



百仕達控股有限公司

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 1168)



年報 2007

目錄

公司資料	2
集團架構	3
主席報告	4
行政總裁報告	8
董事及行政人員	14
董事會報告	17
企業管治報告	30
獨立核數師報告書	36
綜合收入報表	37
綜合資產負債表	38
綜合權益變動表	40
綜合現金流量表	42
綜合財務報表附註	44
主要物業詳情	104
財務摘要	106
財務概要	107

公司資料

董事會

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

授權代表

歐亞平
鄧銳民

合資格會計師

張濟香

公司秘書

羅泰安

審核委員會

Davin A. Mackenzie
田勁
辛羅林(主席)

薪酬委員會

Davin A. Mackenzie
歐亞平
辛羅林(主席)

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street, Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港德輔道中199號
維德廣場28樓
電話 (852) 2851 8811
傳真 (852) 2851 0970
股份編號 1168
網址 <http://www.sinolinkhk.com>
<http://www.irasia.com/listco/hk/sinolink>

股份登記及過戶總處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road
Pembroke, HM 08
Bermuda

股份登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心46樓

股份過戶處香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716舖

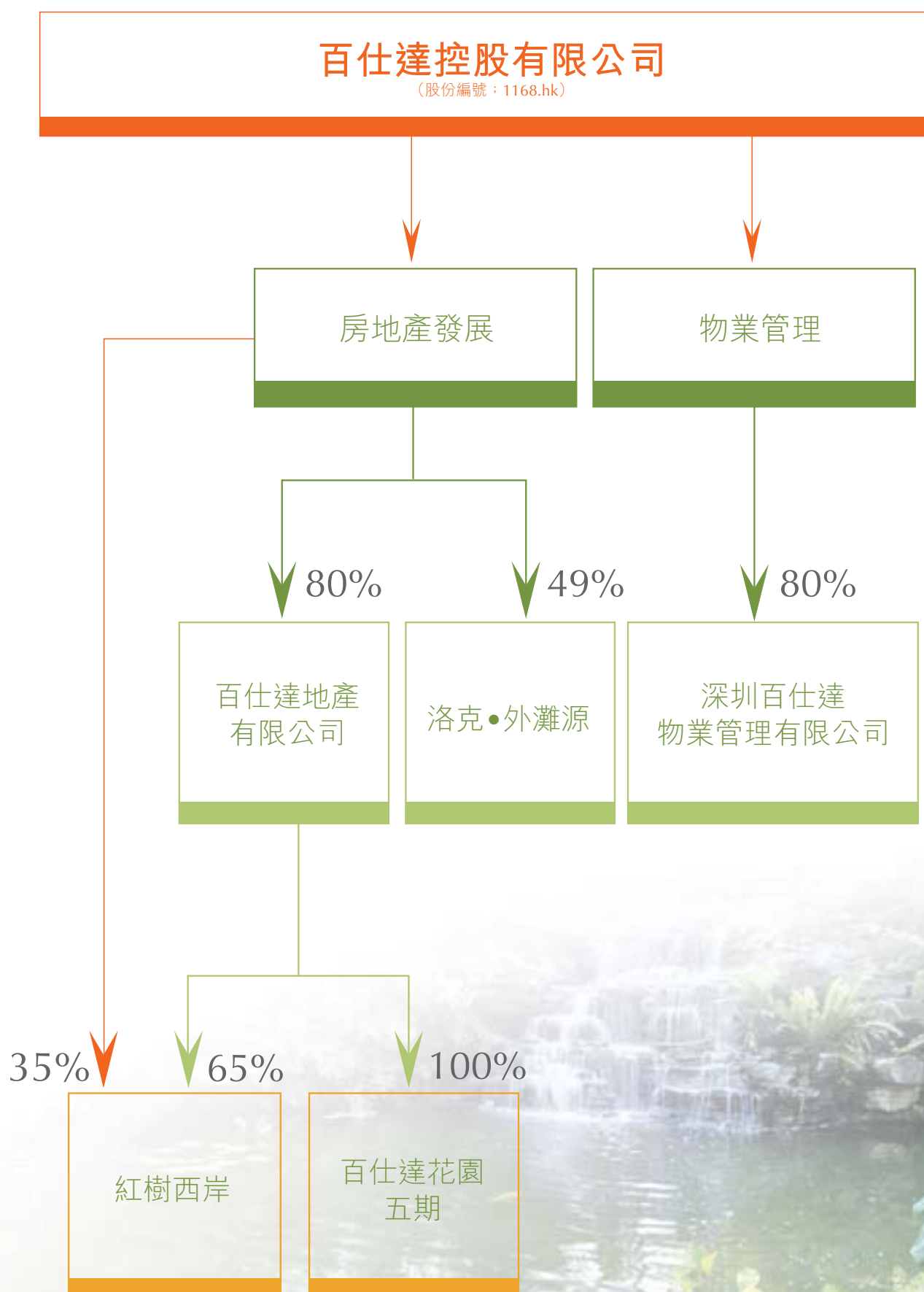
法律顧問

香港法律
諾頓羅氏
曾宇佐、陳遠翔律師行
胡關李羅律師行
百慕達法律
中國法律
Conyers Dill & Pearman
海問律師事務所

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
中國銀行(深圳)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行深圳分行
中國建設銀行股份有限公司深圳分行

集團架構



主席報告

提升價值
創造價值
發掘價值



歐亞平
主席

本人謹代表百仕達控股有限公司(「百仕達」或「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2007年12月31日止年度內錄得理想業績。





業務回顧

截至2007年12月31日止年度內，本集團繼續以房地產發展、投資及管理作為核心業務。來自持續業務之營業額上升25.6%至2,921,600,000港元，本集團股份權益持有人應佔溢利上升21.3%至1,167,100,000港元，每股基本盈利上升19.0%至35.95港仙。董事會建議就截至2007年12月31日止年度派發末期股息每股3.50港仙。

房地產業務

對中國房地產行業而言，2007年是機遇和挑戰並存的一年。受到市場對優質住房的強勁需求以及急速的城市化帶動下，大部份省市的樓價均錄得顯著升幅。為遏止投機和資產泡沫，中央政府決心整治，以致2007年最後一季出現不同程度的調整，整體大市明顯放緩。

中央政府將行之已久的貨幣政策由「審慎」轉為「從緊」，標誌著對遏止經濟過熱採取更強硬的立場。這一年來，中國人民銀行(人行)全年先後6次加息，銀行的存款準備金率調高至14.5%，累計上升了5.5個百分點。

作為一家擁有超過15年經驗的中國房地產發展商，本集團積極關注政府對遏止樓市過熱炒賣的決心。本集團由始至終均奉行較「審慎」和「理智」的經營策略。

2007年，本集團繼續銷售深圳「紅樹西岸」。雖然該項目最後一季銷情因政府降溫措施而放緩，但全年度成績無論以交易額或價格計算均令人非常鼓舞。本項目錄得破本集團紀錄全年銷售收益達港幣28億元，而其每平方米平均售價格較2006年上升達59.3%。

