



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

2008



二 零 零 八 年 年 報

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	7
物業組合	8
項目概覽	13
董事簡介	21
主席報告	23
管理層討論及分析	25
企業管治報告	38
董事會報告	42
獨立核數師報告	50
綜合收益表	51
綜合資產負債表	52
綜合股東權益變動表	54
綜合現金流量表	55
資產負債表	57
財務報表附註	58
五年財務概要	112

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)
曾維才先生 (副主席)
林曉露先生
梁振昌先生
梁偉輝先生
潘浩怡女士
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

審核委員會

林健鋒先生 (主席)
梁宇銘先生
黃龍德博士

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

授權代表

林孝文醫生
梁振昌先生

合資格會計師

梁振昌先生

公司秘書

張鳳儀小姐

網址

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

股份代號

1224

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、唐滙棟、羅凱栢律師行
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

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
法國巴黎銀行
重慶銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司

股份過戶登記處

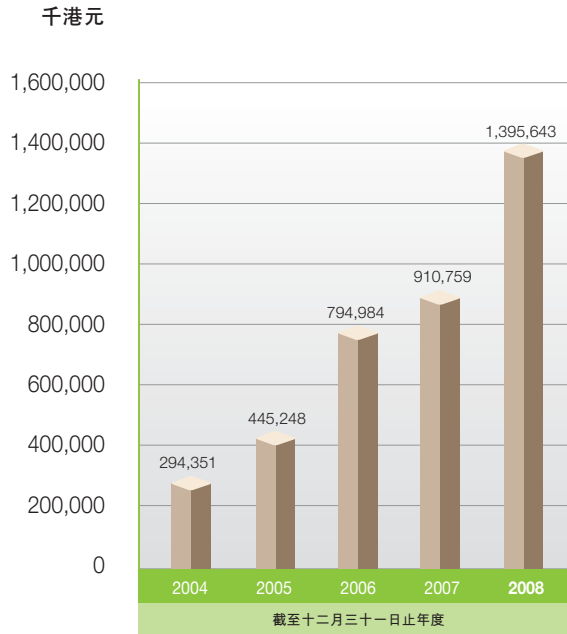
主要股份過戶登記處

The Bank of Bermuda Limited
Bank of Bermuda Building
6 Front Street
Hamilton HM 11
Bermuda

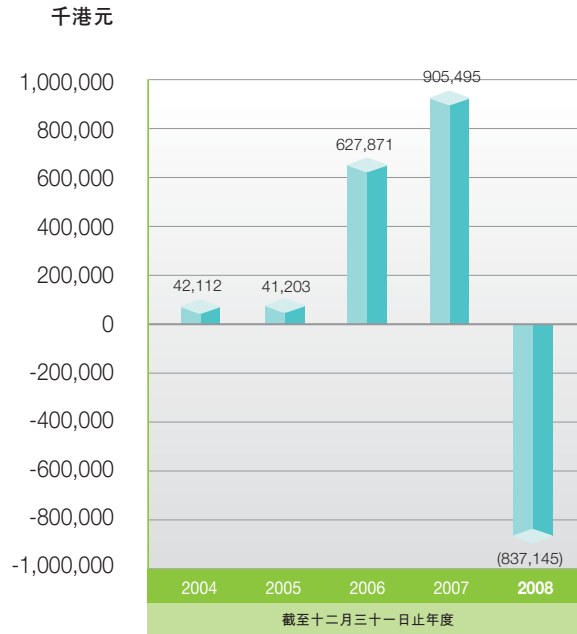
股份過戶登記處香港分處

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

營業額

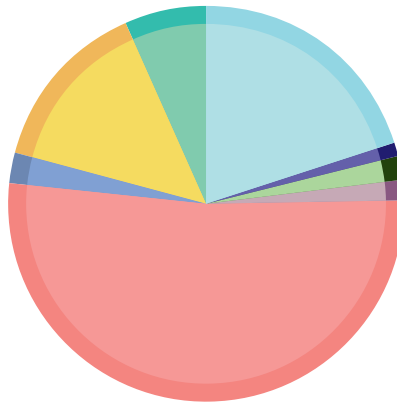


本公司權益持有人應佔盈利/(虧損)



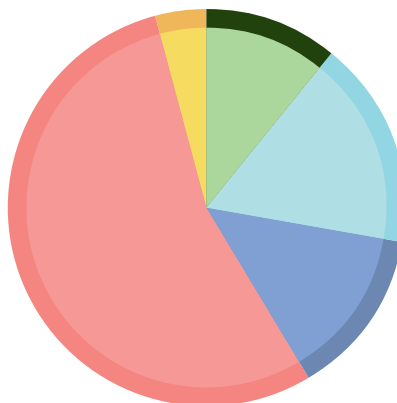
本集團於二零零八年按產品分類劃分之營業額

- 20.2% 包裝盒及包裝
- 1.1% 包裝袋及小袋
- 1.8% 陳列用品
- 1.8% 其他
- 52.0% 物業
- 2.4% 輕便行李袋
- 14.1% 旅行袋
- 6.6% 亞加力產品



本集團於二零零八年按地區劃分之營業額

- 10.9% 香港
- 17.0% 歐洲
- 13.7% 南北美洲
- 54.3% 中國內地
- 4.1% 其他



公司

重慶中渝



獎項名稱：
2008年度CIHAF中國名企

頒獎單位：
中國住交會組委會
CIHAF中國房地產主流媒體聯盟

頒獎日期：
2008年12月

獎項名稱：
中國案例·領導力名企

頒獎單位：
中國案例評審委員會
重慶商報社

頒獎日期：
2008年12月



獎項名稱：
第四屆重慶地產年榜·年度十大領袖
力房企

頒獎單位：
中國人居住宅產業協會
中華全國房地產業聯合會
中國建築業發展促進會
中國品牌研究評估中心
重慶晚報社

頒獎日期：
2008年12月

項目

山頂道壹號



獎項名稱：
2008中國地產年度傳媒大獎 •
中國案例 • 傳世名邸

頒獎單位：
中國案例評審委員會
重慶商報社

頒獎日期：
2008年12月



獎項名稱：
影響重慶 • 改革開放30年重慶標誌 • 高層

頒獎單位：
重慶商報社
重慶社會科學院企業研究所
騰訊 • 大渝網

頒獎日期：
2008年12月

同景國際城



獎項名稱：
年度作品榜 • 十大洋房

頒獎單位：
重慶晨報

頒獎日期：
2008年12月



獎項名稱：
中國案例 • 花園社區

頒獎單位：
建設部中國國際城市建設
案例研究委員會
重慶商報社

頒獎日期：
2007年12月

加州花園



獎項名稱：
影響重慶 • 改革開放30年重慶標誌 • 地產品牌

頒獎單位：
重慶商報社
重慶社會科學院企業研究所
騰訊 • 大渝網

頒獎日期：
2008年12月



四海逸家



獎項名稱：
2007成都地產年度創新樓盤金獎

頒獎單位：
成都市房產管理局

頒獎日期：
2008年1月



獎項名稱：
第五屆(2008年度)精瑞住宅
科學技術獎
• 房地產開發
創新獎優秀獎

頒獎單位：
中華人民共和國科學技術部
國家科學技術獎勵工作辦公室
中華全國工商業聯合會房地產商會
北京精瑞住宅科技基金會

頒獎日期：
2008年10月



獎項名稱：
2008成都樓市創新大獎

頒獎單位：
成都商報樓市總評榜

頒獎日期：
2008年



獎項名稱：
2008成都樓市 • 年度十大創新產品

頒獎單位：
成都商報
明日快1週
成都全搜索

頒獎日期：
2008年9月



獎項名稱：
2008最佳創新別墅

頒獎單位：
成都傳媒集團
成都電視台
第一房產

頒獎日期：
2008年10月

二零零八年

一月 *1*

本集團取得由多間香港銀行提供的1,950,000,000港元之3年期貸款融資。

七月 *7*

本集團交付位於重慶之加州壹號單位予買家。

九月 *9*

本集團推售首個成都項目四海逸家，並獲得熱烈迴響，已於第一天預售首批約90%。



四海逸家開幕典禮



山頂道壹號交房

十月 *10*

本集團交付位於重慶之山頂道壹號單位予買家。

十二月 *12*

本集團於重慶之濱江壹號項目進行奠基。



濱江壹號開工奠基儀式

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 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 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	243,200	865,000	二零一一年或 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 松牌路東面之地塊 (第9號地段)	住宅，商業及 停車場	81,300	365,000	二零一一年或 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，酒店 配套設施及 停車場	103,400	394,000	二零一一年至 二零一二年	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之 三幅地塊(第19號地段)	住宅，商業， 寫字樓及 停車場	143,900	383,000	二零一一年或 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	47,900	301,000	二零一一年或 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 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	96,900	597,000	二零一一年或 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	69,300	309,000	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 兩幅地塊 (第20號及第11-1號地段)	住宅及停車場	19,900	100,000	二零一一年或 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	5,300	20,000	二零一一年或 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	5,200	11,000	二零一一年或 以後	100%
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	146,800	413,000	二零一一年或 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
位於中國重慶市江北區 華新街街道橋北村 及中興段一號之地塊	住宅	205,000	1,020,000	二零一一年或 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	622,200	1,477,000	二零零九年 至 二零一七年	51%
位於中國重慶市萬州區 江南新區之地塊	住宅	150,000	397,000	二零一零年或 以後	100%
位於中國重慶市潼南縣 梓潼街道辦事處 金鴨壩片區濱江路之 三幅地塊	住宅及商業	173,300	867,000	二零一一年或 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	370,000	865,000	二零一一年或 以後	50%
位於中國四川省成都市 都江堰區胥家鎮之地塊	住宅	61,200	61,000	二零一一年或 以後	100%
位於中國四川省成都市 錦江區之兩幅地塊	住宅	137,800	413,000	二零一零年至 二零一二年	50%
位於中國四川省成都市 金堂縣之地塊	住宅	1,060,100	2,226,000	二零一一年或 以後	60%
位於中國四川省眉山市 彭山縣之地塊	住宅	333,300	1,000,000	二零一一年或 以後	60%

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
位於中國四川省達州市 通川區之地塊	住宅	72,900	364,000	二零一一年或 以後	95%
位於中國雲南省昆明市 高新區之地塊	住宅及 商業	18,900	62,000	二零一一年	70%
位於中國四川省成都市 都江堰區玉堂鎮之地塊	住宅及 酒店	311,000	187,000	二零一一年或 以後	60%

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	53.3%	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	81.2%	100%
渝北區龍溪鎮	停車場	12,094	100.0%	100%
加州城市花園	配套設施	2,565	100.0%	100%
中國重慶市	停車場	2,823	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 匯景台	停車場	10,951	100.0%	100%
中國重慶市	停車場	8,236	—	100%
渝北區龍溪鎮 重慶國際金融 貿易開發區 地庫停車場				

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%
位於中國廣東省中山市 三角鎮結民管理區之 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樓及15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	60%
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%

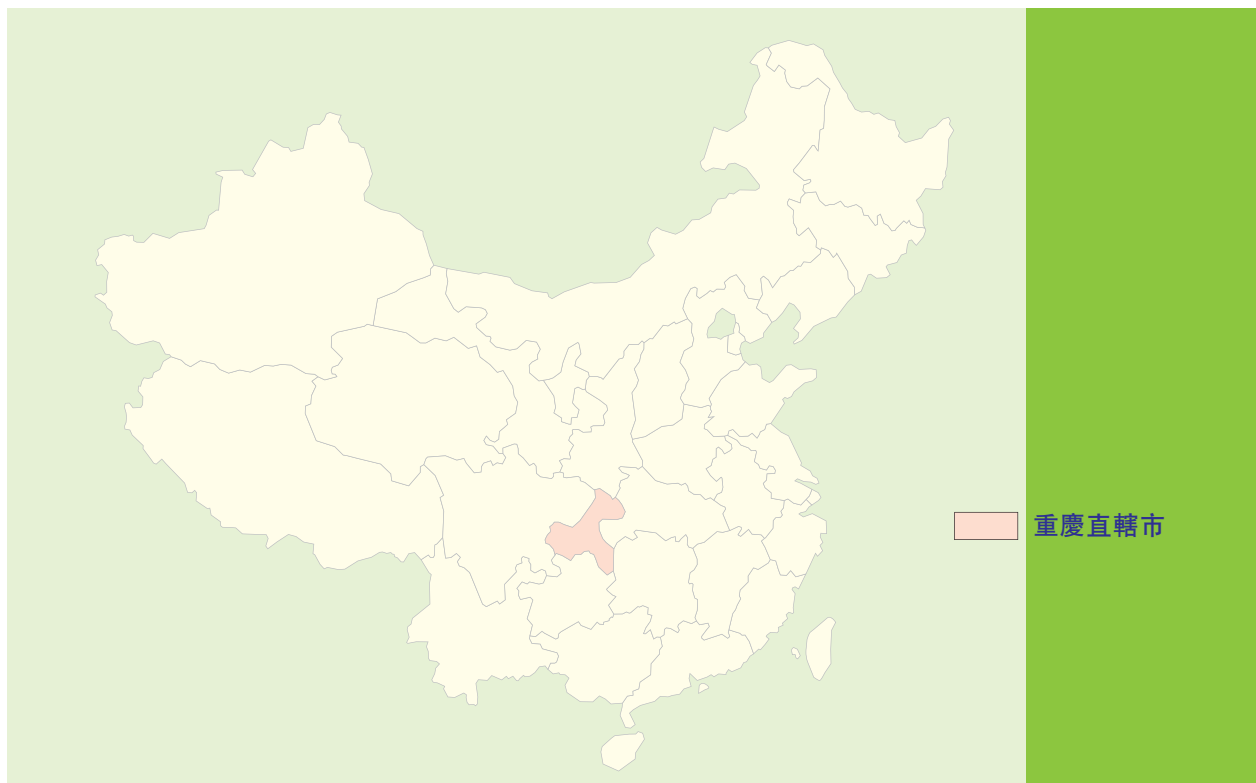
重慶

面積	:	8.2萬平方公里
人口	:	3,100萬
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。為中國人口最多之城市。2008年其生產總值達人民幣5,097億元，按年增長14.3%。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」策略的重點地區。2007年6月，國家發改委宣佈，把重慶、成都發展成為類似廣東深圳、上海浦東新區、天津濱海新區之「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。2008年11月，國務院以國函[2008]100號檔正式批覆確認設立重慶兩路寸灘保稅區，這是中國第一個內陸保稅區，該保稅區覆蓋面積8.37平方公里，由寸灘港、江北國際機場和出口加工區三部分構成，採取「水港加空港」的模式，組建一個「一區雙功能」的內陸型保稅港區。這保稅區將成為繼上海外高橋、天津港等之後中國第17個保稅區。重慶兩路寸灘保稅區的設立，必將成為地區性經濟新增長點，起到帶動重慶區域經濟發展的作用，大力推動西部經濟社會的快速發展。

這世紀之交見證重慶在新的起跑線。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，是中國老工業基地之一，具有汽車和摩托車、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。

重慶在地理、人文和社會環境上，已形成強力磁場，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。



項目名稱：	愛都會 — 100%權益		
項目位置：	重慶市渝北區龍頭寺新溉大道		
土地總面積：	69,000平方米		
項目建築面積：	地上建築面積：	246,000平方米	
	地下建築面積：	63,000平方米	
	總建築面積：	309,000平方米	
預計完工	第1期：	2010年第2季	
時間及面積：	建築面積：	63,000平方米	



項目簡介： 本項目便利地鄰近龍頭寺火車北站及重慶寸灘港。這地方是重慶鐵路運輸及航運樞紐，為市政府重點投資建設區域，各大名校，大型超市，購物中心，寫字樓等已在數年間陸續建成，形成北城高檔商業住宅區。

項目迎合年輕、現代及時尚顧客。整個項目由一條內商業街劃分為南、北區。北區包括住宅；南區計劃以商業發展。



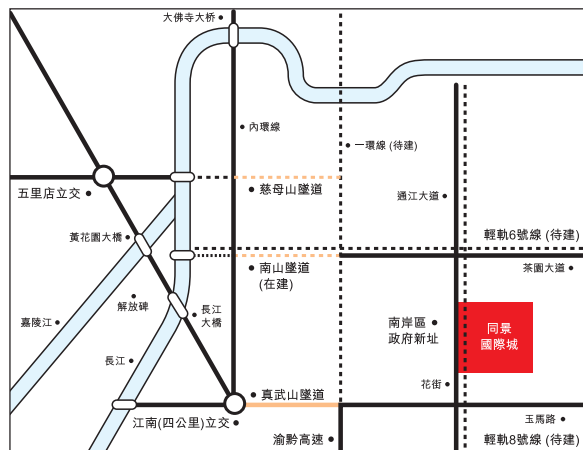
愛都會工地



愛都會效果圖

項目概覽

項目名稱：	同景國際城 — 51%權益		
項目位置：	重慶市南岸區茶園新區通江大道		
土地總面積：	721,000平方米		
項目建築面積：	地上建築面積：	1,477,000平方米	
	地下建築面積：	212,000平方米	
	總建築面積：	1,689,000平方米	
預計完工	A組團(全部完成)：	2007年第4季	
時間及面積：	建築面積：	104,000平方米	
	B組團(全部完成)：	2008年第2季	
	建築面積：	77,000平方米	
	G組團：	2009年第4季	
	建築面積：	146,000平方米	
	H組團：	2010年第1季	
	建築面積：	26,000平方米	
	I組團：	2012年第3季	
	建築面積：	150,000平方米	
	Y組團：	2013年第3季至2015年第1季	
	建築面積：	57,000平方米	



項目簡介： 本項目位於重慶南岸區茶園新城區，被高度評價為集合多種混合功能的山水生態項目。依仗天然屏障—銅鑼山作保護，將都市的喧囂隔離茶園新城區，而真武山隧道、慈母山隧道、南山隧道(在建)、輕軌六號線(在建)以及各條環線高速路又便捷通達市內。



同景國際城

項目總建築面積超過160萬平方米，當中約72%規劃作住宅用途，餘下的則作商業發展。物業形態主要為低密度低層公寓和連排別墅。項目緊鄰南岸區新政府大樓，佔據新城核心區40%面積。



同景國際城別墅效果圖

項目名稱：	都會首站 — 100%權益		
項目位置：	重慶渝北區加州10號地塊		
土地總面積：	103,000平方米		
項目建築面積：	地上建築面積：	394,000平方米	
	地下建築面積：	107,000平方米	
	總建築面積：	501,000平方米	
預計完工 時間及面積：	第1期：	2011年第2季至 第4季	
	建築面積：	143,000平方米	
	第2至3期：	2011年第3季至2012年第2季	
	建築面積：	251,000平方米	



項目簡介： 本項目位於渝北新區核心地段，紅錦大道主幹道和新溉路交匯處，總佔地約10.3萬平方米，總建築面積約50.1萬平方米。項目交通便利，距離觀音橋商圈僅5分鐘車程，目前正在建的輕軌3號線將為這項目提供服務，預期於2010年可啟用，可以便捷地通往新火車總站、飛機場以及市內其他地區。



都會首站效果圖

項目定位為地標性核心區，規劃有高檔住宅、五星級酒店、服務性住宅、甲級商場、寫字樓。

規劃建築面積住宅近10萬平方米；辦公樓約10.5萬平方米；SOHO約3.5萬平方米；商場約7.3萬平方米，酒店近5萬平方米，服務式公寓約3.1萬平方米。



都會首站效果圖

項目概覽

項目名稱：梧桐郡 — 100%權益

項目位置：重慶市渝北區興盛大道西側

土地總面積：147,000平方米

項目建築面積：地上建築面積：356,000平方米
 地下建築面積：57,000平方米
 總建築面積：413,000平方米

預計完工時間及面積：第1期：2011年第4季
 建築面積：82,000平方米



項目簡介：本項目位於龍頭寺地區，並處於五黃大轉盤—新牌坊轉盤—龍頭寺火車站「大三角」合圍地段的核心，連接新牌坊、溉瀾溪、黃泥磅三大高品質居住地區，毗鄰佔地700畝的龍頭寺森林公園（在建）。



