



百仕達控股有限公司*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1168)

2007年度業績公告

財務摘要

截至2007年12月31日止年度

- 來自持續業務的營業額增長25.6%，達2,921,600,000港元
- 來自持續業務的毛利增長59.4%，達1,936,800,000港元
- 本公司權益持有人應佔溢利增長21.3%，達1,167,100,000港元
- 每股基本盈利增長19.0%，達35.95港仙
- 建議派發末期股息每股3.50港仙

* 僅供識別

年度業績

百仕達控股有限公司(「本公司」或「百仕達」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2007年12月31日止年度的經審核綜合業績連同2006年度的比較數字如下：

綜合收入報表

截至2007年12月31日止年度

	附註	2007年 千港元	2006年 千港元
持續業務			
營業額	3	2,921,556	2,326,663
銷售成本		(984,797)	(1,111,500)
毛利		1,936,759	1,215,163
其他收入		253,011	188,105
銷售費用		(73,460)	(92,251)
行政費用		(114,300)	(91,200)
其他費用		(12,610)	(1,013)
投資物業的公平值增加		60,577	67,096
出售聯營公司的虧損	4	(288,576)	—
分佔聯營公司業績		(103,247)	(135,204)
視作出售聯營公司的收益	5	357,003	—
融資成本	6	(723)	—
除稅前溢利	7	2,014,434	1,150,696
稅項	8	(699,530)	(416,480)
年內來自持續業務的溢利		1,314,904	734,216
已終止業務			
年內來自已終止業務的溢利	9	—	271,036
年內溢利		1,314,904	1,005,252
以下人士應佔權益：			
本公司權益持有人		1,167,067	962,431
少數股東權益		147,837	42,821
		1,314,904	1,005,252
股息	10	1,159,293	1,138,365
		港仙	港仙
每股盈利	11		
來自持續及已終止業務			
基本		35.95	30.21
攤薄		35.64	29.82
來自持續業務			
基本		35.95	20.23
攤薄		35.64	19.97

綜合資產負債表

於2007年12月31日

	附註	2007年 千港元	2006年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		46,180	43,668
預付租金		5,146	4,876
投資物業		877,298	761,243
於聯營公司的權益		-	963,412
待售投資		1,011	3,001
應收貸款		1,514,001	1,328,081
		<u>2,443,636</u>	<u>3,104,281</u>
流動資產			
物業存貨		2,141,555	1,919,175
應收貨款及其他應收款	12	148,409	40,938
預付租金		89	83
聯營公司欠款		62,650	4,929
持作買賣投資		94,096	-
已抵押銀行存款		5,992	20,607
銀行結餘及現金		1,852,956	495,245
		<u>4,305,747</u>	<u>2,480,977</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款	13	681,671	561,062
應繳稅項		139,557	96,910
借款－1年內到期償還		170,940	154,229
		<u>992,168</u>	<u>812,201</u>
淨流動資產		<u>3,313,579</u>	<u>1,668,776</u>
總資產減流動負債		<u>5,757,215</u>	<u>4,773,057</u>
非流動負債			
借款－1年以後到期償還		459,402	338,308
遞延稅項		755,721	287,993
		<u>1,215,123</u>	<u>626,301</u>
		<u>4,542,092</u>	<u>4,146,756</u>
資本及儲備			
股本		328,555	286,377
儲備		3,735,524	3,543,050
本公司權益持有人應佔權益		<u>4,064,079</u>	<u>3,829,427</u>
少數股東權益		478,013	317,329
		<u>4,542,092</u>	<u>4,146,756</u>

附註

1. 一般事項

本公司是一家在百慕達註冊成立並獲豁免的有限責任公司，而本公司的股份是在香港聯合交易所有限公司上市。

本集團的主要業務為房地產發展及房地產投資。於過往年度，本集團亦從事銷售及經銷液化石油氣和天然氣（「燃氣」），以及建設管道氣網及供電業務。該等業務已於二零零六年四月終止經營（見附註9）。

