,138)	(71,555)	—	(71,555)
在刊發財務報表後， 因行使認股權證而增派之 上年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(217)	(217)	—	(217)
收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(142,451)	(142,451)
出售一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,566)	(2,566)
於二零零七年十二月三十一日	60,283	274,311	199,646	—	4,451	277,707	58,925	—	5,310,520	6,185,843	272,393	6,458,236
直接在股權中確認之 年內匯兌變更	—	—	13,962	—	—	—	—	—	—	13,962	48,109	62,071
因出售附屬公司所撥回	—	—	66,311	—	—	—	—	—	—	66,311	—	66,311
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	63,297	63,297	48,693	111,990
本年度確認之溢利總額	—	—	80,273	—	—	—	—	—	63,297	143,570	96,802	240,372
確認以股權結算之 以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	—	—	11,542	—	11,542	—	11,542
因行使認股權證而發行之股份 擬派股息	5,410	69,250	—	—	—	—	—	—	—	74,660	—	74,660
已付股息	—	—	—	—	—	—	32,071	—	(32,071)	—	—	—
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	(58,925)	—	(32,771)	(91,696)	—	(91,696)
透過收購附屬公司 購入資產及負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	198	198
來自一名少數股東之供款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	693	693
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(9,064)	(9,064)
於二零零八年十二月三十一日	65,693	343,561	279,919	—	4,451	277,707	32,071	11,542	5,308,975	6,323,919	236,053	6,559,972

本集團之繳入盈餘指一間被收購附屬公司之股份面值與本集團進行重組時收購所發行之本公司股份面值兩者間之差額。

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	130,315	1,436,038
調整：		
應佔聯營公司業績	(1,511)	(2,041)
利息開支	110,986	103,523
出售附屬公司之(收益)虧損	(104,817)	1,089
一間共同控制公司清盤之收益	(50,356)	—
折舊	5,572	4,568
持作發展物業攤銷	637	—
待售物業轉為投資物業時之公平值增加	(269,242)	—
投資物業之公平值減少(增加)	620,641	(834,662)
持作買賣投資之公平值減少	347	—
衍生金融工具之公平值減少	7,166	—
出售股票投資之收益淨額	—	(69,172)
撇減待售物業／待售之發展中物業	94,139	76,162
應收貸款之撥備	—	11,232
其他應收款項之撥備	—	414
股票投資之股息收入	—	(277)
利息收入	(45,901)	(64,605)
出售物業、機器及設備之虧損	143	2,585
以股份為基礎之開支	11,542	—
確認收購折讓	—	(10,076)
未計營運資金變動前之經營現金流量	509,661	654,778
存貨減少	—	697
待售物業／待售之發展中物業減少	819,129	723,087
應收款項、按金及預付款項減少(增加)	178,282	(177,342)
應付款項、已收按金及應付費用減少	(151,165)	(34,594)
持有待售物業銷售訂金減少	(348,141)	(105,389)
支付租金擔保之賠償	—	(280)
經營所得現金	1,007,766	1,060,957
已付銀行及其他借貸利息	(139,375)	(163,625)
已付香港利得稅	(28,700)	(105,697)
已繳其他司法權區稅項	(28,224)	(5,890)
經營業務所得現金淨額	811,467	785,745

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資業務			
購入投資物業		(1,246)	(4,380)
增添持作發展物業		(36,416)	—
出售投資物業所得款項		—	3,895
購入物業、機器及設備		(185,075)	(65,394)
出售物業、機器及設備所得款項		98	7,983
已收聯營公司股息		3,186	2,530
已收股票投資股息		—	277
已收利息		41,694	58,805
購入股票投資		—	(4)
出售股票投資所得款項		—	83,836
共同控制公司還款／(獲授墊款)		158	(8,400)
應收貸款之墊款		(17,592)	(30,015)
償還應收貸款		51,224	24,870
已抵押銀行存款減少(增加)		216,648	(219,569)
有限制銀行結存及存款(增加)減少		(5,888)	214,129
收購一間附屬公司額外權益		—	(132,375)
出售附屬公司(已扣除出售之現金及現金等值)	44	89,994	(2,382)
收購一間附屬公司	45	(5,307)	30
投資業務所得(耗用)現金淨額		151,478	(66,164)
融資活動			
償還銀行借貸		(2,401,361)	(799,259)
銀行借貸所得款項		2,528,749	1,009,302
少數股東墊款		99,998	13,600
償還少數股東款項		(86,388)	(43,458)
已付股息		(91,696)	(71,772)
已付少數股東股息		(124,969)	(264,822)
發行股份所得款項		74,660	27,221
來自一名少數股東之供款		693	—
融資活動耗用現金淨額		(314)	(129,188)
現金及現金等值增加淨額		962,631	590,393
於年初結存之現金及現金等值		1,186,259	570,445
匯率變動之影響		17,267	25,421
於年終結存之現金及現金等值		2,166,157	1,186,259
即銀行結存及存款			

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司為公眾上市公司，在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，其母公司為Nan Luen International Limited，最終控股公司為JCS Limited。該兩間公司均為在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已在本年報之「公司資料」內作出披露。

綜合財務報表以港幣呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務刊載於附註53內。

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團採用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於現時或已經生效之修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融資產之重列
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務經營權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定利益資產之上限、 最低供款規定及其相互關係

採納新香港財務報告準則並無對本會計期間或以往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式造成重大影響。因此，毋須進行前期調整。

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	對香港財務報告準則之修訂 ¹
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ²
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32號 及第1號（修訂本）	清盤產生之可沽售金融工具及責任 ²
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制公司或聯營公司之投資成本 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ³
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改善有關金融工具之披露 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號及 香港會計準則第39號（修訂本）	嵌入式衍生工具 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第15號	房地產建設協議 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第16號	於境外業務投資淨額之對沖 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向股東分派非現金資產 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第18號	從客戶轉讓資產 ⁷

¹ 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於截至二零零九年六月三十日止或其後之年度期間生效

⁵ 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁶ 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效

⁷ 於二零零九年七月一日或之後轉讓時生效

採納香港財務報告準則第3號（經修訂）可能會影響有關本集團收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將會影響本集團於一間附屬公司所擁有權益之變動之會計處理。本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

3. 主要會計政策

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，本綜合財務報表載有根據聯交所證券上市規則及香港公司條例規定而披露之適用資料。

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，本綜合財務報表按歷史成本基準編製，如以下載列之會計政策所闡述。所採納之主要會計政策載列如下。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司控制之公司(即其附屬公司)之財務報表。控制是本公司對一間公司財務和經營政策有控制權並從其經營活動中獲得收益。

於本年度收購或出售之附屬公司之業績，乃由收購生效日期起或截至出售生效日期止(如適當者)列入綜合收益表。

附屬公司之財務報表於有需要時作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司所採納者一致。

所有集團成員公司之間之交易、結餘、收入及開支於綜合時撇銷。

少數股東權益應佔之綜合附屬公司資產淨值於賬目內與本集團之股本分開呈列。少數股東於資產淨值之權益包括原來業務合併當日該等權益之金額，以及自合併日期起少數股東應佔之股權變動。少數股東應佔虧損超出少數股東應佔附屬公司權益之金額於本集團權益對銷，惟於少數股東具有約束力責任及其有能力作出額外投資以彌補該等虧損者除外。

收購附屬公司額外權益

收購附屬公司額外權益乃按應佔權益資產淨值之賬面值列賬。應佔權益資產淨值之賬面值與收購成本之差額則以收購折讓確認。

業務合併

收購業務以購買法列賬。收購成本按交換當日所給予之資產、所產生或承擔之負債及本集團為換取被收購公司控制權而發行之權益工具之總公平值，加上業務合併直接應佔之任何成本計算。符合香港財務報告準則第3號業務合併確認條件之被收購公司之可識別資產、負債及或然負債乃於收購日按公平值確認。

收購產生之商譽作為資產確認，且首先按成本值計算，成本值即業務合併成本超過本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益之差額。如在重新評核後，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過業務合併成本，則超出數額即時於損益表內確認。

少數股東所佔之被收購公司權益初步按所佔已確認資產、負債及或然負債公平淨值之比例計算。

3. 主要會計政策 (續)

聯營公司之投資

聯營公司指本集團對其有重大影響力之實體，且不屬於附屬公司或合資公司之權益。

聯營公司之業績及資產與負債採用權益會計法納入綜合財務報表內。根據權益法，聯營公司之投資按成本於綜合資產負債表入賬，並就本集團應佔聯營公司資產淨值於收購後之變動作出調整，及扣除任何已識別減值虧損。如本集團之應佔聯營公司虧損相等於或超過其於該聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於聯營公司淨投資之任何長期權益)，則本集團終止確認其應佔之進一步虧損。如本集團已產生法律或推定責任或代表該聯營公司支付款項，則就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

任何收購成本超逾本集團應佔聯營公司於收購日期確認之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值，均確認為商譽。商譽乃列入該項投資之賬面值，並將其作為投資之一部分評估其減值。

本集團佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值超過收購成本之部分，於重新評核後即時於損益表內確認。

如集團實體與本集團之聯營公司進行交易，損益將予以對銷，而金額以本集團應佔有關聯營公司之權益為限。

於合營公司權益

共同控制資產

當集團實體根據合營安排直接進行活動時，構成共同控制資產，本集團於與合營方共同控制之資產及共同承擔之任何負債，於有關實體之綜合財務報表內確認入賬，並根據業務性質予以分類。於共同控制資產之權益所直接產生之負債及開支按應計基準累計。

當合營公司之交易所帶來之經濟利益很可能流入本集團／從本集團流出，則出售或使用本集團應佔共同控制資產成果所得收入，會連同應佔開支一併確認入賬。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

於合營公司權益 (續)

共同控制公司

涉及合營商對另行成立公司之經濟活動擁有共同控制權之合營公司安排稱為共同控制公司。

共同控制公司之業績及資產負債於綜合財務報表以權益會計法列賬。根據權益法，於共同控制公司之投資按成本於綜合資產負債表入賬，並就本集團應佔共同控制公司資產淨值於收購後之變動作出調整，及扣除任何已識別減值虧損。倘本集團應佔一間共同控制公司虧損相等於或超出其於該共同控制公司之權益（包括實際組成本集團於該共同控制公司投資淨額其中部分之任何長期權益），則本集團終止確認其應佔之進一步虧損。倘本集團產生法定或推定責任或代表該共同控制公司付款，額外應佔虧損方始就此作出撥備及確認有關責任。

本集團佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值超過收購成本之部分，於重新評核後即時於損益表內確認。

當集團實體與本集團之共同控制公司進行交易，損益將予以對銷，而金額以本集團應佔共同控制公司之權益為限。

收入確認

收入按所收取或應收取代價之公平值計量，即日常業務過程中售出貨品及提供服務之應收款項（已扣除折扣及銷售有關稅項）。

銷售物業

日常業務過程中銷售物業之收益於達成以下所有條件時確認入賬：

- 物業擁有權上之重要風險及報酬已轉移予買方；
- 既不保留與一般業權相若程度之持續管理，亦不保留對物業之實際控制權；
- 有關收入可以可靠地計量；
- 與交易相關之經濟利益可能流入本集團；及
- 有關交易所產生或將予產生之成本可以可靠地計量。

銷售物業收入於各相關物業經已竣工，並交付予買方時確認入賬。於確認階段前從買方獲得之付款於流動負債項內記錄為預售按金。

3. 主要會計政策 (續)

收入確認 (續)