梧桐郡項目總平面圖

項目以極具別墅韻味的花園洋房為主，設計有風格獨特的風情商業街，亦包含連排別墅、高層大樓社區，大規模綠化園林為本項目之特色，吸引買家。



梧桐郡效果圖

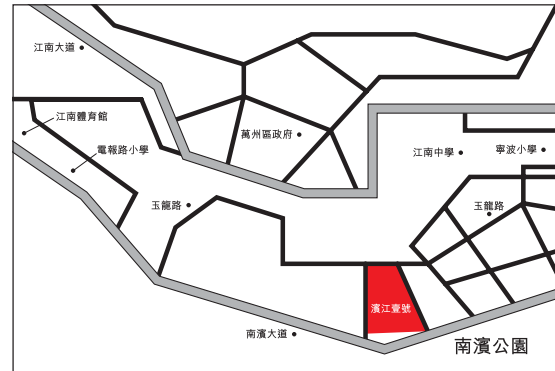
項目名稱：濱江壹號 — 100%權益

項目位置：重慶萬州江南新區陳家壩1社、新興4社、5社

土地總面積：150,000平方米

項目建築面積：地上建築面積：351,000平方米
 地下建築面積：46,000平方米
 總建築面積：397,000平方米

預計完工時間及面積：第1期：2010年第3季
 建築面積：73,000平方米



項目簡介：本項目位於重慶東北部城市 — 萬州江南新區核心區域。萬州區地處長江中上游結合部，三峽庫區腹地，屬重慶第二大城市，人口超過170萬。作為重慶40個區縣中擁有最多人口的地區，萬州是重慶最主要的水陸運輸及物流樞紐，可通達全國各大城市。



濱江壹號開工奠基典禮

項目土地面積15萬平方米，總建築面積約39.7萬平方米，沿江伸延一公里，盡覽江邊美麗景色。

項目將會開發為綜合項目，設有不同商業設施、寫字樓和高檔住宅。一期規劃以連排別墅為主，低容積率不足2.0，車位配比1:1.2，超低的容積率、超高配置，是自用以及投資的理想選擇。項目建成，必將是萬州高級房地產升級換代的代表作品。



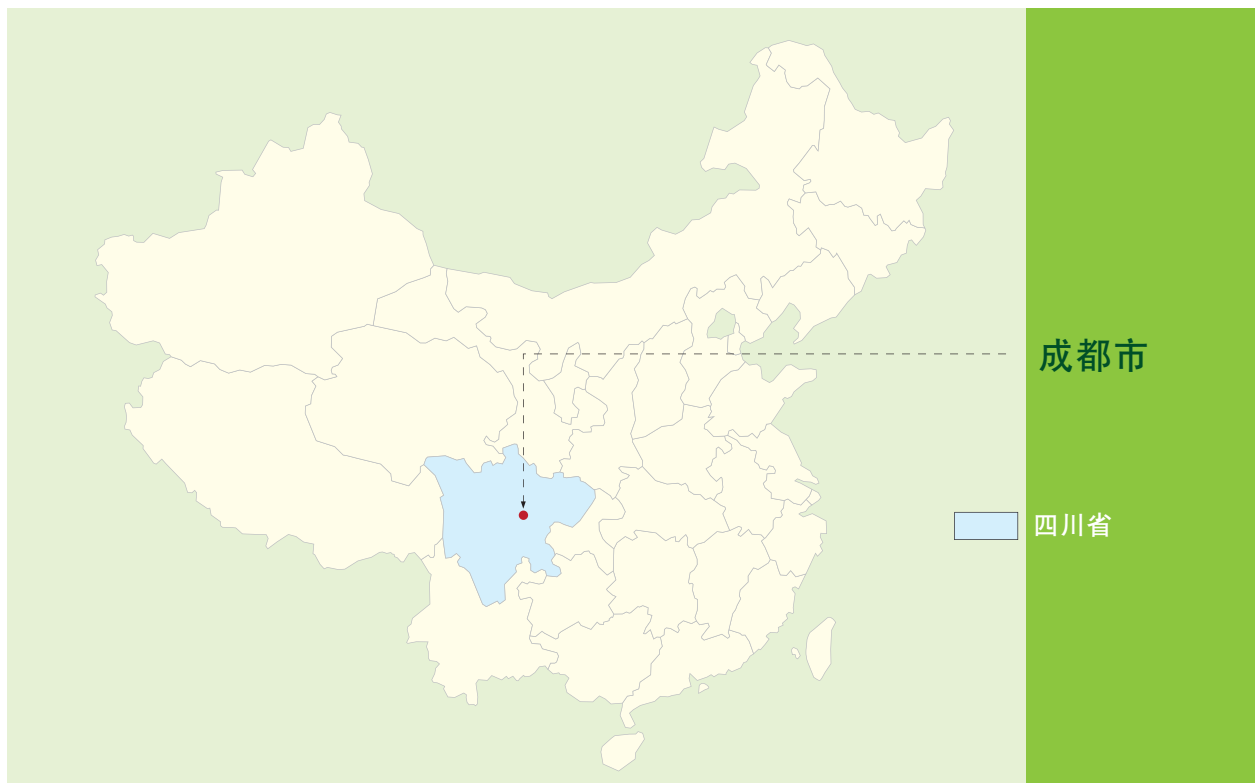
濱江壹號效果圖

成都

面積 : 12,390平方公里
人口 : 1,125萬
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。2007年6月，國家發改委宣佈，與廣東深圳、上海浦東新區、天津濱海新區相似，把成都、重慶發展成為「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2007年更榮獲「中國十大最具經濟活力城市」、「十大中國大陸最佳商務城市」、「中國城市綜合實力十強」及「中國最佳旅遊城市」等稱號。2008年，成都市實現地區生產總值3,901億元，比上年增長12.1%。雖然經歷了地震災害和金融危機的雙重影響，但成都市仍確保了全市經濟平穩較快發展。政府積極創新災後重建政策，及時出臺一系列城鄉居民住房災毀救助安置措施，搭建城鄉住房重建融資擔保平臺，為金融機構加強信貸支援及社會資金參與重建擔當領導的角色。



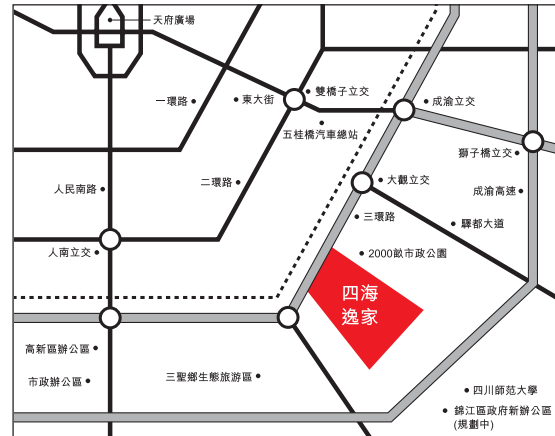
項目名稱： 四海逸家 — 50%權益

項目位置： 四川省成都市錦江區糧豐村3組、粉坊堰村5組

土地總面積： 138,000平方米

項目建築面積： 413,000平方米

預計完工
時間及面積： 第1期： 2010年第四季
建築面積： 65,000平方米



項目簡介： 本項目位於成都市錦江區南三環，東鄰錦江區政府新辦公區；通往成龍路和國家4A景區—三聖花鄉；距東三環150米；鄰近2,000畝城市生態公園。四海逸家除了擁有美麗的自然環境外，交通網絡亦非常完善，10分鐘車程可直達市中心。區內更設有齊備的教育、商業、醫療、休閒等配套設施。

項目總佔地13.8萬平方米，分四期開發，總共18棟樓，總戶數約4,280戶，雙層院落，雙主臥設計，每單位可用面積在200平方米至250平方米之間。



四海逸家示範單位



四海逸家銷售中心入口處



四海逸家效果圖

雙層院落，雙主臥設計，每單位可用面積在200平方米至250平方米之間。

四海逸家是主城區罕有的純空中別墅群落，擁有6米挑高的樓層是本项目極具吸引力之處。

執行董事

張松橋先生，44歲，分別於二零零六年十一月二十二日及二零零零年六月二十二日獲委任為本公司主席及執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司之董事。張先生擁有廣泛之投資及商業管理經驗，包括逾十五年在中國發展及投資物業經驗。張先生為Yugang International Limited(渝港國際有限公司，「渝港」)之創辦人兼主席、Y.T. Realty Group Limited(渝太地產集團有限公司，「渝太」)主席和港通控股有限公司(「港通」)主席。渝港為本公司主要股東。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。彼亦為第48至49頁所載「根據《證券及期貨條例》股東須披露之權益及淡倉」一節所披露的公司Regulator Holdings Limited、Yugang International (B.V.I.) Limited、中渝實業有限公司、Palin Holdings Limited以及興業有限公司之董事。

林孝文醫生，61歲，分別於二零零六年十一月二十二日、一九九九年四月九日及一九九八年六月三日獲委任為本公司副主席、董事總經理及執行董事。林醫生為本公司創辦人，自一九八九年已一直服務本集團。彼亦出任本公司多間附屬公司之董事。彼於一九七二年獲香港大學頒授醫科學位。彼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。除擁有廣泛行醫經驗外，林醫生在地產、投資及製造業務方面積逾二十年經驗。現時彼僅分配有限時間在其醫務事業上。

曾維才先生，60歲，分別於二零零八年六月一日及二零零七年五月十四日獲委任為本公司副主席及執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司之董事。曾先生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。作為重慶市私營物業發展之先驅，曾先生自一九九一年起已全面統籌市內多個大型物業發展項目。

林曉露先生，47歲，於二零零零年十一月十日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司之董事。林先生在中國銷售和市場推廣方面積逾二十五年經驗。於過去多年來，彼已在中國成功建立強大的商貿及人脈絡。林先生為渝港之執行董事。

梁振昌先生，59歲，於一九九八年六月三日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司之董事，並自一九九五年起加入本集團。梁先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼於專業會計及財務方面積逾三十五年經驗。彼以前曾於香港多間公司出任高職，包括一間財務集團主管、一間美國銀行內部審核主管，並曾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。

梁偉輝先生，47歲，於一九九九年十二月三日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司之董事。梁先生畢業於美國麥迪遜威斯康辛大學，獲工商管理學士學位。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。此外，梁先生為港通之執行董事及渝港之集團財務總監。

潘浩怡女士，41歲，於一九九八年六月三日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司之董事，並自一九九零年起加入本集團。潘女士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。此外，彼於二零零六年在University of South Australia取得社會科學(心理輔導)碩士學位。於過往多年，潘女士在製造業已取得相當豐富之銷售及市場推廣經驗。

黃劍榮博士，47歲，於二零零八年一月二十五日獲委任為本公司執行董事。黃博士為香港註冊建築師及認可人士，彼為香港建築師學會資深會員，並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，另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之策劃及發展總監。

執行董事 (續)

胡匡佐先生，63歲，於二零零六年七月七日獲委任為本公司執行董事。彼亦出任本公司多間附屬公司之董事。胡先生畢業於香港大學法律系，並於私人執業期間累積逾十年之香港執業律師經驗。加盟本公司前，彼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NewOcean Energy Holdings Limited(新海能源集團有限公司，聯交所上市公司)之非執行董事(於二零零六年七月一日由執行董事調任)及由一九九零年一月至二零零八年七月擔任北人印刷機械股份有限公司(聯交所及上海證券交易所之上市公司)之獨立非執行董事。

非執行董事

王溢輝先生，49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，彼有逾十五年在國際銀行集團工作之經驗。王先生現為GR Vietnam Holdings Limited(越南控股有限公司)之執行董事，亦為渝港、渝太及港通之非執行董事(於二零零七年十月一日由獨立非執行董事調任)。上述公司之股份均於聯交所上市。

獨立非執行董事

林健鋒先生，SBS，太平紳士，57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。林先生持有美國Tufts University學士學位。彼於玩具業積逾三十年經驗，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。林先生亦身兼多項公職及社會服務職務，包括香港立法會議員、香港總商會理事成員、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。此外，彼為Hsin Chong Construction Group Limited(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，49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。梁先生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。彼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。梁先生為香港執業會計師。彼曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部之助理副總裁。彼於一九九零年開始從事審核及稅務行業，現為一間會計師行之高級合夥人。彼在審計、會計、稅務、財務管理及企業融資方面擁有逾二十三年經驗。梁先生為信佳國際集團有限公司、渝港、渝太及港通(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，61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。黃博士為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，並且為英國特許公認會計師公會、國際會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會、香港會計師公會、香港稅務學會及香港特許秘書公會之資深會員。黃博士為香港執業會計師，於會計專業擁有逾三十年經驗。彼為黃林梁郭會計師事務所有限公司之董事總經理。黃博士取得商業哲學博士學位，曾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。彼自二零零二年起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，並於多個官方組織和委員會及志願機構擔任職務。彼現為奧思集團有限公司、中國貴金屬資源控股有限公司(前稱中盛糧油工業控股有限公司)及銀河娛樂集團有限公司(該等公司之股份均於聯交所上市)之獨立非執行董事。

各位股東：

本人欣然呈報中渝置地控股有限公司（「本公司」）截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入1,395,600,000港元（二零零七年：910,800,000港元），較去年上升53.2%，包括物業發展及投資業務732,000,000港元、製造業務664,200,000港元及財務投資業務(600,000)港元。儘管銷售表現創新高，本集團卻錄得股東應佔虧損837,100,000港元（二零零七年：盈利905,500,000港元），主要由於本集團土地權益之減值虧損，部份原因為物業項目仍處於規劃和發展階段，以及中國地產行業面對具挑戰性市況所致。本年度之每股虧損為38.7港仙（二零零七年：每股盈利46.1港仙）。不計非經營性及非現金開支合共861,900,000港元之影響，當中包括本集團在其土地權益扣除遞延稅項後之應佔減值虧損692,600,000港元及本集團製造業務之商譽減值62,300,000港元，股東應佔經營盈利為24,800,000港元。

中國物業業務

早於金融危機在去年九月中旬加劇之前，美國之信貸及次按問題已導致主要經濟體系放緩。雖然多國攜手拯救銀行以讓企業及家庭能獲得借貸，但全球經濟仍高速減弱。信貸收縮及信心下降促使消費者無法或不願意花費和投資。包括中國在內之所有主要國家均發生金融制度崩潰之危機。對地產行業之影響可從價格下調、成交量減少以及發展商較去年購買較少土地所證明。

中國經濟增長已經放緩，惟於二零零八年仍錄得國內生產總值9.0%之顯著增長。為維持二零零九年國內生產總值增長不低於8%這目標，中國政府已意識到眾多環節之中，地產市場保持穩定正好是推動內需和消費之重要貢獻因素。於去年年底時候，已放寬或暫緩執行早前推行之宏觀經濟調控措施。為改善資金流通量，已連番減息及降低銀行準備金比率，以協助置業人士及發展商。本集團相信，中國經濟之增長步伐在一定程度放緩後將重拾動力。中產階級大量冒起、家庭可支配收入增加及政府推出援助性措施，將刺激地產市場於中期復甦。因此，本集團仍然看好中國物業市場之中長期發展前景。

本集團繼續致力於中國西部之地產業務，並相信該地區較少遭受全球經濟放緩所影響。儘管較倚重於出口業務之沿岸地區受到海外訂單減少所影響，惟重慶市於二零零八年年度仍錄得國內生產總值增長14.3%，至於二零零九年年度之增長目標則為12%。於二零零九年一月二十六日，國務院發出一份有關規劃重慶市改革和發展之文件（國發(2009)第3號）。該份意見再次確認重慶市這個中國中西部唯一的直轄市，它作為主要推動西部發展之不可替取地位。重慶市被指定為長江上游之戰略樞紐，在與沿岸城市之合作上將扮演積極角色。於二零零九年三月十六日，重慶市政府通過了一個總體工作計劃，旨在將重慶市定位成為中國中西部一個具領導地位的大都會。作為一個里程碑，重慶市政府之目標是分別於二零一二年及二零二零年將其人均本地生產總值及城市居民之收入提升至全國平均水平。預期重慶市經濟領先國內其他地區，這情況肯定對當地之地產市場有利。同樣，即使四川曾於二零零八年五月經歷大型地震災禍，作為四川省會的成都於二零零八年仍錄得國內生產總值增長達12.1%。隨着政府承諾給予巨額資金重建四川，四川經濟發展會繼續向好。

自本集團於二零零六年年底重組及開展中國物業業務以來，經建立員工基礎架構後，本集團已開始有秩序地興建多項房地產項目。於二零零八年，物業業務產生之收入為732,000,000港元，較去年之61,400,000港元多出約十一倍。本集團目前有十一個項目處於不同開發階段。於二零零八年，三個項目已經完成，即加州壹號、山頂道壹號及同景國際城－B區，共佔總建築面積234,555平方米，較去年唯一落成項目同景國際城－A區之建築面積104,495平方米多逾1倍。

本集團之土地儲備總額約為建築面積12,700,000平方米(應佔建築面積9,200,000平方米)，應足夠供未來七至八年使用。本集團於二零零八年以總代價人民幣156,000,000元只購入一幅位於重慶市潼南縣之地皮，其總建築面積為867,000平方米，相當於每平方米為人民幣180元。於二零零九年一月，本集團以代價約人民幣127,000,000元購入另一幅位於成都市都江堰區玉堂鎮，建築面積約為187,000平方米之土地，每平方米平均價格為人民幣678元。這證明本集團對補充土地儲備十分審慎，只會考慮利潤潛力非常豐厚之土地儲備。

製造業務

儘管整體需求下跌及材料和經營成本急升，本集團之包裝及銷售點陳列用品業務仍錄得理想表現，計入銷售點陳列用品業務之商譽減值8,900,000港元後，維持盈利15,300,000港元。有此表現部份歸功於本集團在全球眾多領先品牌中所建立之良好聲譽及本集團多年來與客戶所建立之良好關係。這亦反映了本集團年內實施之成本節約計劃取得成效，以及合理地調高產品價格之影響。

由於改進計劃奏效、生產力提升及嚴謹之成本控制，行李箱業務於下半年恢復盈利。由二零零八年上半年錄得之虧損12,200,000港元(包括重組支出2,900,000港元)減少至全年虧損9,900,000港元(包括重組支出2,900,000港元)。然而，連同商譽減值23,900,000港元，二零零八年年度之虧損淨額為33,800,000港元。

展望

當全球金融危機不斷深化之際，中國政府承諾推動內需，啟動大型基建工程、創造就業及展開經濟改革，以保持理想之經濟增長。預期二零零九年將為非常艱辛之一年，但中國經濟將會繼續增長，惟速度將有所減慢。今年將會是整固之年度。物業市場必須保持健康發展及活力，方可協助國家實現其國內生產總值增長目標。中央及地方政府於去年年底為支持物業市場而頒佈之推動措施似乎已發揮若干效用，近期不少城市之成交量已經大幅回升。這情況於真正用家需求較殷切，而投機性買賣不多之地區尤其明顯。本集團現正位處有利位置，因其業務集中於受創較淺之中國西部物業市場。本集團財務狀況穩健，負債少及存貨量低，表明本集團並無任何財政壓力須將其貴重資產割價求售。為回應變化萬千之物業市場，本集團將密切留意市場狀況，並會透過調整物業發展時間表來回應市場需求，以避免產生不必要之建築成本，及倘市場氣氛好轉本集團即準備加快興建，填補土地儲備時將採取非常審慎之態度，以於資產負債表上保留更多現金。

因應經濟狀況不斷惡化，管理層已重新評估其製造業務之運作，以有效地減低成本及提升生產力。審慎之做法，便是預期於二零零九年財政年度沒有增長。倘經濟衰退持續及惡化，製造業務之收入可能減少。儘管如此，本集團對未來仍抱樂觀態度。我們之優勢在於產品發展、已建立龐大而雄厚之客戶基礎、財政狀況理想及經營效率卓越，應可讓我們對抗逆境衝擊。

鳴謝

本人謹對董事會、管理層及各員工之努力不懈、忠誠和投入服務致以衷心謝意。本人亦感謝各股東、策略夥伴及往來銀行之支持和信賴，使本集團能獲取理想佳績。

主席
張松橋

香港，二零零九年三月二十七日

業績

本集團收入較二零零七年財政年度增長53.2%至1,395,600,000港元。雖然兩大核心業務物業及包裝之收入整體上有所增加，惟本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得股東應佔虧損837,100,000港元(二零零七年：盈利905,500,000港元，主要由於錄得遞延稅項負債之稅項收入506,300,000港元，以及本集團在中國之附屬公司適用的企業所得稅率自二零零八年一月一日起由33%下調至25%所致)。

本年度之每股虧損為38.70港仙，而二零零七年則為每股盈利46.10港仙。由於二零零八年內並無攤薄事件，故並無披露每股攤薄虧損(二零零七年：每股攤薄盈利45.85港仙)。

