



百利保控股有限公司

Paliburg
Holdings Limited

(Incorporated in Bermuda with limited liability)
(Stock Code 股份代號: 617)



ANNUAL REPORT 2007 年報

1330210093258775664123998645

1122333355466688723566441236

556656850900408709922606444090496699656887745566

22356554011054578995650560605152121336554

1330210093258775664123998645

1122333355466688723566441236

556656850900408709922606444090496699656887745566

22356554011054578995650560605152121336554

Contents 目錄

2	Corporate Information	3	公司資料
4	Directors' Profile	8	董事簡介
11	Chairman's Report	23	主席報告書
34	Report of the Directors	58	董事會報告書
83	Corporate Governance Report	103	企業管治報告書
122	Consolidated Income Statement	200	綜合收益表
123	Consolidated Balance Sheet	201	綜合資產負債表
125	Consolidated Statement of Changes in Equity	203	綜合資本變動表
127	Consolidated Cash Flow Statement	205	綜合現金流量表
128	Balance Sheet	206	資產負債表
129	Notes to Financial Statements	207	賬目附註
274	Independent Auditors' Report	276	獨立核數師報告書
278	Schedule of Principal Properties	278	主要物業表
281	Published Five Year Financial Summary	283	已公佈五年賬目摘要

董事

羅旭瑞 (主席兼行政總裁)
范統 (首席營運總監)
梁寶榮, GBS, JP#
羅俊圖
羅寶文
吳季楷
伍兆燦#
石禮謙, SBS, JP#
黃之強#
黃寶文

獨立非執行董事

審核委員會

黃之強 (主席)
梁寶榮, GBS, JP
伍兆燦
石禮謙, SBS, JP

薪酬委員會

羅旭瑞 (主席)
伍兆燦
黃之強

秘書

林秀芬

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行
恒生銀行
東亞銀行
Standard Bank Asia Limited

核數師

安永會計師事務所

股票登記過戶處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road,
Pembroke, Bermuda

香港股票登記過戶分處

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road,
Pembroke, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港銅鑼灣怡和街68號11樓
電話：2894 7888
圖文傳真：2890 1697
網址：www.paliburg.com.hk

董事簡介

羅旭瑞先生，63歲；主席兼行政總裁 — 自一九九三年起一直擔任主席兼董事總經理，並於二零零七年獲委任為行政總裁。羅先生分別自一九八四年及一九八六年起，擔任本集團前身上市公司之董事總經理及主席。彼亦為本公司之最終上市控股公司世紀城市國際控股有限公司（「世紀城市」）、本公司之上市聯營公司富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）之主席兼行政總裁，及富豪資產管理有限公司（「富豪資產管理」，為富豪之上市聯營公司富豪產業信託之管理人）之主席。羅先生為一具專業資格建築師。作為集團之行政總裁，羅先生統籌本集團之整體政策及決策事宜。羅先生為羅俊圖先生及羅寶文小姐之父親。

范統先生，51歲；執行董事兼首席營運總監 — 於一九九三年獲委任加入董事會擔任執行董事，並於二零零七年獲委任為首席營運總監。范先生於一九八七年加入本集團，現時主要負責本集團之物業發展、建築設計及項目策劃管理工作，以及監管本集團之建築業務。范先生為一具專業資格建築師。彼亦為世紀城市及富豪之執行董事以及富豪資產管理之非執行董事。

梁寶榮先生，GBS，JP，58歲；獨立非執行董事 — 於二零零八年二月獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。梁先生於二零零五年十一月退休前，為香港特別行政區政府駐北京辦事處（「駐京辦」）主任，服務香港政府逾三十二年。梁先生於一九七三年六月加入香港政府政務職系，並於一九九六年六月晉升為首長級甲一級政務官。在政務職系服務期間，梁先生曾任職多個決策局和部門。梁先生曾出任的高層職位包括：副政務司（後改稱民政事務局副秘書長）、副規劃環境地政司、總督府私人秘書、規劃環境地政司及駐京辦主任。梁先生在企業領導及公共事務擁有豐富經驗。於擔任駐京辦主任期間，彼致力在內地推廣香港，促使香港與內地建立更緊密的聯繫與合作，成績斐然。梁先生亦為保華集團有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，該公司乃於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

羅俊圖先生，34歲；執行董事 — 於一九九九年獲委任加入董事會。彼亦為世紀城市及富豪之執行董事以及富豪資產管理之非執行董事。羅先生畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學位。彼除參與本集團物業項目及富豪酒店之酒店項目之設計工作外，亦負責世紀城市集團之業務發展工作。彼為羅旭瑞先生之兒子，以及羅寶文小姐之胞兄。

羅寶文小姐，28歲；執行董事 — 於二零零七年獲委任加入董事會。羅小姐畢業於美國北卡羅萊納州杜克大學，獲心理學學士學位。彼亦為世紀城市及富豪之執行董事。彼於二零零零年加入富豪集團，參與富豪集團之業務推廣及銷售工作。羅小姐為富豪集團轄下物業代理業務之執行董事，曾積極參與策劃有關位於香港赤柱之豪華住宅發展項目富豪海灣之推售計劃。此外，彼亦負責富豪集團之業務發展工作。羅小姐為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

吳季楷先生，53歲；執行董事 — 於一九九五年獲委任加入董事會。吳先生於一九八五年加入本集團，現負責本集團之公司秘書及企業財務事宜。吳先生為一特許秘書。彼亦為世紀城市之執行董事及首席營運總監以及富豪之執行董事。

伍兆燦先生，77歲；獨立非執行董事 — 於一九九五年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。伍先生亦為世紀城市及富豪之獨立非執行董事。彼為載通國際控股有限公司之董事，該公司為於香港上市之公司。

石禮謙先生，SBS，JP，62歲；獨立非執行董事 — 於二零零二年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。石先生擁有一文學學位。彼現為香港特別行政區立法會議員。彼亦為香港科技大學及香港大學校董會成員，以及香港按揭證券有限公司之董事。石先生為莊士機構國際有限公司、碧桂園控股有限公司、德祥企業集團有限公司、利福國際集團有限公司、勤達集團國際有限公司、新創建集團有限公司、漢傳媒集團有限公司及泰山石化集團有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，及為合興集團有限公司、新昌營造集團有限公司及香港鐵路有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為冠君產業信託(「冠君產業信託」)之管理人)及富豪資產管理之獨立非執行董事及審核委員會成員。冠君產業信託乃於聯交所上市。

董事簡介 (續)

黃之強先生，53歲；獨立非執行董事 — 於二零零四年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。黃先生亦為世紀城市及富豪之獨立非執行董事。彼持有澳洲阿得雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員，以及英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員。黃先生亦為里俊投資有限公司於證券及期貨條例下之註冊負責人員，就資產管理、就證券提供意見及就機構融資提供意見。黃先生曾為於聯交所上市之公司越秀投資有限公司之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書，為期逾十年。彼亦為滙漢控股有限公司、泛海國際集團有限公司、中國鎳資源控股有限公司、華鼎集團控股有限公司、第一天然食品有限公司、福記食品服務控股有限公司、金鷹商貿集團有限公司、長城汽車股份有限公司、國際娛樂有限公司、弘茂科技控股有限公司及冠捷科技有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，該等公司均於聯交所上市。黃先生於財務、會計及管理方面擁有逾三十年經驗。

黃寶文先生，42歲；執行董事 — 於二零零七年獲委任加入董事會。黃先生為一具專業資格之建築師。彼畢業於香港大學，獲文學士(建築)及建築學學位，彼亦獲香港大學頒授之理科碩士(房地產)學位。黃先生已加入本集團逾十五年。彼參與本集團及其聯營公司之多個物業發展項目之建築設計及項目策劃管理工作，彼亦為本集團經營建築業務並已根據建築物條例註冊之正宏工程有限公司之技術董事。



致列位股東

本人欣然提呈本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報。

財務業績

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團達致之綜合股東應佔盈利為港幣1,413,800,000元，而上年度之比較盈利則為港幣300,100,000元。

於年度內達致之盈利大幅增加，主要來自本集團之上市聯營公司富豪酒店國際控股有限公司之盈利貢獻，富豪之盈利大幅增加乃因於二零零七年三月分拆富豪產業信託上市而獲得之收益所致。

於二零零七年十二月三十一日，本集團持有富豪約45.2%權益，而富豪產業信託則以權益會計法入賬為富豪集團擁有71.7%權益之聯營公司。由於須撇銷富豪集團於富豪產業信託保留之權益應佔之未變現收益，於富豪產業信託持有之權益，僅以淨額港幣788,900,000元列賬在富豪之二零零七年度財務報表內。富豪集團於富豪產業信託持有之權益為其最重大之投資，而倘按應佔富豪產業信託於二零零七年十二月三十一日之相關資產淨值計算，則富豪於富豪產業信託持有之權益應以港幣7,815,200,000元列賬。

為更公平地反映本集團之相關資產淨值並作為參考以便對照比較，於董事會報告書內標題為「管理層之討論及分析」一節載有按備考基準編製之本集團資產淨值狀況之補充資料，以反映上述富豪於富豪產業信託持有71.7%權益應佔之資產淨值。

股息

董事會議決建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.4仙(二零零六年：港幣0.3仙)，派息額約港幣40,800,000元(二零零六年：港幣21,600,000元)，予於二零零八年六月五日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。連同於二零零七年十月已派發之中期股息每股普通股港幣0.18仙(二零零六年：港幣0.15仙)，截至二零零七年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股普通股港幣0.58仙(二零零六年：港幣0.45仙)，較二零零六年財政年度派息總額增加約29%。

暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零零八年六月二日(星期一)至二零零八年六月五日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理普通股股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何普通股股份過戶手續。為確保享有建議派發之末期股息，所有普通股股份過戶及/或行使二零一零年認股權證之文件連同有關股票或證書及(如適用)有關認購代價，必須於二零零八年五月三十日(星期五)下午四時正前遞交予本公司在香港之股票登記過戶分處卓佳登捷時有限公司。有關之股息單預期將於二零零八年六月三十日或前後寄予各股東。

業務回顧

本集團已於年度內出售其部分非核心資產，包括於二零零七年三月以代價港幣70,000,000元出售位於元朗屏山里9號之已落成住宅發展項目彩虹軒之10個保留複式單位及尚餘泊車位，及於二零零七年六月以代價港幣50,000,000元出售位於西貢橋咀洲若干地段之權益。

為進一步擴大本公司之資本基礎及為本集團之業務營運提供額外股本資金，本公司於二零零七年九月公佈公開發售新股份之計劃。公開發售為按當時每持有20股現有股份可認購7股公開發售股份(每接納7股公開發售股份可獲發行3份認股權證)之基準以認購價每股港幣0.21元向本公司股東提呈。公開發售乃不予包銷，但廣受股東歡迎。有效之保證配額申請佔根據公開發售可供認購之股份逾95%，而所接獲之有效額外申請佔可供額外申請之公開發售股份約23.8倍。

公開發售已於二零零七年十一月正式完成，共籌集資金淨額約港幣552,800,000元。部分所得款項為數約港幣197,000,000元，原本擬用作償還本集團於二零零八年二月到期之銀行貸款，由於本集團已於其後為有關貸款再融資，故上述所得有關款項已用作一般營運資金。

於本報告書日期，本公司之已發行普通股股本已擴大至10,191,000,000股股份，另外，合共有1,126,000,000份尚未行使之認股權證。該等認股權證已於二零零八年二月在香港聯交所上市，並附帶認購權可按行使價每股港幣0.21元(可予調整)於二零一零年十一月八日或之前任何時間內認購本公司新普通股。倘該等認股權證獲悉數行使，將為本公司帶來額外股本資金約港幣236,000,000元。

物業

香港

鴨脷洲東

鴨脷洲內地段129號

本集團於此發展項目中擁有30%權益，該項目主要包括擁有總樓面面積合共約913,000平方呎之住宅發展，包括豪宅公寓連同零售配套面積，並附有康樂及泊車設施。發展項目地盤正進行打樁工程。

最近宣佈擴建之港鐵南港島線已進一步刺激此地區對住宅物業之需求，而港島該地區內之優質住宅物業供應量仍然較為有限。本集團對此合營項目之期望甚高，對其將能帶來龐大盈利感到樂觀。

灣仔

莊士敦道211號

本集團保留此商業大廈總樓面面積約63,000平方呎之地面商舖及全部寫字樓樓層作為投資物業。所有地面商舖經已租出，而寫字樓樓層之單位需求甚殷，故租金收入均能於重訂租約及租約續期時得以逐漸提升。

中國

位於北京中央商業區之發展項目

此發展項目乃透過本集團及富豪集團各自持有50%權益之聯營公司而擁有59%權益之中外合營公司持有。中外合營公司已於二零零七年五月取得第一期地塊之土地使用權證，並正繼續致力取得發展項目內第二期地塊之發展權。與本集團於此共同發展項目所持權益之賬面值比較，此幅位於北京中央商業區重點優質地段土地之現時價值已大幅升值。

建築及與樓宇相關業務

建築業務

本集團之建築業務公司正宏工程有限公司於年度內錄得經營業務盈利。正宏現時正履行房屋委員會批授之秀茂坪邨第13及16期重建項目之建築合約。此外，正宏亦獲委聘進行香港多間富豪酒店之酒店擴充計劃之大部分建築工程，包括最近已完成在富豪香港酒店頂層部分加建新樓層面積及新游泳池，及現時正在麗豪酒店頂層上加建三層額外樓層。

樓宇相關業務

本集團經營與樓宇相關之一系列業務，包括發展顧問(如建築、工程及室內設計服務)、項目管理、樓宇服務、物業管理以及由創先集團經營之高科技樓宇管理系統及服務。該等業務於年度內之整體盈利貢獻增加。

其他投資

誠如早前報告，作為向香港一上市公司四海國際集團有限公司出售彩虹軒物業之部分代價，本集團持有四海集團發行之本金額港幣56,000,000元於二零零九年到期之若干可換股債券。該等可換股債券可按換股價每股港幣0.07元(可予調整)轉換為800,000,000股四海新普通股。作為與出售彩虹軒物業相關之整體交易之一部分，本集團授予四海有關該等可換股債券之若干配售權，可於至二零零八年三月二日止一年期間內行使，四海可分佔出售該等可換股債券所獲得之任何盈利之70%。本集團已於最近與四海協定，將配售權之行使期延長六個月至二零零八年九月二日，而此安排對訂約雙方屬互惠互利。

於二零零七年七月，本集團與一獨立第三方完成股份互換協議，據此，本集團以代價港幣126,000,000元向該第三方收購180,000,000股四海之現有已發行股份，並以本公司發行336,000,000股新普通股交換，即每股發行價相等於港幣0.375元。

於二零零七年十二月六日，本集團與四海集團訂立認購協議，據此，四海集團同意向本集團發行本金額為港幣100,000,000元於二零一三年到期之零息有擔保可換股債券，並向本集團授出可進一步認購本金額為港幣100,000,000元之額外可換股債券之選擇權。於達成必要條件後，認購協議已於二零零八年二月正式完成。該等於二零一三年到期之可換股債券可按初步換股價每股港幣0.6元(可予調整)轉換為四海之新普通股，而贖回收益率為每年5%。

四海集團除與富豪集團就成都市新都區發展項目成立合營公司外，其本身正於中國不同地方進行多個大型發展項目。本集團對四海集團正參與之中國物業相關業務充滿信心，並認為認購四海集團發行之於二零一三年到期之可換股債券將為本集團提供進一步分享中國物業市場前景以及四海集團增長潛力之良機。

富豪酒店國際控股有限公司

本集團於富豪之投資為其最重大之投資之一，並一直有意維持於富豪所持之策略性控股權。誠如二零零七年年報中期報告所述，為對沖本集團於富豪之股權可能受到倘富豪集團發行之可換股債券被轉換而產生之潛在攤薄影響，本集團於二零零七年四月以總代價港幣360,000,000元向獨立第三方收購富豪集團發行之若干可換股債券。部分代價港幣300,000,000元以本集團發行承兌票據之方式支付，該票據已於二零零七年十一月以公開發售之所得款項悉數償還。

富豪集團發行之大部分可換股證券(包括本集團持有之部份)已於年度內被轉換，及於二零零七年十二月三十一日本集團持有富豪已發行股本約45.2%股權。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，富豪達致之綜合股東應佔盈利為港幣2,957,300,000元，而於二零零六年所得盈利則為港幣331,300,000元。於年度內達致之盈利包括富豪集團從出售香港五間富豪酒店予富豪產業信託(即富豪集團根據二零零七年三月進行之富豪產業信託首次公開發售而實益出售應佔富豪產業信託之29.5%權益)所獲得之收益港幣2,293,500,000元。

鑑於富豪普通股之相關價值大幅高於市場買賣價，富豪已自二零零七年八月起根據授予其董事之購回授權購回合共296,800,000股富豪普通股。富豪實行回購普通股乃為提高其已發行股份之相關資產淨值，並符合富豪股東整體之利益。

酒店

香港

隨着富豪產業信託獨立上市後，香港五間富豪酒店現時由富豪產業信託直接擁有，而富豪集團則根據與富豪產業信託訂立之租賃安排及酒店管理協議繼續承擔營運及管理該等酒店物業之責任。

於二零零七年三月三十日上市日期起至二零零七年十二月三十一日止首個租賃期間，按二零零七年全年度協定基本租金總額港幣630,000,000元之比例計算，五間酒店之基本租金總額為港幣475,900,000元，而超出基本租金總額之物業收入淨額之100%已全數撥作浮動租金交予富豪產業信託。二零零八年之基本租金總額將增加至港幣700,000,000元，但浮動租金將減少至全部物業收入總淨額之超出部分之70%。

於二零零七年，訪港旅客人數再創新高，達超逾28,000,000人次，較二零零六年增加約11.6%。香港酒店業之整體業務表現持續暢旺。根據香港旅遊發展局之統計，所有不同類別酒店之平均客房入住率較二零零六年輕微下跌一個百分點至86%，此乃主要由於新酒店客房供應量增加，至於平均客房租金則達致增長約11.4%。

於年度內，香港五間富豪酒店之業務繼續表現理想，而按年比較，總平均入住率及總平均客房租金已分別增長約4.7%及10.1%，以致平均可出租客房收入(RevPAR)增長逾15%。為提升富豪之品牌形象及加強與客戶之聯繫，富豪集團亦於年度內增加額外支出，以國際旅遊貿易及本地市場為目標客源，進行龐大之市場推廣及宣傳計劃。

中國

富豪集團採納多方位策略擴展其在中國之酒店業務，而視乎個別情況及要求，業務擴展之進行形式包括管理服務、可參與股本投資之管理合約、收購酒店及旅遊業務相關物業，以及自行或透過成立合營公司發展新酒店項目。

在酒店管理業務方面，富豪集團現時於上海管理兩間酒店，業務表現均相當理想。於本年初，富豪集團與上海金豐投資股份有限公司訂立意向書，為上海浦東一間擁有400間客房之4星級商務酒店提供酒店管理服務，包括開業之顧問及統籌服務，該酒店將命名為富豪金豐酒店，並預期於本年度下半年開業。

近期，富豪集團與南京金陵酒店管理公司訂立備忘錄，據此，於彼此兩酒店集團間建立策略性聯盟。金陵為中國領先的酒店管理集團之一，現時在中國多個城市管理64間酒店。彼此間策略性合作夥伴之範疇將涉及多方面之酒店業務，並擬作為更緊密合作發展兩集團各自之酒店業務之平台。

富豪產業信託

於由二零零六年十二月十一日(即富豪產業信託成立日期)至二零零七年十二月三十一日止期間，富豪產業信託所達致在未作分派予基金單位持有人前之綜合純利為港幣2,850,200,000元，包括以折扣市場估值從富豪集團收購香港五間富豪酒店而獲得之收益港幣2,044,400,000元及富豪產業信託持作投資物業之該五間酒店之公平值之變動所產生之收益港幣591,800,000元。

於由富豪產業信託上市日期二零零七年三月三十日至二零零七年十二月三十一日止期間之可供分派收入總額(經就包括在所得盈利內之主要非現金項目而作出調整)為港幣421,500,000元，輕微超逾富豪產業信託於發售通函內所載盈利預測之預期金額。

於過去一年，富豪產業信託之管理層已積極審閱中國內地多個酒店投資計劃。然而，須面對之挑戰，主要來自其他潛在投資者之激烈競爭及在奧運熱潮下大部分賣家對物業價格期望過高，富豪產業信託已採取審慎態度並繼續遵守所設定之投資標準。

富豪產業信託之主要策略為維持及擴大良好而平衡之酒店及旅遊相關物業之投資組合，而其目標為透過結合積極管理資產及選擇性收購額外物業，為富豪產業信託基金單位之分派及資產淨值達致穩定及長遠之增長。

物業

香港

赤柱富豪海灣

於去年十一月底，富豪集團與中國海外發展有限公司(此發展項目之合營夥伴)訂立補充股東協議，主要在雙方股東之間分配由合營發展公司持有之尚未出售洋房單位。根據此補充協議，富豪集團獲分配35座洋房，總面積合共約為162,200平方呎。

於年結日前，富豪集團以理想之售價售出4座獲分配之洋房。由於供應有限，預期豪宅物業(尤其是港島區之豪宅)之價格水平將保持高企。倘獲售價吸引之要約，富豪集團將會繼續出售餘下獲分配之洋房，但同時亦會考慮保留部分洋房作為長期租賃用途。

中國

位於北京中央商業區之發展項目

誠如上文所述，富豪集團為本集團透過於中國之中外合營公司持有此發展項目之投資佔50%權益之合營夥伴。

位於四川省成都市新都區之發展項目

於二零零七年十月三十一日，富豪集團在公開土地拍賣上成功購入位於四川省省會成都市之一幅優質發展地塊，土地出讓代價為人民幣213,100,000元。該地塊位於新都區主要地段，靠近兩條主要幹道，地盤總建築面積約為111,868平方米，規劃作酒店及住宅用途。

於二零零七年十一月十四日，富豪集團與四海集團訂立有條件協議，成立合營公司發展該地塊，富豪集團及四海集團將於其中各自持有50%權益。該合營公司已於二零零八年二月在有關條件達成後正式成立。

目前計劃將於此地塊發展總樓面面積約185,000平方米之一間5星級酒店連同相關商業面積及總樓面面積約315,000平方米之住宅項目。預期建築工程將於本年度較後時間施工，整項發展則預期於二零零九年年底起分階段完成。

位於四川省成都市高新區之發展項目

於二零零七年十一月二十四日，富豪之一全資附屬公司與一獨立第三方訂立協議，擬成立中外合資合營公司，以共同發展位於成都市高新區南區規劃作酒店及商業用途之地塊。成立此建議合營公司須待取得全部所需批准並完成全部所需存檔及登記程序，方可作實。

迄今，若干有關之批准及登記程序仍有待完成，而有關擬成立合營公司之部分詳細條款及安排仍有待落實。

其他投資

富豪集團與本集團為共同投資者，按相同條款認購由四海集團根據於二零零七年十二月訂立之協議建議發行之可換股債券。因此，於二零零八年二月，富豪集團認購四海集團發行本金額為港幣100,000,000元於二零一三年到期之零息有擔保可換股債券，亦獲授予可進一步認購本金額為港幣100,000,000元之額外可換股債券之選擇權。

於認購該等額外可換股債券前，富豪集團已持有四海集團發行本金額為港幣102,500,000元，可按換股價每股港幣0.205元(可予調整)轉換為500,000,000股四海新普通股之若干於二零一零年到期之可換股債券。

展望

富豪集團

國際旅遊業不斷發展，以及中國內地之整體經濟持續增長及社會越趨富裕，將繼續推動香港旅遊業蓬勃發展，故展望旅遊業於二零零八年非常樂觀。

香港政府最近宣佈多個發展旅遊業之相關計劃，旨在提升本地旅遊及酒店業之競爭力，包括取消酒店房租稅、豁免洋酒稅及計劃在政府土地拍賣之勾地表上加入將限作酒店用途之土地。此外，政府最近展開甄選發展商以發展東九龍新郵輪碼頭之程序，而更重要者為亦已落實興建港珠澳大橋。此新大橋之興建，將可促進三地更緊密之關係及合作，且亦會推動形成大經濟區為相關各方提供新商機及發展機會。

在若干激烈競爭中，香港於《亞太會議展覽及獎勵旅遊雜誌》(CEI Asia Pacific Magazine)舉辦之二零零八年行業大獎(2008 Industry Awards)中贏得最佳MICE(企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽)城市大獎。香港有適當之基建設施及資源有助其進一步發展成為最佳之會議及展覽城市，香港政府亦撥出額外資源進一步推動MICE行業之發展。富豪集團於過去數年一直不斷提升香港五間富豪酒店之設施及服務，以把握此增長中之高收益市場。

於二零零八年首兩個月，香港五間富豪酒店之業務成績表現理想，平均可出租客房收入及經營業務毛利均較二零零七年同期有穩定良好增長。適逢北京奧運之年及香港主辦奧運馬術項目，預期香港五間富豪酒店整體於二零零八年將較回顧年度取得更佳業績。

富豪集團對香港酒店業之長遠前景充滿信心，並正積極審閱香港政府計劃於短期內推出市場拍賣之擬作酒店用地名單。

於中國內地之酒店及物業業務之前景亦仍樂觀。雖然預期因中央政府實行收緊銀行借貸政策而可能出現短期市場波動及加劇波幅，但於此充滿挑戰之環境可能會出現潛在之收購發展機會。富豪集團為一發展商及長遠投資者，視乎長遠盈利潛力進行甄選物業項目及資產。事實上，富豪集團已於去年積極及認真地審閱多個酒店物業及建議項目，期望可於未來年間逐步成功落實能有助其長遠增長而進行之其他收購。

