



# 中 渝 置 地 控 股 有 限 公 司

( 於 百 慕 達 註 冊 成 立 之 有 限 公 司 )

股份代號：1224



二 零 零 七 年 年 報



# 07

# 目 錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
榮譽與獎項	4
企業里程碑	6
物業組合	7
項目概覽	14
董事簡介	21
主席報告	24
管理層討論及分析	26
企業管治報告	41
董事會報告	47
獨立核數師報告	54
綜合收益表	55
綜合資產負債表	56
綜合股東權益變動表	58
綜合現金流量表	60
資產負債表	62
財務報表附註	63
五年財務概要	132

## 董事

### 執行董事

張松橋先生(主席)  
林孝文醫生(副主席兼董事總經理)  
林曉露先生  
梁振昌先生  
梁偉輝先生  
潘浩怡女士  
曾維才先生  
黃劍榮博士  
胡匡佐先生

### 非執行董事

王溢輝先生

### 獨立非執行董事

林健鋒先生  
梁宇銘先生  
黃龍德博士，太平紳士

## 審核委員會

林健鋒先生(主席)  
梁宇銘先生  
黃龍德博士，太平紳士

## 薪酬委員會

張松橋先生(主席)  
林孝文醫生  
林健鋒先生  
梁宇銘先生  
黃龍德博士，太平紳士

## 公司秘書

張鳳儀小姐

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 總辦事處及主要營業地點

香港北角  
馬寶道28號  
華匯中心7樓

## 分支辦事處

香港灣仔  
港灣道26號  
華潤大廈3308-10室

## 法律顧問

香港  
張秀儀、唐匯棟、羅凱柏律師行  
胡關李羅律師行

百慕達

Conyers Dill & Pearman

## 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

## 合資格會計師

梁振昌先生

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
法國巴黎銀行

## 股份過戶登記處

主要股份過戶登記處  
The Bank of Bermuda Limited  
Bank of Bermuda Building  
6 Front Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

股份過戶登記處香港分處

卓佳秘書商務有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

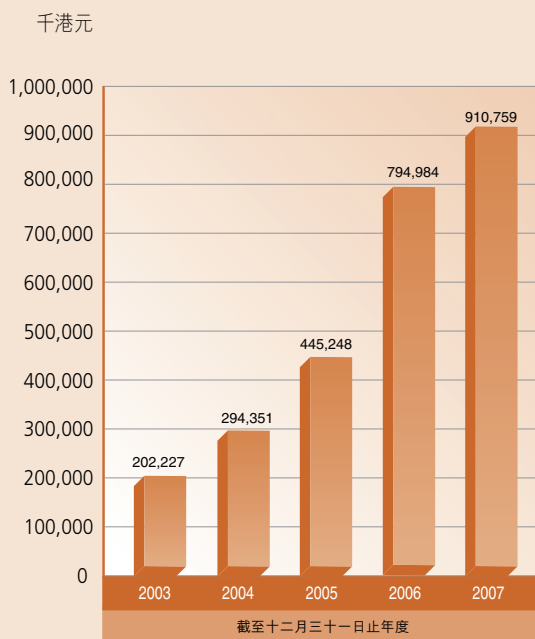
## 網址

<http://www.ccland.com.hk>

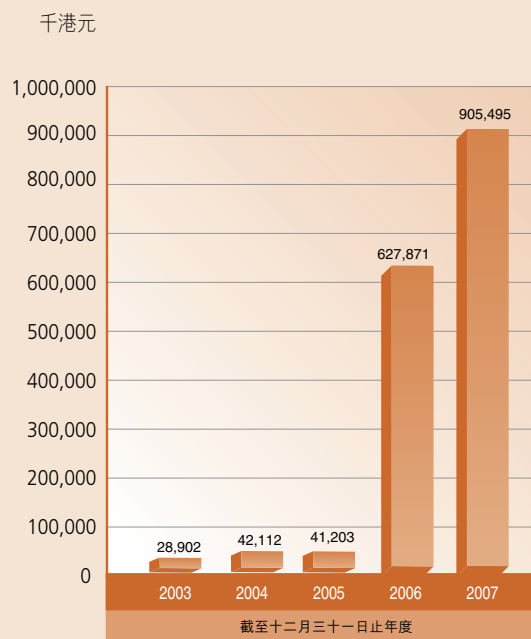
## 股份代號

1224

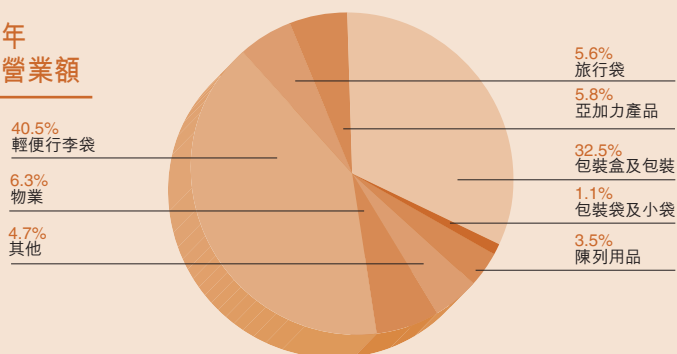
## 營業額



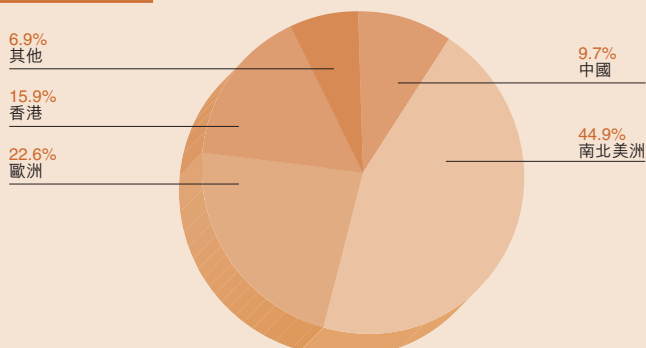
## 本公司權益持有人應佔盈利



### 本集團於二零零七年 按產品分類劃分之營業額



### 本集團於二零零七年 按地區劃分之營業額



企業



獎項名稱： 二零零七年亞洲區銷售額「十億美元或以下的二百強企業」

頒獎單位： 福布斯亞洲

頒獎日期： 2007年11月

項目公司  
重慶中渝



獎項名稱： 2007中國最具競爭力房地產企業100強

頒獎單位： 建設部政策研究中心  
國務院發展研究中心信息中心  
中華全國工商聯合會房地產商會  
中國經濟年鑒社

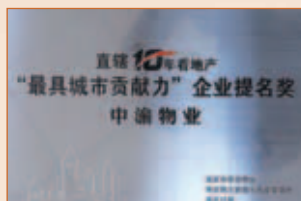
頒獎日期： 2007年9月



獎項名稱： 2007年重慶典範樓盤

頒獎單位： 中國主流媒體房地產宣傳聯盟  
重慶晨報

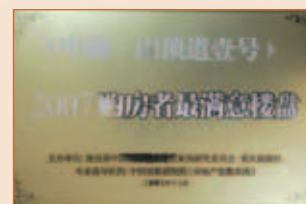
頒獎日期： 2007年10月



獎項名稱： 直轄10年看地產「最具城市貢獻力」企業提名

頒獎單位： 重慶市委宣傳部  
重慶國土資源與房屋管理局  
重慶日報

頒獎日期： 2007年10月



獎項名稱： 2007購房者最滿意樓盤

頒獎單位： 建設部中國國際城市建設案例研究委員會  
中國指數研究院(房地產指數系統)  
重慶商報

頒獎日期： 2007年12月



# 榮譽與獎項

## 同景國際城



獎項名稱：2007重慶最佳創新戶型獎  
頒獎單位：重慶晨報  
頒獎日期：2007年4月



獎項名稱：2007購房者最滿意戶型最佳舒適戶型獎  
頒獎單位：重慶商報  
頒獎日期：2007年5月



獎項名稱：直轄10年地產10年區域貢獻獎  
頒獎單位：重慶商報  
頒獎日期：2007年6月



獎項名稱：2007重慶地產品牌城市競爭力品牌  
頒獎單位：重慶晚報  
頒獎日期：2007年12月



獎項名稱：2007重慶城市人居建設傑出貢獻項目  
頒獎單位：重慶時報  
頒獎日期：2007年12月



獎項名稱：年度作品榜10大熱銷樓盤  
頒獎單位：重慶城市建築綜合開發協會  
重慶晨報  
頒獎日期：2007年12月



獎項名稱：2007購房者最滿意樓盤  
頒獎單位：建設部中國國際城市建設案例研究委員會  
中國指數研究院  
(房地產指數系統)  
重慶商報  
頒獎日期：2007年12月

一月

本集團透過收購溫江一塊建築面積約**555,000**平方米土地之住宅項目**50%**權益，從而進入成都市場。

五月

本集團透過拍賣方式購得高新區一塊建築面積約**62,000**平方米之土地項目**70%**權益，從而進入昆明市場。

七月

本集團成功配售**360,000,000**股股份，籌得淨金額約**2,862,000,000**港元，用以收購土地儲備及發展現有項目。

十月

本集團收購同景之控制權益，其於重慶擁有一項土地儲備約**1,600,000**平方米之綜合用途物業項目。

十一月

本公司獲福布斯亞洲評選為「二零零七年亞洲區銷售額十億美元或以下的二百強企業」。

十二月

本公司股份獲納入為摩根士丹利資本國際香港指數成份股。

## 物業組合

### 第一類 — 本集團持有之發展中物業權益

物業地點	擬定用途	概約地盤面積 (平方米)	將予結轉	竣工 / 預期竣工日期 (年份)	本集團權益
			或發展中之 概約建築面積 (平方米)		
位於中國重慶市渝北區 龍溪鎮新牌坊 重慶國際金融貿易開發區 新溉路南面之三幅地塊 (第15、16及17-1號地段)	住宅， 商業， 配套設施 及 停車場	261,343.20	969,020	二零零八年至 二零一零年	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪鎮新牌坊 重慶國際金融貿易開發區 松牌路東面之地塊 (第9號地段)	住宅， 商業， 酒店及 停車場	81,339.02	364,433	二零一零年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪鎮新牌坊 重慶國際金融貿易開發區 新溉路及國道201號交界 東南面之地塊 (第10-1號地段)	住宅， 商業， 寫字樓， 配套設施 及 停車場	103,434.88	349,962	二零一零年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪鎮新牌坊 重慶國際金融貿易開發區 國道201號西面之地塊 (第6-1號地段)	住宅， 商業， 配套設施 及 停車場	29,224.74	84,747	二零一零年或 以後	100%



## 第一類 — 本集團持有之發展中物業權益(續)

物業地點	擬定用途	概約地盤面積 (平方米)	將予結轉 或發展中之 概約建築面積 (平方米)	竣工 /	
				預期竣工日期 (年份)	本集團權益
位於中國重慶市渝北區 龍溪鎮新牌坊 重慶國際金融貿易開發區之 三幅地塊(第19號地段)	住宅， 商業， 寫字樓及 停車場	143,868.63	382,770	二零一零年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪鎮新牌坊 重慶國際金融貿易開發區 國道201號東面之地塊 (第3-1號地段)	住宅， 商業， 寫字樓及 停車場	47,936.97	301,288	二零一零年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪鎮新牌坊 重慶國際金融貿易開發區 國道201號西面之地塊 (第4號地段)	住宅， 商業， 寫字樓及 停車場	96,917.17	596,374	二零一零年或 以後	100%
位於中國重慶市北部新區 高新園人和組團龍頭寺之地塊 (第35號地段)	住宅， 商業， 寫字樓及 停車場	69,316.85	242,448	二零一零年	100%

## 物業組合

### 第一類 — 本集團持有之發展中物業權益(續)

物業地點	擬定用途	概約地盤面積 (平方米)	將予結轉	竣工 /	本集團權益
			或發展中之 概約建築面積 (平方米)	預期竣工日期 (年份)	
位於中國重慶市渝北區 龍溪鎮新牌坊 重慶國際金融貿易開發區之 兩幅地塊 (第20號及第11-1號地段)	住宅及 停車場	19,922.56	100,265	二零一零年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪鎮新牌坊 重慶國際金融貿易開發區之地塊 (第22號地段)	住宅及 停車場	5,325.33	19,911	二零一零年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪鎮新牌坊 重慶國際金融貿易開發區之地塊 (第7-1號地段)	住宅及 停車場	5,245.88	11,437	二零一零年或 以後	100%
位於中國重慶市渝北區 龍溪鎮新牌坊 重慶國際金融貿易開發區之地塊 (第1號地段)	住宅， 商業， 寫字樓及 停車場	11,778.79	52,000	二零零八年	100%

## 第一類 — 本集團持有之發展中物業權益(續)

物業地點	擬定用途	概約地盤面積 (平方米)	將予結轉 或發展中之 概約建築面積 (平方米)	竣工 /	
				預期竣工日期 (年份)	本集團權益
位於中國重慶市渝北區 龍溪街道龍塔三、四社之地塊	住宅， 商業及 停車場	146,825.00	338,806	二零一零年或 以後	100%
位於中國重慶市江北區 華新街街道橋北村及 中興段一號之地塊	住宅	205,086.00	1,029,879	二零一零年或 以後	25%
位於中國重慶市南岸區 茶園新城之地塊	住宅， 商業及 停車場	663,983.00	1,608,651	二零零七年至 二零一六年	51%
位於中國重慶市萬州區 江南新區之地塊	住宅	158,920.15	351,134	二零一零年或 以後	100%
位於中國四川省成都市 溫江區金馬鎮金泉社區 之三幅地塊	住宅	369,960.00	555,000	二零零九年	50%

## 物業組合

### 第一類 — 本集團持有之發展中物業權益(續)

物業地點	擬定用途	概約地盤面積 (平方米)	將予結轉	竣工 /	本集團權益
			或發展中之 概約建築面積 (平方米)	預期竣工日期 (年份)	
位於中國四川省成都市 都江堰區之地塊	住宅	61,217.00	61,000	二零零九年	100%
位於中國四川省成都市 錦江區之兩幅地塊	住宅	137,757.68	413,273	二零零九年至 二零一一年	50%
位於中國四川省成都市 金堂縣之地塊	住宅	1,060,065.00	2,226,011	二零一零年或 以後	60%
位於中國四川省眉山市 彭山縣之地塊	住宅	333,335.00	1,000,005	二零一零年或 以後	60%
位於中國四川省達州市 通川區之地塊	住宅	72,878.00	364,390	二零一零年或 以後	95%
位於中國雲南省昆明市 高新區之地塊	住宅及 商業	18,659.70	62,446	二零零九年	70%

## 第二類 — 本集團持作投資之物業權益

物業地點	用途	應佔建築面積 (平方米)	佔用率	本集團權益
中國重慶市	商業	22,060	53.2%	100%
渝北區龍溪鎮	住宅	3,866	13.8%	100%
加州花園	停車場	15,646	100.0%	100%
中國重慶市	商業	4,685	28.4%	100%
渝北區龍溪鎮	停車場	12,094	100.0%	100%
加州城市花園				
中國重慶市	停車場	3,691	100.0%	100%
渝北區龍溪鎮				
科創樓				
中國重慶市	商業	1,541	6.5%	100%
渝北區龍溪鎮	停車場	10,951	100.0%	100%
匯景台				

## 第三類 — 本集團持作自用之物業權益

物業地點	用途	租賃年期	地段編號	本集團權益
香港大潭水塘道88號 陽明山莊 第18座(眺景台)21樓97室 及香港大潭水塘道88號 陽明山莊 車房停車場3號入口 (4樓)226號泊車位	住宅	長期租賃	鄉郊建 屋地段 1051號	100%
香港 新界荃灣 柴灣角街84-92號 順豐工業中心23樓K室及 27樓A及L室	工業	中期租賃	荃灣內地 段43號	100%

## 物業組合

### 第三類 — 本集團持作自用之物業權益(續)

物業地點	用途	租賃年期	地段編號	本集團權益
位於中國廣東省 中山市三角鎮 位於結民管理區之一幅土地 及其上之建築物	工業(本集團所用 廠房物業)	中期租賃	不適用	100%
香港 馬寶道28號 華匯中心7樓	商業	長期租賃	內地段 3504號	100%
位於中國江蘇省 吳江市黎里鎮 汾楊路2號之工業區	工業(本集團所用 廠房物業)	中期租賃	不適用	100%
香港 馬寶道28號 華匯中心15樓	商業	長期租賃	內地段 3504號	100%
中國重慶市 渝北區龍溪鎮 加州花園 加州小學教學樓	非住宅	長期租賃	不適用	100%
中國重慶市 渝北區龍溪鎮 加州花園 加州小學綜合樓	非住宅	長期租賃	不適用	100%
中國重慶市 渝北區龍溪鎮 加州城市花園 加州城市花園幼兒園	非住宅	長期租賃	不適用	100%
中國重慶市 渝北區龍溪鎮 加州城市花園第7幢	商業	長期租賃	不適用	100%
中國重慶市 渝北區龍溪鎮 匯景台 匯景台幼稚園	非住宅	長期租賃	不適用	100%



### 重慶

面積：8.2萬平方公里

人口：3,198萬

位置：中國西南地區東北隅，長江與嘉陵江交匯處

重慶是擁有悠久歷史的文化名城，於1997年成為中國的直轄市。2007年其生產總值達人民幣4,111億元，按年增長15.6%。該市是西部唯一集水陸空運輸方式為一體的交通樞紐，是國家實施「西部大開發」戰略的重點地區。2007年6月，國家發改委宣布，繼廣東深圳、上海浦東新區、天津濱海新區後，把重慶、成都發展成為「國家綜合配套改革試驗區」，這亦是中國西部首個這類改革試驗區。

在世紀之交的重要時刻，歷史又一次把重慶推上了新的起跑線。舉世矚目的三峽工程建設和庫區移民開發，為重慶發展注入了新的活力。此外，重慶經濟實力較強，工業基礎比較雄厚，門類齊全，綜合配套能力強，是中國老工業基地之一，具有汽車摩托車、化工醫藥、建材、食品、旅遊五大支柱產業，是中國第三代汽車生產基地。今天的重慶在地理、人文和社會環境上，正在形成越來越強的磁場，產生著不可抗拒的引力，是中國西部最具投資潛力的特大城市。



### 山頂道壹號項目

重慶市渝北區龍溪街道金山路2號(擁有100%權益)

土地總面積：22,066平方米

地上建築面積：103,400平方米

預計完工時間：二零零八年第4季度

該項目位於重慶市渝北區，緊鄰210國道、輕軌3號線。周邊有包括重慶市高級人民法院、重慶市人大政協等多家高級政府單位，賦予山頂道壹號一般豪宅所不具備的區位價值。作為地處新加州的高地闊景豪宅，山頂道壹號海拔高度達361米，景觀效果極佳。該項目交通十分便利，距離龍頭寺火車北車站僅2分鐘車程，距江北國際機場不到15分鐘車程，距重慶寸灘港不到10分鐘車程。項目緊鄰江北中央商務區及解放碑中央商務區。項目周遍有多家高級酒店、大型商場，居住出行都十分便利。憑藉項目自身地理位置的優越性，隨著項目周遍商業設施不斷完善，本項目必將成為重慶居住及商業發展的另一中心地區。





### 愛都會項目

重慶市渝北區龍頭寺旁(擁有 100% 權益)

土地總面積：69,316.85 平方米

地上建築面積：242,448 平方米

預計完工時間：二零一零年

該項目緊鄰龍頭寺火車北站及重慶寸灘港，交通便利。作為重慶鐵路運輸及航運樞紐，該區域內的發展潛力巨大，目前該區域內的商業設施正在不斷發展和完善，人氣也在不斷飆升。同時，重慶市政府對於該區域的發展的投入也在不斷增加。公司立志憑藉獨特的規劃設計及一流的管理，將該項目打造成為該區域內的綜合性地標。

## 項目概覽

### 加州壹號項目

重慶市渝北區紅錦大道(擁有 100% 權益)

土地總面積：11,778.79 平方米

地上建築面積：52,000 平方米

預計完工時間：二零零八年第二季度

該項目作為公司打造的高級綜合樓，緊鄰 210 國道、輕軌 3 號線，背靠江北中央商務區。周邊有包括央行重慶管理部、重慶市總商會等多家高級政府單位。項目周邊有多家高級酒店、大型商場、高檔住宅小區、高級商務樓。目前已有包括中國核工業集團公司重慶分公司等多家單位入住。以該項目為中心的商務區正在形成，並且會逐漸形成與江北中央商務區遙相呼應的重慶北部的另一中央商務區。







### 同景國際城項目

重慶市南岸區茶園新區(擁有51%權益)

土地總面積：720,616平方米

地上建築面積：1,658,598平方米

其中已完工：104,495平方米

預計二零零八年及以後完工：1,554,103平方米

預計完工時間：二零零七年至二零一六年

同景國際城是重慶最大的花園洋房社區，雄據南岸新行政中心、經濟中心、文化中心——茶園新城區城市核心半壁江山。同景國際城佔地約3,000畝，建築面積約1,600,000平方米。項目內有一座佔地300畝的山地公園，毗鄰100畝的水上公園，住宅類物業主要以低密度的花園洋房和連排別墅為主，不但從戶型設計上承襲別墅產品的優點，在功能使用以及生活方式上更是將消費者引向別墅化的生活感受。整個國際城項目綠化覆蓋率為50%。

### 成都

面積：12,390平方公里

人口：1,103.4萬

位置：四川省中部

成都是四川省省會所在地，擁有2,000多年悠久歷史的文化名城。因農業興旺、手工業發達，素有「天府之國」的美譽。二零零七年六月，國家發改委宣布，繼廣東深圳、上海浦東新區、天津濱海新區後，把重慶、成都發展成為「國家綜合配套改革試驗區」，這亦是中國西部首個這類改革試驗區。

成都於二零零七年更榮獲「中國十大最具經濟活力城市」、「十大中國內地最佳商務城市」、「中國城市綜合實力十強」及「中國最佳旅遊城市」等稱號。同年，成都的本地生產總值達人民幣3,324.4億元，增長15.3%。





### 成都錦江項目

成都市錦江區糧豐村，靠近城市南三環路一段；整個項目由兩宗地四個地塊組成（擁有 50% 權益）

土地總面積：137,758.37 平方米

地上建築面積：413,273 平方米

預計完工時間：二零零九年至二零一一年

該項目佔地面積 206.6 畝，容積率  $\leq 3$ ，建築密度  $\leq 22\%$ ，綠化率  $\geq 30\%$ ，自二零零八年初開始將分 4 期建設，將建成獨具景觀優勢和戶戶空中庭院的高質量的以高層為主的居住樓盤群。項目靠近成都地鐵 2 號線，附近有機場路東延線、成龍大道、三環路、外環路等交通幹線，332、343、38、56 等多條城市公共交通線路。

根據政府最新規劃，項目區域屬於未來錦江行政區域核心居住區，市政配套設施日益完善。附近有三聖鄉政府以及錦江區行政中心，四川師範大學及附屬中學、三聖中學、三聖中心校、卓錦城小學、新加坡伊頓雙語幼稚園等，政府還將建設高標準的學校、商場、醫院、公園等生活配套設施。

## 董事簡介

### 執行董事

**張松橋先生**，43歲，分別於二零零零年六月二十二日及二零零六年十一月二十二日獲委任為本公司執行董事及主席。彼擁有廣泛之投資業務經驗，包括在中國約十五年之物業發展及投資經驗。張先生為渝港國際有限公司(「渝港」，現為本公司主要股東)之創辦人兼主席，亦為渝太地產集團有限公司和港通控股有限公司之主席，而該等公司之股份均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。彼為載於第52至53頁「根據證券及期貨條例股東須披露之權益及淡倉」一節所披露之公司Regulator Holdings Limited、Yugang International (B.V.I.) Limited、中渝實業有限公司、Palin Holdings Limited、渝港，以及興業有限公司之董事，並為本公司數間附屬公司之董事。

**林孝文醫生**，60歲，分別於一九九八年六月三日、一九九九年四月九日及二零零六年十一月二十二日獲委任為本公司執行董事、董事總經理及副主席。彼為本公司之創辦人。林醫生於一九七二年獲香港大學頒授醫科學位。彼亦為愛丁堡皇家外科醫學院、美國外科醫學院及香港醫學專科學院院士。彼在包裝業務、地產及投資方面積逾十五年經驗。現時林醫生僅分配有限時間在其醫務事業上。彼亦為本公司數間附屬公司之董事。

**林曉露先生**，46歲，於二零零零年十一月十日獲委任為本公司執行董事。彼在中國銷售和市場推廣方面累積超過二十年經驗，同時在中國有強大之商貿及人際網絡。彼為渝港執行董事，並為本公司數間附屬公司之董事。

**梁振昌先生**，58歲，於一九九八年六月三日獲委任為本公司執行董事。梁先生主要負責本集團財務管理。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼於專業會計及財務方面積逾三十年經驗。彼曾於香港多個行業出任高職，包括一間財務集團主管、一間美國銀行內部審核主管，而過往更於羅兵咸會計師事務所(現稱羅兵咸永道會計師事務所)擔任高職。彼亦為本公司之合資格會計師及本公司數間附屬公司之董事。

**梁偉輝先生**，46歲，於一九九九年十二月三日獲委任為本公司執行董事。梁先生主要負責本集團財務管理。彼畢業於美國麥迪遜威斯康辛大學，獲工商管理學士學位，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼為渝港之集團財務總監，亦為港通控股有限公司執行董事。彼亦為本公司數間附屬公司之董事。

### 執行董事(續)

潘浩怡女士，40歲，於一九九八年六月三日獲委任為本公司執行董事。潘女士主要負責本集團製造業務之市場推廣、廣告及宣傳事宜。彼持有香港大學電子商貿及互聯網工程理科碩士學位及加拿大 Simon Fraser University 工商管理學士學位。潘女士於二零零六年在 University of South Australia 取得社會科學(心理輔導)碩士學位。彼亦為本公司數間附屬公司之董事。

曾維才先生，59歲，於二零零七年五月十四日獲委任為本公司執行董事。彼畢業於四川省建築材料學校。彼在中國建築業不同範疇擁有廣泛經驗，包括逾十五年出任專業項目經理之物業發展經驗。曾先生是重慶市私營物業發展之先驅，並自一九九一年起已全面統籌市內多個大型物業發展項目。彼亦為本公司數間附屬公司之董事。

黃劍榮博士，46歲，於二零零八年一月二十五日獲委任為本公司執行董事。彼為香港註冊建築師，認可人士及香港建築師學會資深會員，擁有超過二十年物業發展及創造資產品牌經驗。黃博士畢業於香港大學，並於一九八四年及一九八六年取得建築學位，亦於二零零七年取得上海財經大學金融學院博士學位。黃博士加盟本公司前，於一九九四年至二零零五年期間曾任新鴻基地產集團(中國附屬公司)之董事兼副總經理及集團高級項目經理。彼亦於二零零五年至二零零八年一月期間為領匯管理有限公司策劃及發展總監。

胡匡佐先生，62歲，於二零零六年七月七日獲委任為本公司執行董事。胡先生畢業於香港大學法律系，並於一九八九年至二零零零年期間在香港為執業律師，專注企業財務。加入本公司前，胡先生曾在本港若干公眾公司擔任高職，負責企業財務事宜。胡先生現時擔任新海能源集團有限公司(聯交所上市公司)之非執行董事及北人印刷機械股份有限公司(聯交所及上海證券交易所上市公司)之獨立非執行董事。彼亦為本公司兩間附屬公司之董事。

### 非執行董事

王溢輝先生，48歲，於二零零六年九月二十日獲委任為本公司獨立非執行董事並於二零零七年十月一日調任為本公司非執行董事。王先生持有香港理工大學銀行學專業文憑，彼有逾十三年在國際銀行集團工作之經驗。王先生現為越南控股有限公司(前稱 139 控股有限公司)之執行董事，亦為渝港、渝太地產集團有限公司及港通控股有限公司之非執行董事。上述公司之股份均於聯交所上市。

