



與時創建
Building with the times

Annual Report 2007 年報

目錄

102	財務摘要
104	物業組合
106	主席報告書
114	董事個人資料
117	企業管治報告
125	股東信息
126	董事會報告書
137	獨立核數師報告
138	綜合收益表
139	綜合資產負債表
141	綜合股權變動計算表
142	綜合現金流量表
144	綜合財務報表附註

財務摘要

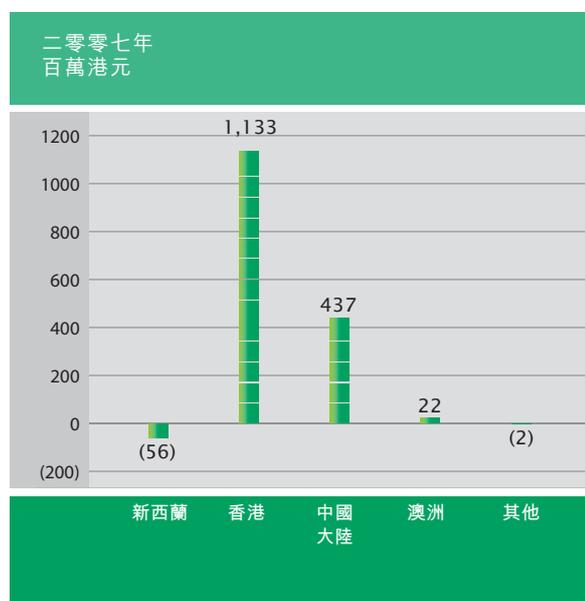
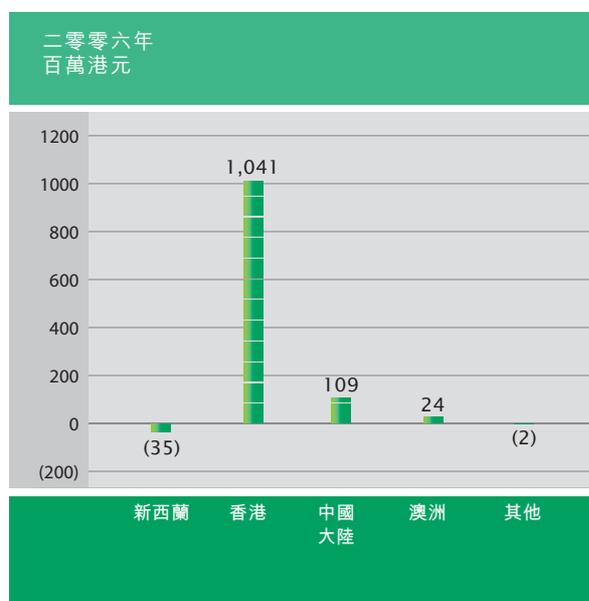
五年財務摘要

業績	截至十二月三十一日止年度				
	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零五年 百萬港元	二零零六年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
營業額	592.9	474.7	940.2	1,060.2	2,198.8
扣除少數股東權益前之 年度溢利	297.8	143.6	1,149.1	926.2	1,112.9
少數股東權益	(110.6)	(23.1)	(76.8)	(134.9)	(147.4)
本公司股東年度應佔 溢利	187.2	120.5	1,072.3	791.3	965.5

資產及負債	於十二月三十一日				
	二零零三年 (重列) 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零五年 百萬港元	二零零六年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
資產總值	6,881.5	7,747.7	8,701.1	9,898.0	11,000.1
負債總額	(3,329.8)	(3,854.2)	(3,586.0)	(4,171.8)	(4,541.9)
少數股東權益	(875.0)	(821.4)	(760.7)	(533.5)	(272.4)
本公司股東 應佔權益	2,676.7	3,072.1	4,354.4	5,192.7	6,185.8

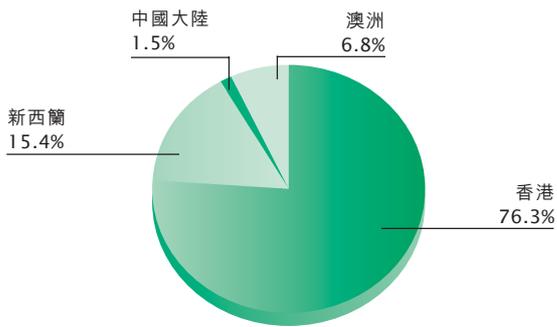
表現數據(每股)	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	港元	港元	港元	港元	港元
按本公司股東應佔溢利計算之盈利	0.37	0.24	2.05	1.39	1.62
不計算投資物業公平值變動 (已扣除遞延稅項)之盈利	不適用	不適用	0.12	0.40	0.43
宣派股息	0.10	0.10	0.10	0.12	0.14
本公司股東應佔資產淨值	5.24	6.01	7.94	8.91	10.26

按地域分類之溢利／虧損

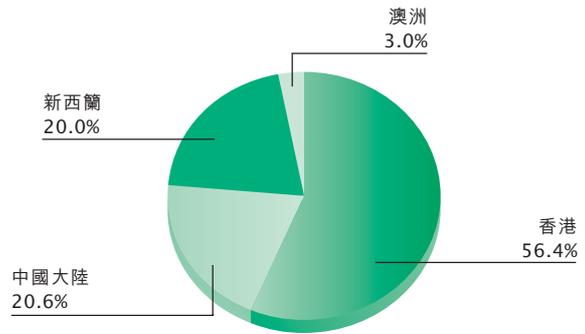


按地域分類之收益

二零零六年

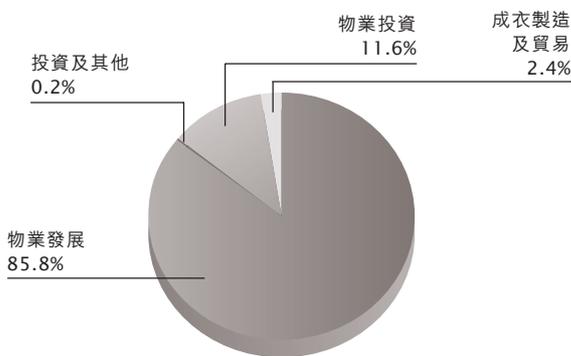


二零零七年

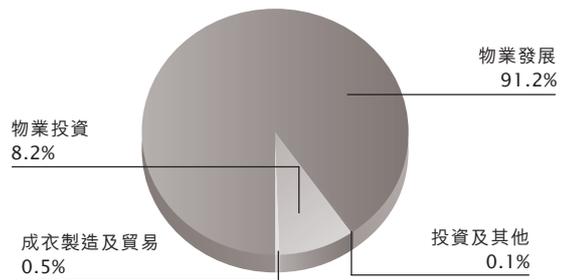


按業務分類之銷售收益

二零零六年

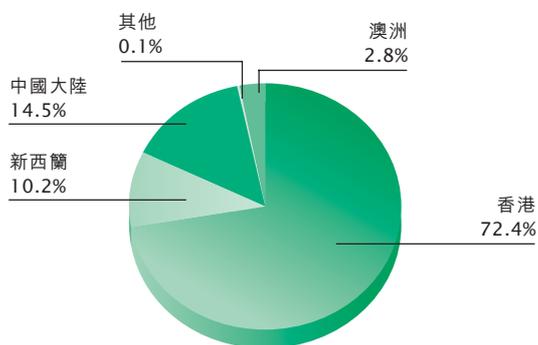


二零零七年

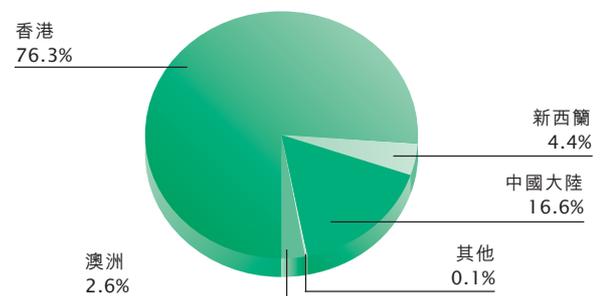


按地域分類之分類資產總值

二零零六年



二零零七年



物業組合

於二零零七年十二月三十一日

投資物業詳情：

名稱	地點	地契約滿	用途	概約可建總樓面面積 (平方米)	集團所佔權益 (%)
香港					
大新金融中心	灣仔告士打道108號	二零四七年六月三十日	商業／寫字樓	37,171及164個停車位	97.2
皇后大道中9號28樓	中環皇后大道中9號28樓	二八五四年十一月十五日／二八五六年一月二十日	寫字樓	1,279	97.2
怡東商場22號舖	銅鑼灣東角道24號 置安大廈 怡東商場地下22號舖	二八四二年六月二十四日／二八六四年十二月二十三日	零售	39	97.2
中國大陸					
中環廣場	四川省成都市 鹽市口順城大街8號	二零六三年十月六日	商業／寫字樓	91,455	97.2
新西蘭					
Clearwater Clubhouse	Harewood, Christchurch	二零一一年三月二十一日	商業	644	34.1
Clearwater Unit 4	Harewood, Christchurch	永久業權	商業	558	34.1
Clearwater Unit 5	Harewood, Christchurch	永久業權	商業	212	34.1

待售物業詳情：

名稱	地點	完成階段	用途	概約總樓面面積 (平方米)	集團所佔權益 (%)
香港					
御皇庭	新界上水清曉路18號	已完成	住宅	5,836及24個停車位*	53.4
駿逸峰	灣仔日善街28號	已完成	住宅／商業	4,985	97.2
中國大陸					
西門口廣場第二期	廣東省廣州市荔灣區 中山七路48-58號	已完成	住宅	3,899	97.2
新西蘭					
Man Street Carpark	12-26 Man Street, Queenstown	已完成	停車場	530個停車位及3,921平方米發展地盤	55.0
Jacks Point	Jacks Point, Queenstown	已完成	住宅	15,417	100.0
Kaikainui Block	Harewood, Christchurch	已完成	住宅	27,910	34.1

* 包括有關買賣協議經已簽訂，惟尚未完成轉讓之住宅單位及停車位。

於二零零七年十二月三十一日

發展物業／發展中物業詳情：

項目名稱	地點	完成階段	預計完成日期	用途	概約地盤面積 (平方米)／可建總 樓面面積(平方米)	集團所佔 權益 (%)
香港						
香港銅鑼灣 皇冠假日酒店	銅鑼灣 禮頓道4-20號	上蓋結構 工程進行中	二零零九年 前半年	酒店	996/14,945	97.2
滙豪山	九龍鑽石山 蒲崗村道99號	上蓋結構 工程進行中	二零零八年 第二季度	住宅／商業	2,250/18,825	97.2
沙田市第75號及 744號餘段	新界沙田火炭 坳背灣街1-11號	籌劃階段	二零零九年後	住宅／商業	20,092/84,306	97.2
中國大陸						
西門口廣場 第二期	廣東省廣州市荔灣區 中山七路48-58號	裝修工程 進行中	二零零八年 第二季度 二零零九年 第一季度	寫字樓 商業	13,109/66,196 (包括停車場層數)	97.2
新西蘭						
Clearwater Resort	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零零九年後	商業	地盤面積： 15,851	34.1
Clearwater Resort	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零零九年後	住宅	地盤面積： 290,780	34.1
Timperley Block	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零零九年	住宅	地盤面積： 356,505	55.0
Waterside Business Centre	Favona, Auckland	籌劃階段	二零零九年 第二季度	商業	地盤面積： 62,952	100.0

主席報告書



香港銅鑼灣皇冠假日酒店
上蓋結構工程

本人欣然向股東提呈S E A Holdings Limited爪哇控股有限公司(「本公司」)二零零七年度綜合業績。

財務摘要

截至二零零七年十二月三十一日止年度，營業額達港幣2,198,800,000元(二零零六年：港幣1,060,200,000元)。營業額主要來自確認香港御皇庭及駿逸峰以及中國大陸西門口廣場第二期之住宅單位銷售、澳洲及新西蘭之各項物業銷售、及香港大新金融中心之租金收入。

上年度本公司股東應佔溢利為港幣965,500,000元(二零零六年：港幣791,300,000元)。所公佈之溢利已計及投資物業扣除遞延稅項後之重估盈餘。倘不計算有關盈餘之影響，本集團錄得本公司股東應佔溢利港幣258,800,000元(二零零六年：港幣226,100,000元)。

於二零零七年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣6,185,800,000元，較於二零零六年十二月三十一日之可比較數字港幣5,192,700,000元增加港幣993,100,000元。於二零零七年十二月三十一日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣10.26元(二零零六年：港幣8.91元)，經計及尚未行使之認股權證及購股權之潛在攤薄影響，本公司股東應佔之每股資產淨值為港幣9.37元。

股息

董事會已議決於即將召開之二零零八年股東週年大會上建議股東批准於二零零八年六月五日向於二零零八年五月三十日營業時間結束時名列股東名冊之本公司股東，派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣9仙(二零零六年：港幣7仙)。連同已付中期股息每股港幣5仙(二零零六年：港幣5仙)，本年度之股息總額將為每股港幣14仙(二零零六年：港幣12仙)。於二零零八年四月十八日，應付末期股息總額為港幣58,900,000元，倘於二零零八年五月二十三日股東名冊暫停辦理過戶登記手續之已定期間開始前，全部尚未行使之認股權證及購股權所附認購權均獲有關持有人行使，因而發行額外普通股，則股息總額將會最多增加港幣500,000元。

業務回顧

於年度內，本集團於亞太地區持續其發展及投資活動。於香港，駿逸峰及御皇庭兩個項目之大部分住宅單位已經售出。滙豪山發展項目已於二零零七年九月推出預售，買家反應令人滿意。本集團來自大新金融中心之租金收入受惠於需求增加，致使佔用率及租金上升。於中國大陸，西門口廣場第二期之住宅單位已於二零零七年十二月交付予買家，而中環廣場之寫字樓及西門口廣場第二期之商用面積之租賃活動仍在繼續。於澳洲及新西蘭，本集團成功私有化一間於新西蘭交易所有限公司上市之附屬公司，並貫徹出售該地區物業之策略。

物業投資及發展

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

香港

1. 灣仔告士打道大新金融中心

年內市場對大新金融中心寫字樓單位需求殷切。年度總租金收入為港幣110,700,000元，而二零零六年則為港幣78,600,000元。年內，佔用率由88.1%升至於二零零七年十二月三十一日之90.7%，平均月租則由每平方呎港幣21.2元升至每平方呎港幣32.5元。