末期股息

董事欣然建議派發末期股息每股0.02港元(二零零七年：0.05港元)予於二零零九年五月十五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，股息單將於二零零九年五月二十五日或前後寄發予各股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零九年五月十三日起至二零零九年五月十五日止(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二零零九年五月十五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二零零九年五月十二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。

業務回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團收入較上一財政年度增長53.2%至1,395,600,000港元，主要來自物業及包裝這兩大核心業務之收入增加，惟被行李箱業務之收入減少削弱了。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，物業業務錄得收入732,000,000港元，較上年度之收入61,400,000港元增加約11倍。計入本集團之土地權益於扣除遞延稅項後之減值885,100,000港元後(二零零七年：無)，本集團物業業務之應佔虧損為960,100,000港元(二零零七年：盈利932,100,000港元)。虧損亦包括非經常及非經營性開支42,100,000港元(二零零七年：30,000,000港元)，乃是將港元/美元註冊資本兌換成人民幣作為本集團於中國內地項目公司之營運資金時，因人民幣升值而產生匯兌虧損。不計該等開支，物業業務於本年度之虧損淨額應減少至只有32,900,000港元。



中渝參與秋季房交會

包裝及行李箱業務之收入分別為434,900,000港元(二零零七年：411,200,000港元)及229,300,000港元(二零零七年：419,400,000港元)。製造業務錄得虧損49,800,000港元(二零零七年：盈利30,000,000港元)，當中包括關閉廠房開支2,900,000港元、撇銷往年因收購附屬公司及一間聯營公司之業務而產生之商譽62,300,000港元，以及股權結算購股權開支600,000港元。不計該等額外開支，本年度製造業務應佔盈利為16,000,000港元。原材料成本、經營及勞工成本上漲以及人民幣兌美元升值已經對製造業務之實際利潤構成影響，致使盈利較二零零七年有所減少。

其他收入錄得收益合共192,600,000港元(二零零七年：110,700,000港元)，乃來自出售一間附屬公司股份權益之收益、追回應收款項及投資物業之公平值收益。

其他開支錄得非經營及非現金性質之股權結算購股權開支63,100,000港元(二零零七年：74,900,000港元)，乃關於授予購股權給本集團若干董事、合資格僱員及曾為本集團服務之人士。

財務投資業務錄得虧損9,100,000港元(二零零七年：盈利14,900,000港元)。

市場推廣及分銷成本、行政費用及融資成本增加，乃由於年內拓展物業業務及發展中物業之數目有所增加所致。

總括而言，物業及製造業務之非經營性開支及非現金開支影響分別為927,200,000港元及65,200,000港元。撇除該等影響及股權結算購股權開支63,100,000港元，本年度股東應佔本集團經營盈利應為24,800,000港元。下文詳列有關計算結果：

	物業業務 百萬港元	製造業務 百萬港元	財務 投資業務 百萬港元	企業項目 百萬港元	本集團 百萬港元
本年度虧損	(960.1)	(49.8)	(9.1)	(59.6)	(1,078.6)
加：非經營性／非現金開支					
— 本集團土地權益之減值	885.1	—	—	—	885.1
— 商譽減值	—	62.3	—	—	62.3
— 匯兌虧損	42.1	—	—	—	42.1
— 關閉廠房開支	—	2.9	—	—	2.9
— 股權結算購股權開支	—	0.6	—	62.5	63.1
	(32.9)	16.0	(9.1)	2.9	(23.1)
應佔：					
本集團股東	16.7	14.3	(9.1)	2.9	24.8
少數股東權益	(49.6)	1.7	—	—	(47.9)
	(32.9)	16.0	(9.1)	2.9	(23.1)

中國物業發展及投資業務



山頂道壹號

儘管美國次按危機觸發全球經濟瀕於崩潰邊緣，但中國經濟仍能取得理想增長，於二零零八年之按年增長為9.0%。然而，政府之宏觀經濟調控措施對地產行業卻造成深層影響。於二零零八年初，整體交易數量和價格開始回落，下半年回落幅度更有所加劇。隨着下半年全球金融危機深化，中國經濟增長於第三季亦因出口急挫而大幅度放緩。中央政府之目



往山頂道壹號道路

標是維持二零零九年國內生產總值增長率不低於8%，陸續推出措施推動國內需求及消費，指定動用人民幣4萬億元作大型基建工程，藉以支持不景氣之行業、創造就業，以及於大地震後重建四川。較早前針對地產行業之限制性措施已予放寬或暫緩執行，並且減息及調低銀行準備金比率以改善資金流通性，從而鼓勵居民置業及扶助發展商。其他措施包括降低交易成本、扣稅及降低物業交易之首期付款。隨着多個大城市(尤其是真正用家需求較殷切及投機性買賣不多之地區)之成交量近月有所回升，該等措施似已發揮效用。鑒於經濟增長理想，家庭可支配收入增加、城市化速度加快、居民購買新房屋及提升房屋質素之需要構成中國物業市場之中、長期增長動力。

本集團集中在中國西部開發物業項目，尤其是重慶和四川。本集團相信，該處將會是內地經濟增長最高的地區之一。於二零零九年一月二十六日，國務院發出一份有關規劃重慶市改革和發展之文件(國發(2009)第3號)。重慶市被指定為長江上游之戰略樞紐，在與沿岸城市之合作上將扮演積極角色。為貫徹落實國務院所發出之上述意見，重慶市政府於二零零九年三月十六日通過了一個總體工作計劃，旨在將重慶市定位成為中國中西部一個具領導地位的大都會重鎮。重慶市擁有3,100萬人口，於二零零九年二月是中國物業交易量最高之城市，故房地產行業誠屬重慶市經濟發展之重要支柱。凡此種種將推動重慶市之經濟及改善生活水準，並有助物業市場在該市奠定紮實之發展基礎。

根據重慶及成都之統計資料，重慶及成都於二零零八年年度之國內生產總值增幅分別為14.3%及12.1%，高於全國平均數字9%。於二零零八年年度，重慶及成都商品住宅物業之出售面積分別為26,700,000平方米及11,900,000平方米，按年跌幅分別為19%及43%。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團確認為銷售額之總建築面積約為188,030平方米，為物業銷售額收入貢獻712,300,000港元(二零零七年：15,506平方米及43,800,000港元)。建築面積及收入分別較上年度增加約11倍及15倍。收入來自交付新近落成之同景國際城、加州壹號及山頂道壹號之物業單位。

截至二零零八年十二月三十一日止年度確認為收入及平均售價之建築面積分析載列如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	扣除營業稅後 之銷售收入 (人民幣千元)	扣除營業稅後 之平均售價 (人民幣元)	本集團權益
加州壹號	住宅／寫字樓	52,129	172,791	3,315/平方米	100%
山頂道壹號	住宅	33,392	171,487	5,136/平方米	100%
同景國際城 — A區及B區	住宅 停車場	100,926 1,583	281,414 2,809	2,788/平方米 66,893/車位	51%
		188,030	628,501		

加州壹號 — 已於二零零八年落成，為一個住宅及寫字樓發展項目。於二零零八年十二月三十一日，全部單位已出售及確認為本年度之收入。

山頂道壹號 — 為一個高端住宅發展項目，於二零零八年十二月三十一日已售出38,593平方米，每平方米建築面積之平均售價為人民幣5,082元。於二零零八年十二月三十一日，已交付33,392平方米及確認為收入。

同景國際城 — 為一個高端多期商住項目，其中B區已於本年度落成。於二零零八年十二月三十一日，合共102,509平方米已交付及確認為收入，而1,512平方米已售及預期可於二零零九年交付予買家及確認為收入。

截至二零零八年十二月三十一日止財政年度，本集團已經落成總建築面積為234,555平方米之三個項目，較上一年落成之104,495平方米增加124%。已落成物業之詳情如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	本集團權益
加州壹號	住宅／寫字樓及停車場	53,325	100%
山頂道壹號	住宅及停車場	103,908	100%
同景國際城 — B區	住宅／零售及停車場	77,322	51%
		<u>234,555</u>	

預期將於二零零九年及二零一零年落成之總建築面積分別約為146,000平方米及250,000平方米。

年內，本集團已簽訂合約銷售面積約86,900平方米之物業，產生合約銷售收入約人民幣454,900,000元。該等合約銷售收入將視乎建築落成時間、獲發入伙紙及交付予買家之時間而確認入賬。

於二零零八年，合約銷售收入分析如下：

項目	用途	概約合約銷售面積 (建築面積／平方米)	概約合約銷售收入 (人民幣千元)	概約合約平均售價 (人民幣元)
山頂道壹號	住宅	19,200	94,020	4,900/平方米
同景國際城 — G區及H區	住宅	52,400	230,600	4,400/平方米
四海逸家	住宅	10,700	118,900	11,100/平方米
	停車場	2,900	5,500	70,000/單位
愛都會	住宅	1,700	5,900	3,470/平方米
總計		<u>86,900</u>	<u>454,920</u>	



山頂道壹號竣工驗收會

物業發展

重慶項目

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。建築面積約77,000平方米之B區已於年內落成。G區及H區仍在興建階段。G區將提供約146,000平方米之商住物業。H區為一個洋房項目，建築面積約26,000平方米。G區第二期及H區已分別於二零零八年第三季及第四季開始預售。預期G及H區將分別於二零零九年下半年及二零一零年上半年落成。I區建築面積約150,000平方米之地基工程已經完成。下一步建築工程已予籌備，將視乎G及H區項目之銷售進展而進行。



同景國際城

御府 — 已經完成地基工程。預期樓宇結構之建築工程將於二零零九年下半年展開。該發展項目備有46幢別墅，總建築面積約為52,000平方米，預期將於二零一一年下半年落成。

第15、16及17-1號地段 — 該發展項目將提供規劃建築面積約550,000平方米，由商住單位及服務式住宅組成。為符合政府要求降低數座毗鄰地方政府供高級官員居住之別墅的樓宇高度，設計圖已予修訂。預期建築工程將於二零零九年下半年展開。



愛都會銷售接待處

都會首站 — 為本集團在渝北區之主要土地儲備上一個地標性發展項目，提供規劃建築面積約394,000平方米，包括適合用作投資之購物商場、一間五星級酒店連服務式住宅大廈、數幢辦公大樓、住宅單位及零售商舖。地方政府已批准總體規劃。預期建築面積約143,000平方米之第一期將於二零零九年第二季開始興建，並預期將於二零一一年落成。

愛都會 — 為一個三期發展項目，鄰近新渝北火車總站，提供建築面積約309,000平方米並且集商住物業於一身。現正進行興建第一期建築面積約63,000平方米，並已於二零零八年十二月開始預售。預期該項目之第一期將於二零一零年落成。

梧桐郡 — 為一個高端洋房項目，鄰近新渝北火車總站，總建築面積約為413,000平方米。該項目現正進行地基工程，第一期建築面積約82,000平方米之工程將於二零零九年第三季展開，並預期將於二零一一年落成。

濱江壹號 — 該項目位於萬州區江南新區，將發展成為一個由商用設施、一幢辦公大樓及高端住宅物業組成之綜合項目，總建築面積約397,000平方米。第一期住宅物業之建築面積約73,000平方米已於二零零八年十二月展開地基工程及將於二零零九年第二季開始建築。預期第一期將於二零零九年下半年展開預售。

江北項目 — 為嘉陵江市中心一段北面沿岸之25%股權合營企業項目，總建築面積約為1,020,000平方米，將規劃發展成一個高端商住綜合物業。該項目之初步規劃現正進行修訂。

成都項目

四海逸家 — 為一個位於錦江區之住宅項目，總建築面積約413,000平方米。第一期約65,000平方米，乃由三幢大廈組成。該等大廈現正進行建築，並已於二零零八年第三季開始預售。預期第一期於二零一零年落成。



四海逸家銷售中心



四海逸家開幕典禮

溫江項目 — 為成都一個市郊高端項目，總建築面積約865,000平方米，規劃發展別墅、洋房及低層公寓大樓。第一期建築面積約47,000平方米之建築工程預計將於二零零九年下半年展開。

昆明項目

雲都國際 — 該個位於昆明之項目之總建築面積約為62,000平方米，由住宅、服務式大廈及商用物業組成。建築工程計劃於二零零九年下半年展開。

於本報告日期，持作發展之物業詳情如下：

地點／項目名稱	預期竣工日期	建築面積(平方米)	本集團權益
重慶市渝北區			
— 梧桐郡	二零一一年或以後	413,000	100%
— 愛都會	二零一零年或以後	309,000	100%
— 御府	二零一一年	52,000	100%
— 都會首站	二零一一年至二零一二年	394,000	100%
— 第15, 16及17-1號地段	二零一一年或以後	813,000	100%
— 第9號地段	二零一一年或以後	365,000	100%
— 第19號地段	二零一一年或以後	383,000	100%
— 第4號地段	二零一一年或以後	597,000	100%
— 第3-1號地段	二零一一年或以後	301,000	100%
— 其他	二零一一年或以後	131,000	100%
重慶市江北區			
— 華新街街道橋北村及中興段一號	二零一一年或以後	1,020,000	25%
重慶市南岸區			
— 同景國際城	二零零九年至二零一七年	1,477,000	51%
重慶市萬州區			
— 濱江壹號	二零一零年或以後	397,000	100%
重慶市潼南縣	二零一一年或以後	867,000	100%
成都市都江堰區胥家鎮	二零一一年或以後	61,000	100%
成都市都江堰區玉堂鎮	二零一一年或以後	187,000	60%
成都市金堂縣	二零一一年或以後	2,226,000	60%
成都市錦江區			
— 四海逸家	二零一零年至二零一二年	413,000	50%
成都市溫江	二零一一年或以後	865,000	50%
眉山市彭山縣			
— 濱江新城	二零一一年或以後	1,000,000	60%
四川省達州市通川區	二零一一年或以後	364,000	95%
昆明市			
— 雲都國際	二零一一年	62,000	70%
總計		12,697,000	

土地儲備

隨著主要經濟體系之經濟回落，並受到中國宏觀經濟調控政策之影響，中國物業市場於二零零八年大幅調整。為保留流動資金，以及保持本集團之穩健資本架構，本集團於二零零八年僅以總代價人民幣156,000,000元購入一幅地段以進行物業發展—該地塊位於重慶市潼南縣，總建築面積約867,000平方米，即平均價格為每平方米人民幣180元。該幅土地將建成為建築面積約780,000平方米之住宅物業及建築面積約87,000平方米之商用物業。此項收購將本集團於二零零八年十二月三十一日持作發展之土地儲備總數量，增加至建築面積約12,500,000平方米(應佔建築面積約為9,100,000平方米)。



同景國際城

於二零零九年一月，本集團於拍賣中以平均價每平方米人民幣678元投得另一幅位於成都市都江堰區玉堂鎮，建築面積約187,000平方米之地塊。所購入在土地拍賣中推售之地塊乃當地政府於二零零七年向本集團授出附有土地發展權之部份土地。本集團擁有該地塊之60%股本權益。連同此次收購在內，於本報告日期持作發展之土地儲備建築面積約為12,700,000平方米(應佔建築面積約為9,200,000平方米)。土地儲備中以重慶市渝北區的地塊至為罕有，位置極佳。集團持有多年，即將發展為公司的旗艦項目。

本集團土地儲備之地區分佈包括重慶、成都、四川省及昆明。本集團將繼續維持一貫穩健之土地儲備政策，並只會於審慎考慮市況及本集團之財務狀況和消耗速度後，透過一般途徑購入具優厚發展潛力之地段以補充土地儲備。

於本報告日期，本集團之土地儲備總數量為12,892,000平方米。本集團之土地儲備包括適度分散之組合。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 待售物業 建築面積 (平方米)	持作發展土地 建築面積 (平方米)		總建築面積 (平方米)
				合計	應佔	
商業	28,000	9,000	5,000	988,000	799,000	1,030,000
住宅	4,000		46,000	9,376,000	6,629,000	9,426,000
寫字樓				360,000	345,000	360,000
酒店及服務式公寓				297,000	203,000	297,000
洋房及別墅				687,000	386,000	687,000
其他 (停車場及 其他配套設施)	52,000	11,000	40,000	989,000	805,000	1,092,000
合計	84,000	20,000	91,000	12,697,000	9,167,000	12,892,000

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	7,519,000	6,030,000	59.2
四川			
— 成都	3,752,000	2,147,000	29.5
— 彭山	1,000,000	600,000	7.9
— 達州	364,000	346,000	2.9
雲南			
— 昆明	62,000	44,000	0.5
合計	12,697,000	9,167,000	100.0

投資物業

本集團將繼續保留擁有優厚升值潛力之優質物業作長期投資。該投資組合將為本集團產生穩定經常性收入及現金流量，以達至在收入及收入來源之穩定性上取得較佳平衡。

已落成之投資物業

於二零零八年十二月三十一日，本集團之投資物業賬面總值為250,300,000港元，總建築面積為84,467平方米。該組合包括不同用途之物業：商業(33.5%)、住宅(4.6%)及停車場與配套設施(61.9%)。

本集團之投資物業位處黃金地段，因此整體佔用率高達71%以上。年內錄得租金收入12,000,000港元(二零零七年：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22,300,000港元(二零零七年：28,600,000港元)。重估收益證明，由於本集團之投資物業位處重慶優質地段，於市況回落時，有較強之抗跌能力。



山頂道壹號大堂

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
中國重慶市渝北區龍溪鎮加州花園	商業	22,060	53.3%	100%
	住宅	3,866	13.8%	100%
	停車場	15,646	100.0%	100%
中國重慶市渝北區龍溪鎮加州城市花園	商業	4,685	81.2%	100%
	停車場	12,094	100.0%	100%
	配套設施	2,565	100.0%	100%
中國重慶市渝北區龍溪鎮科創樓	停車場	2,823	100.0%	100%
中國重慶市渝北區龍溪鎮滙景台	商業	1,541	6.5%	100%
	停車場	10,951	100.0%	100%
中國重慶市渝北區龍溪鎮重慶國際金融及貿易發展區地下停車場	停車場	8,236	—	100%
總計		84,467		

發展中投資物業

重慶及成都新近被定為經濟特區，意味中央政府將大幅投入資金於重慶基建、提供稅務優惠政策及其他支持措施，本集團預期多間大型海外企業將被吸引至該區。本集團主要土地儲備鄰近重慶市北部新區，有望成為第三新區。該區將享有上海市浦東區及天津市濱海區所得之相同優惠。本集團採納之其中一項策略為發展投資物業，以盡享重慶市未來發展所帶來之利益。本集團將進行審慎研究，以維持已發展作銷售物業及持有作投資之物業組合之平衡。

於第十一個五年計劃中，重慶市人民政府鼓勵加強市區之發展，而重慶北部恰好是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正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，距離重慶市機場不足二十分鐘車程。政府已計劃動用人民幣200億元預算擴建機場及加建跑道，預期此舉將提升重慶於今後在中國西部之領導地位。本集團於該地區之土地儲備已指定作獨立而又互有關連之項目發展，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。此組合將於竣工後為本集團提供穩固之經常性租金收入及現金流量基礎。

社會責任

作為中國西部主要物業發展商之一，本集團有責任為四川地震災民提供支援及協助。本集團已合共捐款9,000,000港元作救災之用，其中5,600,000港元用作重建兩間分別位於重慶及四川之小學。



中渝為2008北京奧運加油

投資者關係

本集團致力與其股東及潛在投資者保持溝通，並相信透明度可提升公司價值。本集團明瞭即時回應投資者之查詢極具重要性，尤其當股票市場大幅波動及市場訊息混亂之時候。除於業績公佈後進行之國際路演外，本公司之管理層亦積極參與由著名國際投資銀行舉辦之多個投資研討會。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深入認識。

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

於二零零八年財政年度內，製造業面對重重困難，尤其是材料及勞工成本持續攀升，均對本集團之毛利構成直接負面影響。該等成本上漲於需求疲弱及市場上充斥不明朗因素之經濟回落時期，難以輕易地轉嫁予客戶。

包裝業務錄得收入增長5.8%至434,900,000港元(二零零七年：411,200,000港元)。由於美國市場之表現未如理想，行李箱業務之收入下跌45.3%至229,300,000港元。包裝業務及行李箱業務對本集團之分部貢獻分別為盈利15,300,000港元及虧損33,800,000港元。