## 董事簡介

### 獨立非執行董事

**林健鋒先生**，56歲，於一九九八年六月三日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼持有美國 Tufts University 學士學位。彼於玩具業積逾二十五年經驗，並現為玩具製造商永和實業有限公司及投資公司誠興企業有限公司之董事長。彼為立法會議員、香港總商會理事、香港貿易發展局理事會成員及香港出口信用保險局諮詢委員會主席。彼亦為新昌營造集團有限公司(其股份於聯交所上市)之獨立非執行董事。

**梁宇銘先生**，48歲，於二零零七年十月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼持有澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位及香港中文大學社會科學學士學位。梁先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、澳洲註冊會計師，並分別為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。彼亦為香港執業會計師。梁先生曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融部之助理副總裁。彼於一九九零年從事審核及稅務行業，現為一間會計師行之首席合夥人。彼在審計、會計、稅務、財務管理及企業融資方面擁有逾二十二年經驗。梁先生為信佳國際集團有限公司、渝港、渝太地產集團有限公司及港通控股有限公司(該等公司之股份均於聯交所上市)之獨立非執行董事。

**黃龍德博士**，太平紳士，59歲，於二零零七年十月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為香港執業會計師及為黃林梁郭會計師事務所有限公司之董事總經理。彼於會計專業擁有逾三十年經驗。黃博士於二零零零年取得商業哲學博士學位，於一九九三年獲英女皇頒發榮譽獎章，並於一九九八年獲委任為太平紳士。彼於二零零二年獲香港理工大學會計及金融學院委任為兼任教授。黃博士參與多項社區服務，並於多個官方組織及委員會及志願機構擔任職務。黃博士現為奧思集團有限公司及中盛糧油工業控股有限公司(兩者之股份均於聯交所上市)之獨立非執行董事。

各位股東：

本人欣然呈報中渝置地控股有限公司(「本公司」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報。本公司及其附屬公司(「本集團」)錄得出色表現乃由於反映自二零零六年收購中國物業業務之首個完整年度貢獻。

於回顧年度內，本集團錄得股東應佔盈利**905,500,000**港元，年比增長**44.2%**。

## 中國物業業務

中國內地經濟繁榮，個人可支配收入增加及來自國內外投資者之大量資金持續流入，帶動內地所有行業發展蓬勃，其中物業行業尤甚。

近年，中國中央政府實施一系列宏觀經濟控制措施，以確保中國物業行業之整合、遏止住宅物業之投機性投資、穩定樓價及規範住宅物業交易。該等宏觀經濟控制措施已現成效，活躍度及樓價已經穩定，並維持於合理水平。

本集團之物業發展及投資集中於中國西部，使其享有獨特優勢，本人對該地區之增長潛力深感樂觀。相對於較為已發展之沿海地區，中央政府以及國內外投資者現時更注意中國西部。與沿海地區物業價格相比，中國西部之物業價格仍相對較低，而物業市場正處於初步發展階段。本集團現時於重慶、成都、四川省及昆明擁有土地儲備。

重慶為本集團核心投資市場之城市，屬第四個中央直轄市。該市人口超過**30,000,000**，家庭可支配收入不斷增加，尤其鑑於中央政府於中國內地西部地區之經濟發展政策，該市擁有龐大增長潛力。該市連同成都於二零零七年六月七日被定為經濟特區，使該市備受矚目，吸引所有主要物業發展商注意。

就物業發展商而言，土地儲備為其最重要之資產。本人認同以合理成本擁有充足土地儲備為本集團成功之主要因素。於回顧年度內，本集團展示其於收購新土地儲備之專業知識及判斷。土地儲備總額(以建築面積計算)增加約**8,000,000**平方米至超過**11,000,000**平方米。此土地儲備將可滿足未來五至六年本集團之未來發展需求。除於市中心取得新土地儲備外，本集團亦於擁有龐大增長潛力之次要區域物色土地儲備，本集團預期眼前該等區段之基礎建設將得以改善，並將可縮短來往主要市中心之距離。本集團亦會尋求維持來自物業銷售之收入及自投資物業所產生之收入之適當比例，為股東爭取最佳回報。

本集團已就重慶江北區一項大型商住綜合項目與兩家香港主要物業發展商組成策略性夥伴。本人深信，透過結合各策略夥伴之專業知識及經驗，此項目將帶來豐厚盈利。



# 主席報告

## 製造業務

本集團之包裝業務及行李箱業務維持穩定增長。年內原材料價格波動，勞工及經營成本持續上漲，惟因平均售價增加而部份抵銷。包裝業務之營業額較二零零六年增加30.0%至411,200,000港元，而旅行袋業務之營業額則減少6.1%至419,400,000港元。對本集團之分部盈利貢獻分別為33,800,000港元及900,000港元。

年內，本集團收購一間主要從事買賣亞加力產品及銷售點陳列產品之公司51%權益，從而補足現有生產線，為進一步增長提供機會。

## 企業發展

於二零零七年七月，本集團透過配售股份籌得淨金額約2,862,000,000港元，為本集團收購物業發展項目提供資金及作為一般營運資金。於二零零八年一月，本集團自一個國際及本地銀團取得19.5億港元之3年期信貸融資，將用作應付一般企業財務所需。

本集團獲納入摩根士丹利資本國際香港指數、恒生綜合指數系列及恒生流通指數系列，顯示本集團於過去數年之努力已廣為市場接受。

## 展望

未來數年，中國仍將為全球最具投資吸引力之目的地之一，預期其經濟將繼續蓬勃發展，而其貨幣——人民幣將會於未來數年升值。

本集團將繼續專注於中國西部之物業發展及投資業務，並繼續從事其現有製造業務。其將不僅透過公開競投，更會透過收購或合併目標物業發展公司，繼續擴大其優質土地儲備。憑藉其管理專業知識、優質土地儲備及穩健財務狀況，本集團已準備就緒，將成為中國西部主要物業發展商之一。

在製造業務方面，儘管本集團視包裝業務之重要性於穩定增長提供平台，但本集團之銷售點陳列產品業務亦於二零零七年財政年度表現出色。本集團致力維持廣泛之產品範圍，從而使製造業務對本集團收益及盈利之貢獻維持平穩。

## 鳴謝

最後，本人謹對董事會及高級管理層以及本集團各員工為確保本集團不斷進步所作之摯誠服務及承擔致以衷心謝意。本人亦感謝各股東、往來銀行及客戶之寶貴支持。

主席  
張松橋

香港，二零零八年三月十九日



### 業績

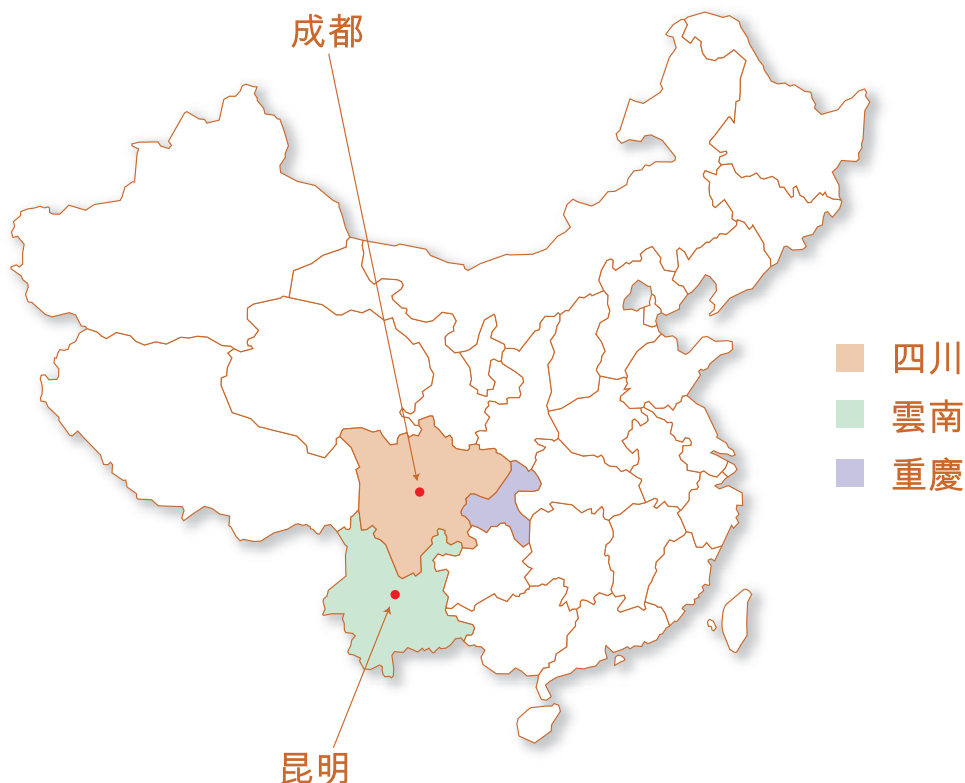
二零零七年為本集團另一個成果豐碩年，本集團受惠於中國及本集團在其經營之其他主要市場之強勁經濟增長。本集團之營業額及股東應佔盈利均錄得新高，分別為**910,800,000**港元(二零零六年十二月三十一日：**795,000,000**港元)，增幅為**14.6%**及**905,500,000**港元(二零零六年十二月三十一日：**627,900,000**港元)，增幅為**44.2%**。

### 末期股息

董事欣然建議派發末期股息每股**0.05**港元(二零零六年十二月三十一日：**0.05**港元)予於二零零八年五月二日名列本公司股東名冊之股東。待於應屆股東週年大會獲批准後，股息單將於二零零八年五月十三日或前後寄發予各股東。

### 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零八年四月二十九日起至二零零八年五月二日止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記手續，於此期間亦不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席本公司將於二零零八年五月二日舉行之股東週年大會並於會上投票之資格，以及符合資格收取擬派末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零零八年四月二十八日下午四時三十分前送抵本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東**28**號金鐘匯中心**26**樓。



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團之主要業務為中國物業發展及投資、製造及銷售包裝產品及輕便行李箱及財務投資。本集團收入及股東應佔盈利分別增加**14.6%**至**910,800,000**港元(二零零六年十二月三十一日：795,000,000港元)及**44.2%**至**905,500,000**港元(二零零六年十二月三十一日：627,900,000港元)。中國物業業務、包裝業務、行李箱業務及其他業務之收入分別為**61,400,000**港元、**411,200,000**港元、**419,400,000**港元及**18,800,000**港元。

股東應佔盈利大幅增加乃主要由於於二零零六年十一月收購之中國物業發展及投資業務之首個完整年度貢獻所致。其他收入錄得大額收益**372,500,000**港元(二零零六年十二月三十一日：605,000,000港元)，乃來自年內一間附屬公司之公平值超出收購成本，以及收回已撥備之應收款項及投資物業公平值收益合共**110,700,000**港元(二零零六年十二月三十一日：4,900,000港元)。全國人民代表大會於二零零七年三月十六日批准之企業所得稅法於二零零八年一月一日起生效。本集團中國附屬公司適用之企業所得稅率此後將由**33%**減至**25%**。因此，本年度因應遞延稅項負債而產生之稅項收益為**506,300,000**港元。與過往年度一致，製造業務及財務投資業務繼續為本集團提供穩定收入，分別為本集團之分部盈利帶來**34,800,000**港元(二零零六年十二月三十一日：42,300,000港元)及**15,800,000**港元(二零零六年十二月三十一日：47,000,000港元)之貢獻。

根據香港財務報告準則，就授予本集團若干董事、合資格僱員及對本集團作出貢獻者之購股權之股權結算開支共**74,900,000**港元(二零零六年十二月三十一日：2,000,000港元)已計入其他開支。銷售及分銷成本、行政費用及融資成本增加乃由於二零零六年年底所收購之新中國物業業務所致。

本年度每股盈利為**46.10**港仙(二零零六年十二月三十一日：112.40港仙，經調整以反映於二零零七年一月十一日本公司之股份合併)，每股攤薄盈利為**45.85**港仙(二零零六年十二月三十一日：105.80港仙，經調整以反映於二零零七年一月十一日本公司之股份合併)。

### 中國物業及投資業務

於二零零七年，中央政府採取一系列宏觀經濟調控政策，以確保物業市場穩健增長。該等措施旨在控制外資湧入物業市場、遏止囤積空置土地、進一步增加土地供應及供應經濟可負擔而適用房屋以穩定於若干城市之物業價格以及維持市民能夠負擔之物業價格水平。

根據中華人民共和國國家統計局之公佈，中國於二零零七年全年之國內生產總值(「國內生產總值」/「本地生產總值」)為人民幣246,619億元，年比增長11.4%，較去年高0.3百分點。

二零零七年全年之房地產發展投資總額為人民幣25,280億元，較去年同期增長30.2%。其中商品住宅投資達人民幣18,010億元，增幅為32.1%。

強勁經濟增長及高速增長市區之生活水平持續改善，均為物業市場穩健增長之主要動力。本集團相信，長遠而言，實施該等宏觀經濟調控措施乃屬必需，並有效使中國物業市場持續穩健發展。

本集團於重慶、成都、四川省及昆明擁有超過合共11,400,000平方米(應佔權益約8,090,000平方米)之優質土地儲備。本集團受惠於中國「開發西部」政策，中央政府仍大量投資於重慶之基礎建設，將其建設為「西部通道」。此外，於二零零七年六月，重慶及成都獲授「綜合配套改革試驗區」之地位。透過加速城鄉一體化進程及建設現代化農村地區，以及透過分配龐大基建發展金額，重慶及成都之經濟增長預期將更為強勁。此舉無疑讓重慶及四川省等毗鄰地區成為此政策之主要得益者。事實上，重慶及四川於二零零七年之本地生產總值分別上升15.6%及14.2%，均遠高於全國平均數。本地生產總值增長之良好勢頭及家庭可支配收入增加，為重慶及四川省物業市場增長提供動力。董事相信，重慶及四川物業市場於來年將繼續暢旺。本集團旨在加強其於該等地區之土地儲備，並致力成為中國西部優質物業發展商。



重慶中渝物業發展有限公司



山頂道壹號銷售接待處

### 物業發展及銷售表現

本集團之整體政策為發展中高端市場物業。本集團之大部份物業項目為可供銷售之住宅物業。於二零零七年本集團已完成 104,495 平方米於重慶之同景國際城。

二零零七年預售包括以下項目：

**加州壹號** — 該項目包括公寓、酒店、辦公大樓及停車場，總建築面積約 52,000 平方米，預計將於二零零八年上半年竣工。預售活動於二零零七年三月展開，所有單位已於年內售出。

**山頂道壹號** — 為一項總建築面積為 969,020 平方米之大型住宅綜合大樓之一部份，該項目包括 755 個高端住宅單位，總建築面積約 77,700 平方米及停車場約 20,600 平方米。一期項目設有 383 個住宅單位，總建築面積約 31,000 平方米，已於二零零七年年末推出市場預售。約所有單位之三份二經已售出，本集團正計劃於二零零八年第二季將第二期項目推出發售。



加州壹號



同景國際城

**同景國際城** — 一個高端多期商住項目，總建築面積約 1,600,000 平方米，本集團擁有其中 51% 權益。於二零零七年十二月三十一日，已預售約 152,000 平方米之總建築面積。

於二零零八年三月十三日，持有發展中物業詳情如下：

地點／地段號碼	預期竣工日期	建築面積(平方米)	本集團權益
<b>重慶市渝北區</b>			
— 第 15, 16, 17-1 號地段	二零零八年至二零一零年	969,020	100.0%
— 第 9 號地段	二零一零年或以後	364,433	100.0%
— 第 10-1 號地段	二零一零年或以後	349,962	100.0%
— 第 6-1 號地段	二零一零年或以後	84,747	100.0%
— 第 19 號地段	二零一零年或以後	382,770	100.0%
— 第 4 號地段	二零一零年或以後	596,374	100.0%
— 第 35 號地段	二零一零年	242,448	100.0%
— 第 3-1 號地段	二零一零年或以後	301,288	100.0%
— 第 1 號地段	二零零八年	52,000	100.0%
— 龍溪街道龍塔三、四社	二零一零年或以後	338,806	100.0%
— 其他	二零一零年或以後	131,613	100.0%
<b>重慶市江北區</b>			
— 華新街街道橋北村及 中興段一號	二零一零年或以後	1,029,879	25.0%
重慶市南岸區	二零零八年至二零一六年	1,554,103	51.0%
重慶市萬州區江南新區	二零一零年或以後	351,134	100.0%
<b>成都市溫江區</b>			
— 第 12/1/65 號地段	二零零九年	555,000	50.0%
<b>成都市都江堰區</b>			
	二零零九年	61,000	100.0%
<b>成都市錦江區</b>			
	二零零九年至二零一一年	413,273	50.0%
<b>成都市金堂縣</b>			
	二零一零年或以後	2,226,011	60.0%
<b>眉山市彭山縣</b>			
— 濱江新城	二零一零年或以後	1,000,005	60.0%
<b>四川省達州市通川區</b>			
	二零一零年或以後	364,390	95.0%
<b>昆明市高新區</b>			
— 第 R-1-7 號地段	二零零九年	25,862	70.0%
— 第 R-1-10 號地段	二零零九年	36,584	70.0%
總計		11,430,702	





山頂道壹號

### 土地開發

於二零零七年二月，本集團以代價**171,000,000**港元收購一間物業公司之**60%**權益。該物業公司擁有位於都江堰(成都著名旅遊區)兩個項目之土地開發權，該兩幅土地之總地盤面積約**902,000**平方米。土地開發需要進行土地規劃及租戶搬遷，以使土地具備在土地拍賣會中出售之條件。本集團將根據與中國地方當局訂立之合約所規定之預先釐定盈利分配比例分享從拍賣所得盈利，此舉將讓本集團於其後之拍賣上競投土地時處於有利位置。年內，本集團曾參與首次拍賣，並成功以人民幣**106,500,000**元之價格競得建築面積**61,217**平方米之首個地段。本集團將參加隨後進行之其餘地段之拍賣。預期經濟迅速增長將產生對區內高端住宅物業之殷切需求，為本集團長遠增長前景帶來競爭優勢。

### 投資物業

具備優質物業(即擁有優厚升值潛力作長期投資)可促進一間物業發展商之成功。連同發展中物業，該組合將產生強大銷售及經常性收入以維持本集團日後之正面增長動力。

### 已落成之投資物業

於二零零七年十二月三十一日，本集團之投資物業總賬面值為**197,300,000**港元，包括總建築面積**74,534**平方米。該組合包括不同用途之物業：商業(**38.0%**)、住宅(**5.2%**)及車位(**56.8%**)。本集團投資物業位處黃金地段，因此整體佔用率高達**75.2%**，年內錄得租金收入**13,900,000**港元。根據一名獨立估值師進行之評估，投資物業於回顧年度內之重估收益為**28,600,000**港元。



山頂道壹號



投資物業之分析概要如下：

物業地點	用途	應佔建築面積 (平方米)	佔用率	本集團權益
中國重慶市	商業	22,060	53.2%	100%
渝北區龍溪鎮	住宅	3,866	13.8%	100%
加州花園	停車場	15,646	100.0%	100%
中國重慶市	商業	4,685	28.4%	100%
渝北區龍溪鎮	停車場	12,094	100.0%	100%
加州城市花園				
中國重慶市	停車場	3,691	100.0%	100%
渝北區龍溪鎮				
科創樓				
中國重慶市	商業	1,541	6.5%	100%
渝北區龍溪鎮	停車場	10,951	100.0%	100%
滙景台				
總計		74,534		

#### 發展中投資物業

重慶及成都新近成為經濟特區，意味中央政府大幅花費於重慶基建、稅務優惠政策及其他正面措施，本集團預期多間大型海外企業將被吸引至該區，故物業租賃市場前景秀麗。本集團將進行審慎研究，以維持已竣工作銷售物業及持有作投資之物業組合之平衡。



同景國際城

## 管理層討論及分析

於第十一個五年計劃中，重慶市人民政府鼓勵加強投資於市區，而重慶北部為新城市中心之理想地域。作為重慶之「北面窗口」，渝北區於重慶整體發展藍圖中擁有策略重要性。本集團於渝北區之核心土地儲備位於重慶渝北區心臟地帶，屬地方政府行政辦公室、主要高速公路交匯處及新鐵路運輸樞紐所在地。土地儲備已指定作不同但有關連項目發展，當中包括酒店及商住綜合項目。鑑於該等項目位置優越，本集團擬保留頂級商用物業作租賃用途，並預期將於未來四年建立投資物業組合。此組合將於竣工時為本集團提供穩固之經常性租金收入及現金流量。

### 土地儲備

土地儲備無疑為物業發展商取得成功之關鍵因素。除於二零零六年十一月收購重慶中渝外，本集團於年內已成功於中國西部如重慶、成都、四川省及昆明不同地區收購優質土地儲備。此舉將本集團之土地儲備總額增加至超過 11,400,000 平方米(應佔建築面積為 8,090,000 平方米)。該等收購讓本集團受惠於該等地區房地產業之中期及長期正面貢獻。

本集團將繼續致力以合併或收購目標物業發展公司及透過一般政府渠道收購具備良好發展潛力之土地儲備。



重慶主要土地儲備



同景國際城

年內，本集團於中國西部購入 11 項新項目，新土地儲備合共約建築面積 8,000,000 平方米。

收購日期	地點	概約總建築面積 (平方米)	應佔權益
二零零七年一月	成都市溫江區	555,000	50%
二零零七年五月	雲南昆明市	62,446	70%
二零零七年八月	四川彭山市	1,000,005	60%
二零零七年八月	重慶市江北區	1,029,879	25%
二零零七年九月	成都市都江堰區	61,000	100%
二零零七年九月	重慶市渝北區	338,806	100%
二零零七年九月	成都市錦江區	413,273	50%
二零零七年十月	重慶市同景國際城	1,658,598	51%
二零零七年十月	四川達州市	364,390	95%
二零零七年十二月	成都市金堂縣	2,226,011	60%
二零零七年十二月	重慶市萬州區	351,134	100%

愛都會



## 管理層討論及分析

於二零零八年三月十三日，本集團之總土地儲備為 11,579,527 平方米。本集團之土地儲備包括多元化之物業組合。按用途劃分之分析如下：

用途	已落成持有作 投資物業 建築面積 (平方米)	持有作 自用物業 建築面積 (平方米)	已落成可供 出售物業 建築面積 (平方米)	持有作未來發展 土地 建築面積 (平方米)		總計 建築面積 (平方米)
				合計	應佔	
商業	28,286	9,128	3,108	797,092	692,147	837,614
住宅	3,866		38,513	6,475,295	4,548,285	6,517,674
寫字樓				348,201	348,201	348,201
酒店及服務式公寓				151,192	151,192	151,192
洋房及別墅				2,863,011	1,695,107	2,863,011
其他(停車場及 其他配套設施)	42,382	15,226	8,316	795,911	650,354	861,835
<b>合計</b>	<b>74,534</b>	<b>24,354</b>	<b>49,937</b>	<b>11,430,702</b>	<b>8,085,286</b>	<b>11,579,527</b>

按地點劃分之用作發展土地儲備分析如下：

地點	總建築面積 (平方米)	應佔建築面積 (平方米)	百分比
重慶	6,748,577	5,214,656	59.1
四川			
— 成都	3,255,284	1,880,744	28.5
— 彭山	1,000,005	600,003	8.7
— 達州	364,390	346,171	3.2
雲南			
— 昆明	62,446	43,712	0.5
<b>合計</b>	<b>11,430,702</b>	<b>8,085,286</b>	<b>100.0</b>

### 投資者關係

本集團致力與其股東及潛在投資者保持溝通，並相信透明度可增加公司價值。除於中期及末期業績公佈後之國際路演外，本公司之管理層亦積極參與由不同主要投資銀行舉辦之多個投資研討會。於二零零七年，本集團管理層與全球約600名投資者會面。本集團安排實地視察及物業參觀，讓投資者對本集團之項目發展有更佳認識。

為及時向投資者提供最新資料，本集團已於其公司網站[www.ccland.com.hk](http://www.ccland.com.hk)內設有「投資者關係」一欄。所有與投資者有關之資料均載於該欄。本集團亦會更新投資者通訊名單，以向彼等提供本集團最新發展之資料。

### 製造業務

#### 包裝業務

包裝業務於本年度之表現持續令人滿意，儘管工資、材料成本增加及人民幣升值，該業務仍錄得收入記錄新高。包裝業務之銷售收入及毛利分別增加30%及16.3%至411,200,000港元及71,900,000港元(二零零六年十二月三十一日：分別為316,300,000港元及61,800,000港元)。這主要是由於本集團之主要銷售市場需求增長，以及縱向拓展至銷售點陳列用品產生貢獻所致。縱向整合乃因於二零零七年四月收購一間公司之51%已發行股本所致。該拓展可與現有產品系列相輔相成，從而使未來發展更具空間。

儘管包裝業務仍為本集團之收益及盈利帶來穩定貢獻，惟鑑於經常性開支及經營成本上漲，二零零七年仍充滿挑戰。包裝組別致力維持廣泛產品類別，並提供優質產品以及富彈性而可靠之服務。

#### 行李箱業務

行李箱業務之營業額減少6.1%至419,400,000港元。由於二零零七年現有客戶訂單減少，而來自新客戶之銷售額增長較慢，故本年度之純利為1,800,000港元，而去年則為7,000,000港元。銷售額下降乃由於客戶因其內部政策而降低向其各自之供應商發出訂單之最高限額所致。管理層透過加強市場推廣能力及擴大客戶基礎，迅速回應問題。全面改善計劃經已設立，以使生產工序更流暢、使產品開發合理化及增加生產力。預期收入將於為新客戶而設之產品開發週期完成後於二零零八年下半年回復正常。



## 管理層討論及分析

本集團預期來年之市場競爭持續嚴峻。管理層將精簡生產力，並致力擴大其客戶基礎，包括擴大於中國市場之客戶。

### 其他業務

本年度，財務投資之營業額達 18,800,000 港元(二零零六年十二月三十一日：31,900,000 港元)，並錄得分部盈利 15,800,000 港元(二零零六年十二月三十一日：47,000,000 港元)。所錄得盈利為持有證券之未變現收益 2,200,000 港元(二零零六年十二月三十一日：10,000,000 港元)，以及出售證券之收益 13,500,000 港元(二零零六年十二月三十一日：29,100,000 港元)之貢獻。

應佔擁有 30% 權益之聯營公司 Technical International Holdings Limited 之盈利為 3,000,000 港元(二零零六年十二月三十一日：4,300,000 港元)。螺絲錐及廚具產品於推出市場數年後正經歷重新開發之週期。本集團將重點開發新產品系列，而該系列將於來年大致成熟。

### 展望

#### 中國物業發展及投資業務

年內，中國政府繼續發表一系列宏觀經濟調控措施以規範房地產市場，包括土地行政、貸款、有序進行市場交易，以及控制樓價過度上升。有跡象顯示房地產業正步向整合階段。鑑於中國經濟發展蓬勃，物業市場於短期及中期應不會出現重大不利變動。

經濟迅速增長、人民幣(「人民幣」)升值趨勢、城市化速度加快及家庭人均收入增加將維持對房地產之強勁需求。本集團有信心於中國物業業務將穩定及持續增長。

為確保所有項目按最高標準發展，本集團已特別於商業及零售發展項目組成具備高資格及項目經驗之經理團隊以鞏固企業基礎，並不遺餘力招募國際知名建築師、城市規劃師及設計師。本集團亦將擴大銷售及市場推廣隊伍，以迎合於重慶及成都之需求。

### 製造業務

本集團於二零零八年面對多項潛在挑戰，其中來自本集團主要出口市場之一——美國經濟放緩、勞工成本上漲及人民幣升值以致經營成本增加。由於美國物業價值萎縮及失業率上升，故美國經濟無法倚賴未來月份之消費。