大新金融中心

2. 上水御皇庭

本集團持有該私人住宅發展項目53.4%權益，該項目包括922個住宅單位，並備有配套康樂及停車設施。年度已完成銷售之323個住宅單位及91個車位所得之營業額為港幣900,200,000元，貢獻溢利淨額為港幣303,600,000元。於年度內，本集團合共售出325個住宅單位及84個車位。餘下8個住宅單位及20個車位之銷售活動仍在繼續進行。二零零七年十二月三十一日後，已額外售出6個住宅單位。



御皇庭



駿逸峰

3. 灣仔駿逸峰

該物業為一幢30層高住宅及商業大樓，包括建於一層會所及三層商場上之104個住宅單位。該發展項目已於二零零七年第四季度竣工。年度已完成銷售之49個住宅單位所得之營業額為港幣212,600,000元，經計及直接與該項目有關之開支後，貢獻溢利淨額為港幣33,200,000元。

於年內，合共售出96個住宅單位，而餘下8個單位之銷售活動仍在繼續進行。自二零零八年二月中旬以來，本集團已成功地把駿逸峰之整個商場租予一家國際汽車製造商作陳列室用途，為期六年，租金收益率令人滿意。



滙豪山

4. 鑽石山滙豪山

該物業擬發展為一幢48層高住宅及商業綜合大樓，包括建於一座由零售商舖、會所及停車場組成之七層高平台上之304個住宅單位。相關入伙紙已於近期取得。

滙豪山住宅單位已於二零零七年九月進行預售。於二零零七年十二月三十一日，已售出接近半數單位，而餘下未售出住宅單位及零售商場之銷售活動仍在繼續進行。

5. 銅鑼灣禮頓道

該項目現名為「香港銅鑼灣皇冠假日酒店」，擬發展為一幢29層高備有260間客房及配套設施之酒店。本集團已與一家著名國際酒店管理公司簽署一份酒店管理協議，以管理此5星級商務酒店之運作。上蓋結構工程正在進行之中，而整個項目計劃於二零零九年上半年竣工。

6. 沙田火炭

該物業之地盤面積約20,092平方米，目前出租作物流中心。更改分區用途之申請連同數份總發展藍圖及設計方案已呈交城市規劃委員會及有關方面考慮。建議發展項目將包括住宅單位、停車場、教育設施、巴士總站以及其他設施。預期將須與有關各方進行長時間磋商，方可獲得必要之批准。

7. 中環皇后大道中9號28樓

該物業為一幢位於中環之35層高甲級商業大樓之其中一整層，目前租予一名租客，為期三年直至二零零九年五月止。

8. 銅鑼灣怡東商場舖位

該商舖租予一名零售租客，為期兩年直至今年六月止。當現時租約屆滿後，該商舖將以較高租金出租，租務活動正在進行中。

中國大陸

9. 廣州西門口廣場第二期

西門口廣場第二期項目包括建於一座六層商業／停車場平台上之四幢住宅大廈及一幢寫字樓。大部分於二零零六年預售之住宅單位已於二零零七年十二月交付買家。年度已完成銷售之595個住宅單位所得之營業額為港幣412,300,000元，於計及直接與該項目有關之開支後，產生溢利淨額港幣124,900,000元。

寫字樓物業樓高14層，總樓面面積約16,092平方米，租賃活動正在進行。本集團已於近期與一家國際保險集團簽署為期六年之租約，出租寫字樓總樓面面積6,195平方米及賦予其冠名權。此外，三層高商場之總樓面面積約為27,104平方米，有關租賃活動正在進行之中。預期該物業將帶來持續穩定之租金收入。



西門口廣場第二期



中環廣場

10. 成都中環廣場

中環廣場包括建於一個共同平台上之兩幢30層高寫字樓，該平台包括六層商業／零售舖位及兩層停車場。於二零零七年十二月三十一日，一座寫字樓已租出約70%，而其餘下面積及二座寫字樓之租賃活動仍在繼續進行。總建築面積約28,758平方米之所有零售舖位均已租出，其中大多數舖位乃租予一間百貨公司。來自該物業之租金回報將因佔用率提高而增加。

澳洲及新西蘭

於年度內，本集團進一步出售澳洲及新西蘭之物業。然而，由次級按揭危機引發之信貸萎縮嚴重影響澳洲及新西蘭物業市場。因此，為謹慎起見，本集團就若干新西蘭物業項目作出減值撥備港幣75,600,000元。截至二零零七年十二月三十一日止年度，來自澳洲及新西蘭之物業投資及發展項目之營業額為港幣504,700,000元（二零零六年：港幣236,000,000元），於計及上述撥備後，所產生虧損淨額為港幣52,900,000元（二零零六年：溢利淨額港幣88,000,000元）。



Clearwater Clubhouse

於二零零七年十二月三十一日，於澳洲及新西蘭之物業組合之價值為港幣588,500,000元，而於二零零六年十二月三十一日則為港幣914,300,000元。

成衣業務

於二零零七年八月，本集團以代價港幣2,800,000元出售其於協美針織廠有限公司60%股權予少數股東，錄得虧損港幣1,100,000元。該公司從事成衣製造及貿易業務，被視為本集團之非核心業務。自二零零七年一月一日至出售日期，成衣業務產生之營業額為港幣10,700,000元，而截至二零零六年十二月三十一日止年度之營業額則為港幣25,400,000元。同期產生虧損港幣1,100,000元，而二零零六年之虧損則為港幣800,000元。

TTP之企業變動

由於Trans Tasman Properties Limited（「TTP」）之股份繼續以低於其資產淨值買賣，本集團進一步從市場中購入TTP股份。於二零零七年三月，本集團提出另一項無條件收購建議，以每股0.60新西蘭元收購由少數股東持有之所有餘下已發行股份，佔TTP已發行股本約19.5%。隨著本集團完成回購TTP之股份後，TTP於二零零七年四月二十七日撤銷於新西蘭交易所有限公司之上市地位，並於二零零七年五月十四日成為本公司之全資附屬公司。約18,200,000新西蘭元之代價乃透過銀行借貸及內部資源撥付。

AGP之企業變動

於年度內，本集團從市場購入約5,300,000股AGP股份，佔其已發行股本之0.6%。是項股份收購造成了港幣10,100,000元之收購折讓，並已於綜合收益表中確認。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零零七年十二月三十一日，本集團之現金結餘為港幣1,186,300,000元(二零零六年：港幣570,400,000元)及未動用融資額為港幣1,756,700,000元(二零零六年：港幣1,416,800,000元)。

於二零零七年十二月三十一日之資本與負債比率(即按付息債淨額扣除現金以及受限制及已抵押存款比對物業資產總額之百分比)為12.9%(二零零六年：17.5%)。

於二零零七年十二月三十一日，本集團尚未償還借款之到期日如下：

	二零零七年 十二月三十一日 百萬港元	二零零六年 十二月三十一日 百萬港元
到期		
一年內	1,991.5	1,538.7
一至兩年	64.4	148.5
三至五年	733.1	789.9
五年後	67.2	81.3
	2,856.2	2,558.4

資產抵押

就本公司於香港及中國大陸經營之附屬公司而言，於二零零七年十二月三十一日已提取之總銀行貸款為港幣2,400,800,000元(二零零六年：港幣2,056,100,000元)，已由估值為港幣7,689,000,000元(二零零六年：港幣6,060,000,000元)之物業及港幣370,300,000元(二零零六年：港幣153,500,000元)之定期存款作抵押。

本公司於新西蘭及澳洲經營之若干附屬公司已將總賬面值港幣533,900,000元(二零零六年：港幣489,600,000元)之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣405,300,000元(二零零六年：港幣442,600,000元)。

在印尼，若干附屬公司於二零零七年十二月三十一日已提取總銀行貸款港幣50,100,000元(二零零六年：港幣59,700,000元)，由定期存款港幣50,000,000元(二零零六年：港幣47,200,000元)作抵押。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零零七年十二月三十一日，本集團所有借貸乃按無追索權基準透過其全資或主要控制之附屬公司籌集。目前，本集團之借貸主要以港幣列值及主要按浮動利率計算。於年度內，本集團並無採用任何衍生財務工具。

員工及薪酬政策

本集團於二零零七年十二月三十一日聘用員工137名(二零零六年：179名)。員工之薪酬及福利按市況與趨勢，以及員工之工作表現而最少每年調整，僱員更可享受有包括進修／培訓津貼、僱主自願對僱員退休金之供款等福利。本公司採納一項僱員購股權計劃，由董事會酌情向本集團僱員(包括本公司董事)授出購股權。

展望

鑑於次按危機導致已發展國家經濟出現信貸萎縮及世界股市近期波動，二零零八年對環球經濟而言將是充滿挑戰之一年。中國大陸經濟面臨通脹上升及宏觀緊縮措施(包括監管機構限制國外資本投資物業項目及要求銀行及金融機構控制向物業行業發放貸款)之局面可能會在二零零八年大部分時間持續。近期香港政府推出之正面措施及稅務優惠預期將對本地經濟健康增長帶來支持。

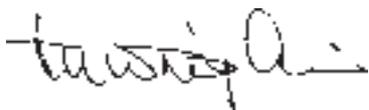
於中國大陸，儘管在緊縮措施之下物業市場可能需要較長時間整固，但本集團相信其將為本集團提供未來增長動力。本集團認為經濟持續增長、收入增加、資金持續流入及大量流動資金將為高質素住宅物業帶來持續需求。本集團將堅定不移地貫徹其專注於大陸擴張業務之策略，當前正就眾多潛在住宅發展項目進行磋商。本集團亦將繼續努力取得中環廣場寫字樓及西門口廣場第二期商舖之優質租客。

於香港，由於重訂租約及訂立新租約，本集團預期來自大新金融中心之租金收入將繼續增長。預期香港住宅物業市場將繼續取得良好表現。雖然外圍經濟仍不明朗及國際股市波動，惟收入增加、置業者負擔能力增強及實質負利率應會對住宅物業之需求帶來支持。

於澳洲及新西蘭，本集團之策略仍是進一步出售物業，但當地市場急劇下滑可能會對計劃中之出售帶來嚴重影響。

本集團將專注於計劃在二零零八年竣工之滙豪山及西門口廣場第二期商廈部分。本集團將就銷售滙豪山約半數住宅單位以及御皇庭、駿逸峰及西門口廣場第二期之餘下尚未售出之住宅單位繼續其銷售活動。銅鑼灣酒店之建築工程正在進行之中，計劃二零零九年中隆重開幕。

展望未來，本集團將繼續致力於發掘中國大陸、香港及其他亞太城市之發展及投資機遇。



呂榮梓
主席兼常務董事

香港，二零零八年四月十八日

董事個人資料



呂榮梓



呂榮旭



徐立言

執行董事

呂榮梓先生，現年六十一歲，於一九六九年加入本集團，現任本公司之主席兼常務董事。呂先生亦為本公司於倫敦上市之附屬公司Asian Growth Properties Limited之執行董事及為本公司執行委員會及薪酬委員會成員，並於本公司多間附屬公司擔任董事職位。彼擁有超過四十年香港及海外地產發展及投資經驗，並曾處理貨倉及工廠等業務。呂先生現時仍帶領本集團，規劃其發展及策略方向。彼乃本集團創辦人呂超民先生之兒子及呂聯勤先生和呂聯樸先生之父親。

呂榮旭先生，現年六十一歲，於一九九二年加入本集團並出任本公司之執行董事。彼為本公司執行委員會成員。呂先生亦為建南行有限公司之常務董事。彼擁有三十五年以上紡織及國際貿易經驗。

徐立言先生，現年五十五歲，於二零零七年六月加入本集團，並於二零零七年七月獲委任為本公司之執行董事。彼亦為本公司執行委員會及薪酬委員會成員。徐先生擁有在商界逾三十年經驗，精於企業融資事宜。彼現時主管本集團之管理事務及負責企業發展事宜，亦為本公司多間香港及海外附屬公司之董事。徐先生取得美國密西根州州立大學工商管理碩士學位。



呂聯勤



呂聯樸



林成泰



謝文彬

呂聯勤先生，現年三十三歲，為中國人民政治協商會議四川省委員會委員。呂先生於一九九八年加入本集團，並於二零零三年獲委任為本公司之執行董事。彼現為本公司執行委員會成員及現時專責統籌本集團之工程策劃事務。彼持有加拿大英屬哥倫比亞大學文學士學位。呂先生為呂榮梓先生之兒子和呂聯樸先生之兄長。

呂聯樸先生，現年三十一歲，於一九九九年加入本集團，並於二零零三年獲委任為本公司之執行董事，現主管本集團之財經業務、企業融資以及投資事宜。彼為本公司執行委員會成員及多間香港及海外附屬公司之董事。呂先生於加拿大英屬哥倫比亞大學取得統計及經濟學學士學位。彼為呂榮梓先生之兒子和呂聯勤先生之弟。

非執行董事

林成泰先生，現年六十一歲，於一九七三年加入本集團，並於二零零六年四月獲委任為本公司之非執行董事。林先生於地產發展及投資事務方面擁有逾三十年豐富之經驗。彼現為本公司之全資附屬公司爪哇企業有限公司之董事兼總經理，主管本集團於香港及中國內地物業之銷售及市場推廣事宜。

謝文彬先生，現年六十五歲，於二零零四年加入本集團並出任為本公司之執行董事，並自二零零七年九月以來調任為本公司之非執行董事。謝先生於銀行及金融業務積逾四十年經驗。彼現時為滙豐保險(亞洲)有限公司、滙豐人壽保險(國際)有限公司、Crystal International Limited、星加坡上市公司中漁集團有限公司及香港上市公司泰昇集團控股有限公司之獨立非執行董事。

董事個人資料



顏以福



梁學濂



鍾沛林

獨立非執行董事

顏以福先生，現年五十四歲，自一九九四年以來出任本公司獨立非執行董事及為本公司審核委員會及薪酬委員會成員，彼亦為大洋有限公司之董事總經理。顏先生持有會計學文憑及擁有三十年以上國際貿易及製造業經驗。

梁學濂先生，*FCPA(Aust.)*, *CPA(Macau)*, *FCPA(Practising)*，現年七十二歲，自一九九九年以來出任本公司獨立非執行董事及為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員，彼亦為大信梁學濂(香港)會計師事務所(會計及商業顧問)之創辦人及高級合夥人。梁先生于一九七三年取得香港會計師公會資深會員資格。彼為京港人才交流中心有限公司及多間香港上市公司之非執行董事。

鍾沛林先生，銀紫荊星章、英女皇官勳章、太平紳士，現年六十七歲，自二零零四年以來出任本公司獨立非執行董事及為香港執業律師。彼現時為本公司薪酬委員會主席及審核委員會成員。鍾先生現時為香港特別行政區政府屬下數個顧問委員會之委員。彼亦為周生生集團國際有限公司之非執行董事及連達科技控股有限公司之獨立非執行董事。該兩間公司均為上市公司。

