CONTENTS 目錄

		Page 頁次
F H s	財務摘要	2
C r r I rm	公司資料	4
D r r's m s	董事總經理報告	6
r D r s	董事簡介	21
r S r m	高級管理人員簡介	25

FINANCIAL HIGHLIGHTS 財務摘要

Notes:

1. B 1,820,709,611 r 31 D m r, 2008 (2007: 1,820,709,611 r m r H $0.71 (2007: H $1.70) r .

2. C u r u u r C m r u r u u r C m .

3. C u r u u r C m r

4. C u rr w r u r u u r C m .

5. C u urr r r urr r

6. C u r r r (u r r r r r r r).

附註：

1. 基於二零零八年十二月三十一日已發行及已繳足股份1,820,709,611股(二零零七年：1,820,709,611股)及收市價每股0.71港元(二零零七年：1.70港元)計算所得。

2. 以本公司股本持有人應佔溢利除以本公司股本持有人應佔股本計算所得。

3. 以本公司股本持有人應佔溢利除以總資產計算所得。

4. 以借貸總額除以本公司股本持有人應佔股本計算所得。

5. 以流動資產除以流動負債計算所得。

6. 以扣除財務費用及稅項前溢利除以財務費用(經扣除可換股票據之市場利息部份後)計算所得。

CORPORATE INFORMATION 公司資料

Auditor

D u ꞌ ꞌ m ꞌ
Certified Public Accountants

核數師

德勤 · 關黃陳方會計師行
執業會計師

Principal Bankers

B ꞌ C ꞌ ꞌ (H ꞌ ꞌ) m
ꞌ H ꞌ ꞌ ꞌ S ꞌ ꞌ ꞌ B ꞌ ꞌ C r r ꞌ m
ꞌ C ꞌ B ꞌ m

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港上海匯豐銀行有限公司
中信嘉華銀行有限公司

Share Registrars and Transfer Office

r r S r r ꞌ m
26 ꞌ F r, ꞌ ur C ꞌ r ,
28 u ꞌ ꞌ E ꞌ,
ꞌ ꞌ , H ꞌ ꞌ
(: 29801888 F : 28610285)

股份登記及過戶處

卓佳秘書商務有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓
(電話：29801888 傳真：28610285)

Registered Office

Su 4901, 49 ꞌ F r, w r,
C ꞌ ꞌ ꞌ , 1 H r ur ,
ꞌ ꞌ , H ꞌ ꞌ
(: 28770030 F : 28029506)

註冊辦事處

香港灣仔港灣道1號
會展廣場辦公大樓
49樓4901室
(電話：28770030 傳真：28029506)

Company Website

ꞌ ://www.ꞌ r r ꞌ . m.ꞌ

公司網址

ꞌ ://www.ꞌ r r ꞌ . m.ꞌ

Stock Code

171

股份代號

171

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

REVIEW OF RESULTS

H $235.8 m H $87.1 m (2007: H $322.9 m), 73%.
H $0.129 H $0.048 (2007: H $0.177), 73%.

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

REVIEW OF RESULTS *(Continued)*

For the year ended 31 December 2008, the Group

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

BUSINESS REVIEW & PROSPECTS

Property Investments, Development and Management

F r 31 D m r 2008, r r u r m 9% H $26.4 m (2007: H $24.3 m) w r . Du r , r r w r 21 r (2007: 21 r) m m . r r u r m m 3.0 m u r m r r w H $147.1 m (2007: H $105.2 m). r r w H $11.6 m (2007: H $1.8 m). r w m r u r - rm m m r r r u r 2008 B m G m . l m r w r r r w r w r m r r r r r r r r r r u r .

北京君合百年房地產開發有限公司(「君合百年」).

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

BUSINESS REVIEW & PROSPECTS *(Continued)* 業務回顧及展望*(續)*

Property Investments, Development and Management *(Continued)*

物業投資、發展及管理*(續)*

Re-development project *(Continued)*

重建項目(續)

A 31 D m r 2008, Gr u H $582.4 m (2007: H $484.0 m) r m .

於二零零八年十二月三十一日，本集團於《自由小鎮》項目總投資約582,400,000港元(二零零七年：484,000,000港元)。

H w r, u u r m S m r 2008, r w u r w m r m r m r m . r r, r r君合百年 君合百年 u w u Gr u m 君合百年 君合百年, r . H w r, Gr u rr m .

然而，由於二零零八年九月爆發金融海嘯，《自由小鎮》項目的進度已暫緩下來，以便等待更多的市場數據以及經濟指標，才進入下一階段的發展。此外，董事最近獲悉君合百年的控股股東因資金需求關係，有意出售其於君合百年的全部權益；該控股股東的舉動將無可避免地對《自由小鎮》下一階段的發展有一定程度的影響。鑒於此原因，本集團可能會一併出售其於君合百年的權益或可能會購入君合百年的額外權益，視乎該控股股東的出售價格而定。惟本集團目前並無落實任何決定。

Cinda Jianrun

信達建潤

C r Gr u B200.0 m (H $222.2 m) C r . C r m

自二零零八年一月成立以來，信達建潤仍未有作出任何重大的投資。然而，根據早前的協定，本集團已額外向信達建潤支付人民幣200,000,000元(相當於222,200,000港元)。信達建潤目前正在洽商一個投資機會，希望於短期內能開展其業務。

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

BUSINESS REVIEW & PROSPECTS *(Continued)*

Property Investments, Development and Management *(Continued)*

科馬印象

In 2008, the Group ... 科馬印象實業有限公司(「科馬印象」)... B... the Group ... B50.0 m ... (... H $55.6 m ...) 科馬印象 ... 50%. The Group ...

(n)-15(mjl)-28(M)anage(a)243.6(y)-1(0(us)--1.9(08(n)2059(g)(o)0()-5.59(e G3.4(j)-G3.4((,J17(e)2-)()-16.2.3gl)-2833(l

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

BUSINESS REVIEW & PROSPECTS *(Continued)*

Petrochemical Products

Dur▪ ▫ r, ▫ Gr u ▪ ▬ ▪ ▪ w r - u▬▪ ▬▬ w▫ ▫ ▬ ▫ r u ▪ ▪ r ▪ r ▫ m r u ▬ ▫ ▪ w r - u▬▪ ▬▬ ▬ ▪ u ▫r u ▫ ▫ u ◡▪ E ▬ r ▫ m C m ▪ m (◡▪ E ▬ r ▫ m ,), ▫ u D ▪ r ▫ m C m ▪ m (D ▪ r ▫ m ,) ▪ ▫ ▪ H u ▟ (▫ u) r ▫ m C m ▪ m (▫ ▪ H u ▟,). ◡▪ E ▬ r ▫ m ▪ D ▪ r ▫ m w r ▪ r ▫ ▬ ▬ r ▬▪ w▫ ▫ ▫ Gr u ▬

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

BUSINESS REVIEW & PROSPECTS *(Continued)*

Financial Investments

Distressed Assets Business

The Huarong Portfolio

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

BUSINESS REVIEW & PROSPECTS *(Continued)* 業務回顧及展望*(續)*

Financial Investments *(Continued)* 金融投資*(續)*

Distressed Assets Business *(Continued)* *不良資產業務(續)*

The Huarong Portfolio (Continued) *華融資產包(續)*

A r u r m m C Hu r , r u Hu r r r w H $1.0 m w u r r r H r

在扣除經營費用及應付予中國華融的管理費用後，期內攤佔來自華融資產包的虧損少於1,000,000港元，並已包括在攤佔共同控制公司業績之內。

The Orient Portfolio *東方資產包*

r r u r m r r r r 31 D m r 2008 w H $33.9 m (2007: H $100.2 m). r r w u w w r r m u u r r . umu r r r r w B633.4 m (u H $703.8 m), r r r 2.97%.

於截止二零零八年十二月三十一日止年度，東方資產包為本集團貢獻盈利金額約為33,900,000港元(二零零七年：100,200,000港元)。減少是由於有待處置的不良資產金額同時地減少，本集團從處置東方資產包累計已收回現金人民幣633,400,000元(相當於703,800,000港元)，處置回收率約為2.97%。

Dur r, Gr u r w r r r m r r r w C r A m C r r . r r m r r r C u r A r r r r u r r r r w B227.3 m (u H $252.6 m). Gr u ' r r r r m 46%, r u r m H $115.9 m .

年內，本集團連同若干投資者同意投資一項由中國東方資產管理公司擁有的第二包不良資產。惟落實該項投資須待取得中國的相關部門批准作為先決條件。扣除已回收並包括在第二包不良資產的現金後，第二包不良資產的收購代價約為人民幣227,300,000元(相當於252,600,000港元)。本集團於第二包不良資產的參與份額約為46%，或相當於115,900,000港元。

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

BUSINESS REVIEW & PROSPECTS *(Continued)*

Financial Investments *(Continued)*

Other Financial Investments (Continued)

Cinda International

Dur▪ ▪ r, ▪ Gr u u r 40,022,000 ▬ r ▬
r r ▬▪ ▪ ▪ u ▪ r ▬ r m 9.58%, ▪
C▪ l▪ r▪ ▪ H ▪ ▬ m (" C▪ l▪ r▪ ▪ ,)
(rm r ▪ w▪ ▬H ▪ l▪ ▬m ▪ H ▪ ▬ m).
F 6(▬)18(C)C▪ 9.75 9 ▪▪

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

BUSINESS REVIEW & PROSPECTS *(Continued)*

Financial Investments *(Continued)*

Other Financial Investments *(Continued)*

Others

Dur [illegible] r, [illegible] Gr u m [illegible] r [illegible]
[illegible] [illegible] r [illegible] [illegible] [illegible] , [illegible] r [illegible]

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

GROWTH STRATEGIES

F w▪ ▫ ▬▪ ▪ ▪ ▪ ▬▪ ▪ ▪r ▬▪ru ur
r ▬▪ ▫r u ▫ CII ▬▪ rm, ▫ Gr u ▫ ▬▪
▪ - u▪ ▬▪ ▫r r - u▬▪▪ ▬▪▬▪ ▬▪ r r
▪ ▬▪m ▪ ▬▪ ▪ u▬▪r ▪ ▬▪m ▪ ▬▪ ▪ ▪ ▪
▪ ▬▪m ▪ ▬▪ ▫ r r▬▪w r ▬▪ur ▬▪ ▪
▫ ▪ u r - u▬▪▪ ▬▪▬▪

▫ ▪ m u w r m ▪ ▪ ▪ 2009
▪ H ▪ ▪ ’▬▪ ▪ m w ur▫ r m . ▫
Gr u w ▪ ▫ r ▪ ▬▪m ▪
▪ r ▪m ▪ . F r u▪ , ▫ C▫ ▪ ’▬▪ ▪ m ▬▪ ▫ ▬▪
▫ ▬▪r ▪ ▪ ▪ r▬▪▬▪ ▪ ▬▪
▪ ▫ u▪ r ▬▪ m ▪ ▬▪ ▫ r▬▪ w r r
r ▬▪ ▪.

▫ B r ▫ ▬▪ ▪ ▪ ▫ Gr u ’▬▪▬▪▬▪ ▪
ur▪ ▫ ▪ r▬▪▬▪ ▪ m ▪ r ▫ .

FINANCIAL REVIEW

Exchange Exposure

A ▫ ▪ ▬▪ , ▫ Gr u ▫ ~SD
▪ m▪ ▪ r ▪ ▪ ▫ m u▪ ~SD52.5
m ▪ (u ▪ H $409.5 m ▪). ▫ ▬▪ ▪ r
▪ ▫ ▬▪ ▪ r r m ▪ u r ▫ ▪
▬▪ 5% ▬▪ u▪ r . ▫ Gr u ▬▪▪
▫ m r ~SD ▪ m▪ ▬▪▬▪ ▬▪ ▪ ▬▪ ▬▪
▫ ▫ ▬▪r r . I▪ ▫ ▬▪r r , ▫ ▪ ▬▪r
▪ r ▬▪ ~SD ▬▪ m .

E r ▫ , ▫ Gr u ’▬▪ r▪ ▬▪▬▪ ▬▪
▬▪ r ▪u ▪ m ▪ ▬▪ r ▪ m▪ ▪ H D
▪ B. ▫ B ▫ ▪ r ▫ ▬▪ ▪ r ▪
▪ ▪u u▬▪ ▪ ▫ ▬▪ w r▬▪ ▪ m ▬▪
▪ 2008. ▫ r r▬▪ ▫ ▫ B ▫ ▪ r
w u u ▬▪ ▫ ▫ urr ▪ ▪ ▫ ▫ ▪
▬▪r ▪ r ▬▪ B w ▪ ▫ m r r▬▪
▪ ▫ Gr u ’▬▪r ▬▪r ▬▪ I▪ ▪, ▫ r r▬▪
▪ ▪ ▫ ▫ r ▬▪ ▪ m r ▫ ▪ ▬▪r
▪ r ▬▪ ▫ r urr ▪ ▬▪

發展策略

在決定不再透過利用中基作為平台投資於基

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

FINANCIAL REVIEW *(Continued)*

Working Capital & Borrowings

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

FINANCIAL REVIEW *(Continued)*

Working Capital & Borrowings *(Continued)*

C 31 D m r 2008
r . l w m r u
m H $145.7 m
m H $222.2 m C
ur r.

A , r - rm

MANAGING DIRECTOR'S STATEMENTS 董事總經理報告

FINANCIAL REVIEW *(Continued)*

Human Resources

As at 31 December 2008, the Group had approximately 1,620 (2007: 1,400) employees in Hong Kong and China. The Group's remuneration policies are formulated on the performance of individual employees and are reviewed regularly. The Group's remuneration packages are generally structured with reference to market terms and individual qualifications and experience. The total staff costs, including Directors' emoluments, amounted to approximately HK$87.0 million (2007: HK$72.2 million), representing approximately 20% of the Group's turnover. The Group provides on-the-job training to its employees and also sponsors its employees to attend external courses, depending on their needs.

Appreciation

On behalf of the Board, I would like to take this opportunity to express our sincere appreciation to our customers, suppliers, bankers and shareholders for their support to the Group and to thank our management team and staff members for their contribution during the year.