其他

租金收入 (包括向根據營運租賃租出之物業預先徵收之租金) 乃根據相關租約之年期按直線法確認。

銷售貨品收益乃於貨品送出後及產權給予客戶後確認。

提供服務之收入乃於提供服務完畢時確認。

金融資產之利息收入按時間基準，並參考未償還本金額及適用之實際利率 (即按金融資產之預期年期實際折現估計未來現金收入至其賬面淨值之比率) 計算。

投資之股息收入乃於股東收取股息之權利確立後確認。

投資物業

投資物業乃持有作出租用途及／或待其資本升値之物業，初步按成本 (包括任何直接開支) 計量。初步確認以後，投資物業按其公平值計量 (使用公平值模型)。因投資物業公平值變動產生之盈利或虧損將計入其產生期間之損益表中。

投資物業於出售後或在投資物業永久不再使用或預期出售之物業不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生之任何盈虧 (按出售所得款項淨額與資產之賬面值之差額計算) 於終止確認年度內在綜合收益表內確認。

物業、機器及設備

除發展中物業外，物業、機器及設備乃按成本減去其後之累積折舊及累積減值虧損列賬。

除發展中物業外，物業、機器及設備之折舊，經考慮其估計剩餘價值，以直線法在估計可使用年期內撇銷其成本。

於物業、機器及設備出售後或預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項物業、機器及設備將終止確認。因終止確認資產而產生之任何盈虧 (按該項資產之出售所得款項淨額及賬面值之差額計算) 於該項資產被終止確認之年度計入綜合收益表。

持作發展物業

持作發展物業指收購於持作未來發展土地之租賃權益之代價及其他直接成本。

持作發展物業按成本列賬，並根據相關租約直至開始發展項目之年期按直線法攤銷列入損益表。於開始發展後，根據發展性質，持作發展物業之剩餘賬面值將轉撥入待售之發展中物業或預付租賃款項。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

預付租賃款項／發展中物業

就作生產或行政用途之發展中租賃土地及樓宇而言，租賃土地之部分乃分類為預付租賃款項，並按租賃年期以直線法攤銷。於建築期間，租賃土地之攤銷費用撥備乃列作在建樓宇成本之部分。在建樓宇乃按成本減任何已識別減值虧損列賬。成本包括物業發展費用，當中包括於發展期內已資本化之借貸成本及直接成本。樓宇於可供使用時(即達到所需之地點及狀況以具備可按管理層擬定之方式營運之條件)開始計算折舊。

待售物業／待售之發售中物業

於日常業務過程待售物業及待售之發展中物業按流動資產分類，並以成本與可變現淨值之較低者列賬。成本包括於租賃土地之物業權益及發展成本，其中包括於發展期間資本化之借貸成本及直接成本，以將有關物業達至現有地點及狀況。可變現淨值指估計銷售價減完成之所有預計成本及推銷、銷售及分銷所產生之成本。

資產減值

於各結算日，本集團審核其資產之賬面值，釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。此外，無確定使用年期之無形資產每年及於出現可能需作出減值之情況時進行減值測試。倘資產之可收回金額估計較其賬面值少，則該資產之賬面值須減至其可收回金額，而減值虧損隨即確認為支出列賬。

倘其後減值虧損逆轉，則會將資產之賬面值調高至經修訂之估計可收回金額，惟已增加之賬面值不得超過假設資產於過往年度並無減值虧損而計算之賬面值。減值虧損逆轉隨即確認為收入。

借貸成本

因收購、建造或生產有限制資產而直接產生之借貸成本乃資本化為該等資產之部分成本。當資產已大致上可用作擬定用途或銷售時，該等借貸成本將不再撥作資本。指定貸款尚未運用於有限制資產前作短暫投資而產生之投資收入乃於可作資本化借貸成本內扣除。

所有其他借貸成本均於發生期間於損益表中確認。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具

當一間集團公司成為工具合約條文之一方，金融資產及金融負債於綜合資產負債表內確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(透過損益表以公平值列賬之金融資產或金融負債除外)直接應佔之交易成本已於初步確認時，計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值內或自當中扣除。收購透過損益表以公平值列賬之金融資產或金融負債直接產生之交易成本即時於損益表中確認。

金融資產

本集團之金融資產包括貸款及應收款項以及持作買賣投資。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃按金融資產之預期使用年期，或較短期間(倘合適)對未來現金收入(包括所有支付或所收取構成整體實際利率之費用、交易成本及其他溢價或折讓)進行準確折現之利率。

就債務工具而言，利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，且並無在活躍市場計算報價。於初次確認後每一個結算日，貸款及應收款項(包括應收款項、應收貸款、應收共同控制公司及少數股東之款項、已抵押銀行存款、有限制銀行結存及存款以及銀行結存及存款)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(詳情載於下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

持作買賣投資

於初次確認後每一個結算日，持作買賣投資按公平值計量，公平值之變動於變動產生期間直接於損益表確認。

金融資產減值

金融資產(持作買賣投資除外)於各結算日評估減值指標。倘有客觀證據證明於初次確認金融資產後有一項或多項事件發生，導致金融資產之估計未來現金流受到影響，則金融資產將予減值。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對方之重大財務困難；或
- 拖欠或欠缺利息或本金付款；或
- 借方有可能將陷入破產或財政重組。

評定為不會單獨作出減值之金融資產將於其後一併進行減值評估。應收款項組合出現減值之客觀證據可包括本集團過往收款記錄以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動(與應收賬款未能償還之情況有關)。

對於按攤銷成本列賬之金融資產，減值虧損乃當有客觀證據證明資產減值時於損益表中確認，而減值虧損金額按該資產之賬面值與按原先實際利率折現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減，惟應收款項及應收貸款除外，應收款項及應收貸款之賬面值會透過撥備賬目作出扣減。撥備賬目內之賬面值變動會於損益表中確認。當應收款項被視為不可收回時，將於撥備賬內撇銷。如之前已撇銷之款項於其後收回，將計入損益表內。

對於按攤銷成本計算之金融資產，倘減值虧損額於隨後期間減少，而有關減少與確認減值後發生之事件客觀上有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益表撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

金融負債及股本

金融負債及集團實體發行之股本工具乃根據所訂立合約安排內容及金融負債與股本工具之釋義分類。

股本工具乃任何可證明所佔本集團於扣除其所有負債後餘下之資產權益之合約。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及按有關期間分攤利息支出之方法。實際利率乃將估計日後現金付款按金融負債之預期年限或較短期間(倘合適)實際折現之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本 (續)

金融負債

金融負債(包括應付款項、應付少數股東之款項及銀行借款)其後以實際利率法按攤銷成本計算。

股本工具

由本公司發行之股本工具按收取之款項扣除直接發行成本入賬。

由本公司發行並以指定數額現金結算以獲得指定數目之本公司股本工具之認股權證，分類為股本工具。

衍生工具

不符合資格按對沖會計方法處理之衍生工具視為持作買賣之金融資產／負債，按公平值計量，而有關公平值變動則於損益表確認。

終止確認

當從資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓以及本集團已將有關金融資產所有權之大部分風險及回報轉讓時，金融資產將終止確認。當一項金融資產被終止確認，資產之賬面值與已收及應收代價以及過往直接於權益確認之累積盈虧之總額間之差額乃於損益表中確認。

當有關合約中列明之債務獲解除、取消或屆滿時，金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益表中確認。

撥備

倘本集團因過往事件而承擔現有責任，而本集團可能須履行該項責任時則會確認撥備。撥備按董事於結算日對履行有關責任所需開支之最佳估計計量，並於有重大影響時折現至現值。

會籍

於初次確認時，會籍按成本確認入賬。於初次確認後，無確定使用年期之會籍按成本減任何其後產生之累計減值虧損列賬。

由終止確認會籍而產生之損益按出售所得款項淨額與資產賬面值兩者之差額計量，當資產終止確認時，於綜合收益表內確認。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租約

當租約之條款實質上將所有權所產生之絕大部分風險及回報轉移至承租人，該等租約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入於有關租約期間按直線法於綜合收益表中確認。

本集團作為承租人

經營租約之應付租金於有關租約期間按直線法於損益表中扣除。作為促使訂立經營租約之已收及應收利益，於租約期以直線法確認為租金支出扣減。

租賃土地及樓宇

租賃土地及樓宇中土地及樓宇視乎租賃類別獨立入賬，除非租金支出無法可靠地在土地及樓宇之間作出分配，在此情況下，整個租賃一般視為融資租賃並入賬列作物業、機器及設備。若能可靠分配租賃款項，於土地之租賃權益應作為經營租賃，惟根據公平值模型以投資物業分類及入賬者除外。

稅項

所得稅指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表中所呈報之溢利不同，原因是前者不包括於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支，且不包括從未課稅及扣稅之項目。本集團之即期稅項負債按結算日已頒佈或實際上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項以綜合財務報表中之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利之相應稅基之差額確認入賬，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產則按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時確認。倘於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因開始確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因附屬公司及聯營公司投資以及共同控制公司權益而引致之應課稅臨時差額而確認，惟倘本集團可控制臨時差額之回撥及臨時差額於可見將來可能不會回撥之情況則除外。

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作出檢討，並於不可能會有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產價值時作出調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現之期間之適用稅率計算。遞延稅項於損益表中扣除或計入損益表，惟倘遞延稅項直接與權益中扣除或計入之項目相關(在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理)則除外。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期當時匯率換算為其功能貨幣(即該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣)。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算當日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額會於產生期間於損益表中確認，惟倘匯兌差額乃因構成本集團海外業務投資淨額之一部分之貨幣項目而產生則除外，在此情況下，有關匯兌差額則於綜合財務報表之權益中確認。期內重新換算以公平值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額會計入損益表，惟倘匯兌差額乃因重新換算有關盈虧於權益直接確認之非貨幣項目而產生則除外，在此情況下，有關匯兌差額亦於權益直接確認。

就呈報綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按結算當日之現行匯率換算為本集團之呈報貨幣(即港元)，而該等海外業務之收入及開支則按年內平均匯率換算，除非當年內匯率出現重大波動，而在此情況下，將採用交易當日之現行匯率。所產生匯兌差額(如有)乃確認為權益(即換算儲備)之獨立部分。有關換算差額於該項海外業務出售期間在損益表確認。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

以股份為基礎之支出交易

於二零零二年十一月七日或之前授予僱員之購股權。

已授出購股權之財務影響並無於綜合財務報表入賬，直至有關購股權獲行使及毋須就所授出購股權之價值於綜合收益表確認開支為止。於購股權獲行使時，因此而發行之股份按其面值入賬列作額外股本，而每股行使價超出有關股份面值之數額則入賬列作股份溢價。於行使日期前失效或被註銷之購股權會從尚未行使購股權之登記冊中刪除。

於二零零二年十一月七日後授予僱員且於二零零五年一月一日或之後歸屬之購股權。

所獲得服務之公平值乃參考所授出購股權於授出日期之公平值釐定，並即時支銷或按歸屬期以直線法支銷，同時增加權益(購股權儲備)相應數額。

在每個結算日，本集團修訂其預期終將歸屬之購股權數目之估計。於歸屬期間修訂估計(如有)所產生之影響於損益表中確認，並對購股權儲備作出相應調整。

於購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使，則過往於購股權儲備中確認之數額將轉撥至保留溢利。