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

企業管治常規

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，除與香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）條文第A.2.1條外（該條文表明主席及行政總裁之角色應予以區分，不應由同一人擔任），本公司一直應用守則之原則、遵守其所有守則條文，以及採納守則之建議最佳常規。

目前，本公司不建議遵守守則條文第A.2.1條。主席現時負責監督管理層及本集團之業務。董事會認為，目前之管理架構在過去長期以來一直行之有效，有助本集團之運作及發展，而更改現有架構將不會帶來任何效益。本集團經營業務之亞太區各地域之市場氣氛可能會有很大差異，而現有架構能因應不時轉變之市場環境，為本集團帶來靈活性，提升決策流程之效率。

董事會將不時進行檢討，並在不符合有關規定時建議合適之方案。

董事會

組成

於二零零七年十二月三十一日及本報告日期，董事會由以下十名成員組成：

執行董事

呂榮梓先生 (主席兼常務董事)

呂榮旭先生

徐立言先生 (於二零零七年七月九日獲委任)

呂聯勤先生

呂聯樸先生

非執行董事

林成泰先生

謝文彬先生 (於二零零七年九月一日由執行董事調任)

獨立非執行董事 (「獨立非執行董事」)

顏以福先生

梁學濂先生

鍾沛林先生

現任董事之履歷簡介詳情載於第114至116頁「董事個人資料」一節。

企業管治報告

角色及職能

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

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

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

會議

董事會定期舉行會議，並會按重大及重要事宜之需要舉行特別會議。董事會於年內舉行了四次董事會定期會議，以分別批准二零零六年全年業績、二零零七年中期業績、省覽本集團財務及營運表現，以及本集團之董事變動。本公司之公司秘書出席所有董事會定期會議，並在有需要時就企業管治及遵守法定規例事宜提供意見；而集團財務總監亦出席董事會會議，就會計、財務及內部監控事宜提供意見。所有於董事會會議上處理之事項均有詳細之文件記錄，而有關記錄亦妥為保存。董事會成員適時獲得適當及充分之資料，得以緊貼本集團之最新發展。

關係

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

儘管存在上述關係，董事會效率高，處事公正，協力承擔本公司之業務。目前，半數董事會成員為執行董事，半數為非執行董事（包括獨立非執行董事）。董事會成員可自由討論於董事會議上適當提出之事宜，並表達其意見及關注。概無個別人士或小組可主導董事會之決策過程。

增值及保險

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

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

非執行董事

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

獨立非執行董事

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，董事會遵守上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事，而其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之規定。

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

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

董事委員會

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

審核委員會

組成

審核委員會於一九九九年成立，其職權範圍於二零零五年按照企業管治常規守則之守則條文作出修訂。審核委員會現由三名成員組成，彼等全屬獨立非執行董事，分別為：

梁學濂先生(主席)

顏以福先生

鍾沛林先生

企業管治報告

角色及職能

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

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，審核委員會召開了三次會議，與管理層代表及本公司獨立核數師討論審計、財務報告及內部監控等事宜。於會議上，審核委員會特別審閱及討論：

- i) 本集團採納之會計原則及政策；
- ii) 截至二零零六年十二月三十一日止年度之全年業績及經審核財務報表；
- iii) 截至二零零七年六月三十日止六個月之中期業績及財務報表；
- iv) 管理層代表就審核或審閱本集團相關財務報表而致獨立核數師之函件；及
- v) 內部審核制度。

審核委員會亦向董事會建議批准重聘本公司之核數師，並檢討其費用。

於二零零八年四月十五日，審核委員會與本公司管理層代表及獨立核數師，一同審閱本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績及綜合財務報表。

薪酬委員會

組成

本公司已按照企業管治常規守則之守則條文制定薪酬委員會之明文職權範圍。薪酬委員會現由本公司主席、另一名執行董事及三名獨立非執行董事組成。於回顧年度期間及直至本報告日期止，向薪酬委員會提供服務之薪酬委員會之成員如下：

鍾沛林先生 (主席)

呂榮梓先生

徐立言先生

顏以福先生

梁學濂先生

謝文彬先生

(於二零零七年九月一日獲委任)

(於二零零七年九月一日辭任)

角色及職能

薪酬委員會負責(其中包括)建立一套正式及具透明度之程序,用以制定薪酬政策及監察執行董事及非執行董事之薪酬,並確保董事不得參與釐定其本身之薪酬。薪酬委員會在釐定董事酬金時會考慮多項因素,例如本公司之盈利能力、可資比較公司所付之酬金、董事之資歷、經驗、投入時間、職責及表現,以及本集團之其他僱用條件等。薪酬委員會知悉本公司設有僱員購股權計劃,董事會可酌情向本公司董事及/或本集團合資格僱員授出購股權作為獎勵,有關重大詳情載於第132至134頁。

於二零零五年股東週年大會上,本公司股東批准授權董事釐定董事袍金(倘總額不超過每年港幣1,000,000元)。於本年度內,薪酬委員會召開了兩次會議,評估執行董事之表現,並審閱及/或批准執行董事及非執行董事之薪酬。

於二零零八年二月,薪酬委員會舉行會議,討論執行董事之薪津加幅(追溯至自二零零八年一月一日起)及截至二零零七年十二月三十一日止年度之表現花紅,並建議董事會批准本年度非執行董事之薪酬。

執行委員會

組成

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

呂榮梓先生(主席兼常務董事)

呂榮旭先生

徐立言先生 (於二零零七年七月九日獲委任)

呂聯勤先生

呂聯樸先生

謝文彬先生 (於二零零七年九月一日辭任)

角色及職能

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

出席會議記錄

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

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

* 徐先生於二零零七年七月九日獲委任為執行董事及執行委員會之成員，以及於二零零七年九月一日獲委任為薪酬委員會之成員。

** 謝先生於二零零七年九月一日辭任執行董事並調任為非執行董事。彼於二零零七年九月一日終止擔任執行委員會之成員並辭任薪酬委員會之成員。

因此，徐先生及謝先生之出席會議次數分別按徐先生任職後或謝先生辭職前計算。

提名、退任及重選董事

本公司建立一套正式及具透明度之程序，以委任新董事及重新委任退任董事。董事會承擔提名委員會之角色，檢討董事會之結構、規模及組成，考慮董事之人選及重新委任。任何人士可經董事或管理層推薦而獲委任為董事。候選人須具備所需技能、學識及專門知識，藉以為董事會增值，且可抽出必要時間履行職責。獨立非執行董事候選人亦須達到上市規則有關規定之獨立準則。所有董事之委任須待董事會及／或股東於股東大會批准後方可作實。

根據本公司之公司細則，每名董事須於上次獲選或重選後不遲於第三次股東週年大會上退任。此外，所有董事會委任填補空缺之董事須在獲委任後之本公司首次股東大會上告退，惟可膺選連任。須於即將舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上退任及重選之董事載列於董事會報告書。

董事進行之證券交易

本公司經已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之行為守則。

經作出特別查詢後，本公司全體董事確認，於截至二零零七年十二月三十一日止年度之期間，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

董事於本公司股份及相關股份擁有之權益載列於董事會報告書第130及131頁。

董事編製財務報表之責任

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

核數師之報告責任

本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）對其就本集團財務報表承擔之報告責任所作聲明載於第137頁「獨立核數師報告」內。

持續經營

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

內部監控

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

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

獨立核數師酬金

在本公司於二零零七年五月二十三日舉行之股東週年大會上，德勤再次獲股東委任為本公司之獨立核數師，其費用須由董事會同意。審核委員會已審閱德勤之僱用函條款，並同意向德勤支付審核本集團截至二零零七年十二月三十一日年度之財務報表之費用，該項費用約為港幣4,300,000元，另外，向德勤支付本公司回顧年度之業績公佈之非審核服務應付費用為港幣20,000元。

與股東之溝通

本公司已設立如下數條途徑與股東進行溝通：

- i) 刊發年報、中期報告及通函等公司通訊之印刷本；
- ii) 不定期於聯交所作出公佈及／或於報章刊發公佈；
- iii) 於本公司網站www.seagroup.com.hk提供公司資料；
- iv) 股東週年大會及股東特別大會為股東提供平台，向董事及高級管理層發表評論及交流意見；及
- v) 本公司股份過戶登記處可為股東提供股份過戶登記及相關事宜之服務。

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

於本公司二零零七年五月二十三日舉行之上屆股東週年大會上，所有於會上提呈之有關普通事項及特殊事項之決議案獲通過。應屆股東週年大會將於二零零八年五月三十日舉行。有關詳情，股東可參閱載於本年報隨附之通函當中所載股東週年大會通告。

投資者關係

本公司不斷加強與投資者之關係，並增進與投資者之溝通。本公司歡迎投資者、與本公司有關人士及公眾人士提供意見，可透過電話(852) 2828 6363、傳真(852) 2598 6861或電郵info@seagroup.com.hk與本公司聯絡。

展望

董事會及其委員會於認為必要時將不時監察、審閱、修訂及撤銷上述企業管治常規。本公司將採取適當行動，以確保任何時候遵守所需之常規及標準(包括企業管治常規守則之規定)。

股份及認股權證持有人的稅項

(a) 香港

買賣及轉讓分別於本公司之香港股東名冊分冊及認股權證持有人名冊分冊登記之股份及認股權證須繳納香港印花稅。每位買家及賣家(或承讓人及轉讓人)繳納之現行稅率為代價，或被出售或轉讓股份或認股權證之公平值(以較高者為準)之0.1%。

產生自或源自於香港買賣股份或認股權證之溢利可能亦須繳納香港利得稅。

(b) 百慕達

根據現行百慕達法例，股份及認股權證轉讓及其他出售均獲豁免繳納百慕達印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份及認股權證之人士對購買、持有、出售或處理股份或認股權證或行使股份或認股權證所附帶之任何權利之稅務應用有任何疑問，建議諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，本公司或董事對本公司股份或認股權證持有人因購買、持有、出售或處理本公司股份或認股權證，或行使本公司股份或認股權證所附帶之任何權利所產生之任何稅務影響或負債概不負責。

重要日期

股東及投資者務請注意下列本公司之重要日期並採取適當之行動：

	二零零八年
二零零七年年末業績公佈	四月十八日
股東名冊暫停辦理過戶登記手續	五月二十三日至三十日
股東週年大會(「股東週年大會」)	五月三十日
有權出席並於股東週年大會上投票及建議派發二零零七年年末股息記錄日期	五月三十日
支付二零零七年年末股息	六月五日
二零零八年年中業績公佈	九月三十日或之前

董事會報告書

董事會欣然提呈其報告書及截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

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

本集團於二零零七年八月初向少數股東出售其附屬公司之股權後，由本公司之附屬公司經營成衣製造及貿易業務終止經營。有關出售之重要詳情，載列於以下「關連交易」一節。

本公司於二零零七年十二月三十一日各主要附屬公司之其他詳情刊載於綜合財務報表附註52內。

營業分類資料

本集團於年內業績表現按地域及業務劃分之資料載於綜合財務報表附註8內。

業績及撥用

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績刊載於第138頁之綜合收益表內。

本集團於二零零七年十二月三十一日之財務狀況刊載於第139及140頁之綜合資產負債表內。

本年度內已派發每股港幣5仙(二零零六年：港幣5仙)之中期股息予股東，合共為港幣30,100,000元(二零零六年：港幣29,200,000元)。董事會議決，於即將舉行之二零零八年度股東週年大會上向股東建議批准回顧年度派發末期股息每股港幣9仙(二零零六年：港幣7仙)予於二零零八年五月三十日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東，合共為港幣58,900,000元(二零零六年：港幣41,600,000元)。

股本及認股權證

本公司股本及未行使認股權證於本年度內之變動詳情分別刊載於綜合財務報表附註41及42內。

因轉換認股權證而發行股份之所得收益淨額，乃用作本集團之一般營運資金。

可供分派儲備

本公司於二零零七年十二月三十一日可供分派予股東之儲備如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
實繳盈餘	190,081	190,081
保留溢利	1,454,088	1,522,231
	1,644,169	1,712,312

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

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

優先認購股份之權利

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

投資物業

本集團所有投資物業已於二零零七年十二月三十一日予以重估。投資物業公平值增加淨額港幣834,700,000元(二零零六年：港幣708,900,000元)已直接撥入綜合收益表。

有關本年度內本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註21內。

物業、機器及設備

有關本年度內本集團物業、機器及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註22內。

物業

於二零零七年十二月三十一日，有關本集團持作投資用途、待售及發展中之物業詳情載於第104及105頁之物業組合內。

董事會報告書

董事

本公司在本年度內及截至本報告書發表當日任職之董事如下：

執行董事

呂榮梓先生

(主席兼常務董事)

呂榮旭先生

徐立言先生

(於二零零七年七月九日獲委任)

呂聯勤先生

呂聯樸先生

非執行董事

林成泰先生

謝文彬先生

(於二零零七年九月一日由執行董事調任)

獨立非執行董事

顏以福先生

梁學濂先生

鍾沛林先生

按照本公司之公司細則第88(A)、88(B)及89條，呂榮梓先生、呂榮旭先生及謝文彬先生將依章輪值告退，惟彼等均合乎資格，且願於即將召開之二零零八年度股東週年大會上膺選連任。

按照本公司之公司細則第95條，由於徐立言先生於本公司二零零七年股東週年大會後獲董事會委任為執行董事，須依章告退，惟彼合乎資格，且願於即將召開之二零零八年度股東週年大會(「股東週年大會」)上膺選連任。

所有其他董事將繼續留任。

董事之履歷簡介載於第114至116頁。有關於二零零八年度股東週年大會上膺選連任董事之進一步詳情載列於連同本年報寄發予股東之通函內。

董事之服務合約

本公司並無與任何於即將召開之二零零八年度股東週年大會上膺選連任之董事簽訂任何不可在一年內本公司或任何其附屬公司不作補償(除法定賠償外)而可予以終止之服務合約。

董事於重要合約之利益

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

董事認購股份及債券之安排

除於以下「購股權」一節及綜合財務報表附註48項內詳述之購股權外，於本年度內任何時間，本公司、任何其控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致令本公司各董事得以藉著購入本公司或任何其他機構之股份或債券獲益。

董事於競爭業務上之權益

根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第8.10條，下列各董事被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益，惟該董事獲委任代表本公司及／或本集團其他成員之權益進行業務則屬例外：

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

董事會報告書

然而，本公司之董事會由十名成員組成，並整體獨立於上述人士或有關董事在上述公司擁有個人權益之董事會。此外，所有董事完全理解及獲免除其對本公司之誠信責任，故本集團有能力獨立繼續經營其業務，並在與上述競爭業務中遵循公平原則。