在這方面，及尤其就現時在中國內地之酒店拓展計劃，富豪集團之重點目標為內地一線門檻及二線城市介乎4至5星級間之酒店。富豪集團預期於五年時間內，目標增加富豪集團在中國管理及/或擁有之酒店數目至20間以上，並擬由富豪產業信託擁有若干酒店。與此同時，亦現正籌劃建立將在該區內經營介乎3至4星級間之酒店之獨立中檔市場路線。

富豪集團之財政狀況充裕，而若繼續以不斷上升之價格出售餘下之獲分配赤柱富豪海灣洋房將會帶來更龐大之盈利及現金收益。鑑於美國次級按揭之貸款危機，故富豪之董事於考慮股息分派時已採取謹慎態度以保留現金，同時亦已就現時充滿挑戰之環境審慎進行擴展計劃。

整體而言，富豪之董事對富豪集團於未來數年之持續增長及業績表現非常樂觀。

百利保集團

次級按揭貸款危機已逐漸對全球各地之金融及資本市場造成不利影響，導致全球經濟前景均不明朗。本集團對香港及中國之持續經濟增長仍然抱有信心，惟預期市況可能不時出現波動。本集團正密切留意任何可加強其物業組合的合適收購機會，但在進行新收購時將繼續採取審慎之態度。

董事相信，憑藉已增強之資本及資產基礎，本集團將可成功實行其業務擴充計劃，從而為其股東提升長遠價值。

董事及員工

本人謹代表董事會熱烈歡迎梁寶榮先生於本年二月加入董事會擔任獨立非執行董事，並熱切期待彼於來年作出之寶貴意見。本人亦謹藉此感謝董事會全體成員以及全體管理層人員及員工之持續貢獻及努力。

主席
羅旭瑞

香港
二零零八年三月二十七日

董事會報告書

董事會謹提呈截至二零零七年十二月三十一日止年度之報告書及本公司與本集團之已審核財務報表，以供省覽。

主要業務

本公司之主要業務為一控股公司。附屬公司之主要業務為物業發展及投資、建築及與物業相關業務，及其他投資。直至二零零七年三月三十一日止，本公司之上市聯營公司富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）及其附屬公司（統稱為「富豪集團」）之前乃從事酒店擁有及管理、物業發展及投資，以及其他投資之業務。於二零零七年三月三十一日分拆富豪產業信託（「富豪產業信託」）上市後，富豪集團從事酒店經營及管理、投資於富豪產業信託（其於分拆上市後直接擁有香港五間富豪酒店）、富豪產業信託之資產管理、物業發展及投資，以及其他投資之業務。

除上文所披露者外，上述之業務於年度內並無重大之改變。

以各主要業務劃分之營業額及其對業績之貢獻載於賬目附註四內。

業績

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績及本公司與本集團於該日之財政狀況載於第200至273頁之財務報表內。

管理層之討論及分析

業務摘要

於年度內，本集團之重要投資主要包括其於富豪之權益。於二零零七年三月三十一日分拆富豪產業信託上市後，富豪之重要投資主要包括香港五間富豪酒店之經營及管理權、於富豪產業信託之投資、為富豪產業信託作資產管理、於富豪海灣發展項目之權益，以及其他投資業務。富豪及其酒店業務於年度內之業績表現，該等業務之未來發展前景，以及本地酒店業現況與一般市場境況轉變及其對富豪之業務表現之潛在影響，以及富豪海灣發展項目之進展及前景，連同富豪產業信託之業績表現，均載於本報告書前之主席報告書內。

有關本集團之其他業務營運回顧及展望亦詳載於主席報告書內。

現金流量及股本結構

於年度內，從經營業務所得之現金流入淨額為港幣32,300,000元（二零零六年：港幣19,400,000元）。而於年度內之利息支出淨額為港幣10,400,000元（二零零六年：港幣4,900,000元）。

於二零零七年七月十二日，本公司與尹銓忠先生（「尹先生」，為與本公司或其任何附屬公司概無關連之獨立第三方）訂立股份互換協議（「股份互換協議」），據此，本公司收購在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之公司四海國際集團有限公司（「CIHL」）之180,000,000股股份，總代價為港幣126,000,000元，已以本公司向尹先生發行336,000,000股新普通股而償付。股份互換協議之其他詳情，於下文標題為「根據20%一般性授權發行新普通股」一節內披露。

根據本公司於二零零七年九月二十八日及十月十日刊發之公佈及本公司於二零零七年十月二十二日刊發之章程，本公司推行建議向本公司合資格股東公開發售其新普通股，基準為按於二零零七年十月二十二日每持有20股現有普通股可認購7股新普通股（「公開發售股份」）（每接納7股公開發售股份可獲發行3份新紅利認股權證（「二零一零年認股權證」））（「公開發售」）。公開發售乃不予包銷，而公開發售股份之認購價為每股港幣0.21元。作為公開發售條件之一，在本公司於二零零七年十一月七日舉行之股東特別大會上，本公司股東通過普通決議案批准紅利發行二零一零年認股權證及發行於二零一零年認股權證所附之認購權行使時而須予發行之新普通股。於二零零七年十一月十三日完成公開發售時，本公司已向根據公開發售成功接納公開發售股份之合資格股東配發及發行合共2,640,700,000股新普通股以及發行附帶總認購權達港幣237,700,000元之二零一零年認股權證。公開發售合共籌得約港幣552,800,000元之所得款項淨額。所收取之部分所得款項已用作償還本金總額為港幣300,000,000元之承兌票據，該承兌票據乃為償付本集團收購富豪若干可換股債券之部分代價而發行。部分所得款項為數約港幣197,000,000元，原本擬用作償還本集團於二零零八年二月到期之銀行貸款，由於本集團已於其後為有關貸款再融資，故上述所得有關款項已用作一般營運資金。

於結算日後，本公司於二零零八年一月向聯交所申請批准二零一零年認股權證在聯交所上市及買賣。二零一零年認股權證於二零零八年二月十三日開始在聯交所買賣，而二零一零年認股權證以每手50,000個二零一零年認股權證附帶之認購權單位買賣。二零一零年認股權證之上市申請詳情，在本公司於二零零八年一月十五日刊發之公佈及於二零零八年二月五日刊發之通函內披露。

於年度內，本公司就其二零一零年認股權證之持有人行使附於二零一零年認股權證總額港幣300,000元之認購權，向該等持有人配發及發行合共1,400,000股本公司之新普通股，認購價為每股普通股港幣0.21元。

截至本報告日期，因行使二零一零年認股權證而配發及發行合共5,100,000股本公司之新普通股，而尚未行使之二零一零年認股權證總額為港幣236,600,000元，可按現行之認購價每股普通股港幣0.21元（可予調整）認購合共1,126,600,000股本公司之新普通股。

資產價值

為更公平地反映本集團之相關資產淨值，本集團認為亦適當向股東呈列下文所載按備考基準編製之本集團資產淨值表之補充資料，當中本集團於富豪之權益乃經調整以反映其應佔之富豪備考資產淨值，而富豪之備考資產淨值為經調整之富豪於富豪產業信託所持權益，以反映按富豪產業信託所呈報於二零零七年十二月三十一日之基金單位持有人應佔資產淨值計算富豪應佔富豪產業信託之相關資產淨值：

備考資產淨值表

	二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣百萬元
非流動資產	
於富豪之權益	5,562.5
於其他聯營公司之權益	613.6
其他非流動資產	711.5
	<hr/>
非流動總資產	6,887.6
流動資產淨值	122.3
	<hr/>
扣除流動負債後總資產	7,009.9
非流動負債	(61.0)
少數股東權益	(0.2)
	<hr/>
備考母公司股份持有人應佔資產淨值	6,948.7
	<hr/>
備考每股普通股資產淨值	港幣0.68元
	<hr/> <hr/>

債項

於二零零七年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存在扣除債項後為港幣154,900,000元(二零零六年：債項淨額為港幣112,100,000元，按總資產值港幣3,958,000,000元計算，資產負債比率為2.8%)。

本集團之資產抵押及或然負債詳情分別載於賬目附註卅五及卅六內。

本集團之債項償還期限之詳情載於賬目附註廿八內。

重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

誠如本公司先前於二零零七年中期報告內披露，於二零零七年三月，本集團完成有關出售本集團所持有的一間全資附屬公司(該附屬公司實益擁有一待售物業為新界元朗之彩虹軒)之全部股權之買賣協議。再者，於二零零七年六月，本集團完成另一份協議，出售其於一間全資附屬公司(該附屬公司間接持有位於新界西貢橋咀洲之持作未來發展地段)之全部股權。

除於主席報告書所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

資金及財務政策

本集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。物業發展項目所需之資金，部份乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部份地價及大部份以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，而還款期則依隨發展項目之預計完成日期而訂定。

於年度內，由於本集團之債項全部均以港元幣值為單位，與本集團之主要收入幣值相同，及貸款利息主要參考銀行同業拆息而釐定，故並無安排外匯及利息之對沖工具。

薪酬制度

本集團連同富豪集團，在香港僱用約2,020名員工。本集團之管理層認為，就本集團營運而僱用之整體員工人數，以及產生薪酬成本，均與市場一般情況相符。

僱員薪酬一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。此外，本集團所提供之僱員福利，包括有強制性公積金計劃及醫療與人壽保險。

作為長期鼓勵，本公司設立名為「百利保控股有限公司股份認購權計劃」(「百利保股份認購權計劃」)之股份認購權計劃，並據此授予獲選之合資格人士股份認購權。

根據20%一般性授權發行新普通股

根據股份互換協議，尹先生有條件同意出售180,000,000股CIHL股份（「該待售股份」），總代價為港幣126,000,000元，將以本公司向其發行合共336,000,000股本公司新普通股償付（「該新股份」）（「股份互換交易」）。

該待售股份之購買價為每股港幣0.7元，而該新股份之發行價為每股港幣0.375元。該新股份之發行價較：(i)股份互換協議日期每股普通股之收市價港幣0.37元溢價約1.4%；(ii)截至股份互換協議日期止5個交易日每股普通股之平均收市價港幣0.376元折讓約0.3%；及(iii)按本集團於二零零六年十二月三十一日（扣除少數股東權益後）之經審核資產淨值及現有已發行普通股數目計算，每股普通股資產淨值約港幣0.454元折讓約17.4%。

股份互換協議須待聯交所批准該新股份上市及買賣後，方告完成。於達成條件後，股份互換協議已於二零零七年七月三十一日完成，及於同日，已向尹先生配發及發行該新股份，佔本公司當時已發行普通股股本約4.66%及本公司經發行該新普通股後擴大之當時已發行普通股股本約4.45%。

該新股份乃根據股東在本公司於二零零七年六月十二日舉行之股東週年大會上授予之一般性授權發行，在各方面與當時之現有已發行普通股享有同等地位。股份互換交易旨在為本集團提供透過其於CIHL之股權間接投資於中國房地產市場並把握其增長潛力之機會，以及直接參與部分經甄選之CIHL集團將進行之物業發展項目之機會。

股份互換交易之詳情，在本公司於二零零七年七月十六日刊發之聯合公佈內披露。

股息

於年度內，每股普通股港幣0.18仙(二零零六年：港幣0.15仙)之中期股息派發予普通股持有人，派息額約港幣13,600,000元(二零零六年：港幣10,800,000元)。

董事會現建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.4仙(二零零六年：港幣0.3仙)，派息額約港幣40,800,000元(二零零六年：港幣21,600,000元)，予於二零零八年六月五日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。此項建議已計入財務報表之內。

暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零零八年六月二日(星期一)至二零零八年六月五日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理普通股股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何普通股股份過戶手續。為確保享有建議派發之末期股息，所有普通股股份過戶及/或行使二零一零年認股權證之文件連同有關股票或證書及(如適用)有關認購代價，必須於二零零八年五月三十日(星期五)下午四時正前遞交予本公司在香港之股票登記過戶分處卓佳登捷時有限公司。有關之股息單預期將於二零零八年六月三十日或前後寄予各股東。

董事

本公司之董事芳名如下：

羅旭瑞先生
范統先生
梁寶榮先生，GBS，JP
羅俊圖先生
羅寶文小姐
吳季楷先生
伍兆燦先生
石禮謙先生，SBS，JP
黃之強先生
黃寶文先生

於年度內，羅李潔提女士於二零零七年一月十一日辭任非執行董事一職，而羅寶文小姐及黃寶文先生均獲委任為執行董事。

於結算日後，梁寶榮先生於二零零八年二月十三日獲委任為獨立非執行董事。

根據本公司之公司細則第99條及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則之規定，羅旭瑞先生（主席兼行政總裁）、范統先生（執行董事兼首席營運總監）及黃之強先生（獨立非執行董事）將於二零零八年之股東週年大會上輪值告退。

根據本公司之公司細則第102條，梁寶榮先生乃於本公司於二零零七年六月十二日舉行之上屆股東週年大會後獲委任為本公司之獨立非執行董事，彼須任職直至二零零八年之股東週年大會。

上述全部依章告退之董事均符合資格並願意於二零零八年股東週年大會上應選連任。須根據上市規則第13.51(2)條及13.74條之規定披露該等董事之詳情，乃載於連同二零零七年年報一併寄發予股東有關（其中包括）重選董事之本公司通函內。

本公司已接獲各四名現任獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所規定各自確認彼等獨立性之確認書或年度確認書（如適用）。本公司認為該等獨立非執行董事均為獨立人士。

董事於合約上之利益

除於本報告書內已披露者外，於結算日或年度內之任何時間，各董事於本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立之任何重要合約內，均無直接或間接之實際利益。

於年度內，各董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何僱主如不作出賠償（法定賠償除外），則不可於一年內終止之服務合約。

除根據百利保股份認購權計劃及本公司之上市最終控股公司世紀城市國際控股有限公司（「世紀城市」）名為「世紀城市國際控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃（「世紀股份認購權計劃」）（統稱為「該等計劃」）授予若干董事認購權外，本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於年度內，並無參與任何旨在致令本公司董事藉購入本公司或任何其他公司之股份或債券而獲得利益之安排。

於年度內，吳季楷先生根據百利保股份認購權計劃行使若干認購權認購本公司之股份。除本文所披露者外，於年度內，概無根據該等計劃授予任何董事認購權，而其他董事並無根據該等計劃行使認購權認購股份。

董事於股本中之權益

於二零零七年十二月三十一日，本公司之董事及主要行政人員於本公司或本公司任何聯營公司(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有以下權益及淡倉。該等權益及淡倉須(a)根據證券及期貨條例第352條規定記錄於規定存置之名冊內；或(b)按上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，須以其他方式知會本公司及聯交所：

	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔 於二零零七年 十二月三十一日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
1. 本公司	羅旭瑞先生	普通股				
		(i) 已發行	194,267,731	5,742,836,889 (附註c(ii))	135,000	5,937,239,620
		(ii) 未發行	219,516,414 (附註c(ii) 及(iii))	642,841,227 (附註c(iv) 及(v))	15,000 (附註c(vi))	862,372,641
				(i)及(ii)總計：		6,799,612,261 (66.75%)
	范統先生	普通股				
		(i) 已發行	4,718	—	—	4,718
		(ii) 未發行	22,320,855 (附註d)	—	—	22,320,855
				(i)及(ii)總計：		22,325,573 (0.22%)

董事會報告書 (續)

	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔 於二零零七年 十二月三十一日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
1. 本公司	羅俊圖先生	普通股				
		(i) 已發行	383,400	—	—	383,400
		(ii) 未發行	22,362,600	—	—	22,362,600
			(附註e)			
					(i)及(ii)總計：	22,746,000
						(0.22%)
	羅寶文小姐	普通股	11,160,000	—	—	11,160,000
		(未發行)	(附註f)			(0.11%)
	吳季楷先生	普通股				
		(i) 已發行	675,000	—	—	675,000
		(ii) 未發行	21,837,000	—	—	21,837,000
			(附註g)			
					(i)及(ii)總計：	22,512,000
						(0.22%)
	伍兆燦先生	普通股				
		(i) 已發行	—	—	724,275	724,275
		(ii) 未發行	—	—	80,475	80,475
					(附註h)	
					(i)及(ii)總計：	804,750
						(0.008%)
	黃寶文先生	普通股				
		(i) 已發行	2,000	—	—	2,000
		(ii) 未發行	11,160,000	—	—	11,160,000
			(附註f)			
					(i)及(ii)總計：	11,162,000
						(0.11%)

聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔 於二零零七年 十二月三十一日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
2. 世紀城市國際 控股有限公司 (「世紀城市」)	羅旭瑞先生	普通股				
		(i) 已發行	294,516,903	11,664,822,186 (附註a(i))	2,510,000	11,961,849,089
		(ii) 未發行	408,903,380 (附註a(ii) 及(iii))	2,332,964,436 (附註a(iv))	502,000 (附註a(v))	2,742,369,816
				(i)及(ii)總計：		14,704,218,905 (66.17%)
	羅俊圖先生	普通股				
		(i) 已發行	1,659,800	—	—	1,659,800
		(ii) 未發行	331,960 (附註b(i))	—	—	331,960
				(i)及(ii)總計：		1,991,760 (0.009%)
	羅寶文小姐	普通股				
		(i) 已發行	740,437	—	—	740,437
		(ii) 未發行	148,087 (附註b(ii))	—	—	148,087
				(i)及(ii)總計：		888,524 (0.004%)
	伍兆燦先生	普通股				
		(i) 已發行	—	—	23,221,800	23,221,800
		(ii) 未發行	—	—	4,644,360 (附註b(iii))	4,644,360
				(i)及(ii)總計：		27,866,160 (0.13%)
	黃寶文先生	普通股				
		(i) 已發行	2,000	—	—	2,000
		(ii) 未發行	400 (附註b(iv))	—	—	400
				(i)及(ii)總計：		2,400 (0.000%)

董事會報告書 (續)

聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔 於二零零七年 十二月三十一日 已發行股份 概約百分率)	
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益		
3. 富豪	羅旭瑞先生	普通股					
		(i) 已發行	242,000	4,760,972,636 (附註i(ii))	2,607,000	4,763,821,636	
		(ii) 未發行	200,000,000 (附註i(iii))	15,608,427 (附註i(ii))	—	215,608,427	
					(i)及(ii)總計：	4,979,430,063 (47.31%)	
		優先股 (已發行)	—	3,440 (附註i(ii))	—	3,440 (20.54%)	
		范統先生	普通股 (未發行)	20,000,000 (附註j)	—	—	20,000,000 (0.19%)
		羅俊圖先生	普通股 (未發行)	15,000,000 (附註k)	—	—	15,000,000 (0.14%)
		羅寶文小姐	普通股				
	(i) 已發行		3,000,000	—	2,691,690 (附註l(i))	5,691,690	
		(ii) 未發行	30,000,000 (附註l(ii))	—	—	30,000,000	
					(i)及(ii)總計：	35,691,690 (0.34%)	
		吳季楷先生	普通股 (未發行)	20,000,000 (附註j)	—	—	20,000,000 (0.19%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	2,000	—	—	2,000 (0.000%)	
4. 8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1,000 (附註m)	—	1,000 (100%)	

附註：

- (a) (i) 於914,822,186股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅旭瑞先生(「羅先生」)全資擁有之公司及一間由羅先生擁有99.9%股份權益之公司置邦有限公司持有。

於10,750,000,000股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	53.82
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern Investments Limited (「Grand Modern」)	Century Digital Holdings Limited	100.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
Secure Way Technology Limited	羅先生	92.50
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern	Century Digital Holdings Limited	100.00

- (ii) 於350,000,000股世紀城市未發行普通股之權益，乃透過於根據世紀股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按行使價每股普通股港幣0.12元(可予調整)認購合共350,000,000股世紀城市新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年五月十二日之要約日期起計兩年後可予行使獲授認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 世紀城市普通股股數
二零零七年五月十二日至二零一一年五月十一日	140,000,000
二零零八年五月十二日至二零一一年五月十一日	70,000,000
二零零九年五月十二日至二零一一年五月十一日	70,000,000
二零一零年五月十二日至二零一一年五月十一日	70,000,000

- (iii) 於58,903,380股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於世紀城市認股權證(「二零一一年認股權證」)內附帶合共港幣5,890,338.00元認購權之權益，可於由二零零六年四月十八日至二零一一年一月十一日止期間內行使，按初步認購價每股普通股港幣0.10元(可予調整)認購合共58,903,380股世紀城市新普通股。

- (iv) 於2,332,964,436股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣233,296,443.60元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共2,332,964,436股世紀城市新普通股。

於182,964,436股世紀城市未發行普通股之權益，乃透過羅先生全資擁有之公司及一間由羅先生擁有99.9%股份權益之公司置邦有限公司持有。

於2,150,000,000股世紀城市未發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	53.82
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern	Century Digital Holdings Limited	100.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
Secure Way Technology Limited	羅先生	92.50
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Net Community Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Net Community Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Holdings Limited	Net Community Limited	100.00
Grand Modern	Century Digital Holdings Limited	100.00

- (v) 於502,000股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣50,200.00元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共502,000股世紀城市新普通股。
- (b) (i) 於331,960股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣33,196.00元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共331,960股世紀城市新普通股。
- (ii) 於148,087股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣14,808.70元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共148,087股世紀城市新普通股。
- (iii) 於4,644,360股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣464,436.00元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共4,644,360股世紀城市新普通股。
- (iv) 於400股世紀城市未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣40.00元認購權之二零一一年認股權證之權益，可按上文附註(a)(iii)所載之條款行使以認購合共400股世紀城市新普通股。

- (c) (i) 於5,323,656,289股本公司已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生持有世紀城市53.82%之股權。

於145,928,600股本公司已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00

於273,252,000 股本公司已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00
Splendid All Holdings Limited	Select Wise Holdings Limited	100.00

- (ii) 於200,880,000股本公司未發行普通股之權益，乃透過於根據百利保股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣0.197元(可予調整)認購合共200,880,000股本公司新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年五月十二日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內 之本公司普通股股數
二零零七年五月十二日至二零一一年五月十一日	80,352,000
二零零八年五月十二日至二零一一年五月十一日	40,176,000
二零零九年五月十二日至二零一一年五月十一日	40,176,000
二零一零年五月十二日至二零一一年五月十一日	40,176,000

- (iii) 於18,636,414股本公司未發行普通股之權益，乃關於本公司認股權證(「二零一零年認股權證」)內附帶合共港幣3,913,646.94元認購權之權益，可於由二零零七年十一月二十日至二零一零年十一月八日止期間內行使，按初步認購價每股普通股港幣0.21元(可予調整)認購合共18,636,414股本公司新普通股。

- (iv) 於594,659,259股本公司未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣124,878,444.39元認購權之二零一零年認股權證之權益，可按上文附註(c)(iii)所載之條款行使以認購合共594,659,259股本公司新普通股，並透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生持有世紀城市53.82%股權。
- (v) 於48,181,968股本公司未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣10,118,213.28元認購權之二零一零年認股權證之權益，可按上文附註(c)(iii)所載之條款行使以認購合共48,181,968股本公司新普通股。

於16,788,255股本公司未發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00

於31,393,713股本公司未發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00
Splendid All Holdings Limited	Select Wise Holdings Limited	100.00

- (vi) 於15,000股本公司未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣3,150.00元認購權之二零一零年認股權證之權益，可按上文附註(c)(iii)所載之條款行使以認購合共15,000股本公司新普通股。

- (d) (i) 於22,320,000股本公司未發行普通股之權益，乃透過於根據百利保股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣0.197元(可予調整)認購合共22,320,000股本公司新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

<u>行使期</u>	<u>可予行使認購權內 之本公司普通股股數</u>
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	8,928,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,464,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,464,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,464,000

- (ii) 於855股本公司未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣179.55元認購權之二零一零年認股權證之權益，可按上文附註(c)(iii)所載之條款行使以認購合共855股本公司新普通股。

- (e) (i) 於22,320,000股本公司未發行普通股之權益，乃透過於根據百利保股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣0.197元(可予調整)認購合共22,320,000股本公司新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

<u>行使期</u>	<u>可予行使認購權內 之本公司普通股股數</u>
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	8,928,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,464,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,464,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,464,000

- (ii) 於42,600股本公司未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣8,946.00元認購權之二零一零年認股權證之權益，可按上文附註(c)(iii)所載之條款行使以認購合共42,600股本公司新普通股。

- (f) 於11,160,000股本公司未發行普通股之權益，乃透過於根據百利保股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣0.197元(可予調整)認購合共11,160,000股本公司新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內 之本公司普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,464,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	2,232,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	2,232,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	2,232,000

- (g) (i) 於21,762,000股本公司未發行普通股之權益，乃透過於根據百利保股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣0.197元(可予調整)認購合共21,762,000股本公司新普通股之權利。該等餘下尚未行使之認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內 之本公司普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	8,370,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,464,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,464,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,464,000

- (ii) 於75,000股本公司未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣15,750.00元認購權之二零一零年認股權證之權益，可按上文附註(c)(iii)所載之條款行使以認購合共75,000股本公司新普通股。

- (h) 於80,475股本公司未發行普通股之權益，乃關於附帶合共港幣16,899.75元認購權之二零一零年認股權證之權益，可按上文附註(c)(iii)所載之條款行使以認購合共80,475股本公司新普通股。