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」）

於年內，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈的以下新準則、香港會計準則（「香港會計準則」）的修訂、詮釋及修訂（以下統稱「新訂香港財務報告準則」），此等新準則、修訂及詮釋於2007年1月1日開始的本集團財政年度生效。

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	財務工具：披露
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號就嚴重通脹 經濟的財務報告採用重列法
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第9號	重估隱含的衍生工具
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第10號	中期財務報告及減值

採用新訂香港財務報告準則並無對本期或過往會計期間的業績及財務狀況編製及呈列產生重大影響。因此，並無要求對過往期間作出調整。

本集團追溯採納了香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號的披露要求。之前根據香港會計準則第32號的要求呈報的信息已撤去，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號要求的相關比較信息在本年度首次呈報。

本集團並無提早採納以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂準則或詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列方式 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)	歸屬條件及取消 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	營運分類 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 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(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務經營權安排 ⁴
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁵
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號— 界定利益資產 的限額、最低資本規定及相互的關係 ⁴

¹ 於2009年1月1日或其後開始的年度期間生效。

² 於2009年7月1日或其後開始的年度期間生效。

³ 於2007年3月1日或其後開始的年度期間生效。

⁴ 於2008年1月1日或其後開始的年度期間生效。

⁵ 於2008年7月1日或其後開始的年度期間生效。

本公司董事預期應用此等準則或詮釋不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

3. 分類資料

(A) 業務分類

為方便管理，本集團現時把業務歸為兩類，分別為房地產發展及房地產投資，並按此作為本集團呈報基本分類資料的基準。

於過往年度，本集團亦從事燃氣業務及供電業務。該等業務已於2006年4月13日終止經營(見附註9)。

此等業務的分類資料呈列如下。

截至2007年12月31日止年度

持續業務

	房地產 發展 千港元	房地產 投資 千港元	其他 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
營業額					
對外銷售	2,820,796	17,059	83,701	–	2,921,556
業務之間的銷售	–	–	1,850	(1,850)	–
	<u>2,820,796</u>	<u>17,059</u>	<u>85,551</u>	<u>(1,850)</u>	<u>2,921,556</u>
業績					
分類業績	<u>1,741,611</u>	<u>75,486</u>	<u>34,106</u>	<u>–</u>	1,851,203
其他收入					253,011
未攤分公司費用					(54,237)
出售聯營公司虧損					(288,576)
分佔聯營公司業績					(103,247)
視作出售聯營公司 所得收益					357,003
融資成本					(723)
除稅前溢利					2,014,434
稅項					(699,530)
年內溢利					<u>1,314,904</u>

業務之間的銷售額按當時的市價計算帳額。

截至2006年12月31日止年度

	持續業務					已終止業務			
	房地產 發展 千港元	房地產 投資 千港元	其他 千港元	抵銷 千港元	小計 千港元	燃氣 業務 千港元	供電 千港元	小計 千港元	綜合 千港元
營業額									
對外銷售	2,239,596	15,282	71,785	-	2,326,663	657,071	345,318	1,002,389	3,329,052
業務之間的銷售	-	-	1,756	(1,756)	-	-	-	-	-
	<u>2,239,596</u>	<u>15,282</u>	<u>73,541</u>	<u>(1,756)</u>	<u>2,326,663</u>	<u>657,071</u>	<u>345,318</u>	<u>1,002,389</u>	<u>3,329,052</u>
業績									
分類業績	<u>1,019,838</u>	<u>80,927</u>	<u>37,969</u>	<u>-</u>	<u>1,138,734</u>	<u>48,514</u>	<u>86,928</u>	135,442	1,274,176
其他收入					188,105			37,042	225,147
收購附屬公司／ 收購附屬公司 額外權益的折讓	-	-	-	-	-	23,920	-	23,920	23,920
未攤分公司費用					(40,939)			(10,793)	(51,732)
分佔聯營公司業績					(135,204)			(176)	(135,380)
出售附屬公司 所得收益					-			277,143	277,143
視作出售附屬公司 虧損	-	-	-	-	-	(2,105)	-	(2,105)	(2,105)
衍生財務工具的 公平值變動					-			(113,761)	(113,761)
融資成本					-			(72,636)	(72,636)
除稅前溢利					1,150,696			274,076	1,424,772
稅項					(416,480)			(3,040)	(419,520)
年內溢利					<u>734,216</u>			<u>271,036</u>	<u>1,005,252</u>