主席報告

「紅樹西岸」之成功，除因地點優越和注入先進家居設施外，亦有賴物業項目融入藝術元素所致。「紅樹西岸」向以倡導上善生活為目標，溶入文化與藝術，如推出了一項「名人空間計劃」，邀請四位藝術界和文化界名人，包括著名電影導演賈璋柯先生和設計師歐陽應霽先生等，以其個人生活理念作為表達元素為「紅樹西岸」設計家居。此計劃獲得市場的良好反應和廣泛認同。

另一發展項目百仕達花園5期「東郡廣場」，其零售商場和住宅物業已經完成建築工程，其中住宅部份計劃今年中開始預售，商場部份已經與多個國際及國內知名企業簽署租賃意向書或協議。酒店及辦公室大樓目前正進行施工。

本集團首個上海項目「洛克•外灘源」進度良好。這是本集團與洛克菲勒國際集團的共同開發項目，總體規劃已獲上海市政府原則上批准，現已進入工程設計階段。該項目已展開與全球約30家頂級品牌進行洽商，其中部份品牌可望成為「外灘源」商場之首批旗艦租戶。

其他策略性投資

2007年，本集團繼續重組企業架構，俾使本公司更專注房地產發展、物業投資及物業管理業務。2007年10月16日，本公司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（「威華達股份」）作為特別中期股息，基準為每持有20股股份的合資格股東獲派13股威華達股份。派付威華達股份後，威華達不再是本集團之聯營公司。



主席報告

此項遞變進一步肯定了本集團成為專業化物業發展公司的決心，並使本集團透過整合資源能更專注地發展物業業務，同時亦為股東在投資方面提供更高靈活性，使彼等能分散及直接投資於威華達。

邁向未來，本集團相信有關分派能令百仕達和威華達之業務策略及架構更為清晰，本集團並期望資本市場能更佳地評估本集團之業務特色及全面反映本集團之實質價值。

展望

展望未來，本集團對中國房地產市場仍抱謹慎樂觀態度。儘管前路會有挑戰，但在中國持續的經濟增長、高儲蓄率、預期人民幣升值、以及快速城市化等利好因素下，來自用家和投資者強大的潛在需求，可為房地產市場提供有力的支持。

我們對中國的長期經濟發展和房地產市場具有信心，並相信目前的市況正好為本集團締造良好機會壯大發展和投資項目的組合。我們計劃把握2008年湧現的機會，利用本集團強勁的資產負債情況和龐大的現金持有量，在上海、北京和深圳等一線城市將本集團的土地儲備補充至合理的水平。

本集團將繼續以創新的市場推廣策略來銷售「紅樹西岸」，包括為大部份未售出的單位配置意大利米蘭設計和製造的家具系列。本集團有信心，此計劃能令該項目取得更高的售價和更熱烈的市場反應。

百仕達花園5期「東郡廣場」，預計可在2008年中推出市場。鑑於深圳大型豪宅物業供應量有限，本集團預期該項目可掀起熱烈的市場反應。上海「洛克•外灘源」現已進入工程設計階段，其有關的歷史建築物已展開復修工程，接著將進一步推進其他工程工作。該項目可望在2010年上海世界博覽會時完成。

本集團將繼續在一線城市專注發展高檔優質項目，以「精品」高端住宅物業為重點，爭取每平方米最大利潤。本集團並正透過增加新的零售和商業物業來擴大旗下投資物業組合，以確保我們可持續享有穩定的收入。

致謝

本集團之卓越成績，有賴管理層和員工群策群力，彼等專心致志努力不懈，為本集團帶來另一豐年。藉此機會，本人謹代表股東和董事會，向他們致以衷心謝意。

主席
歐亞平

香港，2008年4月3日

行政總裁報告



鄧銳民
行政總裁

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%。本公司權益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%。年內售出樓面建築面積共約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18,000平方米，總樓面建築面積達94,080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。

行政總裁報告



▲ 演奏會



▲ 藝術畫廊



▲ 會所餐廳



▲ 游泳池

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。



▲ 「紅樹西岸」置業顧問
捐助奧比斯



▲ 參與深港西部
通道百萬行

行政總裁報告

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。

行政總裁報告

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。本集團認同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釐定薪酬。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。

行政總裁
鄧銳民

香港，2008年4月3日

董事及行政人員



▲ 歐亞平
主席

▲ 鄧銳民
行政總裁

▲ 陳巍
執行董事

▲ 李寧軍
執行董事

執行董事

歐亞平先生，46歲，於1997年12月獲委任為本公司主席及執行董事，彼亦是本公司薪酬委員會的成員、本集團之創辦人及間接主要股東。歐先生亦為威華達控股有限公司(「威華達」)之主席兼執行董事及港華燃氣有限公司(「港華燃氣」)(前稱：百江燃氣控股有限公司)之執行董事。彼持有中國北京理工大學頒發之工程管理學士學位，亦為該大學校董會副主席和兼職教授。歐先生曾於中國及香港獲多家貿易公司及投資公司聘用。歐先生於投資、貿易及公司管理方面積累22年經驗，負責本集團之整體業務發展、管理及策略計劃。彼亦為本公司主要股東Asia Pacific Promotion Limited (「Asia Pacific」)之董事，該公司所持有之權益已披露於「主要股東」一節內。

鄧銳民先生，45歲，於2001年9月獲委任為本公司執行董事並於2002年獲委任為本公司行政總裁，彼亦為威華達之執行董事及為歐亞平先生在港華燃氣之替任董事。鄧先生持有由加拿大University of Victoria頒發之電腦學士學位，另持有美國The City University of New York頒發之工商管理碩士學位。鄧先生在管理、會計及財務方面擁有多多年經驗。現負責本集團之整體規劃、策略發展、財務策劃及管理。

陳巍先生，46歲，於1997年12月獲委任為本公司執行董事，彼亦為威華達之執行董事兼行政總裁及港華燃氣之執行董事。陳先生持有中國北京理工大學頒發之管理工程學士學位。陳先生曾獲多家大型機構聘用，於工程、業務管理、市場開發及管理方面積逾22年經驗。陳先生於1992年2月加入本集團，現負責本集團之整體發展、管理及策略計劃。

李寧軍先生，43歲，於2007年9月獲委任為本公司執行董事，彼亦為百仕達地產有限公司董事及上海洛克菲勒集團外灘源綜合開發有限公司執行總裁。李先生持有長沙鐵道學院(現名為中南大學)頒發之土木工程碩士學位和中歐國際工商學院頒發之工商管理碩士學位。李先生於1995年加盟本集團，先後擔任百仕達地產有限公司營銷總監、策劃設計總監和副總經理等職。彼於房地產業擁有逾16年經驗，覆蓋房地產產品設計研發、工程管理、成本管理、銷售及市場營銷、商業及策略計畫等多個範疇。

非執行董事

羅仕勵先生，65歲，於1997年12月獲委任為本公司執行董事，並自2007年9月起調任為本公司非執行董事，彼亦為百仕達地產有限公司之監事會主席。羅先生曾任職國內多間房地產公司，具有中國經濟師職稱，在房地產發展方面擁有20年以上經驗。羅先生於1992年加入本集團。