管理合約

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

董事及主要行政人員之證券權益

於二零零七年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)於本公司或任何其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作之權益及淡倉(如有))，或根據證券及期貨條例第352條本公司須存置登記冊所記入之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1. 本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	每股面值 港幣0.1元股份之數目		相關股份數目			佔已發行股份 總額 概約百分比	
	實益權益	受控制法團 所持之權益	(認股權證) 實益權益	受控制法團 所持之權益	(購股權) 實益權益		
呂榮旭	—	—	—	—	3,000,000	3,000,000 ^Δ	0.50
呂聯勤	1,772,717	313,423,749	—	51,325,190	—	366,521,656*	60.80
呂聯樸	1,200,000	313,423,749	572,717	51,325,190	—	366,521,656*	60.80
林成泰	90,000	—	11,478 [#]	—	—	101,478	0.02
謝文彬	100,000	—	—	—	—	100,000	0.02

附註： Δ 購股權於二零零零年十二月四日授出，行使價為每股股份港幣1.44元，行使期由二零零零年十二月四日至二零一零年十二月三日。

* (1) 根據證券及期貨條例，該等本公司股份及認股權證中，313,423,749股股份及代表51,325,190股相關股份之認股權證之權益，被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生兩名董事之間重疊之同一權益。上述313,423,749股股份及代表51,325,190股相關股份之認股權證由Nan Luen International Limited (「NLI」)持有，而NLI由JCS Limited (「JCS」)擁有63.58%之權益以及由呂聯勤先生及呂聯樸先生各自擁有3.21%之權益。

(2) JCS由該兩名董事均為受益人之全權信託擁有26.09%權益。此外，呂聯勤先生及呂聯樸先生各自直接擁有JCS已發行股份11.95%之權益。根據證券及期貨條例，JCS被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生各自之受控制法團。

該等相關股份之中，5,739股股份由林成泰先生之配偶持有。

2. 相聯法團股份及相關股份之好倉

(a) JCS — 本公司最終控股公司

董事姓名	每股面值港幣100.0元股份之數目			
	實益權益	全權信託 受益人之權益	總額	佔已發行 股份概約百分比
呂榮梓	3,000	12,000 ¹	15,000	32.61
呂聯勤	5,500	12,000 ¹	17,500	38.04
呂聯樸	5,500	12,000 ¹	17,500	38.04

(b) NLI — 本公司中介控股公司

董事姓名	每股面值港幣100.0元股份之數目			
	實益權益	受控制法團 所持之權益	總額	佔已發行 股份概約百分比
呂榮梓	46,938	—	46,938	30.00
呂聯勤	5,021	99,480 ²	104,501	66.79
呂聯樸	5,021	99,480 ²	104,501	66.79

附註：

1. 根據證券及期貨條例，JCS之12,000股股份權益，被視為呂榮梓先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生三名董事之間重疊之同一權益。該等股份由該三名董事均為受益人之全權信託所持有。
2. 根據證券及期貨條例，NLI之99,480股股份權益，被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生兩名董事之間重疊之同一權益。該等股份由JCS持有，根據證券及期貨條例，JCS被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生各自之受控制法團。

董事於購股權之權益之進一步詳情載於下文「購股權」一節。

除上文所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中概無擁有根據證券及期貨條例第352條須存置登記冊所記入之權益及淡倉，亦無擁有根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權

購股權為非上市衍生工具，按現金實物結算以認購本公司股份。

舊計劃

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

新計劃

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

新計劃主要條款之概述列載如下：

1. 目的

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

2. 參與人士

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

3. 可供發行之股份總數

(a) 30%上限

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

(b) 10%上限

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

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

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

於二零零八年四月十八日，根據新計劃可供發行之股份總數為53,066,578股，佔本公司當日已發行股本約8.1%。

4. 每名參與人士可獲授權益上限

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

5. 購股權期限

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

6. 接納購股權時須付款項

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

7. 最短歸屬期限

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

董事會報告書

8. 股份認購價

認購價至少須為下列三者中之最高者：(a)於就批授購股權之要約當日(必須為聯交所開市買賣證券之日(「營業日」)聯交所日報表所載之股份收市價；及(b)緊接上述要約日期前五個營業日聯交所日報表所載之股份平均收市價；及(c)股份面值(即港幣0.1元)。

9. 剩餘年期

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

已授購股權

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本公司並無根據新計劃授出任何購股權。所有舊計劃終止前授出之購股權仍然有效，並可根據舊計劃條文予以行使。於回顧年度內，概無購股權被註銷或失效。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，根據舊計劃由餘下參與董事持有尚未行使之購股權詳情如下：-

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	行使期	購股權所包含相關股份之數目		
				於二零零七年 一月一日結餘	於本年度 行使	於二零零七年 十二月三十一日 結餘
董事						
呂榮旭	4.12.2000	1.44	4.12.2000 - 3.12.2010	3,000,000	—	3,000,000

主要股東之證券權益

就本公司之任何董事或主要行政人員所知或彼等以其他方式獲知，除本公司董事或主要行政人員外，根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之登記冊所示，以下法團或人士於二零零七年十二月三十一日於本公司股份及相關股份中擁有5%或以上權益或淡倉之詳情，載列如下：

本公司股份及相關股份之好倉

名稱	每股面值港幣0.1元股份之數目		相關股份數目(認股權證)		總額	佔已發行股份 概約百分比
	實益權益	由受控制 法團持有之權益	實益權益	由受控制 法團持有之權益		
JCS ²	—	313,423,749	—	51,325,190	364,748,939 ¹	60.51
NLI ³	313,423,749	—	51,325,190	—	364,748,939 ¹	60.51

附註：

於二零零七年十二月三十一日，

1. 根據證券及期貨條例，由NLI持有以及被視為JCS擁有之313,423,749股股份及代表51,325,190股相關股份之認股權證之權益，為該兩名股東之間重疊之同一權益。JCS擁有NLI 63.58%已發行股份之權益。
2. 呂榮梓先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生均為本公司之董事，亦為JCS之董事。
3. 呂榮梓先生、呂榮旭先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生均為本公司之董事，亦為NLI之董事。呂榮旭先生於二零零八年一月一日起，已終止出任NLI之董事。

除上文所披露者外，就董事所知，根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所示，除董事或主要行政員外，並無任何其他法團或人士於二零零七年十二月三十一日於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

本公司股份及認股權證之買賣

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司並無贖回任何其上市股份或認股權證。本公司或任何其附屬公司於本年度內概無購買或出售任何本公司之上市股份或認股權證。

主要供應商及主要客戶

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

關連交易

本公司之全資附屬公司Smethurst Investments Ltd. (「Smethurst」) 於二零零七年八月八日與利港工業有限公司 (「利港」) 訂立買賣協議。根據該協議，Smethurst於同日以現金代價港幣2,760,000元出售其所擁有協美針織廠有限公司 (「協美」) 之60%已發行股份予利港 (「出售事項」)。

緊接出售事項前，協美為本公司擁有60%權益之間接附屬公司，而利港則為協美之少數股東，直接持有協美餘下之40%已發行股本。因此，根據上市規則，利港為協美之主要股東及本公司之關連人士。因此，出售事項構成本公司之關連交易。出售事項之詳情載列在本公司於二零零七年八月八日刊發之公佈。

管理合約

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

董事會報告書

公司管治

除守則條文第A.2.1條(即主席與行政總裁之角色並無分開而由同一人兼任)外，本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度全年一直遵行上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之所有守則條文並應用其原則。

本公司之企業管治常規守則詳情載於第117至124頁之「企業管治報告」內。

足夠之公眾持股量

根據本公司可得悉而董事亦知悉之公開資料，於年內及截至本報告書日期，根據上市規則，本公司已發行股份之公眾持股量已達到上市規則指定水平。

慈善捐款

本年度內，本集團作出之慈善捐款為港幣1,808,000元(二零零六年：港幣354,000元)。

五年財務摘要

本集團在過去五個財政年度之業績、資產及負債概要刊載於第102及103頁之「財務摘要」內。

審核委員會

由本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)，執業會計師之代表一同列席，審核委員會於二零零八年四月十五日舉行會議，與管理層一同審閱本集團採納之會計政策及本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務業績。

獨立核數師

本公司回顧年度之綜合財務業績經由德勤審核，彼已退任，惟符合資格且願重獲委聘。董事會已批准審核委員會建議，於即將召開之二零零八年股東週年大會上將會提呈決議案，待股東批准續聘德勤為本公司之獨立核數師。

代表董事會



呂榮梓
主席兼常務董事

香港，二零零八年四月十八日

Deloitte. 德勤

致爪哇控股有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核第138至200頁所載爪哇控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包含於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表及截至該日止年度之綜合收益表、綜合股權變動計算表、綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

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

核數師之責任

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

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對 貴公司之內部監控之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

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

意見

本核數師認為，綜合財務報表已按香港財務報告準則真實公平地反映 貴集團於二零零七年十二月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編制。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零零八年四月十八日

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	7	2,198,842	1,060,215
利息收入	9	64,605	57,379
其他收入		27,740	21,991
成本：			
物業及相關費用	10	(1,469,811)	(561,449)
員工費用		(119,745)	(100,562)
折舊		(4,568)	(4,098)
其他費用		(68,489)	(106,917)
投資收益淨額	11	(1,662,613) 69,172	(773,026) 11,159
計及投資物業公平值變動前之營業溢利		697,746	377,718
投資物業公平值之變動		834,662	708,911
計及投資物業公平值變動後之營業溢利		1,532,408	1,086,629
出售一間附屬公司之虧損		(1,089)	—
出售聯營公司之收益		—	66,361
確認收購折讓／視作收購收益	12	10,076	81,975
其他虧損	13	—	(2,223)
應佔聯營公司業績		2,041	2,436
融資成本	14	(107,398)	(101,163)
除稅前溢利	15	1,436,038	1,134,015
所得稅支出	18	(323,175)	(207,798)
本年度溢利		1,112,863	926,217
應佔：			
本公司股東		965,497	791,262
少數股東權益		147,366	134,955
		1,112,863	926,217
股息	19		
已付股息		71,772	63,858
建議之股息		58,925	41,417
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	20		
基本		港幣1.62	港幣1.39
攤薄		港幣1.50	港幣1.26
不計算投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利	20		
基本		港幣0.43	港幣0.40
攤薄		港幣0.40	港幣0.36

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
投資物業	21	5,752,782	4,820,302
物業、機器及設備	22	146,375	68,591
預付租賃款項	23	358,448	367,362
聯營公司權益	24	19,689	17,766
共同控制公司權益	25	—	—
會籍	26	8,574	8,574
可供出售投資	27	—	51,312
其他應收貸款	28	125,235	153,717
		6,411,103	5,487,624
流動資產			
存貨	29	—	1,014
待售物業	30	565,770	758,327
待售之發展中物業	30	1,867,149	2,312,471
預付租賃款項	23	8,805	8,696
持作買賣投資	27	398	453
其他應收貸款	28	41,063	35,670
應收款項、按金及預付款項	31	345,141	166,589
可收回所得稅		2,794	14,923
應收共同控制公司款項	32	17,100	8,700
已抵押銀行存款	33	420,277	200,708
有限制銀行結存及存款	34	134,240	332,404
銀行結存及存款	35	1,186,259	570,445
		4,588,996	4,410,400
流動負債			
應付款項、已收按金及應付費用	36	416,721	439,203
已收待售物業銷售訂金		357,498	449,094
撥備	37	15,965	15,148
應繳所得稅		109,200	42,954
銀行借貸 — 一年內到期	38	1,991,549	1,538,744
應付少數股東款項	39	87,177	36,209
		2,978,110	2,521,352
流動資產淨額		1,610,886	1,889,048
總資產減流動負債		8,021,989	7,376,672

綜合資產負債表

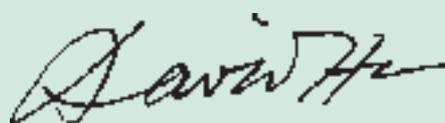
於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動負債			
應付少數股東款項	39	6,492	80,814
銀行借貸 — 一年後到期	38	864,687	1,019,675
遞延稅項	40	692,574	549,968
		1,563,753	1,650,457
資產淨額			
		6,458,236	7,376,672
資本及儲備			
股本	41	60,283	58,310
儲備		6,125,560	5,134,418
本公司股東應佔權益		6,185,843	5,192,728
少數股東權益		272,393	533,487
總權益			
		6,458,236	5,726,215

載於第138至200頁之綜合財務報表已經由董事會於二零零八年四月十八日批核，並由下列董事代表董事會簽署：



呂榮梓
主席兼常務董事



徐立言
執行董事

綜合股權變動計算表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔										
	股本	股份溢價	匯兌儲備	投資重估儲備	股本贖回儲備	繳入盈餘	股息儲備	保留溢利	總值	少數股東權益	總值
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零六年一月一日	54,844	203,634	52,357	13,112	4,451	277,707	33,094	3,715,222	4,354,421	760,679	5,115,100
年內匯兌變更	—	—	45,805	—	—	—	—	—	45,805	(3,241)	42,564
確認外幣換算而產生之遞延稅項負債	—	—	(7,430)	—	—	—	—	—	(7,430)	—	(7,430)
可供出售投資之公平值變動	—	—	—	32,763	—	—	—	—	32,763	—	32,763
直接在股權中確認之溢利(虧損)淨額	—	—	38,375	32,763	—	—	—	—	71,138	(3,241)	67,897
因出售可供出售投資所撥回	—	—	—	(9,130)	—	—	—	—	(9,130)	—	(9,130)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	791,262	791,262	134,955	926,217
本年度確認之溢利總額	—	—	38,375	23,633	—	—	—	791,262	853,270	131,714	984,984
因行使認股權證及購股權而發行之股份	3,466	45,429	—	—	—	—	—	—	48,895	—	48,895
擬派股息	—	—	—	—	—	—	41,417	(41,417)	—	—	—
已派股息	—	—	—	—	—	—	(33,094)	(29,153)	(62,247)	—	(62,247)
在刊發財務報表後，因行使認股權證而增派之上年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(1,611)	(1,611)	—	(1,611)
收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(358,906)	(358,906)
於二零零六年十二月三十一日	58,310	249,063	90,732	36,745	4,451	277,707	41,417	4,434,303	5,192,728	533,487	5,726,215
年內匯兌變更	—	—	100,363	—	—	—	—	—	100,363	1,379	101,742
撥回外幣換算而產生之遞延稅項負債	—	—	8,551	—	—	—	—	—	8,551	—	8,551
可供出售投資之公平值變動	—	—	—	29,715	—	—	—	—	29,715	—	29,715
直接在股權中確認之溢利淨額	—	—	108,914	29,715	—	—	—	—	138,629	1,379	140,008
因出售可供出售投資所撥回	—	—	—	(66,460)	—	—	—	—	(66,460)	—	(66,460)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	965,497	965,497	147,366	1,112,863
本年度確認之溢利總額	—	—	108,914	(36,745)	—	—	—	965,497	1,037,666	148,745	1,186,411
因行使認股權證而發行之股份	1,973	25,248	—	—	—	—	—	—	27,221	—	27,221
擬派股息	—	—	—	—	—	—	58,925	(58,925)	—	—	—
已派股息	—	—	—	—	—	—	(41,417)	(30,138)	(71,555)	—	(71,555)
已派少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(264,822)	(264,822)
在刊發財務報表後，因行使認股權證而增派之上年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(217)	(217)	—	(217)
收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(142,451)	(142,451)
出售一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,566)	(2,566)
於二零零七年十二月三十一日	60,283	274,311	199,646	—	4,451	277,707	58,925	5,310,520	6,185,843	272,393	6,458,236