PROFILE OF DIRECTORS 董事簡介

Executive Directors

Gao Jian Min *Managing Director*

r. G , 49, w ▬ ▪ ▬ ▪ u r r ▪ ▬r ▬ ▪ ▪ ▪ Dr r ▪ C m ▪ ▪ 22▌ u▪ 1993. H ▬ ▬ ▪ ▬ r r▬ r u▬ m ▪ ▬ ▪ Gr u . r. G ▬ ▬ ▪ u r r ▌( )05()-11.5( )-14.6(▪)-10( )-15.9( )-15.4(C)-13.5( )-15.4

PROFILE OF DIRECTORS 董事簡介

Executive Directors *(Continued)*

Tang Baoqi

Chow Kwok Wai

PROFILE OF DIRECTORS 董事簡介

Non-executive Directors

Chen Xiaozhou *Chairman*

ر. C , 47, w B 13 F 2006. H w 1 S m 2006. ر. C H C : 111), w E C : 1893), H- E . ر. C D E m B C 1988 D C m 2003. ر. C 18

Hui Xiao Bing *Vice-chairman*

ر. Hu , 55, w C m - B 22 1993. H w 1 S m ر, 2006. ر. Hu w -D D C E F H m . ر. Hu w - C B , B . H C E m D m S C C C . H 20 ر. Hu

PROFILE OF DIRECTORS 董事簡介

Independent Non-executive Directors

Kang Dian

[illegible]

Zhang Lu

[illegible]

Hung Muk Ming

[illegible]

PROFILE OF SENIOR MANAGEMENT 高級管理人員簡介

Kwok Chung Lun

r. w , 54, C m u 1995.
r w D r r B E G
D m C ., . (B E G ,), w
w w r C m . 3.5(1-288-15.4(358(w)-06.8( )-2585(65.6( ) *.023 .2778 w w
.4 m .

a n 3 6 (g 1 2 9 5 8

s)15.6(es)158(x--23.8((e)04.1ri(e)0465(n)4.1ces)15.6(ins)15.6(fi)131inances)15.6(and)-13.5

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 公司管治報告

Corporate Governance Practices

Board of Directors

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 公司管治報告

Board of Directors *(Continued)*

董事會*(續)*

B

董事會認為每位獨立非執行董事均具有獨立的個性及判斷能力並且他們都符合上市規則所定明有關獨立性的特定標準。本公司已接獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關其獨立身分的年度確認函。此外，在所有公司通訊內，獨立非執行董事經已被明確識別。

全體董事均定期獲得有關管治及監管等事宜的更新資訊。董事可按照既定程序，尋求獨立專業意見以協助履行其職責，相關費用由本公司承擔。

全體董事將定期並最少每年召開四次全體董事會議，檢討整體策略與監察本集團的經營與財務表現。就所有全體董事會議，所有董事均獲發最少十四天的會議通知，如有需要，董事可加入討論事項於有關議程。全體董事會議的議程及附連之會議文件將在會議前的最少三天派發予所有董事。全體董事會議及董事會委員會會議之會議記錄均適當保存，所有董事均有權查閱董事會會議文件及相關資料。

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 公司管治報告

Board of Directors *(Continued)*

董事會*(續)*

Dur▪ 2008, ur u r m ▪ ▬w r ▪ ▪ ▪ ▪ ▪ r r ▬▬ u w:

於二零零八年年內共召開四次全體董事會議，每位董事的出席率載列如下：

Name of director 董事姓名	Number of meetings attended 出席會議次數	Attendance rate 出席率
C▪ ▪ ▪ u 陳孝周	3 u 4 四次中出席三次	75%
Hu B▪ 惠小兵	3 u 4 四次中出席三次	75%
G ▪ ▪ 高建民	4 u 4 四次中出席四次	100%
u ▪▪ 劉天倪	3 u 4 四次中出席三次	75%
Gu▪ ▪ u 顧建國	4 u 4 四次中出席四次	100%
▪ B 唐保祺	4 u 4 四次中出席四次	100%
C▪ ▪ ▪ u▪ *(Note)* 陳永存*(附註)*	◣◢/A 不適用	◣◢/A 不適用
u ▪ ▪ S▪ ▪ 袁永誠	3 u 4 四次中出席三次	75%
C▪ w w 周國偉	4 u 4 四次中出席四次	100%
▪ D ▪ 康典	3 u 4 四次中出席三次	75%
▪ ▪ u 張璐	4 u 4 四次中出席四次	100%
Hu▪ u ▪ 洪木明	4 u 4 四次中出席四次	100%

Note: r. C▪ ▪ ▪ u▪ w ▬r ▬ ▪ ▪ 27 F ru r 2008. ▪ r w ▬▪ u r m ▪ ▪ u r. C▪ ▪'▬ r ▬ ▪ ▪.

附註： 陳永存先生已於二零零八年二月二十七日辭職。直至陳先生辭職當日，並無召開全體董事會議。

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 公司管治報告

Audit Committee *(Continued)* 審核委員會*(續)*

▪ urr ▪ Au C mm m r▬▬r ▪ ▪ ▪ ▪ ▪- u r r▬ ▪ m r. ▪ D ▪ (mm ▪ rm ▪), r. ▪ ▪ u ▪ r. Hu▪ u ▪ . ▪ r▪ u ▬ ▪ Au C mm ▪ u ▬ ▪ r w ▪ ▬ r ▬ ▪ ▪ Gr u ’▬ ▪ ▪ r r ▪ ▬▬ m ▪ ▪ r▪ ▪ r r ur ▬ r w ▪ Gr u ’▬ ▪ ▪ ▪ rm ▪ ▪ r w ▪ r ▪▬ w ▪ ▪ r▪ u r▬ ▪ ▪ C m ▪ .

▪ Au C mm m ▬ ▬ w m ▬ ▪ r r w ▪ r r ▪ ▪ ▪ ▪ ▪ r ▪ rm ▪ ▬ r ▪ r▬ ▪ ▬▬ m ▪ r▪ ▪ r ▬ r ▬ m ▪ m ▪ ▪ ▪ ▪ ▬ ▪ ▪ u r ▬ ▪ Au C mm ▬ r ▬ ▪ m r ▪ ▪ w ▪ ▪ B r ▪ ▪ C m ▪ ’▬ r▪ u r▬ ▪ m r▬ m ▪ w ▪ ▪ ▪ ▬ ▬ rm▬ r r ▪ ▪ ▬ u▪ r r w ▪ ▪ ▪ ▪ ▪ ▪ r▪ u r▬

▪ Gr u ’▬ ▪▪u r ▬ ▬ r ▪ r ▪ 31 D m r, 2008 ▪ ▪ r w ▪ Au C mm .

▪ Au C mm ▪ r w ▪ ▪ B r ▪ ▬r w ▪ ▪ r▪ ▪ r ▬▬ m ▪ Gr u ▪ w r ▬ ▬ ▪ ▬ r ▪ ▪ ▪ r r r ▪ Gr u r ▪ m ▪ .

Dur▪ ▪ r, w Au C mm m ▪ ▬w r ▪ ▪ ▪ ▪ ▪ ▪ m m r ▬▬ u w:

Name of director 董事姓名	Number of meetings attended 出席會議次數	Attendance rate 出席率
▪ D ▪ 康典	2 u 2 兩次中出席兩次	100%
▪ ▪ u 張璐	2 u 2 兩次中出席兩次	100%
Hu▪ u ▪ 洪木明	2 u 2 兩次中出席兩次	100%

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 公司管治報告

Remuneration Committee

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 公司管治報告

Remuneration Committee *(Continued)*

2. Incentive bonus

3 Share option

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 公司管治報告

Remuneration Committee *(Continued)*

D 9 69(.04 (n)-2-.1(61( )4-)-1-1.3( )12.15)-12.3(m)12.15 7 1 E /GS1 B /F5 1

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 公司管治報告

Auditors' Remuneration *(Continued)*

▪ Au C mm ▪▬s r▬s ▪ ▪ ▪ ▬r ▬s
▪ (▪ rm▬s ▪ ▪ ur ▪ ▬r ▬s ▪ ▪
m u▪ ▬s ▪ r ▪ ▪ u ▬s ▪
▪ ▪ ▪ D .

核數師酬金*(續)*

審核委員會認為該等稅務服務費用(就服務性質及相對於核數費用的總額而言)並沒有對德勤的獨立性構成影響。

Directors' Responsibility Statement

▪ r r▬s r r ▬s ▪▬s r ▪ r r ▪ ▪
▪ ▪ ▬s m ▪ ▬s r ▪ ▪ ▪ r , w▪ ▪
ru ▪ r w ▪ ▬s ▪ r▬s ▪
Gr u ▪ ▪ r ▬s ▪ ▬s w r ▪ r .
I▪ r r▪ ▪ ▪ ▪ ▬s m ▪ ▬s r ▪ r ▪
31 D m r 2008, ▪ r r▬s▪ ▬s ▬s
u▪ ▪ ▬s ▪ ▪ m ▪▬s▬s ▪ ;
r r H ▪ ▪ F ▪ ▪ r ▪
S ▪ r ▬s ▪ H ▪ ▪ A u▪ ▪ S ▪ r ▬s
m u▬sm ▪ ▬s ▪ ▬s m ▬s ▪ r ru ▪ ▪
r ▬s ▪ ; ▪ ▪ r r ▪ ▪▬s ▪ ▪
▬s m ▪ ▬s ▪ ▪ ▪ ▪ r▪ ▬s▬s ▪
▪ ▬sr r , ▪ r r▬s r ▪ w r ▪ m r
u▪ r ▪ ▬s ▪ w ▬sr u▬s ▪ ▪ ▪ r▪
▬s▬sm ▪ ▪ Gr u .

董事關於賬目的責任聲明

董事負責編制各個會計期間的財務報表，該等財務報表真確地反映本集團於該期間的事務、業績及現金流量。在編制截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，董事已選取適用的會計政策，並貫徹應用；採用適當的香港財務報告準則及香港會計準則；作出審慎及合理的調整估計；及按持續經營基準編制財務報表。截至本報告日止，董事並不獲悉任何將會嚴重地影響本集團持續經營基準的重大不確定因素。

▪ r r▬s r ▬s r ▬s ▪▬s r ▪ r r
u▪ ▪ r r ▬s w▪ ▪ ▬s ▬s w ▪ r ▬s ▪
ur ▪ m ▪ ▪ ▪ ▬s ▪ ▪ C m ▪ .
▪ r r▬s ▬s ▪ ▪ r r ▬s ▪▬s ▬s r ▬s ▪
u ▪ r r ▪ r▪ ▪ r ▬s▬s m, w▪ ▪ ▬sm ▪
▬s u r ▪ ▬s▬s ▬s ▪ Gr u ▪ r ▪ ▪
r u ▪ ▪ r rr u r ▬s ▪ r r▬s ▪
r w ▪ ▪ r▪ ▪ r ▬s▬s m ▪ Gr u ▪ r
▬s ▬s ▪ ▪ ▪ r▪ ▪ r ▬s▬s m ▪ Gr u ▬s
u▪ ▪ ▪ r r .

董事亦負責保存適當的會計紀錄，使於任何時間能合理準確地反映本集團的財務狀況。董事亦有一般責任設立適當的內部監控系統，其主要目的為保障本集團資產與防止及揭發舞弊以及其他不當的行為。董事已檢討過本集團的內部監控系統並認為本集團的內部監控系統行之有效。

CORPORATE GOVERNANCE REPORT 公司管治報告

Communication with Shareholders

DIRECTORS 'REPORT 董事會報告

ᴀ B r r ᴀ r ᴀ ᴀ ᴜ r r ᴀ ᴀ ᴜ ᴀ ᴀ m ᴀ r ᴀ r ᴀ 31 D m r 2008.

董事會謹提呈截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

Principal Activities

ᴀ C m ᴀ ᴀ m ᴀ ᴀ m ᴀ ᴀ m ᴀ r r ᴀ m ᴀ ᴀ ur r . ᴀ C m ᴀ ᴀ r r r ᴀ m ᴀ , ᴀ r ᴀ m ᴀ ur r ᴀ m r u D ᴀ r ᴀ C m ᴀ 'r r ᴀ Gr u 'r ᴀ ᴀ r ᴀ ᴜ ᴀ ᴀ 60 ᴀ r ᴀ ᴀ ur ᴀ w ᴀ ᴀ Gr u 'r ᴀ m ᴀ r ᴀ ᴜ ᴀ ᴀ 61 ᴀ ᴀ r ᴀ m ᴀ r

主要業務

本公司為一間投資控股公司並從事物業投資及證券買賣業務。本公司及其附屬公司的主要業務為從事物業投資、其他投資，不良資產業務及石油化工產品生產及銷售。本公司各附屬公司及本集團各聯營公司、各共同控制公司及特殊目的載體的主要業務詳情載列於綜合財務報表附註60及本集團通過特殊目的載體投資不良資產的業務詳情載列於附註61。

Results and Appropriations

ᴀ r r ᴀ Gr u ᴀ r r ᴀ ᴀ C m ᴀ r ᴀ r ᴀ 31 D m r 2008 r ᴀ ᴜ ᴀ ᴀ ᴀ r ᴀ m ᴀ m ᴀ ᴀ 50.

ᴀ B r r mm ᴀ ᴀ m ᴀ ᴀ ᴀ H $0.09 r r ᴀ r ᴀ r r ᴀ ᴀ r ᴀ r m m r ᴀ 3 ᴜ ᴀ 2009, m u ᴀ ᴀ r m H $163,864,000.

業績及分配

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團的業績及本公司的分配載於第50頁之綜合收益表。

董事會建議派發末期股息，每股0.09港元予於二零零九年六月三日名列股東名冊之股東，合共約163,864,000港元。

Fixed Assets

ᴀ Gr u 'r ᴀ ᴀ ᴀ ᴀ ᴜ ᴀ w r r u 31 D m r 2008. ᴀ r u ᴀ ᴀ ᴀ ᴀ ᴀ ᴜ ᴀ r m H $12,134,000 w ᴀ ᴀ ᴀ m u ᴀ r m H $19,141,000 ᴀ ᴀ ᴀ ᴀ r ᴀ ᴀ ᴀ m ᴀ m ᴀ r u ᴀ ᴀ ᴀ m u ᴀ r m H $7,007,000 ᴀ ᴀ r ᴀ r u ᴀ r r .

固定資產

本集團的租賃土地及樓宇於二零零八年十二月三十一日之價值經已作出重估。租賃土地及樓宇重估虧損淨額約12,134,000港元其中約19,141,000港元已計入綜合收益表作為重估虧損及金額約7,007,000港元已計入資產重估儲備。

DIRECTORS 'REPORT 董事會報告

Fixed Assets *(Continued)*

Dur , Gr C m r u
31 D m r 2008. w
r , m u r m H $20,130,000 .

D u m m , u m u C m ur r r u
15 16 m .

D m r m r r Gr u

DIRECTORS 'REPORT 董事會報告

Directors *(Continued)*

Non-executive directors

C *(Chairman)*
Hu B *(Vice Chairman)*
S

Independent non-executive directors

D
Hu

rm r r, - -
r r w C m 'Ar A

I r w r C m 'Ar A, C w w r u, u , C U r m , , , r m . r m r r - . r m r r .

董事*(續)*

非執行董事

陳孝周*(主席)*
惠小兵*(副主席)*
袁永誠

獨立非執行董事

康典
張璐
洪木明

每位董事包括非執行董事及獨立非執行董事的任期為直至其根據本公司的組織章程細則輪值告退當日為止之期間。

按照本公司章程細則之條文，陳孝周先生、劉天倪先生、周國偉先生及張璐先生均須於應屆股東週年大會告退，而彼等均符合資格並尋求膺選連任。其餘董事將會繼續留任。

Directors' Service Contracts

C r w, r r r r - r m U r m r r , w G r u w r w u m m (r r u r m).

董事之服務合約

除下文「關連交易」部份所披露者外，於即將舉行之股東週年大會膺選連任之董事概無與本集團訂立於一年之內不作出賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務合約。

DIRECTORS 'REPORT 董事會報告

Directors' Interest in Shares

As at 31 December 2008, the interests and short positions of the Directors and chief executive of the Company in the shares, underlying shares and debentures of the Company and its associated corporations (within the meaning of Part XV of the Securities and Futures Ordinance (Cap. 571 of the Laws of Hong Kong) (the "SFO")) which were required to be recorded in the register required to be kept by the Company under section 352 of the SFO or which were required to be notified to the Company and the Stock Exchange pursuant to the Model Code for Securities Transactions by Directors of Listed Companies contained in the Listing Rules were as follows:

2.2( )-127(.1( )-1B

DIRECTORS 'REPORT 董事會報告

Directors' Interests in Contracts of Significance

▪ r ▪ ▪ ▬ ▬ ▬ ▪ ▪ ▬ ▪ ▪ ℃ ▪▪
r ▪▬ ▪, w, ▪ ▪ r ▬ ▬ ▪ ▪ w▪ ▪
▪ C m ▪ r ▬▬ ▬ r ▬w ▬ r ▪ ▪ w▪ ▪
r r ▪ C m ▪ ▪ m r ▪ r ▬, w▪ ▪ r
r r ▪ r , ▬ ▬▬ ▪ ▪ ▪ r r
▪ m ur▪ ▪ r.