然而，美國經濟未必如其初步表現般欠佳。政府近日之挽救計劃及減息或可刺激消費者開支。來自增長強勁之海外製造出口收窄美國於二零零七年第四季之貿易差額。預期中期海外增長(尤其於亞洲經濟)將會持續。

但是，儘管面對不同之基本挑戰與機遇，惟本集團之核心業務已為未來作出良好定位。包裝業務之基礎更為穩固，並將專注於加強其製造工序之生產力及效率，以抵銷經營成本上升。本集團預期銷售點陳列產品業務之增長及盈利能力將於二零零八年財政年度大幅增長。

預期行李箱業務之激烈市場競爭將於二零零八年持續。預期收入將受短期影響。擴大客戶基礎前景樂觀。新客戶之試驗訂單正處於產品開發階段。經計及產品開發與實際生產相隔之時間，預期業務將於二零零八年最後一季重回軌道。本集團將透過嚴格控制成本、改善生產力以達致較低成本結構及開發更多具競爭力之產品，致力改善其毛利率。本集團將繼續憑藉其經營專業知識，擴展其服務及因應不同市場部分開發產品。

### 財務回顧

#### 投資

於二零零七年十二月三十一日，本集團持有市值**34,000,000**港元(二零零六年十二月三十一日：**40,600,000**港元)之上市公司證券與價值**34,700,000**港元(二零零六年十二月三十一日：**32,700,000**港元)之可換股票據(由一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司發行)組成之投資組合。本年度源自此等投資之股息、利息及其他收入為**7,000,000**港元(二零零六年十二月三十一日：**2,800,000**港元)。本年度錄得之上市證券未變現持有收益為**2,200,000**港元(二零零六年十二月三十一日：**10,000,000**港元)。本集團中國附屬公司持有之股本證券長期投資為**426,200,000**港元(二零零六年十二月三十一日：**46,600,000**港元)。大幅增加乃由於交通銀行股份有限公司之A股於二零零七年五月十五日於上海證券交易所上市而使其股價急升所致。

## 管理層討論及分析

### 借貸及財務槓桿

本集團於二零零七年十二月三十一日之總借貸中，當中735,000,000港元(佔約44%)須於一年內償還，其中300,000,000港元截止報告日止已償還，578,000,000港元(佔約35%)須於一至兩年內償還，而341,000,000港元(佔約21%)須於二至五年內償還。於二零零七年十二月三十一日，已抵押債項佔總借貸約80%。

於二零零七年十二月三十一日，本集團按總借貸1,654,000,000港元及股東權益9,846,000,000港元計算之資產負債比率為16.8%。

總外幣借貸(不包括人民幣借貸)相等於35,000,000港元，而人民幣借貸相等於1,313,000,000港元。與本集團之總資產基礎相比，本集團面對之外匯風險相對較低。

經計及可供本集團使用之財務資源，於二零零七年十二月三十一日，本集團擁有可動用銀行貸款及透支備用額67,000,000港元，以及手頭現金2,723,000,000港元。

此外，本集團於二零零八年一月三日簽訂一份融資協議，以獲得1,950,000,000港元之無抵押3年期貸款融資以應付本集團之一般企業營運資金需求。利率為香港銀行同業拆息加140個基點。參與者包括四間聲譽良好之國際及本地銀行。

### 或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本集團擁有以下或然負債：

- a. 就一間聯營公司獲授之備用額向銀行作出為數13,500,000港元(二零零六年十二月三十一日：12,000,000港元)之擔保。
- b. 就若干銀行授予若干本集團物業之買家之按揭額度提供為數231,500,000港元(二零零六年十二月三十一日：29,700,000港元)之擔保。



### 資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團已抵押以下各項：

- |    |  |                                   |
|----|--|-----------------------------------|
| a. | 租賃物業，作為授予本集團一般銀行備用額之擔保。                                      | 6,100,000 港元                      |
| b. | 定期存款及銀行結餘，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。                                | 614,700,000 港元<br>及 17,000,000 美元 |
| c. | 發展中物業及投資物業，作為授予本集團、年內所收購一間附屬公司之前股東及本公司前合營公司夥伴之一間關連公司之備用額之擔保。 | 人民幣 2,666,600,000 元               |

### 匯率風險

本集團製造業務進行之買賣主要以美元、港元及／或人民幣列值，而地產業務之交易則以人民幣列值。因此，本集團承受之外匯風險極低。

### 結算日後事項

於二零零八年一月三日，本集團就 1,950,000,000 港元之 3 年期貸款融資與國際及本地銀行組成之財團簽訂融資協議，該貸款融資以香港銀行同業拆息加 1.4% 年利率計息。融資之所得款項將用作應付本集團之一般企業營運資金需求。

### 僱員

於二零零七年十二月三十一日，本集團約有 5,655 名僱員。本集團酬賞員工乃以其功績、資歷及能力為基礎。本集團亦已設立獎勵花紅計劃，該等福利乃按個別僱員表現釐定。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會之酌情決定獲授購股權。其他福利包括公積金計劃或強制性公積金供款以及醫療保險。

年內，本公司根據購股權計劃於不同日期向本集團若干董事及合資格僱員(包括若干於結算日後加入之僱員)授出合共可認購 29,360,000 股股份之購股權，行使價分別為每股 4.81 港元、5.26 港元、5.37 港元、8.73 港元、15.22 港元及 15.34 港元。所授出之該等購股權之總公平值約為 98,000,000 港元。截至二零零七年十二月三十一日止年度，為數 69,300,000 港元作為股權結算開支已於收益表內扣除。

## 企業管治報告

本公司承諾維持高水平企業管治。董事會認為良好企業管治常規(包括有效內部監控措施)將對本公司之增長至為關鍵。

### 企業管治常規

於回顧年內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治常規守則(「守則」)之守則條文，惟在以下有關段落所闡述之偏離守則條文第A.4.1條(非執行董事任期)則除外。

### 董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其有關董事進行證券交易之操守準則。本公司經作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零零七年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之規定標準。

### 董事會

董事會(「董事會」)現由九名執行董事(該數目包括於結算日後獲委任為執行董事之黃劍榮博士)、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會成員之履歷詳情載於第21至第23頁之「董事簡介」內。董事會成員展示出均衡之技能和經驗，以及強大之獨立元素。

董事會制定整體政策及策略、監管財務表現、監督管理工作，以及確保本集團維持良好企業管治常規。日常營運及行政工作則委派管理層負責。

主席在公司秘書協助下已確保董事會堅守所有會議規則及要求，並且保持完整及恰當記錄。各董事取得董事會文件及有關資料、獲得公司秘書服務以及按合理要求由本公司支付尋求獨立專業意見費用之程序亦已建立。

於二零零七年內，曾舉行四次定期董事會會議，各董事之出席情況如下：

董事姓名	出席會議次數	出席率
<b>執行董事：</b>		
張松橋先生(主席)	4/4	100%
林孝文醫生(副主席兼董事總經理)	4/4	100%
林曉露先生	4/4	100%
梁振昌先生	3/4	75%
梁偉輝先生	4/4	100%
潘浩怡女士	4/4	100%
胡匡佐先生	4/4	100%
曾維才先生(於二零零七年五月十四日獲委任)	2/3	67%
<b>非執行董事：</b>		
王溢輝先生(於二零零七年十月一日由獨立非執行董事調任)	4/4	100%
<b>獨立非執行董事：</b>		
林健鋒先生	3/4	75%
梁宇銘先生(於二零零七年十月一日獲委任)	1/1	100%
黃龍德博士(於二零零七年十月一日獲委任)	1/1	100%
黃偉光先生(於二零零七年七月二十六日辭任)	2/2	100%

### 主席及董事總經理

主席及董事總經理職位分別由不同人士擔任，並已界定負責管理董事會及管理本公司事務。本公司主席張松橋先生負責領導董事會，並確保董事會有效地運作，而本公司副主席兼董事總經理林孝文醫生則負責本公司日常業務管理。

### 非執行董事

本公司偏離守則條文第 A.4.1 條，該條文訂明非執行董事應按指定任期獲委任，並須膺選連任。現任本公司非執行董事並無按指定任期獲委任，然而，非執行董事之任期須受制於本公司之公司細則第 87 條，該條文規定董事最少須每三年於股東週年大會上輪值退任一次。退任董事有資格膺選連任。因此，董事會認為，本公司已採取足夠措施確保本公司之企業管治常規並不寬鬆於守則所規定者。

本公司已根據上市規則第3.13條接獲各獨立非執行董事之獨立身分年度確認書，董事會已根據該等確認書之內容評估彼等之獨立性，並認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

黃偉光先生於二零零七年七月二十六日辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員後，本公司之獨立非執行董事人數及資格均未能符合上市規則第3.10條之要求。此外，本公司審核委員會之組成並不符合上市規則第3.21條之要求，而薪酬委員會大多數成員暫時並非由獨立非執行董事組成。然而，於二零零七年十月一日，黃龍德博士及梁宇銘先生獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員，同日，王溢輝先生調任為非執行董事及停任本公司審核委員會及薪酬委員會成員。在上述董事委任及變更後，本公司已符合有關上市規則之要求。

### 董事委員會

董事會已根據守則成立兩個委員會，分別為薪酬委員會及審核委員會。董事會並無成立提名委員會，其成立是香港聯合交易所有限公司之建議最佳常規，而新董事之提名職責則由董事會承擔。按照本公司之公司細則，董事會有權根據股東於股東大會之授權不時及於任何時間委任任何人士出任董事以填補臨時空缺或新加入董事會。該權力亦由全體董事會按本公司之公司細則行使。年內，董事會就此舉行兩次會議。各會議當時之董事會全體成員均分別出席所述會議。

除薪酬委員會及審核委員會外，董事會亦已成立執行委員會，其由董事會全體執行董事組成。根據其職權範圍，執行委員會負責監督本集團之管理和日常運作及制定行政指引。

### 薪酬委員會

本公司薪酬委員會之主要角色及職責如下：

1. 就本公司有關董事所有薪酬之政策及結構以及就制定該等薪酬政策發展之正式及具透明度之程序向董事會作出推薦意見；
2. 釐定全體執行董事之具體薪酬待遇；
3. 檢討及批准按表現釐定之酬金；
4. 檢討及批准有關就行為失當而罷免或撤換董事之補償安排，以確保該等安排乃根據有關合約條款釐定，而任何補償付款屬合理及恰當；
5. 確保並無董事或其任何聯繫人士參與決定其本身之酬金；及
6. 就如何根據上市規則第 13.68 條須獲股東批准之任何董事服務合約投票事宜向本公司股東提供意見。

薪酬委員會現由兩名執行董事張松橋先生(主席)及林孝文醫生，以及三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士組成。於二零零七年內，薪酬委員會曾舉行一次會議，出席率為 100%。

本公司薪酬委員會已檢討及討論執行董事之薪酬待遇(包括年度表現花紅政策)、獨立非執行董事之酬金、現有購股權政策、退休福利計劃及長期獎勵安排。薪酬委員會亦就本公司執行董事之薪酬待遇向董事會提出推薦意見。

### 審核委員會

本公司審核委員會之主要角色及職責如下：

1. 於提交董事會前審閱年度報告及半年度報告；
2. 檢討本集團財務及會計政策與慣例；
3. 檢討財務監控、內部監控及風險管理制度；
4. 與管理層討論內部監控制度，並確保管理層已履行其推行有效內部監控制度之責任；
5. 主要負責就委任外聘核數師向董事會作出推薦意見，以及批准外聘核數師之酬金及委聘條款；及
6. 向董事會報告守則內訂明有關審核委員會之守則條文所載之事宜。

## 企業管治報告

審核委員會現由三名獨立非執行董事組成。於二零零七年內，曾舉行三次會議，各成員之出席情況如下：

成員姓名	出席會議次數	出席率
林健鋒先生(主席)	3/3	100%
梁宇銘先生(於二零零七年十月一日獲委任)	1/1	100%
黃龍德博士(於二零零七年十月一日獲委任)	1/1	100%
王溢輝先生(於二零零七年十月一日停任)	2/2	100%
黃偉光先生(於二零零七年七月二十六日辭任)	1/1	100%

於舉行有關會議後，審核委員會會議記錄初稿及定稿會於合理時間內送交委員會全體成員，分別供彼等提出意見及作記錄。審核委員會會議記錄送呈董事會以供記錄及採納(如適用)。

審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論核數、內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核財務業績。審核委員會於提交董事會前審閱財務報表。審核委員會在審閱本公司中期及年度報告時，不僅關注會計政策及慣例變動之影響，亦關注有否遵守會計準則、上市規則及法例規定。

### 核數師酬金

回顧年內，向本公司之核數師安永會計師事務所已付／應付之酬金總計**3,237,000**港元，當中**2,800,000**港元為審核服務費用，而**437,000**港元為非審核服務費用，包括審閱、稅務及顧問服務費用。

此外，向若干附屬公司之核數師已付／應付之酬金總計**229,000**港元，當中**208,000**港元為審核服務費用，而**21,000**港元為非審核服務費用，包括稅務服務費用。

### 內部監控

董事會負責本公司內部監控系統及檢討其效用。本公司維持一個以內部資源支援之內部審核功能，備有合適經驗之合資格會計人員。內部監控功能為本集團之常設機構一部份。

該內部審核功能監管本公司及其附屬公司已建立之內部監控系統之功效，以防止越權使用以保障資產、維持恰當會計記錄及確保財務資料之可靠性。本集團因應附屬公司業務種類設立所需之功能匯報及財務匯報。該等程序讓本集團附屬公司能有及時而可靠之財務匯報，提供合理保證以避免任何資料誤報、出錯、遺失或欺詐。內部審核功能之工作一般集中在本集團之風險範圍。管理層負責確保內部審核功能提供之推薦意見得以執行，內部審核功能亦會跟進有關執行。

董事會意識到本集團之內部監控系統在業務策劃、風險管理以及確保本集團持續遵守法律及監管條例上之重要角色。有關內部監控系統由審核委員會持續檢討，並由董事根據守則所訂明之守則條文每年檢討。

董事認為於二零零七年，本集團一直遵照守則所訂明有關內部監控之守則條文。董事滿意現行內部監控制度(包括財務、運作及遵守監控和風險管理功能)均適合本集團以及並無發現須知會審核委員會之重大改善範疇。

### 董事編製財務報表之責任

董事知悉其須負責編製本集團之財務報表，並確保有關財務報表符合法定規定及適用會計準則。董事亦確保本集團財務報表準時刊發。董事確認，據彼等經作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，彼等並不知悉有任何關於可能對本公司能否持續經營造成重大疑問之事件或狀況之重大不確定因素。

本公司外聘核數師安永會計師事務所有關其對本集團財務報表申報責任之聲明載於第54頁之獨立核數師報告。



## 董事會報告

董事提呈彼等之報告，以及本公司及本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

### 更改公司名稱

根據本公司於二零零七年一月十日舉行之股東大會通過之一項特別決議案並獲百慕達公司註冊處處長批准，本公司名稱於年內由 Qualipak International Holdings Limited 更改為 C C Land Holdings Limited。

本公司中文譯名已由「確利達國際控股有限公司」更改為「中渝置地控股有限公司」以供識別。

### 主要業務

本公司主要業務包括投資控股及提供企業管理服務。附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註 20。年內本集團主要業務性質並無重大變動。

### 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業績，以及本公司及本集團於該日之業務狀況載於第 55 至 131 頁之財務報表。

董事建議向於二零零八年五月二日名列股東名冊之股東派發本年度末期股息每股 0.05 港元。此建議已計入財務報表，列為資產負債表權益部份內一項保留盈利分配。

### 財務資料概要

摘錄自經審核財務報表之本集團於過去五個財政年度已刊發之業績，以及資產、負債及少數股東權益概要載於第 132 頁。本概要並不組成經審核財務報表之一部份。

### 物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業

於年內，本公司及本集團之物業、廠房及設備以及本集團之投資物業和發展中物業之變動詳情載於財務報表附註 15、16 及 25.1。本集團主要物業進一步詳情載於第 7 至 13 頁。

### 聯營公司

本集團之聯營公司資料載於財務報表附註 21。

### 股本

本公司於年內之股本變動詳情載於財務報表附註 41。

## 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無有關優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

## 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、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情分別載於財務報表附註 42(b) 及綜合股東權益變動表。

## 可供分派儲備

於二零零七年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)計算，本公司可供分派予股東之儲備達 317,653,000 港元，當中 108,315,000 港元已建議作為本年度末期股息。此外，本公司為數 7,102,561,000 港元之股份溢價賬可按繳足紅利股份形式分派。

## 主要客戶及供應商

於本回顧年度，本集團五大客戶之銷售額合共佔本年度總銷售額 46%；而其中最大客戶銷售額達 29%。本集團五大供應商之採購額佔本年度總採購額 54%，而其中最大供應商之採購額達 13%。

各董事、彼等之聯繫人士或據董事所知擁有本公司股本 5% 以上之股東，概無擁有任何五大客戶之任何權益。

## 董事

於本年度及截至本報告日期止，本公司董事如下：

### 執行董事：

張松橋先生(主席)  
林孝文醫生(副主席兼董事總經理)  
林曉露先生  
梁振昌先生  
梁偉輝先生  
潘浩怡女士  
曾維才先生(於二零零七年五月十四日獲委任)  
黃劍榮博士(於二零零八年一月二十五日獲委任)  
胡匡佐先生

### 非執行董事：

王溢輝先生(於二零零七年十月一日由獨立非執行董事調任)

# 董事會報告

## 董事(續)

### 獨立非執行董事：

林健鋒先生

梁宇銘先生(於二零零七年十月一日獲委任)

黃龍德博士，太平紳士(於二零零七年十月一日獲委任)

黃偉光先生(於二零零七年七月二十六日辭任)

根據本公司之公司細則第 86(2) 條，曾維才先生、梁宇銘先生、黃龍德博士及黃劍榮博士將退任，惟符合資格並表示願意於應屆股東週年大會上膺選連任。根據本公司之公司細則第 87 條，張松橋先生、林曉露先生及潘浩怡女士將退任，惟符合資格並表示願意於應屆股東週年大會上膺選連任。其餘各董事均繼續留任。

本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第 3.13 條，接獲林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士之獨立身分年度確認書，董事會已根據該等確認書之內容評估彼等之獨立性，並認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

## 董事簡歷

本公司董事簡歷詳情載於年報第 21 至 23 頁。

## 董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之本公司董事概無與本集團旗下任何公司訂有本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

## 董事於合約之權益

年內，董事概無於本公司或其任何附屬公司直接或間接於任何對本集團業務而言屬重大之合約中擁有重大權益。

## 董事酬金

董事酬金須由本公司之薪酬委員會及董事會按董事職務及責任以及現行市場情況而釐定，惟須獲股東於股東週年大會上批准/ 授權始能作實。

## 酬金政策

本集團僱員之酬金政策由本公司人力資源部按照僱員之長處、資歷及技能訂立。

薪酬委員會成立目的為參考本集團經營業績、職務及職責以及個人表現後，審閱本公司執行董事所有薪酬之酬金政策及結構。非執行董事袍金由董事會參考彼等於本公司之職務及職責而釐定及批准。全體董事之薪酬每年審閱。本公司已採納一項購股權計劃，作為對董事及合資格僱員之獎勵，計劃詳情載於財務報表附註 46。

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉

於二零零七年十二月三十一日，本公司各董事、主要行政人員及彼等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(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有本公司須根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊所記錄或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

### (a) 於本公司股份之權益(好倉)

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔已發行股本 概約百分比
張松橋先生	公司(附註1及2)	1,289,120,207	59.53%
林孝文醫生	個人	11,000	0.00%
梁振昌先生	個人	34,000	0.00%
潘浩怡女士	個人	104,000	0.01%

### (b) 於本公司可換股票據之權益(好倉)

於二零零六年十一月七日向張松橋先生擁有100%實益權益之興業有限公司(「興業」)發行本金額2,552,000,000港元之可換股票據。於二零零七年十二月三十一日，興業已行使為數2,551,999,998.80港元之可換股票據所附之換股權，因此，合共911,428,571股股份已由本公司發行予興業。該等股份乃上文「(a) 於本公司股份之權益(好倉)」一段所披露張松橋先生擁有之部份股份權益。於二零零七年十二月三十一日，可換股票據之尚餘本金額為1.20港元。

### (c) 於本公司購股權之權益(好倉)

有關董事於本公司購股權之權益詳情載於財務報表附註46。

附註：

- 該等股份中之254,239,636股乃透過Regulator Holdings Limited(「Regulator」)(為Yugang International Limited(「渝港」)之間接全資附屬公司)持有，而渝港由中渝實業有限公司(「中渝」)、Timmex Investment Limited(「Timmex」)及張松橋先生合共持有44.06%權益。基於張松橋先生於中渝擁有間接股權，彼被視為擁有由Regulator所持相同數目之股份權益。由於張松橋先生擁有Timmex之100%實益權益，故彼亦被視為擁有由Timmex透過Regulator所持相同數目股份之權益。

該等股份中之1,034,880,571股乃透過張松橋先生全資擁有之公司興業持有。因此，彼亦被視為擁有由興業擁有權益之相同數目股份之權益。

# 董事會報告

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉(續)

附註：(續)

2. 張松橋先生、Peking Palace Limited、Miraculous Services Limited及Prize Winner Limited分別擁有中渝35%、30%、5%及30%股本權益。Peking Palace Limited及Miraculous Services Limited由家族全權信託Palin Discretionary Trust實益擁有，該信託之對象包括張松橋先生及其家屬。Prize Winner Limited由張松橋先生及其聯繫人士實益擁有。張松橋先生擁有Timmex之100%實益權益。

除上文所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，本公司並無獲悉任何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、相關股份及債權證中，有任何已記入本公司按證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則已知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 董事購買股份或債權證之權利

除上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉」及下文「購股權」兩節，以及於財務報表附註46所披露之購股權計劃所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內任何時間，概無訂立任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益，且董事或彼等任何聯繫人士概無於年內擁有任何可認購本公司股份之權利，或行使任何該等權利。

## 購股權

於二零零五年四月二十九日採納之現有購股權計劃概要及年內根據該計劃授出認購本公司股份之購股權及其變動詳情載於財務報表附註46。

董事已於購股權授出日期使用二項式期權定價模式估計年內授出之購股權價值：

承授人	年內授出 購股權數目	購股權 理論價值 港元
林孝文醫生	17,600,000	43,533,700
梁振昌先生	1,000,000	3,948,250
梁偉輝先生	1,000,000	3,948,250
潘浩怡女士	1,000,000	3,948,250
胡匡佐先生	1,000,000	3,948,250
僱員*	7,760,000	38,633,834
其他	1,500,000	5,922,375
	30,860,000	103,882,909

\* 包括於結算日後加入本集團之一名董事及若干僱員。

購股權(續)

利用二項式期權定價模式計算之購股權價值，受若干基本因素限制所限，原因是須輸入模式之預期未來表現性質使然，亦同時因為涉及多項假設之不明朗因素，再加上模式本身之固有限制所致。

購股權價值隨著若干主觀假設之不同變數而變動。所使用變數之任何變動或會對購股權之公平值估計造成重大影響。

根據證券及期貨條例股東須披露之權益及淡倉

於二零零七年十二月三十一日，按本公司須根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所示，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱	身分	所持 股份數目 (好倉)	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Regulator	實益權益	254,239,636 (附註1)	11.74%
Yugang International (B.V.I.) Limited (「Yugang-BVI」)	受控公司之權益	254,239,636 (附註1)	11.74%
渝港	受控公司之權益	254,239,636 (附註1)	11.74%
中渝	受控公司之權益	254,239,636 (附註1)	11.74%
Palin Holdings Limited (「Palin」)	受控公司之權益	254,239,636 (附註1)	11.74%
興業	實益權益	1,034,880,571 (附註2)	47.79%
Gandhara Master Fund Limited	投資經理	108,694,000	5.02%
Indus Capital Partners, LLC	投資經理	111,810,000	5.16%
David Nathan Kowitz	受控公司之權益	111,810,000	5.16%
Sheldon Fenton Kasowitz	受控公司之權益	111,810,000	5.16%
The Capital Group Companies, Inc.	投資經理	128,658,700	5.94%



# 董事會報告

## 根據證券及期貨條例股東須披露之權益及淡倉(續)

附註：

1. 上文所示分別由Regulator、Yugang-BVI、渝港、中渝及Palin持有之權益乃屬同一批股份權益。Regulator為Yugang-BVI之直接全資附屬公司，而Yugang-BVI則為渝港之直接全資附屬公司，中渝、Timmex及張松橋先生合共擁有渝港44.06%權益，中渝、Timmex及Palin由張松橋先生控制。上述權益已包括在上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉」中「(a)於本公司股份之權益(好倉)」一段所披露張松橋先生於本公司股份之權益。
2. 此等股份已包括在上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉」中「(a)於本公司股份之權益(好倉)」一段所披露張松橋先生於本公司股份之權益。

除上文所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，本公司並無獲悉任何其他於本公司股份或相關股份中之相關權益或淡倉須記錄於本公司須根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊內。

## 充足公眾持股量

根據本公司可供查閱之公開資料及就董事所深知，本公司於截至二零零七年十二月三十一日止整個年度內一直維持上市規則規定之充足公眾持股量。

## 結算日後事項

於結算日後進行之重大事項詳情載於財務報表附註54。

## 核數師

安永會計師事務所已獲委任為本公司核數師以填補德勤•關黃陳方會計師行辭任所產生之臨時空缺，由二零零六年十二月二十七日起生效。除前述者外，於過去三個財政年度，本公司之核數師概無其他變動。

安永會計師事務所已退任，而有關重新委任彼等為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席  
張松橋

香港，二零零八年三月十九日



致：C C Land Holdings Limited 股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已完成審核載於第 55 至 131 頁之 C C Land Holdings Limited 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資產負債表及公司資產負債表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合股東權益變動表及綜合現金流量表、以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例披露規定編製及真實而公平地列報此等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關之內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；及按情況下作出合理之會計估計。

## 核數師之責任

我們之責任是根據我們之審核對此等財務報表作出意見。按照百慕達一九八一年公司法第 90 條之規定，我們僅向全體股東報告。除此以外，我們概不會就本報告書之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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

審核涉及執行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部控制之效能發表意見。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，以及評價財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審核憑證是充足和適當地為我們之審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，此等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零七年十二月三十一日之事務狀況及 貴集團截至該日止年度之盈利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

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

香港，二零零八年三月十九日

# 綜合收益表

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
收入	5	910,759	794,984
銷售成本		(770,813)	(667,668)
毛利		139,946	127,316
其他收入及收益	5	547,763	647,122
銷售及分銷成本		(33,395)	(17,438)
行政費用		(125,125)	(59,611)
其他開支	6	(110,127)	(54,781)
融資成本	7	(27,113)	(13,554)
應佔聯營公司盈虧		3,032	4,299
應佔共同控制實體盈虧	19(a)	(4,271)	—
除稅前盈利	8	390,710	633,353
稅項	11	512,901	(2,436)
本年度盈利		903,611	630,917
應佔：			
母公司權益持有人	12	905,495	627,871
少數股東權益		(1,884)	3,046
		903,611	630,917
股息			
擬派末期	13	108,315	90,269
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	14		
基本		46.10 港仙	112.40 港仙
攤薄		45.85 港仙	105.80 港仙