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

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	1,436,038	1,134,015
調整：		
應佔聯營公司業績	(2,041)	(2,436)
利息開支	103,523	90,168
出售一間附屬公司之虧損	1,089	—
折舊	4,568	4,098
投資物業之公平值變動	(834,662)	(708,911)
出售股票投資之收益淨額	(69,172)	(10,289)
撇減待售物業／待售之發展中物業	76,162	1,693
其他應收貸款撥備	11,232	10,000
應收款項撥備(撥備撥回)	414	(298)
股票投資之股息收入	(277)	(567)
利息收入	(64,605)	(57,379)
出售物業、機器及設備虧損	2,585	194
出售聯營公司收益	—	(66,361)
確認收購折讓／視作收購收益	(10,076)	(81,975)
因重新衡量引起之租金擔保撥備增加	—	569
未計營運資金變動前之經營現金流量	654,778	312,521
存貨減少	697	1,271
待售物業／待售之發展中物業減少(增加)	723,087	(79,843)
應收款項、按金及預付款項(增加)減少	(177,342)	41,445
應付款項、已收按金及應付費用(減少)增加	(34,594)	116,858
持有待售物業銷售訂金(減少)增加	(105,389)	307,342
支付搬遷補償	—	(722)
支付租金擔保之賠償	(280)	(3,936)
經營所得現金	1,060,957	694,936
已付銀行及其他借貸利息	(163,625)	(137,010)
已付香港利得稅	(105,697)	(89,709)
已繳其他司法權區稅項	(5,890)	(13,319)
經營業務所得現金淨額	785,745	454,898

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
投資業務			
購入投資物業		(4,380)	(50,239)
出售投資物業所得款項		3,895	—
購入物業、機器及設備		(65,394)	(36,022)
出售物業、機器及設備所得款項		7,983	3,101
增添租賃土地		—	(51,085)
已收聯營公司股息		2,530	—
已收股票投資股息		277	567
已收利息		58,805	51,953
購入股票投資		(4)	(453)
出售聯營公司所得款項		—	41,771
出售股票投資所得款項		83,836	64,985
授予共同控制公司之墊款		(8,400)	(2,600)
償還借予聯營公司貸款		—	32,557
其他應收貸款增加		(30,015)	(110,094)
償還其他應收貸款		24,870	6,477
已抵押銀行存款增加		(219,569)	(17,313)
有限制銀行結存及存款減少(增加)		214,129	(325,892)
購入附屬公司額外權益		(132,375)	(276,931)
出售附屬公司(已扣除出售之現金及現金等值)	43	(2,382)	—
透過收購附屬公司購入資產及負債	44	30	—
投資業務耗用現金淨額		(66,164)	(669,218)
融資活動			
償還銀行借貸		(799,259)	(975,742)
銀行借貸所得款項		1,009,302	1,067,878
少數股東墊款		13,600	3,118
償還少數股東款項		(43,458)	(105,740)
已付股息		(71,772)	(63,858)
已付少數股東股息		(264,822)	—
發行股份所得款項		27,221	48,895
融資活動耗用現金淨額		(129,188)	(25,449)
現金及現金等值增加(減少)淨額		590,393	(239,769)
於年初結存之現金及現金等值		570,445	795,707
匯率變動之影響		25,421	14,507
於年終結存之現金及現金等值			
即銀行結存及存款		1,186,259	570,445

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

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

綜合財務報表以港幣呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務刊載於附註52內。

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團首次採用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新準則、對香港會計準則（「香港會計準則」）之修訂及詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋」）（「新香港財務報告準則」），該等準則適用於本集團於二零零七年一月一日開始之財政年度。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號在惡性通貨膨脹之經濟環境下在財務報告中應用重列法
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號	重估內含衍生工具
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

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

本集團已追溯採用香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號下之披露規定。根據香港會計準則第32號規定而於過往年度呈列之若干資料已被刪除，而根據香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號規定之相關比較資料已於本年度首次呈列。

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港（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 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務經營權安排 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號— 界定利益資產之上限、最低供款規定及其相互關係 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零零七年三月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效

採納香港財務報告準則第3號（經修訂）可能會影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度申報期間開始當日或之後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將會影響有關母公司於一間附屬公司所擁有權益之變動（不會導致失去控制權）之會計處理，該變動將列作股權交易。本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

3. 主要會計政策

本綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例之適用披露規定。

除投資物業及若干財務工具按公平值計量外，本綜合財務報表按歷史成本慣例編製，如以下載列之會計政策所闡述。所採納之主要會計政策載列如下：

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合基準

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

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

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

所有集團成員公司之間之交易、結餘、收入及開支於綜合時撇銷。

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

收購附屬公司額外權益

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

業務合併

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

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

3. 主要會計政策 (續)

聯營公司之投資

聯營公司指本集團對其有重大影響力之實體，且不屬於附屬公司或合資公司之權益。重大影響力指有權參與投資對象之財務及經營政策決策，但並無控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績及資產與負債採用權益會計法納入綜合財務報表內。根據權益法，聯營公司之投資按成本於綜合資產負債表入賬，並就本集團應佔聯營公司資產淨值於收購後之變動作出調整，及扣除個別投資之任何已識別減值虧損。

如本集團之應佔聯營公司虧損相等於或超過其於該聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於聯營公司淨投資之任何長期權益)，則本集團終止確認其應佔之進一步虧損。如本集團已產生法律或推定責任或代表該聯營公司支付款項，則就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

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

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

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

於合資企業權益

共同控制資產

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

當合資企業之交易所帶來之經濟利益很可能流入本集團／從本集團流出，而金額能可靠計量，則出售或使用本集團應佔共同控制資產成果所得收入，會與應佔合資企業開支一併確認入賬。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

於合資企業權益 (續)

共同控制公司

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

共同控制公司之業績及資產負債於綜合財務報表以權益會計法列賬。根據權益法，於共同控制公司之投資按成本於綜合資產負債表入賬，並就本集團應佔共同控制公司資產淨值於收購後之變動作出調整，及扣除任何已識別減值虧損。

倘本集團應佔一間共同控制公司虧損相等於或超出其於該共同控制公司之權益（包括實際組成本集團於該共同控制公司投資淨值其中部分之任何長期權益），則本集團終止確認其應佔之進一步虧損。倘本集團產生法定或推定責任或代表該共同控制公司付款，額外應佔虧損方始就此作出撥備及確認有關責任。

收入確認

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

銷售物業

日常業務過程中銷售物業之收益於達成以下所有條件時確認入賬：

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

於確認階段前從買方獲得之付款於流動負債項內記錄為銷售按金。

3. 主要會計政策 (續)

於合資企業權益 (續)

其他

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

銷售貨品乃於貨品送出後及產權給予客戶後確認。

提供服務之收入乃於提供服務完畢時確認。

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

投資之股息收入乃於股東收取股息之權利確立後確認。

投資物業

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

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

物業、機器及設備

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

預付租賃款項／發展中物業

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

按公平值列賬之在建或發展作未來投資物業用途之物業

在建或發展作未來投資物業用途之物業乃分類為物業、機器及設備並按成本減已確認減值虧損列賬，直至興建或發展完成為止，屆時將重新分類為投資物業，並於其後以投資物業列賬。物業於該日之公平值與其先前賬面值之差額乃於損益表內確認。

待售物業／待售之發售中物業

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

資產減值(無確定使用年期之會籍除外，詳情載於有關會籍之會計政策)

於各結算日，本集團審核其資產之賬面值，釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘估計資產之可收回金額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回金額。減值虧損隨即確認為開支。

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

3. 主要會計政策 (續)

借貸成本

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

所有其他借貸成本均於發生期間於損益表中確認。

金融工具

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

金融資產

實際利率法

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

就債務工具而言，利息收入按實際利率基準確認。

本集團之金融資產包括貸款及應收款項、持作買賣投資及可供出售投資。

貸款及應收款項

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

持作買賣投資

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

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生工具，無論是否指定或分類為持作買賣投資或貸款及應收款項之金融資產。

於初步確認後之每個結算日，可供出售金融資產按公平值計量。公平值變動乃於權益確認，直至該項金融資產獲出售或釐定出現減值為止，屆時，先前於權益確認之累計盈利或虧損將自權益剔除，並於損益表確認(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

金融資產減值

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

就可供出售股票投資而言，投資之公平值出現大幅或持續下跌，以致低於其成本，可視為減值之客觀證據。

就其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

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

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

減值乃當有客觀證據證明資產減值時於損益表中確認，而減值金額為該資產之賬面值與按金融資產原先實際利率折現之估計未來現金流量之現值間之差額。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

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

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

金融負債及股本

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

股本工具乃任何可證明本集團於扣除其所有負債後餘下之資產權益之合約。

實際利率法

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

利息支出按實際利率基準確認。

金融負債

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

股本工具

由本集團發行之股本工具按收取之款項扣除直接發行成本入賬。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

終止確認

當從資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓以及本集團已將有關金融資產所有權之大部分風險及回報轉讓時，金融資產將終止確認。當一項金融資產被終止確認，直接於股本確認之資產賬面值、已收及應收之代價總額及累積盈虧間之差額乃於損益表中確認。

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

撥備

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

會籍

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

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

無確定使用年期之會籍無論是否有任何減值跡象，均須每年進行減值測試，將其賬面值與其可收回金額比較。倘資產之可收回金額估計較其賬面值少，則該資產之賬面值須減至其可收回金額，而減值虧損隨即確認為支出列賬。

倘其後撥回減值虧損，該資產之賬面值將增至重新估計之可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本包括直接物料與(倘適用)直接勞工成本及將存貨運往現有地點及達致現有狀況所產生之開支。成本按加權平均法計算。可變現淨值指估計售價減所有估計完成成本及將產生之市場推廣、銷售及分銷成本。

3. 主要會計政策 (續)

租約

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

本集團作為出租人

經營租約之租金收入於有關租約期間按直線法於綜合收益表中確認。

本集團作為承租人

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

租賃土地及樓宇

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

稅項

所得稅指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

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

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

遞延稅項負債乃按因附屬公司及聯營公司投資以及共同控制公司權益而引致之應課稅臨時差額而確認，惟倘本集團可令臨時差額回撥及臨時差額有可能未必於可見將來回撥之情況則除外。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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

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

外幣

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

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額會於產生期間於損益表中確認。期內重新換算以公平值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額會計入損益表，惟重新換算非貨幣項目所產生差額之盈虧於股本直接確認，在此情況下，匯兌差額亦於股本直接確認。

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

退休福利費用

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

4. 不確定估計之主要來源

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

所得稅

由於無法估計將來之溢利，因此並無就分別為港幣659,327,000元及港幣40,133,000元(二零零六年：港幣663,632,000元及港幣108,792,000元)之稅項虧損及可扣稅臨時差額確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產主要視乎日後是否有足夠未來溢利或應課稅臨時差額。倘實際產生之未來溢利多於預期，則可能須額外確認遞延稅項資產，並於其產生期間之綜合收益表中確認。

5. 資本風險管理

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

本集團資本結構包括負債淨額，其包括附註38所披露之銀行借貸，扣除現金及現金等值及本公司股東應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

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

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

6. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值)	2,129,597	1,400,449
可出售之投資	—	51,312
持作買賣投資	398	453
	2,129,995	1,452,214
金融負債		
按攤銷成本	3,145,286	2,892,566

(b) 財務風險管理目標及政策

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

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

本集團並無為對沖或投機目的訂立或買賣任何金融工具，包括衍生金融工具。

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險

(i) 外匯風險

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

以外幣列值之貨幣資產及貨幣負債於結算日之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
港元	—	—	80,000	80,000
美元	133,472	—	—	—

敏感度分析

下表詳細載列本集團對人民幣(附屬公司之功能貨幣)兌港元及美元匯率上升及下降5%之敏感度。敏感度利率5%為管理層對匯率可能合理變動之評估。敏感度分析僅包括以外幣列值之未償還貨幣項目及截至年底以外幣匯率5%之變動進行之換算調整。下表正數表示當人民幣兌有關貨幣升值5%時，年內溢利增加。倘人民幣兌有關貨幣匯率下跌5%，將對該年度之溢利產生同額但相反之影響。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
港元	4,000	4,000
美元	(6,674)	—

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 現金流量及公平值利率風險

本集團面臨與浮息借貸(銀行借貸詳情見附註38)及其他應收貸款(其他應收貸款詳情見附註28)有關之現金流量利率風險。本集團之政策乃使用浮息銀行借貸及其他應收貸款使公平值利率風險最小化。本集團之現金流量利率風險主要集中體現為銀行借貸(附註38)之香港銀行同業拆息及香港優惠利率及中國人民銀行借貸利率及澳洲、新西蘭與印尼利率，以及其他應收貸款(附註28)之香港優惠利率及新西蘭利率發生波動。

本集團亦面臨與定息有限制銀行結存及存款以及已抵押銀行存款有關之公平值利率風險。本集團現時並無利率掉期對沖政策。然而，管理層對利率風險進行監控，並會於必要時考慮對沖利率風險。

敏感度分析

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

倘利率增/減50個基點而所有其他變量維持不變，本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之溢利將減少/增加港幣12,836,000元(二零零六年：減少/增加港幣11,312,000元)。

信貸風險

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

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

本集團並無其他重大信貸集中風險，所承擔之風險在多名交易方及客戶之間分攤。

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

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

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

	加權平均 實際利率 %	少於 三個月 千港元	四至 六個月 千港元	七至 九個月 千港元	十至 十二個月 千港元	未折現 現金流量 一年後 千港元	總額 千港元	賬面值 千港元
於二零零七年十二月三十一日								
應付款項及應付費用	—	195,381	—	—	—	—	195,381	195,381
應付少數股東款項	—	79	—	—	87,098	6,492	93,669	93,669
浮息銀行借貸	4.7 — 11.4	1,387,310	444,286	70,373	148,955	843,871	2,894,795	2,733,571
定息銀行借貸	7.25	—	—	—	—	157,497	157,497	122,665
		1,582,770	444,286	70,373	236,053	1,007,860	3,341,342	3,145,286