Substantial Shareholders

A▬ 31 D m r 2008, r▬▪▬ ▪ r ▪ ▪ r r
r ▪ u ▪ C m ▪ ▪ ▪ ▪ r ▬ ▪
5% r m r ▪ ▬▬ ▬ r ▪ C m ▪
▬r r ▪ ▪ r ▬ r r u r ▪
C m ▪ u▪ r S ▪ 336 SF w r ▬ w▬

▪ ▬ ▪▬ ▪ ▬ r ▬ ▪ u▪ r ▪ ▬ r ▬ ▪
C m ▪ ▬ 31 D m r 2008 r ▬ u w:

Name of substantial shareholder 主要股東名稱	Capacity 身份	Number of ordinary

DIRECTORS 'REPORT 董事會報告

Substantial Shareholders *(Continued)*

Notes:

( ) G , w m r r C m , 30% r S r G r G r u m 31 D m r 2008.

( ) w C m C C A m C r r :

Name of controlled corporation	Name of controlling shareholder	Percentage of control	Total interest in shares 股份權益總數 Direct interest	Total interest in shares 股份權益總數 Indirect interest
	C C A m C r r	100%	_	402,064,000
C m		100%	2,064,000	_
S r m		100%	400,000,000	_

( ) m r r S m u SD52,500,000 u r w m 138,813,559 w r w u u r m r H $2.95 r .

, r r u r 336 SF w C m r r r r r r r r r r C m 31 D m r 2008.

主要股東*(續)*

附註：

( ) 高建民先生及劉天倪先生，彼等均為本公司董事，於二零零八年十二月三十一日各自擁有銀建集團有限公司30%權益。

( ) 以下為中國信達資產管理公司所持有本公司之股份權益細節：

受控法團名稱	控權股東名稱	控制百分率	直接權益	間接權益
華建國際投資有限公司	中國信達資產管理公司	100%	_	402,064,000
	華建國際投資有限公司	100%	2,064,000	_
星耀國際有限公司	華建國際投資有限公司	100%	400,000,000	_

( ) 此為本金總額52,500,000美元之可換股票據項下的權益，據此按每股2.95港元之初步換股價全面行使可換股票據所附帶之換股權後，將會發行合共138,813,559股新股份。

除上文所披露者外，根據證券及期貨條例第336條規定須予存置的登記冊所顯示，本公司並無接獲有關於二零零八年十二月三十一日在本公司股份及相關股份中擁有任何其他權益或短倉的申報。

DIRECTORS 'REPORT 董事會報告

Appointment of Independent Non-executive Directors

委任獨立非執行董事

▪ C m ▪ ▪ ▬r , r m ▪ ▪ ▪ ▪ ▪ ▪- u r r▬s ▪ ▪▪u ▪ rm ▪ ▪ ▬s ▪ ▪ ▪ ▪ ur▬s ▪ u 3.13 ▪ u ▬s G r▪ ▪ ▪ ▬s ▪ S ur ▬s (' ▬s ▪ u ▬s) ▪ ▪ S E ▪ ▪ . ▪ C m ▪ ▪▬s r▬s ▪ ▪ ▪ ▪ ▪ ▪ ▪- u r r▬s r ▪ ▪ ▪ .

本公司已取得各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條項下就其獨立性所作出的年度確認函。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立的。

Connected Transaction

關連交易

A ▬s r r m ▪ 28 D m r 2004 w ▬s ▪ r ▪ w ▪ r. G ▪ ▪ (' r. G ,) ▪ ▪ C m ▪ . ur▬s ▪ ▪ rm▬s ▪ ▪ ▪▬s▬s u ▪ r ▪, ▪ C m ▪ r m ▪ r. G r ▬s r ▪ C m ▪ ▬s ▪ ▪ D r r r ▪ ▪ C m ▪ w ▪ ▪ ▬s r ▬s ▬s ▬s r ▪ ▪ ▬s r r m ▪ r rm ▪r r▬s r m 28 D m r 2004 27 D m r 2007, w▪ ▪ rm ▬s ▪ ▪u ▪ r r u▪ rm ▪ ▪ r r ▪ ▪ ▪ r ▪ ▬s▬s ▪ ▪ 3-m ▪ ▪▬s r r wr ▪ ▪ .

於二零零四年十二月二十八日，高建民先生(「高先生」)與本公司簽訂一份服務協議。根據該協議所載之條款及條件，本公司同意聘請高先生，而高先生同意受聘出任本公司董事總經理職務，為本公司提供服務協議內所羅列之服務，任期三年，由二零零四年十二月二十八日至二零零七年十二月二十七日止。該任期將維持有效直至任何一方給予對方不少於三個月之書面事前通知終止為止。

Purchase, Sales or Redemption of the Company's Listed Securities

購回、出售或贖回本公司之上市證券

Dur▪ ▪ r, ▪ ▪ r ▪ C m ▪ ▪ r ▪ ▬s ▬s ▬s r ▬s ur ▪ ▬s , ▬s r r m ▪ ▬s ▬s ▬s ur ▬s

年內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

Emolument Policy

酬金政策

▪ m um ▪ ▪ m ▬s ▪ Gr u ▬s ▬s u ▪ mu▪ r ▪ C mm ▪ ▬s ▬s ▪ ▪ r m r , u ▪▬s ▪ m ▪ ▪ .

本集團僱員的酬金政策乃由薪酬委員會按僱員的功績、資歷及能力制定。

▪ m um ▪ ▬s ▪ r r▬s ▪ C m ▪ r ▪ mu▪ r ▪ C mm , ▪ ▪ r r ▪ C m ▪ '▬s r ▪ r ▬s ▬s ▪ u r rm ▪ ▪ m r m r r ▬s

本公司董事的酬金乃由薪酬委員會經考慮本公司的經營業績、個人表現及可供比較的市場慣例後釐定。

▪ C m ▪ ▪ ▬s ▬s r ▪ ▬s ▪ m ▬s ▪ ▪ ▪ r r▬s ▪ m ▬s ▪ ▬s ▪ m ▬s▬s u ▪ ▪ 56 ▪ ▪▬s ▪ ▪ ▬s m ▪ ▬s

本公司經已採納一項購股權計劃作為董事及合資格僱員的一項鼓勵，該計劃之詳情載列於綜合財務報表附註56。

DIRECTORS 'REPORT 董事會報告

Annual General Meeting

股東週年大會

本公司將於二零零九年六月三日(星期三)上午十時正假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店八樓海景廳III舉行股東週年大會。

Sufficiency of Public Float

公眾持股量的足夠性

根據本公司取得的公開資料及就董事所知悉，於年內及截至本報告日，本公司的已發

Major Customers and Suppliers

DIRECTORS 'REPORT 董事會報告

Closure of Register of Members

, 29
2009 , 3 2009,
, ,
.
, ,
, 26 F , 28
E , H
4:30 .m. , 27 2009.

Post Balance Sheet Events

59

Financial Assistance Given to Affiliated Companies Amounting to More Than 8% of the Assets Ratio

31 D 2008,

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT 獨立核數師報告

To the members of
Silver Grant International Industries Limited
(incorporated in Hong Kong with limited liability)

▪ u ▪ ▪►s ▪ ▪ ►s m ▪ ►s
S r Gr ▪ I▪ r▪ ▪ I▪ u►sr ►s m (▪
'C m ▪ ,) ▪ ►s►s ►s r ►s(r rr
►s ▪ 'Gr u ,) ►s u ▪ ►s 50 176, w▪ ▪
m r►s ▪ ▪►s ▪ ▪ C m ▪ '►s ▪
►s ►s ►s 31 D m r 2008, ▪ ▪ ▪►s
▪ m ►s m ▪ , ▪ ▪►s ►s m ▪ ▪ ▪ ►s
▪ u ▪ ▪ ▪►s ►s w ►s m ▪ r ▪
r ▪ ▪ ▪ , ▪ ►smm r ►s ▪ ▪ u▪ ▪
►s ▪ ▪ r ▪ r ▪ ►s

Directors' Responsibility for the Consolidated Financial Statements

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT 獨立核數師報告

Opinion

I ur m rs m rs
 ru r w rs rs C m
  Gr u s 31 D m r 2008
Gr u 's r s w s r r
  r w H F r
S r s r r r r r
w H C m s r

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映　貴公司及　貴集團於2008年12月31日的事務狀況及　貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

Deloitte Touche Tohmatsu
Certified Public Accountants

德勤　關黃陳方會計師行
執業會計師

H
22, A r 2009

香港
二零零九年四月二十二日

CONSOLIDATED BALANCE SHEET AND BALANCE SHEET 綜合資產負債表及資產負債表

A 31 D m r 2008
於二零零八年十二月三十一日

			The Group 本集團		The Company 本公司	
		Notes 附註	**2008 二零零八年 HK$'000 千港元**	2007 二零零七年 HK$'000 千港元	**2008 二零零八年 HK$'000 千港元**	2007 二零零七年 HK$'000 千港元
ASSETS	資產					
Non-current assets	非流動資產					
I m r r	投資物業	*15*	**2,188,262**	2,126,216	**16,798**	16,745

CONSOLIDATED BALANCE SHEET AND BALANCE SHEET 綜合資產負債表及資產負債表

A s 31 D m r 2008
於二零零八年十二月三十一日

			The Group 本集團		The Company 本公司	
			2008	2007	**2008**	2007
			二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
		Notes	***HK$'000***	*HK$'000*	***HK$'000***	*HK$'000*
		附註	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
EQUITY	股本					

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY 綜合權益變動報表

F ᵣ ᵣ ᵣ 31 D m ᵣ 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

		Attributable to equity holders of the Company 本公司股本持有人應佔股本									
		Share capital 股本 HK$'000 千港元	Share premium 股份溢價 HK$'000 千港元	Asset revaluation reserve 資產重估儲備 HK$'000 千港元	Capital redemption reserve 資本贖回儲備 HK$'000 千港元	Other reserve 其他儲備 HK$'000 千港元	Translation reserve 匯兌儲備 HK$'000 千港元	Retained profits 保留盈利 HK$'000 千港元	Total 合計 HK$'000 千港元	Minority interests 少數股東權益 HK$'000 千港元	Total equity 股本總額 HK$'000 千港元
A 1 ᵣ U ᵣ 2007	於2007年1月1日	364,142	2,177,287	24,854	13,992	605	142,560	1,867,201	4,590,641	16,261	4,606,902
E ᵣ ᵣ ᵣ

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT 綜合現金流量報表

For the year ended 31 December 2008
截至二零零八年十二月三十一日年度

		Notes 附註	2008 二零零八年 HK$'000 千港元	2007 二零零七年 HK$'000 千港元
Operating activities	經營業務			

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT 綜合現金流量報表

For the year ended 31 December 2008
截至二零零八年十二月三十一日年度

	Notes	2008 二零零八年 HK$'000	2007 二零零七年

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT 綜合現金流量報表

For the year ended 31 December 2008
截至二零零八年十二月三十一日年度

	Notes 附註	2008 二零零八年 HK$'000 千港元	2007 二零零七年 HK$'000 千港元
Investing activities	投資業務		
Proceeds from disposal of non-performing loans through a special purpose vehicle	通過成立特殊目的載體購入不良資產		
		—	(321,701)
Proceeds from non-performing loans through a special purpose vehicle	收取通過成立特殊目的載體購入不良資產回收產生的收入及本金還款		
		—	314,730
Proceeds from disposal of investment properties	出售投資物業所得款項		
		1,061	167,917
Proceeds from disposal of investment properties	收取出售投資物業所得款項		
		89,519	–
Purchase of property, plant and equipment	購入物業、廠房及設備	**(61,979)**	(4,773)
Purchase of investment properties	購入投資物業	**(1,202)**	(3,928)
Purchase of land use rights	購買土地使用權	**(797)**	–
Dividends received from associates	已收聯營公司股息	**318,600**	2,000
Dividends received from listed securities	上市證券股息收入	**1,132**	–
Interest received	已收利息	**113,150**	91,764
Payment of loan to an associate	已付成立一間聯營公司之按金	—	(64,171)
Advance to associates	墊支聯營公司款項	**(198,804)**	(159,788)
Repayment from a jointly controlled entity	收取一間共同控制公司還款	**59,556**	135,781
Proceeds from disposal of property, plant and equipment	出售物業、廠房及設備所得款項	**667**	253
Proceeds from disposal of assets held for sale	出售列作持作出售之資產	**5,000**	–
Proceeds from disposal of available-for-sale investments	出售可供出售投資所得款項	**13,333**	212,980
Purchase of available-for-sale investments	購入可供出售投資	**(392,122)**	(5,348)
Proceeds from structured financial instruments	收取結構性金融證券本金還款	**1,545**	2,083
Proceeds from deregistration of an associate	註銷一間聯營公司所得款項	**44,445**	–
Acquisition of a jointly controlled entity	收購一間共同控制公司投資	**(55,556)**	(42,781)
Deemed acquisition of subsidiaries	視同收購附屬公司 *50*	—	5,989
Acquisition of subsidiaries	收購附屬公司 *49*	**50,680**	–
Increase in loan receivables	增加應收貸款	**(79,790)**	–
Disposal of subsidiaries	出售附屬公司 *51*	—	(2,321)
Net cash (used in) from investing activities	投資業務(所用)所得淨現金	**(91,562)**	328,686

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT 綜合現金流量報表

F r ᵣ r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日年度

	Notes 附註	2008 二零零八年 HK$'000 千港元	2007 二零零七年 HK$'000 千港元
Financing activities	融資業務		
C r m m r 少數股東資本投入		**2,222**	–
m r m 償還一名股東之貸款		**—**	(220,000)
m 償還銀行貸款		**(228,926)**	(642,861)
D 已付股息		**(145,657)**	(127,450)
B 銀行貸款融資		**248,122**	213,904
m ( ) r m 償還(收)聯營公司墊款		**(264,630)**	302,229
融資業務所用淨現金		**(388,869)**	(474,178)
現金及現金等值(減少)增加淨額		**(382,789)**	417,899
C 現金及現金等值年初數額		**1,152,840**	724,995
E r 匯率變動之影響		**22,325**	9,946
C 現金及現金等值年末數額		**792,376**	1,152,840
ANALYSIS OF THE BALANCES OF CASH AND CASH EQUIVALENTS 現金及現金等值結餘分析			
B 銀行結餘及現金		**792,376**	1,171,064
B 銀行透支		**—**	(18,224)
		792,376	1,152,840

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

1. General

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r ɹ r ɹ 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. Application of new and revised Hong Kong Financial Reporting Standards ("HKFRSs")

I ɹ ɹ u r r ɹ r, ɹ Gr u ɹ ɹ w ɹ m ɹ m ɹ ɹ ɹ r r ɹ ɹ (w H F ɹ ɹ) ɹ ɹ H ɹ ɹ I ɹ ɹ u C r u A u ɹ ɹ (H IC A), w ɹ ɹ r r ɹ m .