退休福利費用

向定額供款退休福利計劃、國營退休福利計劃及強制性公積金計劃支付之款項在僱員提供服務而有權獲得有關供款時列作開支。

4. 不確定估計之主要來源

於應用本集團會計政策時(載於附註3)，管理層作出極可能對下一財政年度之資產及負債賬面值造成重大調整之估計如下。

所得稅

由於無法估計將來之溢利，因此不大可能取得應課稅溢利，故並無就分別為港幣379,857,000元及港幣126,596,000元(二零零七年：港幣659,327,000元及港幣40,133,000元)之稅項虧損及可扣稅臨時差額確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產主要視乎日後是否有足夠溢利或應課稅臨時差額。倘實際產生之未來溢利多於預期，則可能須額外確認遞延稅項資產，並於其產生期間之綜合收益表中確認。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將可持續經營，同時透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團維持上年度之總體策略不變。

本集團資本結構包括之銀行借貸（於附註39披露）及本公司股東應佔權益（包括已發行股本、保留溢利及其他儲備）。

本公司董事定期檢討資本架構。在檢討過程中，董事考慮資本成本及與資本有關之風險。本集團會根據董事推薦建議透過派付股息、發行新股、購回股份及發行新債或贖回現有負債平衡其整體資本結構。

6. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項（包括現金及現金等值）	2,683,349	2,129,597
持作買賣投資	51	398
	2,683,400	2,129,995
金融負債		
衍生金融負債	7,166	—
按攤銷成本	3,307,645	3,195,050
	3,314,811	3,195,050

(b) 財務風險管理目標及政策

本公司董事全權負責建立及監督本集團之風險管理架構。本集團制定風險管理政策以識別及分析本集團所面臨之風險、設定適當風險上限及控制以監控風險及緊跟市況及本集團業務。本集團旨在透過培訓及管理準則與程序，發展建設性之控制環境，讓所有僱員瞭解彼等之職能及責任。

本公司董事監察及管理有關本集團營運之財務風險，以確保能適時及有效地採取適當措施。該等風險包括市場風險（包括貨幣風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。

本集團維持上年度之總體策略不變。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險

本集團所面對之市場風險或管理及評估該風險之方式並無重大變動：

(i) 外匯風險

本公司若干附屬公司之貨幣資產及貨幣負債以外幣列值，故而令本集團面臨外匯風險。就外匯風險而言，本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層對有關外匯風險進行密切監控，並將於必要時考慮對沖重大外匯風險。

以外幣列值之貨幣資產及貨幣負債於結算日之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	4,377	—	—	80,000
美元	135,022	133,472	—	—

敏感度分析

下表詳細載列本集團對人民幣(有關附屬公司之功能貨幣)兌港元及美元匯率上升5%(二零零七年：5%)之敏感度。倘人民幣兌有關貨幣匯率下跌5%(二零零七年：5%)，將產生同額但相反之影響。

	本年度溢利減少(增加)	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	219	(4,000)
美元	6,751	6,674

於二零零八年十二月三十一日，本集團給予海外業務之貸款為本集團於海外業務投資淨額之一部分，以港元及美元列值，分別為港幣96,139,000元(二零零七年：港幣94,773,000元)及港幣92,498,000元(二零零七年：港幣165,957,000元)。

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 外匯風險 (續)

下表詳細載列本集團對人民幣兌港元及美元匯率上升5%(二零零七年：5%)之敏感度。倘人民幣兌有關貨幣匯率下跌5%(二零零七年：5%)，將產生同額但相反之影響。

	股本增加	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	4,807	4,739
美元	4,625	8,298

(ii) 現金流量及公平值利率風險

本集團面臨與浮息借貸(銀行借貸詳情見附註39)及應收貸款(應收貸款詳情見附註28)有關之現金流量利率風險。本集團之現金流量利率風險主要集中體現為銀行借貸(附註39)之香港銀行同業拆息、香港優惠利率及中國人民銀行借貸利率及新西蘭銀行票據貼現率、澳洲銀行票據掉期買入利率以及印尼利率，以及應收貸款(附註28)之香港優惠利率發生波動。

本集團亦面臨與定息應收貸款、銀行借貸、有限制銀行結存及存款、已抵押銀行存款及銀行結存有關於公平值利率風險。

管理層對銀行借貸之利率風險進行監控，並會於必要時考慮對沖利率風險。

敏感度分析

以下之敏感度分析乃基於本集團於結算日與浮息銀行借貸及應收貸款有關之利率風險而釐定。該分析乃假設於結算日未處理之資產及負債金額於整個年度並未處理而進行。50個基點(二零零七年：50個基點)之增減，代表管理層對利率之潛在合理變動作出之評估。

倘利率增/減50個基點(二零零七年：50個基點)而所有其他變量維持不變，本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之溢利將減少/增加港幣13,887,000元(二零零七年：減少/增加港幣12,836,000元)。

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

倘交易方於結算日未能履行彼等之責任，則本集團就每類已確認金融資產所須承受之最大信貸風險為列於綜合資產負債表之資產之賬面金額。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已建立監察程序，以確保採取跟進措施收回逾期未償還之債項。此外，於各結算日，本集團定期審閱每項個別債項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大降低。

雖然銀行結存集中於若干交易方，但由於交易方均為持牌銀行，因此流動資金之信貸風險有限。

本集團因墊付予若干交易方之應收少數股東款項而承受信貸集中風險。為盡量降低信貸風險，本公司董事密切監控應收少數股東款項之可收回程度。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大降低。

本集團並無其他重大信貸集中風險，所承擔之風險在多名交易方及客戶之間分攤。

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

本公司董事負有流動資金風險管理之最終責任，並已就本集團之短期、中期及長期資金及流動資金管理要求建立適當之流動資金風險管理框架。本集團透過維持充足之儲備、銀行信貸，並透過持續監察預測及實際現金流量，對流動資金風險加以管理。

本集團非衍生財務負債之尚餘合約到期時間之詳情如下表所載。該表乃根據金融負債之未折現現金流量，按本集團須按要求償還之最早日期編製。該表包括利息及本金現金流量。

	加權平均 實際利率 %	少於 三個月 千港元	四至 六個月 千港元	七至 九個月 千港元	十至 十二個月 千港元	一年後 千港元	未折現 現金流量 總額 千港元	賬面值 千港元
於二零零八年十二月三十一日								
應付款項及應付費用	—	199,019	6,692	6,141	2,089	49,415	263,356	263,356
應付少數股東款項	—	—	—	—	80,602	—	80,602	80,602
浮息銀行借貸	2.75	1,039,856	23,720	600,064	35,724	1,382,957	3,082,321	2,867,205
定息銀行借貸	7.25	1,749	1,749	1,749	1,749	131,866	138,862	96,482
		<u>1,240,624</u>	<u>32,161</u>	<u>607,954</u>	<u>120,164</u>	<u>1,564,238</u>	<u>3,565,141</u>	<u>3,307,645</u>

	加權平均 實際利率 %	少於 三個月 千港元	四至 六個月 千港元	七至 九個月 千港元	十至 十二個月 千港元	一年後 千港元	未折現 現金流量 總額 千港元	賬面值 千港元
於二零零七年十二月三十一日								
應付款項及應付費用	—	200,402	3,091	2,125	1,677	37,850	245,145	245,145
應付少數股東款項	—	79	—	—	87,098	6,492	93,669	93,669
浮息銀行借貸	5.20	1,387,310	444,286	70,373	148,955	843,871	2,894,795	2,733,571
定息銀行借貸	7.25	—	—	—	—	157,497	157,497	122,665
		<u>1,587,791</u>	<u>447,377</u>	<u>72,498</u>	<u>237,730</u>	<u>1,045,710</u>	<u>3,391,106</u>	<u>3,195,050</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

(c) 金融工具公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按下列方式釐定：

- 有備標準條款及條件並於交投活躍之市場買賣之金融資產之公平值，乃參考報價市場買盤價釐定；
- 衍生金融工具之公平值乃參照未履行合約餘下期限於結算日之利率，以折現現金流量分析為基準，根據公認定價模式釐定；及
- 其他金融資產及金融負債 (不包括衍生金融工具) 之公平值乃使用相關現行市場價格，以折現現金流量分析為基準，根據公認定價模式釐定。

董事認為，於綜合財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

7. 收益

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
租金收入總額	245,067	179,989
出售物業	1,334,820	2,006,820
銷貨	—	10,695
代理及服務費收入	441	397
股息收入	—	277
工程管理費收入	664	664
	1,580,992	2,198,842

8. 地域及業務分類

地域分類

本集團現有業務所在地區包括新西蘭、澳洲、香港及中華人民共和國(「中國」)其他地區。本集團資產位處之相應地域與客戶位處之地域市場相同，乃本集團報告首要分類資料之根據。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	香港 千港元	中國 千港元	其他地區 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益							
集團外銷售額	64,625	14,684	1,430,334	71,349	—	—	1,580,992
地域內銷售額*	266	—	27,171	—	—	(27,437)	—
收益總額	64,891	14,684	1,457,505	71,349	—	(27,437)	1,580,992
* 地域內銷售額按共同協定條款計算。							
業績							
分類(虧損)溢利	(126,718)	(26,615)	150,704	128,538	(7,717)	—	118,192
利息收入							45,901
出售附屬公司之收益 一間共同控制公司	—	—	—	—	104,817	—	104,817
清盤之收益	—	—	—	50,356	—	—	50,356
未經分配企業開支							(74,967)
應佔聯營公司業績	1,511	—	—	—	—	—	1,511
融資成本							(115,495)
除稅前溢利							130,315
所得稅支出							(18,325)
本年度溢利							111,990

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

8. 地域及業務分類 (續)

地域分類 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度之其他資料

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	香港 千港元	中國 千港元	其他地區 千港元	綜合 千港元
持作發展物業攤銷	—	—	—	637	—	637
資本增加	135	—	201,206	125,780	—	327,121
折舊	469	2,514	2,004	546	39	5,572
出售物業、機器及設備之虧損	37	—	—	106	—	143
投資物業公平值減少	13,727	21,250	540,000	45,664	—	620,641
待售物業轉為投資物業時之 公平值增加	—	—	(130,874)	(138,368)	—	(269,242)
撇減待售物業	94,139	—	—	—	—	94,139
匯兌虧損淨額	761	1,343	9,687	35	—	11,826

於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	香港 千港元	中國 千港元	其他地區 千港元	綜合 千港元
資產						
分類資產	210,340	168,590	5,842,444	1,898,053	—	8,119,427
聯營公司權益	10,512	—	—	—	—	10,512
有限制銀行結存及存款	—	—	—	147,322	—	147,322
可收回所得稅	—	—	—	—	—	79
應收少數股東款項	—	—	—	—	—	19,650
其他未經分配企業資產	—	—	—	—	—	2,377,948
綜合資產總值	—	—	—	—	—	10,674,938
負債						
分類負債	5,522	3,186	161,637	72,340	47,089	289,774
銀行借貸	—	—	—	—	—	2,963,687
應付少數股東款項	—	—	—	—	—	80,602
衍生財務負債	—	—	—	—	—	7,166
應繳所得稅	—	—	—	—	—	138,079
遞延稅項	—	—	—	—	—	630,171
其他未經分配企業負債	—	—	—	—	—	5,487
綜合負債總額	—	—	—	—	—	4,114,966

8. 地域及業務分類 (續)