獨立非執行董事

Davin A. Mackenzie先生，48歲，於2004年8月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦是本公司審核委員會及薪酬委員會的成員。Mackenzie先生持有美國Dartmouth College的文學士學位、美國Wharton School工商管理碩士學位及美國賓夕法尼亞州大學國際研究文學碩士學位。Mackenzie先生亦於1999年出席美國哈佛商學院的世界銀行行政人員發展計劃，彼是私營顧問公司Peak Capital L.L.C. (“Peak Capital”) 的董事總經理及北京代表。於出任Peak Capital之前，Mackenzie先生於1993年至2000年這7年期間任職於International Finance Corporation (「國際金融公司」)，在國際金融公司的最後4年任期，彼擔任中國常駐代表。加入國際金融公司前，他任職於美國華盛頓Mercer Management Consulting及Bank of Boston (台灣台北分行)。目前，彼擔任北京京西學校的校董會戰略規劃與發展委員會成員及為校董會之前任主席，以及Sports Beijing的管理委員會成員及前任董事長。彼亦為威華達、亞信公司及第九城市公司之獨立非執行董事。

董事及行政人員

田勁先生，50歲，於2005年5月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦是本公司審核委員會的成員。田先生持有湖南大學學士學位、武漢大學碩士學位及美國Auburn大學行政管理學博士學位。田先生為美國晨星公司亞太區總裁，晨星(亞洲)有限公司首席執行官及晨星(中國)董事長。彼在加入美國晨星公司之前，曾擔任湖南大學講師，美國Auburn大學客座教授，芝加哥DePaul大學技術開發部主任，校戰略規劃及研究評核總監。

辛羅林先生，59歲，於2002年6月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦是本公司審核委員會及薪酬委員會主席。辛先生乃北京大學經濟系研究生畢業，現為澳洲新南威爾斯州之太平紳士。辛先生於多家香港公司擔任董事職務。彼亦為威華達之獨立非執行董事。

首席財務官

李福軍先生，45歲，彼持有清華大學頒發之工程學士學位及對外經濟貿易大學頒發的經濟學碩士學位。李先生為特許金融分析師(CFA)。他於項目評估及策略性規劃、投資分析、工程以及項目管理與投資方面擁有16年經驗。李先生於1994年5月加盟百仕達集團，彼於2007年10月聘任為百仕達控股有限公司首席財務官。

合資格會計師

本公司的合資格會計師為**張濟香小姐**，彼為執業會計師。

董事會報告

董事會提呈截至2007年12月31日止年度的董事會週年報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，各附屬公司及聯營公司的主要業務分別載於綜合財務報表附註46及22。

業績及分配

本集團截至2007年12月31日止年度的業績載於本年報第37頁的綜合收入報表。

在本年度內，本公司已就其股本中每股面值0.10港元之股份（「股份」）向股東派發中期股息每股0.03港元（2006年：每股0.03港元），總額為97,635,000港元。

2007年10月16日，董事會宣派特別中期股息，按每持有本公司20股股份可獲13股威華達股份的基準，以實物派付方式把本公司持有的威華達股份作為股息派付予本公司股東。2007年11月9日，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。

董事會建議派發末期股息每股0.035港元（2006年：每股0.035港元及每持有8股現有股份獲1股紅利新股），惟須待股東於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後方可作實。

可供分派儲備

本集團的儲備在本年度的變動詳情載於第40頁至41頁的綜合權益變動表。

本公司於2007年12月31日可供分派予股東的儲備為758,864,000港元（2006年：1,857,864,000港元）。

財務概要

本集團截至2007年12月31日止5個年度每年的業績概要載於本年報第107頁。

物業、廠房及設備

本集團的物業，廠房及設備在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註18。

投資物業

本集團的投資物業在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註20。

董事會報告

股本

本公司的股本在本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註33。

董事

本公司在本年度及截至本報告日期的董事為：

執行董事：

歐亞平(主席)

鄧銳民(行政總裁)

陳巍

李寧軍(於2007年9月13日獲委任)

非執行董事：

羅仕勵(於2007年9月13日由執行董事調任為非執行董事)

獨立非執行董事：

Davin A. Mackenzie

田勁

辛羅林

根據本公司的公司細則(「公司細則」)第86(2)條，李寧軍先生將於應屆股東週年大會上退任，彼符合資格及願膺選連任。

根據公司細則第87(1)條及87(2)條，陳巍先生、羅仕勵先生及田勁先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，彼等均符合資格及願膺選連任。

本公司已收到本公司各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立身份發出之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事具備獨立性。

董事會報告

董事於股份及購股權的權益或淡倉

於2007年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司股份（「股份」）、本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的相關股份和債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7至第9分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；(b)根據證券及期貨條例第XV部第352條須載入該條所指之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	股份權益			股份權益總額	根據 購股權於相關		於2007年 12月31日 佔本公司 已發行股本之 概約百分比
		個人權益	公司權益	家族權益		股份之權益	權益總額	
陳巍	實益擁有人	13,500,000	-	-	13,500,000	11,250,000	24,750,000	0.75%
羅仕勳	實益擁有人	6,637,500	-	-	6,637,500	9,675,000	16,312,500	0.50%
李寧軍	實益擁有人	4,000,000	-	-	4,000,000	8,375,000	12,375,000	0.38%
Davin A. Mackenzie	實益擁有人	1,099,900	-	-	1,099,900	3,493,100	4,593,000	0.14%
歐亞平	實益擁有人及所控制 公司之權益	-	1,560,845,250 (附註)	7,285,410	1,568,130,660	-	1,568,130,660	47.73%
鄧銳民	實益擁有人	21,375,000	-	-	21,375,000	22,500,000	43,875,000	1.34%
田勁	實益擁有人	-	-	-	-	5,175,000	5,175,000	0.16%
辛羅林	實益擁有人	-	-	-	-	5,175,000	5,175,000	0.16%

附註：

該等1,560,845,250股股份由Asia Pacific Promotion Limited（「Asia Pacific」）持有，該公司在英屬維爾京群島註冊成立，由本公司主席歐亞平先生全資擁有。