業務之間的銷售額按當時的市價計算賬額。

(B) 地區分類

由於兩個年度超過90%的綜合營業額及業績是由中華人民共和國(「中國」)產生，且超過90%的資產位於中國，故並無呈示按地區分類綜合營業額、業績及資產的分析。

4. 出售聯營公司的虧損

於2007年10月16日，董事會宣派特別中期股息，股息將根據本公司股東每持有本公司20股股份可獲13股威華達控股有限公司(「威華達」)股份的基準，以實物派付本公司持有的威華達股份的方式派付予本公司股東。合共2,135,606,149股威華達股份已派付予本公司股東，總市值為961,023,000港元。完成分派後，本集團於威華達的股權由45.81%減少至1.25%，而所產生的288,576,000港元虧損(相當於本集團以上述實物分派方式所分派本集團應佔威華達淨資產的賬面值1,305,260,000港元與所分派威華達股份的市值961,023,000港元間的差額)(見附註10(a))，以及因出售威華達而撥回的匯兌儲備55,661,000港元已於本年度的綜合收入報表確認。

5. 視作出售聯營公司的收益

於年內，本集團聯營公司威華達於港華燃氣有限公司(「港華燃氣」)(前稱百江燃氣控股有限公司(「百江燃氣」))的股權因威華達進行的非常重大收購交易及非常重大出售交易而被攤薄，有關交易詳情載於威華達於2007年1月30日刊發的通函。因此，本集團於2005年向威華達出售其於百江燃氣(現稱為港華燃氣)的股權所產生的未變現收益已於年內確認，惟以上述視作出售後威華達於港華燃氣的股權減持幅度為限。

6. 融資成本

	持續業務		已終止業務		綜合	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
以下項目的利息費用：						
— 須於5年內全數償還的銀行及其他貸款	32,158	30,749	—	18,949	32,158	49,698
— 毋須於5年內全數償還的銀行及其他貸款	6,478	886	—	—	6,478	886
— 可換股債券	—	—	—	4,195	—	4,195
— 優先票據	—	—	—	32,702	—	32,702
	38,636	31,635	—	55,846	38,636	87,481
利息對沖安排 應付的淨利息	—	—	—	16,790	—	16,790
	38,636	31,635	—	72,636	38,636	104,271
減：資本化待售發展 中物業的金額	(37,913)	(31,635)	—	—	(37,913)	(31,635)
	723	—	—	72,636	723	72,636

於年內資本化的借款成本產生自一般借款，其金額是按6.8% (2006年：5.8%)的資本化比率乘以持續業務合資格資產的支出計算。

7. 除稅前溢利(虧損)

	持續業務		已終止業務		綜合	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
除稅前溢利(虧損)已經 扣除以下各項：						
無形資產攤銷 (列入行政費用)	-	-	-	661	-	661
物業、廠房及 設備的折舊	6,015	7,364	-	48,012	6,015	55,376
預付租金撥回	85	81	-	1,508	85	1,589
及經計入：						
利息收入						
— 銀行存款	17,605	14,342	-	10,203	17,605	24,545
— 應收貸款	220,794	170,764	-	-	220,794	170,764

8. 稅項

	持續業務		已終止業務		綜合	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
稅項包括：						
香港利得稅	2,985	-	-	-	2,985	-
中國企業所得稅						
— 本年度撥備	250,684	157,670	-	3,040	250,684	160,710
— 過往年度撥備不足	-	48	-	-	-	48
已付中國土地增值稅	14,596	6,886	-	-	14,596	6,886
	268,265	164,604	-	3,040	268,265	167,644
遞延稅項						
— 本年度	400,478	251,876	-	-	400,478	251,876
— 稅率變動應佔 部份	30,787	-	-	-	30,787	-
	699,530	416,480	-	3,040	699,530	419,520