地域分類 (續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	香港 千港元	中國 千港元	其他地區 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益							
集團外銷售額	439,757	64,942	1,241,085	453,058	—	—	2,198,842
地域內銷售額*	306	—	115,064	—	—	(115,370)	—
收益總額	<u>440,063</u>	<u>64,942</u>	<u>1,356,149</u>	<u>453,058</u>	<u>—</u>	<u>(115,370)</u>	<u>2,198,842</u>
* 地域內銷售額按共同協定條款計算。							
業績							
分類(虧損)溢利	<u>(55,557)</u>	<u>21,924</u>	<u>1,132,626</u>	<u>436,719</u>	<u>(1,706)</u>	<u>—</u>	<u>1,534,006</u>
利息收入							64,605
確認收購折讓							10,076
未經分配企業開支							(67,292)
應佔聯營公司業績	2,041	—	—	—	—	—	2,041
融資成本							(107,398)
除稅前溢利							1,436,038
所得稅支出							(323,175)
本年度溢利							<u>1,112,863</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

8. 地域及業務分類 (續)

地域分類 (續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度之其他資料

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	香港 千港元	中國 千港元	其他地區 千港元	綜合 千港元
資本增加	470	11,019	64,748	4,917	—	81,154
折舊	1,075	664	2,246	528	55	4,568
出售物業、機器及設備之(虧損)收益	1,325	1,212	(20)	68	—	2,585
投資物業公平值減少(增加)	4,243	(8,550)	(629,000)	(201,355)	—	(834,662)
其他應收款項之撥備	414	—	—	—	—	414
其他應收貸款之撥備	83	—	11,149	—	—	11,232
匯兌(虧損)收益淨額	236	(258)	(2,525)	—	—	(2,547)

於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	香港 千港元	中國 千港元	其他地區 千港元	綜合 千港元
資產						
分類資產	409,474	243,800	7,035,728	1,537,301	394	9,226,697
聯營公司權益	19,689	—	—	—	—	19,689
有限制銀行結存及存款	—	—	—	134,240	—	134,240
可收回所得稅	—	—	—	—	—	2,794
其他未經分配企業資產	—	—	—	—	—	1,616,679
綜合資產總值	—	—	—	—	—	11,000,099
負債						
分類負債	16,777	2,284	562,394	158,161	574	740,190
銀行借貸	—	—	—	—	—	2,856,236
應付少數股東款項	—	—	—	—	—	93,669
應繳所得稅	—	—	—	—	—	109,200
遞延稅項	—	—	—	—	—	692,574
其他未經分配企業負債	—	—	—	—	—	49,994
綜合負債總額	—	—	—	—	—	4,541,863

8. 地域及業務分類 (續)

業務分類

於上一年度，本集團由四個業務分部 — 物業投資、成衣製造及貿易、投資及物業發展組成。年內本集團一間酒店已開始試業，董事預期該酒店將於二零零九年第四季正式開業，本集團本年度之分部資料將新呈列「酒店營運」一項。此外，隨着本集團在去年出售本成衣製造業務後，本集團已按本集團年內之現有業務重組業務分類。

本集團現時由以下四個營運部門組成 — 物業投資、投資、物業發展及酒店營運。比較數字已經重列，以符合本年度之呈列。

主要業務如下：

物業投資	—	物業租賃
投資	—	股本證券投資
物業發展	—	發展物業
酒店營運	—	酒店營運及管理

上述全部業務均在新西蘭、澳洲、香港及中國經營。

下表呈列本集團按業務分類之銷售收益分析：

	按業務分類之銷售收益	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
物業投資	245,067	179,989
投資	—	277
物業發展	1,334,820	2,006,820
酒店營運	—	—
其他	1,105	11,756
	1,580,992	2,198,842

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

8. 地域及業務分類 (續)

業務分類 (續)

下表提供按業務分類之分類資產賬面值，及投資物業與物業、機器及設備增加之分析：

	分類資產賬面值		投資物業與物業、 機器及設備增加	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
物業投資	5,848,244	5,816,494	125,741	15,793
投資	2,227	4,077	—	311
物業發展	1,613,921	2,909,561	174	635
酒店營運	654,606	494,056	201,206	64,415
其他	429	2,509	—	—
	8,119,427	9,226,697	327,121	81,154
未經分配企業資產	2,555,511	1,773,402	—	—
	10,674,938	11,000,099	327,121	81,154

9. 利息收入

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貸款利息	8,109	16,461
銀行存款利息	37,792	48,144
	45,901	64,605

10. 物業及相關費用

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
製成品及半製成品存貨之變動	—	698
使用之原料及消費品	—	6,738
待售物業／待售之發展中物業之變動	793,597	561,717
待售物業／待售之發展中物業所產生之成本	4,383	554,338
撇減待售物業／待售之發展中物業	94,139	76,162
銷售及市場推廣支出	109,151	240,652
產生租金收入之投資物業之直接營業支出	35,756	29,506
	1,037,026	1,469,811

11. 投資收益淨額

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
出售投資之收益淨額	—	69,172

截至二零零七年十二月三十一日止年度，計入可供出售投資之公平值變動收益之金額港幣66,460,000元已自投資重估儲備撇除。

12. 一間共同控制公司清盤之收益

於年度內，本集團一間共同控制公司成都岷強房地產開發有限公司（「岷強」）被清盤。於清盤完成後，本集團收取若干物業（即以岷強賬目中成本與可變現淨值之較低者列賬之待售物業）、其他資產及承擔若干相關負債（包括賬面淨值為港幣55,435,000元之銀行借貸）。本集團收取之資產淨額乃以分派當日之公平值計量，為港幣67,298,000元。作為清盤結算之一部分，本集團已豁免應收岷強款項港幣16,942,000元。因此，清盤之收益港幣50,356,000元已於綜合收益表內確認。

分派予本集團之物業已按港幣124,174,000元之公平值分類為投資物業。物業之公平值乃按與本集團並無關連之特許測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於清盤完成當日所作之估值釐定。估值乃經參考同一地點及同一情況下類似物業之市場近期成交價作出。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

13. 確認收購折讓

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收購附屬公司額外權益產生之確認收購折讓	—	10,076

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團於倫敦證券交易所之另類投資市場進一步收購非全資附屬公司Asian Growth Properties Limited之額外0.75%權益，產生收購折讓港幣10,076,000元，即資產淨值額外股份與代價之差額。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團向所有少數股東收購於Trans Tasman Properties Limited (「TTP」，原於新西蘭交易所有限公司 (「新西蘭交易所」) 上市) 之全部餘下股份，代價接近TTP及其附屬公司之額外股份資產淨值。是項收購並未對本集團造成任何重大財務影響。完成是項收購後，TTP撤銷於新西蘭交易所之上市地位，並成為本公司之間接全資附屬公司。

14. 融資成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支	136,108	158,242
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	3,267	5,383
	139,375	163,625
減：撥作物業發展項目之款項	(28,389)	(61,972)
	110,986	101,653
信貸費用	4,509	5,745
	115,495	107,398

本年度之資本化借貸成本乃於一般借貸中產生，乃按11% (二零零七年：10%) 之年資本化率計入合資格資產之開支。

15. 除稅前溢利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
持作發展物業攤銷	637	—
應收貸款之撥備	—	11,232
其他應收款項之撥備	—	414
核數師酬金		
本年度	4,087	4,302
以往年度撥備不足	—	397
董事酬金(附註16)	30,337	61,870
持作買賣投資之公平值減少	347	—
衍生金融工具之公平值減少	7,166	—
出售物業、機器及設備之虧損	143	2,585
以股份為基礎之開支	1,940	—
最低經營租約付款額	2,264	6,169
匯兌虧損淨額	11,826	—
及已計入：		
投資物業之租金收入總額	245,067	179,989
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	(35,755)	(29,506)
投資物業之租金收入淨額	209,312	150,483
匯兌盈利淨額	—	2,547

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

16. 董事酬金

已付或應付各董事之酬金如下：

	呂榮梓 千港元	呂榮旭 千港元	呂聯勤 千港元	呂聯樸 千港元	徐立言 千港元	謝文彬 千港元	林成泰 千港元	顏以福 千港元	梁學謙 千港元	鍾沛林 千港元	總計 千港元
二零零八年											
董事袍金	20	20	20	20	20	20	20	150	200	200	690
其他酬金											
薪金及其他福利	5,400	720	2,040	2,040	3,000	—	1,356	—	—	—	14,556
退休金計劃供款	810	90	212	204	300	—	203	—	—	—	1,819
酌定及表現獎金(附註a)	2,460	300	205	205	—	—	500	—	—	—	3,670
以股份為基礎之開支	2,024	1,100	2,024	2,024	—	1	2,024	202	202	1	9,602
酬金總額	10,714	2,230	4,501	4,493	3,320	21	4,103	352	402	201	30,337
二零零七年											
董事袍金	20	20	20	20	10	20	20	150	170	170	620
其他酬金											
薪金及其他福利	3,000	720	1,800	1,800	1,503	1,600	1,236	—	—	—	11,659
退休金計劃供款	450	90	180	180	150	160	185	—	—	—	1,395
酌定及表現獎金(附註a)	38,627	300	3,219	3,219	1,764	667	400	—	—	—	48,196
酬金總額	42,097	1,130	5,219	5,219	3,427	2,447	1,841	150	170	170	61,870

附註：

- 授予執行董事之酌定及表現獎金乃根據本公司股東應佔除稅前溢利而釐定。
- 徐立言先生於二零零九年二月一日辭任董事一職。
- 於截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度期間，概無董事放棄任何酬金。

17. 僱員薪酬

本集團最高薪酬五位人士全部(二零零七年：四位)為本公司董事，其酬金已於附註16內披露。另外一位人士於截至二零零七年十二月三十一日止年度之酬金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及其他酬金	—	2,836

18. 所得稅支出

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅項支出(撥回)包括：		
本年度		
香港	74,252	76,705
中國企業所得稅	—	40,095
中國土地增值稅	—	66,875
其他司法權區	—	2,296
	74,252	185,971
以往年度(超額撥備)撥備不足		
香港	(310)	(106)
中國企業所得稅	15,719	1,290
中國土地增值稅	(5,839)	—
其他司法權區	(55)	(155)
	9,515	1,029
遞延稅項		
本年度	(37,953)	171,078
稅率變動影響	(27,489)	(34,903)
	(65,442)	136,175
	18,325	323,175

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《二零零八年收入條例草案》，自二零零八至二零零九年課稅年度開始將公司利得稅稅率由17.5%調低至16.5%。香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利，以稅率16.5%(二零零七年：17.5%)計算。已調整於二零零七年十二月三十一日之遞延稅項結餘以反映預期適用於變現資產或清償負債各有關期間之稅率。

其他司法權區之稅項乃按適用於有關司法權區之稅率計算。

於二零零七年三月十六日，中國根據主席令第63號頒佈《中國企業所得稅法》(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法之實施細則。根據新稅法及實施細則，自二零零八年一月一日起，本公司於中國之附屬公司之企業所得稅稅率由33%調低至25%。已調整於二零零七年十二月三十一日之遞延稅項結餘以反映預期適用於變現資產或清償負債各有關期間之稅率。

新西蘭之企業稅率由33%調整至30%，自二零零八年一月一日起生效。

遞延稅項詳情載於附註41內。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

18. 所得稅支出 (續)