董事於本公司授出購股權之權益詳情載於「董事認購股份之權利」一節。

董事會報告

董事認購股份之權利

(b) 可認購股份之購股權權益

根據本公司之購股權計劃，本公司已授予本公司若干董事購股權以認購股份，於2007年12月31日之有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	行使期	行使價 港元	於2007年 1月1日		年內授出	派發紅股後 的已調整 行使價 港元		於2007年 9月13日		於2007年 12月31日		於2007年 12月31日 佔本公司 已發行股本 之概約百分比
				尚未行使之 購股權涉及 之股份數目			派發紅股後 已調整的 股份數目	尚未行使之 購股權涉及之 股份數目	年內行使	尚未行使之 購股權涉及 之股份數目			
陳巍	13.01.2005	30.06.2006– 24.05.2012	1.126	3,600,000	–	1.001	4,050,000	不適用	(4,050,000)	–	0.00%		
	13.01.2005	31.12.2006– 24.05.2012	1.126	4,800,000	–	1.001	5,400,000	不適用	(5,400,000)	–	0.00%		
	12.02.2007	01.01.2009– 23.05.2012	2.000	–	3,000,000	1.778	3,375,000	不適用	–	3,375,000	0.10%		
	12.02.2007	01.07.2009– 23.05.2012	2.000	–	3,000,000	1.778	3,375,000	不適用	–	3,375,000	0.10%		
	12.02.2007	01.01.2010– 23.05.2012	2.000	–	2,000,000	1.778	2,250,000	不適用	–	2,250,000	0.07%		
	12.02.2007	01.07.2010– 23.05.2012	2.000	–	2,000,000	1.778	2,250,000	不適用	–	2,250,000	0.07%		
羅仕勳	13.01.2005	30.06.2006– 24.05.2012	1.126	2,400,000	–	1.001	2,700,000	不適用	–	2,700,000	0.08%		
	13.01.2005	31.12.2006– 24.05.2012	1.126	3,200,000	–	1.001	3,600,000	不適用	–	3,600,000	0.11%		
	12.02.2007	01.01.2009– 23.05.2012	2.000	–	900,000	1.778	1,012,500	不適用	–	1,012,500	0.03%		
	12.02.2007	01.07.2009– 23.05.2012	2.000	–	900,000	1.778	1,012,500	不適用	–	1,012,500	0.03%		
	12.02.2007	01.01.2010– 23.05.2012	2.000	–	600,000	1.778	675,000	不適用	–	675,000	0.02%		
	12.02.2007	01.07.2010– 23.05.2012	2.000	–	600,000	1.778	675,000	不適用	–	675,000	0.02%		
李寧軍	13.01.2005	31.12.2005– 24.05.2012	1.126	500,000	–	1.001	562,500	562,500	(562,500)	–	0.00%		
	13.01.2005	30.06.2006– 24.05.2012	1.126	3,500,000	–	1.001	3,937,500	3,937,500	(3,437,500)	500,000	0.02%		
	06.02.2007	01.01.2009– 23.05.2012	2.000	–	2,100,000	1.778	2,362,500	2,362,500	–	2,362,500	0.07%		
	06.02.2007	01.07.2009– 23.05.2012	2.000	–	2,100,000	1.778	2,362,500	2,362,500	–	2,362,500	0.07%		
	06.02.2007	01.01.2010– 23.05.2012	2.000	–	1,400,000	1.778	1,575,000	1,575,000	–	1,575,000	0.05%		
	06.02.2007	01.07.2010– 23.05.2012	2.000	–	1,400,000	1.778	1,575,000	1,575,000	–	1,575,000	0.05%		
Davin A. Mackenzie	13.01.2005	31.12.2005– 24.05.2012	1.126	600,000	–	1.001	675,000	不適用	(675,000)	–	0.00%		
	13.01.2005	30.06.2006– 24.05.2012	1.126	600,000	–	1.001	675,000	不適用	(675,000)	–	0.00%		
	13.01.2005	31.12.2006– 24.05.2012	1.126	800,000	–	1.001	900,000	不適用	(331,900)	568,100	0.02%		
	12.02.2007	01.01.2009– 23.05.2012	2.000	–	780,000	1.778	877,500	不適用	–	877,500	0.03%		
	12.02.2007	01.07.2009– 23.05.2012	2.000	–	780,000	1.778	877,500	不適用	–	877,500	0.03%		
	12.02.2007	01.01.2010– 23.05.2012	2.000	–	520,000	1.778	585,000	不適用	–	585,000	0.02%		
	12.02.2007	01.07.2010– 23.05.2012	2.000	–	520,000	1.778	585,000	不適用	–	585,000	0.02%		

董事會報告

董事姓名	授出日期	行使期	行使價 港元	於2007年 1月1日 尚未行使之 購股權涉及 之股份數目	年內授出	派發紅股後 的已調整 行使價 港元	派發紅股後 已調整的 股份數目	於2007年 9月13日 尚未行使之 購股權涉及之 股份數目	年內行使	於2007年 12月31日 尚未行使之 購股權涉及 之股份數目	於2007年 12月31日 佔本公司 已發行股本 之概約百分比
鄧銳民	13.01.2005	30.06.2006– 24.05.2012	1.126	5,700,000	–	1.001	6,412,500	不適用	(6,412,500)	–	0.00%
	13.01.2005	31.12.2006– 24.05.2012	1.126	7,600,000	–	1.001	8,550,000	不適用	(8,550,000)	–	0.00%
	12.02.2007	01.01.2009– 23.05.2012	2.000	–	6,000,000	1.778	6,750,000	不適用	–	6,750,000	0.21%
	12.02.2007	01.07.2009– 23.05.2012	2.000	–	6,000,000	1.778	6,750,000	不適用	–	6,750,000	0.21%
	12.02.2007	01.01.2010– 23.05.2012	2.000	–	4,000,000	1.778	4,500,000	不適用	–	4,500,000	0.14%
	12.02.2007	01.07.2010– 23.05.2012	2.000	–	4,000,000	1.778	4,500,000	不適用	–	4,500,000	0.14%
田勁	22.01.2006	31.12.2006– 24.05.2012	2.370	600,000	–	2.107	675,000	不適用	–	675,000	0.02%
	22.01.2006	30.06.2007– 24.05.2012	2.370	600,000	–	2.107	675,000	不適用	–	675,000	0.02%
	22.01.2006	31.12.2007– 24.05.2012	2.370	800,000	–	2.107	900,000	不適用	–	900,000	0.03%
	12.02.2007	01.01.2009– 23.05.2012	2.000	–	780,000	1.778	877,500	不適用	–	877,500	0.03%
	12.02.2007	01.07.2009– 23.05.2012	2.000	–	780,000	1.778	877,500	不適用	–	877,500	0.03%
	12.02.2007	01.01.2010– 23.05.2012	2.000	–	520,000	1.778	585,000	不適用	–	585,000	0.02%
	12.02.2007	01.07.2010– 23.05.2012	2.000	–	520,000	1.778	585,000	不適用	–	585,000	0.02%
辛羅林	13.01.2005	31.12.2005– 24.05.2012	1.126	600,000	–	1.001	675,000	不適用	–	675,000	0.02%
	13.01.2005	30.06.2006– 24.05.2012	1.126	600,000	–	1.001	675,000	不適用	–	675,000	0.02%
	13.01.2005	31.12.2006– 24.05.2012	1.126	800,000	–	1.001	900,000	不適用	–	900,000	0.03%
	12.02.2007	01.01.2009– 23.05.2012	2.000	–	780,000	1.778	877,500	不適用	–	877,500	0.03%
	12.02.2007	01.07.2009– 23.05.2012	2.000	–	780,000	1.778	877,500	不適用	–	877,500	0.03%
	12.02.2007	01.01.2010– 23.05.2012	2.000	–	520,000	1.778	585,000	不適用	–	585,000	0.02%
	12.02.2007	01.07.2010– 23.05.2012	2.000	–	520,000	1.778	585,000	不適用	–	585,000	0.02%

附註：

1. 購股權的歸屬期由授出日期起直至行使期開始時止。
2. 該等購股權為董事以實益擁有人身份持有的個人權益。
3. 年內，向董事授出40,800,000份購股權，董事行使30,094,400份購股權，董事持有的購股權並無失效或被註銷。