- (i) (i) 於4,214,000股富豪已發行普通股之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有，羅先生於世紀城市持有53.82%之股權，而另外於4,756,758,636股富豪已發行普通股之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有，世紀城市於本公司持有52.26%股權。
- (ii) 於15,608,427股富豪未發行普通股之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有，世紀城市於本公司持有52.26%之股權。羅先生持有世紀城市53.82%之股權。

於15,608,427股富豪未發行普通股之權益，乃關於持有3,440股富豪可換股可累積優先股之權益，該等優先股附帶權利，可於由一九九三年十二月五日至二零零八年十二月五日止期間內行使，按每股普通股港幣1.7037元之轉換價，以及按每股優先股之參考金額1,000美元以指定兌換率每1.00美元兌港幣7.730255元計算，轉換為15,608,427股富豪新普通股。

- (iii) 於200,000,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪名為「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」(「富豪股份認購權計劃」)之股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按行使價每股普通股港幣0.75元(可予調整)認購合共200,000,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年五月十二日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

<u>行使期</u>	<u>可予行使認購權內 之富豪普通股股數</u>
二零零七年五月十二日至二零一一年五月十一日	80,000,000
二零零八年五月十二日至二零一一年五月十一日	40,000,000
二零零九年五月十二日至二零一一年五月十一日	40,000,000
二零一零年五月十二日至二零一一年五月十一日	40,000,000

- (j) 於20,000,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按行使價每股普通股港幣0.75元(可予調整)認購合共20,000,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

<u>行使期</u>	<u>可予行使認購權內 之富豪普通股股數</u>
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	8,000,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,000,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,000,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,000,000

- (k) 於15,000,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按行使價每股普通股港幣0.75元(可予調整)認購合共15,000,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

<u>行使期</u>	<u>可予行使認購權內 之富豪普通股股數</u>
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	6,000,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	3,000,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	3,000,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	3,000,000

- (l) (i) 於2,691,690股富豪已發行普通股之權益乃由羅寶文小姐作為一個信託的受益人而持有。
- (ii) 於30,000,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按行使價每股普通股港幣0.75元(可予調整)認購合共30,000,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

<u>行使期</u>	<u>可予行使認購權內 之富豪普通股股數</u>
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	12,000,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	6,000,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	6,000,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	6,000,000

- (m) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有53.82%股權；而600股則透過一間由羅先生控制之公司持有。

除本報告所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，本公司各董事及主要行政人員概無於本公司或本公司任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券中擁有(a)為須根據證券及期貨條例第352條規定列入該條例規定存置之登記冊之權益及淡倉；或(b)為根據上市規則標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

除綜合賬目附註三十所披露者外，於年度內，下列人士未有根據百利保股份認購權計劃獲授予權利或行使權利以認購本公司之股份或債券；且並無根據百利保股份認購權計劃已授予該等人士之股份認購權被註銷及失效：

- (i) 本公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人；
- (ii) 任何根據百利保股份認購權計劃獲授超逾個人限額認購權之參與人；
- (iii) 任何按《僱傭條例》所指之「連續性合約」工作之僱員；
- (iv) 任何貨品或服務供應商；及
- (v) 根據百利保股份認購權計劃之任何其他參與人。

主要股東於股本中之權益

於二零零七年十二月三十一日，下列主要股東(並非本公司董事或主要行政人員)擁有以下本公司之股份及相關股份之權益及淡倉。該等權益及淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內：

主要股東名稱	持有已發行 普通股數目	持有 相關普通股 (未發行)數目	持有普通股 (已發行及 未發行)總數	佔於
				二零零七年 十二月三十一日 已發行普通股 之概約百分率
世紀城市(附註i) Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註ii)	5,323,656,289	594,659,259	5,918,315,548	58.10%
Almighty International Limited (「Almighty」)(附註ii)	2,606,109,609	298,395,669	2,904,505,278	28.51%
Cleerview Investments Limited (「Cleerview」)(附註ii)	1,621,188,384	186,926,325	1,808,114,709	17.75%

附註：

- (i) 羅旭瑞先生直接及間接持有世紀城市53.82%股權，而此等由世紀城市透過其全資附屬公司持有本公司普通股之權益，已列入上文「董事於股本中之權益」一節下羅旭瑞先生於本公司普通股之公司權益內。
- (ii) 此等公司為世紀城市全資擁有之公司，而彼等於本公司普通股之權益已包括在世紀城市所持之權益內。

除本報告所披露者外，並無任何主要股東於二零零七年十二月三十一日，擁有本公司之股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益及淡倉須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內。

本公司董事於該等在本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文而作出披露之權益之公司所擔任之董事職務詳情如下：

- (1) 羅旭瑞先生、范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、吳季楷先生、伍兆燦先生及黃之強先生為世紀城市之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、范統先生及吳季楷先生為CCBVI、Almighty及Cleerview之董事。

購回、出售或贖回上市證券

於年度內，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司之上市證券。

足夠公眾持股量

根據本公司可取得之公開資料及就董事所知悉，於本報告日期，本公司已按上市規則之規定維持足夠公眾持股量。

優先認股權

在本公司註冊成立所在之司法權區百慕達並無任何優先認股權之規定。

主要客戶及供應商

於年度內，就貨品及服務而言，本集團五個最大供應商合佔全年之購買總金額及五個最大客戶合佔全年之營業或銷售總金額，分別均少於30%。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於年度內之變動情況載於賬目附註十五內。

投資物業

投資物業於年度內之變動情況載於賬目附註十六內。

持作未來發展物業

持作未來發展物業於年度內之變動情況載於賬目附註十七內。

債項

本集團於結算日之債項詳情載於賬目附註廿八內。

股本及股份認購權

本公司之股本及股份認購權於年度內之變動情況連同其有關之變動原因載於賬目附註三十內。

股本溢價賬

股本溢價賬於年度內之變動情況載於賬目附註三十內。

特別儲備

特別儲備賬於年度內之變動情況於財務報表之綜合資本變動表內呈列。

重估儲備

重估儲備賬於年度內之變動情況於財務報表之綜合資本變動表內呈列。

兌滙平衡儲備

兌滙平衡儲備賬於年度內之變動情況於財務報表之綜合資本變動表內呈列。

附屬公司

本公司之主要附屬公司資料載於賬目附註卅二內。

聯營公司

本集團於其聯營公司所擁有之權益詳情載於賬目附註十八內。

繳入盈餘

繳入盈餘賬於年度內之變動情況載於賬目附註卅一(b)內。

可供分派儲備

於二零零七年十二月三十一日，按照百慕達一九八一年公司法例計算，本公司之可供分派儲備為港幣2,348,600,000元，當中港幣40,800,000元為本年度擬派末期股息。

本公司之股份溢價可按繳足紅股形式分派。

計入成本賬項內之利息

於年度內，概無納入集團物業發展項目之成本內之利息支出。

結算日後事項

結算日後之重大事項之詳情載於賬目附註四十內。

核數師

安永會計師事務所即將任滿告退，惟願意膺聘連任。

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港

二零零八年三月二十七日

本公司致力維持良好之企業管治常規及程序，並一直對本集團之管理及企業事宜有關之現行政策及常規進行檢討。為了提昇現有標準及遵照新規定，本公司已修訂現行政策及常規，並引入合適之新措施。此外，本公司亦會不斷檢討集團內部系統及監控程序，以遵守奉行良好企業管治之現行標準及規定。

本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟下列者除外：

- (1) 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。
- (2) 本公司之獨立非執行董事之委任並無特定任期，惟已訂立安排使獨立非執行董事須根據本公司之公司細則條文規定輪值或按自願性質最少每三年告退一次及可重選連任。

有關本公司遵守企業管治守則之進一步詳情載於以下報告。

(I) 企業管治常規

有關本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度內遵守企業管治守則之程度及任何偏離企業管治守則之條文（見下文概述）之報告如下：

A. 董事

A.1 董事會

守則條文A.1.1條 董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次。

偏離守則條文A.1.1條之事項

無 於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本公司已定期舉行了四次董事會會議。

守則條文A.1.2條 董事會應訂有安排，以確保全體董事皆有機會提出商討事項列入董事會定期會議議程。

偏離守則條文A.1.2條之事項

無 董事可於收到會議通告後任何時間或在處理議程內所有事項後於會上將商討事項列入董事會定期會議議程作為會議之其他事項。

守則條文A.1.3條 召開董事會定期會議應發出至少14天通知，以讓所有董事皆有機會騰空出席。至於召開其他所有董事會會議，應發出合理通知。

偏離守則條文A.1.3條之事項

無 根據本公司細則之相關條文規定，召開董事會定期會議已向董事發出至少14天通知，而召開董事會其他臨時會議已發出合理通知。本公司亦已就未能騰空出席會議之董事作出安排，利用合適之通訊工具與會上其他董事進行商討。

守則條文A.1.4條 所有董事應可取得公司秘書的意見和享用他的服務，目的是為了確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。

偏離守則條文A.1.4條之事項

無 負責本集團公司秘書服務之職能之執行董事，與本公司之公司秘書緊密聯繫，以確保遵守董事會程序及所有適用規則及規例。所有董事可就上述目的按其認為必須或合適時向公司秘書作出查詢意見。

守則條文A.1.5條 經正式委任的會議秘書應備存董事會及轄下委員會的會議紀錄，若有任何董事發出合理通知，應公開有關會議紀錄供其在任何合理的時段查閱。

偏離守則條文A.1.5條之事項

無 本公司之公司秘書及董事轄下委員會之委任之秘書已備存董事會及其轄下委員會之會議紀錄，而有關會議紀錄在任何董事發出合理通知下，可供其在任何合理之時段查閱。

守則條文A.1.6條 董事會及其轄下委員會的會議紀錄，應對會議上各董事所考慮事項及達致的決定作足夠詳細的記錄，其中應該包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。董事會會議結束後，應於合理時段內先後將會議紀錄的初稿及最終定稿發送全體董事，初稿供董事表達意見，最後定稿則作其紀錄之用。

偏離守則條文A.1.6條之事項

無 董事會及其轄下委員會之會議紀錄，已紀錄董事考慮之交易或事項、制定決策之理據及會議上議決之決議案之有關詳情。董事會決議案已於合理時段內以傳閱方式供董事審閱及簽署。

守則條文A.1.7條 董事會應該商定程序，讓董事按合理要求，可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由發行人支付。董事會應議決另外為董事提供獨立專業意見，以協助有關董事履行其對發行人的責任。

偏離守則條文A.1.7條之事項

無 假如董事要求或認為需要尋求獨立專業意見以就有關本集團之任何交易或事項作出決定，任何董事經諮詢董事會主席後或於考慮有關交易或事項之董事會會議上議決，可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

守則條文A.1.8條 若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項不應以傳閱文件方式處理或交由轄下委員會處理(根據董事會會議上通過的決議案而特別就此事項成立的委員會除外)，而董事會應就該事項舉行董事會。在交易中本身及其聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應該出席有關的董事會會議。

偏離守則條文A.1.8條之事項

無

若本公司任何主要股東或董事存有董事會認為重大之利益衝突之任何事項，將召開全體董事會臨時會議以考慮及批准有關事項。董事會會議應安排在適當時間召開，不存利益之獨立非執行董事應該出席有關會議。根據本公司之公司細則，存有利益衝突之任何主要股東或董事及其任何聯繫人將於會議上放棄投票，且不得計入該董事會出席會議之法定人數。

A.2 主席及行政總裁

守則條文A.2.1條 主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

偏離守則條文A.2.1條之事項

有

基於本集團企業營運架構之實際需要，主席及行政總裁之角色同時由羅旭瑞先生擔任，彼為本公司之控股股東、主席兼行政總裁，負責監察本集團之整體政策及決策事宜。首席營運總監已於二零零七年一月獲委任，負責監察本集團之業務營運。

守則條文A.2.2條 主席應確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項。

偏離守則條文A.2.2條之事項

無

董事會主席負責向董事簡報董事會會議上當前之事項，或在適當情況下，將此職責轉授予主要參與及管有有關事項之全面詳情之執行董事。

守則條文A.2.3條 主席應負責確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須完備可靠。

偏離守則條文A.2.3條之事項

無

主席積極確保執行董事或主要參與有關交易或事項之行政人員在適當時候提供充分資訊予董事，該資訊為完備及可靠的。

A.3 董事會組成

守則條文A.3.1條 發行人所有載有董事姓名的公司通訊中，應該明確說明獨立非執行董事身份。

偏離守則條文A.3.1條之事項

無 本公司之公佈及本公司致股東/認股權證持有人之其他公司通訊中已說明獨立非執行董事之身份。

A.4 委任、重選和罷免

守則條文A.4.1條 非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。

偏離守則條文A.4.1條之事項

有 本公司之獨立非執行董事之委任並無特定任期。然而，已訂立安排使獨立非執行董事須根據本公司之公司細則條文規定輪值或按自願性質最少每三年告退一次及可重選連任。

守則條文A.4.2條 所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。

偏離守則條文A.4.2條之事項

無 根據本公司之公司細則之相關條文，任何為填補臨時空缺而被委任之董事須留任至下屆舉行之本公司股東週年大會，並應在獲委任後之首次股東週年大會上應選連任。為遵守本企業管治守則之規定，所有董事均需輪值告退或按自願性質，將會至少每三年一次於股東週年大會退任。於二零零七年六月十二日舉行之本公司股東週年大會上，兩名於二零零七年一月獲委任並任職直至該大會之董事及一名任期滿三年之董事均已告退，並於會上被膺選連任。

A.5 董事責任

守則條文A.5.1條 每名新委任的發行人董事均應在首次接受委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知，其後亦應獲得所需的介紹及專業發展，以確保他們對發行人的運作及業務均有適當的理解，以及完全知道本身在法規及普通法、上市規則、適用的法律規定及其他監管規定以及發行人的業務及管治政策下的職責。

偏離守則條文A.5.1條之事項

無 主席或獲轉授權力之執行董事負責為每名新委任董事於首次接受委任時提供就任須知，以確保其對本集團之營運及業務均有適當之理解。至於合規事項方面，公司秘書負責為任何新任董事提供有關其在適用之法律及監管規定下之職責之資料及資訊。此外，公司秘書亦會將此等規定最新之變動及發展之其後更新資料提供予董事。

守則條文A.5.2條 非執行董事的職能應包括但不限於下列各項：

- (a) 參與發行人董事會會議，在涉及策略、政策、公司表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上，提供獨立的意見；
- (b) 在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- (c) 應邀出任審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及其他管治委員會成員；及
- (d) 仔細檢查發行人的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察滙報公司表現的事宜。

偏離守則條文A.5.2條之事項

無 獨立非執行董事履行本企業管治守則所載之職能。

守則條文A.5.3條 每名董事應確保能付出足夠時間及精神以處理發行人的事務，否則不應接受委任。

偏離守則條文A.5.3條之事項

無 每名董事皆付出足夠時間及精神處理本公司及本集團之事務，以適當履行其職責。

守則條文A.5.4條 董事必須遵守上市規則附錄十董事進行證券交易的操守準則(「標準守則」)；董事會亦應就有關僱員(定義見企業管治守則)買賣發行人證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比標準守則寬鬆。

偏離守則條文A.5.4條之事項

無 董事確認，彼等於截至二零零七年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則及本公司採納之「百利保控股有限公司之董事進行證券交易的準則」(「百利保守則」)其標準不低於標準守則所訂之標準需求，作為規管董事進行證券交易之操守準則。

董事會亦已就有關僱員進行本公司證券交易採納「百利保控股有限公司之有關僱員進行證券交易的指引」(「百利保指引」)(其標準不遜於標準守則所訂之標準需求)。

百利保守則及百利保指引於本公司之網頁可供瀏覽。

A.6 資料提供及使用

守則條文A.6.1條 董事會定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計劃舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前(或協定的其他時間內)送出。董事會其他所有會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。

偏離守則條文A.6.1條之事項

無 董事會及其轄下委員會會議之議程及相關會議文件，已適時地於會議日期至少三天前(或協定之其他時間內)及送交全體董事。

守則條文A.6.2條 管理層有責任向董事會及其轄下委員會提供充足的適時資料，以使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定。管理層所提供的資料必須完整可靠。

偏離守則條文A.6.2條之事項

無 任何董事可要求取得管理層所提供資料以外之其他資料，並按需要作出進一步查詢。每名董事均有個別及自行接觸本公司高級管理人員之獨立途徑。

守則條文A.6.3條 所有董事均有權查閱董事會文件及相關資料。此等文件及相關資料的編備形式及素質應使董事會能就提呈董事會商議事項作出知情有根據的決定。若有董事提出問題，發行人必須採取步驟以盡快作出盡量全面的回應。

偏離守則條文A.6.3條之事項

無 所有有關董事會文件及相關資料已於舉行會議前送交全體董事，以使董事會能就提呈董事會商議事項作出知情有根據之決定。若有董事提出問題，執行董事及管理層人員有責任確保將會在可行情況下盡快向董事提供所需之資料或資訊。

B. 董事及高級管理人員的薪酬

B.1 薪酬及披露的水平及組成

守則條文B.1.1條 發行人應設立具有特定書面職權範圍的薪酬委員會；有關職權範圍應清楚說明委員會的權限及職責。薪酬委員會的大部分成員應為獨立非執行董事。

偏離守則條文B.1.1條之事項

無 本公司已設立薪酬委員會，由本公司主席兼行政總裁羅旭瑞先生(委員會主席)以及獨立非執行董事伍兆燦先生及黃之強先生(委員會成員)組成，並具有成文職權範圍清楚說明委員會之權限及職責。

守則條文B.1.2條 薪酬委員會應就其他執行董事的薪酬建議諮詢主席及/或行政總裁，如認為有需要，亦可索取專業意見。

偏離守則條文B.1.2條之事項

無 就其他執行董事之薪酬建議乃於薪酬委員會(由本公司主席兼行政總裁當主席)成員之間作出諮詢而制訂。如認為有需要，會就此尋求專業意見。

守則條文B.1.3條 薪酬委員會在職權範圍方面最低限度應包括企業管治守則所載的特定職責。

偏離守則條文B.1.3條之事項

無 薪酬委員會之職權範圍乃參照企業管治守則之規定而制訂。

守則條文B.1.4條 薪酬委員會應公開其職權範圍，解釋其角色及董事會轉授予其的權力。

偏離守則條文B.1.4條之事項

無 薪酬委員會之職權範圍於本公司網頁可供瀏覽。

守則條文B.1.5條 薪酬委員會應獲供給充足資源以履行其職責。

偏離守則條文B.1.5條之事項

無 薪酬委員會已經及將會獲提供充足資源以履行其職責。

C. 問責及核數

C.1 財務匯報

守則條文C.1.1條 管理層應向董事會提供充分的解釋及足夠的資料，讓董事會可以就提交給他們批准的財務及其他資料，作出有根據的評審。

偏離守則條文C.1.1條之事項

無 負責財務申報職能之本集團執行董事及其他行政人員已向董事會提供充分解釋及足夠資料，讓董事會可以就提交給他們批准的財務及其他資料，作出有根據的評審。

守則條文C.1.2條 董事應在企業管治報告書中承認他們有編製賬目的責任，核數師亦應在有關財務報表的獨立核數師報告書中就他們的申報責任作出聲明。

偏離守則條文C.1.2條之事項

無 董事已在本企業管治報告書中就編製本集團財務報表之責任作出之相關確認。

於本年報所載之獨立核數師報告書中，核數師亦已列明其就本集團之財務報表之申報責任。

守則條文C.1.3條 有關董事會應平衡、清晰及明白地評審公司表現的責任，適用於年度報告及中期報告、其他涉及股價敏感資料的通告及根據上市規則規定須予披露的其他財務資料，以及向監管者提交的報告書以至根據法例規定須予披露的資料。

偏離守則條文C.1.3條之事項

無 董事會已合理地盡力確保本公司根據上市規則及其他適用之法例及規例規定而作出之所有報告、公佈或其他須予披露之資料中，提呈平衡、清晰及易於理解之評估。

C.2 內部監控

守則條文C.2.1條 董事應最少每年檢討一次發行人及其附屬公司的內部監控系統是否有效，並在企業管治報告書中向股東滙報已經完成有關檢討。有關檢討應涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控以及風險管理功能。

偏離守則條文C.2.1條之事項

無 董事已就本集團之內部監控系統是否有效進行年度檢討，範圍涵蓋所有重要之監控方面，包括財務監控、營運監控及合規監控以及風險管理功能。如有要求或有需要時，將不時實施進一步改善本集團內部監控系統之建議。

C.3 審核委員會

守則條文C.3.1條 審核委員會的完整會議紀錄應由正式委任的會議秘書(通常為公司秘書)保存。審核委員會會議紀錄的初稿及最後定稿應在會議後一段合理時間內先後發送委員會全體成員，初稿供成員表達意見，最後定稿作其紀錄之用。

偏離守則條文C.3.1條之事項

無 於會議後一段合理時間內與審核委員會成員作最後定稿後供會議紀錄之用之本公司審核委員會之會議紀錄乃由獲委任為審核委員會秘書之公司秘書負責保存。

守則條文C.3.2條 現時負責審計發行人賬目的核數公司的前任合夥人在以下日期(以日期較後者為準)起計一年內，不得擔任發行人審核委員會的成員：

(a) 他終止成為該公司合夥人的日期；或

(b) 他不再享有該公司財務利益的日期。

偏離守則條文C.3.2條之事項

無 審核委員會全體成員概非本公司現任核數師之前任合夥人。

守則條文C.3.3條 審核委員會的職權範圍須至少包括企業管治守則所訂明的職責。

偏離守則條文C.3.3條之事項

無 審核委員會乃根據香港會計師公會頒佈之「審核委員會成立指引」而設立，具有職權範圍以解釋其角色及董事會轉授予其的權限。

守則條文C.3.4條 審核委員會應公開其職權範圍，解釋其角色及董事會轉授予其的權限。

偏離守則條文C.3.4條之事項

無 審核委員會之職權範圍，以解釋其角色及董事會轉授予其之權限於本公司之網頁可供瀏覽。

守則條文C.3.5條 凡董事會不同意審核委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜的意見，發行人應在企業管治報告書中列載審核委員會闡述其建議的聲明，以及董事會持不同意見的原因。

偏離守則條文C.3.5條之事項

無 審核委員會與董事會之間就本公司外聘核數師之甄選及委任並無存在意見分歧。

守則條文C.3.6條 審核委員會應獲供給充足資源以履行其職責。

偏離守則條文C.3.6條之事項

無 本公司確保將會向審核委員提供充足資源以履行其職責。

D. 董事會權力的轉授

D.1 管理功能

守則條文D.1.1條 當董事會將其管理及行政功能方面的權力轉授予管理層時，必須同時就管理層的權力，給予清晰的指引，特別是在何種情況下管理層應向董事會匯報以及在代表發行人作出任何決定或訂立任何承諾前應取得董事會批准等事宜方面。

偏離守則條文D.1.1條之事項

無 所有重大政策及決定維持於董事會整體之權力範圍內。董事會僅會在不會嚴重影響或削弱董事會整體履行其適當職責之功能下將權力轉授予管理層。

守則條文D.1.2條 發行人應將那些保留予董事會的職能及那些轉授予管理層的職能分別確定下來；發行人也應定期作檢討以確保有關安排符合發行人的需要。

偏離守則條文D.1.2條之事項

無 本公司董事會及該等轉授予管理層之職能已妥為區分及釐清。本公司將定期檢討已確立之安排，以確保有關安排仍然符合本公司之需要。

D.2 董事會轄下委員會

守則條文D.2.1條 若要成立委員會處理事宜，董事會應充分清楚的訂明該等委員會的職權範圍，讓有關委員會能適當地履行其職能。

偏離守則條文D.2.1條之事項

無 成立審核委員會及薪酬委員會時已充分清楚的訂明該等委員會之職權範圍，讓有關委員會能適當地履行其職能。

守則條文D.2.2條 董事會轄下各委員會的職權範圍應規定該等委員會要向董事會滙報其決定或建議，除非該等委員會受法律或監管限制所限而不能作此滙報(例如因監管規定而限制披露)。

偏離守則條文D.2.2條之事項

無 審核委員會及薪酬委員會各自之職權範圍規定，該等委員會須向董事會滙報其決定或建議。

E. 與股東的溝通

E.1 有效溝通

守則條文E.1.1條 在股東大會上，大會主席應就每項實際獨立的事宜個別提出決議案。

偏離守則條文E.1.1條之事項

無 在本公司於二零零七年舉行之股東週年大會上，大會主席已就每項實際獨立之事宜個別提出決議案。本公司董事之建議選舉已就每名獲提名董事以個別提出決議案之方式進行表決。

守則條文E.1.2條 董事會主席應出席股東週年大會，並安排審核委員會、薪酬委員會及提名委員會(視何者適用而定)的主席，或在該等委員會的主席缺席時由另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)在股東週年大會上回答提問。董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准以下交易的股東大會上回應問題，即關連交易或任何其他須經獨立批准的交易。

偏離守則條文E.1.2條之事項

無 董事會主席及審核委員會主席及一成員已出席本公司於二零零七年舉行之股東週年大會。若干股東已於會上提出有關本集團業務事宜之問題，並由董事會主席回答。

於任何股東大會上批准之關連交易或須經獨立股東批准之任何其他交易，獨立委員會(如有)之主席將於該會議上回應問題。

E.2 以投票方式表決

守則條文E.2.1條 大會主席應確保在發行人致股東通函內，已載列以投票方式表決的程序，以及股東可根據上市規則第13.39(4)條要求以投票方式表決的權利，尤其是大會主席及/或董事在會議上個別或共同持有委任代表投票權，佔發行人股份的總投票權(可在該會議投票)5%或以上，必須注意其須履行上市規則第13.39(3)條所述的責任，在若干情況下(如大會以舉手方式表決時，表決結果與該等委任代表的表格所指示者相反)要求以投票方式表決。如在此等情況下要求以投票方式進行表決，則大會主席應在會議上披露董事持有所有委任代表投票權書所代表的總票數，以顯示以舉手方式表決時所投的相反票。