香港利得稅按17.5%的稅率計算。由於去年本集團並無於香港產生應課稅溢利，故該年度並未作出香港利得稅撥備。

中國附屬公司位於深圳，適用稅率為15%。

於2006年，中國附屬公司的適用稅率介乎12%至33%。根據中國有關稅務規則及條例，本集團部份已終止業務的中國附屬公司於首個業務獲利年度起的首2年獲豁免繳交中國企業所得稅，而隨後3年內可按減半稅率繳交中國企業所得稅，寬減期內的稅率介乎12%至16.5%。本年度已計入該等減免為中國企業所得稅作出撥備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項減包括土地成本及發展及興建開支在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。根據深圳市政府頒布的地方規定，須嚴格執行土地增值稅的管理及徵收規定，於2005年11月1日或之後簽訂的銷售合同須報稅及作土地增值稅評估。本集團管理層認為，根據深府辦函[2005]93號、深地稅法[2005]及深圳其他相關稅務規例，自2005年11月1日起，土地增值稅乃按物業發展項目的溢利及轉讓房地產徵收。董事認為，由於本集團的房地產發展項目位於深圳，因此本集團預提土地增值稅。

於2007年3月16日，中國根據中華人民共和國主席令第63號頒佈中華人民共和國企業所得稅法(「新稅法」)。於2007年12月6日，中國國務院頒佈新稅法的實施細則。新稅法及實施細則將自2008年1月1日起將中國附屬公司的稅率由15%變更為25%。遞延稅項結餘已調整以反映變現資產及償清負債的有關期間的預期適用稅率。

9. 已終止業務

於2006年3月22日，本公司董事會宣派特別中期股息，股息將根據本公司股東每持有10股股份可獲5股威華達股份的基準，以派付本公司所持有的威華達的股份的方式予以派付。於2006年4月13日以實物分派股息後，本公司於威華達的股權由74.79%減至45.39%，威華達於分派後成為本公司的聯營公司。因此，若干比較數字經已重列，以反映已終止業務的業績。

千港元

已終止業務於2006年1月1日至2006年4月13日
的期內溢利分析如下：

期內燃氣業務及供電業務的虧損	(4,002)
出售附屬公司的收益	277,143
視作出售附屬公司虧損	(2,105)
	<hr/>
	271,036
	<hr/> <hr/>

燃氣業務及供電業務於2006年1月1日至2006年4月13日期間的業績如下，並已計入綜合收入報表：

	附註	千港元
營業額	3	1,002,389
銷售成本		<u>(792,270)</u>
毛利		210,119
其他收入		37,042
收購附屬公司／附屬公司額外權益的折讓		23,920
分銷成本		(20,867)
行政費用		(60,063)
其他費用		(4,540)
分佔聯營公司業績		(176)
衍生財務工具的公平值變動		(113,761)
融資成本	6	<u>(72,636)</u>
除稅前虧損	7	(962)
稅項	8	<u>(3,040)</u>
期內虧損		(4,002)
出售附屬公司所得收益		277,143
視作出售附屬公司虧損		<u>(2,105)</u>
		<u><u>271,036</u></u>
以下人士應佔權益：		
本公司權益持有人		317,905
少數股東權益		<u>(46,869)</u>
		<u><u>271,036</u></u>

10. 股息

	2007年 千港元	2006年 千港元
於年內被確認為分派的股息：		
2007年中期股息－每股0.030港元 (2006年：每股0.030港元)	97,635	85,713
2006年末期股息－每股0.035港元 (2006年：2005年末期每股0.035港元)	100,635	99,768
特別股息(以實物派付威華達股份方式)(附註a及b)	961,023	952,884
	<u>1,159,293</u>	<u>1,138,365</u>