董事會報告

4. 李寧軍先生由2007年9月13日起獲委任為本公司之執行董事。
5. 購股權數目及行使價已作調整，以反映於2007年5月31日派發紅股之影響。

本公司之購股權計劃

2002年購股權計劃

根據本公司股東於2002年5月24日通過決議案而批准的購股權計劃(「現有計劃」)，本公司可向本公司或其附屬公司的董事或僱員授予可認購本公司股份的購股權，以表彰他們對本集團的貢獻。購股權的行使價將按下列最高者作準，包括於緊接授出購股權日期前5個交易日股份在聯交所的平均收市價；於授出日期當日股份在聯交所的收市價；以及股份的面值。授予的購股權必須在獲授日期起28日內獲接受方為有效。

於2007年12月31日，根據現有計劃授出但尚未行使的所有購股權倘獲行使，可予發行合共151,618,100股股份(相當於本公司在本年報刊發日期之現有已發行股本約4.614%)。

購股權可在董事會決定的期間內的任何時間行使，但該期間不可超過自授出日期起計10年。

如無本公司股東事先批准，根據現有計劃可授出的購股權所涉及的股份總數不得超過本公司於批准現有計劃日期的已發行股份總數的10%(「計劃授權限額」)。本公司可徵求股東在股東大會上批准更新計劃授權限額，惟根據現有計劃或本公司任何其他購股權計劃可授出之購股權所涉之股份總數，不得超過更新計劃授權限額獲批准當日已發行股份之10%。如無本公司股東事先批准，於一年內可授予任何人士的購股權所涉及的股份數目，不得超過本公司於任何時間的已發行股份總數的1%。此外，在未經本公司股東事先批准之情況下，於任何12個月期間授予任何參與人士(彼為本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士(根據上市規則載列之定義))之購股權，所涉之股份數目不得超過當時已發行股份之0.1%，而所涉之總金額以股份於每次授出當日之收市價為基準計算不得超過5,000,000港元。

獲授予購股權的人士須支付1港元代價。

董事會報告

本公司購股權計劃的進一步資料載於綜合財務報表附註40。

購股權的特定種類詳情如下：

購股權種類	授出日期	行使期	調整前行使價 港元	調整後行使價 港元
2004購股權	01.01.2004	01.06.2004 – 31.05.2008	0.760	0.676
	01.01.2004	01.01.2005 – 31.05.2008	0.760	0.676
	01.01.2004	01.06.2005 – 31.05.2008	0.760	0.676
	01.01.2004	01.01.2006 – 31.05.2008	0.760	0.676
2005購股權	13.01.2005	31.12.2005 – 24.05.2012	1.126	1.001
	13.01.2005	30.06.2006 – 24.05.2012	1.126	1.001
	13.01.2005	31.12.2006 – 24.05.2012	1.126	1.001
2006A購股權	22.01.2006	31.12.2006 – 24.05.2012	2.370	2.107
	22.01.2006	30.06.2007 – 24.05.2012	2.370	2.107
	22.01.2006	31.12.2007 – 24.05.2012	2.370	2.107
2006B購股權	30.06.2006	30.06.2007 – 24.05.2012	1.410	1.253
	30.06.2006	31.12.2007 – 24.05.2012	1.410	1.253
	30.06.2006	30.06.2008 – 24.05.2012	1.410	1.253
2007A購股權	06.02.2007	01.01.2009 – 23.05.2012	2.000	1.778
	06.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	2.000	1.778
	06.02.2007	01.01.2010 – 23.05.2012	2.000	1.778
	06.02.2007	01.07.2010 – 23.05.2012	2.000	1.778
2007B購股權	12.02.2007	01.01.2009 – 23.05.2012	2.000	1.778
	12.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	2.000	1.778
	12.02.2007	01.01.2010 – 23.05.2012	2.000	1.778
	12.02.2007	01.07.2010 – 23.05.2012	2.000	1.778

董事會報告

下表披露本公司購股權在本年度內的變動情況：

購股權種類	於2007年 1月1日		派發紅股 後經調整 之股份數目	年內轉撥 (至)/自 其他類別	年內轉撥		於2007年 12月31日	
	尚未行使	年內授出			年內行使	年內失效	尚未行使	尚未行使
類別1：董事								
陳巍	2005購股權	8,400,000	-	1,050,000	不適用	(9,450,000)	-	-
	2007B購股權	-	10,000,000	1,250,000	不適用	-	-	11,250,000
羅仕勳	2005購股權	5,600,000	-	700,000	不適用	-	-	6,300,000
	2007B購股權	-	3,000,000	375,000	不適用	-	-	3,375,000
李寧軍	2005購股權	不適用	不適用	不適用	4,500,000	(4,000,000)	-	500,000
	2007A購股權	不適用	不適用	不適用	7,875,000	-	-	7,875,000
Davin A. Mackenzie	2005購股權	2,000,000	-	250,000	不適用	(1,681,900)	-	568,100
	2007B購股權	-	2,600,000	325,000	不適用	-	-	2,925,000
鄧銳民	2005購股權	13,300,000	-	1,662,500	不適用	(14,962,500)	-	-
	2007B購股權	-	20,000,000	2,500,000	不適用	-	-	22,500,000
田勁	2006A購股權	2,000,000	-	250,000	不適用	-	-	2,250,000
	2007B購股權	-	2,600,000	325,000	不適用	-	-	2,925,000
辛羅林	2005購股權	2,000,000	-	250,000	不適用	-	-	2,250,000
	2007B購股權	-	2,600,000	325,000	不適用	-	-	2,925,000
董事合共		<u>33,300,000</u>	<u>40,800,000</u>	<u>9,262,500</u>	<u>12,375,000</u>	<u>(30,094,400)</u>	-	<u>65,643,100</u>
類別2：僱員								
	2004購股權	2,680,000	-	300,000	不適用	(2,980,000)	-	-
	2005購股權	39,110,000	-	3,482,500	(4,500,000)	(28,280,000)	(2,250,000)	7,562,500
	2006B購股權	3,000,000	-	375,000	不適用	(1,012,500)	(2,362,500)	-
	2007A購股權	-	81,800,000	10,062,500	(7,875,000)	-	(5,575,000)	78,412,500
僱員合共		<u>44,790,000</u>	<u>81,800,000</u>	<u>14,220,000</u>	<u>(12,375,000)</u>	<u>(32,272,500)</u>	<u>(10,187,500)</u>	<u>85,975,000</u>
所有類別合共		<u>78,090,000</u>	<u>122,600,000</u>	<u>23,482,500</u>	<u>-</u>	<u>(62,366,900)</u>	<u>(10,187,500)</u>	<u>151,618,100</u>

董事會報告

附註：

1. 該等購股權的歸屬期由獲授日期起至行使期開始時止。
2. 緊接2007購股權授出日期前(分別為2007年2月5日及2007年2月9日)，股份之收市價分別為1.627港元及1.653港元，並已就派發紅股之影響作出調整。
3. 緊接購股權行使日期前，股份之加權平均收市價為2.242港元，並已就派發紅股之影響作出調整。
4. 年內，根據本公司購股權計劃授出122,600,000份股購股權，62,366,900份股購股權獲行使。
5. 年內，根據購股權計劃有10,187,500份購股權失效，並無購股權被註銷。
6. 由2007年9月13日起，李寧軍先生獲委任為本公司之執行董事，故其持有的購股權於年內由原屬「僱員」類別歸入至「董事」類別。
7. 年內，根據購股權計劃授出的全部購股權之公平價值(以2007年2月6日及2007年2月12日授出購股權日計算)，合共約為63,062,000港元(2006年：4,387,000港元)。該公平價值乃運用以下重要假設(按畢蘇購股權訂價模式)而得出：