	加權平均 實際利率 %	少於 三個月 千港元	四至 六個月 千港元	七至 九個月 千港元	十至 十二個月 千港元	未折現 現金流量 一年後 千港元	總額 千港元	賬面值 千港元
於二零零六年十二月三十一日								
應付款項及應付費用	—	217,124	—	—	—	—	217,124	217,124
應付少數股東款項	—	—	—	36,209	—	80,814	117,023	117,023
浮息銀行借貸	4.5 — 12.5	307,443	230,612	428,292	638,554	1,056,107	2,661,008	2,451,732
定息銀行借貸	7.3	—	—	—	—	144,717	144,717	106,687
		524,567	230,612	464,501	638,554	1,281,638	3,139,872	2,892,566

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

(c) 金融工具公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按下列方式釐定：

- 有備標準條款及條件並於交投活躍之市場買賣之金融資產之公平值，乃參考報價市場買盤價釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃使用相關現行市場價格，以折現現金流量分析為基準，根據公認定價模式釐定。

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

7. 收益

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
租金收入總額	179,989	136,216
出售物業	2,006,820	896,828
銷貨	10,695	25,364
代理及服務費收入	397	908
股息收入	277	567
工程管理費收入	664	332
	2,198,842	1,060,215

8. 地域及業務分類

地域分類

本集團現有業務所在地區包括新西蘭、澳洲、香港及中華人民共和國其他地區（「中國」）。本集團資產位處之相應地域與客戶處於同一地域，乃本集團報告首要分類資料之根據。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合收益表

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

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

8. 地域及業務分類 (續)

地域分類 (續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度之其他資料

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

於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	香港 千港元	中國 千港元	其他地區 千港元	綜合 千港元
資產						
分類資產	409,474	243,800	7,045,871	1,537,301	394	9,236,840
聯營公司權益	19,689	—	—	—	—	19,689
有限制銀行結存及存款	—	—	—	134,240	—	134,240
可收回所得稅	—	—	—	—	—	2,794
未經分配企業資產	—	—	—	—	—	1,606,536
綜合資產總值						11,000,099
負債						
分類負債	16,777	2,284	612,388	158,161	574	790,184
銀行借貸	—	—	—	—	—	2,856,236
應付少數股東款項	—	—	—	—	—	93,669
應繳所得稅	—	—	—	—	—	109,200
遞延稅項	—	—	—	—	—	692,574
綜合負債總額						4,541,863

8. 地域及業務分類 (續)

地域分類 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	香港 千港元	中國 千港元	其他地區 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益							
集團外銷售	163,603	72,436	809,406	14,770	—	—	1,060,215
地域內銷售額*	—	—	70,456	—	—	(70,456)	—
收益總額	163,603	72,436	879,862	14,770	—	(70,456)	1,060,215
* 地域內銷售額按當時之市價計算。							
業績							
分類(虧損)溢利	(34,950)	24,015	1,041,183	109,437	(1,429)	—	1,138,256
利息收入							57,379
出售聯營公司之收益	66,361	—	—	—	—	—	66,361
確認收購折讓/視作收購收益							81,975
未經分配企業開支							(111,229)
應佔聯營公司業績	2,436	—	—	—	—	—	2,436
融資成本							(101,163)
除稅前溢利							1,134,015
所得稅支出							(207,798)
本年度溢利							926,217

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

8. 地域及業務分類 (續)

地域分類 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度之其他資料

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	香港 千港元	中國 千港元	其他地區 千港元	綜合 千港元
資本增加	1,798	—	32,878	51,415	170	86,261
折舊	1,273	713	1,571	430	111	4,098
出售物業、機器及設備之(虧損)收益	(246)	—	170	(118)	—	(194)
投資物業公平值之變動	(601)	17,064	567,000	125,448	—	708,911
貿易及其他應收款項撥備撥回	298	—	—	—	—	298
其他應收貸款撥備	—	—	10,000	—	—	10,000
匯兌(虧損)收益淨額	(19,404)	372	1,437	(313)	—	(17,908)

於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	香港 千港元	中國 千港元	其他地區 千港元	綜合 千港元
資產						
分類資產	890,001	251,009	6,346,361	1,274,035	372	8,761,778
聯營公司權益	17,766	—	—	—	—	17,766
有限制銀行結存及存款	—	—	—	332,404	—	332,404
可收回所得稅	—	—	—	—	—	14,923
未經分配企業資產	—	—	—	—	—	771,153
綜合資產總值						9,898,024
負債						
分類負債	96,611	4,281	277,872	523,991	690	903,445
銀行借貸	—	—	—	—	—	2,558,419
應付少數股東款項	—	—	—	—	—	117,023
應繳所得稅	—	—	—	—	—	42,954
遞延稅項	—	—	—	—	—	549,968
綜合負債總額						4,171,809

8. 地域及業務分類 (續)

業務分類

於本年度，本集團由四個營運部門 — 物業投資、成衣製造及貿易、投資及物業發展組成。

主要業務如下：

物業投資	—	物業租賃
成衣製造及貿易	—	成衣產品之製造及貿易
投資	—	股本證券投資
物業發展	—	發展物業

上述全部業務均在新西蘭、澳洲、香港及中國經營。

下表呈列本集團按業務分類之銷售收益分析：

	按業務分類之銷售收益	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
物業投資	179,989	123,256
投資	277	567
物業發展	2,006,820	909,788
成衣製造及貿易	10,695	25,364
其他	1,061	1,240
	2,198,842	1,060,215

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

	分類資產賬面值		投資物業與物業、 機器及設備增加	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
物業投資	5,816,494	4,901,852	15,793	50,239
投資	14,220	71,121	311	3,413
物業發展	2,909,561	3,356,850	635	3,142
其他	2,509	697	—	712
成衣製造及貿易	—	8,617	—	—
	8,742,784	8,339,137	16,739	57,506
未經分配企業資產	2,257,315	1,558,887	64,415	28,755
	11,000,099	9,898,024	81,154	86,261

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

9. 利息收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
其他應收貸款利息	16,461	16,930
銀行存款利息	48,144	40,449
	64,605	57,379

10. 物業及相關費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (經重列)
製成品及半製成品存貨之變動	(698)	(1,245)
使用之原料及消費品	(6,738)	(10,387)
待售物業／待售之發展中物業之變動	(637,879)	151,548
待售物業／待售之發展中物業所產生之成本	(478,176)	(628,266)
撇減待售物業／待售之發展中物業	(76,162)	(1,693)
銷售及市場推廣支出	(240,652)	(49,132)
產生租金收入之投資物業之直接營業支出	(29,506)	(22,274)
	(1,469,811)	(561,449)

二零零六年若干分類為其他費用或於綜合收益表另行披露之物業相關費用已重新分類，以符合本年度之呈列方式，並概述如下：

	原列 千港元	重新分類 千港元	重列 千港元
物業及相關費用	488,350	73,099	561,449
其他費用	178,323	(71,406)	106,917
撇減待售物業	1,693	(1,693)	—
	668,366	—	668,366

11. 投資收益淨額

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
出售投資之收益淨額(附註)	69,172	10,289
其他	—	870
	69,172	11,159

附註：計入可供出售投資之公平值收益調整之金額港幣66,460,000元(二零零六年：港幣9,130,000元)已自投資重估儲備撇除。

12. 確認收購折讓／視作收購收益

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收購附屬公司額外權益產生之確認收購折讓	(a)	10,076	60,622
確認視作收購收益	(b)	—	21,353
		10,076	81,975

附註：

- (a) 於本年度，本集團於倫敦證券交易所之另類投資市場進一步收購非全資附屬公司Asian Growth Properties Limited之股份，產生收購折讓港幣10,076,000元(二零零六年：港幣53,139,000元)，即資產淨值額外股份與代價之差額。

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

於二零零六年十二月，本集團向成都華商房屋開發有限公司另一名股東收購成都華商房屋開發有限公司3%之額外權益，導致收購折讓港幣7,483,000元。自此，該公司已成為本集團之全資附屬公司。董事認為收購乃按公平磋商進行。

- (b) 截至二零零六年十二月三十一日止年度期間，TTP向少數股東回購其股份，導致視作收購收益港幣21,353,000元。所有回購股份已被註銷。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

13. 其他虧損

於二零零六年十月五日，AGP向本集團發行668,653,817股普通股，以作為透過收購本集團全資附屬公司而支付收購物業權益之部分代價。自此，本集團於該全資附屬公司及AGP之權益已分別減少3.58%至96.42%及增加11%至96.42%，導致綜合收益表虧損港幣2,223,000元。

14. 融資成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	149,617	123,852
須於五年內全數償還之其他貸款	8,625	6,541
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	5,383	6,617
	163,625	137,010
減：撥作物業發展項目之款項	(61,972)	(51,950)
	101,653	85,060
信貸費用	5,745	10,995
應付少數股東款項之應計收息	—	4,300
其他應付款項之應計收息	—	808
	107,398	101,163

本年度之資本化借貸成本乃於一般借貸中產生，乃按10%（二零零六年：8%）之年資本化率計入合資格資產之開支。

15. 除稅前溢利

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
其他應收貸款之撥備	11,232	10,000
貿易及其他應收款項之撥備	414	—
核數師酬金		
本年度	4,302	4,256
以往年度撥備不足	397	977
董事酬金(附註16)	61,870	49,680
出售物業、機器及設備之虧損	2,585	194
最低經營租約付款額	6,169	8,537
匯兌虧損淨額	—	17,908
及已計入：		
投資物業之租金收入總額	179,989	123,256
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	(29,506)	(22,274)
投資物業之租金收入淨額	150,483	100,982
貿易及其他應收款項之撥備撥回	—	298
股票投資之股息收入	277	567
匯兌盈利淨額	2,547	—

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

16. 董事酬金

已付或應付各董事之酬金如下：

	呂榮梓 千港元	呂榮旭 千港元	呂聯勤 千港元	呂聯樸 千港元	徐立言 千港元 (附註a)	謝文彬 千港元	林成泰 千港元	顏以福 千港元	梁學謙 千港元	鍾沛林 千港元	總計 千港元
二零零七年											
董事袍金	20	20	20	20	10	20	20	150	170	170	620
其他酬金											
薪金及其他福利	3,000	720	1,800	1,800	1,503	1,600	1,236	—	—	—	11,659
退休金計劃供款	450	90	180	180	150	160	185	—	—	—	1,395
酌定及表現獎金 (附註b)	38,627	300	3,219	3,219	1,764	667	400	—	—	—	48,196
酬金總額	42,097	1,130	5,219	5,219	3,427	2,447	1,841	150	170	170	61,870
二零零六年											
董事袍金	20	20	20	20	—	20	15	130	150	150	545
其他酬金											
薪金及其他福利	3,000	516	1,440	1,440	—	2,400	1,200	—	—	—	9,996
退休金計劃供款	450	65	144	144	—	240	180	—	—	—	1,223
酌定及表現獎金 (附註b)	29,972	300	2,498	2,498	—	2,498	150	—	—	—	37,916
酬金總額	33,442	901	4,102	4,102	—	5,158	1,545	130	150	150	49,680

附註：

- 徐立言先生於二零零七年七月九日新獲委任為本公司董事。
- 授予執行董事之酌定及表現獎金乃根據本公司股東應佔除稅前溢利而釐定。
- 於截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度期間，概無董事放棄任何酬金。

17. 僱員薪酬

本集團最高薪酬五位人士之中，四位(二零零六年：四位)乃本公司董事，其酬金已於附註16內披露。另外一位(二零零六年：一位)人士之酬金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及其他酬金	2,836	5,192

彼等之酬金介乎下列範圍內：

	二零零七年 僱員人數	二零零六年 僱員人數
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	—
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	—	1
	1	1

18. 所得稅支出

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
稅項支出包括：		
本年度		
香港	76,705	76,368
中國企業所得稅	40,095	—
中國土地增值稅	66,875	—
其他司法權區	2,296	98
	185,971	76,466
以往年度撥備不足(超額撥備)		
香港	(106)	667
中國企業所得稅	1,290	(7,439)
其他司法權區	(155)	(4)
	1,029	(6,776)
遞延稅項		
本年度	171,078	138,108
稅率變動影響	(34,903)	—
	136,175	138,108
	323,175	207,798

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

18. 所得稅支出 (續)

香港利得稅乃根據兩個年度之估計應課稅溢利，以稅率17.5%計算。

其他司法權區之稅項乃按適用於有關司法權區之稅率計算。

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

遞延稅項詳情載於附註40內。

本年度所得稅支出可與於綜合收益表之除稅前溢利對賬如下：

	香港及中國		新西蘭、 澳洲及其他地區		總值	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利(虧損)	1,486,547	1,059,367	(50,509)	74,648	1,436,038	1,134,015
適用所得稅稅率	17.5%	17.5%	33%	33%		
按適用所得稅稅率計算之稅項	260,146	185,389	(16,668)	24,634	243,478	210,023
應佔聯營公司業績之稅務影響	—	—	674	804	674	804
計算稅項時不可扣減之支出之稅務影響	16,894	10,726	33,716	22,562	50,610	33,288
計算稅項時不可課稅之收入之稅務影響	(16,301)	(12,517)	(10,810)	(38,133)	(27,111)	(50,650)
以往年度撥備不足(超額撥備)，淨額	1,184	(6,772)	(155)	(4)	1,029	(6,776)
未確認稅項虧損之稅務影響 (動用早前未確認之稅項虧損)，淨額	(6,800)	24,751	5,440	(7,586)	(1,360)	17,165
未確認可扣減臨時差額之 遞延稅項資產減少之稅務影響	(12,015)	(11,035)	—	—	(12,015)	(11,035)
中國土地增值稅之影響	66,875	—	—	—	66,875	—
稅率變動影響	(34,903)	—	—	—	(34,903)	—
於其他司法權區營業之附屬公司之 不同稅率之影響	35,407	16,164	(415)	(600)	34,992	15,564
其他	16	(671)	890	86	906	(585)
本年度所得稅支出	310,503	206,035	12,672	1,763	323,175	207,798

19. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本年度確認為分派之股息：		
已付中期股息 — 每股港幣5仙(二零零六年：港幣5仙)	30,138	29,153
刊發財務報表後因認股權證獲行使而額外支付之以往年度末期股息	217	1,611
二零零六年已付末期股息 — 每股港幣7仙	41,417	—
二零零五年已付末期股息 — 每股港幣5仙	—	33,094
	71,772	63,858
建議二零零七年末期股息：		
每股港幣9仙(二零零六年：港幣7仙)	58,925	41,417