# 綜合資產負債表

二零零七年十二月三十一日

		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	284,911	267,654
投資物業	16	197,250	128,262
預付租金	17	25,061	25,510
商譽	18	39,259	35,139
於共同控制實體之權益	19(a)	894,452	—
於聯營公司之權益	21	36,333	33,300
應收可換股票據 — 貸款部份	22	32,859	30,983
可供出售股本投資	23	426,174	46,612
發展中物業	25.1	7,804,480	6,424,561
於持作物業發展之土地使用權之權益	25.2	2,060,442	—
已抵押定期存款	32	611,572	—
非流動資產總值		<b>12,412,793</b>	6,992,021
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業	25.1	710,300	82,689
已落成待售物業	25.3	158,871	1,365
土地發展權	26	290,358	—
預付租金	17	657	639
存貨	27	82,437	90,463
應收賬項	28	147,842	117,519
預付款項、按金及其他應收款項	29	294,789	79,565
透過損益按公平值列賬之股本投資	24	34,022	40,581
兌換認購期權衍生工具	22	1,858	1,743
向聯營公司貸款	21	—	8,976
可收回稅項		9,515	2,486
應收一名合營夥伴款項	30	—	39,676
經紀公司存款	31	12,748	344
已抵押定期存款	32	135,542	160,756
有限制銀行結餘	32	28,594	—
現金及等同現金	32	1,947,116	1,151,788
流動資產總值		<b>3,854,649</b>	1,778,590
<b>流動負債</b>			
應付賬項及票據	33	213,899	133,837
其他應付款項及預提負債	34	962,364	117,740
附屬公司少數股東貸款	35	48,274	8,000
計息銀行及其他借貸	36	734,972	591,689
應付稅項		27,092	52,128
應付一名關連方款項	30	19,970	20,013
收購一間聯營公司應付代價	37	—	3,000
收購附屬公司應付代價	38	55,000	255,000
收購資產組合應付代價	38	542,372	—
流動負債總額		<b>2,603,943</b>	1,181,407
<b>淨流動資產</b>		<b>1,250,706</b>	597,183

# 綜合資產負債表

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
<b>總資產減流動負債</b>		<b>13,663,499</b>	7,589,204
<b>非流動負債</b>			
收購一間附屬公司應付代價	38	2,000	—
計息銀行及其他借貸	36	918,639	126,295
遞延稅項負債，淨額	40	2,088,558	2,029,474
非流動負債總額		<b>3,009,197</b>	2,155,769
淨資產		<b>10,654,302</b>	5,433,435
<b>權益</b>			
<b>母公司權益持有人應佔權益</b>			
已發行股本	41	216,538	180,538
儲備	42(a)	9,521,430	5,155,951
擬派末期股息	13	108,315	90,269
少數股東權益		<b>9,846,283</b>	5,426,758
		<b>808,019</b>	6,677
權益總額		<b>10,654,302</b>	5,433,435

張松橋  
董事

林孝文  
董事

## 綜合股東權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	母公司權益持有人應佔											
	附註	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	盈餘賬 千港元 (附註)	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	可換股票			合計 千港元	少數股東 權益 千港元	合計 千港元
							據權益 部份 千港元	購股權 儲備 千港元	擬派末期 股息 千港元			
於二零零六年一月一日		39,395	199,901	90,554	183	226,059	—	—	23,637	579,729	3,652	583,381
直接於權益確認之匯兌調整		—	—	—	22,811	—	—	—	—	22,811	383	23,194
本年度盈利		—	—	—	—	627,871	—	—	—	627,871	3,046	630,917
本年度收入及開支總額		—	—	—	22,811	627,871	—	—	—	650,682	3,429	654,111
收購一間附屬公司股權		—	—	—	—	—	—	—	—	—	(404)	(404)
發行股份	41	50,000	1,610,865	—	—	—	—	—	—	1,660,865	—	1,660,865
發行可換股票據	39	—	—	—	—	—	1,230,341	—	—	1,230,341	—	1,230,341
兌換可換股票據	41	91,143	2,466,004	—	—	—	(1,230,341)	—	—	1,326,806	—	1,326,806
已宣派二零零五年末期股息		—	—	—	—	—	—	—	(23,637)	(23,637)	—	(23,637)
擬派二零零六年末期股息	13	—	—	—	—	(90,269)	—	—	90,269	—	—	—
以股權結算購股權安排	46	—	—	—	—	—	—	1,972	—	1,972	—	1,972
於二零零六年 十二月三十一日		180,538	4,276,770*	90,554*	22,994*	763,661*	—*	1,972*	90,269	5,426,758	6,677	5,433,435



# 綜合股東權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

附註	母公司權益持有人應佔										少數股東 權益 千港元	合計 千港元
	已發行 股本 千港元	股份溢 價賬 千港元	盈餘賬 千港元 (附註)	匯兌儲備 千港元	可供出售		購股權 儲備 千港元	擬派末期 股息 千港元	合計 千港元	合計 千港元		
					投資重 估儲備 千港元	保留盈利 千港元						
於二零零七年一月一日	180,538	4,276,770	90,554	22,994	—	763,661	1,972	90,269	5,426,758	6,677	5,433,435	
匯兌調整	—	—	—	385,371	—	—	—	—	385,371	2,947	388,318	
可供出售股本投資公平值變動	—	—	—	—	282,203	—	—	—	282,203	—	282,203	
直接於權益確認之收入及開支 總額	—	—	—	385,371	282,203	—	—	—	667,574	2,947	670,521	
本年度盈利	—	—	—	—	—	905,495	—	—	905,495	(1,884)	903,611	
本年度收入及開支總額	—	—	—	385,371	282,203	905,495	—	—	1,573,069	1,063	1,574,132	
發行股份	41	36,000	2,825,791	—	—	—	—	—	2,861,791	—	2,861,791	
收購附屬公司股權	—	—	—	—	—	—	—	—	—	676,466	676,466	
收購資產組合之少數 股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	123,813	123,813	
已宣派二零零六年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(90,269)	(90,269)	—	(90,269)	
擬派二零零七年末期股息	13	—	—	—	—	(108,315)	—	108,315	—	—	—	
股權結算購股權安排	46	—	—	—	—	—	74,934	—	74,934	—	74,934	
於二零零七年 十二月三十一日	216,538	7,102,561*	90,554*	408,365*	282,203*	1,560,841*	76,906*	108,315	9,846,283	808,019	10,654,302	

附註：盈餘賬指附屬公司於一九九八年四月一日之保留盈利以外儲備以及本公司已發行及可予發行之股份面值超逾根據於一九九八年進行之集團重組所收購附屬公司已發行股本面值之差額之總和。

\* 此等儲備賬組成綜合資產負債表內之綜合儲備9,521,430,000港元(二零零六年：5,155,951,000港元)。

# 綜合現金流量表

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
<b>經營業務所得現金流量</b>			
除稅前盈利		<b>390,710</b>	633,353
就下列各項作出調整：			
應收賬項減值	6	<b>442</b>	2,288
其他應收款項減值 / (減值撥回)	5,6	<b>(82,194)</b>	46,492
收購附屬公司產生之商譽減值	8	<b>4,848</b>	—
銀行存款利息收入	5	<b>(54,664)</b>	(14,647)
折舊及攤銷	8	<b>16,939</b>	11,308
融資成本	7	<b>27,113</b>	13,554
應佔聯營公司盈虧		<b>(3,032)</b>	(4,299)
應佔共同控制實體盈虧		<b>4,271</b>	—
透過損益按公平值列賬之投資之公平值			
盈利·淨額	5	<b>(2,177)</b>	(10,013)
兌換認購期權衍生工具之公平值虧損 / (盈利)	5,6	<b>(115)</b>	1,383
投資物業之公平值盈利	5	<b>(28,555)</b>	(4,861)
出售一間附屬公司之盈利	5	<b>—</b>	(3,082)
贖回應收可換股票據產生之盈利	5	<b>—</b>	(1,334)
終止確認透過損益按公平值列賬之上市股本投資之盈利	5	<b>—</b>	(17,229)
應收可換股票據利息收入	8	<b>(2,628)</b>	(454)
出售物業、廠房及設備項目之虧損 / (盈利)	5,6	<b>(341)</b>	69
超出收購附屬公司成本之金額	5	<b>(372,483)</b>	(605,038)
股權結算購股權開支	6	<b>74,934</b>	1,972
過時存貨撥備	8	<b>1,453</b>	334
		<b>(25,479)</b>	49,796
發展中物業增加		<b>(842,821)</b>	(3,895)
土地發展權增加		<b>(285,701)</b>	—
於持作物業發展之土地使用權之權益增加		<b>(753,225)</b>	—
已落成待售物業減少		<b>42,875</b>	—
存貨減少 / (增加)		<b>6,684</b>	(4,718)
應收關連方款項減少		<b>—</b>	14,926
應收賬項及其他應收款項、預付款項及按金減少		<b>60,688</b>	264,032
透過損益按公平值列賬之股本投資減少 / (增加)		<b>8,736</b>	(1,607)
經紀公司存款減少 / (增加)		<b>(12,404)</b>	33,292
有限制銀行結餘增加		<b>(28,594)</b>	—
應付賬項、票據及其他應付款項以及預提負債增加 / (減少)		<b>316,032</b>	(197,634)
收購資產組合應付代價增加		<b>542,372</b>	—
贖回應收可換股票據		<b>—</b>	16,000
收購資產組合之少數股東權益		<b>123,813</b>	—
業務所得 / (所用)現金		<b>(847,024)</b>	170,192
終止確認透過損益按公平值列賬之上市股本投資之所得款項		<b>—</b>	4,825
已付稅項·淨額		<b>(10,495)</b>	(2,722)
已付利息		<b>(62,697)</b>	(12,463)
<b>經營業務所得 / (所用)現金淨額</b>		<b>(920,216)</b>	159,832

# 綜合現金流量表

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
<b>投資活動所得現金流量</b>			
收購附屬公司	43	(257,790)	(12,317)
收購一間附屬公司少數股東權益		—	(990)
已收聯營公司股息		4,657	4,796
於共同控制實體之投資		(517,572)	—
向一間共同控制實體貸款		(373,750)	—
已抵押定期存款增加		(575,227)	(1,408)
出售一間附屬公司	45	—	49,000
購置物業、廠房及設備項目		(24,164)	(42,388)
收回向聯營公司貸款		8,976	—
已收銀行存款利息		54,664	14,647
已收應收可換股票據利息		750	—
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		2,351	211
收購一間聯營公司應付代價減少	21	(3,000)	—
收購附屬公司應付代價減少	43	(200,000)	—
<b>投資活動所得 / (所用) 現金淨額</b>		<b>(1,880,105)</b>	<b>11,551</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>			
已付股息		(90,269)	(23,637)
發行股份所得款項	41	2,861,791	932,865
附屬公司少數股東貸款		40,274	—
增加 / (償還) 銀行借貸		470,084	(86,805)
其他貸款增加		300,000	—
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>3,581,880</b>	<b>822,423</b>
<b>現金及等同現金增加淨額</b>		<b>781,559</b>	<b>993,806</b>
<b>年初之現金及等同現金</b>		<b>1,151,788</b>	<b>160,049</b>
<b>匯率變動之影響，淨額</b>		<b>13,769</b>	<b>(2,067)</b>
<b>年終之現金及等同現金</b>		<b>1,947,116</b>	<b>1,151,788</b>
<b>現金及等同現金之結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	32	1,946,433	215,577
於獲取時距原有到期日少於三個月之無抵押定期存款	32	683	936,211
		<b>1,947,116</b>	<b>1,151,788</b>

# 資產負債表

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
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	20	161,533	159,921
物業、廠房及設備	15	1,957	—
		<b>163,490</b>	159,921
<b>流動資產</b>			
預付款項、按金及其他應收款項	29	573	756
應收附屬公司款項	20	7,655,792	4,673,870
可收回稅項		763	71
現金及等同現金	32	119	33
		<b>7,657,247</b>	4,674,730
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及預提負債	34	6,573	7,400
應付附屬公司款項	20	100,385	76,769
應付稅項		—	223
		<b>106,958</b>	84,392
<b>淨流動資產</b>		<b>7,550,289</b>	4,590,338
<b>總資產減流動負債</b>		<b>7,713,779</b>	4,750,259
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	40	121	—
<b>淨資產</b>		<b>7,713,658</b>	4,750,259
<b>權益</b>			
已發行股本	41	216,538	180,538
儲備	42(b)	7,388,805	4,479,452
擬派末期股息	13	108,315	90,269
<b>權益總額</b>		<b>7,713,658</b>	4,750,259

張松橋  
董事

林孝文  
董事

# 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

## 1. 公司資料

C C Land Holdings Limited 根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司主要營業地點之地址為香港北角馬寶道28號華匯中心7樓。

年內，本集團涉及以下主要活動：

- (i) 製造及銷售手錶盒、禮品盒、眼鏡盒、包裝袋及小袋以及陳列用品；
- (ii) 製造及銷售輕便行李袋、旅行袋、背囊及公文袋；
- (iii) 財務投資；及
- (iv) 物業開發及投資。

## 2.1 編製基準

本財務報告乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(此亦包括香港會計準則(「香港會計準則」)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，並按歷史成本法編製，惟投資物業、衍生金融工具及某些股本投資按公平價值估量除外。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表，並已就可能存在之不一致會計政策作出調整，以使其一致。附屬公司之業績於收購日期(即本集團取得控制權之日)起綜合入賬，並繼續綜合直至有關控制權終止之日為止。本集團之所有重大內部交易及結餘均已於綜合賬目時抵銷。

年內收購附屬公司乃採用購買會計法入賬。此方法涉及分配業務合併成本至所收購可識別資產之公平值，以及於收購日期承擔之負債及或然負債。收購成本按已知資產之公平值、於交換日已發行股本工具及已產生或承擔之負債，加收購應佔直接成本之總額計量。

少數股東權益指外界股東而非本集團持有之於本公司附屬公司業績及淨資產之權益。收購少數股東權益按母公司伸延法入賬，據此所收購淨資產之代價與所佔賬面值之間之差額確認為商譽。

## 2.2 新制訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已於本年度之財務報表中，首次採納下列新制訂及經修訂之香港財務報告準則。除在若干情況下應用新制訂及經修訂會計政策及額外披露外，採納此等新制訂及經修訂準則及詮釋對本財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號修訂本	資本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號	重估內嵌式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第10號	中期財務報告與減值

採納此等新制訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

### (a) 香港財務報告準則第7號金融工具：披露

此準則要求作出披露，使財務報表讀者能評估本集團金融工具之重要性，以及該等金融工具所產生風險之性質及範圍。新披露載於整份財務報表。儘管對本集團財務狀況或經營業績並無重大影響，惟已按適當情況載入／修訂比較資料。

## 2.2 新制訂及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

### (b) 香港會計準則第1號修訂本財務報表之列報 — 資本披露

此修訂本要求本集團作出披露，使財務報表讀者能評估本集團管理資本之目標、政策及程序。此等新披露於財務報表附註52列示。

### (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第8號香港財務報告準則第2號之範圍

此詮釋要求將香港財務報告準則第2號應用於任何本集團無法特別識別部份或全部已收貨品或服務之安排，其中本集團為代價授出股本工具或產生負債(按本集團股本工具之價值計算)，而有關代價似乎低於所授出股本工具或所產生負債之公平值。此詮釋對本財務報表並無影響。

### (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號重估內嵌式衍生工具

此詮釋規定評估內嵌式衍生工具是否須與主合約分開處理及列作衍生工具之日期為本集團首次訂立合約之日期，且僅於合約更改令現金流量出現重大變動之情況下，方會進行重新評估。由於本集團現有衍生工具會計政策符合此詮釋之規定，故此詮釋對本財務報表並無影響。

### (e) 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第10號中期財務報告與減值

本集團於二零零七年一月一日採納此詮釋，此詮釋要求於過往中期就商譽或於分類為可供出售之股本工具或按成本列賬之金融資產之投資確認之減值虧損其後不得撥回。由於本集團過往並無就該等資產撥回減值虧損，故此詮釋對本集團財務狀況或經營業績並無影響。

## 2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並未在本財務報表應用下列已頒佈但未生效之新制訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之列報 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定福利資產之限制、最低資金需求及兩者之互動關係 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第1號已經修訂，以提高財務報表所呈列資料之有用性。公司將須考慮以單一報表或兩份報表呈列全面收益表。此亦可能影響實體於其他公佈(如新聞稿)中披露之資料。

香港會計準則第23號已經修訂，要求將購置、建設或生產合資格資產直接應佔借貸成本撥充資本。由於本集團現時關於借貸成本之政策符合經修訂準則之要求，故經修訂準則應不會對本集團造成任何財務影響。

香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號分部報告，列出公司應如何根據主要經營決策者所得用作分配資源予分部及評估其表現之有關公司部份資料報告有關其經營分部之資料。此準則亦要求披露有關分部所提供產品及服務、本集團經營所在地區及本集團主要客戶收益之資料。本集團預期於二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號。



## 2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則之影響(續)

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第11號規定僱員所獲授本集團股本工具之權利須列為股權結算計劃入賬，即使該等股本工具乃由本集團向其他人士購買或由股東提供。香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第11號亦涉及本集團內兩間或以上實體之以股付款交易之會計方式。

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第12號規定公共至私人服務特許權安排之營運商將為金融資產及/或無形資產之建設服務而換取之已收或應收代價按合約安排之條款確認。香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第12號亦涉及營運商應如何應用現有香港財務報告準則以計及由政府或公營單位就擬用作提供公共服務及/或為供應公共服務而建設基建所授出之服務特許權安排所產生之責任及權利。由於本集團現時並無有關安排，故詮釋應不會對本集團造成任何財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第13號規定授予客戶之忠誠獎勵以作為銷售交易一部份須入賬列為銷售交易之獨立部份。於銷售交易所收取之代價分配於忠誠獎勵及銷售之其他部份。分配至忠誠獎勵之金額乃參考其公平值而釐定並予以遞延，直至客戶兌換獎勵或負債終絕為止。

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第14號涉及如何按與可確認為資產(尤其是出現最低資金規定)之界定福利計劃有關而退還之金額或未來供款扣減評估香港會計準則第19號僱員福利之限制。

由於本集團現時並無客戶忠誠獎勵及定額福利計劃，故香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第13號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第14號並不適用於本集團，因此應不會對本集團造成任何財務影響。

本集團正在評估初始應用該等新制訂及經修訂之香港財務報告準則之影響，至今所得結論認為，雖然採納香港會計準則第1號(經修訂)和香港財務報告準則第8號可能導致新增或經修訂之披露，惟該等新制訂及經修訂之香港財務報告準則應不會對本集團之經營業績和財政狀況造成重大影響。

## 2.4 重大會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司乃指本公司直接或間接控制其財務及營運政策，以從其活動中獲得利益之實體。

附屬公司之業績，由本公司按有關之已收及應收股息於收益表中列賬。本公司於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列賬。

### 合營公司

合營公司是透過合約安排成立之實體，本集團及其他訂約方藉此進行經濟活動。合營公司以個別實體之形式經營，而本集團及其他訂約方於其中擁有權益。

合營方所訂立之合營協議訂明合營各方之資本出資、合營實體期限及合營公司解散時資產之變現基準。合營公司業務之溢利及虧損，以及資產盈餘之任何分配均由合營方按各自之資本出資比例或根據合營協議之條款攤分。

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，倘本集團/本公司於合營公司直接或間接擁有單方面控制權；
- (b) 共同控制實體，倘本集團於合營公司並無擁有單方面控制權，而是直接或間接擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司，倘本集團於合營公司並無單方面控制權或共同控制權，但整體直接或間接持有合營公司註冊資本不少於20%，並可對合營公司行使重大影響力；或

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 合營公司(續)

- (d) 根據香港會計準則第39號列賬之股本投資，倘本集團直接或間接持有少於合營公司註冊資本之20%，且於合營公司並無共同控制權或不可對合營公司行使重大影響力。

### 共同控制實體

共同控制實體乃指受共同控制之合營公司，故概無任何參與方對共同控制實體之經濟活動擁有單方面控制權。

本集團應佔共同控制實體收購後之業績及儲備分別於綜合收益表及綜合儲備中列賬。倘盈利攤分比率與本集團之股權有別，則應佔共同控制實體收購後之業績乃按所協定之盈利攤分比率釐定。本集團於共同控制實體之權益於本集團綜合資產負債表內按權益會計法計算本集團應佔淨資產減任何減值虧損列賬。本集團與其共同控制實體之間進行交易產生之未變現盈虧與本集團於共同控制實體之權益對銷，惟未變現虧損屬已轉讓資產減值，則作別論。

### 共同控制業務

根據香港會計準則第31號於合營公司之權益，本集團與其他人士就物業發展項目(並無成立獨立實體)達成之安排，均被視為共同控制業務。本集團會就本身所擁有該等業務之權益，將土地成本及本集團承擔之其他開支確認為發展中物業。本集團從出售該等業務項下之物業賺取之盈利，在扣除當時發展中物業之有關結餘後，於買家登記房屋產權證時確認。

### 聯營公司

聯營公司為附屬公司或共同控制實體以外之實體，本集團擁有其一般不少於20%股本投票權之長期權益，並可對其行使重大影響力。

本集團所佔聯營公司收購後業績及儲備已分別計入綜合收益表及綜合儲備內。本集團於聯營公司之權益乃以權益會計法按本集團所佔淨資產減任何減值虧損列入綜合資產負債表。本集團與其聯營公司之間進行交易產生之未變現盈虧與本集團於聯營公司之權益對銷，惟未變現虧損屬已轉讓資產減值，則作別論。因收購聯營公司而產生且未曾於綜合儲備內對銷或確認之商譽列為本集團於聯營公司所佔之部份權益。

### 商譽

收購附屬公司及聯營公司產生之商譽乃指業務合併成本高於本集團於收購日應佔被收購公司之所收購可識別資產及所承擔負債及或然負債公平淨值之權益之差額。

收購產生之商譽初步按成本於綜合資產負債表內確認為資產入賬，其後按成本減任何累計減值虧損列賬。

商譽之賬面值每年進行減值檢討一次，或倘有事件或情況變動顯示賬面值可能減值，則須進行更頻繁之檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。

為進行減值測試，業務合併中取得之商譽應當於收購日分攤至本集團預計能自業務合併之協同效應中受益之每一現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團之其他資產或負債是否分攤至該等單位或單位組合。

減值乃透過評估現金產生單位(現金產生單位組合)與商譽有關之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損於其後之期間不會撥回。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 商譽(續)

倘商譽構成現金產生單位(現金產生單位組合)之部份，而該單位之部份業務被出售，與被出售業務有關之商譽會於釐定出售業務收益或虧損時計入業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽按所出售業務及所保留之現金產生單位之相對價值計量。

### 超出業務合併成本之差額

本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出收購附屬公司及聯營公司成本之差額(前稱負商譽)經重新評估後即時於收益表中確認。

聯營公司之超逾數額於收購投資期間應計入本集團應佔聯營公司之盈利或虧損。

### 非金融資產(商譽除外)減值

倘出現減值跡象或需對一項資產(存貨、金融資產、投資物業及商譽除外)進行年度減值測試時，則需估計該資產之可收回金額。一項資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本兩者中之較高者，並就個別資產釐定，惟該項資產大致上未能獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入，在此情況下，需確定該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

減值虧損僅在資產之賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折現率，將估計日後現金流量折現至現值。減值虧損在其於符合減值資產功能之開支類別中產生期間於收益表扣除，惟倘若資產以重估金額列賬，則減值虧損根據該重估資產之有關會計政策處理。

於每個報告日均會評估是否有任何跡象顯示以往確認之減值虧損可能不再存在或已減少。如有任何此等跡象，則估計可收回金額。於先前確認之資產(商譽除外)之減值虧損僅在用以釐定該項資產之可收回金額之估計有變動時撥回，但撥回金額不得高於若以往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於其產生期間計入收益表，惟倘若資產以重估金額列賬，則撥回減值虧損根據該重估資產之有關會計政策處理。

### 關連方

在下列情況下，以下人士將被視作本集團之關連方：

- (a) 直接或間接透過一位或多位中間人(i)控制本集團、被本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有權益，可對本集團行使重大影響力；或(iii)對本集團有共同控制權；
- (b) 為聯營方；
- (c) 為共同控制實體；
- (d) 本集團之主要管理層成員；
- (e) 上文(a)或(d)項所述任何個人之直系親屬；
- (f) 為(d)或(e)項所述任何個人直接或間接控制、共同控制或有重大影響力或擁有其重大表決權之實體；或
- (g) 為本集團或屬本集團關連方之任何實體之僱員離職後之福利計劃。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)以成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備之成本包括其購入價及將該資產達至其預定用途之營運狀態及工作地點涉及之任何直接應佔成本。物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，例如維修及保養，一般在其產生之期間在收益表中扣除。倘若可清楚顯示有關開支導致使用該項物業、廠房及設備項目預計可取得之未來經濟效益有所增加，且該項目之成本可以可靠計量，則有關開支予以資本化，作為該資產之額外成本或重置。

折舊以直線法於其預計可使用年內，將各物業、廠房及設備項目之成本撇銷至其剩餘價值。就該用途採用之主要年率如下：

樓宇	2%至5%或按有關租賃之剩餘年期(倘少於50年)
租賃物業裝修	20%或按有關租賃之剩餘年期(倘少於5年)
電力供應系統	10%
傢俬、固定裝置及設備	10%至20%
汽車	20%至25%
廠房及機器	10%
模具	15%

當一項物業、廠房及設備之各部份有著不同之可使用年期，該項目之成本將按合理之基準分配至多個部份，而各部份將作個別折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法將於各結算日審閱，並於適當時調整。

當一項物業、廠房及設備被出售或不能因使用或出售而帶來未來經濟收益時，將終止確認其價值。出售或報廢所產生之任何損益按有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額於終止確認資產之年度內在收益表中確認。

在建工程指就生產或行政用途建設之資產，按成本扣除任何減值虧損列賬，且不予折舊。成本包括所有建築開支及該等工程應佔之其他直接開支，包括借貸成本。在建工程於完成及可供使用時重新分類至合適之物業、廠房及設備類別。

### 投資物業

投資物業為就賺取租金收入及／或資本增值而持有之土地及樓宇之權益(包括可能符合投資物業之定義而根據物業經營租約之租賃權益)，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途、或就於日常業務過程中進行銷售而持有之土地及樓宇權益。該等物業最初以成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業以反映結算日市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之盈虧，於其產生年度計入收益表內。

棄用或出售投資物業之任何盈虧，於棄用或出售年度在收益表確認。

### 租賃

資產擁有權之絕大部份回報及風險由出租人承受之租賃，皆作經營租賃列賬。倘本集團為出租人，本集團根據經營租賃租出之資產乃列為非流動資產，而根據經營租賃應收之租金乃以直線法於租賃年內計入收益表中。倘本集團為承租人，根據經營租賃須支付之租金在扣除收取出租人之任何獎勵後，乃以直線法於租賃年內在收益表中扣除。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 租賃(續)

經營租賃項下之預付租賃付款初步按成本列賬，其後於租賃年期內按直線法確認。倘租賃付款不能在土地及樓宇部分間可靠分配，則全部租賃付款將於土地及樓宇成本中列作物業、廠房及設備之融資租賃。

### 發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬，包括建築成本、借貸成本、專業費用、土地使用權付款及其他可直接計入該等物業於發展期間產生之成本。

已預售或預期將於結算日起計一年內落成之發展中物業分類為流動資產。完工後，物業轉撥入已落成待售物業。

收入僅於發展項目完成後確認。於發展項目完成前，向買家收取及應收之預售發展中物業之銷售按金／分期供款乃列為流動負債。

### 已落成待售物業

已落成待售物業乃按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本乃根據未出售物業應佔土地及樓宇成本總值分配而釐定。可變現淨值由董事根據個別物業當時之市場價格為基準而估計。

### 投資及其他金融資產

香港會計準則第39號範圍內之金融資產可以適當地分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項以及可供銷售金融資產。倘金融資產獲初步確認，則按公平值確認，如屬並非按公平值計入損益之投資，則另加直接應佔交易成本。

當本集團首次訂立合約時，會評估該合約有否內含衍生工具，而當分析顯示內含衍生工具之經濟特徵及風險與主合約並無密切關係時，會評估內含衍生工具是否須與主合約分開處理。僅會於倘合約條款出現變動，而該變動根據合約須對現金流量作出重大修訂時，方會作出重估。