H A 39 & H F 7 ɹ ɹ ɹ ɹ ɹ (Am ɹ m ɹ ɹ

H (IF IC) 11 H F 2 Gr u ɹ r ɹ r ɹ r ɹ ɹ ɹ

H (IF IC) 12 r ɹ ɹ ɹ ɹ r ɹ m ɹ ɹ

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2008

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r ∎ r ∎ 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. Application of new and revised Hong Kong Financial Reporting Standards ("HKFRSs") *(Continued)*

1 E r ∎∎U r ∎ ∎∎∎ ∎ r r 1 ∎ U r 2009 ∎ m ∎ m ∎ H F S 5, r ∎∎U r ∎ ∎∎∎ ∎ r r 1 ∎ U 2009.
2 E r ∎∎U r ∎ ∎∎∎ ∎ r r 1 ∎ U r 2009.
3 E r ∎∎U r ∎ ∎∎∎ ∎ r r 1 ∎ U 2009.
4 E r ∎∎U r ∎ ∎ ∎ r r 30 ∎ U∎ 2009.
5 E r ∎∎U r ∎ ∎∎∎ ∎ r r 1 ∎ U 2008.
6 E r ∎∎U r ∎ ∎∎∎ ∎ r r 1 r 2008.
7 E r r ∎ ∎ r r 1 ∎ U 2009

∎ ∎ H F S 3 (∎) m ∎ Gr U ' ∎ U∎ ∎ r U∎∎ ∎∎ m ∎ ∎ r w∎ ∎ ∎ U ∎ ∎ ∎ r r 1 ∎ U r 2010 H AS 27 (∎) w ∎ U∎ ∎ r m ∎ r ∎ ∎ ∎ ∎ ∎ Gr U ' ∎ w∎ r∎ ∎ r ∎ ∎ ∎ ∎ r . H AS 23 (∎) w ∎ U∎ ∎ r m ∎ r rr w ∎ ∎ ∎ w∎ ∎ m ∎ ∎ ∎ ∎ ∎ rr w ∎ ∎ ∎ ∎ r ∎ U ∎ ∎ U ∎ ∎ ∎ ∎ w∎ ∎ ∎ urr . ∎ r r ∎ C m ∎ ∎ ∎ ∎ ∎ ∎ ∎ r ∎ w ∎ r ∎ ∎ ∎ r ∎ m ∎ m ∎ ∎ r ∎ r r ∎ ∎ W ∎ ∎ m r m ∎ ∎ r ∎ ∎ ∎ ∎ ∎ ∎ ∎ ∎ Gr U

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響本集團收購日期定在二零一零年一月一日或以後開始的呈報期間的商業合併的會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將會影響本集團於一間附屬公司的擁有權發生變化的會計帳目處理方法。香港會計準則第23號(經修訂)將會刪除有關於收購合資格資產的費用化借貸成本之選擇的會計處理方法。本公司董事預料，應用該其他新及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

2. 採納新訂及經修訂的香港財務報告準則*(續)*

1 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第5號(修訂)除外。
2 從二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。
3 從二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。
4 從二零零九年六月三十日或之後完結之年度期間生效。
5 從二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。
6 於二零零八年十月一日或之後開始的之年度期間生效。
7 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

3. Signifiant accounting polices

∎∎ ∎ ∎ m∎∎ ∎∎ r r ∎ r ∎ w ∎ H F S ∎ ∎ ∎ H IC A. I∎ ∎, ∎ ∎∎ ∎ ∎ ∎ m ∎ ∎ ∎ U ∎ ∎ ∎ r ∎ U r ∎ U ∎ G r∎ ∎ ∎ ∎ ∎ S U r ∎ ∎ ∎ S E ∎ ∎ ∎ ∎ H ∎ ∎ C m ∎ ∎ r ∎ ∎ .

3. 主要會計政策

本綜合財務報表是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而編製。此外，本綜合財務報表亦按聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的要求作出相關披露。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. Significant accounting policies *(Continued)*

Basis of consolidation *(Continued)*

F r m r m r m

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. Significant accounting policies *(Continued)*

Goodwill

Goodwill arising on acquisitions prior to 1 January 2005

Goodwill arising on acquisitions prior to 1 January 2005 has been capitalised and is amortised on a straight-line basis over its estimated useful life. In respect of associates, the carrying amount of goodwill is included in the carrying amount of the interest in associates.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. Significant accounting policies *(Continued)*

3. 主要會計政策*(續)*

Investments in associates

聯營公司投資

聯營公司指投資方對其行使重大影響力而非附屬公司或合營公司權益的公司。

聯營公司之業績、資產及負債是採用權益法計入綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司的投資是按成本及於收購後本集團應佔該聯營公司淨資產值變動作出調整，並扣除任何已識別減值虧損列賬於綜合資產負債表內。倘本集團所佔聯營公司的虧損相等於或超越本集團於該聯營公司應佔的權益(包括實質上構成本集團對聯營公司淨投資的任何長期權益)，本集團將不再確認額外應佔虧損。僅於本集團具有法定或約束性責任或代表該聯營公司付款時，方會就額外應佔虧損撥備及確認負債。

經重估本集團所佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值超過收購成本的任何差額，即使於損益表內確認。

當集團公司與本集團的聯營公司進行交易，損益會按本集團所佔有關聯營公司的權益進行抵銷。

Joint ventures

合營企業

Jointly controlled entities

共同控制公司

倘合營安排涉及成立獨立實體而合營方對該實體之經濟活動擁有共同控制權，則該實體被歸類為共同控制公司。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. Significant accounting policies *(Continued)*

Joint ventures *(Continued)*

Jointly controlled entities *(Continued)*

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r ∎ r ∎ 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. Significant accounting policies *(Continued)*

3. 主要會計政策*(續)*

Property, plant and equipment *(Continued)*

物業、廠房及設備*(續)*

∎ ∎ ∎ U ∎ r ∎
∎ ∎ ∎m ∎ r r ∎ rr r U ∎
r ∎∎ rr r r , ∎ ∎ U m ∎
m ∎ U ∎ r U ∎
∎ ∎ ∎ U∎ ∎ ∎ mm ∎ m ∎
w∎ r U ∎.

原先以公平值列賬、分類為投資物業之租賃土地及樓宇乃按以開始自用作證明用途改變當日的公平值視同為成本劃轉物業、廠房及設備。

∎ ∎ ∎ ∎ U ∎ ∎ ∎ r U∎ ∎
∎ r U ∎ r ∎ ∎ r ∎ r ∎
r r m ∎ ∎r Ur ∎ ∎ r ∎ ∎ ∎
∎∎ ∎ ∎ ∎ r r U m U∎ ,
∎ ∎ r U ∎ r U ∎ ∎
∎ ∎ ∎ U ∎ UmU m rm ∎ ∎ ∎ ∎
∎ ∎ U ∎ UmU r ∎. U ∎∎
r r rm w ∎ ∎ ∎ r U r ∎ ∎ ∎
rr ∎ m U∎ ∎ ∎ r m r r m ∎
w∎ ∎ w U rm ∎ U∎ ∎ r U ∎ ∎
∎ ∎ .

持有用作生產或提供貨品或服務用途，或用作行政管理用途的租賃土地及樓宇，乃按其重估值於綜合資產負債表內列賬，而重估值即指重估當日之公平值減去任何其後之累積減值虧損及其後之累積折舊。由於定期進行重估，賬面值與於結算日所釐定之公平值沒有重大差距。

A∎ r U ∎ ∎ r ∎ r ∎∎ ∎ r U ∎
∎ ∎ ∎ ∎ U ∎ ∎ ∎ r ∎ ∎
r U ∎ r ∎ r , ∎ ∎ ∎
r r ∎ ∎ r U ∎ r ∎ ∎ m ∎
r U∎ r ∎∎ ∎ ∎ ∎∎, ∎ w∎ ∎ ∎
∎ ∎ ∎ r ∎ ∎ r ∎ ∎ ∎ ∎ m
∎ m ∎ ∎ ∎ ∎ ∎ r ∎ r U∎
∎ r . A r ∎ ∎ ∎ rr ∎ m U∎
r ∎ ∎ ∎ r U ∎ ∎ ∎ ∎ ∎ r ∎
∎∎ ∎ m ∎ m ∎ ∎ ∎ ∎
∎ ∎ , ∎ , ∎ ∎ ∎ r U ∎
r ∎ r r ∎ r U∎ r U ∎ ∎
∎ . ∎ ∎ ∎ ∎ U ∎ ∎ r r r m ∎
r U ∎ , ∎ r U r U ∎ ∎ r U∎ ∎
r ∎∎ rr r ∎ r ∎

重估租賃土地及樓宇所產生的任何重估盈餘是撥入資產重估儲備，惟倘有關盈餘用作沖回該項資產於過往已確認為支出的重估值減，在該情況下則盈餘是計入綜合收益表，但限於過往已確認為支出的金額。因重估資產而減少的賬面淨值是當作開支處理，若有因過往重估該項資產而產生的重估儲備結餘，則以該結餘扣減後之餘額作開支處理。於隨後出售或報廢經重估資產時，相關重估盈餘將劃轉至保留溢利。

A ̈ ̈ ̈

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. Significant accounting policies *(Continued)*

Revenue recognition *(Continued)*

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. Significant accounting policies

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r ∎ r ∎ 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. Significant accounting policies *(Continued)*

Impairment of financial assets

F ∎ ∎ ►◄ ►◄ ∎ r ∎ ∎ ∎ ►◄ r ∪
∎r ∪ ∎ r r ►◄ r ►◄►◄ r ∎ r►◄
m rm ∎ ∎ ∎ ►◄ . F ∎ ∎
►◄ ►◄ r m r w∎ r ∎ r ►◄ ∎
∎ , ►◄ r ►◄ ∎ r m r ∎ ►◄ ∎ ∪rr
r ∎ ∎ r ∎ ∎ ∎ ∎ ∎ ►◄ , ∎
►◄m ∪ ∪r ►◄ w►◄ ∎ ∎ ∎ ►◄ ►◄
∎ ∎ m .

F r ∎ - r-►◄ ∪ ∎ ►◄m ∎ ,
►◄ ∎ ∎ r r ∎ ∎ ∎ ∎ r ∪
∎ ∎ ►◄m ∎ w ►◄ ►◄ ►◄ ∎►◄ r
∎ m rm ∎ .

F r ∎ r ∎ ∎ ►◄ ►◄ ∎
m rm ∎ ∪ ∎ ∪ :

►◄ ∎ ∎ ∎ ∎ ∪ ∎ ►◄ r r
∪∎ r r ; r

∪ r ∎ ∪ ∎ ∎ ∎ r ►◄ r r ∎
m ∎ ►◄ r

m ∎ r ∎ ∎ rr w r w
∎ r ∎ r∪ r ∎ ∎ r - r ∎ ►◄ ∎.

F r r ∎ r ►◄ ∎ ∎ ►◄ , ►◄ ∎ ►◄
r r ►◄ r ►◄►◄ ∎ m r
∎ ∪ r ►◄ ►◄ ∪ ∎ ►◄►◄ r m rm ∎
∎ ∎ ►◄►◄ ∎
m rm ∎ r r r ►◄ ∪ ∎ ∪
∎ Gr u ’►◄ ►◄ r ∎ ∎ m ∎ ►◄
∎ ∎ r ►◄ ∎:

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. Significant accounting policies *(Continued)*

Impairment of financial assets *(Continued)*

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. Significant accounting policies *(Continued)*

Impairment of financial assets *(Continued)*

F r m r , m m r , ,
r , m r r r r
r r r m r
w r , r r r r
m r r r r r r
r r m r r r
w r w r r .

Im r r - r- r
r w r r r r r
r A r r r r
r r m r r r
r . F r - r- r r
m r r r r r r
r r r r r r
r r r

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r ̇ r ̇ 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. Significant accounting policies *(Continued)*

Impairment losses on tangible assets

A ̇ ̇ , ̇ Gr u r w ̇
rr ̇ m u ̇ ̇ ̇ rm ̇
w ̇ ̇ r ̇ r ̇ ̇ ̇ ̇ ̇ ̇ ̇ ̇ ̇
̇ ̇ r ̇ m rm ̇ l ̇ r r
m u ̇ ̇ ̇ ̇ m ̇ ̇ ̇
rr ̇ m u ̇ , ̇ rr ̇ m u ̇ ̇ ̇
̇r u ̇r r m u ̇ . A ̇ m rm ̇
̇ ̇ r ̇ ̇ ̇ ̇ mm ,

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. Significant accounting policies *(Continued)*

Taxation *(Continued)*

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. Significant accounting policies *(Continued)*

Foreign currencies *(Continued)*

3. 主要會計政策*(續)*

外幣*(續)*

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外的業務的資產及負債均按結算日的匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而相關的收入及開支項目則按年內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則在此情況下，將採用交易當日之匯率。所產生的匯兌差額(如有)均確認為股本權益的獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額於該項海外業務被出售期間之損益確認。

Leasing

租賃

融資租賃指租賃條款將擁有資產的風險及回報絕大部份轉移至承租人之租賃。所有其他租賃均分類為營運租賃。

The Group as lessor

本集團作為出租人

營運租賃之租金收入乃按有關租約年期以直線基準於綜合收益表內確認。

The Group as lessee

本集團作為承租人

根據營運租賃應繳付之租金乃於有關租約年期內以直線基準於損益表內扣除。作為促使訂立營運租賃的已收及應收獎勵之利益於租約年期內以直線基準確於租金開支中扣減。土地使用權(除以賺取租金及／或資本增值用途則為投資物業以公平值表示)為營運租約之預付租賃款之租賃利益及以中期租賃年期表示。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F ر ر 31 D m ر 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. Significant accounting policies *(Continued)*

Leasing *(Continued)*

Leasehold land and building

[illegible]

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. Key sources of estimation uncertainty *(Continued)*

Determination of fair value of structured finance securities

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. Financial instruments and capital disclosures *(Continued)* 5. 金融工具及資本披露*(續)*

Categories of financial instruments 金融工具之類別

		The Group 本集團		The Company 本公司	
		2008 二零零八年 ***HK$'000*** *千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000* *千港元*	**2008** 二零零八年 ***HK$'000*** *千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000* *千港元*
Financial assets	金融資產				
於損益表按公平值處理					
— 持有作買賣		**70,027**	63,130	**15,368**	61,918
— 指定為於損益表按公平值處理		**12,216**	12,046	**12,216**	12,046
貸款及應收款項		**2,283,802**	2,652,376	**3,366,916**	3,691,613
可供出售金融資產		**435,296**	167,755	**65,640**	2,140
Financial liabilities	金融負債				
於損益表按公平值處理					
— 指定為於損益表按公平處理		**389,025**	382,736	**389,025**	382,736
攤銷成本		**704,596**	701,909	**405,131**	531,626

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r ■ r ■ 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. Financial instruments and capital disclosures *(Continued)*

5. 金融工具及資本披露*(續)*

Financial risk management objectives and policies

金融風險管理目標及政策

■ Gr u ’►ς ■ ■ C m ■ ’►ς m r ■ ■ ■►ςrum ■►ς ■ u ►ςru ur ■ ■ ►ς ur ►ς - r-►ς ■ ►ςm ■►ς ■ r ►ς►ς ■ ►ςr ►ς►ς ►ς►ς ►ς ■ ►ςm ■ ■ ►ςr ►ς►ς ►ς►ς ■r u ■ ►ς ►ςm ■ ►ς ur ►ς ■ , ■ - r- r ■ ■ ►ςm ■ ►ς m u■ ►ς u r m ►ς►ς ►ς ■ ■ ■ r ■ , m u■ ►ς u r m/ ►ς ►ς r ►ς r r ►ς ■ ■ r r ►ς ■ r ►ς r ►ςr ■ ■ , ■ ■ ►ς ■ ►ς, r ■ ■ r ►ς m u■ ►ς u ►ς►ς ►ς m u■ u ■ ■ m ■ ►ς r ■ r, ■ r m ►ς r ■ r, rr w ■ ►ς ■ r ■ r u ■r u ■ r r ►ς►ς ■ r ►ς►ς ►ς►ς w ■ ■ ►ς ■ ■ ■►ςrum ■►ς ■ ■ ►ς ■ w m ■ ►ς r►ς►ς r ►ς u w. ■ m ■ m ■ m ■ ►ς ■ m ■ r►ς ■ ►ς ►ς/r ►ς ■►ς/r r r m ►ς/r ►ς r m m ■ ■ m ■ m ■■ r.