附註：

- 於2007年10月16日，本公司董事會宣派特別中期股息，股息將根據本公司股東每持有本公司20股股份可獲13股威華達股份的基準，以實物派付本公司持有的威華達股份的方式派付予本公司股東。於2007年11月13日，2,135,606,149股威華達股份已派付予本公司股東，總市值為961,023,000港元。
- 於2006年3月22日，本公司董事會宣派特別中期股息，股息將根據本公司股東每持有本公司10股股份可獲5股威華達股份的基準，以實物派付本公司持有的威華達股份的方式派付予本公司股東。於2006年4月13日，1,422,214,344股威華達股份已派付予本公司股東，總市值為952,884,000港元。
- 董事建議派發末期股息每股0.035港元，合共不少於115,009,000港元，而派發末期股息須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

11. 每股盈利

就持續及已終止業務而言

本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利按下列數據計算：

	2007年 千港元	2006年 千港元
用以計算每股基本盈利的盈利額 (即本公司權益持有人應佔年內溢利)	1,167,067	962,431
股份產生的潛在攤薄影響： 根據附屬公司每股攤薄盈利 就分佔附屬公司業績作出調整	<u>-</u>	<u>(127)</u>
用以計算每股攤薄盈利的盈利額	<u>1,167,067</u>	<u>962,304</u>

	股份數目	
	2007年	2006年
就持續及已終止業務而言		
用以計算每股基本盈利的股份加權平均數	3,246,742,459	3,185,492,913
股份產生的潛在攤薄影響：		
購股權	<u>28,056,814</u>	<u>41,872,194</u>
用以計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	<u>3,274,799,273</u>	<u>3,227,365,107</u>

用以計算每股基本及攤薄盈利的股份加權平均數已就於2007年5月23日派發紅利而調整。

來自持續業務

本公司權益持有人應佔持續業務的每股基本及攤薄盈利按下列數據計算：

	2007年 千港元	2006年 千港元
本公司權益持有人應佔年內溢利	1,167,067	962,431
減：本公司權益持有人應佔已終止業務的年內溢利(附註9)	<u>-</u>	<u>(317,905)</u>
用以計算持續業務的每股基本及攤薄盈利的盈利額	<u>1,167,067</u>	<u>644,526</u>

所使用的分母與上文詳述用以計算來自每股基本及攤薄盈利所採用者相同。

來自己終止業務

已終止業務的每股基本盈利為每股9.98港仙及已終止業務的每股攤薄盈利為每股9.85港仙，乃根據本公司權益持有人應佔已終止業務的期內溢利的每股基本及攤薄盈利分別317,905,000港元及317,778,000港元計算。所使用的分母與上文詳述用以計算每股基本及攤薄盈利所採用者相同。

12. 應收貨款及其他應收款

應收貨款及其他應收款包括應收貨款1,274,000港元(2006年：1,216,000港元)，其帳齡分析如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
帳齡：		
0至90日	819	653
91至180日	205	163
181日以上	250	400
	<u>1,274</u>	<u>1,216</u>

本集團的應收貨款及其他應收款於2007年12月31日的公平值與其相應的帳面值相若。

13. 應付貨款及其他應付款

應付貨款及其他應付款包括應付貨款487,147,000港元(2006年：386,389,000港元)，其帳齡分析如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
帳齡：		
0至90日	444,565	357,951
91至180日	15,660	14,700
181至360日	4,929	2,209
360日以上	21,993	11,529
	<u>487,147</u>	<u>386,389</u>

本集團的應付貨款及其他應付款於2007年12月31日的公平值與其相應的帳面值相若。

業務回顧

「這是最好的時刻，也是最壞的時刻。」由查爾斯狄更斯所寫的名句，也許最能貼切地形容中國房地產市場在2007年的情況。

截至2007年12月31日止年度內，本集團取得卓越業績。營業額達2,921,600,000港元，較去年上升25.6%。毛利增至1,936,800,000港元，較去年增加59.4%。本公司股份持有人應佔溢利增至1,167,100,000港元，較去年上升21.3%。每股基本盈利為35.95港仙，較去年增長19.0%。