股價：	1.689港元及1.653港元(已就派發紅股之影響作出調整)
行使價：	1.778港元(已就派發紅股之影響作出調整)
預期波幅：	按過往波幅為47%
預期股息率：	按過往股息率為3.97%及3.99%
預期有效期限：	由授予日起，為期3.58至4.35年
無風險利率：	於授予日以5年期外匯基金票據之接近息率為4.05%

畢蘇購股權訂價模式是用作評估那些無歸屬限制及可自由轉讓的買賣期權之公平值而設。該訂價模式須引用高度主觀的假設，包括股價波幅。由於本公司的購股權與買賣期權有別，而所引用之主觀假設如有變動，對公平值之估計將有重大影響，因此董事認為此模式並不一定是計算購股權公平價的唯一可靠方法。

於購股權屆滿前所沒收之所有購股權將根據相關購股權計劃視作失效購股權處理。

根據股份授出當日之收市價以及上述假設，就年內授出之購股權計算所得之公平值約為每份購股權0.46港元及0.52港元。

董事會報告

購買股份或債券的安排

除上文所披露的購股權計劃外，於本年度內的任何時間，本公司、其控股公司、其附屬公司及其任何同系附屬公司概無訂立任何安排令董事可藉購入本公司或其他任何法人團體的股份或債券而獲益，而各董事或主要行政人員或彼等之配偶或18歲以下的子女，概無任何權利或曾行使任何此等權利以認購本公司的證券。

董事的服務合約

任何在應屆股東週年大會上獲提名膺選連任之董事，概無與本公司訂立不可由本公司一年內終止的未屆滿董事合約。

董事於重大合約的權益

除已披露者外，於本年度終結日或年內任何時間，本公司或其任何有關連公司(控股公司、附屬公司或同系附屬公司)概無簽訂本公司董事直接或間接擁有重大權益的任何重大合約。

主要股東

於2007年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定所置存之主要股東(不包括上文披露之本公司董事或最高行政人員)登記冊所示，除上文所披露有關董事之權益外，下列股東已知會本公司彼等於本公司已發行股本中之有關權益及淡倉：

於股份及相關股份之好倉及淡倉

股東名稱	身份	股份權益	於2007年12月31日
			佔本公司已發行股本之概約百分比
Asia Pacific	實益擁有人	1,560,845,250 (附註)	47.51%

附註：該等1,560,845,250股股份由Asia Pacific持有，該公司在英屬維爾京群島註冊成立，由本公司主席歐亞平先生全資擁有。

除上文所披露者外，於2007年12月31日，本公司並無接獲任何通知指彼等擁有根據證券及期貨規例第336條須記錄於登記冊的本公司股份及相關股份的任何其他權益及淡倉。

董事會報告

關連交易

根據上市規則第14A章，本公司須在年報內披露下列關連交易：

承如日期為2007年6月26日的公告所披露，本公司作為買方、Newchamp Technology Limited作為賣方（「賣方」）、歐亞平先生作為首名擔保人、項亞波先生作為次名擔保人，共同訂立買賣協議，據此，本公司同意向賣方購買中宇集團有限公司（「中宇」）全部已發行股本（「銷售股份」）及中宇欠賣方本金額8,410,442港元之免息及須於被要求時償還的貸款。購買銷售股份的代價為8,410,442港元，購買銷售貸款的代價為23,195,358港元，總代價為31,605,800港元（「收購事項」）。

歐先生為本公司的董事會主席、董事兼主要股東，且根據上市規則第14A章亦為本公司的控權人，其最終實益擁有賣方已發行股本的29.51%權益。項先生因其為歐先生兄弟的緣故而屬歐先生的聯繫人士，為賣方的主要股東，其最終實益擁有賣方已發行股本的70.49%權益。故此，根據上市規則第14A.13(1)(b)條，收購事項構成本公司一項關連交易。由於總代價的各項百分比率（並不適用於收購事項的溢利比率和股本比率除外）不超過2.5%，故收購事項僅須遵守上市規則第14A.45至14A.47條所載有關申報和作出公告的規定。

本公司獨立非執行董事確認，該交易乃本公司於一般及正常業務中按照規限該交易的協議條款而訂立。

載於綜合財務報表附註39之關連人士交易（付予主要管理人員之薪酬及於綜合財務報表附註39(a)外）構成上市規則第14A章之關連交易，此等關連交易根據上市規則第14A章獲豁免有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

於年內，上述關連交易符合上市規則第14A章之相關規定。

董事會報告

根據上市規則第13.22條之披露

於2007年12月31日，本集團向聯營公司提供的財務協助超越上市規則第14.07(1)條界定的資產比例的8%。

該等聯營公司於2007年12月31日的綜合備考資產負債表如下：

	千港元
非流動資產	1,000,414
流動資產	523,376
流動負債	(171,270)
非流動負債	<u>(1,681,728)</u>
淨負債	<u>(329,208)</u>

本集團於2007年12月31日在該等聯營公司之應佔權益為淨負債167,727,000港元。根據2005年11月30日的投資協議，本集團承諾為該等聯營公司融資所有資金及分佔其淨負債。

捐款

本集團在本年度內作出2,678,000港元之慈善及其他捐款。

公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所知，公眾於本報告日在本公司已發行股份之持股量並不少於25%，足以符合上市規則的規定。

主要客戶及供應商

年內，本集團最大供應商佔本集團總採購額約4%，而本集團首五大供應商則佔本集團總採購額約14%。

年內，本集團最大客戶佔本集團總銷售額約1%，而本集團前五客戶則佔本集團總銷售額約4%。

本公司各董事、彼等之聯繫人士及就董事所知，擁有本公司已發行股本5%以上之股東，概無擁有本集團五大供應商任何權益。

優先購買權

本公司的公司細則並無載有優先購買權條文，惟百慕達法律亦無就該等權利施予任何限制。

董事會報告

購買、出售或贖回本公司的上市證券

年內，本公司及其附屬公司概無購買，出售或贖回本公司的上市證券。

薪酬政策

本集團根據僱員的功績、資歷和才幹，制定本集團的僱員薪酬政策。

至於董事薪酬，以本公司的營運業績、董事的個人表現及可供比較的市場數據作為參考而決定。董事或行政人員(或其聯繫人)概無參與決定其個人薪酬。

本公司已採納購股權計劃以獎勵有貢獻的董事和合資格僱員，計劃詳情載於綜合財務報表附註40及標題「董事認購股份之權利」一節。

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。

核數師

本公司截至2007年12月31日的財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命

主席

歐亞平

香港，2008年4月3日

企業管治報告

企業管治常規守則

從2005年度以來，本公司致力建立一個良好、可信、動態的企業管治架構，以高透明度來持續確保維護股東和各界人士的權益。

由2005年度起，本公司已採納上市規則附錄14所載的企業管治常規守則(「守則」)的所有守則條文，作為本公司企業管治常規的守則。

本公司明白，卓越的企業管治常規甚為重要。因應監管環境的變化，百仕達採取循序漸進的措施來推行守則，不斷評估實施成效，在變化迅速的企業管治發展中達到與時並進的要求。

遵例聲明

截至2007年12月31日止年度內，本公司一直遵守所有載於守則的守規條文。

董事會

成員

於本報告日期，本公司之董事會(「董事會」)有8名成員(每名董事會成員為「董事」)，由歐亞平先生擔任董事會主席。執行董事除包括本公司行政總裁鄧銳民先生外，並包括陳巍先生及李寧軍先生。非執行董事為羅仕勵先生。本公司有3名獨立非執行董事，彼等為Davin A. Mackenzie先生、田勁先生及辛羅林先生。所有獨立非執行董事均擁有適當的專業會計經驗及專才。