本集團於初步確認後釐定其金融資產分類，並於許可及適當情況下，於結算日重新評估該分類。

循正常途徑買入及出售之所有金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。循正常途徑買入或出售指須於規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產之金融資產買入或出售。

### 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益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按公平值計入損益之金融資產。衍生工具(包括獨立內置衍生工具)亦計入持有作買賣用途類別，惟衍生工具被指定作為有效對沖工具或財務擔保合約則除外。持有作買賣用途之投資或該等財務資產之損益乃於收益表內確認。於收益表內確認之淨公平值盈虧並不包括該等金融資產之任何股息，有關股息乃根據下文就「收入確認」載列之政策確認。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 按公平值計入損益之金融資產(續)

若一份合約包含一項或以上內置衍生工具，則全份混合式合約可指定分類為按公平值計入損益之金融資產，惟若內置衍生工具並無大幅更改現金流量，或有明確禁止分開內置衍生工具，則另作別論。

若金融資產符合下列條件，則可於初步確認時指定分類為按公平值計入損益：(i) 有關指定分類消除或大幅減少因按不同基準計量資產或確認相關損益而產生之不一致處理方法；(ii) 根據已訂明之風險管理政策，該等資產屬於一組受管理金融資產之一部分，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內置衍生工具。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無活躍市場報價之定額或待付款之非衍生金融資產。該等資產其後以實際利息法減任何減值撥備按已攤銷成本列賬。計算已攤銷成本時會計及任何收購折價或溢價，且包括為實際利率及交易成本之組成部分之費用。有關收益及虧損均於貸款及應收款項解除確認或減值時及於攤銷過程中在收益表確認。

### 可供銷售金融資產

可供銷售金融資產為被指定為可供銷售之上市及非上市股本證券之非衍生金融資產，或並非分類為任何以上兩種類別之金融資產。於初步確認後，可供銷售金融資產以公平值計量，而盈虧則確認作權益之獨立部分，直至該項投資解除確認或被釐定之投資出現減值為止，此時，過往在權益中呈報之累計盈虧則計入收益表中。所賺取之股息乃以股息收入呈報，並根據下文就「收入確認」載列之政策於收益表內確認為「收入」。該等投資減值所產生之虧損於收益表內確認為「可供銷售金融資產減值虧損」，並由可供銷售投資重估儲備轉撥。

當非上市股本證券之公平值由於(a) 合理公平值估計範圍之變動相對該項投資而言實屬重大，或(b) 上述範圍內之各種估價之概率未能合理評估及用以估算公平值；而未能可靠計量時，該等證券將按成本扣除任何減值虧損列賬。

### 公平值

對於在管理有序之金融市場中交投活躍之投資，其公平值乃參考結算日營業時間結束時市場之買入報價釐定。就並無形成活躍市場之投資而言，其公平值乃運用估價方法釐定。該等估價方法包括利用近期之公平市場交易；參照其他大致相同之工具之現行市值；以及折現現金流量分析及期權定價模式。

### 金融資產減值

本集團於每個結算日評估金融資產或一組金融資產有否出現任何減值之客觀跡象。



## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 按已攤銷成本列賬之資產

如有客觀證據顯示按已攤銷成本列賬之貸款及應收款項出現減值，則虧損金額按該資產賬面值與以其初始實際利率(即初步確認時計算之實際利率)貼現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值之差額計算。該資產之賬面值會直接減少或通過使用備抵賬戶而減少。減值虧損金額於收益表確認。貸款及應收款項連同任何關連撥備並無確實預期可於未來收回時會被撇銷。

如其後減值虧損金額減少，且此減少客觀上與確認減值以後發生之事項有關，則以往確認之減值虧損將會撥回。其後撥回之任何減值虧損均於收益表內確認，惟有關資產之賬面值不得超過撥回當日之已攤銷成本。

就應收賬項及其他應收款項而言，若出現客觀證據(如債務人可能資不抵債或者出現嚴重財務困難，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轉變)顯示本集團將無法按發票之原定條款收回所有到期債務，本集團會作出減值撥備。應收款項之賬面值會通過使用備抵賬戶而減少。減值債務一經評估為無法收回時即會解除確認。

#### 按成本列賬之資產

若有客觀證據顯示並非按公平值列賬因其公平值不能可靠計量之非上市股本工具出現減值虧損，則虧損金額會按該資產賬面值與以同類金融資產當時之市場回報率貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。此等資產之減值虧損不予撥回。

#### 可供銷售金融資產

如可供銷售資產出現減值，其成本值(扣除任何主要付款及攤銷)與其現時公平值之差額，在扣減以往在收益表中確認之任何減值虧損後會由權益轉撥至收益表。當可供出售股本投資之公平值發生重大或持續性下降至低於其成本，或倘有其他客觀跡象顯示出現減值，則會對其作出減值撥備。釐定「重大」或「持續性」之定義須作出判斷。同時，本集團亦會考慮其他因素，如市場價格波動。分類作可供銷售之股本工具之減值虧損不會透過收益表撥回。

#### 解除確認金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)在下列情況下將解除確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，但已根據一項「過手」安排承擔責任，在無重大延誤之情況下，將有關現金流量全數付予第三方；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(a)已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 解除確認金融資產(續)

如本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，但並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將確認入賬，條件為本集團須持續涉及該項資產。就對已轉讓資產作出保證之形式之持續涉及，乃以該項資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計量。

如以書面及／或購入期權(包括現金結算期權或類似條文)之方式持續涉及已轉讓資產，本集團持續涉及之限度為本集團可購回之已轉讓資產金額，惟如屬有關以公平值計量之資產之書面認沽期權(包括現金結算期權或類似條文)，則本集團持續涉及之限度僅為已轉讓資產公平值與期權行使價兩者之較低者。

### 按已攤銷成本列賬之金融負債(包括計息貸款及借貸)

金融負債包括應付賬款及其他應付款項以及計息貸款及借貸，首先按公平值減直接應佔之交易成本列賬，其後利用實際利息法按已攤銷成本計量，惟倘折現之影響不重要，則按成本列賬。有關利息開支於收益表之「融資成本」內確認。

當負債解除確認及於攤銷之過程中，相關盈虧於收益表確認。

### 金融擔保合約

香港會計準則第39號範圍內之金融擔保合約按金融負債入賬。金融擔保合約初步按其公平值減購入或發行金融擔保合約直接應佔之交易成本確認，惟若該合約按公平值計入損益確認則作別論。於初步確認後，本集團按(i)根據香港會計準則第37號撥備、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)根據香港會計準則第18號收入確認之累計攤銷(以較高者為準)計量金融擔保合約。

### 可換股票據

具有負債特點之可換股票據部分於資產負債表確認為負債，當中扣除交易成本。於發行可換股票據時，負債部分之公平值以同等不可換股票據之市場利率釐定，而此金額會按已攤銷成本入賬列為長期負債，直至轉換或贖回中絕為止。餘下所得款項會分配至換股權，而換股權會於扣除交易成本後在股東權益確認及計入。換股權之賬面值不會於往後年度重新計量。

交易成本會於可換股票據之負債與權益部分之間按所得款項於首次確認工具時在負債與權益部分之分配額分配。

### 解除確認金融負債

當負債項下之義務已被解除、取消或期滿，則解除確認金融負債。

如一項現有金額負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差則之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修改，此種置換或修改作解除確認原有負債並確認新負債處理，而兩者之賬面值差額於收益表確認。

### 存貨

存貨乃就任何過時或滯銷項目作出適當撥備後，以成本值或可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本以加權平均法釐定，而在製品及製成品之成本則包括直接物料、直接勞工及間接開支之適當部分。可變現淨值乃根據估計售價減任何完成時及銷售與分銷時產生之估計成本。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表確認，或若與於相同或不同期間直接在權益確認之項目有關，則在權益確認。

於目前及過往期間之即期稅項資產及負債，按預期自稅務當局退回或付予稅務當局之金額計量。

遞延稅項採用負債法就於結算日資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面值之間各項暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 產生自初步確認資產或負債以及於進行不屬業務合併之交易時不影響會計盈利或應課稅盈利或虧損之遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、聯營公司之投資及於合營企業之權益之應課稅暫時差額，如撥回該等暫時差額之時間可以控制及暫時差額於可預見將來可能不會撥回之情況下除外。

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟只限於將可能以應課稅盈利抵扣可扣稅暫時差額，及可動用結轉之未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之情況，惟以下情況除外：

- 初次確認資產或負債產生之可扣稅暫時差額之遞延稅項資產，並不會進行不屬業務合併之交易時對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響之情況除外；及
- 就與附屬公司、聯營公司之投資及於合營公司之權益有關之可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時差額能於可見將來撥回及應課稅盈利可用於抵銷暫時性差額時確認。

遞延稅項資產之賬面值會於每個結算日檢討，倘不再可能有足夠應課稅盈利可用於抵免全部或部分遞延稅項資產，則會予以扣減。反之，倘可能有足夠之應課稅盈利可用於抵免全部或部分遞延稅項資產，則過往未確認之遞延稅項資產會於每個結算日進行重估及予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日已頒佈或實際施行之稅率(及稅法)，按預期於資產獲變現或負債償還期間適用之稅率計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債可在現行稅項資產及負債有合法可強制執行權利予以抵銷，以及遞延稅項乃關乎同一應課稅實體及同一稅務機關之情況下，方可互相抵銷。

### 借貸成本

購置、建設或生產合資格資產(即需要經過一段長時間方可作擬定用途或出售之資產)直接應佔借貸成本撥充資本，作為該等資產成本其中部分。當資產大致上能作擬定用途或出售時，則有關借貸成本終止撥充資本。有關特定借貸之暫時投資所賺取投資收入(有待用於合資格資產開支)自撥充資本之借貸成本中扣除。對於借入作一般用途並已用於取得合資格資產之資金，已採用4.47%(二零零六年：6.71%)之資本化比率將個別資產之支出撥充資本。

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 外幣

財務報表以港元(本公司之功能及呈報貨幣)呈列。本集團各實體決定其各自本身之功能貨幣，而各實體呈列於財務報表中之項目將以該功能貨幣列值。外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率初步入賬。以外幣計值入之貨幣資產及負債按結算日適用之功能貨幣匯率重新換算。所有匯兌差額均列入收益表。按歷史成本計算之外幣非貨幣項目乃採用首次交易日期之匯率換算。按公平值計算之外幣非貨幣項目則採用釐定公平值日期之匯率換算。

若干海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之功能貨幣並非港元。於結算日，該等實體之資產及負債乃按結算日適用之匯率換算為本公司之呈報貨幣，該等實體之收益表則按年內加權平均匯率換算為港元。因此產生之匯兌差額則於匯兌波動儲備中處理。出售海外實體時，已於權益中確認之該特定海外業務有關之遞延累積總額於收益表中確認。

就編製綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流動日期匯率換算為港元。海外附屬公司在年內經常出現之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

### 現金及等同現金

就編製綜合現金流量表而言，現金及等同現金包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後一般在三個月內到期，且並無重大價值變動風險之短期及高度流通投資，再扣除在催繳時須償還及構成本集團現金管理一個完整部分之銀行透支。

就編製資產負債表而言，現金及等同現金包括手頭現金及銀行現金(包括定期存款)指用途不受限制之資產。

### 撥備

倘因為過去事件導致目前存在責任(法律或推斷責任)，且日後很可能須付出資源解除有關責任，則確認撥備，條件為對有關責任涉及之金額可以作出可靠之估計。

倘折現之影響重大，確認為撥備之金額乃為預期日後須解除有關責任之開支於結算日之現值。隨著時間過去而產生之經折現現值增加數額，計入收益表之融資成本。

### 收入確認

倘收入會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，方會按下列基準予以確認：

- (a) 就貨品之銷售而言，在與所有權之主要風險及報酬轉予買方後，且本集團對該等售出之貨品已無參與所有權相關之管理或實際控制權時入賬；
- (b) 出售物業，於物業之相關風險及回報已轉至買方時確認，亦即有關物業之建築已完成且有關物業已根據銷售協議交付予買方，而且已可合理確保能收取有關應收款項時確認；

## 2.4 重大會計政策概要(續)

### 收入確認(續)

- (c) 物業之租金收入在物業租約期內按直線基準入賬；
- (d) 利息收入應計基準按金融工具之估計年期用實際利率將未來估計之現金收入貼現計算金融資產之賬面淨值計算；
- (e) 股息收入於確立收取付款之股東權利時確認；及
- (f) 出售上市證券之收入於交易日入賬確認。

### 股息

董事擬派之末期股息於資產負債表權益項中被獨立分類為保留盈利，直至有關擬派之末期股息獲股東於股東大會批准為止。此等股息在獲股東批准及宣派時確認為負債。

### 以股份為基礎之付款交易

本公司設立購股權計劃向對本集團業務成績有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。本集團之僱員(包括董事)會以以股份為基礎之付款交易方式收取酬金，而僱員會提供服務，作為收取股本工具之代價(「股本結算交易」)。

與僱員進行股本結算交易之成本乃按授出當日之公平值計算。公平值乃由一名外聘估值師使用二項式模式釐定，其有關詳情載於財務表附註46。於評估股本結算交易時，不會計及任何表現條件，惟與本公司股價相關之條件(「市況」)除外(如適用)。

股本結算交易之成本連同股價之相應升幅會於達到表現及/或服務條件之期間確認，直至相關僱員完全享有該報酬之日(「歸屬日」)為止。於歸屬日前每個結算日就股本結算交易確認之累積開支，反映已屆滿歸屬期為限之開支及本集團對最終將歸屬之股本工具數目之最佳估計。每一期間收益表之扣減或貸記指該期間開始和結束時已確認之累積開支之變動。

尚未完全歸屬之報酬不會確認開支，倘歸屬之報酬以市況為條件，則該情況下不論是否達到該市況均會視作歸屬處理，惟其他所有表現條件必須達成。

當股本結算報酬之條款修訂時，會確認最少之開支，猶如條款並無經修訂一般。此外，因修訂產生之任何以股份付款安排之公平值總額之增加或於其他方面對僱員有利之修訂按修訂日之計量確認開支。

當股本結算報酬註銷時，會視作報酬已於註銷當日經已歸屬，而報酬尚未確認之任何開支會即時確認。然而，倘註銷之報酬有任何替代之新報酬，並指定為授出當日之替代報酬，則該項註銷及新報酬會如上段所述被視為原有報酬之修訂般處理。

計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄效應則反映為額外股份攤薄。

### 3. 重要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響於報告日期之收入、開支、資產及負債，以及或然負債之所呈報金額。然而，有關該等假設及估計之未確定性可引致須對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

採用本集團會計政策過程中，管理層曾作出以下對財務報表所確認數額有重大影響之判斷及估計。

於結算日，關於將來之關鍵假設及其他估計不確定性之主要原因闡述如下，此等假設及不確定性原因具有重大風險可導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

#### 陳舊及滯銷存貨撥備

本集團根據貨齡制定一般撥備政策。本集團之銷售及市場經理定期對陳舊存貨檢討貨齡，此涉及將陳舊存貨項目之賬面值與其各自之可變現淨值作比較，其目的在於確定有否需要對任何陳舊及滯銷之項目於綜合財務報表計提撥備。此外，亦定期進行人手點算所有存貨，以決定是否需要對任何已辨別之陳舊存貨及次貨計提撥備。

#### 應收賬項減值虧損

本集團在決定是否需要於應收賬項進行減值虧損時，已將賬齡狀況及收回可能性納入考慮之列。於識別呆賬後，本集團負責人員與有關客戶討論，並就收回之可能性向管理層作出報告。只有在應收賬款不可能收回時，方會作出減值虧損。

#### 估計商譽減值

釐定商譽有否減值時要求對商譽所涉及之現金產生單位之使用價值作出估計。使用值計算需要本集團對該現金產生單位預期產生之未來現金流量及合適之貼現率作出估計以計算現值。於二零零七年十二月三十一日，收購附屬公司所產生之商譽賬面值為39,259,000港元(二零零六年：35,139,000港元)。有關附屬公司可收回金額計算詳情於附註18中披露。

#### 土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值(即銷售物業之所得款項減可扣稅開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業發展開支))，按累進稅率30%至60%徵收。

於中國內地從事物業發展業務之本集團附屬公司須繳納土地增值稅。然而，該等稅項之實施情況因不同中國內地城市而異，且本集團未能與不同稅務機關最終確認其土地增值稅之納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。最終稅項無法於日常業務過程中釐定。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅項與初步記錄之金額不同，該差確將會影響作出有關決定期間之收益表及土地增值稅撥備。



# 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

## 4. 分類資料

本集團之經營業務根據其業務性質及其所提供之產品及服務而獨立組成及管理。本集團各業務分類作為策略性業務單位，提供與其他業務分類所涉及風險及回報不同之產品及服務。業務分類之詳情概述如下：

銷售包裝產品分類	—	製造及銷售手錶盒、禮品盒、眼鏡盒、包裝袋及小袋以及陳列用品
銷售旅行袋分類	—	製造及銷售輕便行李袋、旅行袋、背囊及公事包
財務投資分類	—	投資證券及可換股票據以及提供金融服務
物業開發及投資分類	—	開發及投資位於中國內地之物業

### 業務分類

下表呈列本集團截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度業務分類有關收入、盈利及若干資產、負債及開支資料：

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	銷售包裝 產品 千港元	銷售 旅行袋 千港元	財務投資 千港元	物業開發 及投資 千港元	總計 千港元
(i) 收益表					
分類收入	411,141	419,408	18,805	61,405	910,759
分類業績	33,829	958	15,781	17,498	68,066
未分配公司開支					(131,429)
未分配公司收入					109,942
超出收購附屬公司成本 之金額	—	—	—	372,483	372,483
應佔聯營公司盈虧					3,032
應佔共同控制 實體盈虧					(4,271)
融資成本					(27,113)
除稅前盈利					390,710
稅項					512,901
本年度盈利					903,611

4. 分類資料(續)

業務分類(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度(續)

	銷售包裝 產品 千港元	銷售 旅行袋 千港元	財務投資 千港元	物業開發 及投資 千港元	總計 千港元
(ii) 資產負債表					
資產					
分類資產	253,259	185,860	70,379	14,728,292	15,237,790
於聯營公司 之權益					36,333
於共同控制實體 之權益					894,452
可收回稅項					9,515
未分配公司資產					89,352
總資產					16,267,442
負債					
分類資產	72,630	131,957	5,277	2,979,174	3,189,038
應付稅項					27,092
遞延稅項負債，淨額					2,088,558
未分配公司負債					308,452
總負債					5,613,140
(iii) 其他分類資料					
資本開支					
物業、廠房及設備	5,785	1,603	—	18,753	26,141
投資物業	—	—	—	31,630	31,630
物業、廠房及設備之折 舊	7,763	2,449	73	5,997	16,282
預付租金攤銷	575	67	—	15	657
透過損益按公平值列賬 之投資之公平值盈 利，淨額	—	—	(2,177)	—	(2,177)
應收賬項減值／(減值 撥回)	(927)	1,872	—	(503)	442
其他應收款項減值撥回	—	—	—	(82,194)	(82,194)
投資物業之公平值盈利	—	—	—	(28,555)	(28,555)

# 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

## 4. 分類資料(續)

### 業務分類(續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	銷售包裝 產品 千港元	銷售 旅行袋 千港元	財務投資 千港元	物業開發 及投資 千港元	總計 千港元
<b>(i) 收益表</b>					
分類收入	316,324	446,517	31,860	283	794,984
分類業績	32,159	10,189	47,042	(716)	88,674
未分配公司開支					(62,458)
未分配公司收入					11,354
超出收購附屬公司成本 之金額	—	—	—	605,038	605,038
應佔聯營公司盈虧					4,299
融資成本					(13,554)
除稅前盈利					633,353
稅項					(2,436)
本年度盈利					630,917
<b>(ii) 資產負債表</b>					
<b>資產</b>					
分類資產	1,124,472	194,959	100,895	7,225,291	8,645,617
於聯營公司之 權益					33,300
可收回稅項					2,486
未分配公司資產					89,208
總資產					8,770,611
<b>負債</b>					
分類負債	49,773	143,883	252	1,084,373	1,278,281
應付稅項					22,015
遞延稅項負債， 淨額					2,029,474
未分配公司負債					7,406
總負債					3,337,176

4. 分類資料(續)

業務分類(續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度(續)

	銷售包裝 產品 千港元	銷售 旅行袋 千港元	財務投資 千港元	物業開發 及投資 千港元	總計 千港元
(iii) 其他分類資料					
資本開支					
物業、廠房及設備	38,823	3,418	—	147	42,388
物業、廠房及設備之 折舊	7,869	2,237	73	490	10,669
預付租金攤銷	573	63	—	3	639
兌換認購期權衍生工具 之公平值虧損	1,383	—	—	—	1,383
透過損益按公平值列賬 之投資之公平值盈 利·淨額	—	—	(10,013)	—	(10,013)
投資物業之公平值盈利	—	—	—	(4,861)	(4,861)
應收賬項減值	2,288	—	—	—	2,288
其他應收款項減值	—	—	—	46,492	46,492

地區分類

下表載列本集團收入按客戶地區劃分之分析(不計及貨品來源地)：

	分類收入	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港	144,600	97,254
歐洲	205,641	201,106
南北美洲	409,338	420,805
其他	151,180	75,819
	<b>910,759</b>	<b>794,984</b>

並未呈列根據資產所在地對分類資產賬面值以及對資本支出之分析，乃因本集團超過90%之資產位於中華人民共和國(「中國」)，包括香港。

# 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

## 5. 收入、其他收入及收益

收入(亦即本集團之營業額)指年內所出售貨品經扣除退貨及貿易折扣之發票淨額總值、出售物業經扣除營業稅之淨總額、出售及終止確認買賣證券之盈利以及上市及非上市投資所得股息收入之總值。

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入			
出售貨品		830,550	762,841
出售物業		43,752	283
出售透過損益按公平值列賬之上市股本投資之盈利		15,543	11,860
終止確認透過損益按公平值列賬之上市股本投資之盈利		—	17,229
上市投資所得股息收入		2,657	2,317
非上市投資所得股息收入		1,756	—
其他		16,501	454
		<b>910,759</b>	<b>794,984</b>
	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
其他收入及收益			
銀行存款利息收入		54,664	14,647
超出收購附屬公司成本之金額	43	372,483	605,038
透過損益按公平值列賬之投資之公平值盈利，淨額		2,177	10,013
出售一間附屬公司之盈利	45	—	3,082
出售物業、廠房及設備項目之盈利		341	—
贖回應收可換股票據產生之盈利		—	1,334
其他應收款項減值撥回	29	82,194	—
投資物業之公平值盈利	16	28,555	4,861
兌換認購期權衍生工具之公平值盈利		115	—
其他		7,234	8,147
		<b>547,763</b>	<b>647,122</b>

## 6. 其他開支

		本集團	
	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
匯兌虧損，淨額		27,672	2,099
收購附屬公司產生之商譽減值	18	4,848	—
兌換認購期權衍生工具之公平值虧損		—	1,383
應收賬項減值	28	442	2,288
其他應收款項減值	29	—	46,492
出售物業、廠房及設備項目之虧損		—	69
股權結算購股權開支	46	74,934	1,972
其他		2,231	478
		<b>110,127</b>	<b>54,781</b>

## 7. 融資成本

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款、透支及其他貸款利息	62,684	12,463
可換股票據之利息(附註39)	—	5,147
收購附屬公司應付代價之估計利息開支	—	343
收購聯營公司應付代價之估計利息開支	13	255
利息總額	62,697	18,208
減：已資本化利息	(35,584)	(4,654)
	27,113	13,554

## 8. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
售出存貨成本		538,084	533,498
售出物業成本		42,875	—
過時存貨撥備		1,453	334
折舊	15	16,282	10,669
預付租金攤銷	17	657	639
根據有關土地及樓宇經營租賃之最低租金		3,044	2,320
船務及處理成本(已計入銷售及分銷成本)		14,022	11,258
核數師酬金		3,008	2,608
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))：			
工資及薪金		55,743	31,258
股權結算購股權開支		69,250	1,972
退休福利計劃供款淨額	50	1,716	1,011
		126,709	34,241
匯兌差額，淨額		27,672	2,099
收購聯營公司產生之商譽減值*		—	1,900
收購附屬公司產生之商譽減值		4,848	—
租金收入淨額(扣除營業稅)		(13,873)	(2,934)
來自賺取租金投資物業之直接經營開支 (包括維修及保養)		2,646	395
應收可換股票據利息收入		(2,628)	(454)

\* 收購聯營公司產生之商譽減值，在綜合收益表中計入「應佔聯營公司盈虧」。

## 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

### 9. 董事酬金

根據上市規則及香港公司法第 161 條披露之董事年內酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
袍金	950	739
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	10,727	6,397
表現掛鈎花紅*	7,600	7,970
僱員購股權福利	52,682	1,069
退休福利計劃供款	465	267
	<b>72,424</b>	<b>16,442</b>

\* 本公司若干執行董事獲取按年內本公司經營業績、個別董事表現以及可比較市場統計資料而釐訂之花紅。

年度內，若干董事因其向本集團提供之服務而根據本公司之購股權計劃獲授購股權，其詳情載於財務報表附註 46。該等購股權之公平值已於歸屬期間在收益表中確認，並於授出日釐訂，而本年度在財務報表中所計入之金額，已計入上文董事薪酬披露中。

本年度本集團亦將其中一項位於香港之租賃物業提供予本公司其中一名執行董事作為宿舍。該宿舍以應課差餉租值計算之概約貨幣價值約為 600,000 港元(二零零六年：600,000 港元)，包括在以上披露款額內。

年度內概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

#### (a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
林健鋒先生	350	300
黃龍德博士	75	—
梁宇銘先生	75	—
林炳昌先生	—	118
黃偉光先生	200	250
王溢輝先生 (已於二零零七年十月一日調任為非執行董事)	188	71
	<b>888</b>	<b>739</b>

年內並無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零零六年：無)。



## 9. 董事酬金(續)

### (b) 執行董事及一名非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	表現掛 鈎花紅 千港元	僱員購 股權福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酬金總計 千港元
<b>二零零七年</b>						
執行董事：						
張松橋先生	—	—	—	—	—	—
林孝文醫生	—	4,500	5,000	38,512	180	48,192
林曉露先生	—	—	—	—	—	—
梁振昌先生	—	1,365	500	3,173	63	5,101
梁偉輝先生	—	1,040	1,000	5,022	48	7,110
潘浩怡女士	—	1,365	300	3,173	63	4,901
胡匡佐先生	—	1,170	300	2,802	54	4,326
曾維才先生	—	1,287	500	—	57	1,844
	—	10,727	7,600	52,682	465	71,474
非執行董事：						
王溢輝先生	62	—	—	—	—	62
	62	10,727	7,600	52,682	465	71,536
<b>二零零六年</b>						
執行董事：						
張松橋先生	—	—	—	—	—	—
林孝文醫生	—	3,460	6,000	483	132	10,075
林曉露先生	—	—	—	—	—	—
梁振昌先生	—	1,170	600	122	54	1,946
梁偉輝先生	—	130	800	244	6	1,180
潘浩怡女士	—	1,196	370	122	55	1,743
胡匡佐先生	—	441	200	98	20	759
	—	6,397	7,970	1,069	267	15,703

## 10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員中，其中三名(二零零六年：四名)為董事，其酬金詳情載於上文附註9。年內，其餘兩名(二零零六年：一名)非董事最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	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	1,600	650
表現掛鈎獎勵金	1,200	90
僱員購股權福利	10,414	12
退休福利計劃供款	73	30
	13,287	782

年內，非董事最高薪酬僱員就其向本集團提供之服務而根據本公司之購股權計劃獲授購股權，其詳情載於財務報表附註46。該等購股權之公平值已於歸屬期在收益表中確認，而有關之公平值乃於授出日釐訂，而在財務報表中計入之本年度金額，已計入上述之薪酬披露內。