偏離守則條文E.2.1條之事項

無 公司細則中有關股東要求以投票方式表決之程序及權利之條文之有關詳情已載於本公司載有召開於二零零七年舉行之本公司股東週年大會及股東特別大會之通告之各通函內。

於本公司之股東週年大會及股東特別大會上，並無出現大會以舉手方式表決時，表決結果與該等委任代表之表格所指示者相反而主席應要求以投票方式表決之情況。

守則條文E.2.2條 發行人應點算所有委任代表投票的票數以及除非要求以投票方式進行表決，大會主席應在會上表明每項決議案的委任代表投票比例，以及贊成和反對票數(如以舉手方式表決)。發行人應確保所有票數均適當點算及記錄在案。

偏離守則條文E.2.2條之事項

無 在本公司於二零零七年內舉行之股東週年大會及股東特別大會上，在決議案已以舉手方式表決後及宣佈表決結果前，大會主席已在會場上以顯示屏顯示表明每項決議案之委任代表投票比例，以及贊成及反對票數。

守則條文E.2.3條 大會主席應確保在會議開始時已解釋下列事宜：

- (a) 在決議案以舉手方式表決之前股東要求以投票方式表決的程序；及
- (b) 在要求以投票方式表決的情況下，以投票方式進行表決然後回答股東提出任何問題的詳細程序。

偏離守則條文E.2.3條之事項

無 本公司於二零零七年內舉行之股東週年大會及股東特別大會之主席已於會議開始時向股東解釋由股東要求以投票方式表決之程序，有關詳情載於本公司向股東寄發之有關通函內。主席亦告知大會，倘有效地要求以投票方式表決及在進行表決前，主席將向股東解釋進行以投票方式表決之詳情程序及其將會回答股東提出之任何相關問題。

(II) 董事進行之證券交易

誠如本報告前段標題為「企業管治常規」一節所述，本公司已採納百利保守則(其標準不低於標準守則所訂之標準需求)，作為規管本公司董事進行證券交易之操守準則。

本公司在作出具體查詢後，董事確認，彼等已於截至二零零七年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則及百利保守則之標準需求。

(III) 董事會

本公司之董事會現由下列成員組成：

執行董事：

羅旭瑞先生 (主席兼行政總裁)
范統先生 (首席營運總監)
羅俊圖先生
羅寶文小姐 (於二零零七年一月十一日獲委任)
吳季楷先生
黃寶文先生 (於二零零七年一月十一日獲委任)

獨立非執行董事：

梁寶榮先生，GBS，JP (於二零零八年二月十三日獲委任)
伍兆燦先生
石禮謙先生，SBS，JP
黃之強先生

董事之姓名、履歷詳情及彼等之間之關係已於本年報前段標題為「董事簡介」一節內披露。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司一直全面遵守上市規則第3.10(1)及(2)條就獨立非執行董事之人數及要求獨立非執行董事中最少一名董事須具備合適之專業資格之規定。

獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條所規定各自確認彼等獨立性之確認書或年度確認書(如適用)。本公司認為，所有獨立非執行董事已符合上市規則第3.13條之獨立指引之規定。

董事會舉行定期會議以討論及決定重大公司、策略、業務及營運事宜。董事會成員在適當時候獲提供適當及足夠資料以使其履行職責。

於二零零七年度，本公司個別董事會成員之出席率如下：

董事姓名	出席率
執行董事	
羅旭瑞先生 (主席兼行政總裁)	8/8
范統先生 (首席營運總監)	8/8
羅俊圖先生	6/8
羅寶文小姐	7/8
吳季楷先生	8/8
黃寶文先生	7/8
獨立非執行董事	
伍兆燦先生	7/8
石禮謙先生，SBS，JP	7/8
黃之強先生	8/8

(IV) 董事提名

本公司並無設立提名委員會。董事會負責甄選及委任董事之程序。

於年內獲董事會委任之董事之任期應直至下一屆股東週年大會為止，彼等符合資格並願應選連任。

(V) 審核委員會

審核委員會乃根據香港會計師公會頒佈之「審核委員會成立指引」而設立。

審核委員會現由下列成員組成：

獨立非執行董事：

黃之強先生 (委員會主席)

梁寶榮先生，GBS，JP (成員) (於二零零八年二月十三日獲委任)

伍兆燦先生 (成員)

石禮謙先生，SBS，JP (成員)

審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計準則及常規討論審計、內部監控及財務報告事宜，包括審閱中期及末期財務報表。

由於董事會及審核委員會均建議復聘現任外聘核數師安永會計師事務所，故並無存在需要審核委員會解釋董事會於甄選、委任、退任或罷免外聘核數師時與審核委員會持有不同意見之理由。

於二零零七年度，審核委員會已舉行了兩次會議，而本公司外聘核數師亦有出席有關會議。本公司之個別審核委員會成員之出席率如下：

審核委員會成員姓名	出席率
黃之強先生 (委員會主席)	2/2
伍兆燦先生	2/2
石禮謙先生，SBS，JP	2/2

(VI) 薪酬委員會

本公司已設立薪酬委員會，並就其權限及職責制訂特定書面職權範圍。薪酬委員會之職權範圍可於本公司網頁瀏覽。薪酬委員會之主要責任為就本公司董事及高級管理層之所有薪酬之政策及結構以及就發展該薪酬政策建立具透明度之程序向董事會作出建議。

薪酬委員會現由下列成員組成：

執行董事：

羅旭瑞先生 (委員會主席)

獨立非執行董事

伍兆燦先生 (成員)

黃之強先生 (成員)

本公司執行董事吳季楷先生已獲委任為委員會秘書。

於二零零七年度，薪酬委員會舉行了一次會議。本公司個別薪酬委員會成員之出席率如下：

薪酬委員會成員姓名	出席率
羅旭瑞先生 (委員會主席)	1/1
伍兆燦先生	1/1
黃之強先生	1/1

(VII) 董事之財務匯報責任

本公司董事確認其有責任編製本集團財務報表以真實及公平地反映本集團之財務狀況、確保已選用及貫徹應用合適之會計政策，以及財務報表乃根據有關法律要求及適用之會計準則而編製。董事亦確保財務報表於適當時候刊發。

外聘核數師安永會計師事務所有關其匯報責任所作之聲明已載於本年報之獨立核數師報告書內。

財務報表乃按持續經營基準編製。董事確認，就彼等所知，彼等並未知悉有關事件或情況之不確定性會對本公司持續經營能力存在重大之疑慮。

(VIII) 內部監控

於二零零七年度內，董事會已對本集團內部監控系統之有效性進行檢討，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能，以保障股東之投資及本公司之資產。

本公司管理層已為本集團之主要業務及營運實行一套企業政策及程序，旨在設立有效的內部監控系統。各董事、集團財務總監及相關部門主管已出席個別會議，該等會議會定期舉行以檢討內部監控系統之效能、識別任何重大監控闕失或不足，以及檢討任何改善或提升監控之需要，以迎合業務及外界環境之轉變。定期監管內部監控機制主要由獲授權力之董事及高級管理層人員負責，並會在有需要時徵求外部顧問及專業人士之支援及建議。

董事會確認其負責本公司之內部監控系統及檢討其成效。因此，在與獲授權力之董事及高級管理層人員進行定期委員會會議時，會向本公司管理層提供任何有關內部監控系統之重大事宜之清晰指引，尤其是倘發生任何嚴重監控闕失或不足，而對或可能對本集團業務造成重大影響，須及時向本公司董事會及審核委員會報告。

(IX) 核數師酬金

安永會計師事務所已於二零零七年股東週年大會上獲續聘為本公司之外聘核數師，任期直至二零零八年股東週年大會結束時。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，就核數及非核數服務應付予本公司核數師安永會計師事務所之酬金數額分別為港幣1,300,000元(二零零六年：港幣1,300,000元)及港幣500,000元(二零零六年：港幣200,000元)。

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
收入	五	353.7	187.3
銷售成本		(277.5)	(164.5)
毛利		76.2	22.8
其他收入及收益	五	190.5	99.7
重新分類待售物業為投資物業之公平值收益		—	70.3
行政費用		(30.7)	(27.9)
其他經營業務支出	六	(78.4)	(1.3)
經營業務盈利		157.6	163.6
融資成本	八	(20.4)	(10.3)
應佔聯營公司之盈利及虧損		1,280.0	155.4
除稅前盈利	七	1,417.2	308.7
稅項	十一	(3.4)	(8.6)
予母公司股份持有人及少數股東權益分佔前 年內盈利		1,413.8	300.1
應佔：			
母公司股份持有人	十二	1,413.8	300.1
少數股東權益		—	—
		1,413.8	300.1
股息	十三		
中期		13.6	10.8
擬派末期		40.8	21.6
		54.4	32.4
母公司股份持有人應佔每股普通股盈利	十四		(重列)
基本		港幣16.65仙	港幣3.73仙
攤薄		港幣15.50仙	港幣3.48仙

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
非流動資產			
物業、廠房及設備	十五	3.0	4.0
投資物業	十六	380.3	350.3
持作未來發展物業	十七	—	26.7
聯營公司權益	十八	4,550.0	2,980.6
可供出售投資	十九	10.0	34.7
按公平值計入損益之金融資產	廿一	308.5	—
應收貸款	二十	9.7	14.3
非流動總資產		5,261.5	3,410.6
流動資產			
按公平值計入損益之金融資產	廿一	0.3	19.1
待售物業	廿二	6.0	38.7
存貨	廿三	3.7	6.9
應收賬項、按金及預付款項	廿四、廿七	75.7	87.0
定期存款		330.2	129.3
現金及銀行結存		71.7	17.0
		487.6	298.0
列為待售之一出售集團之資產	廿五	249.4	249.4
流動總資產		737.0	547.4
流動負債			
應付賬項及費用	廿六、廿七	(93.5)	(98.0)
應付稅項		(4.0)	(2.8)
付息之銀行及其他債項	廿八	(197.0)	(10.3)
已收訂金	廿五	(221.3)	(220.3)
		(515.8)	(331.4)
與列為待售之一出售集團之資產 直接關連之負債	廿五	(98.9)	(98.9)
流動總負債		(614.7)	(430.3)
流動資產淨值		122.3	117.1
扣除流動負債後總資產		5,383.8	3,527.7

綜合資產負債表 (續)

	附註	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
扣除流動負債後總資產		5,383.8	3,527.7
非流動負債			
付息之銀行債項	廿八	(50.0)	(248.1)
遞延稅項負債	廿九	(11.0)	(8.7)
非流動總負債		(61.0)	(256.8)
資產淨值		5,322.8	3,270.9
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本	三十	101.9	72.1
儲備	卅一(a)	5,179.9	3,177.0
擬派末期股息	十三	40.8	21.6
少數股東權益		5,322.6	3,270.7
		0.2	0.2
股本總值		5,322.8	3,270.9

吳季楷
董事

羅旭瑞
董事

綜合資本變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

附註		母公司股份持有人應佔													
		已發行股本 港幣百萬元	股本溢價賬 港幣百萬元	上市聯營公司 可換股債券 之股本部分 港幣百萬元	股份 認購權儲備 港幣百萬元	特別儲備 港幣百萬元	資產 重估儲備 港幣百萬元	可供 出售投資 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	兌匯 平衡儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	撥派 末期股息 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	股本總值 港幣百萬元
	於二零零六年一月一日	72.1	522.1	9.8	4.2	689.6	693.8	98.8	13.3	0.6	952.1	14.4	3,070.8	0.2	3,071.0
	可供出售投資公平值之變動	-	-	-	-	-	-	77.0	-	-	-	-	77.0	-	77.0
	匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	9.8	-	-	9.8	-	9.8
	應佔上市聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	4.4	-	-	4.4	-	4.4
	直接於股本中確認之收支總額	-	-	-	-	-	-	77.0	-	14.2	-	-	91.2	-	91.2
	年內盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300.1	-	300.1	-	300.1
	年內收支總額	-	-	-	-	-	-	77.0	-	14.2	300.1	-	391.3	-	391.3
	因視作出售上市聯營 公司權益而釋出	-	-	-	(0.1)	-	-	-	(0.1)	-	-	-	(0.2)	-	(0.2)
	因行使上市聯營公司認股權證而釋出	-	-	-	-	-	(159.0)	-	-	-	-	-	(159.0)	-	(159.0)
	宣派二零零五年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.4)	-	(14.4)	-	(14.4)
	以股份結算股份認購權之安排	-	-	-	3.0	-	-	-	-	-	-	-	3.0	-	3.0
	應佔上市聯營公司	-	-	(3.7)	6.9	-	-	-	(13.2)	-	-	-	(10.0)	-	(10.0)
	二零零六年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.8)	-	(10.8)	-	(10.8)
	撥派二零零六年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.6)	21.6	-	-	-
	於二零零六年十二月三十一日	72.1	522.1	6.1	14.0	689.6	693.8	16.8	-	14.8	1,219.8	21.6	3,270.7	0.2	3,270.9

綜合資本變動表 (續)

附註	母公司股份持有人應佔													
	已發行股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	上市聯營公司 可換取債券 之股本部分 港幣百萬元	股份 認購權儲備 港幣百萬元	特別儲備 港幣百萬元	資產 重估儲備 港幣百萬元	可供 出售投資 重估儲備 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	兌匯 平衡儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	撥派 末期股息 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	少數 股東權益 港幣百萬元	股本總值 港幣百萬元
	72.1	522.1	6.1	14.0	689.6	693.8	16.8	-	14.8	1,219.8	21.6	3,270.7	0.2	3,270.9
於二零零七年一月一日	-	-	-	-	-	-	(0.9)	-	-	-	-	(0.9)	-	(0.9)
可供出售投資 公允價值之變動	-	-	-	-	-	-	(0.9)	-	-	-	-	-	-	-
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	38.0	-	-	38.0	-	38.0
應佔上市聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	(7.9)	17.3	-	-	9.4	-	9.4
直接於股本中確認之收支總額	-	-	-	-	-	-	(0.9)	(7.9)	55.3	-	-	46.5	-	46.5
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,413.8	-	1,413.8	-	1,413.8
年內收支總額	-	-	-	-	-	-	(0.9)	(7.9)	55.3	1,413.8	-	1,460.3	-	1,460.3
發行新股以贖回股份互換	3.4	122.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	126.0	-	126.0
根據公開發售發行新股	26.4	528.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	554.6	-	554.6
因行使認購權而發行新股	-	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1	-	0.1
因行使認購權而發行新股	-	0.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.3	-	0.3
股份發行支出	-	(1.0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.0)	-	(1.0)
因規作出售上市聯營公司 權益而釋出	-	-	(1.7)	(0.5)	-	(30.2)	-	-	(0.3)	-	-	(32.7)	-	(32.7)
因行使上市聯營公司認股 權而釋出	-	-	-	-	-	-	(23.8)	-	-	-	-	(23.8)	-	(23.8)
宣派二零零六年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.6)	-	(21.6)	-	(21.6)
以股份結算股份認購權之安排	-	-	-	2.4	-	-	-	-	-	-	-	2.4	-	2.4
應佔上市聯營公司	-	-	(4.4)	5.3	-	-	-	-	-	-	-	0.9	-	0.9
二零零七年中期股息	十三	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.6)	-	(13.6)	-	(13.6)
撥派二零零七年末期股息	十三	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.8)	-	(40.8)	-	(40.8)
於二零零七年十二月三十一日	101.9	1,172.3	-	21.2	689.6	663.6	(7.9)	(7.9)	69.8	2,579.2	40.8	5,322.6	0.2	5,322.8

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
經營業務之現金流入淨額	卅三(a)	32.3	19.4
投資活動之現金流量			
收購上市聯營公司額外權益		(107.6)	(75.0)
出售附屬公司	卅三(d)	50.0	—
出售可供出售投資所得收益		—	3.1
應收貸款減額		5.1	7.7
購入物業、廠房及設備項目		(0.9)	(1.0)
墊款予聯營公司		(11.8)	(1.2)
已收利息		10.0	4.9
已收上市及非上市投資股息		91.0	32.2
投資活動之現金流入/(流出)淨額		35.8	(29.3)
融資活動之現金流量			
發行股份所得收益		554.6	—
行使認股權證所得收益		0.3	—
行使股份認購權所得收益		0.1	—
股份發行支出		(1.0)	—
提取新貸款		—	112.0
償還銀行貸款及其他貸款		(11.7)	(14.5)
償還承兌票據		(300.0)	—
支付借貸成本		—	(0.4)
已付利息		(20.4)	(9.8)
已付股息		(35.2)	(25.2)
融資活動之現金流入淨額		186.7	62.1
現金及現金等值項目增額淨額		254.8	52.2
年始之現金及現金等值項目		146.3	94.0
外匯兌換率變動之影響(淨額)		0.8	0.1
年終之現金及現金等值項目		401.9	146.3
現金及現金等值項目結存之分析			
現金及銀行結存		71.7	17.0
原定到期日少於三個月之無抵押定期存款		330.2	129.3
		401.9	146.3

資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益	卅二	3,631.3	2,987.5
流動資產			
按金及預付款項		0.9	0.7
流動負債			
應付賬項及費用		(2.4)	(1.7)
流動負債淨額		(1.5)	(1.0)
資產淨值		3,629.8	2,986.5
股本			
已發行股本	三十	101.9	72.1
儲備	卅一(b)	3,487.1	2,892.8
擬派末期股息	十三	40.8	21.6
股本總值		3,629.8	2,986.5

吳季楷
董事

羅旭瑞
董事

一、 公司資料

於年度內，本集團之主要業務為物業發展及投資、建築及與物業相關之業務，以及其他投資。

依董事會之意見，本集團之母公司及最終控股公司為世紀城市國際控股有限公司（「世紀城市」），其乃在百慕達註冊成立，並在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

二、 編製之基準

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、一般香港接受之會計原則及香港公司條例之披露規定而適當編製。本財務報表乃採用原值成本價例編製，惟投資物業、可供出售投資及按公平值計入損益之金融資產按公平值計算則除外。誠如附註二.四(g)所詳述，列為待售之一出售集團乃按其賬面值及公平值（以較低者為準）減銷售成本列賬。本財務報表乃以港元幣值為單位（「港幣」），除非另有說明，所有數值調整至最接近之百萬為單位。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績由收購日期（即本集團取得控制之日）起綜合於賬目內，並將繼續綜合直至該控制終止之日。集團公司間之所有重要交易及結存已於綜合賬內予以對銷。

少數股東權益乃指非由本集團持有之外界股東於本公司之附屬公司之業績及資產淨值所應佔之權益。

二.二 新增及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下新增及經修訂之香港財務報告準則。除若干情況出現新增及經修訂會計政策及額外披露外，採納該等新增及經修訂準則及詮釋對此財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號（修訂）	資本披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之適用範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號	重新評估附帶內在衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第10號	中期財務報告及減值

賬目附註 (續)

採納該等新增及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第7號 金融工具：披露

此準則規定作出披露，使財務報表讀者能評估本集團金融工具之重要性以及該等金融工具所產生風險之性質及限度。新披露事項已載入財務報表各部分。雖然本集團之財務狀況或經營業績並無受到影響，若干比較資料經已載入/作出修訂(如適用)。

(b) 香港會計準則第1號 財務報表之呈列(修訂)－資本披露

此修訂規定本集團須作出披露，使財務報表讀者能評估本集團管理資本而訂之目標、政策及程序。該等新披露事項於賬目附註卅九列示。

(c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號 香港財務報告準則第2號之適用範圍

此詮釋規定，本集團在任何安排中，如未能特定識別部分或全部已收貨品或服務，而作為代價本集團須授出股本工具或產生負債(按本集團股本工具之價值為基準)，且代價似乎低於所授出股本工具或所產生負債之公平值，則須應用香港財務報告準則第2號。由於本公司僅根據本公司之股份認購權計劃向本集團僱員發行股本工具，詮釋對該等財務報表並無影響。

(d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號 重新評估附帶內在衍生工具

此詮釋規定，評估附帶內在衍生工具是否需要與主合約分開而以衍生工具列賬之日期，為本集團首次成為合約訂約方之日期，並僅於合約出現變動導致現金流量大幅變動時方會重新評估。由於本集團並無需與主合約分開之附帶內在衍生工具，詮釋對該等財務報表並無影響。

(e) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號 中期財務報告及減值

本集團已由二零零七年一月一日起採納此詮釋，此詮釋規定就商譽或列為可供出售之股本工具或按成本列賬之金融資產之投資在以往中期間確認之減值虧損其後不予撥回。由於本集團並無以往就該等資產撥回之減值虧損，詮釋對本集團之財務狀況或經營業績並無影響。

二三 已頒佈但尚未生效香港財務報告準則之影響

本集團並無於本財務報表應用以下已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第8號	業務分類 ¹
香港會計準則第1號(修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(修訂)	債項成本 ¹
香港會計準則第27號(修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁵
香港財務報告準則第2號(修訂)	股份形式之付款－生效條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂)	商業合併 ⁵
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 ²
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 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產之限額、 最低資金要求及其互動關係 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號分類報告，訂明實體應如何根據供首席營運決策者用作分配資源予各分類及評估其表現之實體組成部分之資料，報告有關其業務分類之資料。此準則亦規定披露有關分類所提供產品及服務、本集團經營業務所在地域位置及來自本集團主要客戶之收入之資料。

香港會計準則第1號已作出修訂，將股東權益及非股東權益之變動分開。權益變動表將僅載有與股東交易之詳情，並於同一行呈列所有非股東權益之變動。此外，該準則亦引入綜合收益表：其呈列所有在損益中確認之收入及支出項目，連同所有其他已確認收入及支出項目（無論以單一報表或以兩份相連報表呈列）。本集團仍在評估將採用一份或兩份報表。

香港會計準則第23號已作出修訂，規定如有關債項成本乃購買、建造或生產合資格資產所直接應佔，則該成本須計入成本賬內。由於本集團目前之債項成本政策符合修訂準則之規定，修訂準則不大可能對本集團產生任何財務影響。

香港會計準則第27號已作出修訂，規定附屬公司擁有權之變動須作為股本交易入賬。該項變動將不會對商譽構成影響亦不會產生收益或虧損。此外，經修訂準則改變了附屬公司所產生虧損以及失去附屬公司控制權之會計處理方法。經修訂準則引入之變動必須追溯應用，並將對日後收購及與少數股東之交易產生影響。

賬目附註 (續)

香港財務報告準則第2號已作出修訂，將「生效條件」之定義限制為包括提供服務之明確或不明確規定之條件。任何其他條件均為非生效條件，須於釐定所授出股本工具之公平值時加以考慮。在獎勵因未能符合實體或對方控制範圍內之非生效條件而並無生效之情況下，獎勵必須作為註銷入賬。本集團並無訂立附帶非生效條件之股份形式之付款之計劃，因此，預期其股份形式之付款之會計處理方法不會受到重大影響。

香港財務報告準則第3號已作出修訂，引入商業合併會計處理方法之多項變動，並將影響所確認之商譽金額、收購發生期間之呈報業績及日後之呈報業績。經修訂準則引入之變動必須追溯應用，並將對日後收購及與少數股東之交易產生影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號規定，倘存有安排使僱員獲授本集團股本工具之權利，即使本集團乃向另一方購入該股本工具或由股東提供所需股本工具，該等安排均須以股份結算計劃列賬。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號亦說明涉及本集團旗下兩個或以上實體之股份形式之付款之交易之會計處理方法。由於本集團目前並無進行該等交易，詮釋不大可能對本集團產生任何財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號規定，已訂立公營對私營服務特許權安排之營運商須根據合約安排之條款，將換取建築服務之已收或應收代價確認為金融資產及/或無形資產。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號亦說明營運商應如何應用現有之香港財務報告準則，為政府或公營部門實體授出合約興建基礎設施用作提供公共服務及/或供應公共服務之服務特許權安排產生之責任及權利列賬。由於本集團目前並無該等安排，詮釋不大可能對本集團產生任何財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號規定，作為銷售交易一部分授予客戶之忠誠獎勵積分乃以銷售交易之分開部分列賬。銷售交易中收取之代價乃在忠誠獎勵積分及銷售之其他部分之間分配。分配予忠誠獎勵積分之金額乃參考其公平值釐定，並遞延處理直至獎勵贖回或責任已以其他方式解除為止。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號說明如何就可確認為資產之界定福利計劃之退款金額或未來供款扣減(尤其當存在最低資金要求時)，評估香港會計準則第19號僱員福利之限額。

由於本集團目前並無客戶忠誠獎勵積分及界定福利計劃，香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號並不適用於本集團，故不大可能對本集團產生任何財務影響。

本集團正評估於首次應用該等新增及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今，其認為採納香港財務報告準則第8號可能導致新增或經修訂之披露，而採納該等新增及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

二.四 主要會計政策摘要

(a) 商譽

於收購附屬公司及聯營公司所產生之商譽乃指業務合併成本超逾收購日期集團於所收購被收購方之可選定資產及所承擔負債及或然負債之公平淨值之權益。

於收購所產生之商譽乃於綜合資產負債表中確認為一項資產，初步按成本，其後則按成本減任何累積減值虧損計算。就聯營公司而言，商譽乃列入有關賬面值中，而非於綜合資產負債表內列為獨立可辨認資產。