本年度所得稅支出可與於綜合收益表之除稅前溢利對賬如下：

	香港及中國		新西蘭、澳洲及其他地區		總值	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利(虧損)	211,610	1,486,547	(81,295)	(50,509)	130,315	1,436,038
適用所得稅稅率(附註)	16.5%	17.5%	30%	33%		
按適用所得稅稅率計算之稅項	34,916	260,146	(24,389)	(16,668)	10,527	243,478
應佔聯營公司業績之稅務影響	—	—	(453)	674	(453)	674
計算稅項時不可扣減之支出之稅務影響	40,059	16,894	9,476	33,716	49,535	50,610
計算稅項時不可課稅之收入之稅務影響	(9,542)	(16,301)	(32,778)	(10,810)	(42,320)	(27,111)
以往年度香港利得稅及中國企業所得稅撥備不足，淨額	15,409	1,184	—	—	15,409	1,184
以往年度其他司法權區之所得稅超額撥備，淨額	—	—	(55)	(155)	(55)	(155)
未確認稅項虧損之稅務影響	5,671	13,951	13,130	5,440	18,801	19,391
動用早前未確認之稅項虧損	(42,691)	(20,751)	—	—	(42,691)	(20,751)
未確認可扣減臨時差額之稅務影響	—	—	26,973	—	26,973	—
動用早前未確認之可扣減臨時差額	(569)	(12,015)	—	—	(569)	(12,015)
以往年度中國土地增值稅超額撥備	(5,839)	—	—	—	(5,839)	—
中國土地增值稅	—	66,875	—	—	—	66,875
中國土地增值稅之稅務影響	—	(11,703)	—	—	—	(11,703)
稅率變動影響	(27,489)	(34,903)	—	—	(27,489)	(34,903)
於其他司法權區營業之附屬公司之不同稅率之影響	19,016	47,110	—	(415)	19,016	46,695
其他	(151)	16	(2,369)	890	(2,520)	906
本年度所得稅支出	28,790	310,503	(10,465)	12,672	18,325	323,175

附註：16.5%及30%之適用稅率分別指香港利得稅及新西蘭之公司稅率，香港及新西蘭均為本集團之主要營運地。

19. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度確認為分派之股息：		
二零零八年年中期股息 — 每股港幣5仙 (二零零七年：二零零七年年中期股息 — 港幣5仙)	32,771	30,138
二零零七年年末期股息 — 每股港幣9仙 刊發財務報表後因認股權證獲行使 而額外支付之二零零六年年末期股息	58,925	—
二零零六年年末期股息 — 每股港幣7仙	—	217
	—	41,417
	91,696	71,772
建議二零零八年年末期股息： 每股港幣5仙(二零零七年：港幣9仙)	32,071	58,925

董事已建議末期股息每股港幣5仙(二零零七年：港幣9仙)，惟須待股東於即將召開之股東週年大會批准。

20. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	63,297	965,497

股份數目

	二零零八年	二零零七年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	647,975,938	595,254,436
普通股之潛在攤薄影響		
購股權	2,125,758	2,207,628
認股權證	6,943,563	46,365,796
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	657,045,259	643,827,860

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

20. 每股盈利 (續)

為評估本集團之表現，管理層認為在計算「經調整本公司股東應佔溢利」時，本年度溢利應就投資物業／待售物業轉為投資物業時之公平值變動及相關遞延稅項作出調整。溢利對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
如綜合收益表所示之本公司股東應佔溢利	63,297	965,497
投資物業公平值減少(增加)	620,641	(834,662)
待售物業轉為投資物業時之公平值增加	(269,242)	—
因投資物業公平值變動而產生之遞延稅項 稅率變動之影響	(38,337)	162,877
少數股東權益應佔之影響	(14,949)	17,046
	334,381	275,855
不計算投資物業／待售物業轉為投資物業時 公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利 基本	港幣0.52元	港幣0.46元
攤薄	港幣0.51元	港幣0.43元

所用分母與上文詳述計算每股基本及攤薄盈利所用者相同。

21. 投資物業

	香港 長期契約 千港元	香港 中期契約 千港元	中國 長期契約 千港元	中國 中期契約 千港元	澳洲 中期契約 千港元	新西蘭 永久持有 千港元	新西蘭 長期契約 千港元	新西蘭 短期契約 千港元	總值 千港元
按公平值									
於二零零七年一月一日	259,000	3,438,600	895,860	—	196,684	9,833	13,733	6,592	4,820,302
匯兌調整	—	—	73,170	—	21,915	1,016	1,164	332	97,597
增加	—	—	4,305	—	—	75	—	—	4,380
出售	—	—	—	—	—	—	—	(3,895)	(3,895)
公平值增加(減少)	59,000	570,000	201,355	—	8,550	(1,214)	—	(3,029)	834,662
轉撥自待售物業	—	—	—	—	—	6,736	—	—	6,736
轉撥至物業、機器及設備	—	(7,000)	—	—	—	—	—	—	(7,000)
於二零零七年十二月三十一日	318,000	4,001,600	1,174,690	—	227,149	16,446	14,897	—	5,752,782
匯兌調整	—	—	74,976	(1,671)	(44,400)	(1,712)	(3,416)	—	23,777
增加(附註)	—	—	125,376	—	—	44	—	—	125,420
公平值減少	(110,000)	(430,000)	(40,442)	(5,222)	(21,250)	(12,397)	(1,330)	—	(620,641)
轉撥自待售物業	220,000	—	—	210,995	—	—	—	—	430,995
於二零零八年十二月三十一日	428,000	3,571,600	1,334,600	204,102	161,499	2,381	10,151	—	5,712,333

附註：計入增加之項目指岷強於本年度被清盤(載於附註12)後向本集團分派位於中國價值港幣124,174,000元之物業。該筆款項為於分派當日投資物業之公平值。

本集團所有於營運租賃項下持有及以獲得租金及／或資本增值為目的之物業權益乃按公平值模式計量，並以投資物業分類及列賬。

本集團於二零零八年十二月三十一日價值港幣5,698,201,000元(二零零七年：港幣5,751,182,000元)之投資物業之公平值由獨立專業估值師按於該日執行之基準進行估值如下：

物業所處地方	獨立專業估值師名稱
香港中期及長期契約	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
中國長期契約	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
澳洲中期契約	Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited

上述估值師與本集團概無關連。彼等為Institute of Valuers之成員，並擁有合適資歷及近期評估相關地區物業之經驗。估值乃參照類似地點及狀況下相類物業之市場近期成交價或按租金收入淨額資本化基準作出。

於二零零八年十二月三十一日，餘下投資物業之公平值為港幣14,132,000元(二零零七年：港幣1,600,000元)，乃經本集團董事參照類似地點及狀況下相類物業之近期市價後釐定。

本集團若干投資物業根據營運租賃租出。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

22. 物業、機器及設備

	發展中物業 千港元 (附註)	樓宇 千港元	傢俬、 裝修及設備 千港元	汽車 千港元	機器及設備 千港元	物業裝修 千港元	總值 千港元
成本							
於二零零七年一月一日	46,583	497	23,626	21,435	3,092	4,907	100,140
匯兌調整	—	(13)	804	1,467	14	111	2,383
增加	64,415	—	604	11,562	93	100	76,774
資本化預付租賃款項之攤銷	8,805	—	—	—	—	—	8,805
出售	—	—	(3,974)	(11,624)	(48)	—	(15,646)
自投資物業轉撥	7,000	—	—	—	—	—	7,000
出售一間附屬公司	—	—	(1,377)	—	(2,942)	—	(4,319)
於二零零七年十二月三十一日	126,803	484	19,683	22,840	209	5,118	175,137
匯兌調整	—	9	(1,462)	(2,575)	(69)	(5)	(4,102)
重新分類	—	—	(1,942)	—	—	1,942	—
增加	200,866	—	791	—	44	—	201,701
資本化預付租賃款項之攤銷	8,606	—	—	—	—	—	8,606
出售	—	—	(1,688)	(519)	—	—	(2,207)
出售附屬公司	—	(357)	(295)	(259)	—	—	(911)
於二零零八年十二月三十一日	336,275	136	15,087	19,487	184	7,055	378,224
折舊							
於二零零七年一月一日	—	199	17,264	7,717	2,053	4,316	31,549
匯兌調整	—	(6)	547	354	7	56	958
年內撥備	—	17	1,238	2,608	104	601	4,568
出售時撇銷	—	—	(1,841)	(3,209)	(28)	—	(5,078)
出售一間附屬公司	—	—	(1,221)	—	(2,014)	—	(3,235)
於二零零七年十二月三十一日	—	210	15,987	7,470	122	4,973	28,762
匯兌調整	—	4	(1,249)	(637)	(35)	(3)	(1,920)
重新分類	—	—	(828)	—	—	828	—
年內撥備	—	4	778	4,153	31	606	5,572
出售時撇銷	—	—	(1,463)	(503)	—	—	(1,966)
出售附屬公司	—	(164)	(295)	(258)	—	—	(717)
於二零零八年十二月三十一日	—	54	12,930	10,225	118	6,404	29,731
賬面值							
於二零零八年十二月三十一日	336,275	82	2,157	9,262	66	651	348,493
於二零零七年十二月三十一日	126,803	274	3,696	15,370	87	145	146,375

上述物業、機器及設備項目經計入其估計剩餘價值後乃以下列年率按直線法折舊：

樓宇	2%至4%
傢俬、裝修及設備	25%
汽車	25%
機器及設備	10%
物業裝修	25%

22. 物業、機器及設備 (續)

上述物業之賬面值包括：

	發展中物業		樓宇	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
中國長期契約	—	—	82	86
香港中期契約	336,275	126,803	—	—
印尼長期契約	—	—	—	188
	336,275	126,803	82	274

23. 預付租賃款項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港租賃土地中期契約	358,647	367,253
分析以作報告用途：		
流動	8,607	8,805
非流動	350,040	358,448
	358,647	367,253

年內，預付租賃款項之攤銷港幣8,606,000元(二零零七年：港幣8,805,000元)經資本化撥入發展中物業。

24. 持作發展物業

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於中國之物業，按成本計		
透過收購一間附屬公司購入租賃土地(附註45(a))	13,901	—
購入租賃土地之額外成本	36,416	—
匯兌調整	315	—
	50,632	—
攤銷		
本年度及於十二月三十一日之撥備	(637)	—
賬面值		
於十二月三十一日	49,995	—

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

24. 持作發展物業 (續)

附註：

於二零零八年十二月三十一日，租賃土地之風險及回報已根據一份具約束力之協議轉讓予本集團，惟土地使用權之法定所有權則尚未轉讓予本集團。

收購土地使用權之成本按租賃土地之年期(即40年)以直線法攤銷。

25. 聯營公司權益

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收購成本 — 非上市 (附註)	96,990	96,990
收購後分佔溢利	4,724	3,213
已收股息	(5,716)	(2,530)
已確認之減值虧損	(80,396)	(80,396)
匯兌調整	(5,090)	2,412
	10,512	19,689

附註：於聯營公司之投資成本包括因於以往年度收購聯營公司而產生之港幣80,396,000元(二零零七年：港幣80,396,000元)之商譽。

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，有關本集團主要聯營公司(全部均為有限公司)之詳情如下：

聯營公司名稱	業務架構形式	成立/ 經營地點/ 國家	股份類別	本公司間接所持 已發行股本面值實質所持股 百分比		主要業務
				二零零八年	二零零七年	
GSB Supplycorp Limited	註冊成立	新西蘭	普通股	50	50	公營部門電子採購
Professional Service Brokers Limited	註冊成立	新西蘭	普通股	50	50	電子採購管理
Conexa Limited	註冊成立	新西蘭	普通股	50	50	電子商貿市場

董事認為將本集團全部聯營公司詳情列出會過於冗長，故此上表只將對本集團之業績或資產有重要影響之聯營公司詳情列出。

25. 聯營公司權益 (續)

本集團聯營公司之財務資料概要如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產總值	31,691	48,296
負債總額	(10,667)	(8,918)
	21,024	39,378
本集團分佔聯營公司之資產淨值	10,512	19,689
收益	50,208	52,370
年度溢利	3,022	4,082
本集團分佔聯營公司本年度溢利	1,511	2,041