# 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

## 10. 五名最高薪酬僱員(續)

非董事最高薪酬僱員之酬金均屬下列範圍：

	人數	
	二零零七年	二零零六年
零至 1,000,000 港元	—	1
5,000,001 港元至 6,000,000 港元	1	—
7,000,001 港元至 8,000,000 港元	1	—
	<b>2</b>	<b>1</b>

## 11. 稅項

香港利得稅乃根據年內來自香港之估計應課稅溢利按稅率 17.5% (二零零六年：17.5%) 計算。中國內地之應課稅溢利之稅項則就中國內地之現行法規、詮釋及慣例，按有關司法權區之現行稅率計算。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本集團：		
本年度稅項		
香港	6,937	9,880
中國內地	6	—
	<b>6,943</b>	<b>9,880</b>
過往年度超額撥備		
香港	228	(7,136)
中國內地	(5,600)	—
	<b>(5,372)</b>	<b>(7,136)</b>
過往年度土地增值稅超額撥備 遞延稅項(附註 40)	(13,928) (500,544)	— (308)
	<b>(512,901)</b>	<b>2,436</b>

適用於除稅前盈利按法定稅率計算之稅項開支，與按實際稅率計算之稅項開支對賬如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前盈利	390,710	633,353
按法定稅率 17.5% (二零零六年：17.5%) 計算之稅項	68,374	110,837
按寬減稅率計算香港利得稅之稅務影響	(2,667)	—
特定省份或地方機關之較高稅率	64,341	(11,481)
過往期間即期稅項調整	(5,372)	(7,136)
聯營公司應佔盈虧	(531)	(752)
共同控制實體應佔盈虧	1,410	—
無須課稅之收入	(161,318)	(108,320)
不可扣稅之開支	45,037	17,107
動用過往年度結轉之稅項虧損	(16)	(206)
未確認之稅項虧損	582	1,780
稅率減少對初期遞延稅項之影響	(506,271)	—
中國土地增值稅之影響	(13,928)	—
其他	(2,542)	607
按本集團實際稅率 131% (二零零六年：0.38%) 計算之稅項開支／(收入)	<b>(512,901)</b>	<b>2,436</b>

應佔聯營公司稅項為 725,000 港元(二零零六年：1,374,000 港元)已在綜合收益表中「應佔聯營公司盈虧」一項。

## 12. 母公司權益持有人應佔盈利

截至二零零七年十二月三十一日止年度母公司權益持有人應佔綜合溢利包括虧損 30,785,000 港元(二零零六年：盈利 22,552,000 港元)已於本公司財務報表中處理(附註 42(b))。

## 13. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
擬派末期股息，每股普通股 0.05 港元 (二零零六年：0.05 港元)	108,315	90,269

本年度建議派付之末期股息須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准後方可作實。兩個年度均無宣派中期股息。

## 14. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔之盈利，以及年內已發行普通股加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃根據年內本公司普通權益持有人應佔之盈利計算，並作出調整以反映可換股票據之利息(如適用)(見下文)。用於計算普通股加權平均數為年內已發行普通股數目(即用於計算每股基本盈利之股份數目)，以及假設視作行使或兌換所有具攤薄潛力普通股為普通股而已以零代價發行之普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利之母公司普通權益持有人應佔盈利	905,495	627,871
可換股票據利息	—	5,147
扣除可換股票據利息前之母公司普通權益持有人應佔盈利	905,495	633,018

	股份數目	
	二零零七年	二零零六年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	1,964,176,779	558,409,969
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	10,623,238	—
可換股票據	—	39,841,174
用於計算每股攤薄盈利之年內已發行普通股加權平均數	1,974,800,017	598,251,143

截至二零零六年十二月三十一日止年度尚未行使之購股權對該年度之每股盈利概無攤薄影響。

# 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

## 15. 物業、廠房及設備

### 本集團

	樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	電力 供應系統 千港元	傢俬、固定 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	模具 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
二零零七年 十二月三十一日									
於二零零六年 十二月三十一日及 於二零零七年一月一日：									
成本	250,009	5,296	2,729	21,015	4,772	33,921	10,475	—	328,217
累計折舊及減值	(11,645)	(4,072)	(1,476)	(11,567)	(2,198)	(22,221)	(7,384)	—	(60,563)
賬面淨值	238,364	1,224	1,253	9,448	2,574	11,700	3,091	—	267,654
於二零零七年一月一日，扣除 累計折舊及減值	238,364	1,224	1,253	9,448	2,574	11,700	3,091	—	267,654
添置	4,019	1,943	—	4,200	12,606	2,131	518	724	26,141
出售	(1,165)	(167)	—	(236)	(183)	(10)	—	(249)	(2,010)
收購附屬公司(附註43)	—	—	—	655	1,998	—	—	—	2,653
年內折舊撥備	(8,115)	(559)	(273)	(2,260)	(1,917)	(2,240)	(918)	—	(16,282)
匯兌調整	6,158	—	—	199	127	269	—	2	6,755
於二零零七年十二月三十一 日，扣除累計折舊及減值 之淨值	239,261	2,441	980	12,006	15,205	11,850	2,691	477	284,911
於二零零七年 十二月三十一日：									
成本	258,890	7,023	2,729	25,645	18,910	36,484	10,993	477	361,151
累計折舊及減值	(19,629)	(4,582)	(1,749)	(13,639)	(3,705)	(24,634)	(8,302)	—	(76,240)
賬面淨值	239,261	2,441	980	12,006	15,205	11,850	2,691	477	284,911

15. 物業、廠房及設備(續)

本集團

	樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	電力 供應系統 千港元	傢俬、固定 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	模具 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
二零零六年十二月三十一日									
於二零零六年一月一日：									
成本	140,383	4,552	2,729	18,569	3,258	31,984	9,986	190	211,651
累計折舊及減值	(7,918)	(3,529)	(1,203)	(9,761)	(1,492)	(19,464)	(6,350)	—	(49,717)
賬面淨值	132,465	1,023	1,526	8,808	1,766	12,520	3,636	190	161,934
於二零零六年一月一日，扣除									
累計折舊及減值之淨值	132,465	1,023	1,526	8,808	1,766	12,520	3,636	190	161,934
添置	37,029	744	—	1,680	672	1,774	489	—	42,388
出售	—	—	—	(37)	(243)	—	—	—	(280)
收購附屬公司(附註43)	71,371	—	—	752	1,058	—	—	—	73,181
年內折舊撥備	(3,550)	(543)	(273)	(1,806)	(706)	(2,757)	(1,034)	—	(10,669)
匯兌調整	859	—	—	51	27	163	—	—	1,100
轉撥	190	—	—	—	—	—	—	(190)	—
於二零零六年十二月三十一日，扣除累計折舊及減值之淨值									
	238,364	1,224	1,253	9,448	2,574	11,700	3,091	—	267,654
於二零零六年十二月三十一日：									
成本	250,009	5,296	2,729	21,015	4,772	33,921	10,475	—	328,217
累計折舊及減值	(11,645)	(4,072)	(1,476)	(11,567)	(2,198)	(22,221)	(7,384)	—	(60,563)
賬面淨值	238,364	1,224	1,253	9,448	2,574	11,700	3,091	—	267,654

若干本集團之租賃樓宇已抵押予銀行，以獲取授予本集團之銀行信貸(附註36)。

由於位於香港之業主佔用租賃土地不能在土地及樓宇部份作可靠分配，故計入物業、廠房及設備。

## 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

### 15. 物業、廠房及設備(續)

上述樓宇之賬面值包括：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於香港之樓宇：		
以長期租約持有	85,418	87,902
以中期租約持有	6,065	6,222
	91,483	94,124
於中國內地之樓宇：		
以長期租約持有	75,073	71,318
以中期租約持有	72,705	72,922
	239,261	238,364

本公司

	租賃物業裝修 千港元	傢俬、固定裝置 及設備 千港元	總計 千港元
二零零七年十二月三十一日			
添置	1,566	545	2,111
年內折舊撥備	(120)	(34)	(154)
於二零零七年十二月三十一日， 扣除累計折舊之淨值	1,446	511	1,957
於二零零七年十二月三十一日：			
成本	1,566	545	2,111
累計折舊	(120)	(34)	(154)
賬面淨值	1,446	511	1,957

### 16. 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	128,262	44,670
添置	31,630	—
收購附屬公司(附註43)	—	124,597
轉撥入已落成待售物業(附註25.3)	(897)	—
出售一間附屬公司(附註45)	—	(46,000)
公平值調整之收益淨額	28,555	4,861
匯兌調整	9,700	134
於十二月三十一日之賬面值	197,250	128,262

於二零零七年十二月三十一日，本集團之投資物業位於中國內地，並以長期租約持有。

## 16. 投資物業(續)

上述投資物業之重估由獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按於二零零七年十二月三十一日現有使用基準在公開市場進行。投資物業根據經營租賃出租予第三方，其詳情載於附註47(a)。

於結算日，本集團賬面值77,447,000港元(二零零六年：13,924,000港元)(附註36)及17,061,000港元(二零零六年：無)之投資物業已作抵押，以取得分別授予本集團及一名前合營夥伴之一間關連公司之銀行信貸。

## 17. 預付租金

	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	26,149	25,849
收購附屬公司(附註43)	—	827
年內攤銷	(657)	(639)
匯兌調整	226	112
於十二月三十一日之賬面值	25,718	26,149
即期部份	(657)	(639)
非即期部份	25,061	25,510

本集團於中國內地之土地及物業租賃權益按以下租約期持有：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
長期租約	872	829
中期租約	24,846	25,320
	25,718	26,149

## 18. 商譽

	本集團 千港元
成本及賬面值：	
於二零零六年一月一日	34,553
年內收購一間附屬公司之少數股東權益	586
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	35,139
年內收購一間附屬公司之少數股東權益(附註43)	8,968
商譽減值	(4,848)
於二零零七年十二月三十一日	39,259
於二零零七年十二月三十一日：	
成本	44,107
累計減值	(4,848)
賬面淨值	39,259



# 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

## 18. 商譽(續)

### 商譽減值測試

收購附屬公司產生之商譽已分配至以下現金產生單位(乃呈報分類)，以作減值測試：

- 行李產品現金產生單位；及
- 陳列產品現金產生單位。

### 行李產品現金產生單位

行李產品現金產生單位之可收回金額已根據使用價值計算方法釐定，乃根據管理層所批准涵蓋五年期間之財務預算之現金流量預測。應用於現金流量預測之貼現率為**4.96%**(二零零六年：**5.53%**)。用作推斷行李產品單位於首年之現金流量之增長率為**15.6%**(二零零六年：無)，而其後年度並無任何增長。由於年內現有廠房之生產力增加，故行李產品單位之管理層相信此增長率乃屬有理據支持；因此，本集團可降低生產成本、改善行李產品質素及提升產品數量。

### 陳列產品現金產生單位

行李產品現金產生單位之可收回金額已根據使用價值計算方法釐定，乃根據管理層所批准涵蓋五年期間之財務預算之現金流量預測。應用於現金流量預測之貼現率為**4.96%**，並假設該單位將不會有任何業務增長。

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日之製造及出售行李產品之現金產生單位之使用價值計算，已作出主要假設。以下為管理層進行商譽減值測試時現金流量預測所作之各項主要假設：

**預算總邊際溢利** — 釐定分配至預算總邊際溢利所使用之基準，乃參考緊接預算年度前之年度所取得之平均總邊際溢利。

**貼現率** — 所使用之貼現率為除稅前，並反映有關現金產生單位之特定風險。

分配至各現金產生單位之商譽之賬面值如下：

	行李產品		陳列產品		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
商譽賬面值	<b>30,291</b>	35,139	<b>8,968</b>	—	<b>39,259</b>	35,139

## 19. 於合營公司之權益

### (a) 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應佔淨資產	<b>520,702</b>	—
向一間共同控制實體貸款	<b>373,750</b>	—
	<b>894,452</b>	—

向一間共同控制實體貸款為無抵押、免息及無固定還款期。該等貸款之賬面值與其公平值相若。

19. 於合營公司之權益(續)

(a) 於共同控制實體之權益(續)

下表說明本集團共同控制實體之財務資料概要：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應佔共同控制實體資產及負債：		
流動資產	194,083	—
非流動資產	733,524	—
流動負債	(406,905)	—
淨資產	520,702	—
應佔共同控制實體業績：		
其他收入	448	—
總開支	(4,719)	—
除稅後虧損	(4,271)	—

本集團主要共同控制實體之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊成立/ 註冊地點	以下各項之百分比			主要業務
			擁有權 權益	投票權	應佔盈利	
益東投資有限公司	25 美元之普通股	英屬處女群島	25	25	25	投資控股
重慶尖置房地產有限公司	註冊資本 190,000,000 港元	中國	25	25	25	物業發展及 投資
重慶特靈地產有限公司	註冊資本 20,000,000 港元	中國	25	25	25	物業發展及 投資
重慶彩橋地產有限公司	註冊資本 162,500,000 港元	中國	25	25	25	物業發展及 投資
成都國嘉志得置業有限公司	註冊資本人民幣 400,000,000 元	中國	50	50	50	物業發展及 投資
四川中渝物業發展有限公司	註冊資本 人民幣 15,000,000 元	中國	50	50	50	物業發展及 投資

各董事認為，上表載列本集團之共同控制實體乃對本集團在本年度內之業績具重大影響力或構成本集團資產淨值之重大部份。各董事認為，倘詳列其他共同控制實體之資料將會使有關資料過於冗長。

# 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

## 19. 於合營公司之權益(續)

### (b) 於共同控制業務之權益

本集團與重慶通亞房地產開發有限公司(「合營夥伴」)就發展位於中國內地之物業而訂立協議。根據協議之條款，本集團注入所述發展地盤，而合營夥伴則承擔所有其他開發成本。於結算日，在本集團財務報表就共同控制業務之權益所確認之資產及業績總額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產：		
發展中物業	—	69,343
應收合營夥伴款項 (附註30)	—	39,676
	—	109,019
營業額	—	283
除稅前盈利	—	28

根據與合營夥伴訂立之協議，合營公司已由二零零七年一月一日起終止。

## 20. 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	159,921	159,921
僱員以股補償之資本出資	1,612	—
	161,533	159,921

計入本公司流動資產及流動負債之應收及應付附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。該等款項之面值與其公平值相若。

## 20. 於附屬公司之權益(續)

本公司之主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記及 營運地點	已發行 普通股面值/ 註冊股本	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
長泓有限公司	香港	普通股 1 港元	100	投資控股
中渝管理有限公司	香港	普通股 1 港元	100	企業管理
優俊投資有限公司	香港	普通股 1 港元	100	投資控股
志得發展有限公司	香港	普通股 1 港元	100	投資控股
Dominio Mark International Limited#	英屬處女群島	普通股 1 美元	100	投資控股
龍添發展有限公司	香港	普通股 1 港元	100	投資控股
Empire New Assets Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股 100 美元	100	物業持有
俊天(香港)有限公司	香港	普通股 1 港元	100	投資控股
Global Palace Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股 1,000 美元	100	物業持有
佳濤國際有限公司#	英屬處女群島	普通股 1 美元	100	投資控股
浩祥企業有限公司	香港	普通股 1 港元	100	投資控股
港峰控股有限公司#	英屬處女群島	普通股 1 美元	100	投資控股
浩洋集團有限公司#	英屬處女群島	普通股 1 美元	100	投資控股
海天環球有限公司	香港	普通股 1,000,000 港元	60	銷售輕便行李箱、 旅行袋、 背囊及公事包
海天環球旅游用品 (蘇州)有限公司## (附註c)	中國/中國內地 (全外資企業)	註冊股本 5,000,000 美元	60	製造及銷售輕便 行李箱、 旅行袋、 背囊及公事包
悅威企業有限公司	香港	普通股 1 港元	100	投資控股
悅景集團有限公司#	英屬處女群島	普通股 1 美元	100	投資控股
建星有限公司#	英屬處女群島	普通股 2 美元	100	投資控股

# 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

## 20. 於附屬公司之權益(續)

名稱	註冊成立/ 登記及 營運地點	已發行 普通股面值/ 註冊股本	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
京軒投資有限公司	英屬處女群島/ 香港	普通股 100 美元	100	物業持有
妙領投資有限公司# (附註 a)	英屬處女群島	普通股 50,000 美元	100	投資控股
浩瀚集團有限公司#	英屬處女群島	普通股 1 美元	100	投資控股
滙星國際投資有限公司	香港	普通股 1 港元	100	投資控股
怡滿投資有限公司#	英屬處女群島	普通股 1 美元	100	投資控股
Qualipak Development Limited# (附註 a)	英屬處女群島	普通股 10,000 美元	100	投資控股
確利達財務有限公司	香港	普通股 2 港元	100	提供財務服務
確利達包裝實業有限公司 (附註 b)	香港	普通股 100 港元 無投票權遞延股 22,303,857 港元	100	製造及銷售 手錶盒、 禮品盒、 眼鏡盒、 包裝袋及小袋 以及陳列用品
高原國際有限公司#	英屬處女群島	普通股 1 美元	100	投資控股
Theme Production House Limited*	香港	普通股 1,000,000 港元	51	買賣亞加力產品及 銷售點陳列產品
浚亮有限公司	香港	普通股 1 港元	100	投資控股
裕新有限公司#	英屬處女群島	普通股 1 美元	100	投資控股
凱峰集團有限公司#	英屬處女群島	普通股 1 美元	100	投資控股
確盈達實業有限公司	英屬處女群島/ 中國內地	普通股 1 美元	100	物業持有
永同威有限公司	香港	普通股 2 港元	100	物業持有
Worthwell Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股 50,000 美元	100	投資控股
悅安發展有限公司* (附註 c)	香港	普通股 10,000 港元	60	製造及銷售輕便 行李箱、旅行袋、 背囊及公事包
重慶瑞昌房地產有限公司##	中國/中國內地	註冊股本 16,000,000 美元	100	物業開發及投資
重慶卓建房地產有限公司##	中國/中國內地	註冊股本 700,000,000 港元	100	物業開發及投資

20. 於附屬公司之權益(續)

名稱	註冊成立/ 登記及 營運地點	已發行 普通股面值/ 註冊股本	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
重慶頂添置業有限公司##	中國/中國內地	註冊股本 50,000,000 美元	100	物業開發及投資
重慶浚亮房地產開發 有限公司##	中國/中國內地	註冊股本 30,000,000 美元	100	物業開發及投資
重慶中渝物業發展有限公司##	中國/中國內地	註冊股本 51,000,000 美元	100	物業開發及投資
重慶帥通物業發展 有限公司##	中國/中國內地	註冊股本 人民幣 10,000,000 元	100	物業開發及投資
重慶聚信房地產開發(集團) 有限公司##	中國/中國內地	註冊股本 人民幣 100,000,000 元	100	物業開發及投資
重慶同景置業有限公司###	中國/中國內地	註冊股本 人民幣 228,750,000 元	51	物業開發及投資
四川恆辰房產開發有限公司###	中國/中國內地	註冊股本 人民幣 50,000,000 元	60	物業開發及投資
四川星浩置業有限公司##	中國/中國內地	註冊股本 15,000,000 美元	100	物業開發及投資
四川經都置業有限公司###	中國/中國內地	註冊股本 人民幣 82,000,000 元	60	物業開發及投資
四川森信置業有限公司##	中國/中國內地	註冊股本 29,800,000 美元	100	物業開發及投資
四川雍橋置業有限公司###	中國/中國內地	註冊股本 人民幣 70,000,000 元	95	物業開發及投資
雲南中渝置地發展有限公司###	中國/中國內地	註冊股本 人民幣 50,000,000 元	70	物業開發及投資

## 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

### 20. 於附屬公司之權益(續)

- # 此等投資控股公司並無特定主要營運地點。
- ## 此等公司乃根據中國法例註冊為全外資企業。
- ### 此等公司乃根據中國法例註冊為中外合資企業。
- \* 並非由安永香港或安永全球網絡之其他成員公司審核。

附註：

- (a) 除 Qualipak Development Limited 及妙領投資有限公司外，所有附屬公司之股權均由本公司間接持有。
- (b) 無投票權遞延股在分派盈利、資本及投票權上有一定限制。
- (c) 海天環球有限公司直接持有海天環球旅游用品(蘇州)有限公司及悅安發展有限公司全部權益。

各董事認為，上表載列本公司之附屬公司乃對本集團在本年度之業績具重大影響力或構成本集團資產淨值重大部份。各董事認為，倘詳列其他附屬公司之資料將使有關資料過於冗長。

### 21. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分佔資產淨值 — 非上市股份	6,795	3,762
收購之商譽	29,538	29,538
	<b>36,333</b>	<b>33,300</b>

於去年之聯營公司貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。

該等貸款之賬面值與其公平值相若。

誠如本公司日期為二零零五年六月二十七日之通函所述於二零零五年六月三日，本集團收購於英屬處女群島註冊成立之有限公司 Technical International Holdings Limited (「Technical International」) 已發行股本 30%，現金代價為 33,000,000 港元(可予調整)。Technical International 及其附屬公司(統稱「Techincal 集團」)主要於香港從事設計、買賣及推銷刀具、開瓶器及廚房用具業務。

代價 33,000,000 港元乃以現金支付，其中 30,000,000 港元已於截至二零零五年十二月三十一日止年度支付，而餘額 3,000,000 港元已於本年度支付。

收購聯營公司產生之商譽變動載列如下。

	千港元
成本：	
於二零零六年一月一日及二零零六年及二零零七年十二月三十一日	31,438
減值：	
於二零零六年一月一日	—
截至二零零六年十二月三十一日止年度撥備	(1,900)
於二零零六年及二零零七年十二月三十一日	(1,900)
賬面值：	
於二零零七年十二月三十一日	29,538
於二零零六年十二月三十一日	29,538



## 21. 於聯營公司之權益(續)

### 收購聯營公司產生之商譽之減值測試

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，基於現時市場對刀具、開瓶器及廚房用具之需求之轉變，本集團已修訂其聯營公司之現金流量預測。本集團於該年確認減值虧損 1,900,000 港元，因為按使用價值計算方法所釐定之於聯營公司之權益之可收回款項低於二零零六年十二月三十一日於聯營公司之權益之賬面值。

聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記地點	持有已發行 股份詳情	本集團 應佔擁有權 權益百分比	主要業務
Technical International Holdings Limited	英屬處女群島	普通股 每股 1 美元	30	投資控股
T Plus Limited	香港	普通股 每股 1 港元	30	設計、買賣及 推銷開瓶器及 廚房用具
得利高拓展有限公司	香港	普通股 每股 1 港元	30	設計、買賣及 推銷開瓶器及 廚房用具
得利高(香港)製品 有限公司	香港	普通股 每股 1 港元	30	設計、買賣及 推銷開瓶器及 廚房用具
重慶科技城 有限責任公司	中國	註冊股本 人民幣 100,000,000 元	30	物業開發

所有上述聯營公司由本公司之全資附屬公司持有，且並非由安永香港或安永全球網絡之其他成員公司審核。該等聯營公司在該等財務報表中以權益會計法入賬。

下表載列本集團聯營公司之財務資料概要，乃摘錄自其財務報表：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產	48,378	234,556
負債	(25,380)	(222,015)
收入	156,728	178,878
盈利	10,107	20,675

## 22. 應收可換股票據

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市可換股票據：		
貸款部份	32,859	30,983
兌換認購期權衍生工具，按公平值	1,858	1,743
	34,717	32,726

## 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

### 22. 應收可換股票據(續)

於二零零七年十二月三十一日，本集團持有由一間香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司所發行本金額**37,500,000**港元之非上市可換股票據。可換股票據賦予持有人權利，可於指定期間按轉換價每股**0.67**港元，將尚未轉換本金額全部或部份轉換為該上市公司股份。可換股票據按年利率**2**厘計息。

可換股票據可於發行日期至可換股票據期滿日前任何時間由發行人按其面值贖回，並僅可由本集團於二零一一年六月到期時按其面值贖回，惟以先前並未轉換之金額為限。

可換股票據貸款部分之公平值於初步確認時按實際利率**6.47**厘釐定，而兌換認購期權衍生工具之公平值乃按二項式期權定價模式釐定。

### 23. 可供出售股本投資

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於中國內地上市，按公平值	<b>408,309</b>	—
非上市，按成本	<b>17,865</b>	46,612
	<b>426,174</b>	46,612

年內，直接於權益確認之本集團可供出售股本投資之總收益為**282,203,000**港元(二零零六年：無)。

上述股本投資指由本集團持有在中國內地成立之實體之股本股份。

上述上市股份之公平值乃根據市場所報價格釐定。

本集團非上市股本投資按成本減任何減值虧損而非按公平值列值，因為該等投資並無於活躍市場之市場報價、合理公平值估計之範圍龐大以及不能合理評估各項估計之可能性。本集團無意於短期內將其出售。

於此等財務報表獲批准日期，本集團上市可供出售股本投資之市值約為**280,263,000**港元。

### 24. 透過損益按公平值列賬之股本投資

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於香港上市股本投資，按市值	<b>34,022</b>	40,581

上述投資於二零零六年及二零零七年十二月三十一日分類為持作買賣。

上述投資之公平值乃根據市場所報價格釐定。

於此等財務報表獲批准日期，本集團於損益之股本投資以公平值入賬之市值約為**29,726,000**港元。

25.1 發展中物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年初	6,507,250	—
收購一間附屬公司(附註43)	679,906	6,464,495
添置(包括發展成本及已資本化利息)	878,405	8,549
轉撥入已落成待售物業(附註25.3)	(10,132)	—
匯兌調整	459,351	34,206
於年終	8,514,780	6,507,250
分類為非流動資產之發展中物業	7,804,480	6,424,561
分類為流動資產之持作出售發展中物業	710,300	82,689
	8,514,780	6,507,250

本集團之發展中物業位於中國內地，並以下列租約持有：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
長期租約	7,372,663	6,507,250
中期租約	1,142,117	—
	8,514,780	6,507,250

於結算日，本集團之發展中物業為2,650,065,000港元(二零零六年：4,195,215,000港元)(附註36)，另98,837,000港元(二零零六年：無)之發展中物業已作抵押，以分別取得授予本集團及本集團於年內所收購一間附屬公司之一名前股東之銀行信貸。

25.2 於持作物業發展之土地使用權之權益

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收購一間附屬公司(附註43)	1,306,827	—
添置	753,225	—
匯兌調整	390	—
於年終	2,060,442	—

本集團於持作物業發展之土地使用權之權益乃有關於固期期間內使用位於中國內地之若干土地之權利，並以下列租約持有：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
長期租約	493,222	—
中期租約	1,567,220	—
	2,060,442	—

於二零零七年十二月三十一日，本集團正待取得上述土地使用權證。

## 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

### 25.3 已落成待售物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年初	1,365	—
收購一間附屬公司(附註 43)	181,128	1,357
轉撥自持作出售發展中物業(附註 25.1)	10,132	—
轉撥自投資物業(附註 16)	897	—
添置	7,091	—
年內已出售物業	(42,875)	—
匯兌調整	1,133	8
於年終	158,871	1,365

本集團已落成待售物業位於中國內地，按下列租約持有：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
長期租約	1,780	1,365
中期租約	157,091	—
	158,871	1,365

### 26. 土地開發權

於二零零七年二月，本集團收購兩幅位於中國成都之土地之土地開發權之60%股權。土地開發需要進行土地規劃及租戶搬遷，以使土地達致在土地拍賣會中出售之條件。而本集團將可分佔該拍賣之盈利30%至60%。

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
添置	285,701	—
匯兌調整	4,657	—
於年終	290,358	—

### 27. 存貨

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
原材料	31,100	32,545
在製品	23,585	36,854
製成品	27,752	21,064
	82,437	90,463

## 28. 應收賬項

本集團與其客戶之交易條款，除新客戶一般須預先付款外，主要以記賬形式進行。信貸期一般為期60日。各客戶均有最高信貸限額。本集團致力對尚未償還應收賬項實施嚴謹控制，並已設立信貸監控部減低信貸風險。高級管理層會定期檢討逾期結欠。基於上述原因以及本集團應收賬項涉及大量不同客戶，故並無重大信貸集中風險。應收賬項為不計息。