商譽之賬面值乃每年進行減值評估，或如發生事件或情況改變，顯示賬面值可能減值，則更頻密地進行減值評估。本集團於十二月三十一日對商譽進行年度減值測試。

就減值測試而言，在業務合併中收購之商譽乃由收購日期起分配至本集團預期可受惠於合併協同效益之各個現金產生單位或組別現金產生單位，不論本集團其他資產或負債有否分配至該等單位或組別單位。

減值按評估商譽有關之現金產生單位(組別現金產生單位)之可收回數額而釐定。倘現金產生單位(組別現金產生單位)之可收回數額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位(組別現金產生單位)之部分，而該單位內部分業務被出售，則於釐定出售業務之盈虧時，與出售業務有關之商譽乃列入業務之賬面值。在該等情況下出售之商譽，乃按出售業務及保留之現金產生單位部分之相對價值計算。

(b) 超逾業務合併成本之剩額

本集團在被收購方之可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值中之權益，超過收購附屬公司及聯營公司之成本之任何部分，將經重新評估後，即時在綜合收益表內予以確認。

超過聯營公司之部分乃於收購投資之期內列入本集團應佔聯營公司之盈虧內。

(c) 附屬公司

附屬公司乃為本公司直接或間接控制其財務及經營政策之實體，藉而從該附屬公司之業務取得利益。

附屬公司之業績(指已收取及應收之股息而言)已計入本公司之收益表內。本公司於附屬公司權益乃按成本值減去任何減值虧損後列賬。

於出售附屬公司之權益時，所產生之盈利或虧損，包括變現應佔儲備之數額，已列入收益表內。

(d) 聯營公司

聯營公司乃指附屬公司以外而本集團長期持有其一般不少於20%附有投票權之股份權益，並在其中有顯著影響力之實體。

本集團於聯營公司之權益乃按根據權益會計法，計算以本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損，並於綜合資產負債表內列賬。本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備之份額分別載於綜合收益表及綜合儲備內。本集團與其聯營公司進行交易產生之未變現收益及虧損乃以本集團於聯營公司之權益為限予以對銷，惟未變現虧損證明已轉讓資產已減值則除外。因收購聯營公司所產生之商譽，已包括在本集團之聯營公司權益之部份內。

如本集團於聯營公司所佔之股本權益，由於該聯營公司發行額外股份而導致其權益被攤薄(即「視作出售」)時，因視作出售而產生之任何盈利或虧損，包括變現應佔儲備之數額，將於本集團之綜合收益表內處理。

(e) 非金融資產(商譽除外)減值

倘有跡象顯示出現減值，或需要就資產(存貨、建築合約資產、金融資產、投資物業、商譽及列為待售之一出售集團除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減銷售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，則可收回數額就資產所屬之現金產生單位而釐定。

倘資產之賬面值超逾其可收回數額，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估貨幣之時間價值及資產特定風險之除稅前折現率折現至其現值。減值虧損乃於產生期間於收益表中與經減值資產功能一致之該等支出類別內扣除，除非資產以重估數額列賬，在此情況下，減值虧損乃根據該重估資產之有關會計政策列賬。

於各報告日期，會就有否任何跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回數額。就資產(商譽及若干金融資產除外)先前已確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計出現變動時方予撥回，惟倘於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊/攤銷)則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入收益表，除非資產以重估數額列賬，在此情況下，減值虧損之撥回乃根據該重估資產之有關會計政策列賬。

(f) 投資物業

投資物業乃土地及建築物之權益(包括符合投資物業定義之物業經營租賃項下之租賃權益)，而該等土地及建築物乃持有作賺取租金及/或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務之用或作為行政用途，或非於日常業務過程中出售之用。該等物業初步按成本(包括交易成本)計算。於首次確認後，投資物業乃按反映結算日市況之公平值列賬。

因投資物業之公平值變動而產生之損益乃於產生之年度計入收益表內。

因一項投資物業報廢或出售而產生之任何損益，乃於報廢或出售之年度於收益表內確認。

由存貨轉撥至投資物業時，物業於該日之公平值與其先前賬面值之任何差額乃於收益表內確認。

(g) 列為待售之非流動資產及出售集團

倘非流動資產及出售集團之賬面值將主要透過一項銷售交易而非透過持續使用收回，該等非流動資產及出售集團乃列為待售。倘屬此情況，資產或出售組別應在其現況下可供即時出售，並只受限於出售該等資產或出售集團之一般及慣常條款，且極有可能將其出售。

列為待售之非流動資產及出售集團(投資物業及金融資產除外)乃按賬面值及公平值(以較低者為準)減銷售成本計算。

(h) 發展中物業

發展中物業乃按成本值扣除任何減值虧損後記賬。而成本值包括有關發展項目所有應佔成本，其中包括任何有關之財務費用支出。

(i) 待發展物業

待發展物業乃按成本值扣除任何減值虧損後記賬。而成本值包括有關收購及持有該物業所有應佔之成本，其中亦包括任何有關之融資費用支出。

(j) 債項成本

興建合資格資產(即需要一段頗長期間始能達致其擬定用途或出售之資產)直接應佔之債項成本乃計入成本賬作為該等資產成本之一部分。當該等資產大致可作其擬定用途或出售時，債項成本將停止計入成本賬內。利息乃按本集團外債息率之加權平均數及(於適用者)按特定發展項目有關之債項之利息計算。

(k) 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乃分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收賬項及可供出售金融資產(如適用)。金融資產於初步確認時，乃以公平值計算，及倘投資並非按公平值計算時，則以直接應佔交易成本計算。

當本集團於首次成為訂約方時，本集團評估合約是否包含附帶內在衍生工具，並於分析顯示附帶內在衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約之經濟特性及風險關係密切時，評估附帶內在衍生工具是否需要與主合約分開。倘合約條款出現變動導致合約項下所需之現金流量大幅變動時方進行重新評估。

本集團於初步確認後決定其金融資產之分類，及倘容許及適合，於結算日重新評估此項指定。

所有正常購買及銷售金融資產乃於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。正常購買或銷售乃指須按照市場一般規定或慣例於一定期間內交付資產之購買或銷售金融資產。

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用途之金融資產及於初始確認時如此指定為按公平值計入損益之金融資產。倘金融資產乃收購作為短期內銷售目的，將分類為持作買賣用途。衍生工具(包括已分開之附帶內在衍生工具)亦分類為持作買賣用途，除非獲指定為有效對沖工具或財務擔保合約。該等金融資產之盈虧乃於收益表內確認。於收益表內確認之公平淨值盈虧並不包括該等金融資產所賺取之任何股息或利息，該等股息或利息乃根據下文「收入確認」所載之政策確認。

金融資產可能於達到以下標準時於初始確認時如此指定為按公平值計入損益：(i)指定撇銷或大幅減少按不同基準計算資產或確認其盈虧而產生之不一致處理方法；(ii)根據列明之風險管理策略，資產屬一組受管理而其表現乃按公平值評估之金融資產之一部分；或(iii)金融資產內含需要分開記錄之附帶內在衍生工具。

貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為無於活躍市場上報價而附有固定或可釐定款項之非衍生金融資產。該等資產其後乃使用實際利息法按攤銷成本減任何減值準備列賬。攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率及交易成本組成部分之費用。當貸款及應收賬項還原確認或減值時以及於攤銷過程中，盈虧乃於收益表內確認。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為於指定為可供出售或無分類為任何其他兩種類別之非衍生金融資產。於初始確認時，可供出售金融資產乃按公平值計算，盈虧確認為股本之獨立部分，直至投資還原確認或直至投資釐定為需要減值，在此情況下，則先前於股本內報告之累積收益或虧損乃計入收益表內。所賺取之股息乃呈報為股息收入，並根據下文「收入確認」所載之政策於收益表內確認為「其他收入」。該等投資減值產生之虧損乃於收益表內確認為「可供出售金融資產之減值虧損」，並從可供出售投資重估儲備中轉撥。

當由於(i)該項投資之合理公平值估計範圍有太多可變因素；或(ii)不能合理地評估某一範圍內之多個估計之可能性及不能用於評估公平值，則非上市股本證券之公平值便不能可靠地計算，該等證券將按成本減任何減值虧損列賬。

公平值

在有組織之金融市場活躍買賣之投資之公平值，是參考於結算日收市時所報之市場買入價而釐定。至於並無活躍市場之投資，則是使用估值方法釐定公平值。該等方法包括使用近期按公平原則進行之交易及參考大致上相同之另一工具之現行市價。

(II) 金融資產之減值

本集團於各結算日評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產需要作出減值。

按攤銷成本列賬之資產

倘有客觀跡象表明按攤銷成本列賬之貸款及應收賬項已產生減值虧損，虧損之數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量(不包括尚未產生之日後信貸損失)以金融資產之原本實際利率(即初始確認時計算之實際利率)折現之現值間之差額計算。資產之賬面值乃直接或透過使用備抵賬目減少。減值虧損數額乃於收益表內確認。當貸款及應收賬項並無實際可能於未來收回，而所有抵押品已變現或已轉讓予本集團，貸款及應收賬項連同任何相關準備乃予以撇銷。

於以後期間，倘減值虧損之數額減少，而減少之原因客觀上與減值確認後所發生之事件相關，則先前確認之減值虧損乃透過調整備抵賬目予以撥回。於撥回當日，倘資產之賬面值並無超出其攤薄成本，則減值虧損之任何其後撥回將於收益表內確認。

就業務往來客戶應收賬項而言，倘有客觀跡象(例如債務人可能無力償債或出現重大財政困難，及科技、市場經濟或法律環境出現重大變動而對債務人造成不利影響)顯示本集團將未能收回根據發票原有年期已逾期之所有金額，則作出減值撥備。債務之賬面值透過使用備抵賬目減少。經減值之債務乃於評估為不可收回時還原確認。

按成本列賬之資產

倘有客觀跡象表明一項無報價之股本工具(因公平值不能可靠計算而非以公平值列賬)已產生減值虧損，虧損之數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量以類似金融資產之現行市場回報率折現之現值間之差額計算。有關該等資產之減值虧損不予以撥回。

可供出售金融資產

倘一項可供出售金融資產減值，一項包括其成本(扣除任何主要付款及攤銷)及其現時公平值之差額之數額，減先前於收益表內確認之任何減值虧損後，乃由權益撥入收益表。倘可供出售投資之公平值重大或長期下降至低於其成本或有其他客觀跡象表明減值出現，會就可供出售投資作出減值撥備。釐定「重大」或「長期」需要運用判斷。此外，本集團評估其他因素，例如股價之波幅。列為可供出售之股本工具之減值虧損並不透過收益表撥回。

(m) 還原已確認之金融資產

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)在下列情況將還原確認:

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿;
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量之權利,惟須根據一項「通過」安排,在未有嚴重延緩第三者之情況下,已就有關權利全數承擔付款之責任;或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利,並(i)已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報;或(ii)並無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報,但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利,但無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報,且並無轉讓該項資產之控制權,該項資產將以本集團持續參與該項資產為限確認。就已轉讓資產作出一項擔保之持續參與乃按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)計算。

倘持續參與為已轉讓資產之書面及/或購買期權(包括一項現金結算期權或類似條文)之形式,則本集團之持續參與僅限於本集團可能購回之已轉讓資產之數額,倘為一項資產之書面認沽期權(包括一項現金結算期權或類似條文),則以公平值計算除外,而本集團之持續參與則僅限於已轉讓資產之公平值及期權行使價之較低者。

(n) 按攤銷成本計算之金融負債(包括附息之銀行及其他債項)

金融負債包括應付賬項及費用、附息之銀行及其他債項以及已收訂金,初步以公平值減直接應佔交易成本列賬,其後以實際利息法按攤銷成本計算,惟倘貼現之影響並不重大,於此情況下則按成本列賬。相關利息支出則於收益表之「融資成本」內確認。

收益及虧損於負債還原確認時及透過攤銷過程在收益表內確認。

(o) 可換股債券

聯營公司之可換股債券中顯示負債特徵之部分,扣除交易成本後在聯營公司之資產負債表中確認為一項負債。於發行可換股債券時,負債部分之公平值使用某一相若之非可換股債券之市值釐定,此一數額按已攤銷成本基準列於負債項下,直至轉換或贖回後刪除為止。所得款項餘額列為換股權,經扣除交易成本後撥入及於聯營公司之股東權益內確認而本集團在此應佔之份額則計入其股東權益中。將不會於其後年度重新計算換股權之賬面值。可換股債券之交易成本按該可換股債券之負債及股本元素應佔所得款項之比例,於首次確認該項工具時分配列入負債及股本元素應佔之部分。

(p) 還原已確認之金融負債

一項金融負債於負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時還原確認。

當一項現有金融負債獲同一貸款人以大致不相同條款之另一負債所取代，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項交換或修訂應被視為原負債之還原確認及新負債之確認，而有關賬面值間之差額乃於收益表內確認。

(q) 待售物業

待售物業被分類為流動資產，並按成本值及按個別物業之可變現淨值之較低者記賬。成本值包括所有有關該物業應佔之發展費用、有關之借貸成本及其他直接成本。可變現淨值則按於當時之市值而釐定。

(r) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備，乃按其成本值扣去累積折舊及任何減值虧損後記賬。物業、廠房及設備項目之成本值包括其收購代價，以及將該資產帶動至其生產狀況及位置以作其擬定用途時任何直接有關之應佔成本。而物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，例如保養及維修支出等，一般於其產生期間於收益表內扣除。倘若可明顯地證明因該等支出可導致預期使用一項物業、廠房及設備所得之未來經濟利益會有所增長，而該項目之成本能夠可靠計算，則有關之費用支出將額外計入資產之成本值內或作為替代。

折舊乃按個別物業、廠房及設備項目之預計可使用年期以直線法攤銷其成本值至其剩餘值。其主要之折舊年率如下：

有租期物業	按剩餘租賃年期及2.5%之較短者
有租期物業之裝修	按剩餘租賃年期
傢俬、裝修及設備	10%至25%
汽車	25%

當一項物業、廠房及設備之部分有不同之可使用年期，該項目之成本乃按合理基準於各部分間分配，而每一部分乃分開折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法乃於各結算日檢討，及倘適用時作出調整。

一項物業、廠房及設備乃於出售或當預期其使用或出售再無未來經濟利益時還原確認。於資產還原確認之年度於收益表內確認之出售或廢棄所得任何之盈虧為有關資產之出售所得淨額與賬面值間之差額。

賬目附註 (續)

(s) 存貨

存貨乃按成本值及可變現淨值之較低者記賬。成本值乃按先入先出法計算，而倘為在製品及製成品，成本則包括直接原料、直接工資及適當比例之費用。可變現淨值乃按其估計售價扣除至完成及出售時預期所需之額外成本計算。

(t) 建築工程合約

合約收入包括已協定之合約金額及因工程更改、索償及提早完成工程之獎金所得之其他數額。合約工程成本包括直接原料、分包工程合同之成本、直接工資及非固定與固定建築費用之適當部份(包括任何有關之財務費用)。

短期建築合約之收入，於建築工程完成時確認。

固定金額之長期建築合約之收入，乃參考有關合約之建築師核實之工程確認。建築盈利總額乃於有關合約已完成按完成法百分率計算之不少於50%時確認。當管理層預期有可預見之虧損時，即盡早作出虧損準備。

當已產生合約成本加上已確認之盈利，及經扣除已確認之虧損後，多於按工程進度已收取之工程費用時，該差額將作應收合約客戶款項處理。

當按工程進度已收取之工程費用多於已產生之成本加上已確認之盈利及經扣除已確認之虧損時，該差額將作應付合約客戶款項處理。

(u) 收入確認

在經濟利益可能歸於本集團以及收入可得以可靠地計算時，收入將按下列之基準確認：

- (i) 租金收入，乃於物業租出之期間內並以直線法按租賃年期確認；
- (ii) 出售已完成物業及整項未完成發展項目之收入，乃於受法律約束之無條件銷售合約簽訂時確認；
- (iii) 短期建築工程合約之收入，乃於完成建築工程時確認；
- (iv) 長期建築工程合約之收入，乃按完成之百分率（詳情見上述附註二.四(t)項）確認；
- (v) 利息收入，乃以應計方式按金融工具之估計年期使用實際利息法將日後估計之現金收入折扣計算金融資產之賬面淨值；
- (vi) 股息收入，乃於股東之享有權益經已確定時確認；
- (vii) 出售按公平值計入損益之金融資產之收益，乃於交換有關買賣票據成交當日確認；及
- (viii) 諮詢及管理費，乃於提供該等服務之期間確認。

(v) 外幣

本財務報表乃以本公司之功能及呈報貨幣港幣呈列。本集團屬下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內之項目均以該功能貨幣計算。外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率記錄。以外幣為單位之貨幣資產與負債按於結算日適用之功能貨幣匯率重新換算。所有差額列入收益表。根據外幣歷史成本計算之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港幣以外之貨幣。於結算日，該等實體之資產及負債均按結算日適用之匯率換算為本公司之呈報貨幣，而該等公司之收益表按年度內之加權平均匯率換算為港幣。產生之滙兌差額乃計入滙平平衡儲備。於出售海外實體時，就該特定海外實體在權益中確認之遞延累計數額將於收益表內確認。

於綜合現金流量表時，海外附屬公司之現金流量乃以出現現金流量當日之匯率換算為港幣。而海外附屬公司於年內經常出現之現金流量項目則以年內之加權平均匯率換算為港幣。

(w) 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。所得稅於收益表中確認，或若與相同或不同期間之項目有關，則在資本中確認，並直接確認。

本期間及以往期間之即期稅項資產及負債乃按預期可收回或支付予稅務機關之數額計算。

遞延稅項就於結算日資產及負債之稅項基準及其於財務報告中之賬面值之所有暫時性差額以負債法作出準備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債從商譽或初次確認一項交易(該交易並非為商業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，不對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響；及
- 有關於附屬公司與聯營公司之投資所產生之應課稅暫時性差額，除非可控制撥回暫時性差額之時間及暫時性差額於可預見之將來可能不會撥回。

所有可被扣減之暫時性差額及未被動用之稅項抵免與稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟以可能產生足夠應課稅溢利抵扣可扣減暫時性差額為限，而未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予結轉及動用，除非：

- 與可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產從初次確認一項交易(該交易並非為商業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，並不對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響；及
- 有關於附屬公司與聯營公司之投資所產生之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產以可能出現之暫時性差額於可預見未來可撥回及有可動用應課稅溢利抵扣所動用暫時性差額時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅溢利讓所有或部份遞延稅項資產被動用為止。相反，過往未被確認之遞延稅項資產於每個結算日重新評估及在可能有足夠應課稅溢利讓所有或部份遞延稅項資產被動用時確認。

遞延稅項資產及負債以該期間(當資產被變現或負債被清還時)預期之適用稅率衡量，根據於結算日已制定或實際會制定之稅率(及稅務法例)計算。

倘存在能以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之法律上可執行之權力，而有關遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

(x) 經營租賃

凡有關資產之擁有權所附之回報及風險保留於出租人之租賃均列為經營租賃。倘若本集團為出租人，本集團將按照租約年期以直線法，分別將出租資產納入非流動資產及將於經營租賃之應收租金納入收益表記賬。倘若本集團為承租人，該等經營租賃之應付租金乃按租約年期以直線法於收益表內扣除。

經營租賃下之土地租賃預付款初步按成本值列賬，其後則於租賃年期內按直線法確認。倘租賃付款不能於土地及建築物部分之間可靠分配，則整項租賃付款乃計入土地及建築物之成本內，作為物業、廠房及設備之融資租賃。

(y) 僱員福利*股份形式之付款之交易*

本公司推行一股份認購權計劃，旨在向為本集團經營之成功作出貢獻之合資格參與人提供鼓勵及獎勵。本集團之僱員(包括董事)以股份形式之付款之交易方式獲取報酬，而提供服務之僱員則作為股本工具之代價(「股份結算交易」)。

與僱員之股份結算交易之成本，是參考授予該股份日期之公平值計算。該公平值由外部估值師以畢蘇期權定價模式釐定。在評估股份結算交易時，並無計及任何表現目標條件，惟須計及與本公司股份之價格關連之條件(「市況」)(如適用)。

就股份結算交易之成本，連同相應之股本增加，乃於表現及/或服務之條件獲履行之期間內確認入賬，該期間直至有關僱員完全有權獲得該等獎勵之日期(「生效日期」)為止。就股份結算交易於每一結算日確認直至生效日期為止之累計支出，反映生效期之屆滿及本集團就最終將予生效之股本工具數目作出之最佳估計予以確認。在某一期間之收益表扣除或計入之數額，為該期間之期初及期末確認之累計支出之變動。

最終並無生效之獎勵不會確認支出，惟須視乎市況而生效之獎勵除外，此情況下將視作將予生效，不論是否已符合市況條件，惟須其他表現條件均已符合方可。

倘股份結算獎勵之條款經修訂，所確認之支出須最少達到猶如條款未經修訂之水平。此外，倘按修訂日期計算，任何修訂將使股份形式之付款安排之公平值總額增加，或對僱員帶來其他利益，則應就修訂確認支出。

倘股份結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期生效，並即時確認獎勵之任何尚未確認支出。然而，倘一新獎勵替代已註銷之獎勵，且於授予日期指定為替代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵均應被視為原獎勵之修訂。

已授予但未行使之股份認購權之任何攤薄影響，於計算每股普通股盈利時反映為額外股份攤薄。

本集團已採納香港財務報告準則第2號有關股份結算獎勵之過渡性條文，並已僅對於二零零二年十一月七日後授出但於二零零五年一月一日前尚未生效及該等於二零零五年一月一日或之後授出之股份結算獎勵應用香港財務報告準則第2號。

僱員退休計劃

本集團遵從強制性公積金計劃條例推行界定供款強制公積金退休計劃(「強積金計劃」)予合資格參予強積金計劃之僱員。供款乃按僱員獲得之有關收入之某百分率而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時於收益表內扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產乃分開保存，由獨立管理基金持有。本集團所作之僱主供款(不包括本集團之僱主自願性供款)於作強積金計劃供款時悉數賦予僱員，而若僱員於可部份或悉數享有本集團為其作出之僱主自願性供款前離職，僱主自願性供款則根據強積金計劃之規則部份或悉數退還本集團。

本集團於中國內地之附屬公司之僱員需要參與由當地市政府所提供之中央退休金計劃。該等附屬公司需要以其工資成本之某個百分率作為該中央退休金計劃之供款。當供款根據中央退休金計劃之規則應予以支付時，便會於收益表內扣除。

(z) 關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

- (i) 透過一家或多家中介公司，直接或間接(1)控制本集團，受本集團控制或與本集團受同一方控制；(2)於本集團擁有權益，並可藉此對本集團行使重大影響力；或(3)共同控制本集團之人士；
- (ii) 該方為聯營公司；
- (iii) 該方為共同控權合資公司；
- (iv) 該方為本集團或其母公司之主要管理人員其中一名成員；
- (v) 該方為(i)或(iv)所述之任何人士之近親；
- (vi) 該方為一家實體，直接或間接受(iv)或(v)所述之任何人士控制、共同控制或直接或間接對該實體行使重大影響力或擁有重大投票權；或
- (vii) 該方為終止僱用後福利計劃，乃為本集團或屬於其關連人士之任何實體之僱員福利而設。

(aa) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手持之現金及活期存款，及可隨時轉換為可知現金數額、須承受價值改變之非重大風險及於購入起計一般於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除應要求償還之銀行透支，及為集團現金管理涉及之一部份。

(ab) 股息

董事建議派發之末期股息於資產負債表之股本部份列為保留盈利之獨立分配，直至股東於股東大會上批准為止。當股息獲股東批准及宣派後，乃確認為一項負債。

中期股息乃同時建議及宣派，原因為本公司之組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息之權力。因此，中期股息乃於建議及宣派時即時確認為一項負債。

三、 重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需要管理層作出影響收入、支出、資產及負債於報告日期之申報金額之判斷、估計及假設，並作出或然負債披露。然而，有關該等假設及估計之不明朗因素可能產生需要於日後對受影響資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

(a) 判斷

在應用本集團之會計政策時，除涉及估計外，管理層作出以下對財務報表內確認之數額有最重大影響之判斷：

經營租賃承擔 – 本集團作為出租人

本集團已就其物業組合訂立商業物業租賃。本集團已決定其保留根據經營租賃出租之該等物業擁有權所附之所有重大風險及回報。

(b) 估計之不明朗因素

下文討論於結算日有關日後及估計之不明朗因素之其他主要來源之主要假設，而具有重大風險導致須對下一個財政年度內資產及負債之賬面值作出重大調整。

商譽之減值

本集團最少每年釐定商譽是否需要減值。此須對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。估計使用價值需要本集團對現金產生單位之預期日後現金流量作出估計，並選擇合適之折現率以計算該等現金流量之現值。於二零零七年十二月三十一日計入聯營公司權益之商譽之賬面值為港幣284,300,000元(二零零六年：港幣54,000,000元)。進一步詳情載於賬目附註十八。

遞延稅項資產

所有未被動用稅項虧損乃被確認為遞延稅項資產，惟以應課稅盈利可用作抵扣可動用之虧損為限。管理層須根據未來應課稅盈利之可能時間及數額連同未來稅項規劃策略作出重大判斷，以釐定可予確認之遞延稅項資產金額。於二零零七年十二月三十一日，於香港及美國產生之稅項虧損之未確認金額分別為港幣760,100,000元(二零零六年：港幣784,200,000元)及港幣212,900,000元(二零零六年：港幣213,200,000元)。進一步詳情載於賬目附註廿九。