26. 共同控制公司／共同控制資產權益

共同控制公司權益

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
共同控制公司之未上市投資成本	—	24,521
收購後分佔虧損	—	(24,521)
	—	—

於二零零七年十二月三十一日，本集團在以中外合資合營企業方式成立之共同控制公司之權益如下：

公司名稱	業務 架構形式	註冊/ 經營國家	註冊資本	本公司間接 所持註冊資本 之實質百分比	主要業務
成都岷強房地產開發 有限公司	合資合營	中國	美金6,000,000元	50	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

26. 共同控制公司／共同控制資產權益 (續)

於共同控制資產之權益

於二零零七年十二月三十一日，本集團訂立一項合營公司協議，以共同控制資產之方式發展一處位於新西蘭之停車場。本集團擁有該合營公司55%之權益，並將停車場之權益入賬列為待售物業。本年度內，本集團與合營方已決定終止合營協議。於終止合營協議後，本集團收購該停車場其餘45%之權益及其他相關資產及相關負債(賬面淨值為港幣33,120,000元)。所收購之資產淨值主要包括停車場45%權益及銀行借貸45%，分別為港幣74,834,000元及港幣41,435,000元。代價乃透過豁免應收合營方等額款項之方式支付。

就本集團於共同控制資產之權益而於綜合財務報表確認之總額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產總值	—	73,959
負債總額	—	(76,567)
收入	(304)	(282)
開支	2,407	2,890

27. 會籍

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
會籍(成本減減值)： 非上市	8,574	8,574

本公司董事認為，本集團可從持續使用會籍而受惠，因此並無確定使用年期。會籍並不會攤銷，直至確定其固定使用年期為止。然而，會籍將於每年及於有跡象顯示出現減值時進行減值測試。

28. 應收貸款

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分析賬面值作報告用途：		
流動資產(可於結算日起12個月內收回)	11,222	62,295
非流動資產(可於結算日起12個月後收回)	86,463	125,235
減：應收貸款撥備	—	(21,232)
	97,685	166,298

應收貸款指應收之二按貸款，乃以香港及新西蘭之若干租賃物業作抵押，分別按香港最優惠利率及固定年利率10%至15%計息，並須根據各自之還款期償還。於批授新貸款前，本集團使用內部信貸評估系統評核各潛在債務人之信貸質素，並按客戶釐定信貸限額。由於有關債務人擁有良好還款記錄，本集團於結算日尚有之已逾期但未減值之應收貸款結餘甚為有限。就該等應收貸款授予之平均貸款期為1至20年(二零零七年：1至20年)。概無單筆應收貸款之數額屬重大。

應收之貸款如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	11,222	41,063
一年後但不超過兩年	4,033	6,029
兩年後但不超過三年	4,013	4,940
三年後但不超過四年	4,013	5,274
四年後但不超過五年	4,013	5,629
五年後	70,391	103,363
	97,685	166,298

應收貸款之實質年利率為5.8%至10.5%(二零零七年：6.5%至10.0%)。

於釐定應收貸款之可收回程度時，本集團會考慮最初批授信貸當日起至結算日(包括該日)期間應收貸款之信貸質素之任何變動。由於客戶基礎廣泛且相互間並無關連，信貸集中風險有限。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

28. 應收貸款 (續)

應收貸款呆賬撥備變動：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初結餘	21,232	10,000
就應收款項確認之減值虧損	—	11,232
因無法收回而撇銷之款額	(21,232)	—
年終結餘	—	21,232

於二零零七年十二月三十一日，呆賬撥備包括已個別減值之數項應收貸款，結餘合共為港幣21,232,000元，由於已逾期至少六個月，故管理層認為有關結餘已無法收回。

本集團認為其餘應收貸款結餘可收回，故並無就有關結餘計提減值虧損撥備。

29. 待售物業／待售之發展中物業

本集團港幣395,262,000元(二零零七年：港幣353,609,000元)、港幣139,323,000元(二零零七年：港幣196,744,000元)及港幣210,348,000元(二零零七年：港幣15,417,000元)之待售物業分別座落於香港、新西蘭及中國。本集團座落於新西蘭之待售物業為永久業權物業。所有其他物業乃以中期至長期契約持有。

本集團擁有港幣593,967,000元(二零零七年：港幣1,474,148,000元)、港幣44,530,000元(二零零七年：港幣133,238,000元)及港幣零元(二零零七年：港幣259,763,000元)之待售之發展中物業分別座落於香港、新西蘭及中國。本集團座落於新西蘭之待售之發展中物業為永久業權物業。所有其他待售之發展中物業乃以中期至長期契約持有。

本集團為數港幣593,967,000元(二零零七年：港幣588,275,000元)之待售之發展中物業，預期於結算日後超過十二個月收回。

30. 持作買賣投資

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於海外上市之股本證券(按公平值)	51	398

於上市股本證券之投資透過股息收入及公平值收益為本集團帶來回報商機，該等上市股本證券並無固定到期日或票息。

31. 應收款項、按金及預付款項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貿易應收款項	4,354	3,009
其他應收款項、按金及預付款項	165,500	342,620
減：其他應收款項撥備	(488)	(488)
	169,366	345,141

本集團之政策為向其貿易客戶給予平均一至三個月之信貸期。

授予任何客戶信貸期前，本集團使用內部信貸評估系統評核各潛在客戶之信貸質素，並按客戶釐定信貸限額。由於有關債務人擁有良好還款記錄，本集團於結算日並無擁有重大已逾期但未減值之貿易應收款項。

其他應收款項呆賬撥備變動：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初結餘	488	74
已確認減值虧損	—	414
年終結餘	488	488

呆賬撥備包括已個別減值之數項其他應收款項，結餘合共為港幣488,000元(二零零七年：港幣488,000元)，由於已逾期至少六個月，故管理層認為有關結餘已無法收回。本集團認為餘下之其他應收款項結餘可收回，故並無就有關結餘計提減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於結算日之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0至60日	3,776	2,605
61日至90日	222	214
91日至365日	356	89
365日以上	—	101
	4,354	3,009

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

32. 應收共同控制公司／少數股東款項

該等款項無抵押、不計息並須於一年內收回。

33. 已抵押銀行存款

該金額指已抵押予銀行之存款，作為本集團所獲短期銀行借貸之擔保，因此歸類為流動資產。

已抵押銀行存款乃按固定年利率0.4%至8.7%計息(二零零七年：4.0%至5.0%)，並將於有關銀行借貸償還後獲解除。

34. 有限制銀行結存及存款

為數港幣12,300,000元(二零零七年：港幣134,240,000元)之銀行存款乃預售若干待售之發展中物業單位所收取之款項，存於數家銀行，僅作支付稅項及結算有關物業之建築成本之用途。該等銀行存款按固定年利率0.4%至1.5%(二零零七年：0.7%至1.5%)計息。

為數港幣135,022,000元(二零零七年：零)之美元銀行存款乃一間正在清盤之中國附屬公司之資本，須待有關清盤程序完成後方可使用。該等銀行存款按固定年利率0.1%至1.2%計息。

35. 銀行結存及存款

銀行結存及存款包括本集團持有之現金及短期銀行存款，存款乃按固定年利率0.1%至8.3%(二零零七年：3.8%至7.0%)計息，原到期日為三個月或以內。

以有關集團實體之功能貨幣以外之貨幣計值之本集團銀行結存及現金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	<u>4,377</u>	<u>—</u>
美元	<u>—</u>	<u>133,472</u>

36. 應付款項、已收按金及應付費用

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貿易應付款項	12,672	70,877
其他應付款項、已收按金及應付費用	266,202	345,844
	278,874	416,721

於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0至60日	12,661	70,855
61日至90日	—	6
91日至365日	11	16
	12,672	70,877

37. 撥備

	重新安置賠償 千港元	租金擔保 千港元	總值 千港元
於二零零七年一月一日	14,881	267	15,148
匯兌調整	1,084	13	1,097
本年度支付	—	(280)	(280)
於二零零七年十二月三十一日	15,965	—	15,965
匯兌調整	900	—	900
本年度動用	(10,058)	—	(10,058)
本年度支付	—	—	—
於二零零八年十二月三十一日	6,807	—	6,807

重新安置賠償撥備為延遲向前商業單位業主(「受影響業主」)交出重新安置物業之賠償，受影響業主之物業因本集團興建一個在中國之待售物業項目而被拆卸；以及為若干根據管理層計劃將不獲編配重新安置物業之受影響業主作永久調遷之估計費用。該等撥備乃根據管理層參照中國法定規定所作之最佳估計而定出。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，已與受影響業主訂立若干賠償安排，自本集團待售物業中向彼等轉讓若干物業單位。董事認為，剩餘之賠償預期於一年內支付，惟須視乎與受影響業主之磋商進度而定。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

37. 撥備 (續)

租金擔保撥備為將於直至物業由買家出租前(由出售物業日期起計最多三十六個月期間)根據與買家簽訂之買賣協議支付予已出售投資物業買家之估計租金賠償。租金擔保已於上年度悉數償還。

38. 應付少數股東款項

於二零零八年十二月三十一日，為數港幣80,602,000元(二零零七年：港幣87,177,000元)之款項為無抵押、免息及須於結算日起計十二個月內清償。

於二零零七年十二月三十一日，為數港幣6,492,000元之款項為無抵押、免息及已於本年度內悉數清還。

39. 銀行借貸

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行貸款		
— 有抵押	2,798,687	2,856,236
— 無抵押	165,000	—
總額	<u>2,963,687</u>	<u>2,856,236</u>
借貸償還情況如下：		
按要求或一年內	1,651,241	1,991,549
超過一年但未逾兩年	59,398	64,395
超過兩年但未逾三年	884,457	47,129
超過三年但未逾四年	44,951	674,143
超過四年但未逾五年	50,724	11,845
超過五年	272,916	67,175
總額	2,963,687	2,856,236
減：見於流動負債下之十二個月內到期之款項	(1,651,241)	(1,991,549)
十二個月後到期之款項	<u>1,312,446</u>	<u>864,687</u>

借貸之實質年利率由2.7%至8.4%不等(二零零七年：4.7%至11.4%)。

39. 銀行借貸 (續)

本集團借貸之賬面值分析如下：

銀行貸款 以下列貨幣列值	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	利率
港元	2,153,715	1,982,809	香港銀行同業拆息 加0.45%至1.2% (二零零七年： 加0.5%至0.67%)
	—	80,000	香港優惠利率減2%
人民幣	176,347	273,951	中國人民銀行借貸利率上浮5% (二零零七年：下浮10%)
	340,170	64,074	中國人民銀行借貸利率
澳元	96,482	122,665	7.25%
新西蘭元	196,973	282,618	銀行90天票據價加1.1%至2.5%
印尼盧比	—	50,119	7.7%至8.4%
	2,963,687	2,856,236	