於結算日，應收賬項根據到期日及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	本集團					
	二零零七年			二零零六年		
	未逾期及 並無減值 千港元	已逾期但 並無減值 千港元	總計 千港元	未逾期及 並無減值 千港元	已逾期但 並無減值 千港元	總計 千港元
一個月內	107,052	21,995	129,047	98,498	8,139	106,637
一個月至兩個月	—	6,360	6,360	—	2,840	2,840
兩個月至三個月	—	3,809	3,809	—	2,228	2,228
超過三個月	—	8,626	8,626	—	5,814	5,814
	107,052	40,790	147,842	98,498	19,021	117,519

應收賬項包括於二零零七年十二月三十一日附追索權之貼現票據35,023,000港元(二零零六年：34,509,000港元)。附追索權之貼現票據之到期日為訂立貼現票據日期起計三個月。

未逾期及並無減值之應收款項乃來自並無近期拖欠還款紀錄之大量不同客戶。

已逾期但並無減值之應收款項乃來自與本集團有良好還款紀錄之多名獨立客戶。根據過往經驗，本公司董事認為由於信貸質素並無重大改變，而該等結餘仍被視為可全數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸額提升。

應收賬項之減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日	7,465	5,298
收購附屬公司	—	1,020
已確認減值虧損	442	2,288
年內撇銷為無法收回	(6,315)	(1,146)
匯兌調整	50	5
於十二月三十一日	1,642	7,465

上述應收賬項減值撥備指就獨立已減值應收賬項作出之撥備，乃來自拖欠還款之客戶。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸額提升。

## 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

### 29. 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
預付款項	35,024	4,789	564	752
按金及其他應收款項	259,765	74,776	9	4
	<b>294,789</b>	<b>79,565</b>	<b>573</b>	<b>756</b>

其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

自預售物業已收取之按金之營業稅乃稅務機關所徵收之稅項，金額約22,081,000港元。有關稅項及金額已於綜合資產負債表中分類為「預付款項、按金及其他應收款項」一項。

其他應收款項之減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日	107,217	—
收購附屬公司	—	60,406
其他應收款項減值虧損撥備／(撥回撥備)	(82,194)	46,492
匯兌調整	5,280	319
於十二月三十一日	<b>30,303</b>	<b>107,217</b>

### 30. 應收合營夥伴款項／應付關連方款項

	附註	本集團	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收合營夥伴款項	(i)	—	39,676
應付關連方款項	(ii)	19,970	20,013

附註：

- (i) 款項包括墊支合營夥伴以及本集團分佔合營夥伴代表收取出售共同控制業務所收取之款項。去年之結餘已於本年度清償。本集團共同控制業務詳情載於財務報表附註19(b)。
- (ii) 該關連方由本公司董事張松橋先生控制。

上述結餘為無抵押、免息及無固定還款期。該等結餘之賬面值與其公平值相若。

### 31. 經紀公司存款

經紀公司存款按平均固定利率2.0厘計算。經紀公司存款之公平值與其賬面值相若。

### 32. 現金及等同現金及已抵押存款

附註	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
現金及銀行結餘	<b>1,975,027</b>	215,577	<b>119</b>	<b>33</b>
定期存款	<b>747,797</b>	1,096,967	<b>—</b>	<b>—</b>
	<b>2,722,824</b>	1,312,544	<b>119</b>	<b>33</b>
減：已抵押定期存款：				
非即期	(a) <b>(611,572)</b>	—	—	—
即期	(b) <b>(135,542)</b>	(160,756)	—	—
有限制銀行結餘	(c) <b>(28,594)</b>	—	—	—
現金及等同現金	<b>1,947,116</b>	1,151,788	<b>119</b>	<b>33</b>

附註：

- (a) 定期存款已被抵押，以擔保本集團獲授之長期銀行貸款(附註36)。
- (b) 定期存款已被抵押，以擔保本集團獲授之一般銀行融資(附註36)。
- (c) 有限制銀行結餘指存放於若干中國銀行之存款。銀行結餘之用途僅限於中國物業發展活動。

於結算日，本集團以人民幣列值之現金及銀行結餘為639,267,000港元(二零零六年：186,133,000港元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地之外匯管理條例及結匯、匯售及付匯管理規定，本集團獲准透過授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於銀行之現金根據每日銀行存款利率以浮息計息。短期定期存款之存款期介乎一日至三個月，視乎本集團之即時現金需求，並按各自短期定期存款利率計息。銀行結餘及定期存款乃存放於信譽良好及並無近期拖欠記錄之銀行。現金及等同現金及抵押存款之賬面值與其公平值相若。

### 33. 應付賬項及票據

於結算日，應付賬項及票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一個月內	<b>131,220</b>	55,788
一個月至兩個月	<b>36,704</b>	40,748
兩個月至三個月	<b>19,750</b>	12,330
超過三個月	<b>26,225</b>	24,971
	<b>213,899</b>	133,837

應付賬項及票據為不計息及一般須於六十日內結算。



# 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

## 34. 其他應付款項及預提負債

	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
客戶存款	568,888	12,765	—	—
其他應付款項	343,860	61,262	1	82
預提負債	49,616	43,713	6,572	7,318
	<b>962,364</b>	<b>117,740</b>	<b>6,573</b>	<b>7,400</b>

其他應付款項為免息及平均須於三個月內償還。

## 35. 附屬公司少數股東貸款

董事認為，附屬公司少數股東貸款之賬面值與其公平值相若。有關款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 36. 計息銀行及其他借貸

### 本集團

	二零零七年			二零零六年		
	實際利率	到期	千港元	實際利率	到期	千港元
<b>即期</b>						
具有追索權之貼現票據	5.6125%至 6.90%	二零零八年	35,023	5.56%至 7.13%	二零零七年	34,509
銀行貸款 — 已抵押	6.12%至 7.29%	二零零八年	399,949	4.17%至 6.95%	二零零七年	557,180
其他貸款 — 無抵押	8.75%至 9.00%	二零零八年	300,000	不適用	不適用	—
			<b>734,972</b>			<b>591,689</b>
<b>非即期</b>						
銀行貸款 — 已抵押	6.318%至 7.938%	二零零九年 至二零 一零年	918,639	5.85%	二零零九年	126,295
			<b>1,653,611</b>			<b>717,984</b>
分析如下：						
須於下列期間償還之銀行 貸款：						
一年內或須於提出 要求時			734,972			591,689
於第二年			577,415			—
於第三年至第五年 (包括首尾兩年)			341,224			126,295
			<b>1,653,611</b>			<b>717,984</b>

### 36. 計息銀行及其他借貸(續)

若干銀行貸款由本集團若干總賬面值如下之資產抵押：

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
物業、廠房及設備	15	6,065	69,038
投資物業	16	77,447	13,924
租賃土地及物業權益	17	—	2,839
發展中物業	25.1	2,650,065	4,195,215
定期存款	32	747,114	160,756

其他利率資料：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
定息：		
已抵押銀行貸款	1,313,180	683,475
浮息：		
具有追索權之貼現票據	35,023	34,509
已抵押銀行貸款	5,408	—
其他無抵押借貸	300,000	—
	340,431	34,509
	1,653,611	717,984

本集團銀行借貸之賬面值與其公平值相若。

本集團銀行借貸之賬面值以下列貨幣列值：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
港元(「港元」)	305,408	—
美元(「美元」)	35,023	76,868
人民幣(「人民幣」)	1,313,180	641,116
	1,653,611	717,984

### 37. 收購一間聯營公司應付代價

於二零零六年十二月三十一日之款項指去年收購聯營公司 Technical International 已發行股本 30% 之應付代價(附註 21)。有關款項按年利率 1 厘計息，並已於本年度支付。

收購一間聯營公司應付代價之公平值於初步確認時按實際利率 5.98 厘釐定。

收購聯營公司應付代價之公平值與其賬面值相若。

## 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

### 38. 收購附屬公司 / 資產組別應付代價

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收購下列公司應付代價：		
高原國際有限公司(附註43)	50,000	250,000
海天環球有限公司(「海天」)(附註(a))	5,000	5,000
Theme Production House Limited (附註43)	2,000	—
	57,000	255,000
分類為非流動負債	2,000	—
分類為流動負債	55,000	255,000

附註：

(a) 有關款項指於二零零五年收購海天已發行股本60%之應付代價。

就收購一組資產應付之代價乃關於收購一間中國公司之100%股權，該公司持有中國重慶一幅土地。根據香港財務報告準則第3號，有關收購乃入賬列為收購一組並不構成業務之資產。

收購附屬公司 / 資產組別應付代價之公平值與其賬面值相若。

### 39. 可換股票據

於二零零六年九月二十二日，本公司之全資附屬公司妙領投資有限公司與興業訂立一項協議，以發行十年期2厘金額共2,552,000,000港元可換股票據(「票據」)(附註43)。興業由本公司董事張松橋先生全資及實益擁有。票據賦予其持有人權利，將其本金額於二零零六年十一月七日(發行日期)起計10年，以初步兌換價每股0.28港元，全部或部份兌換為本公司普通股。票據將於二零一六年十一月七日期償還本金。票據首兩年免息，並隨後由發行日期起，以年息率2厘就其本金額每日累計利息，並須於每年後償還。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，興業行使總額約2,552,000,000港元之票據兌換權，導致發行9,114,285,710股本公司新普通股(附註41)。於二零零七年十二月三十一日，票據本金之1.20港元仍未行使。

負債部份之公平值於發行日估計，透過利用類似不附兌換權之類似票據相等市場利率而得出。票據之餘額撥歸股本部份。並計入股東權益。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內發行之票據分為負債及股本部份如下：

	千港元
票據之面值	2,552,000
股本部份	(1,230,341)
於發行日之負債部份	1,321,659
利息開支(附註7)	5,147
於截至二零零六年十二月三十一日止年度內兌換	(1,326,806)
於二零零六年及二零零七年十二月三十一日結餘	—

票據負債部份之實際利率為8.75%。

#### 40. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內之變動如下：

遞延稅項負債：

本集團

	物業重估 千港元	超過相關 折舊之 折舊準備 千港元	可供動用以 抵銷 未來 應課稅 溢利之 虧損 千港元	可供出售股 本投資重估 千港元	總計 千港元
於二零零六年一月一日	—	2,942	(192)	—	2,750
收購附屬公司(附註43)	2,015,861	—	—	—	2,015,861
出售一間附屬公司 (附註45)	—	(87)	—	—	(87)
年內在收益表中扣除/ (計入)之遞延稅項 (附註11)	1,024	—	(1,332)	—	(308)
匯兌調整	11,258	—	—	—	11,258
於二零零六年十二月 三十一日及二零零七年 一月一日	2,028,143	2,855	(1,524)	—	2,029,474
收購附屬公司(附註43)	342,132	—	—	—	342,132
年內自權益扣除之遞延稅項	—	—	—	94,068	94,068
年內在收益表中支付/ (計入)之遞延稅項 (附註11)	(500,542)	(217)	215	—	(500,544)
匯兌調整	123,555	(47)	(80)	—	123,428
於二零零七年十二月 三十一日	1,993,288	2,591	(1,389)	94,068	2,088,558

本公司之遞延稅項負債乃關於年內自收益表扣除之遞延稅項，乃由折舊準備超出相關折舊而產生。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過中華人民共和國企業所得稅(「新企業所得稅法」)，該法例將由二零零八年一月一日起生效。根據新企業所得稅法，國內公司適用之企業所得稅率由二零零八年一月一日起由33%下調至25%。因此，本集團在中國內地經營之附屬公司之企業所得稅率將於二零零八年一月一日起由33%下調至25%。該企業所得稅率之下調可望由二零零八年起直接減低本集團之實際稅率。

根據香港會計準則第12號，遞延稅項資產及遞延稅項負債乃按預期於變現該資產或清償該負債期間所適用之稅率計量。因此，截至二零零七年十二月三十一日止年度，企業所得稅率之變動已增加稅項收入及減少遞延稅項負債，兩者均為506,271,000港元。

於批准此等財務報表日期，關於新企業所得稅法之實施細則及行政規定尚未公佈。該等詳細規定包括計算應課稅收入之規定，以及特定稅務優惠及其相關過渡性條文。本集團將於更詳細規定獲頒佈時進一步評估新企業所得稅法對其於未來期間之經營業績及財務狀況所帶來之影響。

# 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

## 40. 遞延稅項 (續)

本集團來自香港及中國內地之稅項虧損分別為861,153港元(二零零六年：463,000港元)及9,035,000港元(二零零六年：11,399,000港元)，並分別為可永久動用及於四至五年內屆滿，有關稅項虧損可抵銷產生虧損之該等公司之未來應課稅溢利。並未確認有關該等虧損之遞延稅項資產，乃由於該等虧損乃來自一直錄得虧損之附屬公司。且不被認為將會有應課稅溢利以動用該等稅項虧損。

## 41. 股本

### 股份

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
法定：		
5,000,000,000股(二零零六年：50,000,000,000股) 每股面值0.10港元(二零零六年：0.01港元) 之普通股	500,000	500,000
已發行及繳足：		
2,165,382,258股(二零零六年：18,053,822,580股) 每股面值0.10港元(二零零六年：0.01港元) 之普通股	216,538	180,538

年內涉及本公司已發行普通股本之交易概要如下：

附註	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零零六年一月一日	3,939,536,870	39,395	199,901	239,296
股份配售	3,400,000,000	34,000	898,865	932,865
作為收購附屬公司之代價一部份之已 發行股份	1,600,000,000	16,000	712,000	728,000
兌換可換股票據	(a) 9,114,285,710	91,143	2,466,004	2,557,147
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	18,053,822,580	180,538	4,276,770	4,457,308
股份合併	(b) (16,248,440,322)	—	—	—
股份配售	360,000,000	36,000	2,825,791	2,861,791
於二零零七年十二月三十一日	2,165,382,258	216,538	7,102,561	7,319,099

附註：

- (a) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，金額約2,552,000,000港元之可換股票據已按兌換價每股0.28港元兌換為9,114,285,710股本公司股份。有關可換股票據之詳情載於附註39。
- (b) 根據於二零零七年一月十日通過之特別決議案，每10股本公司每股面值0.01港元之股份合併為一股每股面值0.10港元之股份，因而本公司於二零零七年一月十一日之已發行股份數目為1,805,382,258股股份。

### 購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註46。

## 42. 儲備

### (a) 本集團

本集團儲備金額於年內及去年之變動詳情於第 58 至第 59 頁綜合權益變動表中呈列。

### (b) 本公司

	附註	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	保留盈利 千港元	可換股票據 股權部份 千港元	購股權 儲備 千港元	總計 千港元
於二零零六年一月一日		199,901	158,331	110,096	—	—	468,328
發行股份	41	1,610,865	—	—	—	—	1,610,865
發行可換股票據	39	—	—	—	1,230,341	—	1,230,341
兌換可換股票據	41	2,466,004	—	—	(1,230,341)	—	1,235,663
本年度盈利		—	—	22,552	—	—	22,552
擬派二零零六年 末期股息		—	—	(90,269)	—	—	(90,269)
股權結算購股權安排	46	—	—	—	—	1,972	1,972
於二零零六年十二月 三十一日及於二零零 七年一月一日		4,276,770	158,331	42,379	—	1,972	4,479,452
發行股份	41	2,825,791	—	—	—	—	2,825,791
本年度盈利		—	—	116,943	—	—	116,943
擬派二零零七年 末期股息		—	—	(108,315)	—	—	(108,315)
股權結算購股權 安排	46	—	—	—	—	74,934	74,934
於二零零七年 十二月三十一日		7,102,561	158,331	51,007	—	76,906	7,388,805

本公司繳入盈餘指 Qualipak Development Limited 於其股份獲本公司購入之日之綜合股東資金以及本公司就收購而已發行及可予發行之股份之面值之差額。

## 43. 業務合併

### 截至二零零七年十二月三十一日止年度

於二零零七年四月二日，本集團訂立買賣協議，以購入一間於香港註冊成立之公司 Theme Production House Limited (「Theme Production」) 已發行股本之 51%，現金代價為 10,000,000 港元。交易已於二零零七年四月四日完成。Theme Production 從事貿易買賣亞加力產品及銷售點陳列產品。

總代價 10,000,000 港元以現金支付，其中 8,000,000 港元於本期間支付，而餘額 2,000,000 港元則於落實調整(如買賣協議所述)後支付。

## 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

### 43. 業務合併(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度(續)

Theme Production 於收購日期之可識別資產及負債之公平值以及於緊接收購前之相應賬面值如下：

	附註	於收購時 確認之公平值 千港元	賬面值 千港元
物業、廠房及設備		327	327
存貨		111	111
應收賬項		2,931	2,931
應收稅項		201	201
按金		328	328
現金及銀行結餘		3,001	3,001
應付賬項及其他應付款項		(4,875)	(4,875)
		2,024	2,024
少數股東權益		(992)	
收購產生之商譽	18	8,968	
總代價		10,000	
以下列方式支付：			
現金		8,000	
應付代價		2,000	
		10,000	

收購 Theme Production 之現金及等同現金流出淨額分析如下：

	千港元
已支付現金代價	(8,000)
所收購現金及等同現金	3,001
收購一間附屬公司之現金及等同現金之流出淨額	(4,999)

自收購以來，Theme Production 對本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合營業額及綜合業績分別貢獻 52,708,000 港元及 4,266,000 港元盈利。

倘合併已於年初進行，則本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合營業額及盈利分別為 920,684,000 港元及 903,827,000 港元。



43. 業務合併(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度(續)

於二零零七年八月二十四日，本集團訂立協議以收購於重慶同景置業有限公司(「重慶同景」)51%股權，現金代價為人民幣310,000,000元。重慶同景現正發展位於重慶南岸茶園新區一個名為同景國際城之高檔、大型、分多期發展之商住物業項目。

重慶同景於收購日期之可識別資產及負債之公平值以及於緊接收購前相應之賬面值如下：

(附註)	收購時 確認之公平值 千港元	賬面值 千港元
物業、廠房及設備	2,326	2,326
發展中物業	679,906	302,924
於持作物業發展之土地使用權之權益	1,306,827	344,212
已落成待售物業	181,128	152,197
可收回稅項	9,139	9,139
其他應收款項、按金及預付款項	176,133	176,133
現金及銀行結餘	77,770	77,770
應付賬項及其他應付款項	(595,156)	(595,156)
應付稅項	(127)	(127)
銀行借貸	(117,296)	(117,296)
遞延稅項負債	(342,132)	—
	<b>1,378,518</b>	<b>352,122</b>
少數股東權益	(675,474)	
超出收購一間附屬公司之成本之金額	(372,483)*	
總代價	<b>330,561</b>	
以現金支付	<b>330,561</b>	

\* 上述超出收購一間附屬公司之成本之金額乃主要由於賣方提供之折讓超出購買代價所致。

收購重慶同景之現金及等同現金流出淨額分析如下：

	千港元
已支付現金代價	(330,561)
所收購現金及銀行結餘	77,770
收購一間附屬公司之現金及等同現金之流出淨額	<b>(252,791)</b>

自收購以來，重慶同景對本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合營業額及綜合業績分別貢獻23,929,000港元及5,526,000港元虧損。

倘合併已於年初進行，則本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合營業額及盈利分別為1,021,496,000港元及895,235,000港元。

## 43. 業務合併(續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

於二零零六年九月二十二日，本集團訂立協議向本公司董事張松橋先生(「張先生」)全資擁有之公司興業購入高原國際有限公司(「高原」)及其附屬公司(統稱「高原集團」) 100% 股權(附註 51(b))。收購事項按協議之購買代價為 3,317,553,000 港元、並透過下列形式支付：

- (i) 448,000,000 港元透過於收購完成時發行 1,600,000,000 股本公司新股份支付；
- (ii) 2,552,000,000 港元透過本公司發行可換股票據支付(附註 39)；
- (iii) 相等於本集團可收回之若干高達 250,000,000 港元等值之應收賬款之款項、有關款項將於 (a) 收購完成日期及 (b) 高原集團不時收取應收款項時(以較後者為準)起計 30 日內，以等額基準(扣除所有稅項、成本及開支)由本集團向興業支付；及
- (iv) 67,553,000 港元由本集團承擔張先生應付高原集團之若干責任而支付。

#### 43. 業務合併(續)

高原集團於收購日期之可識別資產及負債之公平值以及於緊接收購前相應之賬面值如下：

	附註	於收購時確認 之公平值 千港元	賬面值 千港元
物業、廠房及設備	15	73,181	46,248
投資物業	16	124,597	124,597
預付租金	17	827	827
向一間聯營公司貸款		5,945	5,945
發展中物業		6,383,237	402,014
持作出售發展中物業		81,258	8,640
已落成待售物業	25.3	1,357	704
可供出售股本投資		46,367	46,367
應收賬項		454	454
預付款項、按金及其他應收款項		469,054	469,054
應收關連方款項		54,602	54,602
存貨		65	65
已抵押定期存款		157,348	157,348
現金及銀行結餘		7,683	7,683
應付賬項及其他應付款項		(21,220)	(21,220)
其他應付款項及預提負債		(327,775)	(327,775)
應付一名關連方款項		(20,080)	(20,080)
應付稅項		(9,107)	(9,107)
銀行借貸		(789,341)	(789,341)
遞延稅項負債	40	(2,015,861)	(8,990)
		4,222,591	148,035
超出收購附屬公司成本之金額	5	(605,038)	
總代價		3,617,553	

上述超出收購附屬公司成本之金額主要指賣方興業就購買代價而提供之折讓。

# 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

## 43. 業務合併(續)

	於收購時確認 之公平值 千港元
以下列方式支付：	
發行股份(附註41)	728,000#
發行可換股票據(附註39)	2,552,000
應付代價(附註38)	250,000*
承擔張先生應付高原集團之責任	67,553
就收購而支付之直接開支	20,000
	<b>3,617,553</b>

# 根據香港財務報告準則第3號，本公司股份之公平值乃按二零零六年十一月七日交換日期之市價計算。有關金額與上述協議之股份代價448,000,000港元(根據本公司股份於協議日期之市價而釐訂)不同。

就上述收購附屬公司之現金及等同現金流出淨額分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已付代價	<b>(200,000)*</b>	—
就收購產生之直接開支	—	(20,000)
所收購現金及銀行結餘	—	7,683
收購一間附屬公司之現金及等同 金現金的流出淨額	<b>(200,000)</b>	(12,317)

\* 200,000,000港元之代價已於截至二零零七年十二月三十一日止年度內支付。

自收購以來，高原集團對本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合營業額及綜合業績分別貢獻283,000港元及716,000港元虧損。

倘合併已於年初進行，本集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合營業額及溢利分別為811,365,000港元及522,310,000港元。

#### 44. 綜合現金流量表附註

##### (a) 主要非現金交易

- (i) 上年度內有關收購附屬公司之部份代價乃透過本公司發行新股及可換股票據支付，詳情載於財務報表附註43。
- (ii) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，2,552,000,000港元之可換股票據已按每股0.28港元之兌換價兌換為本公司9,114,285,710股股份(附註41)。
- (iii) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本集團其中一項透過損益按公平值列賬之上市股本投資賬面值約21,250,000港元，已兌換為另一間上市公司之應收可換股票據，初步公平值約為33,654,000港元。
- (iv) 年內，本集團應收一間合營夥伴之金額以金額分別為1,978,000港元、31,630,000港元及7,091,000港元之合營夥伴之物業、廠房及設備、投資物業及已落成待售物業支付。

##### (b) 有限制現金及等同現金結餘

若干本集團之定期存款已抵押予一間銀行，以獲取授予本集團之若干銀行信貸及一般銀行融資，詳情載於附註32及36。

#### 45. 出售一間附屬公司

	附註	二零零六年 千港元
已出售資產淨值：		
投資物業	16	46,000
其他應收款項		5
應付集團公司款項，淨額		(43,689)
遞延稅項負債	40	(87)
		2,229
轉讓應付集團公司款項淨額予獨立買方		43,689
		45,918
出售一間附屬公司之盈利	5	3,082
		49,000
以下列方式支付：		
現金		49,000

# 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

## 45. 出售一間附屬公司(續)

有關出售一間附屬公司之現金及等同現金流入淨額分析如下：

	二零零六年 千港元
現金代價	49,000
出售一間附屬公司之現金及等同現金之流入淨額	49,000

## 46. 購股權計劃

本公司於二零零五年四月二十九日舉行之股東特別大會上，已採納購股權計劃(「計劃」)。年內，根據計劃已授出30,860,000份(二零零六年：16,139,000份)購股權。

根據計劃，於採納後十年內，本公司董事會(「董事會」)可隨時酌情授出購股權予本集團董事及僱員以及曾為或將為本集團作出貢獻之人士。計劃之概要如下。

就本節而言，「合資格集團」指(i)本公司及其各主要股東；(ii)上文(i)所述任何本公司或主要股東之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體；(iii)上文(ii)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體；(iv)上文(iii)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體；及(v)上文(iv)所述任何實體之各聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體。「僱員」指合資格集團任何成員公司之任何全職或兼職僱員(包括任何執行及非執行董事或候任執行及非執行董事)。

### 目的

計劃旨在表揚及鼓勵僱員及其他可能對本集團有所貢獻人士所作出之貢獻，以及給予獎勵及協助本集團留聘現有僱員及招聘額外僱員，並給予彼等直接經濟利益，為達致本集團長遠業務目標而努力。

### 參與人士

參與人士包括合資格集團任何成員公司之任何董事、高級職員及僱員；及合資格集團任何成員公司任何業務、顧問、專業及其他顧問之任何行政人員、高級職員或僱員或任何擬委任出任上述任何職位之人士，而本公司董事會全權認為彼曾經或預期會對本集團作出貢獻。

### 可供認購之股份數目上限

根據計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使購股權獲行使可予發行之股份數目上限，不得超過本公司不時已發行股本30%。

### 各參與人士之配額上限

任何12個月期間授予各參與人士之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)獲行使而發行及將發行之股份總數，不得超過本公司已發行股本1%，惟獲本公司股東於股東大會上批准者則除外。

### 購股權行使時限

購股權可根據計劃條款於董事會通知各承授人之期間內隨時行使。該期間不得超過授出購股權日期起計十年。

#### 46. 購股權計劃(續)

##### 釐定行使價之基準

每股股份之行使價應由董事會釐定，且不得低於下列三者之較高者：

- (i) 股份於提呈購股權日期(須為交易日)於聯交所每日報價表所報收市價；
- (ii) 股份於上文(i)所述日期前五個交易日於聯交所每日報價表所報平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