所有董事在其專業範疇內均擁有卓越資歷，並顯示了高標準的個人專業操守及誠信。董事資歷詳情載於本年報第14至16頁。

每位獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條確認其獨立於本公司，本公司亦認為彼等具備獨立性。

董事會成員尤其主席與行政總裁之間並無任何關係(包括財務、業務、親屬或其他重大關係)。

根據本公司之公司細則(「公司細則」)，董事最少每3年須於本公司股東週年大會輪值告退。

除田勁先生外，每位獨立非執行董事的任期為1年，由2008年1月1日至2008年12月31日為止，並須遵照公司細則輪值告退及膺選連任。田勁先生於2007年5月18日獲委任，任期為1年7個月14日，由2007年5月18日至2008年12月31日為止。

企業管治報告

職能

在主席領導下，董事會遵照董事會會議規定、公司細則及股東大會規定，負責制定及審批本集團之發展、業務策略、政策、年度預算案及業務計劃、建議派發任何股息以及監督管理層。

執行董事負責本公司日常業務管理。彼等與本集團高級管理人員定期舉行會議，評估業務運作事宜及財務表現。

本公司認為，內部監控機制及風險管理職能乃不可或缺，而董事會在實行及監管內部監控及風險管理方面扮演重要角色。

由董事會決定及由管理層定案之特定事宜均由董事會定期檢討。

董事可按既定程序在適當情況下尋求獨立專業意見，有關費用由本公司支付。

公司細則闡述董事會責任及運作程序。董事會每年最少舉行4次定期會議，考慮本公司之業務報告及政策。重大業務政策須經董事會討論及通過。

2007年度內，董事會約每季1次即共舉行了4次定期董事會會議(定義見守則)，並按需要舉行了26次董事會會議。遵照公司細則及守則規定，每次會議前已向所有董事發出通告和董事會文件。每位董事在有關會議之出席詳情如下：

執行董事	出席會議次數
歐亞平(主席)	29
鄧銳民(行政總裁)	30
陳巍	13
李寧軍*	2
非執行董事	
羅仕勵**	16
獨立非執行董事	
Davin A. Mackenzie	5
田勁	5
辛羅林	5

* 李寧軍先生於2007年9月13日獲委任為執行董事。

** 羅仕勵先生於2007年9月13日由執行董事調任為非執行董事。

企業管治報告

主席及行政總裁

主席歐亞平先生與行政總裁鄧銳民先生仍肩負不同職責。這項分工可讓董事會和本集團的管理層取得權力均衡，確保他們的獨立性和問責性。

主席擔任董事會領導人，監察董事會的運作，確保董事會的行動符合本集團的最佳利益。主席負責為每次董事會會議定出議程，並須考慮列入其他董事提出的事宜。主席須就業務發展，肩負著領導、前瞻及引領方向等整體重責。

在其他執行董事協助下，行政總裁負責本集團的日常業務管理和運作、制定及推行政策、以及維持一隊有效率的行政人員。行政總裁向董事會負責，確保主席及所有董事洞悉所有重大業務的發展及問題。

責任

在履行職責時，董事竭誠為本公司及所有股東的最佳利益盡心盡力。董事之責任包括：

- 出席定期董事會會議，並商討業務策略、營運事宜及財務表現；
- 積極參與本公司之附屬公司及聯營公司各自的董事會會議；
- 審批每家經營公司的年度預算案，包括策略、財務和業務表現、主要風險及機會；
- 監察內部及外部匯報素質、時效、相關性及可信性；
- 監察及規管與本公司之管理層、董事會成員及股東有關的潛在利益衝突；
- 考慮關連交易會否引致公司資產被挪用及濫權謀私；及
- 確保本公司設有妥善程序保持整體誠信，包括在財務報表方面與供應商、客戶及其他權益人士的關係上以及所有法律和道德規範的遵守事宜。

為確保董事履行職責，本公司設有適當的組織架構和清晰的責任及權限。

董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括設有特定職權範圍之審核委員會及薪酬委員會，從而加強董事會之功能及提升其專才。

企業管治報告

薪酬委員會

於2007年度內及截至本年報日，薪酬委員會成員包括1名執行董事歐亞平先生及2名獨立非執行董事Davin A. Mackenzie先生及辛羅林先生，並由辛羅林先生擔任主席。

薪酬委員會的職權範圍符合守則的規定。

薪酬委員會職責包括審閱及考慮本公司董事和高級管理人員之酬金政策、決定執行董事及高級管理人員之酬金(包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額)，以及就非執行董事之酬金提出建議。

於2007年度，薪酬委員會：

- 審閱2007/2008年度之酬金政策；
- 審閱執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之酬金；及
- 審閱該年度的購股權政策。

薪酬委員會於2007年度舉行了3次會議，其成員的出席率如下：

薪酬委員會成員	出席會議次數
辛羅林(薪酬委員會主席)	3
歐亞平	3
Davin A. Mackenzie	3

本集團瞭解高質素及能幹的僱員對集團甚為重要，將繼續按業內常規及個人表現來提供僱員薪酬。本集團亦提供其他福利，例如醫療及退休福利等。此外，本集團根據已批准的購股權計劃條款，向合適的員工授予購股權。

審核委員會

於2007年度內及截至本年報日，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，並由辛羅林先生擔任主席。

審核委員會直接向董事會匯報，並在審核範圍內負責審閱財務報表及內部監控制度等事宜，以保障本公司股東的利益。

審核委員會定期與本公司的外聘核數師開會討論會計問題，並審閱內部監控制度及風險管理的成效。董事會定期審閱及更新審核委員會的職權範圍。

企業管治報告

於2007年度，審核委員會：

- 審閱截至2006年12月31日止年度的財務報表及截至2007年6月30日止6個月的財務報表；
- 審閱內部監控制度的成效；
- 審閱外聘核數師的審核結果；
- 審閱及建議重新委任外聘核數師；及
- 審閱及批准2007年度的核數師酬金。

審核委員會年內舉行了3次會議，各成員之會議出席詳情載於下表：

審核委員會成員	出席會議次數
辛羅林(審核委員會主席)	3
Davin A. Mackenzie	3
田勁	3

董事提名

董事會尚未成立提名委員會。根據公司細則，董事會有權不時及隨時提名任何人士為董事以填補董事會空缺或為董事會增加成員。在評估新董事提名時，董事會須考慮獲提名人的資歷、能力及能否為本公司作出貢獻。因此，董事會成員乃根據本公司的需要及膺選人的專才和經驗作出推選。