包裝業務

截至二零零八年十二月三十一日止年度，收入較上一財政年度增長5.8%至434,900,000港元，推動該項業務之因素包括歐洲及亞洲持續對包裝產品具有強勁需求，以及新客戶給予銷售點陳列用品業務之訂單增加所致。

歐洲仍然是最大市場，佔二零零八年財政年度收入之44.0%。北美洲之銷售額較上一財政年度下跌4.0%至74,600,000港元，原因為美國客戶預期經濟將於二零零九年放緩，故減少其存貨所致。

包裝業務繼續飽受材料及勞工成本上漲及人民幣升值之影響。該等成本上漲於市道疲弱之際無法完全被提高銷售價格所抵銷。於本財政年度，毛利因而遭受影響。扣除銷售點陳列用品業務之商譽減值8,900,000港元後，盈利淨額為15,300,000港元。然而，隨著本集團成功調高價格、節約經營成本及提升製造工序之營運效率後，淨盈利率於二零零八年下半年有所改善。於下半年錄得之改善表現，使利潤率僅由上一財政年度之7.7%輕微下跌至二零零八年財政年度之5.6%。

行李箱業務

經過第二季努力改善整體營運及生產流程之管理後，本集團於中期業績公佈中已呈報行李箱業務已於第三季錄得小額但意義重大之盈利。

由於一名現有客戶因內部政策改變而減少與其每間供應商之間的最高訂購額，故單位數量及營業額均告大幅減少，行李箱業務透過致力於其他客戶之高利潤訂單以作對策。儘管收入減少45.3%至229,300,000港元，惟行李箱業務由二零零八年上半年之經營虧損12,200,000港元反彈至二零零八年下半年之經營盈利2,300,000港元。本年度之經營虧損為9,900,000港元。計入本集團行李箱業務之商譽減值23,900,000港元後，虧損淨額為33,800,000港元。

盈利反彈是本集團致力於整條生產鏈中推行嚴謹之監察程序，同時降低本集團之經營成本所產生之成果。不計重組及減值支出，經營成本現較本財政年度上半年減少22.0%。大幅減少索償亦有助改善此比率。年內，本集團減少員工數目以進一步減少經營費用，並採取措施提升生產力。

於控股公司注入營運資金13,000,000港元及下半年錄得經營現金流入淨額後，行李箱業務之財政狀況亦有所改善。不計股東貸款，於二零零八年十二月三十一日之流動資產淨值為7,300,000港元，而二零零七年十二月三十一日則為3,400,000港元。

其他業務

應佔擁有30%權益之聯營公司Technical International Holdings Limited之虧損(未計商譽減值29,500,000港元)為1,700,000港元(二零零七年：盈利3,000,000港元)。該業務一直受到主要經濟體系放緩所影響。然而，該公司已採納透過強大研發隊伍持續開發新產品之策略，此舉將刺激銷售並讓本公司得以隨着主要經濟體系復甦而成長。

財務投資業務

本集團之財務投資分部於年內錄得虧損9,100,000港元(二零零七年：盈利14,900,000港元)，乃歸咎於全球資本市場下挫。投資政策維持審慎，並應於中期錄得正面回報。

展望

中國物業發展及投資業務

在中國，由於二零零八年上半年之高通脹情況已予舒緩，加上物業市場輾轉回落，宏觀經濟調控政策已告一段落。遍及全球之次按危機及金融危機導致全球經濟嚴重衰退。中國出口亦隨着全球各地需求減少而下跌。

中國政府宣佈人民幣4萬億元刺激方案以刺激內地需求和消費，試圖抵銷出口急跌之影響、創造就業，以及於大地震後重建四川，藉此將二零零九年之國內生產總值增長率維持不低於8%。政府已為置業者及發展商推行支持性措施，以使地產行業重拾動力及健康發展。經過二零零八年之市場整合後，我們近期已觀察到買家恢復信心，無論在銷售數量及樓價均有躍升。本集團對中國物業市場之中長線發展和優勢持樂觀態度，尤其是本集團植根所在之中國西部。

近年，中國中、西部之建設不斷加快，家庭可支配收入增加，四川於地震後之重建，重慶市作為今後屬意作高速拓展之省市，加上相關政府之支持措施，將激發重慶市及四川之經濟發展，從而建立出一群富裕程度愈益提高之消費階層。該區之國內生產總值增長率將繼續超越全國其他地區。

本集團之強大資產負債表以及低負債比率和低存貨量，造就了其未來增長之堅實平台。這亦表明即使市場不景，本集團亦沒有任何財政壓力須將其貴重資產割價求售。為提升股東回報，本集團將密切留意市場狀況，並會透過調整物業發展時間表來回應市場需求，以避免產生不必要之建築成本，同時建立迅速回應市場之能力以掌握市場蓬勃向好之趨勢。填補土地儲備時將採取非常審慎之態度，以於資產負債表上保留更多現金。



中渝參與秋季房交會

製造業務

美國及許多歐洲經濟近月之產值跌幅不斷加快，顯示該等發達地區即將或已經步入衰退。將會陸續公佈的盈利數字及失業率上升應會對私人消費造成打擊。消費者減少對奢侈品之消費，對包裝業務產生了負面影響。客戶不願意大量購物或訂立長期合約。本集團在面對經營成本攀升及疲弱需求下，預料二零零九年將為艱辛的一年。本集團必須透過削減經營成本及裁減工人以作回應。預期二零零九年之收入將有所減少。

行李箱業務大致上運作暢順，並於二零零八年下半年恢復盈利。本集團已因應客戶需求減少而將生產設施之產能降低。生產流程之進一步精簡化仍在進行中，冀達致對產品之較佳質控及改善效率。該等重組工作將使行李箱業務享有較佳之前景。

美國仍然為本集團之最大市場。美國政府除減息外，更已採取非常規措施緩解貨幣緊縮情況。然而，迄今尚缺乏經濟減慢放緩之跡象，對未來銷售前景造成損害。儘管如此，本集團卻意外地發現本集團美國主要客戶於二零零八年下半年之業務保持穩定增長。這可能由於行李箱行業各製造商有所整合所致。本集團亦已將拓展客戶基礎之目標改為亞洲及中國，並察覺到本集團之產品愈來愈受到客戶推崇。本集團希望歐洲之經濟回落時期會因其貨幣偏軟而得以縮短，此情況應會改善其出口競爭力。

財務回顧

投資

於二零零八年十二月三十一日，本集團持有市值5,900,000港元(二零零七年十二月三十一日：34,000,000港元)之上市公司證券與價值34,200,000港元(二零零七年十二月三十一日：34,700,000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10,300,000港元(二零零七年：7,000,000港元)。本年度錄得之上市證券未變現持有虧損為4,700,000港元(二零零七年：未變現持有收益2,200,000港元)。本集團中國附屬公司持有之股本證券長期投資為150,800,000港元(二零零七年十二月三十一日：426,200,000港元)。

借貸及財務槓桿

於二零零八年十二月三十一日，本集團擁有現金及等同現金2,005,600,000港元(二零零七年十二月三十一日：2,722,800,000港元)，當中包括已抵押予銀行之存款328,200,000港元(二零零七年十二月三十一日：747,100,000港元)。於結算日後，已抵押存款325,000,000港元之抵押已予解除。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之總借貸為2,769,200,000港元(二零零七年十二月三十一日：1,653,600,000港元)。本集團之淨借貸為763,600,000港元(二零零七年十二月三十一日：淨現金1,069,200,000港元)及總權益為9,275,600,000港元(二零零七年十二月三十一日：9,846,200,000港元)。本集團於二零零八年十二月三十一日按總借貸減現金除以總權益計算之淨資產負債比率約為8.2%(二零零七年十二月三十一日：無)。

本集團於二零零八年十二月三十一日之銀行借貸概述如下：

銀行貸款之貨幣	總計 百萬港元	一年內到期 百萬港元	一年後 但兩年內到期 百萬港元	兩年後 但五年內到期 百萬港元
人民幣	800.0	720.6	79.4	—
港元	1,939.9	190.7	188.9	1,560.3
美元	29.3	29.3	—	—
	2,769.2	940.6	268.3	1,560.3

於二零零八年十二月三十一日，已抵押債項佔總借貸約29.0%(二零零七年十二月三十一日：79.7%)。

或然負債／財務擔保

於二零零八年十二月三十一日，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(二零零七年：13,500,000港元)之擔保。
- b. 就若干銀行授予本集團及其一個共同控制實體之物業買家按揭額度提供為數343,700,000港元(二零零七年：231,500,000港元)及8,300,000港元(二零零七年：無)之擔保。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，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。 5,900,000港元
- b. 定期存款，作為授予本集團之一般銀行備用額之擔保。 328,200,000港元
此項擔保已於二零零九年一月解除。
- c. 發展中物業、預付土地租金及投資物業，作為授予本集團之銀行備用額之擔保。 人民幣3,159,000,000元

滙率風險

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，本集團承受之外滙風險極低。

僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團約有4,994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，乃按個別僱員表現加以獎賞。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僱員授出合共可認購1,760,000股股份之購股權，行使價分別為每股7.02港元及11.30港元。所授出之該等購股權之總公平值約為8,600,000港元。截至二零零八年十二月三十一日止年度，已於收益表內扣除為數59,600,000港元(二零零七年：69,300,000港元)作為股權結算開支。

根據董事會於二零零八年七月十日之決議案，若干董事及合資格僱員已獲授並可按介乎每股7.02港元至15.34港元之行使價認購16,620,000股股份之購股權，已被所發行之相同數目及條款之購股權所取代，行使價為5.27港元。

本公司承諾維持高水平企業管治。本公司董事會（「董事會」）認為良好的企業管理及管治常規對本公司在所有營商環境下之健康成長至為關鍵。

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《企業管治常規守則》（《守則》）所載之所有守則條文，惟在以下有關段落所闡述輕微偏離《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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（《標準守則》）（經不時修訂），作為其有關董事進行證券交易之操守準則。

經具體查詢後，全體董事已確認彼等於年內一直遵守《標準守則》所載之規定標準。

董事會

董事會現由張松橋先生擔任主席。董事會由九名執行董事及四名非執行董事（其中三名為獨立非執行董事）組成。董事會成員之姓名及其他詳情載於第21至第22頁之「董事簡介」內。現有之架構及組成已為董事會提供適當的技術與經驗結合。董事會不時檢討其架構及組成，以確保掌握恰當的專門技術並且得以維持獨立性。

董事會決定並持續檢討本集團之目標。為達到該等目標，董事會對整體策略和所須的行動作出決定，監管及控制財務及運作表現，制定適當政策，並且查找及確保最佳的企業管治常規。本公司日常管理交由董事總經理在多個管理委員會（包括執行委員會、薪酬委員會及審核委員會）協助下辦理。董事總經理現由林孝文醫生擔任，彼亦身兼副主席一職。

主席制定董事會議程及於董事層帶領制訂目標、策略及行動。彼確保董事會成員獲取準確、及時與清晰的資料，訂明該等考慮事宜所具有的重要性，從而能作出明智決定。彼與公司秘書緊密合作，以確保董事會正確地行使其權力、會議及程序嚴守所有規則及要求，並且保存完整及恰當記錄。各董事取得每個預定會議之輔助文件及有關資料之程序亦已建立。全體董事亦能獲得公司秘書及其組員之協助，以及可應要求而尋求獨立專業的意見並由本公司承擔有關費用。

於二零零八年內，曾舉行四次定期董事會會議，出席詳情如下：

董事姓名	出席／舉行會議次數
執行董事：	
張松橋先生(主席)	4/4
林孝文醫生(副主席兼董事總經理)	4/4
曾維才先生(副主席)	4/4
林曉露先生	4/4
梁振昌先生	4/4
梁偉輝先生	4/4
潘浩怡女士	4/4
胡匡佐先生	3/4
黃劍榮博士(於二零零八年一月二十五日獲委任)	4/4
非執行董事：	
王溢輝先生	4/4
獨立非執行董事：	
林健鋒先生	4/4
梁宇銘先生	4/4
黃龍德博士	4/4

主席及董事總經理

主席及董事總經理的角色是分開的。主席主要負責領導董事會並管理其工作以確保其有效地運作及充分履行其責任。董事總經理則負責本公司日常業務管理，向董事會獻策，並釐定及執行營運決定。

非執行董事

本公司已偏離《守則》條文第A.4.1條之要求，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。本公司現任非執行董事並非按指定任期獲委任，然而，非執行董事之任期須受本公司之公司細則所規限，當中規定每位董事最少每三年須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。這條文與《守則》條文第A.4.1條之要求一致。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。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條發出之獨立身分年度書面確認書，而董事會已根據該等確認書審閱彼等之獨立性，並認為全體獨立非執行董事仍為獨立人士。

董事委員會

董事會已成立執行委員會，該會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及日常營運事宜。

除執行委員會外，董事會亦根據《守則》成立兩個委員會，分別為薪酬委員會及審核委員會。

本公司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。新任董事之提名職責由董事會承擔。按照本公司之公司細則，董事會有權根據股東於股東大會上給予之授權不時及隨時委任任何人士出任董事，藉

以填補臨時空缺或作為新增董事。董事會亦可按本公司之公司細則行使該權力。年內，董事會已就此舉行一次會議，會議當時的董事會全體成員均有出席上述會議。

薪酬委員會

薪酬委員會現由兩名執行董事張松橋先生和林孝文醫生及三名獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生和黃龍德博士組成。該會由張松橋先生擔任主席。

薪酬委員會之主要角色及職能如下：

1. 就本公司有關董事所有薪酬之政策及架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，以及任何補償款項屬合理及恰當；
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條須獲股東批准關於任何董事服務合約之投票事宜，向本公司股東提供意見。

於二零零八年內，薪酬委員會曾舉行一次會議，其全體成員均有出席。薪酬委員會已檢討及討論（其中包括）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、退休福利計劃及長遠獎勵安排。薪酬委員會亦釐定本公司執行董事之具體薪酬待遇。

審核委員會

審核委員會現由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。該會由林健鋒先生擔任主席。

審核委員會之主要角色及職能如下：

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. 檢討及考慮由外聘核數師編製的《審核情況說明函件》及有關本集團事務之事宜，以及管理層作出的回應；
6. 主要負責就外聘核數師的委任向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，批准外聘核數師提供的非審核服務，以及處理任何有關該核數師呈辭或辭退該核數師的問題；及
7. 向董事會報告有關審核委員會之《守則》條文所載之事宜。

審核委員會於二零零八年曾舉行三次會議，其全體成員均有出席。

於每次會議後，審核委員會會議記錄的初稿及定稿會於合理時間內送交全體成員，供彼等提出意見及作記錄。該等審核委員會會議記錄將隨即送呈董事會以供垂注及（如適用）由董事會採納。

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二零零八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，不僅關注會計政策與慣例變動之影響，亦關注有否遵守適用的會計準則、《上市規則》及有關法例規定。

核數師酬金

於回顧年內，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3,540,000港元，當中3,050,000港元為審核服務費用，而490,000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821,000港元，當中716,000港元為審核服務費用，而105,000港元為非審核服務費用，包括稅務服務費用。

內部監控

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

該內部審核功能監察本公司及其附屬公司已確立之內部監控系統之足夠性及功效，以防止於未經授權下動用資產、保存適當會計記錄及確保財務資料之可靠性。本集團因應本公司附屬公司之業務而設立適當之功能匯報及財務匯報程序。該等程序讓本集團附屬公司能具有及時而可靠之功能及財務匯報，並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識別、監察及匯報本集團面對之主要風險，包括有關業務運作，遵守法律與監管條例以及財務匯報。董事會負責確保由內部審核功能提供之推薦意見得以正確地執行。

董事會認同本集團之內部監控系統在風險管理以及確保本集團持續遵守法律及監管條例上擔任關鍵角色。審核委員會持續檢討內部監控系統，董事會每年亦會就內部監控系統之有效性進行檢討。

於回顧年內，董事會認為本集團已遵照守則所訂明有關內部監控之條文。董事會滿意本集團的內部監控系統（包括財務、運作及合規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

董事會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合適的會計準則。董事亦確保本集團財務報表準時刊發。董事會確認，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可能對於本公司能否持續經營構成重大疑問之事件或狀況之重大不確定因素。

本公司之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50頁之獨立核數師報告。

董事提呈彼等之報告，以及本公司及本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

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

本集團截至二零零八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51至111頁之財務報表。

董事建議向於二零零九年五月十五日名列股東名冊之股東派發末期股息每股0.02港元。此建議已計入財務報表列為資產負債表權益部份內之保留盈利分配。

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112頁。該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

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8至12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39。

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，本公司以總代價31,571,940港元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回22,724,000股每股面值0.10港元之股份。所有購回股份隨後已被註銷。董事會作出購回是為提高股東利益。購回詳情如下：

購回月份	購回股份總數	付出每股最高價 港元	付出每股最低價 港元	總代價 港元
二零零八年九月	10,000,000	2.22	1.60	19,448,360
二零零八年十月	1,000,000	1.12	0.98	1,028,540
二零零八年十一月	11,724,000	1.35	0.83	11,095,040
	22,724,000			31,571,940

除上文所披露者外，年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、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40及綜合股東權益變動表。

可供分派儲備

於二零零八年十二月三十一日，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376,503,000港元，當中42,893,000港元已建議作為本年度末期股息。此外，本公司為數7,087,594,000港元之股份溢價賬可按繳足紅利股份形式分派。

慈善捐獻

年內，本集團作出慈善捐獻9,014,000港元。

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19%，其中最大客戶之銷售額達6%。本集團五大供應商之採購額佔本年度總採購額25%，其中最大供應商之採購額達8%。

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

於本年度內及截至本報告日期止，本公司之董事如下：

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)
曾維才先生 (副主席)
林曉露先生
梁振昌先生
梁偉輝先生
潘浩怡女士
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

獨立非執行董事：

林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

根據本公司之公司細則第87條，林孝文醫生、梁振昌先生、胡匡佐先生、王溢輝先生及林健鋒先生將退任，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。

本公司已接獲林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士各自根據聯交所證券上市規則(《上市規則》)第3.13條發出之獨立身份年度書面確認書，以及董事會已根據該等確認書覆核彼等之獨立性，並認為全體獨立非執行董事仍為獨立人士。

董事簡歷

本公司董事簡歷載於第21至22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該公司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為訂約方且對本集團業務而言屬重大之任何合約中直接或間接擁有重大權益。

酬金政策

本集團僱員之酬金政策按照僱員之功績、資歷及勝任能力訂立並定期檢討。

薪酬委員會負責檢討本公司執行董事之酬金政策及結構，乃按本集團經營業績、其職務及職責和個人表現，以及市場情況而決定。非執行董事之袍金由董事會參照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均會進行檢討。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，其詳情載於財務報表附註43。

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

於二零零八年十二月三十一日，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》）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司之權益（好倉）

董事姓名	股份權益		根據購股權 可認購之 相關股份權益 ³	權益合計	概約百分比 ⁴
	個人權益	公司權益			
張松橋先生		1,294,165,207 ^{1&2}		1,294,165,207	60.34
林孝文醫生	11,000		21,539,000	21,550,000	1.00
曾維才先生	3,314,000			3,314,000	0.15
梁振昌先生	534,000		1,500,000	2,034,000	0.09
梁偉輝先生			3,000,000	3,000,000	0.14
潘浩怡女士	104,000		2,000,000	2,104,000	0.10
黃劍榮博士	250,000		2,000,000	2,250,000	0.10
胡匡佐先生			1,800,000	1,800,000	0.08

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所持相同數目股份之權益。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1,039,925,571股乃透過張松橋先生全資擁有之興業有限公司（「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。

- 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。
- 有關董事於本公司購股權之權益詳情載於下文「購股權」一節內及購股權計劃披露於財務報表附註43。
- 在股份之合計好倉佔公司已發行股本百分比。

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，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，擁有任何本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，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43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概無於年內任何時間訂立任何安排，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被採納之現有購股權計劃概要及其他詳情載於財務報表附註43。以下為年內根據該計劃授出可認購本公司股份之購股權及其變動詳情：