於接納授出之購股權時，承授人須支付1港元作為授出代價。

##### 計劃之有效期

計劃之有效期為10年，由二零零五年四月二十九日起計，至二零一五年四月二十八日止。

根據計劃，以下為年內尚未行使之購股權：

參與人名稱 或類別	購股權數目					於 二零零七年 十二月 三十一日	購股權 授出日期*	購股權行使期	購股權 行使價** 每股港元	於購股權 授出日期 本公司 股份價格*** 每股港元
	於 二零零七年 一月一日	年內授出	年內行使	年內到期	年內沒收					
<b>董事</b>										
林孝文	2,000,000	—	—	—	—	2,000,000	二零零六年 十二月十一日	二零零八年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	4.95	4.90
	1,939,000	—	—	—	—	1,939,000	二零零六年 十二月十一日	二零零九年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	4.95	4.90
	—	6,000,000	—	—	—	6,000,000	二零零七年 二月十六日	二零零八年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	4.81	4.67
	—	2,000,000	—	—	—	2,000,000	二零零七年 四月十九日	二零零八年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	5.26	5.40
	—	2,000,000	—	—	—	2,000,000	二零零七年 四月十九日	二零零九年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	5.26	5.40
	—	4,000,000	—	—	—	4,000,000	二零零七年 四月二十七日	二零零八年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	5.37	5.40
	—	1,800,000	—	—	—	1,800,000	二零零七年 八月八日	二零零八年七月一日至 二零零八年六月三十日	8.73	8.51
	—	1,800,000	—	—	—	1,800,000	二零零七年 八月八日	二零零九年七月一日至 二零零九年六月三十日	8.73	8.51
	3,939,000	17,600,000	—	—	—	21,539,000				
梁振昌	500,000	—	—	—	—	500,000	二零零六年 十二月十一日	二零零八年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	4.95	4.90
	500,000	—	—	—	—	500,000	二零零六年 十二月十一日	二零零九年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	4.95	4.90
	—	500,000	—	—	—	500,000	二零零七年 八月八日	二零零八年七月一日至 二零零八年六月三十日	8.73	8.51
	—	500,000	—	—	—	500,000	二零零七年 八月八日	二零零九年七月一日至 二零零九年六月三十日	8.73	8.51
	1,000,000	1,000,000	—	—	—	2,000,000				
梁偉輝	1,000,000	—	—	—	—	1,000,000	二零零六年 十二月十一日	二零零八年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	4.95	4.90
	1,000,000	—	—	—	—	1,000,000	二零零六年 十二月十一日	二零零九年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	4.95	4.90
	—	500,000	—	—	—	500,000	二零零七年 八月八日	二零零八年七月一日至 二零零八年六月三十日	8.73	8.51
	—	500,000	—	—	—	500,000	二零零七年 八月八日	二零零九年七月一日至 二零零九年六月三十日	8.73	8.51
	2,000,000	1,000,000	—	—	—	3,000,000				

# 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

## 46. 購股權計劃(續)

參與人名稱 或類別	購股權數目				於 二零零七年 十二月 三十一日	購股權 授出日期*	購股權 行使期	購股權 行使價** 每股港元	於購股權 授出日期 本公司 股份價格*** 每股港元
	於 二零零七年 一月一日	年內授出	年內行使	年內到期					
潘浩怡	500,000	—	—	—	—	二零零六年 十二月十一日	二零零八年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	4.95	4.90
	500,000	—	—	—	—	二零零六年 十二月十一日	二零零九年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	4.95	4.90
	—	500,000	—	—	—	二零零七年 八月八日	二零零八年七月一日至 二零零八年六月三十日	8.73	8.51
	—	500,000	—	—	—	二零零七年 八月八日	二零零九年七月一日至 二零零九年六月三十日	8.73	8.51
	1,000,000	1,000,000	—	—	—				2,000,000
胡匡佐	400,000	—	—	—	—	二零零六年 十二月十一日	二零零八年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	4.95	4.90
	400,000	—	—	—	—	二零零六年 十二月十一日	二零零九年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	4.95	4.90
	—	500,000	—	—	—	二零零七年 八月八日	二零零八年七月一日至 二零零八年六月三十日	8.73	8.51
	—	500,000	—	—	—	二零零七年 八月八日	二零零九年七月一日至 二零零九年六月三十日	8.73	8.51
	800,000	1,000,000	—	—	—				1,800,000
僱員									
合計	2,700,000	—	—	—	—	二零零六年 十二月十一日	二零零八年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	4.95	4.90
	2,700,000	—	—	—	—	二零零六年 十二月十一日	二零零九年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	4.95	4.90
	—	500,000	—	—	—	二零零七年 四月十九日	二零零八年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	5.26	5.40
	—	500,000	—	—	—	二零零七年 四月十九日	二零零九年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	5.26	5.40
	—	1,900,000	—	—	—	二零零七年 八月八日	二零零八年七月一日至 二零零八年六月三十日	8.73	8.51
	—	1,900,000	—	—	—	二零零七年 八月八日	二零零九年七月一日至 二零零九年六月三十日	8.73	8.51
	—	1,000,000 <sup>1</sup>	—	—	—	二零零七年 十月二十九日	二零零九年一月二日至 二零零九年一月二日	15.22	14.82
	—	1,000,000 <sup>1</sup>	—	—	—	二零零七年 十月二十九日	二零零一年一月三日至 二零零一年一月二日	15.22	14.82
	—	200,000 <sup>2</sup>	—	—	—	二零零七年 十月二十九日	二零零九年一月三十日至 二零零九年一月二十九日	15.22	14.82
	—	200,000 <sup>2</sup>	—	—	—	二零零七年 十月二十九日	二零零一年一月三十日至 二零零一年一月二十九日	15.22	14.82
	—	280,000 <sup>2</sup>	—	—	—	二零零七年 十一月二日	二零零九年二月十八日至 二零零九年二月十七日	15.34	15.72
	—	280,000 <sup>2</sup>	—	—	—	二零零七年 十一月二日	二零零一年二月十八日至 二零零一年二月十七日	15.34	15.72
		5,400,000	7,760,000	—	—	—			
其他									
合計	1,000,000	—	—	—	—	二零零六年 十二月十一日	二零零八年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	4.95	4.90
	1,000,000	—	—	—	—	二零零六年 十二月十一日	二零零九年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	4.95	4.90
	—	750,000	—	—	—	二零零七年 八月八日	二零零八年七月一日至 二零零八年六月三十日	8.73	8.51
	—	750,000	—	—	—	二零零七年 八月八日	二零零九年七月一日至 二零零九年六月三十日	8.73	8.51
	2,000,000	1,500,000	—	—	—				3,500,000
總計	16,139,000	30,860,000	—	—	—				46,999,000



#### 46. 購股權計劃(續)

<sup>1</sup> 授與本公司一名董事，黃劍榮博士，彼於結算日後二零零八年一月二十五日獲委任。

<sup>2</sup> 授與結算日後加盟本集團之某些僱員。

年內尚未行使購股權調整附註：

\* 購股權之歸屬期為由授出之日起計至行使期開始為止。

\*\* 購股權之行使價須就供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動作調整。

\*\*\* 於購股權授出日期所披露之本公司股份價格為聯交所於緊接購股權授出日期前之交易日收市價。

年內已授出購股權之公平值為 103,883,000 港元(二零零六年：40,765,000 港元)，其中本集團已於年內確認購股權開支 74,934,000 港元(二零零六年：1,972,000 港元)。

於年內已授出股權支付購股權之公平值乃按授出日期估計，並使用二項式模式及授出購股權之條款及條件計算。下表載列模式之計入項目：

	二零零七年	二零零六年
股息率 (%)	1.05	1.41
預期波動 (%)	60.40 至 60.84	67.85
無風險利率 (%)	3.778 至 4.599	3.835

預期波動反映歷史波動為未來趨勢之指示之假設，未必一定為實際結果。

於計算公平值時並無計及授出購股權之任何其他特性。

於結算日，根據計劃，本公司有 46,999,000 份(二零零六年：16,139,000 份)購股權尚未行使。根據本公司現行股本結構，全面行使餘下購股權將導致本公司額外發行 46,999,000 股(二零零六年：16,139,000 股)普通股，額外股本為 4,699,900 港元(二零零六年：1,613,900 港元)，股份溢價為 309,563,550 港元(二零零六年：78,274,150 港元)(扣除發行開支前)。

於結算日後，本公司就一名僱員於來年為本集團提供服務於二零零八年一月三日授出合共 1,600,000 份購股權。此等購股權之行使價為每股 11.30 港元，而行使期由二零零九年三月二十八日起至二零一九年三月二十七日止或由二零一零年三月二十八日起至二零二零年三月二十七日止。本公司股份價格於授出日期為每股 10.40 港元。

於批准此財務報表當日，可供本公司根據計劃發行之股份數目為 148,078,225 股，佔本公司當日已發行股份約 6.84%。

## 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

### 47. 經營租賃安排

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註16)及若干其他物業，經營租賃經商議達成之租期介乎6個月至10年。租賃條款一般亦包括租客須支付抵押按金及可因應當時市況而定期調整租金。

於結算日，本集團根據與其租戶訂立於下列期間到期之不可撤銷經營租賃於日後可收取之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	4,740	4,754
於第二至第五年(包括首尾兩年)	26,858	16,405
	<b>31,598</b>	21,159

#### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用其若干製造廠房、辦公室物業及宿舍。製造廠房、辦公室物業及宿舍租賃經商議達成之租期介乎一至五年。

於結算日，本集團根據於下列期間到期之不可撤銷經營租賃於日後須支付之最低租金數額如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	4,230	1,668
於第二至第五年(包括首尾兩年)	5,316	3,580
	<b>9,546</b>	5,248

### 48. 承擔

除上文附註47(b)之經營租賃承擔詳情外，於結算日，本集團有以下有關物業發展開支之承擔：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已訂約但未撥備	<b>1,461,191</b>	27,906

#### 48. 承擔(續)

於結算日，本集團有以下有關物業發展開支之應佔共同控制實體之承擔：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已訂約但未撥備	1,593,591	—

於結算日，本公司並無任何重大承擔。

#### 49. 或然負債

於結算日，財務報表尚未撥備之或然負債如下：

附註	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
就以下人士獲授額度 而向銀行作出 之擔保：				
附屬公司	—	—	57,800	57,800
聯營公司 (附註51(b)(ii))	13,500	12,000	13,500	12,000
就若干客戶之按揭 額而提供之擔保	(i) 231,467	29,740	—	—
	244,967	41,740	71,300	69,800

附註：

- (i) 本集團已就本集團物業單位之若干買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家之還款責任。該等擔保於以下兩者之較早者終止：(i) 發出房產證，有關房產證一般將於擔保登記手續辦妥後一年內發出；或(ii) 物業買家償還按揭貸款。

根據擔保之條款，倘該等買家拖欠償還按揭貸款，則本集團有責任向銀行償還拖欠買家結欠之未償還按揭貸款本金額連應計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業之法定業權及管有權。本集團之擔保期由授出按揭貸款日期開始。董事認為買家拖欠還款之可能性極低，故按公平值計量之財務擔保不大。

#### 50. 退休福利計劃

本集團已為所有合資格香港僱員設立定額供款退休福利計劃。該計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立受託人所管理之公積金持有。退休福利計劃供款指本集團按該計劃之規則所規定比率應向該基金作出之供款。倘僱員在悉數取得供款前退出該計劃，則該等沒收供款可用作扣減本集團應付之供款。

## 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

### 50. 退休福利計劃(續)

鑑於推行強制性公積金(「強積金」)計劃，本集團已重整其退休安排，以符合強積金條例之規定。本集團已就上述定額供款退休福利計劃取得強積金豁免資格，並參與滙豐人壽保險(國際)有限公司之認可強積金計劃，該計劃於二零零零年十二月一日生效，以為現有員工提供計劃選擇。所有於二零零零年十二月一日以後在香港加入本集團之僱員均須參與強積金計劃。本公司根據強積金計劃提供強制性及自願性福利。

於中國內地聘用之僱員參與由中國政府運作之國家管理退休福利計劃。本集團須就其僱員薪酬若干百分比向該退休福利計劃供款，以撥付有關福利資金。本集團有關該退休福利計劃之唯一責任為根據計劃作出所需供款。

本公司董事及本集團僱員之退休福利計劃供款(扣除沒收供款後)已撥入本集團收益表處理，詳情如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
退休福利計劃供款總額	1,716	1,073
減：用以抵銷供款之沒收供款	—	(62)
退休福利計劃供款淨額(附註8)	1,716	1,011

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，沒收供款賬內並無餘下沒收供款可用作抵銷該等計劃之未來僱主供款。

### 51. 關連方交易

(a) 除此等財務報表其他部份詳述之交易外，本集團年內有以下重大關連方交易：

		本集團	
	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
支付予一間有關連公司之租金開支	(i)	1,594	—
銷售貨品予一間聯營公司	(ii), (iii)	118	112
銷售貨品予一間附屬公司之一名 少數股東	(iii)	—	13,431
自一間附屬公司之一名少數股東 增購一間附屬公司之權益	(iv)	—	990

附註：

- (i) 本公司之全資附屬公司中渝管理有限公司與張松橋先生控制之公司中渝實業有限公司(「中渝」)訂立分租協議，以向中渝租賃辦公室。已付租金按本集團佔用之建築面積及市值租金計算。現行分租協議於二零零七年四月一日起生效，並將於二零零八年七月三十一日屆滿。
- (ii) 銷售予一間聯營公司及一間附屬公司之一名少數股東乃根據本集團向主要客戶提供之價格及條件釐定。

## 51. 關連方交易(續)

### (a) (續)

- (iii) 於本集團收購悅安發展有限公司(「悅安」)餘下權益前(誠如下文附註(iii)所載)，銷售貨品乃本公司之附屬公司海天環球有限公司與Thomas Wagner GmbH訂立。Thomas Wagner GmbH為一間擁有悅安25%股權之一名少數股東，而悅安為本公司當時之間接持有非全資附屬公司。根據上市規則，此等交易構成本公司之持續關連交易。
- (iv) 於二零零六年九月二十七日，本集團與Thomas Wagner GmbH訂立協議，以現金代價約990,000港元購入悅安25%股權。交易已於二零零六年九月二十九日完成，而隨後悅安成為本公司間接非全資附屬公司。

### (b) 與關連方之其他交易

- (i) 於二零零六年十一月七日，本集團完成從董事張先生全資擁有之公司興業收購高原，代價為3,317,553,000港元(附註43)。根據上市規則，此項交易亦構成關連交易。
- (ii) 於二零零七年十二月三十一日，本集團向一間銀行簽立擔保，金額為13,500,000港元(二零零六年：12,000,000港元)(附註49)，作為向授予其聯營公司Technical集團之銀行貸款擔保。
- (iii) 於結算日，本集團向聯營公司提供之貸款、應收合營夥伴之款項及應付關連方款項之詳情分別載於附註21及30。

### (c) 向關連方以零租金提供租賃樓宇作經營學校

本集團總賬面值約人民幣14,969,000元(二零零六年：人民幣15,787,000元)之樓宇及預付租金，乃以零租金提供予一間附屬公司之一名董事之家族成員，經營學校。

### (d) 本集團主要管理人員之酬金

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
短期僱員福利	19,742	15,373
以股付款	52,682	1,069
向主要管理人員支付之酬金總額	72,424	16,442

董事薪酬進一步詳情載於財務報表之附註9。

## 52. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括股本投資、可換股票據投資、應收賬項及其他應收款項、應付賬項及其他應付款項、現金及銀行結餘、銀行借貸及短期存款。主要金融工具及本集團有關會計政策之詳情於附註2.4中被露。

本集團金融工具所產生之主要風險計有利率風險、外幣風險、信貸風險、價格風險及流動資金風險。董事會檢討及贊同管理每項該等風險之政策，並概列如下。

# 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

## 52. 金融風險管理目標及政策(續)

### 利率風險

本集團所面對之市場利率變動風險主要與本集團浮息計算銀行貸款有關。本集團並無使用任何利率掉期以對沖其利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大之利率風險。

下表顯示利率合理變動(所有其他變數維持不變)對本集團除稅前盈利之敏感度。

	基點增加/ 減少	對除稅前盈利 之影響 千港元
<b>二零零七年</b>		
港元	+100	9,629
美元	+100	(195)
人民幣	+150	(10,109)
港元	-100	(9,629)
美元	-100	195
人民幣	-150	10,109
<b>二零零六年</b>		
港元	+100	9,094
美元	+100	1,713
人民幣	+150	(7,288)
港元	-100	(9,094)
美元	-100	(1,713)
人民幣	-150	7,288

### 外幣風險

由於本集團大部份銷售以美元為單位，而美元與港元掛鈎；另一方面，經營製造廠房所產生之開支或支出乃以人民幣為單位，故本集團面對外幣風險。

本集團之物業發展及投資業務均位於中國內地，而所有交易均以人民幣進行。除港元及美元短期銀行存款及銀行貸款外，此項業務之大部份資產及負債乃以人民幣計值。

人民幣乃不能自由兌換之貨幣，其未來匯率可因中國政府所施加之管制而導致較現期或歷史匯率大幅波動。匯率亦可受本地及國際經濟發展及政治轉變以及人民幣之供求所影響。人民幣對港元之升值或貶值，均可對本集團之經營業績有所影響。

本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監察外幣匯兌風險，並將在有需要時考慮對其重大外幣匯兌風險進行對沖。

下表顯示人民幣匯率合理變動(所有其他變數維持不變)對本集團除稅前盈利及本集團權益之敏感度。

## 52. 金融風險管理目標及政策(續)

### 外幣風險(續)

	人民幣增加/ 減少	對除稅前盈利 之影響 千港元
<b>二零零七年</b>		
倘港元兌人民幣轉弱	+7%	2,876
倘港元兌人民幣轉強	-7%	(2,876)
<b>二零零六年</b>		
倘港元兌人民幣轉弱	+7%	(11,051)
倘港元兌人民幣轉強	-7%	11,051

### 信貸風險

本集團只與獲認同及信譽良好之客戶進行交易。本集團之政策為所有欲以信貸期進行交易之客戶均須經過信貸認證過程。此外，應收貿易款項及其他應收賬款之結餘均會不斷監察，確保採取跟進措施追回逾期債務，而本集團所承受之壞賬風險亦不屬重大。本集團面對信貸風險之最高風險為於附註28中披露之應收賬款及其他應收款項51,676,000港元。另外，本集團於各結算日覆核每筆應收交易款項之可收回款項，確保已就無法收回款項作出充足減值虧損。

本集團已就若干物業單位之買家安排銀行額度，並為該等買家還款之責任提供擔保。有關此等擔保之詳情於附註49中披露。

### 價格風險

股本價格風險乃指因股票指數水平及個別證券價值變動而引致股本證券公平值減少之風險。於二零零七年十二月三十一日，本集團承受因分類作可供出售股本投資(附註23)及透過損益按公平值列賬之股本投資(附註24)之個別股本投資所產生之股本價格風險。於結算日，本集團之上市投資於香港及上海證券交易所上市，並按市場報價估值。

於年內最接近結算日之交易日之營業時間結束時，下列證券交易所之市場股票指數及其各自於年內之最高及最低點如下：

	二零零七年		二零零六年	
	十二月 三十一日	高/低 二零零七年	十二月 三十一日	高/低 二零零六年
香港 — 恒生指數	27,812	31,638/ 18,664	19,964	20,001/ 14,944
上海 — A股指數	5,521	6,395/ 2,744	2,815	2,815/ 1,241

下表說明按股本投資於結算日之賬面值計算，而所有其他可變因素不變及受任何稅項影響前，股本投資之對公平值每10%變動之敏感度。就本分析而言，有關對可供出售股本投資之影響被視為對可供出售投資重估儲備之影響，並無計及減值等可影響收益表之因素。

# 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

## 52. 金融風險管理目標及政策(續)

### 價格風險(續)

	股本投資之 賬面值 千港元	除稅前盈利 增加 千港元	股本之其他 部份增加 千港元
<b>二零零七年</b>			
於香港上市透過損益按公平值列賬之 股本投資	34,022	3,402	—
於上海上市之可供出售投資	408,309	—	40,831
<b>總計</b>	<b>442,331</b>	<b>3,402</b>	<b>40,831</b>
	股本投資之 賬面值 千港元	除稅前盈利 增加 千港元	
<b>二零零六年</b>			
於香港上市透過損益按公平值列賬之 股本投資		40,581	4,058

本集團透過維持妥善多元化之不同風險組合及維持低風險之投資組合管理上述風險。

### 流動資金風險

本集團管理層旨在維持足夠之現金及等同現金，並透過充足信貸額度維持可供動用資金，以迎合其建築承擔及其他業務營運。

於結算日，根據已訂約但未貼現之款項，本集團之金融負債之到期資料如下：

### 本集團

	應要求 千港元	二零零七年			總計 千港元
		少於三個月 千港元	三至十二個月 千港元	一至五年 千港元	
計息銀行及其他借貸	5,408	473,645	255,919	918,639	1,653,611
附屬公司少數股東貸款	48,274	—	—	—	48,274
應付賬項及票據	—	187,674	26,225	—	213,899
其他應付款項	—	86,146	257,714	—	343,860
應付一名關連方款項	19,970	—	—	—	19,970
收購附屬公司應付代價	50,000	5,000	—	2,000	57,000
收購資產組合應付代價	542,372	—	—	—	542,372
	<b>666,024</b>	<b>752,465</b>	<b>539,858</b>	<b>920,639</b>	<b>2,878,986</b>



## 52. 金融風險管理目標及政策(續)

### 流動資金風險(續)

本集團	應要求 千港元	二零零六年			總計 千港元
		少於三個月 千港元	三至十二個月 千港元	一至五年 千港元	
計息銀行及其他借貸	—	61,402	530,287	126,295	717,984
附屬公司少數股東貸款	8,000	—	—	—	8,000
應付賬項及票據	—	108,866	24,971	—	133,837
其他應付款項	—	61,262	—	—	61,262
應付一名關連方款項	20,013	—	—	—	20,013
收購一間聯營公司應付代價	—	—	3,000	—	3,000
收購附屬公司應付代價	250,000	—	5,000	—	255,000
	278,013	231,530	563,258	126,295	1,199,096

於結算日，本集團之所有金融負債須應要求償還。

### 資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保維持信用評級優良及資本比率穩健，以支持其業務及提高股東價值。

本集團考慮經濟狀況之變動管理其資本結構並作出調整。本集團可調整向股東之派息款項或發行新股份，以維持或調整資本結構。於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度內。並無對目標、政策或程序作出變動。

本集團利用資產負債比率監察資本，即淨債務除以總資本加淨債務。淨債務包括計息銀行借貸及其他借貸。資本於結算日，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
債務	1,653,611	717,984
母公司權益持有人應佔權益	9,846,283	5,426,758
資產負債比率	16.8%	13.2%

# 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

## 53. 按類別劃分之金融工具

於結算日，各金融工具類別之賬面值如下：

二零零七年

### 金融資產

	本集團			
	透過損益按 公平值列賬之 金融資產 — 持作買賣 千港元	貨款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總計 千港元
應收可換股票據				
— 貸款部份	—	32,859	—	32,859
可供出售投資	—	—	426,174	426,174
向一間共同控制實體貸款 (附註 19(a))	—	373,750	—	373,750
應收賬項	—	147,842	—	147,842
金融資產，已計入預付款項、 按金及其他應收款項 (附註 29)	—	259,765	—	259,765
透過損益按公平值列賬之 股本投資	34,022	—	—	34,022
兌換認購期權衍生工具	1,858	—	—	1,858
經紀公司存款	—	12,748	—	12,748
已抵押定期存款及有限制銀行結餘 (附註 32)	—	775,708	—	775,708
現金及等同現金(附註 32)	—	1,947,116	—	1,947,116
	<b>35,880</b>	<b>3,549,788</b>	<b>426,174</b>	<b>4,011,842</b>

### 金融負債

本集團

	按已攤銷成本 列賬之金融負債 千港元
應付賬項及票據	213,899
金融負債，已計入其他應付款項及預提負債(附註 34)	343,860
計息銀行及其他借貸(附註 36)	1,653,611
應付一名關連方款項	19,970
附屬公司少數股東貸款	48,274
收購附屬公司應付代價	57,000
收購資產組合應付代價	542,372
	<b>2,878,986</b>

53. 按類別劃分之金融工具(續)

二零零六年

金融資產

	本集團			總計 千港元
	透過損益按 公平值列值之 金融負債 — 持作買賣 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	
應收合營夥伴	—	39,676	—	39,676
向聯營公司貸款	—	8,976	—	8,976
應收可換股票據 — 貸款部份	—	30,983	—	30,983
可供出售投資	—	—	46,612	46,612
應收賬項	—	117,519	—	117,519
金融資產，已計入預付款項、 按金及其他應收款項 (附註29)	—	74,776	—	74,776
透過損益按公平值列賬之 股本投資	40,581	—	—	40,581
兌換認購期權衍生工具	1,743	—	—	1,743
經紀公司存款	—	344	—	344
已抵押存款(附註32)	—	160,756	—	160,756
現金及等同現金(附註32)	—	1,151,788	—	1,151,788
	42,324	1,584,818	46,612	1,673,754

金融負債

本集團

	按已攤銷成本 列賬之金融負債 千港元
應付賬項及票據	133,837
金融負債，已計入其他應付款項及預提負債(附註34)	61,262
計息銀行借貸及其他借貸(附註36)	717,984
應付一名關連方款項	20,013
附屬公司少數股東貸款	8,000
收購一間聯營公司應付代價	3,000
收購附屬公司應付代價	255,000
	1,199,096

# 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

## 53. 按類別劃分之金融工具(續)

本公司

### 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
應收附屬公司款項	7,655,792	4,673,870
金融資產，已計入預付款項、按金及 其他應收款項(附註29)	9	4
現金及等同現金(附註32)	119	33
	<b>7,655,920</b>	<b>4,673,907</b>

### 金融負債

	按已攤銷成本列賬之金融負債	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
金融負債，已計入其他應付款項及 預提負債(附註34)	1	82
應付附屬公司款項	100,385	76,769
	<b>100,386</b>	<b>76,851</b>

## 54. 結算日後事項

於二零零七年十二月三十一日後進行下列重大事項：

- (a) 於結算日後，多個主要國際股市大幅下跌，其中包括本集團之上市股本投資買賣之交易所。本集團上市股本投資之市值之進一步詳情載於財務報表附註23及24。於結算日後直至批准此等財務報表之日期本公司股本投資金額之減少已於此等財務報表內反映。
- (b) 於二零零八年一月三日，本集團與國際及本地銀行組成之財團訂立融資協議，本集團獲授1,950,000,000港元之定期貸款，按香港銀行同業拆息加年利率1.4厘計息。定期貸款須分別於融資協議日期起計12個月、24個月及36個月償還10%、10%及80%。根據融資協議，本公司主席兼主要股東張松橋先生負有特定履行的責任，彼須於本公司已發行股本控制35%或以上之實益擁有權(附帶35%或以上之投票權)，並須對本公司擁有管理操控權。按融資協議，張松橋先生若未能遵守前述義務將構成違約事件。

## 55. 比較數字

誠如財務報表附註2.2進一步解釋，由於於本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則，故財務報表之若干項目及結餘已經修訂或列賬以符合新規定。

## 56. 財務報表之批准

財務報表已於二零零八年三月十九日獲董事會批准及授權發行。

以下為摘自已刊發之經審核財務報表之本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與少數股東權益概要。

### 業績

	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
收入	910,759	794,984	445,248	294,351	202,227
經營溢利	391,949	629,054	42,184	57,389	33,872
應佔聯營公司盈虧	3,032	4,299	5,211	—	—
應佔共同控制實體 盈虧	(4,271)	—	—	—	—
除稅前盈利	390,710	633,353	47,395	57,389	33,872
稅項	512,901	(2,436)	(4,374)	(15,277)	(4,970)
本年度盈利	903,611	630,917	43,021	42,112	28,902
應佔：					
母公司權益持有人	905,495	627,871	41,203	42,112	28,902
少數股東權益	(1,884)	3,046	1,818	—	—
	903,611	630,917	43,021	42,112	28,902

### 資產、負債及少數股東權益

	於十二月三十一日				
	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
物業、廠房及設備	284,911	267,654	161,934	100,036	101,393
投資物業	197,250	128,262	—	—	—
預付租金	25,061	25,510	25,213	22,832	23,404
於共同控制實體之 權益	894,452	—	—	—	—
於聯營公司之權益	36,333	33,300	38,455	—	—
發展中物業	7,804,480	6,424,561	—	—	—
其他非流動資產	3,170,306	112,734	93,664	16,035	32,242
流動資產	3,854,649	1,778,590	439,399	473,004	406,140
流動負債	(2,603,943)	(1,181,407)	(165,087)	(54,562)	(36,220)
淨流動資產	1,250,706	597,183	274,312	418,442	369,920
非流動負債	(3,009,197)	(2,155,769)	(10,197)	(2,845)	(783)
少數股東權益	(808,019)	(6,677)	(3,652)	—	—
母公司權益持有人 應佔權益	9,846,283	5,426,758	579,729	554,500	526,176