建築工程合約之結果

本集團釐定建築工程合約之結果能否作出可靠估計。此需要參考經建築師證明之工程持續估計合約總收入和成本及完成階段，並評估日後經濟流入本集團之可能性。於年度內，對數項建築工程合約之結果作出修訂，因此導致於收益表內確認港幣7,600,000元(二零零六年：港幣7,400,000元)建築工程毛利。

對以股份結算交易之公平值之計算

本公司推行股份認購權計劃，據此，本集團之僱員(包括董事)以股份形式之付款之交易方式獲取報酬。與僱員之該等股份結算交易之成本，是參考授出日期之公平值計算，並已就預期波動及無風險利率作出假設。該等成本，連同相應之股本增加，乃於服務之條件獲履行之期間內確認入賬。就股份結算交易於每一結算日確認直至生效日期為止之累計開支，反映生效期之屆滿及本集團就最終將予生效之股本工具數目作出之最佳估計予以確認。

四、分類資料

分類資料乃按本集團之業務分類為主要呈報基準。於確立本集團之地域分類時，收入乃按照客戶之分佈位置而予以分配，而資產乃按照資產之分佈位置而予以分配。由於本集團逾90%收入乃源自香港之客戶，而逾90%資產乃位於香港，因此並無呈列地域分類之進一步資料。

本集團經營之業務乃根據各項業務性質、所提供之產品及服務而有獨立結構及管理。本集團各項業務分類均代表一個策略性業務單位，每個單位均提供各自之產品及服務，不同業務分類所承擔之風險及回報亦有所區別。業務分類之詳情概要如下：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業、租賃寫字樓及商業單位，以及提供物業代理服務；
 - (b) 建築及與樓宇相關之業務分類指參與建築工程及與樓宇相關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統及產品及其他軟件開發與分銷；
 - (c) 酒店擁有/經營*及管理分類指經營酒店及提供酒店管理服務；
 - (d) 證券投資分類指證券買賣及投資業務；及
 - (e) 其他分類主要包括提供財務服務。
- * 本公司之上市聯營公司富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)及其附屬公司(「富豪集團」)擁有及經營其於香港之酒店，直至出售該等酒店物業予富豪產業信託(「富豪產業信託」)以備其於二零零七年三月三十日獨立上市後，富豪集團繼而向富豪產業信託承租該等酒店物業作酒店營運。自始富豪產業信託成為富豪之聯營公司。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三者之銷售價而進行交易。

賬目附註 (續)

業務分類

以下為本集團截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

集團

	物業發展及投資		建築及裝修工程之業務		酒店擁有經營及管理		證券投資		其他		對銷		綜合	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元												
分類收入：														
銷售予外埠客戶	85.5	23.8	249.5	133.2	-	-	18.7	30.3	-	-	-	-	353.7	187.3
分類間之銷售	-	-	-	5.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	85.5	23.8	249.5	139.0	-	-	18.7	30.3	-	-	-	-	353.7	187.3
分類業績	100.9	158.9	25.9	8.8	-	-	126.1	6.9	1.5	2.1	-	-	254.4	176.6
利息收入及未認購份之非業務及企業收益													9.2	12.5
未認購份之非業務及企業支出													(106.0)	(25.5)
經營業務盈利													157.6	163.6
融資成本													(20.4)	(10.3)
應佔聯營公司之盈利及虧損	(56.0)	4.3	(0.3)	-	1,336.3	151.2	-	-	-	(0.1)	-	-	1,280.0	155.4
除稅前盈利													1,417.2	308.7
稅項													(3.4)	(8.6)
子公司股份持有人及少數股東權益													1,413.8	300.1
分佔前年內盈利													-	-
應佔：													1,413.8	300.1
母公司股份持有人													-	-
少數股東權益													1,413.8	300.1

業務分類(續)

集團

	物業發展及投資		建築及裝修之業務		酒店、樓宇管理及其他		其他		對聯		綜合		
	二零七年 港幣百萬元	二零六年 港幣百萬元											
分類資產	388.4	419.2	68.8	39.8	-	-	310.3	19.2	10.6	15.7	-	779.1	493.9
聯營公司權益	613.6	620.5	-	0.3	3,896.4	2,381.3	-	-	-	-	-	4,550.0	2,980.6
列為待售之出售集團之資產	249.4	249.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	249.4	249.4
現金及未歸劃分之資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	420.0	234.1
總資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,986.5	3,968.0
分類負債	(4.9)	(4.8)	(85.1)	(88.7)	-	-	-	-	-	(0.1)	-	(90.0)	(93.6)
與列為待售之出售集團之資產直接相關之負債	(98.9)	(98.9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(98.9)	(98.9)
銀行及其他債項及未歸劃分之負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(486.8)	(494.6)
總負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(675.7)	(687.1)
其他分類資料：													
折舊	-	-	0.5	0.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本支出	-	-	0.9	1.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他非現金支出	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

賬目附註 (續)

五、 收入、其他收入及收益

收入(亦為本集團之營業額)、其他收入及收益之分析列載如下：

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
租金收入：		
投資物業	14.1	6.3
待售物業	0.4	5.6
建築及與建築業務相關之收入	237.2	128.5
出售物業之收益	70.0	10.7
物業管理費用	3.4	3.4
物業發展顧問及項目管理費用	8.9	1.3
出售按公平值計入損益之金融資產之收益	18.7	30.3
其他業務，包括物業代理服務	1.0	1.2
	<u>353.7</u>	<u>187.3</u>
<u>其他收入及收益</u>		
利息收入：		
銀行結存	5.1	2.8
應收貸款	3.0	5.6
股息收入：		
可供出售上市投資	1.3	1.4
非上市投資	0.2	—
投資物業之公平值收益	30.0	80.0
按公平值計入損益之金融資產 之公平值收益(淨額)		
— 持作買賣用途	0.1	4.3
— 於初始確認時如此指定	126.5	—
出售附屬公司之收益(附註卅三(d))	23.2	—
視作出售於上市聯營公司權益之收益	—	4.8
其他	1.1	0.8
	<u>190.5</u>	<u>99.7</u>

六、其他經營業務支出

其他經營業務支出包括以下項目：

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
視作出售於上市聯營公司權益之虧損	76.8	—

七、除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除：

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
出售已完成物業之成本	32.7	7.0
出售存貨及提供服務之成本	5.2	3.9
折舊	1.5	1.4
減：納入建築工程合約成本內之折舊	(0.1)	(0.1)
	1.4	1.3
僱員福利支出(包括附註九所披露之董事酬金)：		
工資及薪金*	41.5	32.3
以股份結算股份認購權支出	2.4	3.0
僱員退休計劃供款	2.2	1.8
減：收回供款	—	(0.4)
僱員退休計劃供款淨額	2.2	1.4
	46.1	36.7
減：納入物業發展項目及建築工程 合約成本內之僱員成本：		
工資及薪金	(27.9)	(19.8)
僱員退休計劃供款	(1.3)	(0.9)
加：收回供款	—	0.1
	16.9	16.1

* 其中為數港幣2,800,000元(二零零六年：港幣3,000,000元)已分類為出售存貨及提供服務之成本內。

賬目附註 (續)

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
核數師酬金	1.3	1.3
物業、廠房及設備項目之撇除	0.4	—
應收賬項之減值	0.2	—
經營租賃之最低租賃支出：		
土地及建築物	2.3	1.8
廠房及機器	2.4	1.6
	4.7	3.4
減：納入建築工程合約成本內之最低租賃支出：		
土地及建築物	(0.5)	(0.4)
廠房及機器	(2.4)	(1.6)
	1.8	1.4
並已計入：		
因上市聯營公司出售附屬公司而釋出未變現盈利	21.5	—
租金收入總額	14.5	11.9
減：支出	(2.8)	(2.6)
租金收入淨額	11.7	9.3

八、 融資成本

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
利息支出有關：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	11.6	9.3
須於五年內全數償還之其他貸款及承兌票據	8.8	1.0
融資成本總額	20.4	10.3

九、董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條披露於年度內之董事酬金如下：

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
袍金	1.1	1.0
其他酬金：		
薪金及其他津貼	5.3	3.9
按業績表現計算/非固定之花紅	1.3	0.8
僱員股份認購權福利	2.2	2.6
僱員退休計劃之供款	0.5	0.4
	<u>10.4</u>	<u>8.7</u>

(a) 獨立非執行董事

於年度內，支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
伍兆燦先生	0.15	0.15
石禮謙先生，SBS，JP	0.15	0.15
黃之強先生	0.20	0.20
	<u>0.50</u>	<u>0.50</u>

於年度內，並無任何其他應付予獨立非執行董事之酬金(二零零六年：無)。

賬目附註 (續)

(b) 執行董事及一非執行董事

	袍金 港幣百萬元	薪金及 其他津貼 港幣百萬元	按業績	僱員股份 認購權福利 港幣百萬元	僱員退休 計劃之供款 港幣百萬元	酬金總計 港幣百萬元
			表現計算/ 非固定之花紅 港幣百萬元			
二零零七年						
執行董事：						
羅旭瑞先生	0.10	2.12	0.46	1.28	0.21	4.17
范統先生	0.10	0.82	0.25	0.23	0.08	1.48
羅俊圖先生	0.10	0.64	0.27	0.23	0.05	1.29
羅寶文小姐	0.10	0.11	0.03	0.12	0.01	0.37
吳季楷先生	0.10	0.50	0.13	0.23	0.04	1.00
黃寶文先生	0.10	1.09	0.21	0.12	0.08	1.60
	<u>0.60</u>	<u>5.28</u>	<u>1.35</u>	<u>2.21</u>	<u>0.47</u>	<u>9.91</u>
非執行董事：						
羅李潔提女士*	—	—	—	—	—	—
	<u>0.60</u>	<u>5.28</u>	<u>1.35</u>	<u>2.21</u>	<u>0.47</u>	<u>9.91</u>
二零零六年						
執行董事：						
羅旭瑞先生	0.10	2.02	0.34	1.68	0.20	4.34
范統先生	0.10	0.83	0.24	0.29	0.08	1.54
羅俊圖先生	0.10	0.59	0.15	0.29	0.04	1.17
吳季楷先生	0.10	0.47	0.11	0.29	0.04	1.01
	<u>0.40</u>	<u>3.91</u>	<u>0.84</u>	<u>2.55</u>	<u>0.36</u>	<u>8.06</u>
非執行董事：						
羅李潔提女士	0.10	—	—	—	—	0.10
	<u>0.50</u>	<u>3.91</u>	<u>0.84</u>	<u>2.55</u>	<u>0.36</u>	<u>8.16</u>

* 於二零零七年一月十一日辭任非執行董事，並於年度內收取董事袍金港幣2,740元。

本公司之獨立非執行董事於截至二零零七年十二月三十一日止年度之應收董事袍金總額(包括彼等獨立非執行董事出任審核委員會成員而應收之酬金)為港幣500,000元(二零零六年：港幣500,000元)。

於年度內，並無與上述董事訂立任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

十、高級行政人員酬金

五名最高薪酬人士包括四名(二零零六年：三名)董事，其酬金詳情已於賬目附註九內披露。其餘一名(二零零六年：兩名)非董事最高薪酬人士之酬金如下：

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
薪金及其他酬金	0.9	2.0
按業績表現計算/非固定之花紅	0.1	0.3
僱員股份認購權福利	—	0.1
僱員退休計劃之供款	0.1	0.1
	<u>1.1</u>	<u>2.5</u>

其餘一名(二零零六年：兩名)人士之酬金介乎下列範圍：

	二零零七年 人數	二零零六年 人數
港幣		
1,000,001元 — 1,500,000元	<u>1</u>	<u>2</u>

十一、稅項

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
集團：		
即期－香港		
就年度內盈利所作之課稅準備	1.1	0.9
往年之超額撥備	—	(0.7)
即期－海外		
往年之超額撥備	—	(0.3)
遞延稅項支出(附註廿九)	2.3	8.7
年度內之稅項總支出	<u>3.4</u>	<u>8.6</u>

賬目附註 (續)

香港利得稅之課稅準備乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率17.5% (二零零六年：17.5%) 計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按個別法制有關之現行法律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

適用於按本公司及其附屬公司所在司法權區之法定稅率計算除稅前盈利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
除稅前盈利	1,417.2	308.7
按香港法定稅率17.5% (二零零六年：17.5%) 計算之稅項	248.0	54.0
有關往年即期稅項之調整	—	(1.0)
聯營公司應佔盈虧	(224.0)	(27.2)
毋須課稅收入	(39.2)	(7.0)
不可用作扣稅之支出	18.3	1.5
過往期間動用之稅項虧損	(3.0)	(11.2)
動用先前未確認之稅項虧損之稅務影響	—	(6.0)
於年度內並未確認之稅項虧損	3.0	5.5
其他	0.3	—
按本集團實際稅率0.2% (二零零六年：2.8%) 計算之稅項支出	3.4	8.6

應佔聯營公司之稅項支出為數港幣7,700,000元(二零零六年：港幣10,900,000元)已計入列於綜合收益表上之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

十二、 母公司股份持有人應佔盈利

於截至二零零七年十二月三十一日止年度之母公司股份持有人應佔綜合盈利包括一項虧損為數港幣3,900,000元(二零零六年：港幣3,100,000元)，已於本公司之財務報表內處理入賬(附註卅一(b))。

十三、 股息

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
中期—每股普通股港幣0.18仙 (二零零六年：港幣0.15仙)	13.6	10.8
擬派末期—每股普通股港幣0.40仙 (二零零六年：港幣0.30仙)	40.8	21.6
	<u>54.4</u>	<u>32.4</u>

擬派年度末期股息須待本公司股東於即將召開之股東週年大會上批准，方可作實。

十四、 母公司股份持有人應佔每股普通股盈利

(a) 每股普通股基本盈利

每股普通股之基本盈利，乃根據年度內母公司股份持有人應佔年度內盈利港幣1,413,800,000元(二零零六年：港幣300,100,000元)，及於年度內本公司之已發行普通股(經調整以反映於二零零七年十月二十二日每持有20股現有普通股可按認購價每股港幣0.21元認購7股新普通股(每接納7股公開發售股份可獲發行3份新紅利認股權證)之基準，向本公司合資格股東公開發售新普通股(「公開發售」)之影響)之加權平均數8,489,700,000股(二零零六年：8,044,700,000股(經重列))計算。

(b) 每股普通股攤薄盈利

截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利，乃根據母公司股份持有人應佔年度內盈利，並經就假設於年初，富豪集團所有尚未轉換之可換股債券(包括選擇權可換股債券)被悉數轉換為富豪普通股、所有富豪可換股優先股被悉數轉換為富豪普通股，以及所有尚未行使之富豪認股權證所附帶之認購權獲悉數行使以認購富豪普通股，以致(i)本集團於富豪集團盈利之應佔權益按比例減少港幣75,400,000元；及(ii)富豪可換股優先股港幣1,400,000元之股息收入作出調整後而計算。計算所用之普通股加權平均數，為用於計算每股普通股基本盈利之年度內已發行普通股之加權平均數，加上假設(i)於年初，所有尚未行使之本公司股份認購權獲悉數行使以認購本公司普通股；及(ii)於發行日期，所有尚未行使之本公司認股權證所附帶之認購權獲悉數行使以認購本公司普通股，並按無代價而予以發行之普通股之加權平均數135,200,000股之總和。由於年度內尚未行使之富豪股份認購權之行使價，較富豪之普通股平均市價為高，因此，該等股份認購權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。

截至二零零六年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利，乃根據母公司股份持有人應佔該年內盈利，並經就假設於該年初，富豪集團所有尚未轉換之可換股債券(包括選擇權可換股債券)被悉數轉換為富豪普通股，以及富豪之所有尚未行使之認股權證所附帶之認購權獲悉數行使以認購富豪普通股，以致本集團於富豪集團盈利之應佔權益按比例減少港幣17,300,000元作出調整後而計算。計算所用之普通股加權平均數，為用於計算每股普通股基本盈利之該年度內已發行普通股之加權平均數(經重列)，加上假設於該年初因本公司全部尚未行使之股份認購權獲悉數行使以認購本公司普通股並按無代價而予以發行之普通股加權平均數82,100,000股(經重列)之總和。於該年度內，轉換尚未轉換之富豪可換股優先股並無攤薄影響，因此不包括在每股普通股攤薄盈利之計算內。此外，於該年度內尚未行使之富豪股份認購權之行使價，較富豪普通股平均市價為高，因此，該等股份認購權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。

十五、 物業、廠房及設備

	集團			
	租賃物業 港幣百萬元	租賃物業之 裝修、傢俬、 裝置及設備 港幣百萬元	汽車 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零零七年十二月三十一日				
於二零零六年十二月三十一日及 於二零零七年一月一日：				
成本	1.1	9.9	1.4	12.4
累積折舊	(0.3)	(7.4)	(0.7)	(8.4)
賬面淨值	<u>0.8</u>	<u>2.5</u>	<u>0.7</u>	<u>4.0</u>
於二零零七年一月一日：				
已扣除累積折舊	0.8	2.5	0.7	4.0
增置	—	0.4	0.5	0.9
出售/撤銷	—	—	(0.5)	(0.5)
出售/撤銷時之折舊回撥	—	—	0.1	0.1
年內折舊撥備	—	(1.3)	(0.2)	(1.5)
於二零零七年十二月三十一日， 已扣除累積折舊	<u>0.8</u>	<u>1.6</u>	<u>0.6</u>	<u>3.0</u>
於二零零七年十二月三十一日：				
成本	1.1	10.3	1.4	12.8
累積折舊	(0.3)	(8.7)	(0.8)	(9.8)
賬面淨值	<u>0.8</u>	<u>1.6</u>	<u>0.6</u>	<u>3.0</u>

賬目附註 (續)

	集團			
	租賃物業 港幣百萬元	租賃物業之 裝修、傢俬、 裝置及設備 港幣百萬元	汽車 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零零六年十二月三十一日				
於二零零六年一月一日：				
成本	1.1	9.1	1.4	11.6
累積折舊	(0.3)	(6.2)	(0.7)	(7.2)
賬面淨值	<u>0.8</u>	<u>2.9</u>	<u>0.7</u>	<u>4.4</u>
於二零零六年一月一日，				
已扣除累積折舊	0.8	2.9	0.7	4.4
增置	—	0.8	0.2	1.0
出售/撤銷	—	—	(0.2)	(0.2)
出售/撤銷時之折舊回撥	—	—	0.2	0.2
年內折舊撥備	—	(1.2)	(0.2)	(1.4)
於二零零六年十二月三十一日，	<u>0.8</u>	<u>2.5</u>	<u>0.7</u>	<u>4.0</u>
於二零零六年十二月三十一日：				
成本	1.1	9.9	1.4	12.4
累積折舊	(0.3)	(7.4)	(0.7)	(8.4)
賬面淨值	<u>0.8</u>	<u>2.5</u>	<u>0.7</u>	<u>4.0</u>

該等租賃物業以中期租賃持有及位於香港。

十六、 投資物業

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
於一月一日之賬面值	350.3	0.3
轉撥自待售物業	—	270.0
公平值調整之收益	30.0	80.0
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日之賬面值	<u>380.3</u>	<u>350.3</u>

本集團之投資物業乃位於香港，並按以下租約年期持有：

	港幣百萬元
長期租約	380.2
中期租約	0.1
	<hr/>
	<u>380.3</u>

於二零零七年十二月三十一日，本集團之投資物業由符合皇家特許測量師學會資格之獨立專業合資格估值師於公開市場按現有用途基準重估為港幣380,300,000元。若干投資物業現根據經營租賃出租予第三者，進一步之概要詳情載於賬目附註七(a)內。

於二零零七年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣380,000,000元(二零零六年：港幣350,000,000元)之投資物業已為取得本集團之銀行貸款而作為抵押。

十七、 持作未來發展物業

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
於香港中期租賃土地之成本值：		
於一月一日	26.7	26.7
出售附屬公司(附註三(d))	(26.7)	—
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>26.7</u>

賬目附註 (續)

十八、 聯營公司權益

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
上市及非上市公司：		
應佔資產淨值	3,878.6	2,550.9
因收購產生之商譽	284.3	54.0
	<u>4,162.9</u>	<u>2,604.9</u>
予聯營公司貸款	156.0	156.4
應收聯營公司款項	234.2	222.2
應付一聯營公司款項	(2.7)	(2.5)
	<u>4,550.4</u>	<u>2,981.0</u>
減：減值撥備	(0.4)	(0.4)
	<u>4,550.0</u>	<u>2,980.6</u>
應佔上市聯營公司之資產淨值	<u>3,654.7</u>	<u>2,308.3</u>
於香港上市聯營公司之市值	<u>3,044.3</u>	<u>2,865.6</u>

商譽

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
於一月一日之成本及賬面值	54.0	54.0
收購上市聯營公司額外權益	230.3	—
於十二月三十一日之成本及賬面值	<u>284.3</u>	<u>54.0</u>

予聯營公司貸款為無抵押、免息及毋須於一年內償還。該等貸款之賬面值與其公平值相若。

應收/應付聯營公司款項為無抵押、免息，且無固定還款期。

本集團之主要聯營公司之詳細資料如下：

公司名稱	註冊成立地點	所持已發行 股份之詳情	集團應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零零七年	二零零六年	
富豪酒店國際控 股有限公司 ⁽¹⁾	百慕達	普通股每股面值 港幣0.01元	45.2	45.4	投資控股
		優先股每股面值 10美元	20.5	20.5	
Hang Fok Properties Limited (「Hang Fok」) ⁽²⁾	英屬 維爾京群島	普通股每股面值 1美元	50.0	50.0	投資控股
達展發展有限公司*	香港	普通股每股面值 港幣1元	30.0	30.0	物業發展
寰振有限公司*	香港	普通股每股面值 港幣1元	30.0	30.0	分銷保安 系統及軟件
維加樂管理有限公司	香港	普通股每股面值 港幣1元	25.0	25.0	經營小食 餐飲

* 此等公司之賬目審核非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡之其他成員事務所負責。

(1) 富豪集團乃從事酒店擁有/經營及管理、物業投資及其他投資等業務活動。於年度內，富豪集團出售其酒店物業予富豪產業信託以備其於二零零七年三月三十日獨立上市後，繼而向富豪產業信託承租該等酒店物業作酒店營運。自始富豪產業信託成為富豪之聯營公司。富豪之普通股乃於聯交所上市。

(2) Hang Fok之主要資產為其於兩間在中華人民共和國(「中國」)北京成立並在中國北京從事一物業發展項目之中外合資合營企業，即北京世紀城市房地產開發有限公司及北京建業房地產開發有限公司(統稱「該等投資公司」)各自之59%股權。

於二零零六年二月，其中一間該等投資公司正式就有關土地地塊之若干部分訂立兩份新土地出讓合約(「土地出讓合約」)。根據土地出讓合約應付之土地出讓金已於其後全數支付，而國土局已發出土地使用權證。有關土地地塊之該等部分之建築工程尚未動工。

依董事會之意見，上表所列本集團之聯營公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之聯營公司。董事認為如若詳列其他聯營公司之資料，則令致資料過於冗長。

所有聯營公司均由本公司間接持有。

賬目附註 (續)

有關本集團聯營公司之概述財務資料已摘錄自彼等之經審核綜合財務報表及/或管理賬目，概述如下：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
資產	12,465.8	13,047.6
負債	6,558.5	10,165.6
收入	1,780.8	1,262.5
盈利	2,844.4	338.0

十九、 可供出售投資

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
上市投資，按公平值：		
香港	—	23.8
其他地方	9.9	10.8
	<u>9.9</u>	<u>34.6</u>
非上市股本投資，按公平值	0.1	0.1
	<u>10.0</u>	<u>34.7</u>

於年度內，於股本直接確認之本集團可供出售投資之虧損總額為港幣900,000元(二零零六年：收益總額港幣77,000,000元，其中港幣67,500,000元已自股本中撥出並於該年度之收益表內確認)。

上市投資之公平值乃根據所報市價計算。非上市股本投資之公平值則根據非由可觀察市價或利率支持之假設以估值法作出估計。董事相信，估值法產生之估計公平值(記錄於綜合資產負債表)及公平值之有關變動(記錄於綜合權益)屬合理，且為於結算日最恰當之價值。

於二零零六年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣17,500,000元之若干上市投資已為取得本集團之銀行及其他債項而作為抵押。

二十、 應收貸款

該結存指本集團授予購買集團物業單位人士之長期按揭貸款。該等貸款乃以已出售物業作為第二按揭抵押，及須按十五至二十年分期償還。該等長期按揭貸款乃按香港最優惠利率至香港最優惠利率加2%之年息率計算利息。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

廿一、 按公平值計入損益之金融資產

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
非流動資產：		
於香港上市之股本投資，按市值	135.0	—
非上市債務投資，按公平值	173.5	—
	308.5	—
流動資產：		
於香港上市之股本投資，按市值	0.3	19.1

計入於二零零七年十二月三十一日之非流動資產之股本及債務投資乃於初次確認時被指定為按公平值計入損益之金融資產，原因為該等投資乃根據既定之風險管理及投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而有關該等投資之資料乃按該基準向本集團之主要管理人員提供。