參與人士 名稱或類別	購股權數目					於 二零零八年 十二月三十一日	授出日期 ¹	行使期	行使價 ² 每股港元	緊接 授出日期 前之 收市價 每股港元
	於 二零零八年 一月一日	年內授出	年內行使	年內註銷	年內沒收					
董事										
林孝文	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000	11-12-2006	01-01-2008至31-12-2017	4.95	4.90
	1,939,000	-	-	-	-	1,939,000	11-12-2006	01-01-2009至31-12-2018	4.95	4.90
	6,000,000	-	-	-	-	6,000,000	16-02-2007	01-01-2008至31-12-2017	4.81	4.67
	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000	19-04-2007	01-01-2008至31-12-2017	5.26	5.40
	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000	19-04-2007	01-01-2009至31-12-2018	5.26	5.40
	4,000,000	-	-	-	-	4,000,000	27-04-2007	01-01-2008至31-12-2017	5.37	5.40
	1,800,000	-	-	(1,800,000)	-	-	08-08-2007	01-07-2008至30-06-2018	8.73	8.51
	1,800,000	-	-	(1,800,000)	-	-	08-08-2007	01-07-2009至30-06-2019	8.73	8.51
	-	1,800,000	-	-	-	1,800,000	10-07-2008	10-07-2008至30-06-2018	5.27	5.20
	-	1,800,000	-	-	-	1,800,000	10-07-2008	01-07-2009至30-06-2019	5.27	5.20
	21,539,000	3,600,000	-	(3,600,000)	-	21,539,000				
梁振昌										
	500,000	-	(500,000) ³	-	-	-	11-12-2006	01-01-2008至31-12-2017	4.95	4.90
	500,000	-	-	-	-	500,000	11-12-2006	01-01-2009至31-12-2018	4.95	4.90
	500,000	-	-	(500,000)	-	-	08-08-2007	01-07-2008至30-06-2018	8.73	8.51
	500,000	-	-	(500,000)	-	-	08-08-2007	01-07-2009至30-06-2019	8.73	8.51
	-	500,000	-	-	-	500,000	10-07-2008	10-07-2008至30-06-2018	5.27	5.20
	-	500,000	-	-	-	500,000	10-07-2008	01-07-2009至30-06-2019	5.27	5.20
	2,000,000	1,000,000	(500,000)	(1,000,000)	-	1,500,000				
梁偉輝										
	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	11-12-2006	01-01-2008至31-12-2017	4.95	4.90
	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	11-12-2006	01-01-2009至31-12-2018	4.95	4.90
	500,000	-	-	(500,000)	-	-	08-08-2007	01-07-2008至30-06-2018	8.73	8.51
	500,000	-	-	(500,000)	-	-	08-08-2007	01-07-2009至30-06-2019	8.73	8.51
	-	500,000	-	-	-	500,000	10-07-2008	10-07-2008至30-06-2018	5.27	5.20
	-	500,000	-	-	-	500,000	10-07-2008	01-07-2009至30-06-2019	5.27	5.20
	3,000,000	1,000,000	-	(1,000,000)	-	3,000,000				

董事會報告

參與人士 名稱或類別	購股權數目						授出日期 ¹	行使期	行使價 ² 每股港元	緊接 授出日期 之前之 收市價 每股港元
	於 二零零八年 一月一日	年內授出	年內行使	年內註銷	年內沒收	於 二零零八年 十二月三十一日				
潘浩怡	500,000	-	-	-	-	500,000	11-12-2006	01-01-2008至31-12-2017	4.95	4.90
	500,000	-	-	-	-	500,000	11-12-2006	01-01-2009至31-12-2018	4.95	4.90
	500,000	-	-	(500,000)	-	-	08-08-2007	01-07-2008至30-06-2018	8.73	8.51
	500,000	-	-	(500,000)	-	-	08-08-2007	01-07-2009至30-06-2019	8.73	8.51
	-	500,000	-	-	-	500,000	10-07-2008	10-07-2008至30-06-2018	5.27	5.20
	-	500,000	-	-	-	500,000	10-07-2008	01-07-2009至30-06-2019	5.27	5.20
	2,000,000	1,000,000	-	(1,000,000)	-	2,000,000				
黃劍榮	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-	-	29-10-2007	03-01-2009至02-01-2019	15.22	14.82
	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-	-	29-10-2007	03-01-2010至02-01-2020	15.22	14.82
	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000	10-07-2008	03-01-2009至02-01-2019	5.27	5.20
	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000	10-07-2008	03-01-2010至02-01-2020	5.27	5.20
	2,000,000	2,000,000	-	(2,000,000)	-	2,000,000				
胡匡佐	400,000	-	-	-	-	400,000	11-12-2006	01-01-2008至31-12-2017	4.95	4.90
	400,000	-	-	-	-	400,000	11-12-2006	01-01-2009至31-12-2018	4.95	4.90
	500,000	-	-	(500,000)	-	-	08-08-2007	01-07-2008至30-06-2018	8.73	8.51
	500,000	-	-	(500,000)	-	-	08-08-2007	01-07-2009至30-06-2019	8.73	8.51
	-	500,000	-	-	-	500,000	10-07-2008	10-07-2008至30-06-2018	5.27	5.20
	-	500,000	-	-	-	500,000	10-07-2008	01-07-2009至30-06-2019	5.27	5.20
	1,800,000	1,000,000	-	(1,000,000)	-	1,800,000				
僱員 合計	2,700,000	-	(1,175,000) ⁴	-	-	1,525,000	11-12-2006	01-01-2008至31-12-2017	4.95	4.90
	2,700,000	-	-	-	(50,000)	2,650,000	11-12-2006	01-01-2009至31-12-2018	4.95	4.90
	500,000	-	(300,000) ⁵	-	-	200,000	19-04-2007	01-01-2008至31-12-2017	5.26	5.40
	500,000	-	-	-	-	500,000	19-04-2007	01-01-2009至31-12-2018	5.26	5.40
	2,150,000 ⁶	-	-	(2,150,000)	-	-	08-08-2007	01-07-2008至30-06-2018	8.73	8.51
	2,150,000 ⁶	-	-	(2,150,000)	-	-	08-08-2007	01-07-2009至30-06-2019	8.73	8.51
	200,000	-	-	(200,000)	-	-	29-10-2007	30-01-2009至29-01-2019	15.22	14.82
	200,000	-	-	(200,000)	-	-	29-10-2007	30-01-2010至29-01-2020	15.22	14.82
	280,000	-	-	(280,000)	-	-	02-11-2007	18-02-2009至17-02-2019	15.34	15.72
	280,000	-	-	(280,000)	-	-	02-11-2007	18-02-2010至17-02-2020	15.34	15.72
	-	800,000	-	(800,000)	-	-	03-01-2008	28-03-2009至27-03-2019	11.30	11.20
	-	800,000	-	(800,000)	-	-	03-01-2008	28-03-2010至27-03-2020	11.30	11.20
	-	80,000	-	(80,000)	-	-	25-03-2008	01-04-2010至31-03-2020	7.02	5.77
	-	80,000	-	(80,000)	-	-	25-03-2008	01-04-2011至31-03-2021	7.02	5.77
	-	2,150,000	-	-	-	2,150,000	10-07-2008	10-07-2008至30-06-2018	5.27	5.20
	-	2,150,000	-	-	-	2,150,000	10-07-2008	01-07-2009至30-06-2019	5.27	5.20
	-	200,000	-	-	-	200,000	10-07-2008	30-01-2009至29-01-2019	5.27	5.20
	-	200,000	-	-	-	200,000	10-07-2008	30-01-2010至29-01-2020	5.27	5.20
	-	280,000	-	-	-	280,000	10-07-2008	18-02-2009至17-02-2019	5.27	5.20
	-	280,000	-	-	-	280,000	10-07-2008	18-02-2010至17-02-2020	5.27	5.20
	-	800,000	-	-	-	800,000	10-07-2008	28-03-2009至27-03-2019	5.27	5.20
	-	800,000	-	-	-	800,000	10-07-2008	28-03-2010至27-03-2020	5.27	5.20
	-	80,000	-	-	-	80,000	10-07-2008	01-04-2010至31-03-2020	5.27	5.20
-	80,000	-	-	-	80,000	10-07-2008	01-04-2011至31-03-2021	5.27	5.20	
	11,660,000	8,780,000	(1,475,000)	(7,020,000)	(50,000)	11,895,000				
其他 合計	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	11-12-2006	01-01-2008至31-12-2017	4.95	4.90
	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	11-12-2006	01-01-2009至31-12-2018	4.95	4.90
	500,000 ⁶	-	-	(500,000)	-	-	08-08-2007	01-07-2008至30-06-2018	8.73	8.51
	500,000 ⁶	-	-	(500,000)	-	-	08-08-2007	01-07-2009至30-06-2019	8.73	8.51
	-	500,000	-	-	-	500,000	10-07-2008	10-07-2008至30-06-2018	5.27	5.20
	-	500,000	-	-	-	500,000	10-07-2008	01-07-2009至30-06-2019	5.27	5.20
	3,000,000	1,000,000	-	(1,000,000)	-	3,000,000				
總計	46,999,000	19,380,000	(1,975,000)	(17,620,000)	(50,000)	46,734,000				

附註：

1. 購股權之歸屬期為授出之日起計至行使期開始為止。
2. 購股權之行使價可就供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動作調整。
3. 在緊接購股權行使日期之前的股份加權平均收市價為11.20港元。
4. 在緊接個別購股權行使日期之前的股份加權平均收市價為8.89港元。
5. 重新分類以反映參與人士享有權類別的改變。

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公平值(包括授出購股權以取代由二零零七年八月至二零零八年三月期間授出之購股權)如下：

承授人	年內授出 購股權數目	購股權 公平值 港元
林孝文醫生	3,600,000	497,000
梁振昌先生	1,000,000	138,000
梁偉輝先生	1,000,000	138,000
潘浩怡女士	1,000,000	138,000
黃劍榮博士	2,000,000	967,000
胡匡佐先生	1,000,000	138,000
僱員	8,780,000	10,296,000
其他	1,000,000	138,000
	19,380,000	12,450,000

使用二項式期權定價模式計算之購股權公平值，須受若干基本因素限制所規限，原因是模式輸入參數所涉及多項假設之預期未來表現含有主觀性質及不明朗因素，再加上模式本身之若干固有限制所致。

購股權公平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

於二零零八年十二月三十一日，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	身份	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 ¹	11.85
Yugang International (B.V.I.) Limited (「Yugang-BVI」)	受控公司之權益	254,239,636 ¹	11.85
渝港	受控公司之權益	254,239,636 ¹	11.85
中渝	受控公司之權益	254,239,636 ¹	11.85
Palin Holdings Limited (「Palin」)	受控公司之權益	254,239,636 ¹	11.85
興業	實益權益	1,039,925,571 ²	48.49

附註：

- 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」一節中「於本公司之權益(好倉)」一段所披露張松橋先生於本公司股份之權益。
- 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」一節中「於本公司之權益(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，於二零零八年十二月三十一日，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根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記冊內。

根據《上市規則》第13.18及13.21條之披露

根據《上市規則》第13.21條所規定，下文呈報於年內已存在之所有貸款融資詳情，包括有關本公司控股股東之特定履行條款。

於二零零八年一月三日，本公司(作為借貸人)、本集團內多間公司(作為擔保人)、香港上海滙豐銀行有限公司(作為代理人)及多間財務機構(作為貸款人)訂立協議(「協議」)，本公司就此取得1,950,000,000港元之3年期貸款融資(「融資」)。根據協議，張松橋先生被施加特定履行的責任，乃須於本公司已發行股本控制35%或以上之實益股權(附帶35%或以上之投票權)，並對本公司掌握管理操控權。根據協議，張松橋先生若未能遵守前述義務將構成違約事件。倘出現此情況，貸款人有權取消彼等於融資之承諾，並宣佈全部或任何部份根據融資作出之貸款即時到期及須予償還；及/或宣佈全部或任何部份根據融資作出之貸款須應要求而償還。

於二零零八年十二月三十一日，未償還貸款結餘為1,950,000,000港元。

充足公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資料及就董事所知，本公司於截至二零零八年十二月三十一日止之年度及截至本報告日期為止一直維持《上市規則》規定之充足公眾持股量。

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後所產生之臨時空缺，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。

安永會計師事務所將退任，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，二零零九年三月二十七日



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51至111頁之C C Land Holdings Limited 財務報表，此財務報表包括於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表及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 貴集團於二零零八年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，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
二零零九年三月二十七日

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入	5	1,395,643	910,759
銷售成本		(1,277,237)	(770,813)
毛利		118,406	139,946
其他收入及收益	5	244,436	547,763
銷售及分銷成本		(65,247)	(33,395)
行政費用		(248,741)	(125,125)
其他開支	6	(1,298,468)	(110,127)
融資成本	7	(40,584)	(27,113)
應佔以下盈虧：			
共同控制實體		(14,569)	(4,271)
聯營公司		(1,707)	3,032
除稅前盈利／(虧損)	8	(1,306,474)	390,710
稅項	11	227,837	512,901
本年度盈利／(虧損)		(1,078,637)	903,611
應佔：			
母公司權益持有人	12	(837,145)	905,495
少數股東權益		(241,492)	(1,884)
		(1,078,637)	903,611
股息			
擬派末期	13	42,893	108,315
母公司普通權益持有人應佔 每股盈利／(虧損)	14		
基本		(38.70)港仙	46.10港仙
攤薄		不適用	45.85港仙

綜合資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	286,668	284,911
投資物業	16	250,294	197,250
預付土地租金	17	2,222,536	25,061
商譽	18	-	39,259
於共同控制實體之權益	19	1,210,921	894,452
於聯營公司之權益	21	2,747	36,333
應收可換股票據—貸款部份	22	34,212	32,859
可供出售股本投資	23	150,757	426,174
發展中物業	25.1	6,901,012	7,804,480
於持作物業發展之土地使用權之權益	25.2	389,098	2,060,442
已抵押定期存款	32	-	611,572
非流動資產總值		11,448,245	12,412,793
流動資產			
發展中物業	25.1	851,486	710,300
已落成待售物業	25.3	352,682	158,871
土地發展權	26	166,270	290,358
預付土地租金	17	58,066	657
存貨	27	74,941	82,437
應收賬項及票據	28	116,126	147,842
預付款項、按金及其他應收款項	29	551,522	294,789
透過損益按公平值列賬之股本投資	24	5,855	34,022
兌換認購期權衍生工具	22	31	1,858
可收回稅項		20,140	9,515
經紀公司存款	31	906	12,748
已抵押定期存款	32	328,167	135,542
有限制銀行結餘	32	11,940	28,594
現金及等同現金	32	1,665,469	1,947,116
流動資產總值		4,203,601	3,854,649
流動負債			
應付賬項	33	521,135	471,613
其他應付款項及預提負債	34	478,630	704,650
附屬公司少數股東貸款	35	48,463	48,274
計息銀行及其他借貸	36	940,566	734,972
應付稅項		25,648	27,092
應付一名關連方款項	30	20,000	19,970
收購附屬公司應付代價	37	3,100	55,000
收購資產組合應付代價	37	-	542,372
流動負債總額		2,037,542	2,603,943

綜合資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
淨流動資產		2,166,059	1,250,706
總資產減流動負債		13,614,304	13,663,499
非流動負債			
收購一間附屬公司應付代價	37	-	2,000
計息銀行及其他借貸	36	1,828,646	918,639
遞延稅項負債	38	1,898,014	2,088,558
非流動負債總額		3,726,660	3,009,197
淨資產		9,887,644	10,654,302
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	39	214,463	216,538
儲備	40(a)	9,018,254	9,521,430
擬派末期股息	13	42,893	108,315
少數股東權益		9,275,610	9,846,283
		612,034	808,019
權益總額		9,887,644	10,654,302

張松橋
董事

林孝文
董事

綜合股東權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

附註	母公司權益持有人應佔										
	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 出售投資 重估儲備 千港元	保留盈利 千港元	購股權 儲備 千港元	擬派 末期股息 千港元	合計 千港元	少數股東 權益 千港元	總權益 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	-	-	-	-	376,271	-	-	-	376,271	-	376,271
自權益扣除之遞延稅項	38	-	-	-	(94,068)	-	-	-	(94,068)	-	(94,068)
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	39	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	43	-	-	-	-	-	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
於二零零八年一月一日	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
匯兌調整	-	-	-	560,433	-	-	-	-	560,433	48,089	608,522
可供出售股本投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公平值變動	-	-	-	-	(302,435)	-	-	-	(302,435)	-	(302,435)
在權益計入之遞延稅項	38	-	-	-	75,609	-	-	-	75,609	-	75,609
直接於權益確認之											
收入及開支總額	-	-	-	560,433	(226,826)	-	-	-	333,607	48,089	381,696
本年度虧損	-	-	-	-	-	(837,145)	-	-	(837,145)	(241,492)	(1,078,637)
本年度收入及開支總額	-	-	-	560,433	(226,826)	(837,145)	-	-	(503,538)	(193,403)	(696,941)
行使購股權	-	197	14,527	-	-	-	(4,855)	-	9,869	-	9,869
出售一間附屬公司部份權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,828	1,828
購回股份	39	(2,272)	(29,494)	-	-	-	-	-	(31,766)	-	(31,766)
向一名少數股東支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,410)	(4,410)
已宣派二零零七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(108,315)	(108,315)	-	(108,315)
擬派二零零八年末期股息	13	-	-	-	-	(42,893)	-	42,893	-	-	-
股權結算購股權安排	43	-	-	-	-	-	63,077	-	63,077	-	63,077
於二零零八年十二月三十一日	214,463	7,087,594*	90,554*	968,798*	55,377*	680,803*	135,128*	42,893	9,275,610	612,034	9,887,644

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9,018,254,000港元(二零零七年：9,521,430,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前盈利／(虧損)		(1,306,474)	390,710
就下列各項作出調整：			
應收賬項減值／(減值撥回)	5,6	(515)	442
其他應收款項減值撥回	5	(31,360)	(82,194)
商譽減值	6	32,786	4,848
於聯營公司之權益減值	6	29,538	–
預付土地租金減值	6	393,208	–
發展中物業減值	6	518,471	–
於持作物業發展之土地使用權之權益減值	6	178,027	–
已落成待售物業減值	6	30,549	–
土地發展權產生之虧損	6	4,377	–
銀行存款利息收入	5	(32,151)	(54,664)
其他利息收入	5	(6,024)	–
折舊及攤銷	8	76,808	16,855
融資成本	7	40,584	27,113
應佔共同控制實體盈虧		14,569	4,271
應佔聯營公司盈虧		1,707	(3,032)
透過損益按公平值列賬之股本投資之			
公平值虧損／(盈利)·淨額	5,6	4,684	(2,177)
兌換認購期權衍生工具之公平值虧損／(盈利)	5,6	1,827	(115)
投資物業之公平值盈利	5	(22,337)	(28,555)
出售投資物業之盈利	5	(1,966)	–
出售一間附屬公司部份權益之盈利	5	(138,392)	–
應收可換股票據利息收入	8	(2,103)	(2,628)
出售物業、廠房及設備項目之盈利	5	(111)	(341)
超出收購附屬公司成本之金額	5	–	(372,483)
股權結算購股權開支	6	63,077	74,934
過時存貨撥備	8	2,880	1,453
		(148,341)	(25,563)
發展中物業增加		(770,660)	(842,737)
土地發展權增加		(1,827)	(285,701)
於持作物業發展之土地使用權之權益增加		(343,617)	(753,225)
已落成待售物業減少		691,512	42,875
存貨減少		4,616	6,684
應收賬項、票據及其他應收款項、預付款項及按金減少		65,280	60,688
透過損益按公平值列賬之股本投資減少		23,483	8,736
經紀公司存款減少／(增加)		11,842	(12,404)
有限制銀行結餘減少／(增加)		16,654	(28,594)
應付賬項及其他應付款項以及			
預提負債增加／(減少)		(236,961)	316,032
收購資產組合應付代價增加／(減少)		(578,541)	542,372
收購資產組合之少數股東權益		–	123,813
業務所用現金		(1,266,560)	(847,024)
已付稅項·淨額		(31,436)	(10,495)
已付利息		(139,315)	(62,697)
經營業務流出現金淨額		(1,437,311)	(920,216)