本集團及本公司之主要金融工具包括結構性金融證券、可供出售投資、不良資產權益、通過成立特殊目的載體投資不良資產、持作買賣投資、應收聯營公司及一間共同控制公司款應收／應付附屬公司款、應收賬款及其他應收款項、應收貸款、銀行監管賬戶結餘、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、租務按金及其他應付款、應付聯營公司款、應付一名股東之控股公司款項、股東貸款、借貸、可換股票據及於損益表按公平值處理的可換股票據。與該等金融工具相關之風險及如何減低該等風險之政策載於下文。管理層會管理及監察該等風險，以確保及時與有效地採取適當措施。

■ r ■ ►ς ■ ■ ■ ■ ■ Gr u ’►ς ■ ■ C m ■ ’►ς ►ς/r m r r►ς►ς r ■ m ■■ r ■ w■ ■ m ■ ►ς ■ m ►ς/r ►ς ■ r►ς r m r r r.

本集團及本公司所面對的市場風險或管理及計量市場風險的方法與以往年度維持一致。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. Financial instruments and capital disclosures
(Continued)

Market risks

Interest rate risk management

The Group's [illegible] 31 December 2008.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. Financial instruments and capital disclosures *(Continued)*

Market risks *(Continued)*

Interest rate risk management *(Continued)*

w rm -r m r m 50 150 2008. 50 50 . l 150 (2007: 50 50 (2007: 50 w ,

5. 金融工具及資本披露*(續)*

市場風險*(續)*

利率風險管理(續)

以下的敏感性分析乃基於按浮動利率計息的借貸及其他應付款予一間附屬公司之少數股東、按浮動利率計息的應收附屬公司款項及按變動利率計息的銀行結餘於結算日的風險以及每年年初發生的合理可能變化並且其於整個年度內維持不變的假設計算所得。敏感率代表董事對於合理地可能改變之利率而作出之評估。董事考慮到二零零八年第三季金融市場環境反覆變化的影響而調整敏感率由50基點至150基點以作評核以上結餘(銀行結餘除外)的利率風險。董事繼續以50基點作評核利率風險，因為考慮到利率於銀行結餘的波動較次要，倘若利率於上述結餘(銀行結餘除外)出現150(二零零七年：50)基點的上升／下降並且假設於銀行結餘的其他一切不變對年內溢利的潛在影響如下：

	The Group 本集團		The Company 本公司	
	2008 二零零八年 *HK$'000 千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000 千港元*	**2008 二零零八年 *HK$'000 千港元***	2007 二零零七年 *HK$'000 千港元*
l r (r) 增加(減少)年度除稅後溢利 r	**613**	8,162	**2,689**	3,008

l r' , 董事意見認為敏感度分析並無對固有的利率風險有代表性，因年末顯示並不反映年內所顯示。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. Financial instruments and capital disclosures *(Continued)*

5. 金融工具及資本披露*(續)*

Market risks *(Continued)*

市場風險*(續)*

Foreign currency risk management

外幣風險管理

董事認為本集團及本公司所面臨之本公司外幣滙率風險是重大的，主要是由應收附屬公司款(以非功能貨幣為主要單位)1,980,307,000港元(二零零七年：1,752,906,000港元)引致的。

除應收附屬公司款外，董事認為本集團所面臨的外幣匯率風險並不顯著，因本集團的主要交易是以各獨立集團公司的功能貨幣為交易單位。

於結算日，以集團公司功能貨幣以外貨幣為計價單位的本集團主要金融資產及金融負債為應收共同控制公司款、銀行結餘及現金以及可換股票據。以本公司的功能貨幣以外貨幣列值的本公司主要金融資產及負債為應收附屬公司款、一間共同控制公司、銀行結餘及現金及可換股票據。其等值之港元數額列載如下：

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. Financial instruments and capital disclosures
(Continued)

Market risks *(Continued)*

Foreign currency risk management *(Continued)*

		The Group 本集團		The Company 本公司	
		2008 二零零八年 ***HK$'000*** *千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000* *千港元*	**2008** 二零零八年 ***HK$'000*** *千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000* *千港元*
Am u s u r m s s r s	應收附屬公司款項				
_ m (' B,)	— 人民幣	**—**	_	**1,980,307**	1,752,906

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. Financial instruments and capital disclosures *(Continued)*

Market risks *(Continued)*

Foreign currency risk management *(Continued)*

(2007: 5%) 10% 10% (2007: 5%) 10% (2007: 5%) 10% (2007: 5%)

5. 金融工具及資本披露*(續)*

市場風險*(續)*

外幣風險管理(續)

董事認為由於港元與美元掛鈎，就港元兌美元的匯率變動而言，本集團並無面臨重大的外幣兌換風險，因此只就港元兌除美元外的其他外幣的匯率變動進行敏感性分析。對於有關附屬公司並非以港元作功能貨幣但有港元銀行結餘的敏感度分析亦不除外，因有關數值並不重要。10%(二零零七年：5%)敏感率為董事判斷為外幣兌換率可能出現的合理變動。由於二零零八年金融市場波動，董事調節敏感率由5%至10%以達至評估外幣風險目的。下述的敏感度分析揭示外幣對港元匯率改變10%，假設其他可變因素維持不變，對匯兌收益可引致之影響。以下之正數表示當港幣相對其他貨幣(除美元外)弱10%時稅後利潤之增加。當港幣相對強10%，會引致對本年除稅利潤有相同及反方向的影響。

		The Group 本集團		The Company 本公司	
		2008 二零零八年 *HK$'000* *千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000* *千港元*	**2008 二零零八年 *HK$'000* *千港元***	2007 二零零七年 *HK$'000* *千港元*
	溢利或虧損	**199,978**	105,110	**199,767**	104,969

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. Financial instruments and capital disclosures *(Continued)*

Liquidity risk

m u r , Gr u m r
m u u rm u
Gr u r m r r
u r . r rm u w
rr w r /r m w

Liquidity tables

w Gr u ' r
C m ' r m r u m ur r
w u u u w
r w u
Gr u C m r u r . w

5. 金融工具及資本披露*(續)*

流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團監察並維持一定水平的現金及現金等值結餘以滿足正常的資金需求及維持授予本集團的銀行授信額度以防止臨時性的資金短缺。董事監察貸款的使用情況並保障遵守貸款條款。

流動資金列表

下述列表詳列本集團及本公司金融負債之剩餘合同到期日。該列表是基於金融負債之不折現現金流及基於本集團及本公司可被要求於最早日期還款的日期製作。列表包括利息及本金的現金流。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r a r a 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. Financial instruments and capital disclosures
(Continued)

Liquidity risk *(Continued)*

Liquidity tables *(Continued)*

The Group

	Less than 6 months

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r ... r ... 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. Financial instruments and capital disclosures
(Continued)

Liquidity risk *(Continued)*

Liquidity tables *(Continued)*

The Company

		Less than 6 months 少於六個月 HK$'000 千港元	6 months to 1 year 六個月至一年 HK$'000 千港元	1-2 years 一至兩年 HK$'000 千港元	2-5 years 二至五年 HK$'000 千港元	Total undiscounted cashflow 未折現之現金流總額 HK$'000 千港元	Carrying value 賬面值 HK$'000 千港元
As at 31 December 2008	於二零零八年十二月三十一日						
... r ...	其他應付款	1,208	-	-	-	1,208	1,208
Am u ... u ...	應付聯營公司款	13,500	-	-	-	13,500	13,500
Am u ... u ... r ...	應付附屬公司款	385,823	-	-	-	385,823	385,823
B rr w ...	借貸	699	699	1,335	2,547	5,280	4,600
C ... r ...							

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. Financial instruments and capital disclosures *(Continued)*

Credit risk

r Gr u 's C m 's m mum s r r r s r u r r s ur r rm r r s s r s r s s s s s r m u s s s s s s r s C m 's s r . r Gr u r s s r r r s r s r m u u r m u r r s s s r s H $165,620,000 (2007: H $165,620,000), m u s u r m w s s H $982,626,000 (2007: H $781,802,000), m u s u r m r s H $63,074,000 (2007: H $122,630,000), r s r m r r r r r H $79,790,000 (2007:) r m s s s u s r u (s r s 30) H $144,299,000 (2007: H $27,327,000). r C m r r s r r r s w r s s m u s u r m s s r s H $3,096,753,000 (2007: H $2,958,547,000) w r r m r u r m r s s l r r m r m s r r s, r Gr u r r C m r w r r r m u r r u r r m r u s r r r r r r s s s r r r r s r r s r r m s s u s r u r u r u r r s r u m rm r s s r m r rr r m u s s s r . l r s r r, r Gr u r r C m r s r r s r Gr u 's r C m r 's r r s r s r r u .

5. 金融工具及資本披露*(續)*

信貸風險

於結算日，就交易對手未能履行其責任而導致本集團及本公司已確認的各種金融資產需要面對之最大信貸風險，為該等資產分別於綜合資產負債表及本公司之資產負債表列載之賬面值。就其他應收款項而言，本集團面臨重大的信貸過度集中風險，尤其是應收該出售附屬公司買家的款項165,620,000港元(二零零七年：165,620,000港元)、應收二間聯營公司款982,626,000港元(二零零七年：781,802,000港元)、應收共同控制公司款63,074,000港元(二零零七年：122,630,000港元)。由應收一位獨立第三方的貸款總數79,790,000港元(二零零七年：無)及不良資產現金收回但未予分配(見附註30)的144,299,000港元(二零零七年：27,327,000港元)。本公司有集中信貸風險於應收附屬公司款為3,096,753,000港元(二零零七年：2,958,547,000港元)當中主要為應收附屬公司款。為達至減低信貸風險，本集團及本公司檢測各獨立的應收賬項、各聯營公司及共同控制公司，應收貸款及未予分配的不良資產現金回收於結算日的可回收金額以確保已就不可回收金額提撥足夠的減值虧損。故此，本集團及本公司認為，本集團及本公司之信貸風險已大幅減少。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. Financial instruments and capital disclosures
(Continued)

Credit risk *(Continued)*

 Gr u

6

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. Financial instruments and capital disclosures
(Continued)

Fair value *(Continued)*

[illegible]

6. Revenue and Segment Information

		2008 二零零八年 *HK$'000* *千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000* *千港元*
Revenue is analysed as follows:	收入分析如下:		
Sales of properties	物業銷售	—	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. Revenue and segment information *(Continued)*

(A) Business segments

  Gr u s r s s r

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. Revenue and segment information *(Continued)*

(A) Business segments *(Continued)*

	截至二零零七年十二月三十一日止				
	不良資產業務	投資	物業銷售	物業租賃	物業管理

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. Revenue and segment information *(Continued)*

(A) Business segments *(Continued)*

( ) r r rm

		Distressed assets business 不良資產業務 HK$'000 千港元	Investments 投資 HK$'000 千港元	Sales of properties 物業銷售 HK$'000 千港元	Property leasing 物業租賃 HK$'000 千港元	Property management 物業管理 HK$'000 千港元	Production and trading of petrochemical products 石油化工產品生產及銷售 HK$'000 千港元	Corporate 企業 HK$'000 千港元	Consolidated 綜合 HK$'000 千港元
Year ended 31 December 2008	截至二零零八年十二月三十一日止年度								
C	添置								
r r ,	物業、廠房及設備								
u m		-	-	-	55,557	4,500	1,910	12	61,979
m r	物業	-	-	-	1,202	-	-	-	1,202
U r	土地使用權								

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. Revenue and segment information *(Continued)* 6. 收入及分類資料*(續)*

(A) Business segments *(Continued)* (A) 業務分類*(續)*

( ) A s Gr u s w

( ) 本集團綜合資產負債表按照主要經營活動劃分的分析如下：

		Distressed assets business 不良資產業務 HK$'000 千港元	Investments 投資 HK$'000 千港元	Sales of properties 物業銷售 HK$'000 千港元	Property leasing 物業租賃 HK$'000 千港元	Property management 物業管理 HK$'000 千港元	Production and trading of petrochemcial products 石油化工產品生產及銷售 HK$'000 千港元	Others 其他 HK$'000 千港元	Consolidated 綜合 HK$'000 千港元
As at 31 December 2008	於二零零八年十二月三十一日								
A s	資產								
S m	分類資產	151,861	597,374	659	2,212,483	34,873	380,978	-	3,378,228
l r s	聯營公司權益								783,991
l r s	共同控制公司權益	12,973	-	-	-	-	-	53,744	66,717
Am u r m s	應收聯營公司款								982,626
Am u r m	應收一間共同控制公司款	63,074	-	-	-	-	-	-	63,074
r r s	未予分配公司資產								1,135,506
C s	綜合資產總值								6,410,142
s	負債								
S m s	分類負債	-	(10,927)	(694)	(104,256)	(179,205)	(28,838)	-	(323,920)
Am u s u s	應付聯營公司款								(13,500)
	應付稅項								(140,939)
D r s	遞延稅項負債								(87,954)
r r	未予分配公司負債								
s									(771,778)
C s s	綜合負債總值								(1,338,091)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r ₙ r ₙ 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. Revenue and segment information *(Continued)*

(A) Business segments *(Continued)*

( ) *(Continued)*

		Distressed assets business 不良資產業務 HK$'000 千港元	Investments 投資 HK$'000 千港元	Sales of properties 物業銷售 HK$'000 千港元	Property leasing 物業租賃 HK$'000 千港元	Property management 物業管理 HK$'000 千港元	Production and trading of petrochemcial products 石油化工產品生產及銷售 HK$'000 千港元	Others 其他 HK$'000 千港元	Consolidated 綜合 HK$'000 千港元
As at 31 December 2007	於二零零七年十二月三十一日								
A ₙ ₙ s ₙ ₙ	資產								
S m ₙ ₙ ₙ ₙ	分類資產	270,868	242,977	21,971	2,242,841	25,007	-	-	2,803,664
I ₙ r ₙ ₙ ₙ ₙ	聯營公司權益								1,110,780
I ₙ r ₙ ₙ ₙ ₙ r ₙ	一間共同控制公司權益	13,587	-	-	-	-	-	-	13,587
Am u ₙ u r m ₙ ₙ	應收聯營公司款								781,802
Am u ₙ u r m ₙ ₙ r ₙ	應收一間共同控制公司款	122,630	-	-	-	-	-	-	122,630
ₙ r r ₙ ₙ	未予分配公司資產								1,548,646
C ₙ ₙ ₙ									

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. Revenue and segment information *(Continued)*

(B) Geographical segments

( ) A

w

		Revenue 收入	
		2008 二零零八年 *HK$'000 千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000 千港元*
H	香港	**1,508**	306
C	中國	**286,778**	439,434
		288,286	439,740

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

7. Other income, gains and losses

7. 其他收入，收益及虧損

		2008 二零零八年 *HK$'000* *千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000* *千港元*
I r m	利息收入		
—	— 銀行存款	**9,951**	10,788
— U r U r	— 結構性金融證券	**1,320**	2,158
— r	— 共同控制公司	**2,717**	7,489
—	— 聯營公司	**90,708**	76,732
— r	— 應收貸款	**7,567**	–
—	— 其他	**887**	2,086
C mm m	佣金收入	**4,368**	2,467
r	匯兌收益淨額	**75,962**	147,380
(r r , U m	出售物業、廠房及設備之（虧損）收益淨額	**(163)**	70
	其他	**2,228**	332
		195,545	249,502

8. Finance costs

8. 財務費用

		2008 二零零八年 *HK$'000* *千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000* *千港元*
I r r w	銀行借貸利息		
— w r w	— 須於五年內悉數償還	**15,246**	18,968
— w r w	— 無須於五年內悉數償還	**348**	–
I r r w r	須於五年內悉數償還的其他貸款利息	**3,698**	10,008
I r r m r r w r	須於五年內悉數償還一名股東的貸款利息	**—**	3,906
I r r r r U r U r r	於損益表按公平值處理歸類為負債之可換股票據利息	**6,228**	6,239
		25,520	39,121

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

9. Directors' remuneration

9. 董事酬金

已付或須付予各董事的酬金如下：

Name of director	董事姓名	2008 二零零八 Fees 袍金 HK$'000 千港元	Salaries and other benefits 薪金及其他福利 HK$'000 千港元	MPF contribution 強積金供款 HK$'000 千港元	Performance bonus (note iv) 表現花紅 (附註 iv) HK$'000 千港元	Total 總額 HK$'000 千港元	2007 二零零七年 總額 HK$'000 千港元
C[illegible]	陳孝周	500	–	–	–	500	500
Hu B[illegible]	惠小兵	500	–	–	–	500	500
G[illegible]	高建民	500	2,579 (note iii) (附註 iii)	12	900	3,991	3,978
[illegible]	劉天倪	400	–	–	–	400	400
Gu[illegible]	顧建國	400	–	–	–	400	400
C[illegible] (note i)	陳永存 (附註 i)	–	–	–	–	–	400
[illegible]	袁永誠	300	–	–	–	300	300
C[illegible]	周國偉	400	1,091	12	900	2,403	2,442
[illegible] D[illegible]	康典	400	–	–	–	400	400
[illegible]	張璐	400	–	–	–	400	400
Hu[illegible]	洪木明	300	–	–	–	300	300
[illegible] B (note ii)	唐保祺 (附註 ii)	400	–	–	–	400	–
	總額	4,500	3,670	24	1,800	9,994	10,020

Notes:

(i) [illegible]. C[illegible] resigned as a director of the Company with effect from 27 February 2008.