計入於二零零六年及二零零七年十二月三十一日之流動資產之投資乃列為持作買賣用途。

計入非流動資產之非上市債務投資指於香港一上市公司四海國際集團有限公司(「四海」)之一附屬公司發行本金額為港幣56,000,000元之可換股債券之投資。該等可換股債券可按初步換股價每股港幣0.07元轉換為800,000,000股四海新普通股。獲發行該等可換股債券之同時，本集團授予四海集團若干配售權，可由四海集團於發行日期起計12個月(「禁售期」)內行使，以促使潛在投資者購買部分或全部本集團持有之該等可換股債券。於禁售期內，本集團不得行使換股權，而除上文所述之配售權外，亦不得出售或轉讓可換股債券予任何第三方。倘若本集團根據該等配售權出售可換股債券或於經促成提出配售要約後本集團選擇保留可換股債券，本集團將給予四海分佔配售該等可換股債券所獲得之盈利之70%。

於結算日後，禁售期之屆滿日期已延長至二零零八年九月二日。

非上市債務投資之公平值已由獨立專業估值師按相關上市證券所報之市價以估值方法作出估計。

於本財務報表獲批准當日，上述上市股本投資之市值約為港幣72,200,000元，而非上市債務投資之公平值約為港幣121,700,000元。

賬目附註 (續)

廿二、 待售物業

於上年度，本集團賬面值為港幣32,700,000元之若干待售物業已為取得本集團之銀行貸款而作為抵押。該等物業已於年度內出售，而抵押亦已獲得解除。

若干本集團之待售物業已按經營租賃而租予第三者，進一步之概要詳情載於賬目附註卅七(a)內。

廿三、 存貨

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
原料	0.1	0.1
半製成品	3.4	6.6
製成品	0.2	0.2
	<u>3.7</u>	<u>6.9</u>

廿四、 應收賬項、按金及預付款項

計入此賬項結存之港幣34,900,000元(二零零六年：港幣18,400,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
業務往來客戶應收賬項	35.1	18.4
減值	(0.2)	—
	<u>34.9</u>	<u>18.4</u>

除賬期限

業務往來客戶應收賬項之除賬，限期一般由30至90日。本集團採取嚴謹監控其未收回債項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故本集團除賬風險並無過分集中。

業務往來客戶應收賬項於結算日之賬齡，根據發票日期之分析如下：

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
三個月內	34.2	18.3
四至六個月	0.8	0.1
七至十二個月	0.1	—
	<u>35.1</u>	<u>18.4</u>

業務往來客戶應收賬項減值撥備之變動如下：

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
於一月一日	—	—
已確認之減值虧損(附註七)	0.2	—
於十二月三十一日	<u>0.2</u>	<u>—</u>

上述業務往來客戶應收賬項之減值撥備指賬面值為港幣600,000元之個別已減值業務往來客戶應收賬項之撥備。個別已減值之業務往來客戶應收賬項乃與出現財政困難之客戶有關，預期僅部分結存可予收回。本集團並無持有該等結存之任何抵押品或其他信貸改善條件。

被視為並無減值之業務往來客戶應收賬項之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
逾期未付少於三個月	33.8	18.3
逾期未付四至六個月	0.7	0.1
	<u>34.5</u>	<u>18.4</u>

賬目附註 (續)

已逾期未付但並無減值之業務往來客戶應收賬項乃為與本集團具有良好交易記錄之多名分散客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為，由於信貸性質並無重大改變且結存仍被視為可全數收回，故毋須就該等結存作出減值撥備。本集團並無持有該等結存之任何抵押品或其他信貸改善條件。

計入該結存乃應收本集團上市聯營公司、該上市聯營公司之一共同控權合資公司及關連公司款項分別港幣12,800,000元(二零零六年：港幣8,500,000元)、港幣1,900,000元(二零零六年：港幣2,000,000元)及港幣3,600,000元(二零零六年：港幣8,300,000元)，為無抵押及免息，須按與提供予本集團主要客戶類似之除賬期或應要求時償還。

於二零零六年十二月三十一日之結存亦包括一應收貸款為數港幣37,000,000元，為有抵押、按每月息率1%計息及已於年度內全數償還。

廿五、 列為待售之一出售集團

於過往年度，本集團於Talent Faith Investments Ltd. (「Talent Faith」)之權益乃分類為聯營公司權益，儘管於二零零三年於其股權由50%增加至100%，乃由於本集團於該年訂立協議出售其於Talent Faith之全部股權(「買賣協議」)，故對於Talent Faith之控制被視為暫時性，以待買賣協議之結果。

於二零零五年十二月三十一日，買賣協議尚未完成，而於二零零五年採納香港會計準則第27號及香港財務報告準則第5號後，Talent Faith於本集團之綜合財務報表內綜合入賬，而Talent Faith及其附屬公司(「Talent Faith集團」)之資產及負債分別於流動資產及流動負債項下作為列為待售之一出售集團之資產及負債呈報。出售代價已於二零零六年十二月三十一日支付。然而，因本集團控制範圍以外之事情而導致延遲，買賣協議仍有待完成。由於本集團致力維持其出售Talent Faith之計劃，故並無作出重新分類。已收代價為數港幣216,700,000元已計入於二零零六年及二零零七年十二月三十一日之「已收訂金」內。

於十二月三十一日列為待售之Talent Faith集團之資產及負債之主要類別如下：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
資產		
應收貸款	249.4	249.4
負債		
少數股東貸款	(98.9)	(98.9)

廿六、 應付賬項及費用

計入此賬項結存之港幣14,400,000元(二零零六年：港幣7,500,000元)乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	14.4	7.4
四至六個月	—	0.1
	<u>14.4</u>	<u>7.5</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為90日。

計入該結存乃應付一同系附屬公司款項港幣1,200,000元(二零零六年：港幣1,000,000元)，為無抵押、免息，且無固定還款期。

上年度之結存亦包括應付本集團上市聯營公司及關連公司款項分別港幣8,100,000元及港幣4,200,000元，為無抵押、免息，且無固定還款期。

廿七、 建築工程合約

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
計入應收賬項、按金及 預付款項之應收合約客戶款項總額	14.8	1.4
計入應付賬項及費用之應付合約客戶款項總額	<u>(34.8)</u>	<u>(43.1)</u>
	<u>(20.0)</u>	<u>(41.7)</u>
迄今已產生之合約成本經計入已確認盈利 再扣除已確認虧損	1,734.3	1,673.6
減：按工程進度應收之費用	<u>(1,754.3)</u>	<u>(1,715.3)</u>
	<u>(20.0)</u>	<u>(41.7)</u>

於二零零七年十二月三十一日，由工程合約客戶保留之工程費用為數約港幣13,300,000元(二零零六年：港幣10,900,000元)之金額，已計入流動資產之應收賬項、按金及預付款項之賬目內。

賬目附註 (續)

廿八、 附息之銀行及其他債項

	集團					
	二零零七年			二零零六年		
	實際年利率 (%)	到期日	港幣百萬元	實際年利率 (%)	到期日	港幣百萬元
即期						
銀行貸款－有抵押	4.4至6.7	二零零八年	197.0	—	—	—
其他貸款－有抵押	—	—	—	8至12	二零零七年	10.3
			<u>197.0</u>			<u>10.3</u>
非即期						
銀行貸款－有抵押	4.1至5.4	二零零九年	50.0	4.9至5.7	二零零八年 至 二零零九年	248.1
			<u>50.0</u>			<u>248.1</u>
			<u>247.0</u>			<u>258.4</u>

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
分析為：		
須於以下期間內償還之銀行貸款：		
於一年內或應要求時	197.0	—
於第二年	50.0	198.1
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	50.0
	<u>247.0</u>	<u>248.1</u>
須於一年內償還之其他貸款	—	10.3
	<u>247.0</u>	<u>258.4</u>

所有附息之銀行及其他債項均以港元為幣值。

本集團銀行及其他債項乃以抵押本集團若干資產作為擔保，詳情載於賬目附註卅五內。

本集團銀行及其他債項之賬面值與其公平值相若。

廿九、 遞延稅項

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度，本集團遞延稅項負債之變動如下：

	集團			
	投資物業 之重估 港幣百萬元	加速稅項折舊 港幣百萬元	稅項虧損 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零零六年一月一日	—	—	—	—
於年度內在收益表扣除/ (計入收益表)之遞延稅項 (附註十一)	14.0	0.7	(6.0)	8.7
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	14.0	0.7	(6.0)	8.7
於年度內在收益表扣除/ (計入收益表)之遞延稅項 (附註十一)	5.2	0.7	(3.6)	2.3
於二零零七年十二月三十一日	19.2	1.4	(9.6)	11.0

於二零零七年十二月三十一日，本集團有自香港及美國產生之稅項虧損分別為港幣760,100,000元(二零零六年：港幣784,200,000元)及港幣212,900,000元(二零零六年：港幣213,200,000元)。自香港產生之稅項虧損可無限期用作抵扣出現虧損之該等公司之未來應課稅盈利。而自美國所產生之稅項虧損則可於長達二十年之期間內動用。本集團難以預計未來盈利來源，故並無就本集團之稅項虧損確認任何遞延稅項資產。

於二零零七年十二月三十一日，概無就本集團若干附屬公司或聯營公司之非滙出盈利之應付稅項而產生任何重大未確認遞延稅項負債(二零零六年：無)，此乃因該等款項若滙出，則本集團不用就額外稅項承擔任何責任。

本公司向其股東派付股息並無任何所得稅影響。

賬目附註 (續)

三十、 股本及股本溢價

	公司	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
股份		
法定：		
20,000,000,000股(二零零六年：20,000,000,000股) 每股面值港幣0.01元之普通股	200.0	200.0
4,750,000,000股(二零零六年：4,750,000,000股) 每股面值港幣0.10元之可換股優先股	475.0	475.0
	<u>675.0</u>	<u>675.0</u>
已發行並繳足：		
10,187,100,000股(二零零六年：7,208,500,000股) 每股面值港幣0.01元之普通股	101.9	72.1
	<u>101.9</u>	<u>72.1</u>
股本溢價		
普通股	1,172.3	522.1
	<u>1,172.3</u>	<u>522.1</u>

於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度內，本公司之股本及股本溢價之變動概況如下：

附註	法定		已發行並繳足		股本溢價賬
	股份數目 百萬位	金額 港幣百萬元	股份數目 百萬位	金額 港幣百萬元	港幣百萬元
普通股					
於二零零六年一月一日、 二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	20,000.0	200.0	7,208.5	72.1	522.1
發行新股以償付股份互換 (i)	—	—	336.0	3.4	122.6
根據公開發售發行新股 (ii)	—	—	2,640.7	26.4	528.2
因行使股份認購權而發行新股 (iii)	—	—	0.5	—	0.1
因行使認股權證而發行新股 (iv)	—	—	1.4	—	0.3
股份發行支出	—	—	—	—	(1.0)
於二零零七年十二月三十一日	<u>20,000.0</u>	<u>200.0</u>	<u>10,187.1</u>	<u>101.9</u>	<u>1,172.3</u>
每股面值港幣0.10元之 可換股優先股					
於二零零六年一月一日、 二零零六年及二零零七年 十二月三十一日	<u>4,750.0</u>	<u>475.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
股本總數					
於二零零七年十二月三十一日		<u>675.0</u>		<u>101.9</u>	<u>1,172.3</u>
於二零零六年十二月三十一日		<u>675.0</u>		<u>72.1</u>	<u>522.1</u>

附註：

- (i) 於二零零七年七月，336,000,000股每股面值港幣0.01元之新普通股已予以發行，以償付根據股份互換協議向獨立第三方收購四海180,000,000股現有已發行股份之代價港幣126,000,000元(「股份互換」)。
- (ii) 於二零零七年十一月，根據公開發售按當時每持有20股現有普通股可認購7股新普通股之基準，按認購價每股港幣0.21元向本公司合資格股東發行2,640,700,000股每股面值港幣0.01元之新普通股。
- (iii) 於年度內，500,000股每股面值港幣0.01元之新普通股按行使價每股港幣0.22元行使本公司相同數目之股份認購權後，已予以發行。
- (iv) 於年度內，於本公司之認股權證持有人按現金認購價每股港幣0.21元行使認購權後，合共1,400,000股每股面值港幣0.01元之新普通股已予以發行，收取總現金代價港幣300,000元(扣除支出前)。

賬目附註 (續)

股份認購權

本公司執行一項股份認購權計劃，名為「百利保控股有限公司股份認購權計劃」（「股份認購權計劃」）。股份認購權計劃於二零零五年六月十六日獲本公司股東採納並於二零零五年七月二十一日生效。根據股份認購權計劃授出之股份認購權並無賦予其持有人有關股息或於股東大會上投票之權利。

於年度內，本公司根據股份認購權計劃所授予之股份認購權之變動情況詳情如下：

要約日期 ^{**}	參與人 之姓名或類別	股份認購權內之普通股股數*					於二零零七年 十二月三十一日	股份認購權 之生效/ 行使期限	股份認購權 之經調整行使價* 港幣 (附註1)
		於二零零七年 一月一日	年度內 可予行使	年度內行使	年度內調整	於二零零七年 十二月三十一日			
董事									
二零零五年 五月十二日	羅旭瑞先生								
	可予行使：	-	72,000,000	-	8,352,000	80,352,000	附註2	0.197	
	未可予行使：	180,000,000***	(72,000,000)	-	12,528,000	120,528,000			
二零零五年 七月二十五日	范毓先生								
	可予行使：	-	8,000,000	-	928,000	8,928,000	附註2	0.197	
	未可予行使：	20,000,000	(8,000,000)	-	1,392,000	13,392,000			
二零零五年 七月二十五日	羅俊圖先生								
	可予行使：	-	8,000,000	-	928,000	8,928,000	附註2	0.197	
	未可予行使：	20,000,000	(8,000,000)	-	1,392,000	13,392,000			
二零零五年 七月二十五日	羅寶文小姐*								
	可予行使：	-	4,000,000	-	464,000	4,464,000	附註2	0.197	
	未可予行使：	10,000,000	(4,000,000)	-	696,000	6,696,000			
二零零五年 七月二十五日	吳季楷先生								
	可予行使：	-	8,000,000	(500,000)	870,000	8,370,000	附註2	0.197	
	未可予行使：	20,000,000	(8,000,000)	-	1,392,000	13,392,000			
二零零五年 七月二十五日	黃寶文先生*								
	可予行使：	-	4,000,000	-	464,000	4,464,000	附註2	0.197	
	未可予行使：	10,000,000	(4,000,000)	-	696,000	6,696,000			
其他僱員									
二零零五年 七月二十五日	僱員合計之數目								
	可予行使：	-	6,800,000	-	788,800	7,588,800	附註2	0.197	
	未可予行使：	17,000,000	(6,800,000)	-	1,183,200	11,383,200			
總計									
	可予行使：	-	110,800,000	(500,000)	12,794,800	123,094,800			
	未可予行使：	277,000,000	(110,800,000)	-	19,279,200	185,479,200			

- * 因供股或紅股派送，又或其他有關本公司股本變動而予以調整。
- ** 要約日期為本公司提出要約授予股份認購權之日期，而除非授予股份認購權遭拒絕或失效，乃被視為股份認購權之授予日期。
- *** 超逾於要約日期已發行普通股1%之個人最高限額。
- # 於二零零七年一月十一日獲委任為本公司董事。

附註：

- (1) 於年度內，由於根據本公司日期為二零零七年十月二十二日之章程完成公開發售，故須對根據股份認購權計劃授出之276,500,000份當時尚未行使認購權隨附之認購權獲全面行使時將予配發及發行之普通股數目，以增加合共32,074,000股普通股至308,574,000股普通股而作出調整，而所有尚未行使認購權之行使價已由每股普通股港幣0.22元調整為每股普通股港幣0.197元，均由二零零七年十一月十三日起生效。
- (2) 股份認購權之生效/行使期限：

完成持續服務於	生效可予行使 認購權之百分率	累積可予行使認購權之百分率
要約日期後兩年	授予認購權之40%	40% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後三年	授予認購權之進一步20%	60% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後四年	授予認購權之進一步20%	80% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後五年	授予認購權之最後20%	100% (可行使直至要約日期後六年止)

股份認購權計劃之資料摘要如下：

- (i) 目的： 為本公司在保留、鼓勵、獎勵、報酬、補償及/或提供福利予合資格人士方面提供靈活之方法
- (ii) 參與人： 合資格人士指以下任何人士：(i)合資格僱員；(ii)非執行董事(包括任何獨立非執行董事)；(iii)本集團任何成員公司之直接或間接股東；(iv)向本集團任何成員公司提供顧問、諮詢、專業或其他服務之人士或實體；(v)本集團任何成員公司之客戶、顧問、業務或合資夥伴、特許經營商、承包商、代理或代表；(vi)屬於上述任何類別之參與人之一名或多名人士全資擁有之任何公司；或(vii)以上述任何類別之參與人(須獲董事會知會其為合資格人士)為受益人之任何信託之受託人或任何全權信託之全權信託對象

- | | | |
|--------|---|---|
| (iii) | 股份認購權計劃中尚未行使之認購權須予發行之普通股總數，及其佔於二零零七年十二月三十一日及於本報告之日期已發行股本之百分率： | 308,574,000股普通股(約3.03%) |
| (iv) | 股份認購權計劃中每名參與人可獲授認購權之上限： | 於任何12個月期間，不可超逾截至要約日期本公司已發行獲要約普通股之1% |
| (v) | 根據認購權認購股份之期限： | 自認購權生效可予行使時起即可隨時行使，惟不可遲於要約日期後之10年內 |
| (vi) | 認購權獲行使前須持之最短期限： | 除非由董事會於批准授予時另行釐定外，無最短期限 |
| (vii) | 申請或接納認購權須付金額，以及必須或可付款或發出通知付款之期限或償還申請認購權貸款之期限： | 不適用 |
| (viii) | 行使價之釐定基準： | 由董事會釐定(須待取得任何所需之同意或批准，方可作實)，且不得低於以下之較高者：(i)於要約日期聯交所日報表所報本公司普通股於聯交所之收市價；(ii)緊接要約日期前五個營業日聯交所日報表所報本公司普通股於聯交所之平均收市價；及(iii)本公司普通股之面值 |
| (ix) | 股份認購權計劃之有效期限： | 股份認購權計劃之有效期限於二零零五年六月十六日(採納日期)起生效至二零一五年六月十五日止 |

認股權證

在本公司於二零零七年十一月七日舉行之股東特別大會上，本公司股東正式通過一項普通決議案，批准本公司按合資格股東根據公開發售每接納7股本公司普通股可獲發行3份各自附帶港幣0.21元認購權之認股權證之基準紅利發行認股權證(「認股權證」)。

於二零零七年十一月十三日，已向本公司股東發行附帶總認購權約港幣237,700,000元之認股權證。認股權證授予其持有人權利可於發行日後滿七日當日(即二零零七年十一月十三日)起，直至發行日滿第三個週年日前七天(即二零一零年十一月八日)為止任何時間內，以初步認購價每股普通股港幣0.21元(可予調整)，認購最多約1,131,700,000股本公司新普通股。

於年度內，附帶總認購權約港幣300,000元之認股權證按每股港幣0.21元之價格獲行使以認購1,400,000股本公司每股面值港幣0.01元之新普通股。於結算日，本公司有附帶總認購權約港幣237,400,000元之認股權證仍然尚未行使。倘該等認股權證獲悉數行使，在本公司目前之股本結構下，將導致額外發行1,130,300,000股普通股及股本溢價港幣226,100,000元(扣除發行開支前)。

於結算日後，附帶總認購權約港幣800,000元之認股權證按每股港幣0.21元之價格獲行使為3,800,000股本公司每股面值港幣0.01元之新普通股。

卅一、 儲備

(a) 集團

於本年度及過往年度，本集團儲備金額及當中變動乃列載於第203至第204頁財務報表內之綜合資本變動表內。

特別儲備

本集團之特別儲備乃指本公司於二零零二年進行股本重組所產生之儲備。

(b) 公司

	附註	股本溢價賬 港幣百萬元	繳入盈餘 港幣百萬元	股份 認購權儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零零六年一月一日		522.1	1,742.7	1.6	658.9	2,925.3
以股份結算股份認購權 之安排	三十	-	-	3.0	-	3.0
年內虧損		-	-	-	(3.1)	(3.1)
二零零六年中期股息	十三	-	-	-	(10.8)	(10.8)
擬派二零零六年末期股息	十三	-	-	-	(21.6)	(21.6)
於二零零六年 十二月三十一日及 於二零零七年一月一日		522.1	1,742.7	4.6	623.4	2,892.8
發行新股以償付股份互換	三十(i)	122.6	-	-	-	122.6
根據公開發售發行新股	三十(ii)	528.2	-	-	-	528.2
因行使股份認購權 而發行新股	三十(iii)	0.1	-	-	-	0.1
因行使認股權證而發行新股	三十(iv)	0.3	-	-	-	0.3
股份發行支出		(1.0)	-	-	-	(1.0)
以股份結算股份認購權 之安排	三十	-	-	2.4	-	2.4
年內虧損		-	-	-	(3.9)	(3.9)
二零零七年中期股息	十三	-	-	-	(13.6)	(13.6)
擬派二零零七年末期股息	十三	-	-	-	(40.8)	(40.8)
於二零零七年十二月三十一日		1,172.3	1,742.7	7.0	565.1	3,487.1

賬目附註 (續)

繳入盈餘指由(i)於一九九三年之集團重組以備分拆本公司股份上市時，按重組計劃而發行之本公司股份之面值與所收購附屬公司當時之綜合資產淨值之差額；及(ii)於二零零二年進行之本公司股本重組等兩者所產生之儲備。

根據百慕達一九八一年公司法例，在若干情況下，繳入盈餘乃可分派予股東。

誠如賬目附註二.四(y)股份形式之付款之交易之會計政策所進一步闡釋，股份認購權儲備包括已授出及尚未行使之股份認購權之公平值。該金額將於有關認購權獲行使時撥入股本溢價賬，或於有關認購權到期或於生效後被收回時撥入保留盈利。

卅二、 附屬公司權益

	公司	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
非上市股份，按成本值	209.0	154.4
應收附屬公司款項	3,422.3	2,833.1
	<u>3,631.3</u>	<u>2,987.5</u>

應收附屬公司款項為無抵押、免利息及毋須於一年內償還。董事認為，該等款額乃被視為予附屬公司之等同股本貸款。該等應收附屬公司款項之賬面值與其公平值相若。

主要附屬公司資料如下：

名稱	成立/ 註冊地點	已發行股本/ 註冊資本 之面值	本公司應佔股本權益		主要業務
			百分率		
			二零零七年	二零零六年	
303科勁有限公司	香港	港幣10,000元	100	100	保安系統 及軟件 開發及分銷
303科技有限公司	香港	港幣2元	100	100	保安系統 及軟件 開發及分銷

賬目附註 (續)

名稱	成立/ 註冊地點	已發行股本/ 註冊資本 之面值	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零零七年	二零零六年	
Cathay City Property Management, Inc.	美國	10,000美元	100	100	財務
正宏工程有限公司	香港	港幣16,800,000元	100	100	建築
采誠有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務
中團(集團)有限公司	香港	港幣10,000元	100	100	投資控股
傑昇發展有限公司	香港	港幣2元	100	100	管理服務
傑裕投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業發展 及投資
恒置投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業發展 及投資
遠裕投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股
菲素有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股
Gain World Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Glaser Holdings Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
鉅權發展有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	香港	港幣2元	—	100	物業發展 及投資
Grand Equity Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Guo Yui Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股

賬目附註 (續)

名稱	成立/ 註冊地點	已發行股本/ 註冊資本 之面值	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零零七年	二零零六年	
曉栢代理人有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股及 代理人業務
文隆發展有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	香港	港幣2元	—	100	物業發展 及投資
Leading Technology Holdings Limited	英屬 維爾京群島	100美元	100	100	投資控股
Linkprofit Limited	香港	港幣2元	100	100	投資控股
Paliburg BVI Holdings Limited	英屬 維爾京群島	港幣10元	100	100	投資控股
百利保工程有限公司	香港	港幣2元	100	100	機電工程 服務
Paliburg Development BVI Holdings Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
百利保發展顧問 有限公司	香港	港幣100,000元	100	100	發展顧問
百利保發展金融財務 有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務
百利保物業代理 有限公司	香港	港幣20元	100	100	物業代理
百利保物業管理 有限公司	香港	港幣20元	100	100	物業管理
百利保金融財務 有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務

名稱	成立/ 註冊地點	已發行股本/ 註冊資本 之面值	本公司應佔股本權益		主要業務
			百分率		
			二零零七年	二零零六年	
Paliburg International Holdings Limited	百慕達	港幣100,000元	100	100	投資控股
百利保投資有限公司	香港	港幣526,506,860元	100	100	投資控股
富珠有限公司	香港	港幣10,000元	100	100	財務
順域發展有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業投資
深圳創先智能科技 有限公司 ⁽ⁱ⁾	中華人民 共和國	人民幣 10,000,000元	100	100	保安系統 及軟件 開發及分銷
Sonnix Limited	香港	港幣2元	100	100	物業發展 及投資
Taylor Investments Ltd.	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Transcar Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Yield Star Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股

(i) 該附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

(ii) 該等附屬公司已於年度內被出售。

除Paliburg Development BVI Holdings Limited外，所有上述附屬公司均由本公司間接持有。

上述所有附屬公司均於其成立/註冊地點經營。

依董事會之意見，上表所列之附屬公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之附屬公司。董事認為若同時詳列其他附屬公司之資料，則會令資料過於冗長。

賬目附註 (續)