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司	41	-	(257,790)
已收聯營公司股息		2,340	4,657
於共同控制實體之投資		-	(517,572)
向共同控制實體貸款，淨額		(273,173)	(373,750)
已抵押定期存款減少／(增加)		427,342	(575,227)
購置物業、廠房及設備項目		(19,157)	(24,164)
收回向聯營公司貸款		-	8,976
已收銀行存款利息		32,151	54,664
已收應收可換股票據利息		750	750
已收其他利息		6,024	-
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		1,911	2,351
出售附屬公司部份權益之所得款項		31,160	-
出售投資物業之所得款項		3,561	-
收購一間聯營公司應付代價減少		-	(3,000)
收購附屬公司應付代價減少		(48,900)	(200,000)
投資活動流入／(流出)現金淨額		164,009	(1,880,105)
融資活動所得現金流量			
已付股息		(108,315)	(90,269)
已付一名少數股東之股息		(4,410)	-
發行股份所得款項	39	-	2,861,791
購回股份	39	(31,766)	-
行使購股權	39	9,869	-
獲／(向)附屬公司少數股東貸款		(891)	40,274
增加銀行借貸，淨額		1,327,584	470,084
增加／(償還)一項其他貸款		(300,000)	300,000
融資活動流入現金淨額		892,071	3,581,880
現金及等同現金增加／(減少)，淨額		(381,231)	781,559
年初之現金及等同現金		1,947,116	1,151,788
匯率變動之影響，淨額		99,584	13,769
年終之現金及等同現金		1,665,469	1,947,116
現金及等同現金之結餘分析			
現金及銀行結餘	32	1,032,262	1,946,433
於獲取時距原有到期日少於三個月之無抵押定期存款	32	633,207	683
		1,665,469	1,947,116

資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之權益	20	162,152	161,533
物業、廠房及設備	15	1,672	1,957
非流動資產總值		163,824	163,490
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	29	574	573
應收附屬公司款項	20	9,602,495	7,655,792
可收回稅項		-	763
現金及等同現金	32	129	119
流動資產總值		9,603,198	7,657,247
流動負債			
其他應付款項及預提負債	34	15,714	6,573
應付附屬公司款項	20	-	100,385
計息銀行借貸	36	188,186	-
應付稅項		151	-
流動負債總額		204,051	106,958
淨流動資產		9,399,147	7,550,289
總資產減流動負債		9,562,971	7,713,779
非流動負債			
計息銀行借貸	36	1,749,271	-
遞延稅項負債		12	121
非流動負債總額		1,749,283	121
淨資產		7,813,688	7,713,658
權益			
已發行股本	39	214,463	216,538
儲備	40(b)	7,556,332	7,388,805
擬派末期股息	13	42,893	108,315
權益總額		7,813,688	7,713,658

張松橋
董事

林孝文
董事

1. 公司資料

C C Land Holdings Limited (「本公司」) 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，本公司及其附屬公司(統稱「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二零零八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。本集團之所有內部交易收入、開支及未變現盈利和虧損以及內部結餘均已於綜合賬目時完全抵銷。

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之香港財務報告準則詮釋及修訂。採納此等新詮釋對此等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第11號

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第12號

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39號之修訂本金融工具：確認及計量及香港財務報告準則第7號金融工具：披露－金融資產之重列

香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

服務特許權安排

香港會計準則第19號－界定利益資產之限制、最低資金規定及其相互關係

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) 香港會計準則第39號之修訂本金融工具：確認及計量及香港財務報告準則第7號金融工具：披露－金融資產之重列

香港會計準則第39號之修訂本允許實體在符合特定準則之條件下，倘金融資產不再因近期出售或重新購入目的而持有，則將分類為持作買賣之非衍生金融資產從按公平值計入損益之類別中重新分類(實體於初步確認時指定為按公平值計入損益之金融資產除外)。

倘實體持有符合貸款及應收款項定義之債務工具，且有意願及能力於可預見將來持有或持有直至到期止，則(倘在初始確認時未被分類為持作買賣類別)可從按公平值計入損益之類別中分類或(倘未被指定為可供出售類別)可從可供出售之類別中分類為貸款及應收款項類別。

2.2 新制訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

(a) 香港會計準則第39號之修訂本金融工具：確認及計量及香港財務報告準則第7號金融工具：披露 – 金融資產之重列 (續)

倘金融資產不再因近期出售或重新購入目的而持有，不符合條件分類為貸款及應收款項之金融資產，僅可在少數情況下由持作買賣類別轉撥至可供出售類別或持至到期類別 (倘為債務工具)。

金融資產須按其重新分類當日之公平值重新分類，而金融資產於重新分類當日之公平值將成為其新成本或攤銷成本 (倘適用)。香港財務報告準則第7號之修訂本要求對任何於上述情況作重新分類之金融資產作出大量披露。該等修訂自二零零八年七月一日起生效。

由於本集團未對其任何金融工具進行重新分類，故該等修訂對本集團之財務狀況或經營業績並無影響。

(b) 香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第11號香港財務報告準則第2號 – 集團及庫存股份交易

香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第11號要求對賦予員工之股本工具作出安排，即作為一個股本結算計劃 (即使有關權益工具乃本集團從另一方購得，或乃由股東提供所需股本工具)。香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第11號亦處理以股份為基礎、涉及本集團兩個或以上實體之付款交易。由於本集團目前就以股份為基礎之交易的政策與該詮釋之要求一致，故該詮釋對該等財務報表並無影響。

(c) 香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第12號服務特許權安排

香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第12號適用於服務特許權經營者，旨在解釋如何對服務特許權安排中承擔之義務及取得之權利進行會計處理。由於本集團概無成員公司為該類經營商，故該詮釋對本集團之財務狀況或經營業績並無影響。

(d) 香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第14號香港會計準則第19號 – 界定利益資產之限制、最低資金規定及其相互關係

香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第14號說明如何根據香港會計準則第19號員工福利評估有關界定利益計劃未來供款之退款或扣減款額可確認為資產之限額 (包括存在最低撥款規定時)。由於本集團現時並無界定利益計劃，故該詮釋對該等財務報表概無影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團尚未於此等財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號修訂本	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表 – 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本之修訂本 ¹
香港財務報告準則第2號修訂本	香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款 – 歸屬條件及註銷之修訂本 ¹
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第1號 (經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號 (經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第32號金融工具：列報及香港會計準則第1號財務報表之呈列 – 可認沽金融工具及清盤時產生之責任之修訂本 ¹
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號金融工具：確認和計量 – 合資格對沖項目之修訂本 ²
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第13號	客戶忠實計劃 ³
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第15號	房地產建造協議 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第16號	境外業務投資淨額對沖 ⁴
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第17號	向擁有着分派非現金資產 ²
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第18號	客戶轉讓的資產 ²

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響 (續)

除上述者外，香港會計師公會亦已頒佈香港財務報告準則之改進*，當中載列對多項香港財務報告準則之修訂本，主要目的為刪除歧義及釐清用字。除香港財務報告準則第5號之修訂本於二零零九年七月一日或之後之年度期間生效外，其他修訂本均於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效(儘管各準則備有各自之過渡性條文)。

- 1 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效
- 2 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效
- 3 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效
- 4 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效

* 香港財務報告準則之改進載有對香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號之修訂本。

本集團現正評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，迄今結論為採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號(經修訂)可能產生新加或修訂後之披露資料，而採納香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)可能導致會計政策變動，惟該等新訂及經修訂香港財務報告準則應不會對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

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
- (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。

2.4 重大會計政策概要 (續)

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價值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。至於聯營公司，商譽計入其賬面值內，而非作為綜合資產負債表內之獨立識別資產。

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。

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成本之差額(前稱商譽)經重新評估後即時於收益表中確認。

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。

2.4 重大會計政策概要 (續)

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或母公司；
- (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。

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期內，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：

土地及樓宇	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至少將於各結算日檢討，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。

2.4 重大會計政策概要 (續)

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。

經營租賃

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。

經營租賃項下之預付租賃付款初步按成本列賬，其後於租賃年內按直線法確認。倘無法可靠地將租金劃分為土地及樓宇部份時，則將整筆租金包括於物業、廠房及設備之土地及樓宇成本內。

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置衍生工具，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。

2.4 重大會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

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。

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價；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。

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)折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。

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 (續)

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折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。

倘由於(a)合理公平值估計範圍之可變性對該項投資屬重大或(b)無法合理地評估眾多估計介乎範圍內之機率及用於估計公平值，故未能可靠地計量非上市股本證券之公平值，則將該等證券按成本減任何減值虧損列賬。

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。

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。

2.4 重大會計政策概要 (續)

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)償還結算日之現有責任所須開支之最佳估計金額；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。

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異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出售時產生之估計成本。

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。

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作計量。

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。

2.4 重大會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

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。

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；
- (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折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。

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報表附註43。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。

2.4 重大會計政策概要 (續)

以股份為基礎之付款交易 (續)

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。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為所有符合資格參與強制性退休福利計劃（「強積金計劃」）之僱員設立一項定額供款強積金計劃。按照強積金計劃之規則，供款乃按僱員基本薪金之百分比作出，並於應付時計入收益表。強積金計劃之資產由獨立管理之基金持有，並與本集團之資產分開。本集團作出之僱主供款於繳入強積金計劃後即全數撥歸僱員所有。

本集團於中國內地營運之附屬公司之僱員須參與由地方政府設立之中央退休保障計劃。該等附屬公司須按該等僱員工資之若干百分比，向該等中央退休保障計劃作出供款。根據中央退休保障計劃之規則，供款於應付時在收益表內扣除。

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3.74%（二零零七年：4.47%）之資本化比率將個別資產之支出撥充資本。

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。

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。

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。

判斷

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。

經營租賃承擔 – 本集團為出租方

本集團就其投資物業組合訂立商用物業租約。基於對租約條款之評估，本集團確定其保留了根據經營租賃出租之物業所有權之所有重大風險及回報。

投資物業及業主佔用物業之分類

本集團釐定一項物業是否符合投資物業之資格，並已建立作出該判斷之標準。投資物業為持有以賺取租金或作資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮一項物業能否於很大程度上獨立於本集團持有之其他資產而產生現金流量。一些物業具有賺取租金或作資本增值之部份，而另一部份為持有作生產或供應貨物或服務或作行政用途。倘該等部份能作獨立出售(或以融資租賃獨立出租)，則本集團將該部份獨立處理。倘該等部份不能獨立出售，則僅當該物業之非重大部份為作生產或供應貨物或服務或作行政用途之情況下，該物業方屬於投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

估計不確定性

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。

投資物業公平值之估計

在缺乏類似物業在活躍市場中之現行價格資料之情況下，本集團將考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- (a) 在交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點(或訂有不同租約或其他合約)之物業之現行價格，並作出調整以反映該等分別；
- (b) 在交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自成交日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (c) 根據可靠之未來現金流量估算作出之折現現金流量預測，輔以任何現有租約和其他合同之條款及(凡可能)外在證據，例如在同一地點及狀況下類似物業現時之市值租金，並且使用可反映現金金額和出現時間此等不明朗因素之目前市場評估的折現率計算。

本集團對公平值作出估計時之主要假設包括同一地點及狀況下類似物業現時之市值租金、合適之折現率、預計未來市租租金及未來維修成本。於二零零八年十二月三十一日，投資物業之賬面值為250,294,000港元(二零零七年：197,250,000港元)。

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。

應收賬項及其他應收款項減值虧損

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。

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不確定性 (續)

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折現率作出估計以計算現值。於二零零八年十二月三十一日，沒有產生收購附屬公司及聯營公司所產生之商譽賬面值(二零零七年：分別為39,259,000港元及29,538,000港元)。更多詳情載於附註18及21。

土地增值稅

中華人民共和國(「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。

遞延稅項資產

在很有可能足夠之應課稅溢利來抵扣虧損之情況下，應就所有未動用之稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量判斷來估計未來應課稅溢利發生之時間及金額，連同未來稅務規劃策略，以釐定可確認之遞延稅項資產金額。於二零零八年十二月三十一日，與已確認稅務虧損相關之遞延稅項資產賬面值為1,419,000港元(二零零七年：1,389,000港元)。於二零零八年十二月三十一日，未確認稅務虧損之金額為145,019,000港元(二零零七年：33,062,000港元)。詳情載於財務報表附註38。

4. 分類資料

分類資料以兩個分類格式呈列：(i)主要分類呈報基準為業務分類；及(ii)次要分類呈報基準為地區分類。

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

釐定本集團之地區分類時，收入按客戶所在地區而分類，而資產按資產所在地區而分類。

財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

4. 分類資料(續)

(a) 業務分類

下表呈列本集團截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度業務分類有關收入、盈利／(虧損)及若干資產、負債及開支資料：

截至二零零八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
分類收入	434,953	229,285	(581)	731,986	1,395,643
分類業績	18,795	(32,520)	(9,004)	(1,128,265)	(1,150,994)
未分配公司開支					(172,866)
未分配公司收入					74,246
應佔以下盈虧：					
共同控制實體	-	-	-	(14,569)	(14,569)
聯營公司					(1,707)
融資成本					(40,584)
除稅前虧損					(1,306,474)
稅項					227,837
本年度虧損					(1,078,637)
資產及負債					
分類資產	272,725	126,597	47,722	13,883,838	14,330,882
於共同控制實體之權益	-	-	-	1,210,921	1,210,921
於聯營公司之權益					2,747
可收回稅項	-	1,294	-	18,846	20,140
未分配公司資產					87,156
總資產					15,651,846
分類負債	61,490	60,162	1,018	932,930	1,055,600
應付稅項	14	-	7,564	18,070	25,648
遞延稅項負債	922	545	38	1,896,509	1,898,014
計息銀行及其他借貸	-	31,769	-	2,737,443	2,769,212
未分配公司負債					15,728
總負債					5,764,202
其他分類資料：					
資本開支：					
物業、廠房及設備	2,549	972	-	15,636	19,157
折舊	7,867	2,115	73	10,097	20,152
預付土地租金攤銷	573	74	-	56,385	57,032
透過損益按公平值列賬之					
股本投資之公平值虧損，淨額	-	-	4,684	-	4,684
應收賬項減值／(減值撥回)	627	(1,093)	-	(49)	(515)
其他應收款項減值撥回	-	-	-	(31,360)	(31,360)
投資物業之公平值盈利	-	-	-	(22,337)	(22,337)
商譽減值	8,968	23,818	-	-	32,786
於聯營公司之權益減值					29,538
就本集團物業組合確認之減值虧損	-	-	-	1,120,255	1,120,255

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

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
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
應佔以下盈虧：					
共同控制實體	-	-	-	(4,271)	(4,271)
聯營公司					3,032
融資成本					(27,113)
除稅前盈利					390,710
稅項					512,901
本年度盈利					903,611
資產及負債					
分類資產	253,259	185,860	70,379	14,728,292	15,237,790
於共同控制實體之權益	-	-	-	894,452	894,452
於聯營公司之權益					36,333
可收回稅項	-	294	-	9,221	9,515
未分配公司資產					89,352
總資產					16,267,442
分類負債	72,630	91,526	5,277	1,365,994	1,535,427
應付稅項	612	-	8,223	18,257	27,092
遞延稅項負債	1,040	737	-	2,086,781	2,088,558
計息銀行及其他借貸	-	40,431	-	1,613,180	1,653,611
未分配公司負債					308,452
總負債					5,613,140
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
折舊	7,763	2,449	73	5,997	16,282
預付土地租金攤銷	575	67	-	15	657
透過損益按公平值列賬之					
股本投資之公平值盈利，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

二零零八年十二月三十一日

4. 分類資料(續)

(b) 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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
中國內地	757,346	88,754
香港	151,848	144,600
歐洲	237,306	205,641
南北美洲	191,325	409,338
其他	57,818	62,426
	1,395,643	910,759

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。

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、出售透過損益按公平值列賬之股本投資之盈利/(虧損)淨額、已收及應收投資物業之租金收入總額，以及上市及非上市投資所得股息收入之總和。

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入			
出售貨品		664,237	830,550
出售物業		712,315	43,752
租金收入		12,019	13,873
出售透過損益按公平值列賬之 股本投資之盈利/(虧損)，淨額		(3,252)	15,543
上市投資所得股息收入		8,221	2,657
非上市投資所得股息收入		-	1,756
其他		2,103	2,628
		1,395,643	910,759
其他收入及收益			
銀行存款利息收入		32,151	54,664
其他利息收入		6,024	-
超出收購附屬公司成本之金額	41	-	372,483
透過損益按公平值列賬之股本投資 之公平值盈利，淨額		-	2,177
出售一間附屬公司部份權益之盈利		138,392	-
出售投資物業之盈利		1,966	-
出售物業、廠房及設備項目之盈利		111	341
應收賬項減值撥回	28	515	-
其他應收款項減值撥回	29	31,360	82,194
投資物業之公平值盈利	16	22,337	28,555
兌換認購期權衍生工具之公平值盈利		-	115
其他		11,580	7,234
		244,436	547,763

6. 其他開支

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
匯兌虧損·淨額		38,537	27,672
商譽減值	18	32,786	4,848
於聯營公司之權益減值	21	29,538	-
透過損益按公平值列賬之投資之公平值虧損		4,684	-
兌換認購期權衍生工具之公平值虧損		1,827	-
預付土地租金減值	17	393,208	-
發展中物業減值	25.1	518,471	-
於持作物業發展之土地使用權之權益減值	25.2	178,027	-
已落成待售物業減值	25.3	30,549	-
應收賬項減值	28	-	442
土地發展權產生之虧損		4,377	-
股權結算購股權開支	43	63,077	74,934
其他		3,387	2,231
		1,298,468	110,127

7. 融資成本

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 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	143,990	62,684
收購聯營公司應付代價之估計利息開支	-	13
利息總額	143,990	62,697
減：已資本化利息	(103,406)	(35,584)
	40,584	27,113

財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

8. 除稅前盈利／(虧損)

本集團除稅前盈利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
售出存貨成本		373,655	538,084
售出物業成本		691,512	42,875
過時存貨撥備		2,880	1,453
折舊	15	20,152	16,282
減：已資本化之金額		(376)	(84)
		19,776	16,198
預付土地租金攤銷	17	57,032	657
根據有關土地及樓宇經營租賃之最低租金		4,967	3,044
核數師酬金		3,400	3,008
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))：			
工資及薪金		110,963	58,817
股權結算購股權開支		59,556	69,250
退休福利計劃供款		2,561	1,716
減：已資本化之金額		(12,861)	(3,074)
		160,219	126,709
匯兌差額，淨額		38,537	27,672
租金收入，扣除營業稅		(12,019)	(13,873)
減來自賺取租金投資物業之直接經營開支 (包括維修及保養)		3,337	2,646
淨租金收入		(8,682)	(11,227)
應收可換股票據利息收入		(2,103)	(2,628)

9. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)及香港公司法第161條披露之董事年內酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
袍金	1,250	950
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	17,216	10,727
表現掛鈎花紅*	10,520	7,600
股權結算購股權開支	36,116	52,682
退休福利計劃供款	736	465
	65,838	72,424

* 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。

9. 董事酬金(續)

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43。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，已計入上文董事酬金披露中。

年度內，本集團亦將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(二零零七年：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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
林健鋒先生	350	350
梁宇銘先生	300	75
黃龍德博士	300	75
黃偉光先生	-	200
王溢輝先生	-	188
	950	888

年內並無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零零七年：無)。

(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	股權結算 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
二零零八年						
執行董事：						
張松橋先生	-	-	-	-	-	-
林孝文醫生	-	5,800	5,000	13,311	240	24,351
曾維才先生	-	2,080	2,500	-	96	4,676
林曉露先生	-	-	-	-	-	-
梁振昌先生	-	1,495	500	2,843	69	4,907
梁偉輝先生	-	1,300	1,000	3,521	60	5,881
潘浩怡女士	-	1,495	300	2,843	69	4,707
黃劍榮博士	-	3,746	720	10,890	142	15,498
胡匡佐先生	-	1,300	500	2,708	60	4,568
	-	17,216	10,520	36,116	736	64,588
非執行董事：						
王溢輝先生	300	-	-	-	-	300
	300	17,216	10,520	36,116	736	64,888
二零零七年						
執行董事：						
張松橋先生	-	-	-	-	-	-
林孝文醫生	-	4,500	5,000	38,512	180	48,192
曾維才先生	-	1,287	500	-	57	1,844
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
	-	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

財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員中，其中三名(二零零七年：三名)為董事，其酬金詳情載於上文附註9。年內，其餘兩名(二零零七年：兩名)非董事最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,883	1,600
表現掛鈎花紅	1,300	1,200
股權結算購股權開支	8,491	10,414
退休福利計劃供款	133	73
	12,807	13,287

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43。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，已計入上述之酬金披露內。

非董事最高薪酬僱員之酬金均屬下列範圍：

	人數	
	二零零八年	二零零七年
5,000,001港元至6,000,000港元	-	1
6,000,001港元至7,000,000港元	2	-
7,000,001港元至8,000,000港元	-	1
	2	2