(ii) [illegible]. B[illegible] was appointed as a director of the Company with effect from 14 March 2008.

(iii) The amount includes the estimated value of accommodation provided amounting to HK$891,000 (2007: HK$779,000).

(iv) The performance bonus is determined by reference to individual performance and market trends.

附註：

(i) 陳永存先生於二零零八年二月二十七日辭任本公司董事。

(ii) 唐保祺先生於二零零八年三月十四日獲委任為本公司董事。

(iii) 金額包括提供宿舍的估計價值約891,000港元(二零零七年：779,000港元)。

(iv) 按表現發放之花紅乃經參考個人表現及市場趨勢後釐定。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

11. Taxation

		2008 二零零八年 *HK$'000* *千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000* *千港元*
Taxation charge (credit) comprises:	税項支出(收入)包括:		
香港利得税			
— 以前年度多提準備		**—**	(20)
中國企業所得税		**12,177**	134,028
		12,177	134,008
遞延税項 *(note 43)*	*(附註43)*		
— 本年度		**(7,073)**	(137,439)
— 因税率變動引致		**86**	(31,628)
		(6,987)	(169,067)
本公司及附屬公司所屬税項支出(收入)		**5,190**	(35,059)

26 June 2008, the Hong Kong Government announced the reduction of Hong Kong profits tax rate from 17.5% to 16.5% for the year of assessment 2008/2009. Accordingly, Hong Kong profits tax is calculated at 16.5% (2007: 17.5%) on the estimated assessable profits for the year.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r ∎ r ∎ 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

11. Taxation *(Continued)*

∎ ∎ ∎ r ∎ C E∎ r r►s I∎ m
r ∎ r ∎ ►s ∎ m ►s ∎ ∎
Gr u ’►s ►s m ►►s ►►s r ►s u
∎ r ∎ w ∎ ∎ r ∎ ∎ m w►s
∎ ►s ►s r ►s∎ ∎ C.

∎ 16 r ∎ 2007, ∎ ’►s u C∎ ∎
r mu ∎ w ∎ ’►s u
C∎ ∎ ∎ E∎ r r►s I∎ m (∎ ◣◣ w w,)
r r◣◣ . 63 ∎ r ►s ∎ ∎ ’►s
u C∎ ∎ . ∎ 6 D m r 2007, ∎
S C u∎ ∎ C ►►s Im m ∎ ∎
u ∎►s ∎ ◣◣ w w. ∎ ◣◣ w w ∎
Im m ∎ ∎ u ∎►s w ∎ ∎ ∎ r
r m 33% 25% r r ∎ ►s ►s r ►s r m 1
♩ ∎u r 2008. ∎ rr ∎ ∎ ►s ∎
u►s r ∎ r ►s ∎ r
∎ r ►s r ►sw∎ ∎ ∎ ►►s ►s
r ►s r ∎ ►s►s .

11. 稅項*(續)*

年內之中國企業所得稅乃本集團於中國之附屬公司以估計的應課稅溢利按適用的所得稅法例計算所得之稅項支出。

於二零零七年三月十六日，中國政府推行中華人民共和國企業所得稅稅法(「新稅法」)第63號。於二零零七年十二月六日，中國國務院發出新稅法的執行法規。新稅法及執行法規改變了若干附屬公司適用的稅率，由33%減少至25%，二零零八年一月一日起生效。遞延稅項結餘因此作出調整以反映預期將相關期間變現資產或支付負債適用的稅率。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

11. Taxation *(Continued)*

		2008 二零零八年 *HK$'000* *千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000* *千港元*
除税前溢利		**86,942**	288,772
按中國企業所得税税率25%（二零零七年：香港利得税税率17.5%）計算之税項 *(附註)*		**21,736**	50,535
就税務用途不得扣減開支的税務影響		**11,033**	14,324
就税務用途無須課税收入的税務影響		**(21,509)**	(62,295)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

14. Dividend

		2008 二零零八年 *HK$'000* *千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000* *千港元*
D r s s r u u r r:	年內確認分派的股息： 		
F 2007, H $0.08 (2006: H $0.07) r r	二零零七年之已付末期股息每股0.08港元（二零零六年：0.07港元）	**145,657**	127,450

  H $0.09 (2007: H $0.08)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

15. Investment properties *(Continued)*

		The Group 本集團		The Company 本公司	
		2008 二零零八年 ***HK$'000*** *千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000* *千港元*	**2008** 二零零八年 ***HK$'000*** *千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000* *千港元*
在中國以長期租約／土地使用權方式持有：	Held on long leases in the PRC	**70,353**	73,108	**—**	—
在中國以中期租約／土地使用權方式持有：	Held on medium leases in the PRC	**2,117,909**	2,053,108	**16,798**	16,745
		2,188,262	2,126,216	**16,798**	16,745

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

15. Investment properties *(Continued)*

The Group and the Company's investment properties were revalued on 31 December 2007 and 31 December 2008 on an open market value basis by A & C (the "Valuer"), an independent firm of professional valuers not connected with the Group. The Valuer is a member of the Institute of Valuers, and has appropriate qualifications and recent experience in the valuation of similar properties in the relevant locations. The valuation of the Group and the Company's investment properties was arrived at by reference to direct comparable transactions as far as available in the relevant market.

All of the Group and the Company's properties held under operating leases to earn rentals or for capital appreciation purposes are measured using the fair value model and are classified and accounted for as investment properties.

15. 投資物業*(續)*

本集團及本公司的投資物業於二零零七年及二零零八年十二月三十一日之公平值乃基於威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)為一間與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師就該日的價值進行評估所得。威格斯是估值師學會成員，並擁有適當資格及於近期對相關地點之類似物業進行估值的經驗。本集團及本公司之投資物業賬面值之評估乃使用直接比較法經參照於合適的市場可取得的買賣證據而釐定。

所有本集團及本公司以營運租約方式持有作收租或資本增值用途的物業權益均以公平值模式計量，並分類及列賬為投資物業。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r a r a 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

16. Property, plant and equipment

		Leasehold land and buildings 租賃土地及樓宇 HK$'000 千港元	Leasehold improvements 租賃物業裝修 HK$'000 千港元	Furniture and fixtures 傢俬及設備 HK$'000 千港元	Office equipment 辦公室設備 HK$'000 千港元	Motor vehicles 汽車 HK$'000 千港元	Plant and machinery 廠房及設備 HK$'000 千港元	Construction in progress 在建工程 HK$'000 千港元	Total 合計 HK$'000 千港元
The Group	本集團								
COST OR VALUATION	成本值或估值								
A 1 u r 2007	於二零零七年一月一日	119,484	4,769	5,385	9,730	14,507	-	-	153,875
E u m	匯兌調整	198	-	224	609	795	-	-	1,826
A	添置	-	-	2,046	1,760	967	-	-	4,773
A u m u	收購自視同收購附屬公司								
(note 50)	*(附註 50)*	-	-	22	85	1,512	-	-	1,619
	重列為列作持作銷售之資產								
(note 37)	*(附註 37)*	(5,000)	-	-	-	-	-	-	(5,000)
D	出售	-	-	(11)	(722)	(800)	-	-	(1,533)
D	出售附屬公司								
(note 51)	*(附註 51)*	-	-	-	(214)	(1,228)	-	-	(1,442)
u	重估	26,118	-	-	-	-	-	-	26,118
A 31 D m r 2007	於二零零七年十二月三十一日	140,800	4,769	7,666	11,248	15,753	-	-	180,236
E u m	匯兌調整	256	-	213	372	442	-	-	1,283
A	添置	51,744	-	5,178	884	2,264	12	1,897	61,979
A u									
A € 1 (出 • 售 0 &.5 W 0 _1 2 . 6 3 . (6 6 (1									()

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r a r a 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

16. Property, plant and equipment

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

16. Property, plant and equipment *(Continued)*

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

18. Goodwill

		The Group 本集團 *HK$'000* *千港元*
COST	成本	
A 1 u r 2007		
31 D m r 2007	二零零七年十二月三十一日	33,525
A u *(note 49)*	*(附註 49)*	4,391
A 31 D m r 2008		37,916
IMPAIRMENT	減值	
A 1 u r 2007		–
Im rm r 2007		26,524
A 31 D m r 2007 2008		26,524
CARRYING VALUE		
A 31 D m r 2008		11,392
A 31 D m r 2007		7,001

  r r C m r u r r r

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

18. Goodwill *(Continued)*

[illegible] A [illegible] B [illegible] w:

Unit A

[illegible] A [illegible] 3% (2007: 3%) [illegible] 5% (2007: 5.75%). [illegible] [illegible] [illegible]

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r ▲ r ▲ 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

19. Interest in subsidiaries/amounts due from subsidiaries

19. 附屬公司權益／應收附屬公司款

Interest in Subsidiaries

附屬公司權益

		The Company 本公司	
		2008 二零零八年 *HK$'000 千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000 千港元*
▲ ▬ ▬ r ▬ ▬	非上市股份, 按成本值	**169,713**	56,011
Am U▲ ▬ U r m ▬ ▬ r ▬*(note)*	應收附屬公司款 *(附註)*	**796,217**	–
		965,930	56,011

r U r▬ ▲ C m ▲ ▬ ▬ r ▬ 31 D m r 2008 r ▬ U ▲ ▲ 60( ).

本公司的附屬公司於二零零八年十二月三十一日之詳情載列於附註60( )。

Note: ▲ r ▲ m U▲ ▲ m U▲ ▬ U r m ▬ ▬ r ▬ ▬ r m H $825,095,000 (2007: ▲), w▲ ▲ r U▲ ▬ U r , ▲ ▲ - ▲ r ▬ r▲ ▲ ▲ ▲ r m ▲ r m ▬ l▲ ▲ ▲ ▲ r r ▬ ▲ m U▲ w ▲ r ▲ ▲ ▲ 12 m ▲ ▲ ▬ r m ▲ ▲ ▬ ▲ ▬ U ▬ U ▬ ▲ ▲ r ▬ r 3.5% r ▲ ▲ U m.

附註： 應收附屬公司款的本金金額中約825,095,000港元(二零零七年：無)為無抵押、免息及沒有固定還款期。董事意見認為該金額於結算日後的十二個月並不會歸還及按實際年利率3.5%貼現。

Amounts Due from Subsidiaries

應收附屬公司款

		The Company 本公司	
		2008 二零零八年 *HK$'000 千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000 千港元*
◣ ▲ - ▲ r ▬ r ▲ m U▲	毋須計息金額	**339,043**	2,786,246
Am U▲ r ▲ ▲ r ▬ r ▲ H ▲ ▲ r m ▲ ▲ r m ▲ U ▬ 1.5%	按香港當前最優惠利率減1.5%計息金額	**64,874**	128,374
Am U▲ r ▲ ▲ r ▬ r ▲ H ▲ ▲ r m ▲ ▲ r	按香港當前最優惠利率計息金額	**25,633**	43,927
Am U▲ r ▲ ▲ r ▬ 3.8% r ▲ ▲ U m	按固定年利率3.8%計息金額	**1,870,986**	–
		2,300,536	2,958,547

▲ m U▲ ▬ r U▲ ▬ U r ▲ r ▬ ▲ ▲ ▲ 12 m ▲ ▲ ▬ r m ▲ ▲ ▬ .

金額為無抵押及預期於結算日後十二個月歸還。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r ... r ... 31 D ... m ... r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

20. Interest in associates

20. 聯營公司權益

		The Group 本集團		The Company 本公司	
		2008 二零零八年 HK$'000 千港元	2007 二零零七年 HK$'000 千港元	**2008 二零零八年 HK$'000 千港元**	2007 二零零七年 HK$'000 千港元
C ... m ...	聯營公司投資				
	成本值				
_ u ...	— 非上市	**632,246**	606,654	**20,000**	20,000
S... r ... u ...	攤佔收購後盈利、儲備				
r ... r ... r ...	及扣除已收股息				
... r		**151,745**	504,126	**—**	_
		783,991	1,110,780	**20,000**	20,000

r u r ... Gr u ... C m ... 31 D ... m ... r 2008 r ... u ... 60( ).

本公司的主要聯營公司於二零零八年十二月三十一日之詳情載列於附註60( )。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

20. Interest in associates *(Continued)*

r mm r r m r r r
Gr u ' u w:

		CII Limited 中基建設投資有限公司		信達建潤房地產有限公司		北京君合百年房地產開發有限公司		貴州同濟堂新天投資管理有限公司 *(note) (附註)*	
		2008 二零零八年 *HK$'000 千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000 千港元*	2008 二零零八年 *HK$'000 千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000 千港元*	2008 二零零八年 *HK$'000 千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000 千港元*	2008 二零零八年 *HK$'000 千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000 千港元*
Consolidated balance sheet	綜合資產負債表								
- urr	非流動資產	**502,980**	794,681	**115,755**	-	**700**	1,073	**—**	104,278
Curr	流動資產	**849,398**	1,342,420	**333,810**	-	**1,114,884**	928,433		

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

21. Interest in jointly controlled entities 21. 共同控制公司權益

		The Group 本集團		The Company 本公司	
		2008 二零零八年 *HK$'000 千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000 千港元*	**2008 二零零八年 *HK$'000 千港元***	2007 二零零七年 *HK$'000 千港元*
C s m	於共同控制公司投資				
r	成本				
u s	— 非上市	**81,874**	23,729	**26,318**	26,318
S r s- u s	攤佔收購後虧損及				
s r s r s	儲備	**(15,157)**	(10,142)	**—**	—
Im rm s r s	已確認減值虧損	**—**	—	**(13,345)**	(12,731)
		66,717	13,587	**12,973**	13,587

r u r s s r s s 31 D m r 2008 r s u s 60( ).