卅三、 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前之盈利與經營業務之現金流入淨額之對賬

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
除稅前盈利	1,417.2	308.7
調整於：		
融資成本	20.4	10.3
應佔聯營公司盈虧	(1,280.0)	(155.4)
利息收入	(8.1)	(8.4)
股息收入	(1.5)	(1.4)
視作出售上市聯營公司權益 之虧損/(收益)	76.8	(4.8)
出售附屬公司之收益	(23.2)	—
因上市聯營公司出售附屬公司 而釋出未變現盈利	(21.5)	—
折舊	1.4	1.3
物業、廠房及設備項目之撇除	0.4	—
應收賬項之減值	0.2	—
出售物業之盈利	(37.1)	(3.0)
重新分類—待售物業為投資物業之公平值收益	—	(70.3)
投資物業之公平值收益	(30.0)	(80.0)
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益(淨額)	(126.6)	(4.3)
出售物業所得淨收益	14.0	10.0
以股份結算股份認購權支出	2.4	3.0
	4.8	5.7
按公平值計入損益之金融資產之減額/(增額)	18.9	(11.6)
待售物業之增額	—	(2.5)
存貨之減額/(增額)	3.2	(5.4)
應收賬項、按金及預付款項之減額/(增額)	8.6	(34.3)
應付賬項及費用之減額	(4.3)	(2.9)
已收訂金之增額	1.0	73.2
經營業務所得之現金	32.2	22.2
退回/(已付)香港利得稅	0.1	(2.8)
經營業務之現金流入淨額	32.3	19.4

(b) 主要非現金交易

- (i) 於年度內，本集團就出售其於一間接持有一待售物業之全資附屬公司之全部股權而應收之部分代價為數港幣56,000,000元，乃由買方集團向本集團發行相同本金額之可換股債券(附註廿一)償付。
- (ii) 誠如附註三十(i)所詳述，336,000,000股本公司每股面值港幣0.01元之新普通股已予以發行，以償付有關180,000,000股四海現有已發行股份之股份互換之代價港幣126,000,000元。
- (iii) 有關收購由上市聯營公司發行之可換股債券而應付之部分代價為數港幣300,000,000元已以發行承兌票據之方式支付，而承兌票據其後已於年度內償付。
- (iv) 於上年度，本集團根據有關出售Talent Faith集團之買賣協議(如賬目附註廿五所述)而應收賣方(「賣方」)之部分代價為數港幣72,500,000元，已根據相關協議抵銷本集團一聯營公司應付賣方一關連人士相同數額之若干負債。因此，應收代價為數港幣72,500,000元被視為已支付(並計入作為一項額外已收訂金)，本集團因而錄得相同數額之額外墊款予聯營公司。

(c) 受限制之現金及現金等值項目結存

於結算日，本集團之現金及銀行結存中有人民幣值(「人民幣」)為單位之結存為數港幣58,500,000元(二零零六年：港幣4,200,000元)。人民幣未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、售匯及付匯管理條例規定，可容許本集團透過特許執行外匯業務之銀行兌換人民幣為其他貨幣。

(d) 出售附屬公司

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
出售之淨資產：		
持作未來發展物業(附註十七)	26.7	—
應收賬項、按金及預付款項	0.1	—
	26.8	—
出售之收益(附註五)	23.2	—
	50.0	—
以下列方式支付：		
現金	50.0	—

賬目附註 (續)

卅四、 關連交易及關連人士交易

(a) 除於其他賬目附註內所載之交易及結存外，於年度內，本集團之重大關連交易及關連人士交易如下：

	附註	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
上市最終控股公司：			
管理費	(i)	6.5	6.2
上市聯營公司：			
建築費用總收入	(ii)	110.6	23.8
發展顧問費總收入	(iii)	8.9	1.1
就保安系統及產品及 其他軟件之總收入	(iv)	3.4	1.4
上市聯營公司之一共同 控權合資公司*：			
建築費用總收入	(ii)	2.0	1.4
一關連公司*：			
廣告及推廣費用(包括成本補償)	(v)	0.1	0.3

* 該等關連公司之若干董事亦為本公司董事。

附註：

- (i) 管理費包括世紀城市所佔之租金及其他管理費，此乃按特定分配基準，或經參考由世紀城市、富豪及本公司之管理層根據職責分配及三間集團各自之有關員工之估計投放時間所釐定之預定比率計算。
- (ii) 建築費用收入乃向富豪集團為酒店物業提供維修及保養及建築工程而收取。費用乃商議得出按成本加一差價及/或透過競爭性投標過程達致。
- (iii) 發展顧問費總收入乃就富豪集團之酒店物業之房間擴建及其他翻新工程而提供之顧問、監督、建築及設計服務而向富豪集團收取。該等費用按個別項目之預計成本4%至10%之比率收取。
- (iv) 費用乃就保安系統及產品之添置及維修服務及於酒店物業安裝之其他軟件而向富豪集團收取。該等費用就所提供工作之性質及所在地按成本加一差價收取。
- (v) 廣告及推廣費用包括按本集團之估計廣告及宣傳活動量釐定之聘用費，及按涉及之總成本為基準之標準費用，連同已償付之所涉及實際費用及實付支出。

本公司董事認為上文所載之交易乃在日常及一般業務過程中進行。

(b) 與關連人士往來賬項：

	附註	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
應收聯營公司款項	(i)	247.0	230.7
應收上市聯營公司之一共同 控權合資公司款項	(ii)	1.9	2.0
應收關連公司款項	(ii)	3.6	8.3
應付一同系附屬公司款項	(iii)	(1.2)	(1.0)
應付關連公司款項	(iii)	—	(4.2)
應付上市聯營公司款項	(iv)	(2.7)	(10.6)
予聯營公司貸款	(v)	156.0	156.4

附註：

- (i) 除已計入賬目附註十八聯營公司權益之港幣234,200,000元(二零零六年：港幣222,200,000元)之款項外，剩餘結存已計入賬目附註廿四應收賬項、按金及預付款項。
- (ii) 該等款項已計入賬目附註廿四應收賬項、按金及預付款項。
- (iii) 該等款項已計入賬目附註廿六應付賬項及費用。
- (iv) 除已計入賬目附註十八聯營公司權益之港幣2,700,000元(二零零六年：港幣2,500,000元)之款項外，剩餘結存已計入賬目附註廿六應付賬項及費用。
- (v) 予聯營公司貸款之詳情載於賬目附註十八內。

(c) 本集團主要管理層之補償：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
短期僱員福利	7.7	5.7
股份形式之付款	2.2	2.7
支付予主要管理層之補償總額	9.9	8.4

董事酬金之進一步詳情已載於賬目附註九內。

賬目附註 (續)

上述賬目附註卅四(a)(i)及(v)所載之關連人士交易對本公司構成關連交易或持續關連交易(定義見上市規則第14A章)。根據上市規則第14A章第31(8)及第33(3)(a)條，有關交易獲豁免相關披露及其他規定，包括(其中包括)獨立股東之批准。

上述附註卅四(a)(ii)至(iv)所載之關連人士交易並不構成本公司之關連交易(定義見上市規則)。

卅五、 資產抵押

於結算日，本集團若干投資物業合共賬面值港幣380,000,000元及於上市聯營公司之若干普通股，已抵押予銀行以擔保本集團之一般性銀行貸款。

於二零零六年十二月三十一日，本集團若干投資物業、待售物業及可供出售投資合共賬面值港幣400,200,000元及於上市聯營公司之若干普通股，已抵押予銀行以擔保本集團之一般性銀行貸款。

卅六、 或然負債

於結算日，本公司之或然負債如下：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
本公司就附屬公司之銀行貸款提供之公司擔保	247.1	279.0

於二零零七年十二月三十一日，授予附屬公司之銀行貸款須由本公司作出擔保，該等銀行貸款已動用約港幣247,100,000元(二零零六年：港幣258,800,000元)。

卅七、 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若干物業(附註十六及廿二)，經營租賃經商議達成之租期介乎三個月至三年。租賃條款一般亦包括租客須支付抵押按金，而當中若干租賃可根據租賃條款而定期調整租金。

於二零零七年十二月三十一日，根據與租戶訂立於下列期間到期之不可撤銷經營租賃，本集團日後可收取之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
於一年內	9.6	6.8
於第二至第五年(包括首尾兩年)	5.4	3.1
	<u>15.0</u>	<u>9.9</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業、地方及機器。辦公室物業及地方經商議達成之租期為二年，而機器達成之租期介乎一至二年。

於二零零七年十二月三十一日，根據於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後須支付之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
於一年內	1.8	1.7
於第二至第五年(包括首尾兩年)	—	1.0
	<u>1.8</u>	<u>2.7</u>

於結算日，本公司概無尚未履行之經營租賃承擔。

賬目附註 (續)

卅八、 按類別劃分之金融工具

於結算日，各類別金融工具之賬面值如下：

二零零七年

集團

金融資產

	按公平值計入損益之 金融資產				總計 港幣百萬元
	一於初始 確認時 如此指定 港幣百萬元	一持作 買賣用途 港幣百萬元	貸款及 應收賬項 港幣百萬元	可供出售 金融資產 港幣百萬元	
聯營公司權益(附註十八)	—	—	390.2	—	390.2
可供出售投資	—	—	—	10.0	10.0
應收貸款	—	—	9.7	—	9.7
業務往來客戶應收賬項(附註廿四)	—	—	34.9	—	34.9
計入應收賬項、 按金及預付款項 之其他金融資產	—	—	24.8	—	24.8
按公平值計入損益之金融資產	308.5	0.3	—	—	308.8
定期存款	—	—	330.2	—	330.2
現金及銀行結存	—	—	71.7	—	71.7
	<u>308.5</u>	<u>0.3</u>	<u>861.5</u>	<u>10.0</u>	<u>1,180.3</u>

金融負債

	按攤銷 成本計算之 金融負債 港幣百萬元
聯營公司權益(附註十八)	2.7
業務往來債務人應付賬項(附註廿六)	14.4
計入應付賬項及費用之其他金融負債	22.5
附息之銀行債項(附註廿八)	247.0
	<u>286.6</u>

二零零六年

集團

金融資產

	按公平值 計入損益之 金融資產			總計 港幣百萬元
	— 持作 買賣用途 港幣百萬元	貸款及 應收賬項 港幣百萬元	可供出售 金融資產 港幣百萬元	
聯營公司權益(附註十八)	—	378.6	—	378.6
可供出售投資	—	—	34.7	34.7
應收貸款	—	14.3	—	14.3
業務往來客戶應收賬項(附註廿四)	—	18.4	—	18.4
計入應收賬項、按金及預付款項 之其他金融資產	—	65.9	—	65.9
按公平值計入損益之金融資產	19.1	—	—	19.1
定期存款	—	129.3	—	129.3
現金及銀行結存	—	17.0	—	17.0
	<u>19.1</u>	<u>623.5</u>	<u>34.7</u>	<u>677.3</u>

金融負債

	按攤銷 成本計算之 金融負債 港幣百萬元
聯營公司權益(附註十八)	2.5
業務往來債務人應付賬項(附註廿六)	7.5
計入應付賬項及費用之其他金融負債	23.7
付息之銀行及其他債項(附註廿八)	258.4
	<u>292.1</u>

賬目附註 (續)

	公司	
金融資產	二零零七年 貸款及 應收賬項 港幣百萬元	二零零六年 貸款及 應收賬項 港幣百萬元
附屬公司權益(附註卅二)	3,422.3	2,833.1
金融負債	按攤銷 成本計算之 金融負債 港幣百萬元	按攤銷 成本計算之 金融負債 港幣百萬元
計入應付賬項及費用之金融負債	1.9	1.3

卅九、 財務風險管理之目的及政策

本集團之主要金融工具計有銀行貸款、其他付息貸款、現金及短期存款。該等金融工具的主要目的在於為本集團之業務籌集資金。本集團有多項其他金融資產及負債，如直接自其業務產生之業務往來客戶應收賬項及業務往來債務人應付賬項。

自本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險、流動資金風險及股份價格風險。董事定期會面，以分析及制訂管理本集團面對該等風險之措施。整體而言，本集團就其風險管理推行穩健策略。由於本集團面對該等風險乃維持至最低限度，本集團並無使用任何衍生工具及其他工具作為對沖用途。本集團並無持有或發行衍生金融工具作為買賣用途。董事審閱並協定管理該等風險之政策，有關政策概述於下文。

利率風險

本集團面對之利率風險主要與本集團浮息計算債項有關。本集團債項之利率及償還條款於賬目附註廿八披露。本集團之政策旨為債項取得獲提供最佳之利率。

下表顯示本集團之除稅前盈利(透過對浮動利率債項之影響)及本集團之股本對利率之可能合理變動(而所有其他浮動項目保持不變)之敏感度。

	集團		
	基點之 變動	除稅前盈利之 變動 港幣百萬元	股份之 變動 港幣百萬元
二零零七年 港幣	100	2.5	2.5
二零零六年 港幣	100	2.5	2.5

信貸風險

本集團面對之信貸風險主要因業務往來客戶違約而產生，最高風險相等於綜合資產負債表所列之賬面值。本集團僅於進行適當之信貸風險評估後方授出信貸。此外，本集團會持續監察應收賬項結存之情況，因此，本集團之壞賬風險並不重大。

本集團之其他金融資產(包括現金及現金等值項目及可供出售投資)之信貸風險為因對方違約而產生，風險上限乃相等於該等工具之賬面值。

由於本集團僅與認可兼具信譽之第三方進行交易，故毋須持有抵押品。由於本集團業務往來客戶應收賬項之客戶群廣泛分佈於各行各業，本集團並無重大之信貸風險集中。

有關本集團面對來自業務往來客戶應收賬項之信貸風險之進一步量化數據，於賬目附註廿四披露。

流動資金風險

本集團旨在透過利用銀行融資額，維持資金延續性與靈活性兩者之間之平衡。於管理流動資金風險方面，本集團監察及維持現金及現金等值項目於管理層認為充足之水平，以為本集團經營業務提供資金及緩解現金流量波動之影響。本集團將於有需要時自金融市場或變現其資產籌集資金。

本集團之金融負債於結算日根據已訂約無折扣付款之償還期限如下：

集團

二零零七年

	一年內或 應要求時 港幣百萬元	一至兩年 港幣百萬元	三至五年 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
付息之銀行債項	197.1	50.0	—	247.1
業務往來債務人應付賬項	14.4	—	—	14.4
其他應付賬項	22.5	—	—	22.5
應付一聯營公司款項	2.7	—	—	2.7
	<u>236.7</u>	<u>50.0</u>	<u>—</u>	<u>286.7</u>

二零零六年

	一年內或 應要求時 港幣百萬元	一至兩年 港幣百萬元	三至五年 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
付息之銀行及其他債項	10.3	198.5	50.0	258.8
業務往來債務人應付賬項	7.5	—	—	7.5
其他應付賬項	23.7	—	—	23.7
應付一聯營公司款項	2.5	—	—	2.5
	<u>44.0</u>	<u>198.5</u>	<u>50.0</u>	<u>292.5</u>

公司

	二零零七年 一年內或 應要求時 港幣百萬元	二零零六年 一年內或 應要求時 港幣百萬元
應付賬項及費用	<u>1.9</u>	<u>1.3</u>

股份價格風險

股份價格風險指因股票指數水平及個別證券價值之變動而導致股份證券之公平值下跌之風險。於二零零七年十二月三十一日，本集團所面對之股份價格風險乃來自列為按公平值計入損益之金融資產(附註廿一)之個別投資及可供出售投資(附註十九)。於結算日，本集團之上市投資乃按所報之市價估值，而非上市債務投資乃由獨立專業估值師按相關上市證券所報之市價利用估值法作出估值。

賬目附註 (續)

下表根據股份投資於結算日之賬面值，顯示股份投資及非上市債務投資之相關上市證券之公平值出現5%變動(而所有其他浮動項目保持不變且未計及稅項之任何影響前)之敏感度。就本分析而言，可供出售投資之影響乃被視為對可供出售投資重估儲備之影響，且並未計及可能對收益表造成影響之減值等因素。

	投資之 賬面值 港幣百萬元	除稅前盈利之 變動 港幣百萬元	股份之 變動 港幣百萬元
二零零七年			
上市投資：			
— 可供出售	9.9	—	0.5
— 按公平值計入損益	135.3	6.8	6.8
非上市債務投資	173.5	6.1	6.1
二零零六年			
上市投資：			
— 可供出售	34.6	—	1.7
— 按公平值計入損益	19.1	1.0	1.0

資本管理

本集團資本管理之主要目的為保障本集團持續經營之能力及維持穩健之資本比率，以支持其業務及擴大股東價值。

本集團管理其資本架構並根據經濟狀況及相關資產風險特性之變動對資本架構作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東之股息派發、歸還資本予股東或發行新股。本集團並無任何外在施加之資本需求。於截至二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度內，本集團並無對目的、政策或程序作出變動。

本集團利用負債比率(即淨債項除以總資產)監察資本。淨債項包括付息之銀行及其他債項，扣除現金及現金等值項目，並不包括已終止經營之業務。於結算日之負債比率如下：

	集團	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
付息之銀行及其他債項	247.0	258.4
減：現金及現金等值項目	(401.9)	(146.3)
淨債項/(現金)	(154.9)	112.1
總資產	5,998.5	3,958.0
負債比率	不適用	2.8%

四十、 結算日後事項

於二零零八年二月，本集團完成認購若干由四海集團發行本金額為港幣100,000,000元之於二零一三年到期之零息有擔保可換股債券，本集團並獲授可進一步認購本金額為港幣100,000,000元之額外可換股債券之選擇權。可換股債券可按初步換股價每股港幣0.60元(可予調整)轉換為四海之新普通股，而贖回收益率為每年5%。

四十一 賬目之批准

本財務報表於二零零八年三月二十七日由董事會批准及授權刊發。

獨立核數師報告書



致Paliburg Holdings Limited股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已審核Paliburg Holdings Limited載於第200頁至第273頁之賬目，該等賬目包括於二零零七年十二月三十一日之綜合及公司資產負債表，以及截至該日止年度之綜合收益表、綜合資本變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明附註。

董事編製賬目之責任

貴公司董事負責按照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之披露規定編製並真實公平地呈列該等賬目。此責任包括設計、實行及維持與編製並真實公平地呈列並無存有重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之賬目有關之內部監控；選擇並應用適當會計政策；及在不同情況下作出合理之會計估算。

核數師之責任

本核數師之責任為根據本核數師之審核對該等賬目發表意見。本報告書乃按照百慕達1981年公司法第90條之規定，僅向閣下作出報告，而不作其他用途。本核數師概不就本報告書之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

本核數師乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本核數師遵守道德規定並策劃及進行審核工作，以就賬目是否存有重大錯誤陳述取得合理保證。

審核範圍包括進程序以取得與賬目所載數額及披露事項有關之審核憑證。選取之程序依賴核數師之判斷，包括評估賬目存有重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時，核數師將考慮與實體編製並真實公平地呈列賬目有關之內部監控，以為不同情況設計適當之審核程序，但並非旨在就實體內部監控之有效性發表意見。審核範圍亦包括評估所採用會計政策之恰當性及董事所作出會計估算之合理性，並評估賬目之整體呈列方式。

本核數師相信，本核數師所取得之審核憑證就提出審核意見而言屬充分恰當。

意見

本核數師認為，賬目已按照香港財務報告準則真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零七年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團於截至該日止年度之盈利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

安永會計師事務所
執業會計師

香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓
二零零八年三月二十七日

Schedule of Principal Properties 主要物業表

As at 31st December, 2007

二零零七年十二月三十一日

PROPERTIES FOR DEVELOPMENT AND/OR SALE

發展及/或出售物業

			Stage of completion (estimated completion date)	Percentage interest attributable to the Company
Description	Use	Approx. Area	完成階段 (預算完成日期)	本公司應佔權益百分率
簡述	用途	大概面積		
(1) Ap Lei Chau Inland Lot No. 129, Ap Lei Chau East, Hong Kong 香港鴨脷洲東鴨脷洲內地段第129號	Rezoned to "Residential (Group E)1" 已改劃為「住宅(戊類)」	Site area - 180,511 sq. ft. 地盤面積 - 180,511平方呎	Piling works in progress 打樁工程在進行中	30
(2) Certain carparking spaces at Villa Art Deco, 9 Town Park Road South, Yuen Long, Hong Kong 香港元朗公園南路9號藝典居若干泊車位	Carparking spaces 車位	—	—	100
(3) Certain carparking spaces at Park Royale Yuen Long Town Lot No. 450, 38 Town Park Road North, Yuen Long, Hong Kong 香港元朗公園北路38號元朗市地段第450號御豪山莊若干泊車位	Carparking spaces 車位	—	—	100

Schedule of Principal Properties (Cont'd) 主要物業表 (續)

Description 簡述	Use 用途	Approx. Area 大概面積	Stage of completion (estimated completion date) 完成階段 (預算完成 日期)	Percentage interest attributable to the Company 本公司應佔 權益百分率
(4) Development site at Chao Yang Men Wai Da Jie, Chao Yang District, Beijing, PRC 於中國北京市朝陽區朝陽門外大街之發展地盤	Commercial/ office/hotel complex 商業/寫字樓/ 酒店 綜合發展	Construction site area for the whole development - 610,240 ssq. ft. 整項發展之建設用地面積 - 610,240平方呎	Development plans approved 發展規劃方案已獲批准 Land Use Right Certificates for the Phase I land site obtained 已取得第一期地塊之土地使用權證	42.8
(5) Certain luxury residential houses at Regalia Bay, 88 Wong Ma Kok Road, Stanley, Hong Kong 香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣若干豪華洋房	Residential 住宅	Site area for the whole development - 571,848 sq. ft. Gross floor area of the allocated houses held - approx. 143,430 sq. ft. 整項發展之地盤面積 - 571,848平方呎 所持獲分配洋房之總樓面面積 - 約143,430平方呎	Completed in March 2004 已於二零零四年三月完成	45.2

Schedule of Principal Properties (Cont'd)

主要物業表 (續)

As at 31st December, 2007
二零零七年十二月三十一日

PROPERTIES FOR INVESTMENT

投資物業

Description 簡述	Use 用途	Lease 租約類別	Percentage interest attributable to the Company 本公司應佔 權益百分率
Office floors and certain shop units at 211 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong 香港灣仔 莊士敦道211號 寫字樓層及 若干商舖單位	Office/ commercial 寫字樓/ 商業	Long term 長期	100

已公佈五年賬目摘要

下列為節錄自過去五個財政年度本集團公佈之已審核財務報表內之業績以及資產、負債及少數股東權益之摘要，並已為有關數項在適當時作重列。

業績

截至十二月三十一日止年度

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
收入	353.7	187.3	106.8	698.3	877.4
經營業務盈利/(虧損)	157.6	163.6	154.0	(83.8)	15.8
融資成本	(20.4)	(10.3)	(11.3)	(52.6)	(174.4)
應佔盈利及虧損：					
共同控權合資公司	—	—	—	60.1	206.6
聯營公司	1,280.0	155.4	376.8	84.1	(2.9)
除稅前盈利	1,417.2	308.7	519.5	7.8	45.1
稅項	(3.4)	(8.6)	(2.1)	9.9	65.6
予母公司股份持有人 及少數股東權益 分佔前年內盈利	1,413.8	300.1	517.4	17.7	110.7
應佔：					
母公司股份持有人	1,413.8	300.1	517.4	(31.3)	51.5
少數股東權益	—	—	—	49.0	59.2
	1,413.8	300.1	517.4	17.7	110.7

已公佈五年賬目摘要 (續)

資產、負債及少數股東權益

十二月三十一日

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
物業、廠房及設備	3.0	4.0	4.4	1.5	6,046.2
投資物業	380.3	350.3	0.3	0.9	1.7
土地租賃預付款	—	—	—	—	1,132.4
商譽	—	—	—	58.0	260.5
負商譽	—	—	—	—	(4.1)
發展中物業	—	—	—	7.2	7.2
持作未來發展物業	—	26.7	26.7	26.7	26.7
一共同控權合資公司權益	—	—	—	—	1,298.6
聯營公司權益	4,550.0	2,980.6	2,697.4	2,136.5	245.3
可供出售投資/ 長期投資	10.0	34.7	130.8	203.5	114.1
按公平值計入損益 之金融資產	308.5	—	—	—	—
應收貸款及其他長期 應收賬項	9.7	14.3	22.0	31.6	109.1
遞延稅項資產	—	—	—	—	3.9
遞延支出	—	—	—	—	38.7
流動資產	737.0	547.4	641.8	382.6	533.6
總資產	5,998.5	3,958.0	3,523.4	2,848.5	9,813.9
流動負債	(614.7)	(430.3)	(304.2)	(281.0)	(1,504.6)
附息之銀行及其他債項	(50.0)	(248.1)	(148.2)	—	(3,546.7)
可換股優先股	—	—	—	—	(159.4)
附屬公司少數股東墊款	—	—	—	(34.4)	(42.4)
遞延稅項負債	(11.0)	(8.7)	—	—	(48.5)
其他應付賬項	—	—	—	—	(28.7)
總負債	(675.7)	(687.1)	(452.4)	(315.4)	(5,330.3)
少數股東權益	0.2	0.2	0.2	0.2	2,282.9



1330210093258775664123998645

1122333355466688723566441236

556656850900408709922606444090496699656887745566

22356554011054578995650560605152121336554

1330210093258775664123998645

1122333355466688723566441236

556656850900408709922606444090496699656887745566

22356554011054578995650560605152121336554