以有關集團實體之功能貨幣以外之貨幣計值之本集團銀行借貸如下：

	港元 千港元
於二零零八年十二月三十一日	—
於二零零七年十二月三十一日	80,000

40. 衍生財務負債

利率掉期之主要條款如下：

面額	到期日	掉期
17,983,000澳元	二零一一年十二月十九日	— 按7.25%支付 — 按銀行票據掉期買入利率加 0.75%增補利率收款

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

41. 遞延稅項

以下為於本彙報期間及前彙報期間內確認之主要遞延稅項負債(資產)及其有關變動：

	加速 稅項折舊 千港元	投資物業 公平值 千港元	租金收入 (附註) 千港元	其他 千港元	稅項虧損 千港元	總值 千港元
於二零零七年一月一日	42,671	544,998	—	8,903	(46,604)	549,968
匯兌調整	2,590	15,364	—	350	(3,322)	14,982
本年度自綜合收益表扣除(計入)	6,693	162,877	—	(327)	1,835	171,078
本年度計入股本權益	—	—	—	(8,551)	—	(8,551)
稅率變動之影響	—	(34,903)	—	—	—	(34,903)
於二零零七年十二月三十一日	51,954	688,336	—	375	(48,091)	692,574
匯兌調整	(8,943)	1,030	106	1,032	9,814	3,039
本年度自綜合收益表扣除(計入)	(36)	(38,337)	12,403	(4,843)	(7,140)	(37,953)
稅率變動之影響	(894)	(27,029)	—	(66)	500	(27,489)
於二零零八年十二月三十一日	42,081	624,000	12,509	(3,502)	(44,917)	630,171

附註：指於會計溢利確認之實質租金收入與於應課稅溢利確認之實際租金收入之間之臨時差額。

就資產負債表呈報而言，上述遞延稅項資產及負債已抵銷，並列於非流動負債項下。

於二零零八年十二月三十一日，本集團尚有未動用稅項虧損港幣570,727,000元(二零零七年：港幣831,528,000元)可用作抵銷未來溢利。已就該等虧損港幣190,870,000元(二零零七年：港幣172,201,000元)確認遞延稅項資產。由於未能估計將來之溢利，因此不大可能取得應課稅溢利，故並無就其餘港幣379,857,000元(二零零七年：港幣659,327,000元)確認遞延稅項資產。未確認之稅項虧損可無限期結轉。

於二零零八年十二月三十一日，本集團就相關物業有可予扣減之臨時差額港幣126,596,000元(二零零七年：港幣40,133,000元)。由於不大可能取得應課稅溢利以抵銷可予扣減之臨時差額，因此並無就該等可予扣減臨時差額確認遞延稅項資產。

42. 股本

本公司於年內之股本變動如下：

	股份數目		面值	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
每股面值港幣0.1元普通股：				
法定：				
年初及年終	1,000,000,000	1,000,000,000	100,000	100,000
已發行及繳足：				
年初	602,827,170	583,102,364	60,283	58,310
因行使認股權證發行股份	54,101,347	19,724,806	5,410	1,973
年末	656,928,517	602,827,170	65,693	60,283

於本年度內發行之所有新股份於各方面均與現有股份享有同等權益。

43. 認股權證

於上一年度，本公司尚未行使之認股權證於二零零八年失效，其登記持有人有權在二零零八年十二月三日或以前按認購價每股港幣1.38元以現金認購本公司每股面值港幣0.1元之繳足股份，惟此認購價可按規定作出反攤薄調整。每份認股權證可兌換為2.3913股本公司普通股。於二零零七年十二月三十一日，就尚未行使之22,766,000份認股權證須予發行之股份總面值為港幣5,443,000元，而本公司在認股權證獲全面行使時應收之款項總額為港幣75,127,000元。

本年度內，於持有人行使22,624,000份（二零零七年：8,249,000份）認股權證後，本公司已按每股港幣1.38元之價格發行54,101,000股（二零零七年：19,725,000股）每股面值港幣0.1元之本公司新股份。於上述認股權證行使後，共收取認購款項港幣74,660,000元（二零零七年：港幣27,221,000元）。

餘下之142,000份認股權證已於本年度內失效。於二零零八年十二月三十一日，並無尚未行使之認股權證。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

44. 出售附屬公司

- (a) 於二零零八年八月二十九日，本集團以代價淨額港幣114,636,000元分別出售其於P.T. Catur Marga Utama (「CMU」) 及P.T. Sumber Kencana Graha (「SKG」) 之全部權益 (佔CMU及SKG已發行股本之52%) 予獨立第三方。CMU及SKG於出售日期之負債淨額如下：

	千港元
出售之負債淨額 (附註1)	(47,428)
少數股東權益	(9,064)
已變現匯兌儲備	66,311
出售附屬公司之收益 (經扣除開支後)	104,817
	114,636
代價按下列方式支付：	
以現金支付之代價淨額 (附註2)	92,301
應收代價	22,335
	114,636
出售產生之現金流入 (流出)：	
現金代價 (經扣除開支後)	92,301
出售之銀行結存及現金	(2,307)
	89,994

年內出售之附屬公司對於相關出售事項前期間內本集團之業績及現金流量並無重大貢獻。

附註：

- (1) 出售之負債淨值包括多塊位於印尼由CMU及SKG持作發展住宅屋邨之土地、銀行結存及存款以及銀行借貸。
- (2) 代價淨額包括現金代價扣除出售直接應佔之成本增幅。

44. 出售附屬公司 (續)

- (b) 於二零零七年八月八日，本集團以代價港幣2,760,000元出售其於協美針織廠有限公司(「協美」)之全部權益(佔協美已發行股本之60%)予少數股東。協美於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
出售之資產淨值：	
物業、機器及設備	1,084
存貨	317
應收款項、按金及預付款項	1,741
銀行結存及現金	5,142
應付款項、已收按金及應付費用	<u>(1,869)</u>
	6,415
少數股東權益	<u>(2,566)</u>
	3,849
出售附屬公司之虧損	<u>(1,089)</u>
	2,760
以現金償付之總代價	<u>2,760</u>
出售產生之現金流入(流出)：	
	二零零七年
	千港元
	<u>2,760</u>
現金代價	2,760
出售之銀行結存及現金	<u>(5,142)</u>
	<u>(2,382)</u>

去年內出售之附屬公司對本集團營業額貢獻港幣10,695,000元，對本集團溢利貢獻港幣1,154,000元。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，出售之附屬公司對本集團之營業現金流量淨額貢獻港幣3,119,000元。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

45. 收購一間附屬公司

- (a) 本集團購入黃山市徽州區楓丹白露投資開發有限公司(「楓丹白露」)之91%股權。是項收購乃入賬列為收購資產及相關負債。該租賃土地由楓丹白露持有作物業發展用途。

	楓丹白露 千港元
所收購之資產淨額：	
持作發展物業	13,901
銀行結存及存款	1
應付款項、已收按金及應付費用	<u>(8,396)</u>
	5,506
少數股東權益	<u>(198)</u>
	<u>5,308</u>
總代價按下列方式償付：	
現金代價	<u>5,308</u>
收購產生之現金流入(流出)淨額：	
所收購之銀行結存及存款	1
已付現金代價	<u>(5,308)</u>
	<u>(5,307)</u>

45. 收購一間附屬公司 (續)

- (b) 於二零零七年三月十二日，本集團以約港幣26,900,000元之代價購入一幅位於新西蘭之發展物業及其相關資產及負債。收購方式為收購Waterside Business Centre Limited (「Waterside」) 之全部已發行股本。有關交易列為購入資產及負債。

	千港元
所收購之資產淨額：	
待售之發展中物業	46,206
應收款項、按金及預付款項	3,755
銀行結存及存款	30
應付款項、已收按金及應付費用	(40)
銀行借貸	(23,079)
	26,872
總代價按下列方式償付：	
其他應收貸款(附註)	26,872
收購產生之現金流入淨額：	
所收購之銀行結存及存款	30

附註：代價乃由本集團豁免Waterside之股東於收購日期結欠之其他應收貸款而悉數償付。

46. 營運租賃安排

本集團作為承租人

於二零零八年十二月三十一日，本集團就不可撤銷之營運租賃所租用之樓宇承擔在日後須支付之最低租賃款項付款期如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	1,622	3,396
第二年至第五年(包括首尾兩年)	—	1,175
	1,622	4,571

租賃經磋商後之年期介乎一至兩年(二零零七年：一至兩年)，而月租金額固定。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

46. 營運租賃安排 (續)

本集團作為出租人

本集團之若干投資物業已根據營運租賃租出。待售之發展中物業已臨時出租。

年內，若干臨時出租而待售之發展中物業帶來租金收入港幣12,960,000元(二零零七年：港幣12,960,000元)，已列入其他收入。

於結算日，本集團已與租戶訂立合約，在日後收取下列最低租賃款項：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	229,782	184,841
第二年至第五年(包括首尾兩年)	489,973	460,417
五年以上	798,600	747,823
	1,518,355	1,393,081

其中一項與租戶所訂立之租約，除每年支付最低租金外，根據該租賃安排，另須按照該租戶確認之收入某百分比繳付額外租金。

其餘出租物業之租約期限由一至十八年(二零零七年：一至十九年)不等。

47. 資本承擔

於結算日，本集團就香港物業所產生支出之資本承擔如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
授權而未簽訂合約	132,906	142,780
簽訂合約而未撥備	113,137	278,703

48. 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團將其資產進行下列按揭及／或抵押，以換取本集團所得之銀行信貸額及其他貸款。

- 賬面值合共為港幣4,747,208,000元(二零零七年：港幣5,751,182,000元)之投資物業作固定及浮動抵押。
- 賬面值合共為港幣638,497,000元(二零零七年：港幣1,607,386,000元)之待售之發展中物業作固定及浮動抵押。

48. 資產抵押 (續)

- (c) 賬面值合共為港幣336,275,000元(二零零七年：港幣126,803,000元)之發展中物業作固定及浮動抵押。
- (d) 賬面值合共為港幣358,647,000元(二零零七年：港幣317,554,000元)之預付租賃款項。
- (e) 賬面值合共為港幣139,323,000元(二零零七年：港幣419,943,000元)之待售物業作固定及浮動抵押。
- (f) 港幣202,644,000元(二零零七年：港幣420,277,000元)之銀行存款。
- (g) 若干附屬公司非上市股份，該等附屬公司之資產主要包括上文(a)、(b)、(c)、(d)及(e)所述之投資物業、待售之發展中物業、發展中物業、預付租賃款項及待售物業。

49. 以股份為基礎之支出

本公司設立僱員購股權計劃(「舊計劃」)，主要用以獎勵董事及合資格僱員。舊計劃於二零零零年六月二十三日獲批准及採納，有效日期至二零一零年六月二十二日止。根據舊計劃，本公司之董事會可向本公司或其任何附屬公司之任何董事或全職僱員／主要行政人員授予可認購本公司股份之購股權。

舊計劃於二零零五年八月十九日終止，惟其有關之前已授出但尚未行使之購股權之條款仍全面有效。

本公司之新購股權計劃由股東根據一項於二零零五年八月十九日通過之決議案採納(「新計劃」)，主要用以獎勵董事及合資格僱員。新計劃將於二零一五年八月十八日屆滿，除非另行註銷或修訂。根據新計劃，本公司之董事會可向合資格僱員授予可認購本公司股份之購股權，包括本公司或其任何附屬公司之執行董事或曾對或將對本集團作出貢獻之任何人士。

根據新計劃及任何其他計劃可授出之購股權所涉股份總數不得超過本公司於股東批准新計劃當日之已發行股份之10%(「計劃授權限額」)，或倘該10%限額獲更新，不得超過股東批准更新計劃授權限額當日之限額。因行使新計劃及任何其他購股權計劃所有已授出但尚未行使之購股權而可能發行之股份總數不得超過本公司不時已發行股份總數之30%。未獲得本公司股東事先批准前，在任一個年度可向任何個別人士授出購股權所涉及之股份數目，不得超逾本公司當時已發行股份之1%。向任何董事、主要行政人員或主要股東授出購股權均須獲得獨立非執行董事批准。倘向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人士授出購股權，導致於截至授出日期止十二個月期間因行使經已授出或將授出之購股權而發行或將發行之本公司股份超過本公司已發行股本之0.1%或所涉價值超過港幣5,000,000元，則有關授出必須事先獲得本公司股東批准。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