共同控制公司於二零零八年十二月三十一日之詳情載列於附註60(b)。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F 31 D m 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

24. Structured finance securities

The Group and the Company

[illegible]

[illegible]

[illegible]

(1) [illegible]

(2) [illegible]

24. 結構性金融證券

本集團及本公司

結構性金融證券指證券，其利息款項乃根據美國國庫債券及來自一家私人公司優先股份之分派計算，該私人公司投資於一組資產擔保證券。由於結購性金融證券嵌入提早贖回權並且來自該私人公司之分派取決於其相關資產擔保證券之年違約率，本集團將整份結構性金融證券指定為於損益表以原計入之公平值處理的金融資產。

於結算日，結構性金融證券的公平值乃由董事參照交易對手金融機構的評估而釐定。該交易對手提供的評估乃通過根據於二零零八年十二月三十一日的市場狀況下可供比較的類似結構性金融證券之價值估計得出。結構性金融證券的估值採用以下主要假設而釐定：

(1) 有關無風險年利率乃參照與發行人之信貸評級經調整結構性金融證券相同剩餘年期之美國國庫債券之收益率作出估算；及

(2) 有關資產擔保證券之年違約率乃參照具有類似特性之資產擔保證券之過往年違約率作出估算。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

25. Available-for-sale investments

		The Group 本集團		The Company 本公司	
		2008 二零零八年 HK$'000 千港元	2007 二零零七年 HK$'000 千港元	**2008 二零零八年 HK$'000 千港元**	2007 二零零七年 HK$'000 千港元
上市股本證券，按公平值 (附註) (note i)	上市股本證券，按公平值 (附註)	**48,812**	160,267	**—**	—
中國政府債券，按公平值	中國政府債券，按公平值	**5,556**	5,348	**—**	—
Total investments, at fair value	總投資，按公平值	**54,368**	165,615	**—**	—
非上市投資 (附註) (note ii):	非上市投資 (附註)：				
非上市股本證券，按成本	非上市股本證券，按成本	**380,858**	2,070	**65,570**	2,070

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r ▪ r ▪ 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

25. Available-for-sale investments *(Continued)*

Notes:

( ) ▬s u ▬s ur ▬s r ▪ ▬s ▪H ▪ ▪ .

( ) ▬▪ ▬s ▪ ▬sm ▪ ▬sr r ▬s▪ ▪ ▬sm ▪ ▬s▪ u▪ ▬s

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

26. Deposit paid for establishment of an associate

On 17 December 2007, the Group entered into a framework agreement with Chongqing Chengtou Capital Investment Co., Ltd. ("Chengtou Capital"). Pursuant to the framework agreement, the Group and Chengtou Capital intended to establish a company in the People's Republic of China (the "PRC"). The Group paid a deposit of RMB25,000,000 (equivalent to HK$28,000,000) to Chengtou Capital in December 2007. The deposit was refundable if the proposed establishment of the company was not approved by the relevant PRC authorities on or before 25 January 2008.

As at 31 December 2007, the Group entered into a framework agreement with Chongqing Chengtou Capital Investment Co., Ltd. ("Chengtou Capital"). Pursuant to the framework agreement, the Group and Chengtou Capital intended to establish a company in the People's Republic of China (the "PRC"). The Group paid a deposit of RMB25,000,000 (equivalent to HK$28,000,000) to Chengtou Capital in December 2007. The deposit was refundable if the proposed establishment of the company was not approved by the relevant PRC authorities on or before 25 January 2008.

27. Loan receivables

		The Group 本集團	
		2008 二零零八年 ***HK$'000*** *千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000* *千港元*
Loan receivables	應收貸款	**79,790**	–

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F 31 D 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

28. Other asset

The Group

C.
10

29. Interest in distressed assets

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

30. Investment in distressed assets through

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r ▪ r ▪ 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

30. Investment in distressed assets through establishment of a special purpose vehicle *(Continued)*

The Group *(Continued)*

▪ ▪ ►s m ▪ ▪ ►s r ►►s ►►s ►s ▪r u ▪ ▪ ►s ►►m ▪ ►s ur ►s ▪ ►s m ►►ur m r ►s ►s ►►s m rm ▪ , w ▪ ▪ m r ▪►s ▪ m ►s m ▪ . ▪ ▪ ►sm ▪ ▪ ►sr ►►s ►►s ►s ▪r u ▪ ▪ ►s ►►m ▪ ►s ur ►s ▪ ►s ▪ m ▪ ▪ B w▪ ▪ ►s ►s ▪ u▪ ▪ urr ▪ ▪ r u ▪ w▪ ▪ ▪ ►s ▪ ▪ ►sm ▪ . ▪ r ▪ ▪ r ►s r ►s r m 70.02% r ▪▪um.◣ ►s ▪ ▪ ▪ ▪ w ►s ▪ ▪ ▪ ►► w r m ◣ r .

A►s 31 D m r 2008, ▪ u ▪ ▪ rr ▪ m u▪ ▪ ▪ ►sm ▪ ▪ ►sr ►►s ►►s ►s ▪r u ▪ ►s ►►m ▪ ►s ur ►s ▪ ,
H $▪,0.5(22(9))16.93 0-10. (()-14.270-16.3(H)12.2( )-4.5( )-23.23 -16.3r-(r)4. 238.2(510.4(0-16.3( ) ♩ *.637
r ▪ ►s 2 9 1 1 . 3 (r 2 9 1 0 . 6 (r) 3 - 6 . 9 ( ) - 2 8 . (▪) - 1 6 . 3 (▪) - 2 6 .

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

32. Held-for-trading investments

	The Group 本集團		The Company 本公司	
	2008 二零零八年 HK$'000 千港元	2007 二零零七年 HK$'000 千港元	**2008 二零零八年 HK$'000 千港元**	2007 二零零七年 HK$'000 千港元
於香港上市的股本證券，按公平值	**70,027**	63,130	**15,368**	61,918

33. Trade receivables

本集團給予其貿易客戶的信貸期一般為30日。以下為於報告期末貿易應收款項（扣除呆賬撥備）的賬齡分析：

		The Group 本集團	
		2008 二零零八年 HK$'000 千港元	2007 二零零七年 HK$'000 千港元
0至30日	零至三十日	**2,322**	1,440
31至90日	三十一日至九十日	**3,172**	1,937
91至180日	九十一日至一百八十日	**3,069**	1,520
181至360日	一百八十一日至三百六十日	**3,231**	-
		11,794	4,897

本集團於釐定貿易應收款項的可收回性時，會考慮貿易應收款項自最初授出信貸日期起至報告期末的信貸質素變動。

於本集團貿易應收款項結餘中，包括應收一名關連公司款項港幣$9,472,000（2007：港幣$3,457,000），該款項為無抵押及須於本集團給予其他貿易客戶的信貸期內償還。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

33. Trade receivables *(Continued)*

A r r w r u u m r :

33. 應收賬款*(續)*

應收賬款已到期但並未被減值之賬齡分析：

			The Group 本集團	
			2008 二零零八年 *HK$'000 千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000 千港元*
31	90	三十一日至九十日	**3,172**	1,937
91	180	九十一日至一百八十日	**3,069**	1,520
181	360	一百八十一日至三百六十日	**3,231**	–
			9,472	3,457

 Gr u r m rm r r r l r m rm r u (r 30 .

本集團並無就應收賬款提撥減值虧損。董事意見認為已逾期未歸還(超過三十日)的應收賬款於結算日並無任何減值虧損。

34. Deposits, prepayments and other receivables

34. 按金、預付款及其他應收款

		The Group 本集團		The Company 本公司	
		2008 二零零八年 *HK$'000 千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000 千港元*	**2008 二零零八年 *HK$'000 千港元***	2007 二零零七年 *HK$'000 千港元*
Am u u r m u r *(note i)*	應收已出售附屬公司買家款 *(附註)*	**165,620**	165,620	**165,620**	165,620
C r r m m r r m r r	出售投資物業應收代價	**—**	89,519	**—**	–
	其他	**62,818**	47,123	**1,343**	1,446
		228,438	302,262	**166,963**	167,066
Less: Im rm r *(note ii)*	*減:*已確認減值虧損 *(附註)*	**(21,115)**	–	**—**	–
		207,323	302,262	**166,963**	167,066

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

34. Deposits, prepayments and other receivables *(Continued)*

Notes:

( ) Dur r 31 D m r 2007, Gr u s s r I u r r H $83,020,000. ur s m , u u Gr u H $82,600,000 w s u r u r s s s r s r m m H $54,509,000 s s r D m r 2009.

( ) Im rm s w s r s r r r u s s r r r m r C. r r m r w s m r r s s r r s s w u r u u r u r r s m rm s w s r s s u w r s r s s

E r m rm s s s u s r ( ) , Gr u r m rm s s r s s r m s s r r s Ir r s s m rm s s s s r s s r s s r s s

35. Restricted bank balance

The Group

m u r r s s r u u r m C C s u s Gr u C r ur s w u s r r m s s s s u w s r SGIA C mu u s r m r s r w r w u r m u . A s 31 D m r 2007, r s r r r s 0.72% r um w r m ur r m s r s m u w s u w r w Gr u ur r 31 D m r 2008.

34. 按金、預付款及其他應收款*(續)*

附註：

( ) 於二零零七年十二月三十一日止年度內，本集團以代價 83,020,000港元出售附屬公司予獨立第三方。根據買賣協議，82,600,000港元的代價

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

38. Pledge of assets

The Group

At 31 December 2008, the Group has pledged certain of its assets with carrying value totalling to approximately HK$2,101,111,000 (2007: HK$2,036,364,000) and HK$134,300,000 (2007: HK$98,600,000) to secure certain banking facilities granted to the Group.

The Company

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r ... r ... 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

40. Reserves of the Company

... C m ... 31 D m r 2008 m u ... r m H $350,429,000 (2007: H $417,368,000), ... r ... r ... .

40. 本公司的儲備

本公司於二零零八年十二月三十一日之可分派儲備，即其於該日的保留盈利，總額約為350,429,000港元(二零零七年：417,368,000港元)。

		Share premium 股份溢價 HK$'000 千港元	Asset revaluation reserve 資產重估儲備 HK$'000 千港元	Capital redemption reserve 資本贖回儲備 HK$'000 千港元	Retained profits 保留盈利 HK$'000 千港元	Total 合計 HK$'000 千港元
The Company A 1 ... u r 2007	本公司 於二零零七年一月一日	2,177,287	22,903	13,992	367,418	2,581,600
G ... r u ... u ...	重估租賃土地及樓宇產生之收益	–	14,229	–	–	14,229
D rr r ... r u ... u ...	重估租賃土地及樓宇產生之遞延稅項負債	–	(3,356)	–	–	(3,356)
... m r ... r u ... r r ... r	直接於股本確認的收入淨額 年內溢利	– –	10,873 –	– –	– 177,400	10,873 177,400
r ... m ... r ... r	年內確認的收入及支出總額	–	10,873	–	177,400	188,273
D ...	股息	–	–	–	(127,450)	(127,450)
A 31 D m r 2007	於二零零七年十二月三十一日	2,177,287	33,776	13,992	417,368	2,642,423
... r u ... u ...	重估租賃土地及樓宇產生之虧損	–	(915)	–	–	(915)
D rr ... r u ... u ...	重估租賃土地及樓宇產生之遞延稅項資產	–	786	–	–	786
... m r ... r u ... r r ... r	直接於股本確認的收入淨額 年內溢利	– –	(129) –	– –	– 78,718	(129) 78,718
r ... m ... r ... r	年內確認的收入及支出總額	–	(129)	–	78,718	78,589
D ...	股息	–	–	–	(145,657)	(145,657)
A 31 D m r 2008	於二零零八年十二月三十一日	2,177,287	33,647	13,992	350,429	2,575,355

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

	The Group 本集團		The Company 本公司	
	2008	2007 二零零七年	**2008** 二零零八年	2007 二零零七年
	HK$'000	*HK$'000*		*HK$'000*
B r r s _ s ur				

A ∎∎ ∪ ∎ ∎ ∎

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

42. Convertible note *(Continued)*

The Group and the Company *(Continued)*

On 24 March 2004, the Company entered into a Convertible Guaranteed Bond Subscription Agreement (the "CB Subscription Agreement") with Convertible Guaranteed Bond Subscribers (the "CB Subscribers") in relation to the issue of the Convertible Guaranteed Bonds due 2009 (the "CB") with an aggregate principal amount of US$52,500,000 by the Company. On 5 April 2004, the Company issued the CB which bear interest at 1.5% per annum payable semi-annually in arrears. The CB are convertible into fully paid ordinary shares of the Company at any time on or after 15 May 2004 up to the close of business on the seventh business day prior to 24 March 2009. The conversion price is HK$2.95 per share, subject to adjustment in certain events, including the consolidation, subdivision or reclassification of the shares, capitalisation of profits or reserves, rights issue of shares or options over shares, distributions, issue of securities at less than 95% of the current market price, modification of rights of conversion, and other dilutive events.

The CB are guaranteed by certain subsidiaries of the Company. The CB are redeemable at the option of the Company at any time on or after 5 April 2007 but prior to the maturity date, if the closing price of the shares for 20 consecutive trading days is at least 130% of the conversion price. Unless previously redeemed, converted or purchased and cancelled, the CB will be redeemed by the Company at 100% of the principal amount on the maturity date.

The CB contain two components, liability and equity elements. The equity element is presented in equity under the heading of convertible note equity reserve. The effective interest rate of the liability component is 8.3% per annum. The net proceeds received from the issue of the CB have been split between the liability and equity components as follows:

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

42. Convertible note *(Continued)*

The Group and the Company *(Continued)*

Gr u r r r

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

43. Deferred taxation

43. 遞延稅項

以下為於本年度及以往年度的主要已確認遞延稅項資產與負債及其於本期間及以往年度的變動：

		The Group 本集團				
		Accelerated tax depreciation 加速稅務折舊	Revaluation of properties 物業重估	Tax losses 稅務虧損	Distressed assets 不良資產	Total 總額
		HK$'000 千港元	*HK$'000 千港元*	*HK$'000 千港元*	*HK$'000 千港元*	*HK$'000 千港元*
At 1 January 2007	於二零零七年一月一日	(55)	(146,193)	1,508	(112,899)	(257,639)
Credit to income statement	於本年度收益計入	–	24,540	–	112,899	137,439
Credit to equity	於本年度權益扣除	–	(3,356)	–	–	(3,356)
Effect on opening balance resulting from change in tax rate	年內稅率變動之影響於利潤表扣除	–	31,628	–	–	31,628
At 31 December 2007	於二零零七年十二月三十一日	(55)	(93,381)	1,508	–	(91,928)
Credit to income statement	於本年度收益計入	–	7,073	–	–	7,073
Credit to equity	於本年度權益扣除	–	(1,754)	–	–	(1,754)
Acquisition of subsidiaries *(note 49)*	收購附屬公司*(附註49)*	(1,712)	–	–	–	(1,712)
Effect on opening balance resulting from change in tax rate credited to equity	年內稅率變動之影響計入權益	–	453	–	–	453
Effect on opening balance resulting from change in tax rate credited to income statement	年內稅率變動之影響於利潤表扣除	–	–	(86)	–	(86)
At 31 December 2008	於二零零八年十二月三十一日	(1,767)	(87,609)	1,422	–	(87,954)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r ∎ r ∎ 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

43. Deferred taxation *(Continued)*

		The Company 本公司		
		Accelerated tax depreciation 加速稅務折舊 *HK$'000* *千港元*	**Revaluation of properties** 物業重估 *HK$'000* *千港元*	**Total** 總額 *HK$'000* *千港元*
A 1 ∎u r 2007	於二零零七年一月一日	(55)	(10,553)	(10,608)
Cr ∎ m r ∎ r	於本年度收益計入	–	9,227	9,227
C∎ r u r ∎ r	於本年度權益扣除	–	(3,356)	(3,356)
A 31 D m r 2007	於二零零七年十二月三十一日	(55)	(4,682)	(4,737)
E ∎ ∎ ∎ r	稅率變動之影響	–	271	271
Cr u r ∎ r	於本年度權益計入	–	515	515
A 31 D m r 2008	於二零零八年十二月三十一日	(55)	(3,896)	(3,951)

A ∎ ∎ , ∎ Gr u ∎ u∎u
r m H $88,302,000 (2007: H $52,890,000)
r A r ∎ r ∎ r m H $8,617,000 (2007: H $8,617,000)
∎ r r m H $79,685,000 (2007: H $44,273,000) u u∎ r u ur r m ∎ r m.