業績表現出色，歸功於本集團的房地產業務，因銷售深圳「紅樹西岸」而提供可觀貢獻。

房地產銷售

截至2007年12月31日止年度內，本集團房地產銷售業務之營業額為2,820,800,000港元，較去年上升26.0%。年內售出樓面面積共約71,836平方米，較去年度97,559平方米減少26.4%。有關營業額主要來自銷售「紅樹西岸」，這是一項位於深圳共1,302個住宅單位的發展項目，總樓面建築面積約249,591平方米。

由於「紅樹西岸」的平均售價顯著增加，故房地產銷售業務錄得毛利1,887,800,000港元，較去年1,161,700,000港元增加62.5%。「紅樹西岸」2007年度平均售價約為每平方米人民幣40,321元，較2006年度平均售價每平方米人民幣25,315元，上升約59.3%或人民幣15,006元。

房地產租賃

截至2007年12月31日止年度內，本集團房地產租賃業務之營業額為17,100,000港元，較去年上升11.8%。該等投資物業主要為百仕達花園總樓面建築面積達23,337平方米之商舖物業及約3,280個車位。

發展中物業

於2007年12月31日，本集團持有下列發展中物業：

- (1) 百仕達花園5期「東郡廣場」，這是一個總用地面積達40,786平方米的發展項目，落成後總樓面建築面積達226,231平方米。本集團正把該項目發展為4幢住宅共940個住宅單位及1幢商業大樓。該項目已完成結構工程，可望於2008年中開始預售；

- (2) 「上海洛克菲勒集團•外灘源」或「洛克•外灘源」，是本集團與洛克菲勒國際集團的共同開發項目，總用地面積達94,080平方米，總樓面建築面積達18,000平方米。本集團擬把該幅歷史悠久的土地改建為高級的混合用途區，集住宅、商用、零售、辦公室及酒店設施於一身。該項目現正進行規劃設計工作，可望如期於2010年上海世界博覽會時全部完工。

其他業務

本集團之其他業務包括由物業管理部提供之物業、設施及項目管理服務。截至2007年12月31日止年度內，本集團其他業務之營業額為83,700,000港元，較去年上升16.6%。

特別中期股息

於2007年10月16日，董事會宣佈以實物派付其持有的威華達控股有限公司（「威華達」，股份代號：622）股份作為特別中期股息，基準為2007年11月7日每持有20股股份的本公司股東獲派13股威華達股份。派付特別中期股息後，本集團持有之威華達股權由45.81%降至1.25%，因此本集團不再以權益會計法計算其在威華達之投資。本集團因被視為出售威華達而錄得288,600,000港元虧損。

在2007年1月1日至2007年10月16日期內，威華達為本集團提供15,100,000港元溢利。

展望

2007年，中國經濟保持高速增長，是全球經濟增長最快的國家之一。為遏止樓價飆升，中國政府從2006年起持續採取宏調措施。踏入2008年，通脹上升和環球經濟轉趨不明朗，帶來進一步的挑戰，而中國宏調措施可能持續從緊。本集團認為，這些旨在遏制投機和穩定樓價的措施，對房地產市場雖會帶來短期壓力，但中長線有利市場獲得更健康的成長。

本集團將秉持業務發展策略，繼續專注開發中國一線城市的房地產業務，並透過創新的設計和規劃、完善的會所設施及優質客戶服務，為項目創造價值從而取得最大的發展利潤。我們認為，宏調措施可帶來機會，讓本集團把「百仕達」品牌和項目發展模式發揚光大，從而加快增長。我們現正積極洽談，為物業組合增添符合集團策略的新發展和投資項目。

展望2008年，本集團會採取一貫策略繼續銷售深圳「紅樹西岸」餘下單位，務求取得最大的邊際利潤。由於物業買家仍偏好高檔物業，因此豪宅價格繼續較大眾住宅的表現為佳，我們期望2008年的有關需求和平均售價繼續增長。

上海「洛克·外灘源」項目進展良好，現正進行規劃、設計、保護工程和營銷工作。這幅歷史悠久的土地將改建為一個最國際化和時尚的地方之一，集商用、休閒、文化及娛樂設施於一身。其商場的初步營銷工作獲得非常令人鼓舞的反應，許多國際零售店及知名餐廳均正洽談開設旗艦店。