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16.5%(二零零七年：17.5%)計算。較低香港利得稅率自二零零八/二零零九評稅年度起生效，故適用於截至二零零八年十二月三十一日止整個年度在香港產生之應課稅溢利。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。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團：		
本年度支出		
香港	4,000	6,937
中國內地	2,546	6
	6,546	6,943
過往年度超額撥備		
香港	(1,243)	228
中國內地	(3,899)	(5,600)
	(5,142)	(5,372)
本年度土地增值稅支出	17,964	-
過往年度土地增值稅超額撥備	-	(13,928)
遞延稅項(附註38)	(247,205)	(500,544)
	(227,837)	(512,901)

11. 稅項 (續)

適用於除稅前盈利／(虧損)按本公司及其附屬公司作為居籍之司法權區的法定／適用稅率計算之稅項開支／(收入)，與按實際稅率計算之稅項收入對賬如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前盈利／(虧損)	(1,306,474)	390,710
按不同司法權區法定／適用稅率計算之稅項	(321,181)	132,715
按寬減稅率計算香港利得稅之稅務影響	(1,490)	(2,667)
特定省份或由地方機關頒佈之較低稅率	(13,253)	-
過往期間即期稅項調整	(5,142)	(5,372)
共同控制實體應佔盈虧	3,642	1,410
聯營公司應佔盈虧	282	(531)
無需課稅之收入	(34,284)	(161,318)
不可扣稅之開支	97,776	45,037
動用過往年度結轉之稅項虧損	(5,635)	(16)
未確認之稅項虧損	33,768	582
稅率減少對初期遞延稅項之影響	(115)	(506,271)
中國土地增值稅之影響	17,964	(13,928)
其他	(169)	(2,542)
按本集團實際稅率計算之稅項收入	(227,837)	(512,901)

共同控制實體及聯營公司應佔之稅項收入分別為906,000港元(二零零七年：無)及27,000港元(稅項支出725,000港元)，已計入綜合收益表之「應佔共同控制實體及聯營公司盈虧」內。

12. 母公司權益持有人應佔盈利

截至二零零八年十二月三十一日止年度母公司權益持有人應佔綜合盈利／(虧損)包括盈利79,065,000港元(二零零七年：虧損56,059,000港元)，已於本公司財務報表中處理(附註40(b))。

13. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
擬派末期股息，每股普通股0.02港元(二零零七年：0.05港元)	42,893	108,315

本年度之擬派末期股息須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准，方可作實。本年度及往年度並無宣派中期股息。

14. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

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

上年度每股攤薄盈利乃根據該年度內本公司普通權益持有人應佔之盈利計算。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。

財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

14. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損) (續)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下各項計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
盈利／(虧損)		
用於計算每股基本盈利／(虧損)之母公司		
普通權益持有人應佔盈利／(虧損)	(837,145)	905,495
		股份數目
	二零零八年	二零零七年
股份		
用於計算每股基本盈利／(虧損)之		
年內已發行普通股加權平均數	2,162,913,430	1,964,176,779
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權		10,623,238
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

由於年內尚未行使之購股權對本年度之每股基本虧損具反攤薄效應，故並無披露截至二零零八年十二月三十一日止年度之攤薄虧損。

15. 物業、廠房及設備

本集團

	土地及 樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	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
二零零八年十二月三十一日									
於二零零七年十二月三十一日									
及於二零零八年一月一日：									
成本	258,890	7,023	2,729	25,645	18,910	36,484	10,993	477	361,151
累計折舊	(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
於二零零八年一月一日，									
扣除累計折舊	239,261	2,441	980	12,006	15,205	11,850	2,691	477	284,911
添置	2,126	598	-	5,331	8,348	1,118	412	1,224	19,157
出售	-	-	-	(350)	(248)	(1,202)	-	-	(1,800)
轉撥入投資物業(附註16)	(3,382)	-	-	-	-	-	-	-	(3,382)
年內折舊撥備	(8,524)	(843)	(273)	(3,453)	(4,042)	(2,109)	(908)	-	(20,152)
匯兌調整	6,457	-	-	360	784	358	-	(25)	7,934
於二零零八年十二月三十一日，									
扣除累計折舊及減值	235,938	2,196	707	13,894	20,047	10,015	2,195	1,676	286,668
於二零零八年十二月三十一日：									
成本	264,496	7,621	2,729	30,775	27,787	35,333	11,405	1,676	381,822
累計折舊及減值	(28,558)	(5,425)	(2,022)	(16,881)	(7,740)	(25,318)	(9,210)	-	(95,154)
賬面淨值	235,938	2,196	707	13,894	20,047	10,015	2,195	1,676	286,668

15. 物業、廠房及設備 (續)

本集團

	土地及 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	(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	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41)	-	-	-	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	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	(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

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。

上述樓宇之賬面值包括：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於香港之樓宇：		
長期租約	83,614	85,418
中期租約	5,907	6,065
	89,521	91,483
於中國內地之樓宇：		
長期租約	73,567	75,073
中期租約	72,850	72,705
	146,417	147,778
	235,938	239,261

財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

15. 物業、廠房及設備 (續)

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
二零零八年十二月三十一日			
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日：			
成本	1,566	545	2,111
累計折舊	(120)	(34)	(154)
賬面淨值	1,446	511	1,957
於二零零七年十二月三十一日， 扣除累計折舊	1,446	511	1,957
添置	-	85	85
年內折舊撥備	(313)	(57)	(370)
於二零零八年十二月三十一日， 扣除累計折舊	1,133	539	1,672
於二零零八年十二月三十一日：			
成本	1,566	630	2,196
累計折舊	(433)	(91)	(524)
賬面淨值	1,133	539	1,672

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			
於二零零七年一月一日	-	-	-
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	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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日之賬面值	197,250	128,262
添置	-	31,630
轉撥自發展中物業(附註25.1)	16,495	-
轉撥自物業、廠房及設備(附註15)	3,382	-
轉撥入已落成待售物業(附註25.3)	-	(897)
年內出售	(1,595)	-
公平值調整之收益淨額	22,337	28,555
匯兌調整	12,425	9,700
於十二月三十一日之賬面值	250,294	197,250

於二零零八年十二月三十一日，本集團之投資物業位於中國內地，並以長期租約持有。

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二零零八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44(a)。

於結算日，本集團賬面總值為89,834,000港元之投資物業已作為本集團獲授銀行信貸之抵押(二零零七年，賬面總值為77,447,000港元及17,061,000港元之投資物業分別作為本集團及一間前合營夥伴之關聯公司獲授銀行信貸之抵押)(附註36)。

17. 預付土地租金

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日之賬面值	25,718	26,149
轉撥自發展中物業(附註25.1)	2,645,013	-
轉撥自於持作物業發展之土地使用權之 權益(附註25.2)	59,925	-
年內減值	(393,208)	-
年內確認	(57,032)	(657)
匯兌調整	186	226
於十二月三十一日之賬面值	2,280,602	25,718
即期部份	(58,066)	(657)
非即期部份	2,222,536	25,061

本集團之租賃土地位於中國內地及按以下租約期持有：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
長期租約	1,133,129	872
中期租約	1,147,473	24,846
	2,280,602	25,718

於結算日，本集團賬面總值為563,177,000港元(二零零七年：無)之預付租金(附註36)已作為本集團獲授銀行信貸之抵押。

財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

18. 商譽

	本集團 千港元
於二零零七年一月一日之成本及賬面值	35,139
收購一間附屬公司	8,968
年內減值	(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
於二零零八年一月一日之成本，扣除累計減值	39,259
或然代價之調整	(6,473)
年內減值	(32,786)
於二零零八年十二月三十一日	-
於二零零八年十二月三十一日：	
成本	37,634
累計減值	(37,634)
賬面淨值	-

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，以作減值測試：

- 旅行袋產品現金產生單位；及
- 陳列產品現金產生單位。

分配至各現金產生單位之商譽賬面值如下：

	行李產品		陳列產品		總計	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
商譽賬面值	-	30,291	-	8,968	-	39,259

旅行袋產品現金產生單位

旅行袋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折現率為14.6%（二零零七年：4.96%），而五年期間後之現金流量乃使用穩定增長率而推斷。

年內，由於市場競爭加劇及最大客戶減少訂單，使本集團之旅行袋產品業務之未來增長及盈利受到不利影響，故已確認減值虧損23,818,000港元（二零零七年：4,848,000港元）。

18. 商譽 (續)

商譽減值測試 (續)

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折現率為13.6% (二零零七年：4.96%)，而五年期間後之現金流量乃使用穩定增長率而推斷。

年內，由於市場需求減少及經營開支上升，使本集團之陳列產品業務之未來增長及盈利受到不利影響，故已確認減值虧損8,968,000港元 (二零零七年：無)。

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之旅行袋產品及陳列產品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及預期市場發展。

貼現率 - 所使用之折現率為除稅前，並反映有關現金產生單位之特定風險。

19. 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應佔淨資產	563,998	520,702
向共同控制實體貸款	736,391	373,750
獲得一間共同控制實體之貸款	(89,468)	-
	1,210,921	894,452

向／(獲)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。

下表說明本集團共同控制實體之財務資料概要：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應佔共同控制實體資產及負債：		
流動資產	167,627	194,083
非流動資產	1,393,835	733,524
流動負債	(74,614)	(406,905)
非流動負債	(922,850)	-
淨資產	563,998	520,702
應佔共同控制實體業績：		
其他收入	1,059	448
總開支	(15,628)	(4,719)
除稅後虧損	(14,569)	(4,271)

財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

19. 於共同控制實體之權益 (續)

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	每股1美元之普通股	英屬處女群島	25	25	25	投資控股
成都國嘉志得置業 有限公司	註冊股本 人民幣400,000,000元	中國	50	50	50	物業開發及投資
重慶特靈地產 有限公司	註冊股本 163,000,000港元	中國	25	25	25	物業開發及投資
重慶彩橋地產 有限公司	註冊股本 163,000,000港元	中國	25	25	25	物業開發及投資
重慶尖置房地產 有限公司	註冊股本 370,000,000港元	中國	25	25	25	物業開發及投資
四川中渝物業發展 有限公司	註冊股本 人民幣15,000,000元	中國	50	50	50	物業開發及投資

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。

20. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，成本值	159,921	159,921
以股份為基礎之僱員補償資本出資	2,231	1,612
	162,152	161,533

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
駿輝有限公司	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
晉廷投資有限公司	香港	普通股1港元	60	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(附註c)	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	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
奇發國際有限公司*	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
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

財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

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
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	香港	普通股100港元 無投票權遞延股 22,303,857港元 (附註b)	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 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
智盈集團有限公司#	英屬處女群島	普通股10,000美元	60	投資控股
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
成都天府水城房地產開發有限公司**	中國／中國內地	註冊股本21,000,000美元	60	物業開發及投資
重慶立基置業有限公司**	中國／中國內地	註冊股本60,960,000港元	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469,200,000元	100	物業開發及投資
重慶瑞昌房地產有限公司**	中國／中國內地	註冊股本33,650,000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
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

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
重慶同景置業有限公司 ^{###}	中國／中國內地	註冊股本人民幣302,800,000元	51	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107,000,000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
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
四川雍橋置業有限公司 ^{###}	中國／中國內地	註冊股本人民幣100,000,000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

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外商獨資企業。
 ### 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，所有主要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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分佔資產淨值	2,747	6,795
收購產生之商譽	31,438	31,438
	34,185	38,233
減值撥備	(31,438)	(1,900)
	2,747	36,333

收購聯營公司產生之商譽變動載列如下。

	千港元
於二零零七年一月一日，扣除累計減值	29,538
年內減值	-
於二零零七年十二月三十一日	29,538
於二零零七年十二月三十一日：	
成本	31,438
累計減值	(1,900)
賬面淨值	29,538
於二零零八年一月一日，扣除累計減值	29,538
年內減值	(29,538)
於二零零八年十二月三十一日	-
於二零零八年十二月三十一日：	
成本	31,438
累計減值	(31,438)
賬面淨值	-

商譽減值測試

收購於聯營公司之權益產生之商譽已分配至開瓶器及廚房用具現金產生單位。

開瓶器及廚房用具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折現率為12.6%（二零零七年：4.96%），而五年期間後之現金流量乃使用穩定增長率而推斷。

年內，由於市場競爭加劇及經營開支上升，使本集團之開瓶器及廚房用具業務之未來增長及盈利受到不利影響，故已確認減值虧損29,538,000港元（二零零七年：1,900,000港元）。

管理層已根據過去表現及其對市場發展之預期而釐定預算毛利率。所使用之貼現率乃除稅前及反映與單位有關之特定風險。

21. 於聯營公司之權益 (續)

商譽減值測試 (續)

本集團之主要聯營公司詳情如下：

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	每股1美元 普通股	30	投資控股
T Plus Limited	香港	每股1港元 普通股	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	每股1港元 普通股	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	每股1港元 普通股	30	設計、買賣及 推銷開瓶器及 廚房用具

各董事認為，上表載列本公司之聯營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，倘詳列其他聯營公司之資料將使有關資料過於冗長。

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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產	39,380	48,378
負債	(30,223)	(25,380)
收入	152,561	156,728
盈利／(虧損)	(5,691)	10,107

22. 應收可換股票據

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市可換股票據：		
貸款部份	34,212	32,859
兌換認購期權衍生工具，按公平值	31	1,858
	34,243	34,717

於二零零八年十二月三十一日，本集團持有由一間聯交所上市公司所發行本金額37,500,000港元(二零零七年：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33.5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。

22. 應收可換股票據(續)

可換股票據可於發行日期至可換股票據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柏力克－舒爾斯期權定價模式釐定。

23. 可供出售股本投資

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
上市股本投資，按公平值	131,760	408,309
非上市股本投資，按成本	18,997	17,865
	150,757	426,174

年內，直接於權益確認之本集團可供出售股本投資之淨虧損為226,826,000港元(二零零七年：淨收益282,203,000港元)。

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176,869,000港元。

24. 透過損益按公平值列賬之股本投資

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於香港上市股本投資，按市值	5,855	34,022

上述投資於二零零八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5,678,000港元。

25.1 發展中物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初	8,514,780	6,507,250
收購一間附屬公司(附註41)	-	679,906
添置(包括發展成本及已資本化利息)	867,760	878,405
年內減值	(518,471)	-
轉撥自於持作物業發展之土地使用權之權益(附註25.2)	1,914,319	-
轉撥入已落成待售物業(附註25.3)	(904,202)	(10,132)
轉撥入預付土地租金(附註17)	(2,645,013)	-
轉撥入投資物業(附註16)	(16,495)	-
匯兌調整	539,820	459,351
於年終	7,752,498	8,514,780

25.1 發展中物業 (續)

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類為非流動資產之發展中物業	6,901,012	7,804,480
分類為流動資產之發展中物業	851,486	710,300
	7,752,498	8,514,780

本集團之發展中物業位於中國內地，並以下列租約持有：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
長期租約	6,306,245	7,372,663
中期租約	1,446,253	1,142,117
	7,752,498	8,514,780

於結算日，本集團賬面總值為2,929,008,000港元之發展中物業已作為本集團獲授銀行信貸之抵押(二零零七年：賬面總值為2,650,065,000港元及98,837,000港元之發展中物業分別作為年內本集團及本集團收購一間附屬公司前股東獲授銀行信貸之抵押)(附註36)。

25.2 於持作物業發展之土地使用權之權益

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初	2,060,442	-
收購一間附屬公司(附註41)	-	1,306,827
添置	350,299	753,225
年內減值	(178,027)	-
轉撥入預付土地租金(附註17)	(59,925)	-
轉撥入發展中物業(附註25.1)	(1,914,319)	-
匯兌調整	130,628	390
於年終	389,098	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定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：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
長期租約	382,913	493,222
中期租約	6,185	1,567,220
	389,098	2,060,442

於二零零八年十二月三十一日，本集團正辦理上述土地使用權之相關證書。

25.3 已落成待售物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初	158,871	1,365
收購一間附屬公司(附註41)	-	181,128
添置	-	7,091
轉撥自發展中物業(附註25.1)	904,202	10,132
轉撥自投資物業(附註16)	-	897
年內已出售物業	(691,512)	(42,875)
年內減值	(30,549)	-
匯兌調整	11,670	1,133
於年終	352,682	158,871

本集團已落成待售物業位於中國內地，按下列租約持有：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
長期租約	262,378	1,780
中期租約	90,304	157,091
	352,682	158,871

26. 土地發展權

土地發展權指本集團擁有60%權益之四川經都置業有限公司(「四川經都」)與當地若干政府機關之間就發展中國成都兩幅土地之合約安排。

四川經都負責為相關政府機關提供資金，以進行必要之規劃工程及安置居民使該等土地處於可銷售狀況。於土地發展竣工後，相關政府機關將把有關土地推出拍賣，而四川經都有權攤分土地拍賣產生之30-60%利潤。

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初	290,358	-
添置	1,805	285,701
年內確認	(136,787)	-
匯兌調整	10,894	4,657
於年終	166,270	290,358

27. 存貨

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
原材料	24,504	31,100
在製品	20,515	23,585
製成品	29,922	27,752
	74,941	82,437

28. 應收賬項及票據

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，主要客戶則延長至105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及票據涉及大量不同客戶，故並無重大信貸集中風險。應收賬項及票據為不計息。

於結算日，應收賬項及票據根據到期日及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	本集團					
	二零零八年			二零零七年		
	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	83,738	20,453	104,191	107,052	21,995	129,047
一個月至兩個月	-	3,528	3,528	-	6,360	6,360
兩個月至三個月	-	1,572	1,572	-	3,809	3,809
超過三個月	-	6,835	6,835	-	8,626	8,626
	83,738	32,388	116,126	107,052	40,790	147,842

應收賬項及票據包括於二零零八年十二月三十一日附追索權之貼現票據29,356,000港元(二零零七年：35,023,000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內。

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	1,642	7,465
已確認減值虧損	-	442
撥回減值	(515)	-
年內撇銷為無法收回	(1,093)	(6,315)
匯兌調整	36	50
於十二月三十一日	70	1,642

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。

29. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
預付款項	48,575	35,024	566	564
按金及其他應收款項	502,947	259,765	8	9
	551,522	294,789	574	573

於二零零八年十二月三十一日，從預售物業已收取之按金之營業稅乃相關中國稅務機關所徵收之稅項，金額約為10,846,000港元(二零零七年：22,081,000港元)。該款項已列為及包括於上文「預付款項」一項。

財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

29. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

其他應收款項之減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	30,303	107,217
其他應收款項減值撥回	(31,360)	(82,194)
匯兌調整	2,449	5,280
於十二月三十一日	1,392	30,303

30. 應付一名關連方款項

該關連方由本公司董事張松橋先生(「張先生」)控制，有關結餘為無抵押、免息及無固定還款期。該項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2.41厘(二零零七年：2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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金及銀行結餘	1,044,202	1,975,027	129	119
定期存款	961,374	747,797	-	-
	2,005,576	2,722,824	129	119
減：已抵押定期存款：				
非即期 (a)	-	(611,572)	-	-
即期 (b)	(328,167)	(135,542)	-	-
有限制銀行結餘 (c)	(11,940)	(28,594)	-	-
現金及等同現金	1,665,469	1,947,116	129	119

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，其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522,929,000港元(二零零七年：639,267,000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

於結算日，應付賬項及票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一個月內	278,246	131,220
一個月至兩個月	15,299	36,704
兩個月至三個月	6,572	277,464
超過三個月	221,018	26,225
	521,135	471,613

應付賬項及票據為不計息及一般須於三十日至六十日內結算。

34. 其他應付款項及預提負債

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
客戶存款	343,458	568,888	-	-
其他應付款項	96,400	86,146	2,632	1
預提負債	38,772	49,616	13,082	6,572
	478,630	704,650	15,714	6,573

其他應付款項為免息及平均須於一年內償還。

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	二零零八年			二零零七年		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
即期 具有追索權之貼現票據	香港銀行 同業拆息 +(1.2% 至1.5%)/ 倫敦銀行 同業拆息 +1.2%	二零零九年	29,356	香港銀行 同業拆息 +(1.2% 至1.5%)/ 倫敦銀行 同業拆息 +1.2%	二零零八年	35,023
銀行貸款 — 已抵押	人民幣基準 借貸利率/ 人民幣基準 借貸利率x (1+5% 至20%)/ 7.56%/ 香港銀行 同業拆息 +1.5%/ 最優惠利率	二零零九年	723,024	人民幣基準 借貸利率/ 人民幣基準 借貸利率x (1+5% 至20%)/ 人民幣基準 借貸利率 x(1-10%)/ 香港銀行 同業拆息 +1.5%/ 6.73% 至7.56%	二零零八年	399,949
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息 +1.4%	二零零九年	188,186	-	-	-
其他貸款 — 無抵押			-	最優惠利率 + 2%	二零零八年	300,000
			940,566			734,972