49. 以股份為基礎之支出 (續)

授出之購股權必須在授出日期起計28日內獲接納，並須就每份購股權支付港幣10元。購股權可根據新計劃之條款行使，期限為董事會所知會之新計劃有效期內任何時間，惟不遲於授出日期起10年。行使價由本公司董事釐定，但不低於本公司股份於授出日期之收市價、股份緊接授出日期前五個營業日於聯交所之平均收市價及面值三者中之最高者。

截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度根據舊計劃及新計劃授出可認購本公司股份之購股權詳情如下：

二零零八年

授予下列人士	授出日期	歸屬期間 (包括首尾兩日)	行使期間 (包括首尾兩日)	行使價 港元	於二零零八年 一月一日之 購股權 所涉股份數目	授出	於二零零八年 十二月三十一日之 購股權 所涉股份數目
舊計劃 董事	4.12.2000	—	4.12.2000-3.12.2010	1.44	3,000,000	—	3,000,000
新計劃 董事	31.12.2008 31.12.2008	— 31.12.2008-30.12.2009	31.12.2008-30.12.2010 31.12.2009-30.12.2011	2.262 2.262	— —	31,160,281 1,313,856	31,160,281 1,313,856
					—	32,474,137	32,474,137
僱員	31.12.2008 31.12.2008 31.12.2008 31.12.2008 31.12.2008 31.12.2008 31.12.2008 31.12.2008 31.12.2008	— 31.12.2008-30.12.2009 31.12.2008-29.6.2010 31.12.2008-30.12.2010 31.12.2008-29.6.2011 31.12.2008-30.12.2011 31.12.2008-29.6.2012 31.12.2008-30.12.2012 31.12.2008-29.6.2013	31.12.2008-30.12.2010 31.12.2009-30.12.2011 30.6.2010-29.6.2012 31.12.2010-30.12.2012 30.6.2011-29.6.2013 31.12.2011-30.12.2013 30.6.2012-29.6.2014 31.12.2012-30.12.2014 30.6.2013-29.6.2015	2.262 2.262 2.262 2.262 2.262 2.262 2.262 2.262 2.262	— — — — — — — — —	6,290,000 150,000 210,000 3,400,000 500,000 100,000 670,000 1,010,000 1,330,000	6,290,000 150,000 210,000 3,400,000 500,000 100,000 670,000 1,010,000 1,330,000
					—	13,660,000	13,660,000
				總計	3,000,000	46,134,137	49,134,137
				年終 可行使	3,000,000		40,450,281

二零零七年

授予下列人士	授出日期	歸屬期間 (包括首尾兩日)	行使期間 (包括首尾兩日)	行使價 港元	於二零零七年 一月一日之 購股權 所涉股份數目	授出	於二零零七年 十二月三十一日之 購股權 所涉股份數目
舊計劃 董事	4.12.2000	—	4.12.2000 — 3.12.2010	1.44	3,000,000	—	3,000,000

49. 以股份為基礎之支出 (續)

年內並無行使或註銷任何購股權。

本公司於二零零八年十二月三十一日授出46,134,137份(二零零七年：無)購股權。於該日授予董事及僱員之購股權之估計公平值分別為港幣10,014,000元及港幣4,307,000元。

本公司股份緊接授出日期二零零八年十二月三十一日前之收市價為港幣2.25元。

董事乃經參考由獨立專業估值師就所授出購股權進行之公平值計算而釐定有關購股權之公平值。公平值乃使用二項式期權定價模式計算得出。該模式使用之參數如下：

股份於授出日期之價格：	港幣2.260元
行使價：	港幣2.262元
預期波幅：	29.953%至35.083%
預期股息率：	6.19%
無風險利率：	0.539%至1.189%
次優因素：	2.64

預期波幅乃根據本公司股份過往三年於授出日期前之歷史波幅釐定。次優因素乃為計及本公司所授出購股權之行使。計算購股權公平值所用之變量及假設乃根據董事之最佳估計作出。

50. 退休福利計劃

本集團為香港合資格僱員提供一個根據職業退休計劃條例而設之定額供款計劃(「職業退休計劃」)及於二零零零年十二月提供一個根據強制性公積金計劃條例而設之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該等計劃之資產與本集團之資產完全分開，並由信託人獨立管理。在強積金計劃成立前為職業退休計劃成員之僱員可選擇繼續留在職業退休計劃內，或轉而參加強積金計劃；在二零零零年十二月一日或之後加入本集團之所有新僱員均須參加強積金計劃。

職業退休計劃之供款視乎僱員於本集團之服務年資而定，僱員及本集團按僱員基本薪金之5%至15%每月作出供款。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

50. 退休福利計劃 (續)

至於強積金計劃之成員，視乎僱員於本集團之服務年資而定，本集團按有關薪金之5%至15%或港幣1,000元每月向該計劃供款，而僱員須作出相應供款額。

本集團在中國附屬公司之僱員為由中國政府所設立之國營退休福利計劃之成員。

自綜合收益表扣除之總成本港幣3,889,000元(二零零七年：港幣3,255,000元)為本集團於本年度須向該等退休福利計劃作出之供款。本集團對該等退休福利計劃之唯一責任為作出特定供款。本年度之沒收供款為港幣984,000元(二零零七年：港幣175,000元)，用作扣減僱主供款。

51. 關連人士交易

主要管理層之薪酬

董事及其他主要管理層成員於年內之酬金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期福利	18,916	63,311
退休後福利	1,819	1,395
以股份為基礎之開支	9,602	—
	30,337	64,706

董事及主要行政人員之酬金乃由薪酬委員會按個人表現及市場趨勢而釐定。

52. 主要非現金交易

- (a) 如附註12所述，清盤岷強產生投資物業分派港幣124,174,000元，連同本集團分攤之銀行借貸港幣55,435,000元及豁免應收岷強款項港幣16,942,000元。
- (b) 如附註26所述，合營公司協議已於年內終止，而合營公司之餘下資產及負債(賬面淨值為港幣33,120,000元)已按代價港幣33,120,000元轉讓予本集團，主要包括港幣74,834,000元之待售物業之權益及港幣41,435,000元之銀行借貸。代價乃透過豁免應收合營公司合營方款項之方式支付。
- (c) 如附註37所披露，年內，本集團透過向受影響業主轉讓其待售物業之部分單位而支付若干重新安置賠償。

53. 主要附屬公司

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，有關主要附屬公司(全部均為有限公司)之資料載列如下：

附屬公司名稱	成立/ 經營地點/ 國家	已發行 及繳足股本/ 註冊資本	本公司所持已發行股本/ 註冊資本之實質百分比		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
直接附屬公司					
Chisel Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)/ 印度尼西亞共和國	2股普通股 每股美金1元	100	100	投資控股
SEABO Pacific Limited	百慕達/ 中華人民共和國 (「中國」)	767,919股普通股 每股港幣1元	100	100	投資控股
爪哇企業有限公司	香港	10,000,000股普通股 每股港幣1元	100	100	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

53. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立/ 經營地點/ 國家	已發行 及繳足股本/ 註冊資本	本公司所持已發行股本/ 註冊資本之實質百分比		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
間接附屬公司					
AGP (Diamond Hill) Limited	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	97	物業發展
AGP (Sha Tin) Limited	香港	1股普通股 港幣1元	97	97	物業發展
AGP (Wanchai) Limited	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	97	物業發展 及投資
AGP Hong Kong Limited	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	97	物業投資
Asian Growth Properties Limited	英屬處女群島/ 香港	886,347,812股普通股 每股美金0.05元	97	97	投資控股
合詠有限公司	香港	100股普通股 每股港幣1元	97	97	酒店營運
亨雅有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	97	物業投資
福峰有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	97	融資
Kingston Pacific Investment Limited	英屬處女群島/ 香港	100股普通股 每股美金1元	53	53	物業發展
SEA Group Treasury Limited	香港	10,000,000股普通股 每股港幣1元	97	97	財務服務
耀晴投資有限公司	香港	1股普通股 港幣1元	97	97	酒店營運
天程投資有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	97	酒店營運

53. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立／經營 地點／國家	已發行 及繳足股本／ 註冊資本	本公司所持已發行股本／ 註冊資本之實質百分比		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
間接附屬公司 (續)					
日鋒發展有限公司	香港	1股普通股 港幣1元	97	97	酒店營運
Trans Tasman Properties Limited	新西蘭	154,194,592股 無面值	100	100	投資控股
永紹有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	97	物業投資
成都華商房屋開發有限公司 (「華商」)*	中國	註冊資本 人民幣200,000,000元	97	97	物業投資
廣州市盈發房產發展有限公司 (「盈發」)**	中國	註冊資本 美金20,110,000元	97	97	物業發展 及投資
漢泰房地產開發(成都)有限公司 (「漢泰」)*	中國	註冊資本 美金3,000,000元	97	—	物業投資
黃山市徽州區楓丹白露投資開發 有限公司(「楓丹白露」)#0	中國	註冊資本 人民幣35,000,000元	88	—	物業發展

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

53. 主要附屬公司 (續)

- * 華商及漢泰為全外資企業。
- ** 盈發乃以中外合作合營企業之方式註冊成立。根據盈發之股東協議，中國合夥人有權自該協議所界定之有關物業發展項目中取得固定金額回報或所賺取之溢利5%兩者中之較高者。本集團可享有其餘所得溢利之全數。
- @ 楓丹白露乃以中外合資合營企業之方式成立。
- # 此英文名稱僅為該公司中文名稱之英文翻譯，因其本身並無英文名稱。

董事認為將本集團全部附屬公司詳情列出會過於冗長，故此上表僅將對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司詳情列出。

概無附屬公司於年終時發行任何債務證券。

公司資料

董事

執行董事

呂榮梓先生 (主席兼常務董事)
呂榮旭先生
呂聯勤先生
呂聯樸先生

非執行董事

林成泰先生
謝文彬先生

獨立非執行董事

顏以福先生
梁學濂先生
鍾沛林先生

審核委員會

梁學濂先生 (主席)
顏以福先生
鍾沛林先生

薪酬委員會

鍾沛林先生 (主席)
呂榮梓先生
呂聯樸先生
顏以福先生
梁學濂先生

授權代表

呂聯樸先生
郭兆文先生

公司秘書

郭兆文先生

法律顧問

羅夏信律師樓
康德明律師事務所

獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師行

主要銀行

香港上海匯豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
大新銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

主要營業地址

香港灣仔
告士打道一零八號
大新金融中心二十六樓
電話：(852) 2828 6363
傳真：(852) 2598 6861
電郵：info@seagroup.com.hk

香港股份登記分處

卓佳標準有限公司
香港灣仔
皇后大道東二十八號
金鐘匯中心二十六樓
電話：(852) 2980 1768

上市

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司之主板上市及買賣。

股份代號及買賣單位
251/2,000

本公司之附屬公司Asian Growth Properties Limited之股份獲准交易於倫敦證券交易所公眾有限公司之AIM市場。

網址

www.seagroup.com.hk

爪哇控股有限公司

S E A HOLDINGS LIMITED

(Incorporated in Bermuda with limited liability)
(於百慕達註冊成立之有限公司)

香港灣仔告士打道108號大新金融中心26樓
www.seagroup.com.hk

26/F Dah Sing Financial Centre 108 Gloucester Road Wanchai Hong Kong
電話 t +852 2828 6363 傳真 f +852 2598 6861