深圳「東郡廣場」進展順利，項目之住宅和商場可於2008年第4季落成，整個項目可於2010年完成。其940個住宅單位可望於2008年中開始預售，而其商場亦獲市場良好興趣，對本集團的中線租金收入應有裨益。

財務回顧

本集團之財政保持穩健，負債槓率低企，利息保障倍數處於穩健水平。本集團的借款總額由2006年12月31日的492,500,000港元增至2007年12月31日的630,300,000港元，增加淨額主要由於提取銀行貸款137,800,000港元用作物業發展項目。本集團於2007年12月31日的資本負債比率(銀行借款與股東權益比率)為15.5%。本集團現為淨現金狀況。銀行借款主要為浮息借款。

於2007年12月31日，為取得上述貸款而已作為抵押的資產，合共的帳面淨值為691,900,000港元。本集團的借款以人民幣為單位。由於本集團所有業務均在中國進行，因此與業務有關的大部份收支均以人民幣為單位。本集團並無採用財務工具作為對沖，然而，董事會將繼續評估及密切監察人民幣升值及利率變動對本集團帶來的潛在影響。

於2007年12月31日，本集團持有的現金及現金等價物共達1,858,900,000港元(包括已抵押的銀行存款)，大部份均以人民幣、港元及美元為單位。

資本承擔

於2007年12月31日，本集團就發展中物業的資本承擔為427,900,000港元，而就物業重建項目向聯營公司作出的資本承擔為236,800,000港元。

或然負債

本集團就銀行向本集團物業買家提供按揭貸款而向銀行作為抵押的擔保額為106,200,000港元。

派發末期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事會建議就本公司每股面值0.10港元之股份向2008年5月20日(星期二)名列本公司股東名冊的股東派發截至2007年12月31日止年度的末期股息每股0.035港元(2006年: 0.035港元及每持有8股股份獲派1股紅股)，總額為不少於115,009,000港元。倘末期股息獲本公司股東於本公司將於2008年5月20日(星期二)舉行的股東週年大會上批准，將於2008年5月30日(星期五)或之前派發。

本公司將於2008年5月15日(星期四)至2008年5月20日(星期二)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記。為確保享有末期股息，所有過戶文件連同有關股票，最遲須於2008年5月14日(星期三)下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖，以便辦理有關手續。

僱員及酬金政策

於2007年12月31日，本集團就主要業務僱用約919名僱員。本集團幹練和具備實力僱員的重要性，並繼續參考現行市場常規及個人表現向僱員發放薪酬。本集團亦提供若干其他福利，例如醫療及退休福利。此外，本集團根據其所採納已獲批准購股權計劃的條款，向本集團合資格員工授出購股權。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2007年12月31日止年度內並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

企業管治

年內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治常規守則(「守則」)之守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10的標準守則，作為董事進行證券交易的行為守則。經向所有董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事於截至2007年12月31日止年度內均一直遵守標準守則所載的規定準則。

審核委員會

本公司已根據上市規則的規定設立一個審核委員會（「審核委員會」），該委員會負責檢討和監察本集團的財務匯報程序及內部監控。審核委員會由3名獨立非執行董事組成，分別為Davin A. Mackenzie先生、田勁先生及辛羅林先生。審核委員會與本公司高級管理層和本公司的核數師定期開會，共同審議本公司的財務匯報程序、內部監控、核數程序及風險管理的有效性。

本集團截至2007年12月31日止年度的全年業績已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審核及由審核委員會審閱。

致謝

本人謹藉此機會，代表董事會就所有員工所付出的努力及辛勞向彼等致謝。

承董事會命
主席
歐亞平

香港，2008年4月3日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事

歐亞平(主席)
鄧銳民(行政總裁)
陳巍
李寧軍

非執行董事

羅仕勵

獨立非執行董事

Davin A. Mackenzie
田勁
辛羅林

* 僅供識別