財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

36. 計息銀行及其他借貸 (續)

本集團	二零零八年			二零零七年		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
非即期 銀行貸款 — 已抵押	人民幣基準 借貸利率/ 人民幣基準 借貸利率x (1+5% 至20%)/ 7.56%/ 香港銀行 同業拆息 +1.5%/ 最優惠利率	二零一零年	79,375	人民幣基準 借貸利率/ 人民幣基準 借貸利率x (1+5% 至20%)/ 人民幣基準 借貸利率 x(1-10%)/ 香港銀行 同業拆息 +1.5%/ 6.73% 至7.56%	二零零九年 至 二零一零年	918,639
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息 +1.4%	二零一零年至 二零一一年	1,749,271	-	-	-
			1,828,646			918,639
			2,769,212			1,653,611
分析如下： 須於下列期間償還之 銀行及其他借貸： 一年內或須於提出 要求時 於第二年 於第三年至第五年 (包括首尾兩年)			940,566			734,972
			268,296			577,415
			1,560,350			341,224
			2,769,212			1,653,611

本公司	二零零八年			二零零七年		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
即期 銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息 +1.4%	二零零九年	188,186	-	-	-
非即期 銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業拆息 +1.4%	二零一零年至 二零一一年	1,749,271	-	-	-
			1,937,457			-

附註：

(a) 若干銀行貸款由本集團若干資產抵押之總賬面值如下：

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
物業、廠房及設備	15	5,907	6,065
投資物業	16	89,834	77,447
預付土地租金	17	563,177	-
發展中物業	25.1	2,929,008	2,650,065
定期存款	32	328,167	747,114

36. 計息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(b) 其他利率資料：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
定息：		
已抵押銀行貸款	113,393	42,653
浮息：		
具有追索權之貼現票據	29,356	35,023
已抵押銀行貸款	689,006	1,275,935
無抵押銀行貸款	1,937,457	-
其他無抵押借貸	-	300,000
	2,655,819	1,610,958
	2,769,212	1,653,611

(c) 本集團銀行借貸之賬面值以下列貨幣列值：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	1,939,870	305,408
美元	29,356	35,023
人民幣	799,986	1,313,180
	2,769,212	1,653,611

(d) 本集團銀行借貸之賬面值與其公平值相若。

(e) 此外，本公司若干附屬公司已擔保本公司最高達1,950,000,000港元之銀行貸款(二零零七年：無)。本公司之銀行貸款亦以張先生被施加特定履行的責任而獲抵押，據此張先生須於本公司已發行股本控制35%或以上之實益股權(附帶35%或以上之投票權)，並對本公司掌握管理操控權。根據相關貸款協議，張先生若未能遵守前述義務將構成違約事件。

37. 收購附屬公司／資產組別應付代價

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收購下列附屬公司應付代價：		
高原國際有限公司(「高原」)(附註(a))	1,100	50,000
海天環球有限公司(「海天」)(附註(b))	-	5,000
Theme Production House Limited (「Theme Production」)(附註41)	2,000	2,000
	3,100	57,000
分類為非流動負債	-	(2,000)
分類為流動負債	3,100	55,000

附註：

(a) 有關款項指於二零零六年收購高原已發行股本100%之應付代價。

(b) 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。

財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

38. 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 折舊撥備 千港元	可供 出售股本 投資重估 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日	2,028,143	2,855	-	2,030,998
收購附屬公司(附註41)	342,132	-	-	342,132
年內自權益扣除之遞延稅項	-	-	94,068	94,068
年內在收益表中計入之 遞延稅項(附註11)	(500,542)	(217)	-	(500,759)
匯兌調整	123,555	(47)	-	123,508
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	1,993,288	2,591	94,068	2,089,947
年內在權益計入之遞延稅項	-	-	(75,609)	(75,609)
年內在收益表中計入之 遞延稅項(附註11)	(246,658)	(584)	-	(247,242)
匯兌調整	126,373	-	5,964	132,337
於二零零八年十二月三十一日	1,873,003	2,007	24,423	1,899,433

遞延稅項資產

本集團

	可供動用 以抵銷應課稅 溢利之虧損 千港元
於二零零七年一月一日	1,524
年內在收益表扣除之遞延稅項(附註11)	(215)
匯兌調整	80
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	1,389
年內在收益表扣除之遞延稅項(附註11)	(37)
匯兌調整	67
於二零零八年十二月三十一日	1,419

就資產負債表呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已予抵銷。下列為本集團就財務申報目的而言之遞延稅項結餘分析：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已於綜合資產負債表確認為遞延稅項負債淨額	1,898,014	2,088,558

本公司之遞延稅項負債乃關於年內自收益表扣除／計入之遞延稅項，乃由折舊撥備與相關折舊之差異而產生。

根據《中國企業所得稅法》，中國大陸成立之外資企業向境外投資者宣派之股息，須被徵收10%預扣稅。有關規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後所產生之盈利。倘中國與境外投資者所屬司法權區之間定有稅務條約，則可按較低預扣稅率徵稅。本集團之適用比率為5%或10%。因此，本集團須就該等於中國大陸成立之附屬公司及共同控制實體就二零零八年一月一日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

38. 遞延稅項 (續)

於二零零八年十二月三十一日，並未就本集團於中國大陸成立且須繳交預扣稅之附屬公司及共同控制實體之未匯出盈利而確認應付之預扣稅。董事認為，該等附屬公司及共同控制實體於可見未來分派該等盈利之機會不大。於二零零八年十二月三十一日，於中國內地之附屬公司及共同控制實體並沒有暫時性差額而對其未確認遞延稅項負債(二零零七年：無)。

本集團來自香港及中國內地之稅項虧損分別為7,178,000港元(二零零七年：1,944,000港元)及137,841,000港元(二零零七年：31,118,000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盈利以動用該等稅項虧損。

39. 股本

股份

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
法定：		
5,000,000,000股(二零零七年：5,000,000,000股) 每股面值0.10港元(二零零七年：0.10港元)之普通股	500,000	500,000
已發行及繳足：		
2,144,633,258股(二零零七年：2,165,382,258股) 每股面值0.10港元(二零零七年：0.10港元)之普通股	214,463	216,538

年內，本公司股本之變動如下：

- (a) 1,975,000份購股權所附認購權利按加權平均認購價每股5.00港元獲行使(附註43)，致使發行1,975,000股每股面值0.10港元之股份，扣除開支前之總代價為9,869,000港元。
- (b) 年內，本公司在聯交所公開市場上按平均價每股1.39港元購回合共22,724,000股股份，本公司其後已註銷全部該等股份。

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
於二零零七年一月一日	18,053,822,580	180,538	4,276,770	4,457,308
股份合併	(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 十二月三十一日及 二零零八年一月一日	2,165,382,258	216,538	7,102,561	7,319,099
行使購股權	(a) 1,975,000	197	14,527	14,724
購回股份	(b) (22,724,000)	(2,272)	(29,494)	(31,766)
於二零零八年十二月三十一日	2,144,633,258	214,463	7,087,594	7,302,057

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註43。

財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

40. 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54頁綜合股東權益變動表中呈列。

(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	購股權儲備 千港元	總計 千港元
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	39	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	13	-	-	(108,315)	-	(108,315)
股權結算購股權安排	43	-	-	-	74,934	74,934
於二零零七年 十二月三十一日及 於二零零八年一月一日		7,102,561	158,331	51,007	76,906	7,388,805
行使購股權	39	14,527	-	-	(4,855)	9,672
購回股份	39	(29,494)	-	-	-	(29,494)
本年度盈利		-	-	167,165	-	167,165
擬派二零零八年末期股息	13	-	-	(42,893)	-	(42,893)
股權結算購股權安排	43	-	-	-	63,077	63,077
於二零零八年 十二月三十一日		7,087,594	158,331	175,279	135,128	7,556,332

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。

41. 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 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。

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	收購前賬面值 千港元
物業、廠房及設備	15	327	327
存貨		111	111
應收賬項及票據		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	37	2,000	
		10,000	

41. 業務合併(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度(續)

收購Theme Production之現金及等同現金流出淨額分析如下：

	千港元
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。

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	收購前賬面值 千港元
物業、廠房及設備	15	2,326	2,326
發展中物業	25.1	679,906	302,924
於持物業發展之土地使用權之權益	25.2	1,306,827	344,212
已落成待售物業	25.3	181,128	152,197
可收回稅項		9,139	9,139
預付款項、按金及其他應收款項		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	38	(342,132)	-
		1,378,518	352,122
少數股東權益		(675,474)	
超出收購一間附屬公司成本之金額	5	(372,483)*	
總代價		330,561	
以現金支付		330,561	

* 上述超出收購一間附屬公司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
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	(252,791)

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。

42. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

截至二零零七年十二月三十一日止年度，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。

43. 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19,380,000份（二零零七年：30,860,000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

任何十二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。

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。

43. 購股權計劃 (續)

計劃之有效期

計劃之有效期為十年，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。

以下為年內根據計劃之購股權變動：

	二零零八年		二零零七年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份
於一月一日	6.69	46,999	4.95	16,139
股份合併產生之調整				
年內授出	5.78	19,380	7.64	30,860
年內沒收	4.95	(50)	-	-
年內行使	5.00	(1,975)	-	-
年內取代	10.04	(17,620)	-	-
於十二月三十一日	5.12	46,734	6.69	46,999

已於年內行使之購股權於行使日期之加權平均股份價格為5.00港元(二零零七年：沒有購股權被行使)。

於結算日，尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零零八年

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
6,000	4.81	01-01-2008至31-12-2017
6,425	4.95	01-01-2008至31-12-2017
2,200	5.26	01-01-2008至31-12-2017
4,000	5.37	01-01-2008至31-12-2017
7,989	4.95	01-01-2009至31-12-2018
2,500	5.26	01-01-2009至31-12-2018
80	5.27	01-04-2010至31-03-2020
80	5.27	01-04-2011至31-03-2021
6,450	5.27	10-07-2008至30-06-2018
6,450	5.27	01-07-2009至30-06-2019
1,000	5.27	03-01-2009至02-01-2019
1,000	5.27	03-01-2010至02-01-2020
280	5.27	18-02-2009至17-02-2019
280	5.27	18-02-2010至17-02-2020
800	5.27	28-03-2009至27-03-2019
800	5.27	28-03-2010至27-03-2020
200	5.27	30-01-2009至29-01-2019
200	5.27	30-01-2010至29-01-2020
46,734		

43. 購股權計劃 (續)

二零零七年

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
6,000	4.81	01-01-2008至31-12-2017
8,100	4.95	01-01-2008至31-12-2017
2,500	5.26	01-01-2008至31-12-2017
4,000	5.37	01-01-2008至31-12-2017
8,039	4.95	01-01-2009至31-12-2018
2,500	5.26	01-01-2009至31-12-2018
6,450	8.73	01-07-2008至30-06-2018
6,450	8.73	01-07-2009至30-06-2019
1,000	15.22	03-01-2009至02-01-2019
1,000	15.22	03-01-2010至02-01-2020
280	15.34	18-02-2009至17-02-2019
280	15.34	18-02-2010至17-02-2020
200	15.22	30-01-2009至29-01-2019
200	15.22	30-01-2010至29-01-2020
46,999		

* 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。

年內已授出購股權之公平值為12,450,000港元(二零零七年：103,883,000港元)，其中本集團已於年內確認購股權開支63,077,000港元(二零零七年：74,934,000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：

	二零零八年	二零零七年
股息率(%)	0.95	1.05
預期波幅(%)	70.85	60.40至60.84
無風險利率(%)	3.469至3.504	3.778至4.599

預期波幅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，本公司有46,734,000份(二零零七年：46,999,000份)購股權尚未根據計劃行使。根據本公司現行股本結構，全面行使尚未行使購股權將導致本公司額外發行46,734,000股(二零零七年：46,999,000股)普通股，額外股本為4,673,000港元(二零零七年：4,700,000港元)，股份溢價為234,595,000港元(二零零七年：309,564,000港元)(扣除發行開支前)。

於批准此等財務報表當日，本公司有46,734,000份購股權尚未根據計劃行使，佔本公司當日已發行股份約2.2%。

44. 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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	6,900	4,740
於第二至第五年(包括首尾兩年)	24,646	18,096
五年後	6,433	8,762
	37,979	31,598

44. 經營租賃安排 (續)

(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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	6,103	4,230
於第二至第五年(包括首尾兩年)	4,029	5,316
	10,132	9,546

45. 承擔

除上文附註44(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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已訂約但未撥備	1,513,183	1,461,191

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已訂約但未撥備	1,320,029	1,593,591

於結算日，本公司並無任何重大承擔。

46. 或然負債

於結算日，財務報表尚未撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
就以下人士獲授額度 而向銀行作出之擔保：				
附屬公司	-	-	64,088	57,800
聯營公司(附註48(b)(i))	13,500	13,500	13,500	13,500
	13,500	13,500	77,588	71,300

於二零零八年十二月三十一日，附屬公司獲授並且附帶由本公司向銀行提供擔保之銀行信貸已動用約31,768,000港元(二零零七年：40,431,000港元)，而聯營公司獲授並且由本集團擔保之銀行信貸已動用約5,194,000港元(二零零七年：4,618,000港元)。

47. 財務擔保

於結算日，本集團有下列財務擔保：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
就若干客戶之按揭額度而提供之擔保	343,730	231,467

本集團分佔下列共同控制實體之財務擔保：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
就若干客戶之按揭額度而提供之擔保	8,308	-

本集團及其中一個共同控制實體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，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，則本集團及此共同控制實體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，而銀行有權接管有關物業之法定業權及管有權。擔保期由授出按揭貸款日期開始。本公司董事認為，該等擔保之公平值並不重大，倘出現拖欠款項情況，有關物業之可變現淨值可抵償尚未償還之按揭本金額及應計利息和罰款。因此，財務報表內並無就該等擔保作出撥備。

48. 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：

附註	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
支付予一間有關連公司之租金開支 (i)	1,240	1,594
銷售貨品予一間聯營公司 (ii)	-	118

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，租約已於年內到期。
- (ii) 銷售予一間聯營公司乃根據本集團向主要客戶提供之價格及條件釐定。

(b) 與關連方之其他交易

- (i) 於二零零八年十二月三十一日，本集團向一間銀行簽立擔保，金額為13,500,000港元(二零零七年：13,500,000港元)(附註46)，作為其聯營公司獲授銀行信貸之擔保。
- (ii) 於結算日，本集團獲／向其共同控制實體提供之貸款，以及應付一名關連方之款項詳情分別載於附註19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16,478,000港元(二零零七年：16,973,000港元)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。

48. 關連方交易 (續)

(d) 本集團主要管理人員之酬金

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期僱員福利	29,722	19,742
股權結算購股權開支	36,116	52,682
向主要管理人員支付之酬金總額	65,838	72,424

董事薪酬進一步詳情載於財務報表附註9。

49. 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中披露。

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。

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。對本集團權益之其他組成部份並無重大影響。

	基點 增加/(減少)	對除稅前 盈利/(虧損)之影響 千港元
二零零八年		
港元	100	(5,844)
美元	100	925
人民幣	150	(4,062)
港元	(100)	5,844
美元	(100)	(925)
人民幣	(150)	4,062
二零零七年		
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

外幣風險

由於本集團大部份包裝產品及旅行袋銷售以美元為單位，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。

49. 金融風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

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/(虧損)之敏感度。

	匯率 上升/(下跌)	對除稅前 盈利/(虧損)之影響 千港元
二零零八年		
倘港元兌人民幣轉弱	7%	(7,384)
倘港元兌人民幣轉強	(7%)	7,384
二零零七年		
倘港元兌人民幣轉弱	7%	2,876
倘港元兌人民幣轉強	(7%)	(2,876)

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及29中披露之應收賬款及票據以及其他應收款項。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47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。於二零零八年十二月三十一日，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：

	二零零八年 十二月三十一日	二零零八年 高/低	二零零七年 十二月三十一日	二零零七年 高/低
香港 — 恒生指數	14,387	27,616/ 11,016	27,812	31,638/ 18,664
上海 — A股指數	1,912	5,771/ 1,793	5,521	6,395/ 2,744

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下跌10%(二零零七年：上升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。

49. 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/(減少) 千港元	股本之其他部份 增加/(減少) 千港元
二零零八年			
於香港上市透過損益按公平值列賬 之股本投資	5,855	(586)	-
於上海上市之可供出售投資	131,760	-	(13,176)
總計	137,615	(586)	(13,176)
二零零七年			
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
總計	442,331	3,402	40,831

本集團透過維持廣泛多元化及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，根據已訂約但未折現之款項，本集團之金融負債之到期資料如下：

本集團	二零零八年				
	按要求 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	總計 千港元
計息銀行及其他借貸	-	322,008	618,558	1,855,504	2,796,070
附屬公司少數股東貸款	48,463	-	-	-	48,463
應付賬項	-	521,135	-	-	521,135
其他應付款項	-	93,235	-	3,165	96,400
應付一名關連方款項	20,000	-	-	-	20,000
收購附屬公司應付代價	3,100	-	-	-	3,100
	71,563	936,378	618,558	1,858,669	3,485,168
	二零零七年				
	按要求 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	總計 千港元
計息銀行及其他借貸	5,408	473,645	255,919	959,426	1,694,398
附屬公司少數股東貸款	48,274	-	-	-	48,274
應付賬項	-	187,674	283,939	-	471,613
其他應付款項	-	86,146	-	-	86,146
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
	666,024	752,465	539,858	961,426	2,919,773

財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

49. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本公司	二零零八年				總計 千港元
	按要求 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	-	188,186	-	1,773,673	1,961,859
其他應付款項	-	2,632	-	-	2,632
	-	190,818	-	1,773,673	1,964,491

於二零零七年十二月三十一日，本公司之所有金融負債須按要求償還。

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以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。於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度內，並無對資本管理之目標、政策或程序作出變動。

本集團利用淨資產負債比率監察資本，即淨債務除以總資本。淨債務包括計息銀行借貸及其他借貸減去現金及銀行結餘。於結算日，資產負債比率如下：

本集團	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計息銀行及其他借貸(附註36)	2,769,212	1,653,611
減：現金及銀行結餘(附註32)	(2,005,576)	(2,722,824)
淨借貸／(現金)	763,636	(1,069,213)
母公司權益持有人應佔權益	9,275,610	9,846,283
淨資產負債比率	8.2%	不適用

50. 財務報表之批准

財務報表已於二零零九年三月二十七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				
	二零零八年 千港元	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
收入	1,395,643	910,759	794,984	445,248	294,351
除稅前盈利／(虧損)	(1,306,474)	390,710	633,353	47,395	57,389
稅項	227,837	512,901	(2,436)	(4,374)	(15,277)
本年度盈利／(虧損)	(1,078,637)	903,611	630,917	43,021	42,112
應佔：					
母公司權益持有人	(837,145)	905,495	627,871	41,203	42,112
少數股東權益	(241,492)	(1,884)	3,046	1,818	—
	(1,078,637)	903,611	630,917	43,021	42,112

資產、負債及少數股東權益

	於十二月三十一日				
	二零零八年 千港元	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
物業、廠房及設備	286,668	284,911	267,654	161,934	100,036
投資物業	250,294	197,250	128,262	—	—
預付土地租金	2,222,536	25,061	25,510	25,213	22,832
於共同控制實體之權益	1,210,921	894,452	—	—	—
於聯營公司之權益	2,747	36,333	33,300	38,455	—
發展中物業	6,901,012	7,804,480	6,424,561	—	—
其他非流動資產	574,067	3,170,306	112,734	93,664	16,035
非流動資產	11,448,245	12,412,793	6,992,021	319,266	138,903
流動資產	4,203,601	3,854,649	1,778,590	439,399	473,004
流動負債	(2,037,542)	(2,603,943)	(1,181,407)	(165,087)	(54,562)
淨流動資產	2,166,059	1,250,706	597,183	274,312	418,442
非流動負債	(3,726,660)	(3,009,197)	(2,155,769)	(10,197)	(2,845)
少數股東權益	(612,034)	(808,019)	(6,677)	(3,652)	—
母公司權益持有人應佔權益	9,275,610	9,846,283	5,426,758	579,729	554,500