董事已建議末期股息每股港幣9仙(二零零六年：港幣7仙)，惟須待股東於即將舉行之二零零八年度股東週年大會上批准。

20. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	965,497	791,262

	股份數目	
	二零零七年	二零零六年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	595,254,436	570,775,090
普通股之潛在攤薄影響		
購股權	2,207,628	5,802,446
認股權證	46,365,796	53,089,835
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	643,827,860	629,667,371

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

20. 每股盈利 (續)

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

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
如綜合收益表所示之本公司股東應佔溢利	965,497	791,262
投資物業公平值增加	(834,662)	(708,911)
因投資物業公平值變動而產生之遞延稅項 稅率變動之影響	162,877 (34,903)	143,793 —
不計算投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項) 之本公司股東應佔溢利	258,809	226,144
不計算投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利		
基本	港幣 0.43 元	港幣0.40元
攤薄	港幣 0.40 元	港幣0.36元

21. 投資物業

	香港 長期契約 千港元	香港 中期契約 千港元	中國 長期契約 千港元	澳洲 中期契約 千港元	新西蘭 永久持有 千港元	新西蘭 長期契約 千港元	新西蘭 中期契約 千港元	新西蘭 短期契約 千港元	總值 千港元
按公平值									
於二零零六年一月一日	230,600	2,900,000	692,136	165,733	22,489	—	7,201	—	4,018,159
匯兌調整	—	—	28,037	13,887	(210)	1,078	(317)	518	42,993
增加	—	—	50,239	—	—	—	—	—	50,239
公平值增加(減少)	33,000	534,000	125,448	17,064	209	—	—	(810)	708,911
重新配置	(4,600)	4,600	—	—	(12,655)	12,655	(6,884)	6,884	—
於二零零六年十二月三十一日	259,000	3,438,600	895,860	196,684	9,833	13,733	—	6,592	4,820,302
匯兌調整	—	—	73,170	21,915	1,016	1,164	—	332	97,597
增加	—	—	4,305	—	75	—	—	—	4,380
出售	—	—	—	—	—	—	—	(3,895)	(3,895)
公平值增加(減少)	59,000	570,000	201,355	8,550	(1,214)	—	—	(3,029)	834,662
轉撥自待售物業	—	—	—	—	6,736	—	—	—	6,736
轉撥至物業、機器及設備	—	(7,000)	—	—	—	—	—	—	(7,000)
於二零零七年十二月三十一日	318,000	4,001,600	1,174,690	227,149	16,446	14,897	—	—	5,752,782

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

本集團於二零零七年十二月三十一日價值港幣5,751,182,000元(二零零六年：港幣4,818,702,000元)之投資物業之公平值由獨立專業估值師按於該日執行之基準進行估值如下：

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

上述估值師與本集團概無關連。彼等為Institute of Valuers之成員，並擁有合適資歷及近期評估相關地區物業之經驗。估值符合國際估值準則，乃按租金收入淨額資本化基準或參照相類物業於相關期間之市價(以適用者為準)後作出。

於二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日，餘下投資物業之公平值經本集團董事參照相類物業之近期市價後釐定。

本集團若干投資物業根據營運租賃租出。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

22. 物業、機器及設備

	發展中物業 千港元	樓宇 千港元	傢俬、 裝修及設備 千港元	汽車 千港元	機器及設備 千港元	物業裝修 千港元	總值 千港元
成本							
於二零零六年一月一日	10,360	468	28,100	18,398	3,058	4,504	64,888
匯兌調整	—	29	164	840	6	74	1,113
增加	28,755	—	1,571	5,339	28	329	36,022
資本化預付租賃款項之攤銷	7,468	—	—	—	—	—	7,468
出售	—	—	(6,209)	(3,142)	—	—	(9,351)
於二零零六年十二月三十一日	46,583	497	23,626	21,435	3,092	4,907	100,140
匯兌調整	—	(13)	804	1,467	14	111	2,383
增加	64,415	—	604	11,562	93	100	76,774
資本化預付租賃款項之攤銷	8,805	—	—	—	—	—	8,805
出售	—	—	(3,974)	(11,624)	(48)	—	(15,646)
自投資物業轉撥	7,000	—	—	—	—	—	7,000
出售一間附屬公司	—	—	(1,377)	—	(2,942)	—	(4,319)
於二零零七年十二月三十一日	126,803	484	19,683	22,840	209	5,118	175,137
折舊							
於二零零六年一月一日	—	171	20,285	7,492	1,913	3,287	33,148
匯兌調整	—	12	101	191	4	51	359
年內撥備	—	16	1,022	1,946	136	978	4,098
出售時撇銷	—	—	(4,144)	(1,912)	—	—	(6,056)
於二零零六年十二月三十一日	—	199	17,264	7,717	2,053	4,316	31,549
匯兌調整	—	(6)	547	354	7	56	958
年內撥備	—	17	1,238	2,608	104	601	4,568
出售時撇銷	—	—	(1,841)	(3,209)	(28)	—	(5,078)
出售一間附屬公司	—	—	(1,221)	—	(2,014)	—	(3,235)
於二零零七年十二月三十一日	—	210	15,987	7,470	122	4,973	28,762
賬面值							
於二零零七年十二月三十一日	126,803	274	3,696	15,370	87	145	146,375
於二零零六年十二月三十一日	46,583	298	6,362	13,718	1,039	591	68,591

上述物業、機器及設備項目經計入其估計剩餘價值後乃以下列年率按直線法折舊：

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

22. 物業、機器及設備 (續)

上述物業之賬面值包括：

	發展中物業		樓宇	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
中國長期契約	—	—	86	89
香港中期契約	126,803	46,583	—	—
印尼長期契約	—	—	188	209
	126,803	46,583	274	298

23. 預付租賃款項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港租賃土地中期契約	367,253	376,058
分析以作報告用途：		
流動	8,805	8,696
非流動	358,448	367,362
	367,253	376,058

年內，預付租賃款項之攤銷港幣8,805,000元(二零零六年：港幣7,468,000元)經資本化撥入發展中物業。

24. 聯營公司權益

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收購成本 — 非上市	16,594	16,594
收購後分佔溢利	3,095	1,172
收購聯營公司產生之商譽	80,396	80,396
已確認之減值虧損	(80,396)	(80,396)
	19,689	17,766

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

24. 聯營公司權益 (續)

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，有關本集團主要聯營公司(全部均為有限公司)之詳情如下：

聯營公司名稱	業務架構形式	成立/經營 地點/國家	股份類別	本公司間接所 持已發行股本 面值實質所持股 百分比		主要業務
				二零零七年	二零零六年	
網豐物流資訊有限公司	註冊成立	香港	普通股	23	24	電子物流、 貨倉及運輸服務
GSB SupplyCorp Limited	註冊成立	新西蘭	普通股	50	46	公營部門電子採購
Professional Service Brokers Limited	註冊成立	新西蘭	普通股	50	47	電子採購管理
Conexa Limited (前稱 Supplynet Limited)	註冊成立	新西蘭	普通股	50	46	電子商貿市場

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

本集團聯營公司之財務資料概要如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產總值	48,296	49,163
負債總額	(8,918)	(11,541)
	39,378	37,622
本集團分佔聯營公司之資產淨值	19,689	17,766
收益	52,370	43,037
年度溢利	4,082	4,872
本集團分佔聯營公司本年度溢利	2,041	2,436

25. 共同控制公司權益

共同控制公司權益

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
共同控制公司之未上市投資成本	24,521	24,521
收購後分佔虧損	(24,521)	(24,521)
	—	—

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，本集團在以中外合資合營企業方式成立之主要共同控制公司之權益如下：

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

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

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

25. 共同控制公司權益 (續)

共同控制公司權益 (續)

本集團共同控制公司之財務資料概要如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產	113	127
流動資產	180,197	157,599
資產總值	180,310	157,726
流動負債	(193,944)	(168,388)
	(13,634)	(10,662)
收益	6,310	7,174
開支	(3,919)	(17,830)
年度溢利(虧損)	2,391	(10,656)

本集團已終止確認其於一家共同控制公司之分佔虧損。年內及累計分佔共同控制公司之溢利(虧損)之未確認金額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年內分佔共同控制公司之溢利(虧損)之未確認金額	1,196	(5,328)
累計分佔共同控制公司之虧損之未確認金額	(4,899)	(6,095)

25. 共同控制公司權益 (續)**於共同控制資產之權益**

除上述共同控制公司外，本集團已訂立一項合營公司協議，以共同控制資產之方式發展一停車場。本集團擁有該合營公司55%之權益。

於二零零七年十二月三十一日，就本集團於共同控制資產之權益而於綜合財務報表確認之資產及負債總額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產總值	73,959	80,280
負債總額	(76,567)	(80,280)
收入	(282)	—
開支	2,890	—

26. 會籍

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
會籍(成本減減值)：		
非上市	8,574	8,574

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

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

27. 可供出售投資／持作買賣投資

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
證券投資		
股本證券(按公平值)：		
上市 — 香港	—	51,765
— 海外	398	—
	398	51,765
列作：		
可供出售投資	—	51,312
持作買賣投資	398	453
	398	51,765

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

可供出售投資之公平值變動為港幣29,715,000元(二零零六年：港幣32,763,000元)，並計入本年度之投資重估儲備。賬面值為港幣81,480,000元之所有香港上市股本證券已於本年度出售。出售所得收益淨額港幣69,172,000元已於本年度損益表確認。

28. 其他應收貸款

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分析賬面值作報告用途：		
流動資產(可於結算日起12個月內收回)	62,295	45,670
非流動資產(可於結算日起12個月後收回)	125,235	153,717
減：其他應收貸款撥備	(21,232)	(10,000)
	166,298	189,387

其他應收貸款乃按最優惠利率計算利息及須根據個別之還款期償還。若干其他應收貸款乃以契約物業之按揭作抵押。

28. 其他應收貸款 (續)

貸款按以下還款期收回：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	41,063	35,670
超過一年但未逾兩年	6,029	5,723
超過兩年但未逾三年	4,940	4,221
超過三年但未逾四年	5,274	4,558
超過四年但未逾五年	5,629	4,923
超過五年	103,363	134,292
	166,298	189,387

其他應收貸款之平均實質年利率為6.5%至10%(二零零六年：7.75%至10%)。

本公司董事認為一第三方未償還之應收貸款已無法收回，故年內已就其他應收貸款計提撥備港幣11,232,000元(二零零六年：港幣10,000,000元)。

於結算日，本集團並無重大逾期但未減值之其他應收貸款。

29. 存貨

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
半製成品	—	995
製成品	—	19
	—	1,014

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

30. 待售物業／待售之發展中物業

本集團港幣353,609,000元(二零零六年：港幣457,661,000元)、港幣196,744,000元(二零零六年：港幣300,666,000元)及港幣15,417,000元(二零零六年：無)之待售物業分別座落於香港、新西蘭及中國。本集團為數港幣196,744,000元(二零零六年：港幣300,666,000元)座落於新西蘭之待售物業為永久持有之物業。所有其他物業乃以中期至長期契約持有。

本集團港幣1,474,148,000元(二零零六年：港幣1,610,679,000元)、港幣133,238,000元(二零零六年：港幣386,723,000元)及港幣259,763,000元(二零零六年：港幣315,069,000元)之待售之發展中物業分別座落於香港、新西蘭及中國。本集團為數港幣133,238,000元(二零零六年：港幣213,977,000元)之待售之發展中物業為永久持有之物業。所有其他待售之發展中物業乃以中期至長期契約持有。

本集團為數港幣588,275,000元(二零零六年：港幣965,781,000元)之待售之發展中物業，預期於結算日後超過十二個月收回。

31. 應收款項、按金及預付款項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
貿易應收款項	3,009	23,300
其他應收款項、按金及預付款項	342,620	143,363
減：貿易及其他應收款項撥備	(488)	(74)
	345,141	166,589

本集團之政策為向其貿易客戶給予平均一至三個月之信貸期。

31. 應收款項、按金及預付款項 (續)

於結算日之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0至60日	2,605	22,220
61日至90日	214	234
91日至365日	89	846
365日以上	101	—
	3,009	23,300

於結算日，本集團並無重大逾期但未減值之貿易應收款項。年內已就本公司董事認為無法收回之未償還貿易及其他應收款項計提港幣414,000元之貿易及其他應收款項撥備。去年已撥回撥備港幣298,000元。

32. 應收共同控制公司款項

該等款項無抵押、不計息並須於一年內收回。

33. 已抵押銀行存款

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

已抵押銀行存款乃按固定年利率4.0%至5.0%計息(二零零六年：3.6%至4.4%)，並將於有關銀行借貸償還後獲解除。

34. 有限制銀行結存及存款

為數港幣134,240,000元(二零零六年：港幣332,404,000元)之銀行存款乃預售若干物業所收取之款項，存於數家銀行，僅作支付稅項及結算有關物業之建築成本之用途。該等銀行存款按固定年利率0.7%至1.5%(二零零六年：0.7%至1.4%)計息。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

35. 銀行結存及存款

銀行結存及存款包括本集團持有之現金及短期銀行存款，存款乃按固定年利率3.8%至7.0%（二零零六年：3.5%至4.1%）計息，原到期日為三個月或以下。

以有關集團實體之功能貨幣以外之貨幣計值之本集團銀行結存及現金如下：

	美元 千港元
於二零零七年十二月三十一日	133,472
於二零零六年十二月三十一日	—

36. 應付款項、已收按金及應付費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
貿易應付款項	70,877	115,774
其他應付款項、已收按金及應付費用	345,844	323,429
	416,721	439,203

於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0至60日	70,855	17,452
61日至90日	6	98,110
91日至365日	16	212
	70,877	115,774

37. 撥備

	重新安置賠償 千港元	租金擔保 千港元	總值 千港元
於二零零六年一月一日	15,083	3,778	18,861
匯兌調整	520	(144)	376
已確認額外撥備	—	569	569
本年度支付	(722)	(3,936)	(4,658)
於二零零六年十二月三十一日	14,881	267	15,148
匯兌調整	1,084	13	1,097
本年度支付	—	(280)	(280)
於二零零七年十二月三十一日	15,965	—	15,965

重新安置賠償撥備為延遲向前商業單位業主（「受影響業主」）交出重新安置物業之賠償，受影響業主之物業因興建一個在中國之待售物業項目而被拆卸；以及為若干根據管理層計劃將不獲編配重新安置物業之受影響業主作永久調遷之估計費用。該等撥備乃根據管理層參照中國法定規定所作之最佳估計而定出。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，已與受影響業主訂立若干賠償安排。董事認為，剩餘之賠償預期於一年內支付，惟須視乎與受影響業主之磋商進度而定。