A ∎ ∎ , ∎ C m ∎ ∎ u∎u
r m H $32,075,000 (2007: H $32,075,000)
r r u ur r ∎ r ∎ u ∎ u∎ r u ur r ∎ r m.

w w C, w ∎∎ ∎ ∎ m ∎ ∎ ∎ r ∎ r ∎ r∎ C ∎ r m 1 ∎u r 2008 ∎w r D r ∎ ∎ ∎ r ∎ r ∎ ∎ m ∎ r ∎ m r r r ∎ r u umu r ∎ ∎ C ∎ r m u∎ ∎ H $44,702,000 ∎ ∎ Gr u ∎ ∎ r ∎ m∎ ∎ r r∎ ∎ m r r r ∎ ∎

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

44. Trade payables

An aged analysis of the trade payables as at the balance sheet date is as follows:

		The Group 本集團	
		2008 二零零八年 HK$'000 千港元	2007 二零零七年 *HK$'000 千港元*
0 to 30 days	零至三十日	**33,401**	37,603
31 to 90 days	三十一日至九十日	**18,333**	16,219
91 to 180 days	九十一日至一百八十日	**14,563**	11,336
181 to 360 days	一百八十一日至三百六十日	**19,184**	–
Over 360 days	超過三百六十日	**28,352**	11,567
		113,833	76,725

45. Accrued charges, rental deposits and other payables

The Group

Included in accrued charges, rental deposits and other payables is an amount of HK$41,889,000 (2007: HK$40,321,000)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r ∎ r ∎ 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

46. Amounts due to associates

The Group and the Company

∎ m u∎ ▰s r u∎ ▰s ur , ∎ ∎- ∎ r ▰s r ∎
∎ r ∎ m ∎ .

47. Amount due to holding company of a

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

49. Acquisition of subsidiaries *(Continued)*

49. 收購附屬公司*(續)*

此交易購入的淨資產及產生的商譽載列如下：

		Carrying amount and provisional fair value *(note i)* 賬面值及暫定公平值 *(附註)* *HK$'000* *千港元*
Net assets acquired:	收購淨資產：	
	土地使用權	26,091
	物業、機器及設備	267,966
	存貨	74,018
	應收賬款	8,161
	按金、預付款及其他應收款	61,882
	銀行結餘及現金	235,503
	應付賬款	(21,326)
	應計費用、租務按金及其他應付款	(17,762)
	應付本集團聯營公司款	(115,500)
	應付賣方之股東貸款*(附註)*	(100,000)
	借貸	(137,931)
	遞延稅項負債	(1,712)
		279,390
	少數股東權益	(198,958)
	商譽	4,391
	總現金代價	84,823
	收購引起的淨現金流入：	
	收購附屬公司已付之現金代價	(84,823)
	購入股東貸款已付之現金代價	(100,000)
	銀行結餘及現金所得	235,503
		50,680

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

49. Acquisition of subsidiaries *(Continued)*

Note:

( ) r r , m r

( ) A r Gr w r H $100,000,000 r, CII m ("CII") r H $100,000,000.

A r S S Gr , Gr S S . G w r r C r .

H $45,662,000 Gr ' r H $1,528,000 r m r r w r .

I 1 r 2008, r r r w H $1,100,192,000, r r r w H $103,932,000. r r r

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

50. Deemed acquisition of subsidiaries

Dur r 31 D m r 2007, s Gr u , S H m ('S H ,) r ur s r r s Gr u . u r w Gr u r m 42.75% 100%. r r, S H m w w r Gr u . u r m .

w r ,

	Carrying amount and fair value at the date of share repurchase 於回購股份當日之賬面值及公平值 HK$'000 千港元

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r a r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

51. Disposal of subsidiaries

Dur a r 31 D m r 2007, a Gr u
E G D m a (H) C m a
m a r a -1 a H $83,020,000.

a a 1 1 1 r a
w w

	2007 二零零七年 *HK$'000* *千港元*
r r , a a u m a	
物業、廠房及設備	712
聯營公司權益	72
物業存貨	14 ,345
按金、預付款及其他應收款	11,675

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

52. Operating lease arrangements

The Group

The Group as lessee

		The Group 本集團	
		2008 二零零八年	2007 二零零七年
		HK$'000 千港元	*HK$'000 千港元*
	一年內屆滿	**3,322**	2,289

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r ꞏ r ꞏ 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

52. Operating lease arrangements *(Continued)*

The Group as lessee

A ꞏ ꞏ , ꞏ Gr u ꞏ ꞏ r w ꞏ ꞏ ꞏ w ꞏ u ur m ꞏ mum ꞏ m ꞏ

	The Group 本集團	
	2008 二零零八年 *HK$'000 千港元*	2007 二零零七年 *HK$'000 千港元*
ꞏ ꞏ ꞏ r		

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

For the year ended 31 December 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

53. Capital commitments *(Continued)*

Note:

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

57. Related party transactions *(Continued)*

The Group *(continued)*

57. 關聯方交易*(續)*

本集團*(續)*

與關聯公司結餘及與關聯方之其他交易詳情載列於資產負債表及附註22、23、29、35、45、46、47及50。

The Group and the Company

本集團及本公司

年內，本集團及本公司從本集團的一家聯營公司，中基分別以代價約84,823,000港元及100,000,000港元收購日駿的全部股份權益及股東貸款。此交易之詳情載列於附註49。

年內，本集團及本公司從本集團的一家聯營公司，中基以代價63,500,000港元購入可供出售投資。於二零零八年十二月三十一日，該可供出售投資由本公司一名股東的附屬公司以信託方式代為持有。

The company

本公司

與附屬公司結餘詳情載列於附註19及48。

除附註9所披露年內支付予董事的薪酬外，並無其他主要管理人員的薪酬。

董事之薪酬乃由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢而釐定。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

58. Major non-cash transactions

( ) Dur r 31 D m r 2008,
Gr u ' m
H $64,171,000 w r r
u rm
.

( ) Dur r 31 D m r 2007,
r r r
m r r H $165,620,000
H $89,519,000 r w r
w r u

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

59. Post balance sheet events

(a) During the year, the Group jointly with certain investors entered into an investment agreement to invest in a project relating to the second tranche of non-performing assets owned by China Orient Asset Management Corporation. After deduction of the recovery amount included in the second tranche of non-performing assets, the consideration for the acquisition of the second tranche of non-performing assets is approximately RMB227,300,000 (equivalent to approximately HK$252,600,000). The Group's interest in the second tranche of non-performing assets is 46%, or approximately HK$115,900,000. The completion of the transaction is subject to the approval of the relevant authorities in the PRC.

59. 結算日後事項

(a) 年內，本集團聯同若干投資者同意投資一項由中國東方資產管理公司擁有的第二包不良資產。扣除已回收並包括在第二包不良資產的現金後，第二包不良資產的收購代價約為人民幣227,300,000元(相當於252,600,000港元)。本集團於第二包不良資產的參與權益約為46%，或相當於約115,900,000港元。惟落實該項交易須待取得中國的相關部門批准作為先決條件。

60. Particulars of subsidiaries, associates and jointly controlled entities

(a) Particulars of the Company's principal subsidiaries as at 31 December 2008 are as follows:

60. 附屬公司、聯營公司及共同控制公司摘要

(a) 本公司的主要附屬公司於二零零八年十二月三十一日的詳情如下：

Name of company 公司名稱	Country/ place of incorporation/ establishment 註冊成立國家／所在地	Nominal value of issued ordinary share capital/ registered capital 已發行普通股股本／註冊資本面值	Proportion of nominal value of issued ordinary share capital/ registered capital held by the Company 本公司所持有已發行普通股股本／註冊資本面值比例 Directly 直接	 Indirectly 間接	Principal activities 主要業務
Beijing Eastern Ring Real Estate Co., Ltd. ("Beijing Eastern Ring") 北京東環置業有限公司(「北京東環」)	PRC 中國 *(Note i)* *(附註 i)*	US$100,413,500 100,413,500美元	–	100%	Property development and investment 物業發展及投資
Beijing Yinda Property Management Co., Ltd. ("Yinda") 北京銀達物業管理有限責任公司(「銀達」)	PRC 中國 *(Note ii)* *(附註 ii)*	RMB10,000,000 人民幣10,000,000元	–	90%	Property management 物業管理

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

60. Particulars of subsidiaries, associates and jointly controlled entities *(Continued)*

60. 附屬公司、聯營公司及共同控制公司摘要*(續)*

( ) *(continued)*

( ) *(續)*

Name of company 公司名稱	Country/ place of incorporation/ establishment 註冊成立 國家／所在地	Nominal value of issued ordinary share capital/ registered capital 已發行普通股 股本／註冊資本面值	Proportion of nominal value of issued ordinary share capital/ registered capital held by the Company 本公司所持有 已發行普通股股本／註冊資本面值比例 Directly 直接	 Indirectly 間接	Principal activities 主要業務
B J u Fu E D m C m m (B J u Fu ,) 北京巨福房地產開發有限公司 (「北京巨福」)	C 中國 *(Note iii)* *(附註)*	B105,000,000 人民幣105,000,000元	-	90%	r r m 物業發展及投資
S r Gr I r A m m 銀建國際資產管理有限公司	H 香港	H $10,000 10,000港元	100%	-	D U 不良資產業務
S r Gr I r A I m m 銀建國際資產投資有限公司	H 香港	H $100 100港元	100%	-	D U 不良資產業務
Gr r r m	Br r I 英屬處女群島	US$1 1美元	100%	-	I m 投資控股
J u Fu S J I m C m m 巨福三眼井投資有限公司	H 香港	H $2 2港元	-	100%	I m 投資控股

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

60. Particulars of subsidiaries, associates and jointly controlled entities *(Continued)*

60. 附屬公司、聯營公司及共同控制公司摘要*(續)*

( ) *(continued)*

( ) *(續)*

Name of company 公司名稱	Country/ place of incorporation/ establishment 註冊成立國家／所在地	Nominal value of issued ordinary share capital/ registered capital 已發行普通股股本／註冊資本面值	Proportion of nominal value of issued ordinary share capital/ registered capital held by the Company 本公司所持有已發行普通股股本／註冊資本面值比例		Principal activities 主要業務
			Directly 直接	Indirectly 間接	
m 利時威有限公司	H H 香港	H $2 2港元	100%	_	r r 持有物業及投資
C D m m 泰景發展有限公司	H H 香港	H $2 2港元	100%	_	r r 持有物業及投資
S rGr D rm S r (B I) m	Br r I 英屬處女群島	US$1 1美元	100%	_	I 投資控股
S rGr H I m (B I) m	Br r I 英屬處女群島	US$1 1美元	100%	_	I 暫無業務
S rGr I r u ur I m (B I) m	Br r I 英屬處女群島	US$1 1美元	100%	_	I 投資控股
S m u I m m	Br r I 英屬處女群島	US$1 1美元	100%	_	I 投資控股

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

Name of company 公司名稱	Country/ place of incorporation/ establishment 註冊成立 國家／所在地	Nominal value of issued ordinary share capital/

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

60. Particulars of subsidiaries, associates and jointly controlled entities *(Continued)*

( ) *(continued)*

60. 附屬公司、聯營公司及共同控制公司摘要*(續)*

( ) *(續)*

* 只供參考用途。

\# 於二零零八年十二月三十一日止年度內成立或購入。

Δ 本集團已委任該公司董事中九位其中五位，本集團於股東大會控制55.6%的投票權。

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

60. Particulars of subsidiaries, associates and jointly controlled entities *(Continued)*

( ) *(continued)*

Notes:

( ) w r-
w r r .

( ) I - r u ur m
C. r E G , , B u Fu, E
r m , D r m
w r r
C, r r r
H H .4(8 ( )91)55.6(.3( )-32.6( )--30.3(7.3( )-32.6(8)-27.5(2( )36-27.3( )-32.6( ) 278 w ( )-28. .8(u)-1

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r a r a 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

60. Particulars of subsidiaries, associates and jointly controlled entities *(Continued)*

( ) r u r s a Gr u ' s s a a s s
31 D m r 2008 r s w s

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 綜合財務報表附註

F r r 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

60. Particulars of subsidiaries, associates and jointly controlled entities *(Continued)*

( ) r u r Gr u ' r w 31 D m r 2008 r w

Name of entity 公司名稱	Form of business structure 業務型態	Country/place of incorporation 註冊成立國家／地點	Principal place of business 主要營業地點	Class of shares held 所持股份類別	Proportion of nominal value of registered capital held by the Group/ Company 本集團／公司所持有的註冊資本面值比例	Principal activities 主要業務
um m	l r r 公司	ur u 毛里裘斯	C 中國	r r 普通股	50%	D u 不良資產業務
科馬印象實業有限公司#Δ	r 註冊	C 中國	C 中國	r C 註冊資本	50%	D w r m 設計及銷售 洗手間用品

於二零零八年十二月三十一日止年度內購入的。

Δ 本集團於股東大會上控制50%投票權，所有董事會之決定需要由至少2/3董事表決。

61. Particulars of the special purpose vehicle

r u r Gr u ' ur w Gr u ' r m r 31 D m r 2008 r w

Name of entity 公司名稱	Form of business structure 業務型態	Country of incorporation 註冊成立國家	Principal place of business 主要營業地點	Class of shares held 所持股份類別	Proportion of nominal value of issued ordinary share capital/registered capital held by the Company 本公司所持有已發行普通股股本／註冊資本面值比例 the Group 本集團	the Company 本公司	Principal activities 主要業務
D 東信聯合	Si o-fo eig e it oi t e t e 中外合資 合營企業	PRC 中國	PRC 中國	r 註冊資本	46.17%	-	D u 不良資產業務

60. 附屬公司、聯營公司及共同控制公司摘要*(續)*

( ) 本集團共同控制公司於二零零八年十二月三十一日的詳情如下：

61. 特殊目的載體摘要

持有本集團投資不良資產的特殊目的載體於二零零八年十二月三十一日的詳情如下：

FINANCIAL SUMMARY 財務概要表

F r ▲ r ▲ 31 D m r 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

		Year ended 31 December 截至十二月三十一日止年度				
		2004 二零零四年 HK$ Million 百萬港元 (note) (附註)	2005 二零零五年 HK$ Million 百萬港元	2006 二零零六年 HK$ Million 百萬港元	2007 二零零七年 HK$ Million 百萬港元	**2008 二零零八年 HK$ Million 百萬港元**
Results	業績					
▲U	收入	685.2	551.8	688.1	439.7	**288.3**
r r ▲ r r U U	本公司股本持有人					
▲ r▲ ▲ C m ▲	應佔年內溢利	403.7	724.1	494.8	322.9	**87.1**

	At 31 December 於十二月三十一日				
	2004 二零零四年 HK$ Million 百萬港元 (note) (附註)	2005 二零零五年 HK$ Million 百萬港元	2006 二零零六年 HK$ Million 百萬港元	2007 二零零七年 HK$ Million 百萬港元	**2008 二零零八年 HK$ Million 百萬港元**

SUMMARY OF INVESTMENT PROPERTIES 投資物業概要

For the year ended 31 December 2008
截至二零零八年十二月三十一日止年度

Location 地點	Lease term 租約期限	Purpose 用途	Gross area 建築面積 *Sq. ft.* *平方呎*
7. A unit on Block B 6, on Green, D, H, E, D on 3rd S, H, H C. 中國海南省海口市海甸島東部開發區南三區甸花路頤和花園小區6棟一單元。	長期	住宅	6,637
8. C on . 6 & 8 on 1 B 3, on G, D, H, E, D on 3rd S,			