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

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

38. 銀行借貸

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行貸款		
— 有抵押	2,856,236	2,505,673
— 無抵押	—	52,746
總額	2,856,236	2,558,419
借貸償還情況如下：		
按要求或一年內	1,991,549	1,538,744
超過一年但未逾兩年	64,395	148,495
超過兩年但未逾三年	47,129	90,386
超過三年但未逾四年	674,143	48,873
超過四年但未逾五年	11,845	650,598
超過五年	67,175	81,323
總額	2,856,236	2,558,419
減：見於流動負債下之十二個月內到期之款項	(1,991,549)	(1,538,744)
十二個月後到期之款項	864,687	1,019,675

借貸之平均實質年利率由4.7%至11.4%不等(二零零六年：4.5%至12.5%)。

本集團借貸之賬面值分析如下：

銀行貸款 以下列貨幣列示	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	利率
港元	1,982,809	1,708,709	香港銀行同業拆息 加0.5%至0.67%
	80,000	80,000	香港優惠利率減2%
人民幣	273,951	267,366	中國人民銀行借貸利率減10%
	64,074	—	中國人民銀行借貸利率
澳元	122,665	106,687	7.25%
新西蘭元	282,618	335,950	銀行90天票據賣價加1.1%至2.5%
印尼盧比	50,119	59,707	7.7% to 8.4%
	2,856,236	2,558,419	

38. 銀行借貸 (續)

以有關集團實體之功能貨幣以外之貨幣計值之本集團銀行借貸如下：

	港元 千港元
於二零零七年十二月三十一日	80,000
於二零零六年十二月三十一日	80,000

39. 應付少數股東款項

於二零零七年十二月三十一日，為數港幣87,177,000元(二零零六年：港幣36,209,000元)之款項為無抵押、免息及須於結算日起計十二個月內清償。

於二零零七年十二月三十一日，為數港幣6,492,000元(二零零六年：港幣80,814,000元)之款項為無抵押、免息，而少數股東已訂約不會於結算日起十二個月內要求償還款項。因此，該款項列作非流動款項。

40. 遞延稅項

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

	加速 稅項 折舊 千港元	物業 重估 千港元	其他 千港元	稅項 虧損 千港元	總值 千港元
於二零零六年一月一日	40,875	393,840	1,800	(39,301)	397,214
匯兌調整	318	7,365	—	(467)	7,216
本年度自綜合收益表扣除(計入)	1,478	143,793	(327)	(6,836)	138,108
本年度自股本權益扣除	—	—	7,430	—	7,430
於二零零六年十二月三十一日	42,671	544,998	8,903	(46,604)	549,968
匯兌調整	2,590	15,364	350	(3,322)	14,982
本年度自綜合收益表扣除(計入)	6,693	162,877	(327)	1,835	171,078
本年度自股本權益扣除	—	—	(8,551)	—	(8,551)
稅率變動之影響	—	(34,903)	—	—	(34,903)
於二零零七年十二月三十一日	51,954	688,336	375	(48,091)	692,574

就資產負債表呈報而言，上述遞延稅項資產及負債已抵銷，並列於非流動負債項下。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

40. 遞延稅項 (續)

於二零零七年十二月三十一日，本集團擁有未動用稅項虧損港幣831,528,000元(二零零六年：港幣826,878,000元)可用作抵銷將來溢利。已就該等虧損港幣172,201,000元(二零零六年：港幣163,246,000元)確認遞延稅項資產。由於未能估計將來之溢利，因此並無就其餘港幣659,327,000元(二零零六年：港幣663,632,000元)確認遞延稅項資產。

於二零零七年十二月三十一日，本集團就撇銷待售物業有可予扣減之臨時差額港幣40,133,000元(二零零六年：港幣108,792,000元)。由於不確定應課稅溢利能否可供動用以抵銷可予扣減之臨時差額，因此並無就該等可予扣減臨時差額確認遞延稅項資產。

41. 股本

本公司於年內之股本變動如下：

	股份數目		面值	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
每股面值港幣0.1元普通股：				
法定：				
年初及年終	1,000,000,000	1,000,000,000	100,000	100,000
已發行及繳足：				
年初	583,102,364	548,443,165	58,310	54,844
因行使認股權證發行股份	19,724,806	16,909,199	1,973	1,691
因行使購股權發行股份	—	17,750,000	—	1,775
年終	602,827,170	583,102,364	60,283	58,310

於本年度內發行之所有新股份於各方面均與現有股份享有同等權益。

42. 認股權證

本公司尚未行使之認股權證於二零零八年失效，其登記持有人有權在二零零八年十二月三日或以前按認購價每股港幣1.38元以現金認購本公司每股面值港幣0.1元之繳足股份，惟此認購價可按規定作出反攤薄調整。於二零零七年十二月三十一日，就尚未行使認股權證須予發行之股份總面值為港幣5,443,000元(二零零六年：港幣7,416,000元)，而本公司在認股權證獲全面行使時應收之款項總額為港幣75,127,000元(二零零六年：港幣102,346,000元)。

根據本公司現行之股本結構，假若在二零零七年十二月三十一日時，尚未行使之2008認股權證持有人全部行使其認股權，本公司將需增發54,440,000股(二零零六年：74,164,000股)每股面值港幣0.1元之股份。

43. 出售附屬公司

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

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

出售產生之現金流入（流出）：

	二零零七年 千港元
現金代價	2,760
出售之銀行結存及現金	(5,142)
	(2,382)

年內出售之附屬公司對本集團營業額貢獻港幣10,695,000元（二零零六年：港幣25,364,000元），對本集團營業溢利貢獻港幣1,154,000元（二零零六年：港幣828,000元）。

年內，出售之附屬公司對本集團之營業現金流量淨額貢獻港幣3,119,000元（二零零六年：港幣3,787,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

44. 透過收購附屬公司收購資產及負債

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

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

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

45. 營運租賃安排

本集團作為承租人

於二零零七年十二月三十一日，本集團就不可撤銷之營運租賃所租用之樓宇承擔在日後須支付之最低租約金額付款期如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	6,260	4,961
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,818	17,453
五年以上	—	15,628
	8,078	38,042

租賃經磋商後之年期為介乎一至兩年(二零零六年：一至二十年)而月租金額為固定。

本集團作為出租人

本集團之若干投資物業已根據營運租賃租出。待售之發展中物業已被臨時出租。

於結算日，本集團已與租戶訂立合約，在日後收取下列之最低租約付款額：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	184,841	167,000
第二年至第五年(包括首尾兩年)	460,417	372,162
五年以上	747,823	470,674
	1,393,081	1,009,836

其中一項與租戶所訂立之租約，除每年支付最低租金外，根據該租賃安排，另須按照該租戶將確認之收入某一百分比計算繳付額外租金。

其餘出租物業之租約期限由一至二十六年(二零零六年：一至二十年)不等。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

46. 資本承擔

於結算日，本集團就以下各項之資本承擔如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
(a) 有關物業產生之支出		
於香港授權而未簽定合約	142,780	349,634
於香港簽定合約而未撥備	278,703	21,041
(b) 購買設備		
於中國簽定合約而未撥備	—	998

47. 資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團將其資產進行下列按揭及／或抵押，以換取本集團所得之銀行信貸額及其他貸款。

- (a) 賬面值合共為港幣5,751,182,000元(二零零六年：港幣4,788,137,000元)之投資物業作固定及浮動抵押。
- (b) 賬面值合共為港幣1,607,386,000元(二零零六年：港幣1,389,907,000元)之待售之發展中物業作固定及浮動抵押。
- (c) 賬面值合共為港幣126,803,000元(二零零六年：港幣46,583,000元)之發展中物業作固定及浮動抵押。
- (d) 賬面值合共為港幣317,554,000元(二零零六年：港幣324,973,000元)之預付租賃款項。
- (e) 賬面值合共為港幣419,943,000元(二零零六年：無)之待售物業作固定及浮動抵押。
- (f) 港幣420,277,000元(二零零六年：港幣200,708,000元)之銀行存款。
- (g) 若干附屬公司非上市股份，該等附屬公司之資產主要包括上文(a)、(b)、(c)、(d)及(e)所述之投資物業、待售之發展中物業、發展中物業、預付租賃款項及待售物業。

48. 以股份為基礎之支出

本公司設立僱員購股權計劃(「該計劃」)，主要用以獎勵董事及合資格僱員。該計劃於二零零零年六月二十三日獲批准及採納，有效日期至二零一零年六月二十九日止。於二零零七年十二月三十一日，根據新計劃授出但尚未行使之購股權所涉及之股份數目為3,000,000股，約佔該日期本公司已發行股份0.5%。

根據該計劃，本公司之董事會可向本公司或其任何附屬公司之任何董事或全職僱員／主要行政人員授予可認購本公司股份之購股權，價格相等於股份面值、緊接在授予購股權日期前各五個營業日股份在聯交所之平均收市價及聯交所不時規定之最低價格(以較高者為準)，而股份數目最多以本公司已發行股本之10%(或聯交所不時規定之其他百分比)為限。未獲得本公司股東事先批准前，在任何一個年度可向任何個別人士授出與購股權有關之股份數目，不得超逾本公司當時已發行股份之1%。

授出之購股權必須在授出日期起計二十八日內或董事決定之期間內接納，而每份獲授出之購股權須支付港幣10元之價格。購股權可在授出日期後至該日期之十週年內隨時行使。

下表披露僱員所持本公司購股權及於截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度期間該等購股權之變動詳情：

授出日期	行使期間	行使價 港元	購股權數目		
			於二零零六年 一月一日 尚未行使	年內行使	於二零零六年 十二月三十一日 及二零零七年 十二月三十一日 尚未行使
董事					
4.12.2000	4.12.2000 — 3.12.2010	1.44	15,500,000	(12,500,000)	3,000,000
辭任董事					
4.12.2000	4.12.2000 — 3.12.2010	1.44	5,250,000	(5,250,000)	—
			20,750,000	(17,750,000)	3,000,000

就上一年度行使之購股權而言，於行使日期及緊接行使日期前之日期之加權平均股價分別為每股港幣4.03元及港幣4.15元。

年內並無授出、行使或註銷任何購股權。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

49. 退休福利計劃

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

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

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

本集團在中國附屬公司之僱員為由中國政府所設立之國營退休福利計劃之成員。

自綜合收益表扣除之總成本港幣2,562,000元（二零零六年：港幣2,849,000元）為本集團於本年度須向該退休福利計劃作出之供款。本集團對該等退休福利計劃之唯一責任為作出特定供款。本年度之沒收供款為港幣175,000元（二零零六年：港幣569,000元），用作扣減僱主供款。

50. 關連人士交易

主要管理層之薪酬

董事及其他主要管理層成員於年內之酬金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
短期福利	63,311	53,649
退休後福利	1,395	1,223
	64,706	54,872

董事及主要行政人員之酬金乃由薪酬委員會按個人表現及市況而釐定。

51. 主要非現金交易

如附註43項所述，收購之代價於收購當日透過豁免本集團應收Waterside股東之其他貸款支付。

52. 主要附屬公司

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，有關主要附屬公司(全部均為有限公司)之資料載列如下：

附屬公司名稱	成立/經營 地點/國家	已發行 及繳足股本/ 註冊資本	本公司所持 已發行股本/ 註冊資本之 實質百分比		主要業務
			二零零七年	二零零六年	
直接附屬公司					
Chisel Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)/ 印度尼西亞共和國	2股普通股 每股美金1元	100	100	投資控股
SEABO Pacific Limited	百慕達/ 中國	767,919股普通股 每股港幣1元	100	100	投資控股
爪哇企業有限公司	香港	10,000,000股普通股 每股港幣1元	100	100	投資控股
間接附屬公司					
AGP (Diamond Hill) Limited	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	96	物業發展
AGP (Sha Tin) Limited	香港	1股普通股 港幣1元	97	96	物業發展
AGP (Wanchai) Limited	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	96	物業發展
AGP Hong Kong Limited	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	96	物業投資
Asian Growth Properties Limited	英屬處女群島/ 香港	886,347,812股普通股 每股美金0.05元	97	96	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

52. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立/經營 地點/國家	已發行 及繳足股本/ 註冊資本	本公司所持 已發行股本/ 註冊資本之 實質百分比		主要業務
			二零零七年	二零零六年	
間接附屬公司 (續)					
合詠有限公司	香港	100股普通股 每股港幣1元	97	96	物業投資
亨雅有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	96	物業投資
福峰有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	96	融資
Kingston Pacific Investment Limited	英屬處女群島/ 香港	100股普通股 每股美金1元	53	53	物業發展
SEA Group Treasury Limited	香港	10,000,000股普通股 每股港幣1元	97	96	財務服務
天程投資有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	96	物業投資
日鋒發展有限公司	香港	1股普通股 港幣1元	97	96	物業投資
Trans Tasman Properties Limited	新西蘭	154,194,592股 無面值	100	81	投資控股
永紹有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	97	96	物業投資
成都華商房屋開發有限公司	中國	註冊資本 人民幣136,000,000元	97	96	物業投資
廣州市盈發房產發展有限公司 (「盈發」)*	中國	註冊資本 美金20,110,000元	97	96	物業發展

* 盈發乃以中外合作合營企業之方式註冊成立。根據盈發之股東協議，中國合夥人有權自該協議所界定之有關物業發展項目中取得固定金額回報或所賺取之溢利5%兩者中之較高者。本集團可享有其餘所得溢利之全數。

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

概無附屬公司於年終時發行任何債務證券。

公司資料

董事

執行董事

呂榮梓先生 (主席兼常務董事)
呂榮旭先生
徐立言先生
呂聯勤先生
呂聯樸先生

非執行董事

林成泰先生
謝文彬先生

獨立非執行董事

顏以福先生
梁學濂先生
鍾沛林先生

審核委員會

梁學濂先生 (主席)
顏以福先生
鍾沛林先生

薪酬委員會

鍾沛林先生 (主席)
呂榮梓先生
徐立言先生
顏以福先生
梁學濂先生

授權代表

徐立言先生
郭兆文先生

合資格會計師

陳家榮先生

公司秘書

郭兆文先生

律師

羅夏信律師樓
康德明律師事務所

獨立核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

主要銀行

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

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

主要營業地址

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

香港股份登記分處

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

上市

本公司之股份及認股權證於香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣。

代號及買賣單位

股份：251/2,000
認股權證：920/2,000

本公司之附屬公司Asian Growth Properties Limited之股份於倫敦股票交易所公眾有限公司之AIM市場上市及買賣。

網址

www.seagroup.com.hk

爪哇控股有限公司

S E A HOLDINGS LIMITED

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

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

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