於2007年，已舉行董事會會議(歐亞平先生、鄧銳民先生、陳巍先生、辛羅林先生、Davin A. Mackenzie先生、田勁先生及羅仕勵先生出席)就調任羅仕勵先生為非執行董事及委任李寧軍先生為執行董事之事宜作出考慮及批准。

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的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事買賣證券之守則。經向所有董事個別作出查詢後，本公司確認，各董事於截至2007年12月31日止年度內均一直遵守標準守則之規定。

本公司亦已為高級管理人員及可能取得本公司證券相關價格敏感資料之特定人士，制定有關彼等買賣本公司證券之書面指引，其明確程度不遜於標準守則。

外聘核數師

外聘核數師現為德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)。德勤就本公司按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製截至2007年12月31日止年度之財務報表提供專業服務。德勤亦審閱了本公司按照香港財務準則編製的2007年度未經審核中期財務報告。

企業管治報告

德勤收取的2007年度核數服務費為1,680,000港元，而其收取的非核數服務費如下：

費用
千港元

提供的服務

審閱本公司截至2007年6月30日止六個月之中期財務報表	355
其他服務	875
合共	<u>1,230</u>

內部監控

本公司甚為重視內部監控及風險管理。董事會負責整體內部監控制度，並檢討其成效。年內，董事會就本集團內部監控制度之成效作出檢討。檢討範圍涉及所有重大監控事宜，其中包括財務、營運及合規監控與風險管理職能。本集團會根據檢討結果採納措施，務求進一步提升內部監控制度之成效。

持續經營

經作出適當查詢後，董事認為本公司有足夠資源在可見將來繼續經營，故認為採用持續經營作為財務報表編製基準乃適當做法。

股東溝通

股東獲提供有關本公司之詳盡資料，使彼等可在知情情況下行使其權利。

本公司採用多項溝通工具確保股東知悉本公司主要業務策略，包括股東週年大會、年報、中期報告，各類通告、公告及通函等。本公司之所有通函及股東大會通告均包括要求表決之程序，而主席在本公司之該等大會上亦會宣讀有關程序。

在2007年度股東週年大會上，主席以決議案提呈議程所列每項會議表決事宜(包括重選董事)。董事會主席及各委員會若干成員均出席了2007年度股東週年大會，並回答股東提問。

編製財務報表的責任

董事確認編製真實與公平地反映年內本集團之狀況、虧損及現金流量之財務報表乃彼等的責任。核數師就其有關財務報表匯報責任作出之聲明載於第36頁獨立核數師報告書。

獨立核數師報告書

Deloitte. 德勤

致：百仕達控股有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師行完成審核載於第37至103頁的百仕達控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該綜合財務報表包括於2007年12月31日的綜合資產負債表，及截至該日止年度的綜合收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明附註。

董事編製綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例有關的披露規定編製及真實與公平呈列綜合財務報表。此責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地呈列綜合財務報表相關的內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及因應情況作出合理的會計估計。

核數師的責任

本核數師行的責任是根據審核工作的結果，對該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達公司法第90條的規定，將此意見僅向全體股東報告，除此以外，本報告不可作其他用途。本核數師行概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。本核數師行是按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本行遵守操守規定，並規劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露事項的審核憑證。所選定的程序取決於本核數師行的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在作出該等風險評估時，本核數師行考慮與貴集團編製及真實而公平地呈列綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非旨在就貴集團的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及董事所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

本核數師行相信，本行所獲得的審核憑證是充足和適當地為本行的審核意見提供基礎。

核數師意見

本核數師行認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映貴集團於2007年12月31日的財務狀況，及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2008年4月3日

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	5	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	6	253,011	188,105
銷售費用		(73,460)	(92,251)
行政費用		(114,300)	(91,200)
其他費用	7	(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	8	(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	9	357,003	–
融資成本	10	(723)	–
除稅前溢利	11	2,014,434	1,150,696
稅項	14	(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	15	–	271,036
年內溢利		1,314,904	1,005,252
以下應佔：			
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	16	1,159,293	1,138,365
		港仙	港仙
每股盈利	17		
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	18	46,180	43,668
預付租金	19	5,146	4,876
投資物業	20	877,298	761,243
於聯營公司的權益	22	–	963,412
待售投資	23	1,011	3,001
應收貸款	24	1,514,001	1,328,081
		<u>2,443,636</u>	<u>3,104,281</u>
流動資產			
物業存貨	25	2,141,555	1,919,175
應收貨款及其他應收款	26	148,409	40,938
預付租金	19	89	83
聯營公司欠款	27	62,650	4,929
持作買賣投資	28	94,096	–
已抵押銀行存款		5,992	20,607
銀行結餘及現金	29	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	30	681,671	561,062
應繳稅項		139,557	96,910
借款 – 1年內到期償還	31	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	31	459,402	338,308
遞延稅項	32	755,721	287,993
		<u>1,215,123</u>	<u>626,301</u>
		<u><u>4,542,092</u></u>	<u><u>4,146,756</u></u>

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
資本及儲備			
股本	33	328,555	286,377
儲備	34	<u>3,735,524</u>	<u>3,543,050</u>
本公司權益持有人應佔權益		4,064,079	3,829,427
少數股東權益		<u>478,013</u>	<u>317,329</u>
		<u>4,542,092</u>	<u>4,146,756</u>

董事會於2008年4月3日通過載於第37頁至103頁的綜合財務報表及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

歐亞平
主席

鄧銳民
行政總裁

綜合權益變動表

截至2007年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔								上市附屬	上市附屬	少數股東	合計	
	股本	股份溢價	匯兌儲備	購股權儲備	資本儲備	一般儲備	繳納盈餘	保留盈利	公司可換股	公司購股權			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	債券的股本	儲備的股本	權益	千港元	
					(附註34)	(附註34)	(附註34)		權益部份	權益部份		千港元	
於2006年1月1日	263,491	871,855	40,578	23,694	546	69,053	367,782	1,804,969	3,441,968	48,350	20,717	1,846,104	5,357,139
換算產生的匯兌差額	-	-	34,501	-	-	-	-	-	34,501	-	-	9,862	44,363
分佔聯營公司的匯兌儲備	-	-	57,601	-	-	-	-	-	57,601	-	-	-	57,601
於股本中直接確認的收入總額	-	-	92,102	-	-	-	-	-	92,102	-	-	9,862	101,964
視作出售附屬公司權益時變現	-	-	(79)	-	-	-	-	-	(79)	-	-	-	(79)
部份出售附屬公司權益時變現	-	-	(8,588)	-	-	-	-	-	(8,588)	-	-	-	(8,588)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	962,431	962,431	-	-	42,821	1,005,252
年內已確認收入總額	-	-	83,435	-	-	-	-	962,431	1,045,866	-	-	52,683	1,098,549
因行使購股權而發行股份	3,940	49,483	-	(11,387)	-	-	-	-	42,036	-	-	-	42,036
因配售及認購安排而發行股份	18,946	424,382	-	-	-	-	-	-	443,328	-	-	-	443,328
發行股份產生的費用	-	(17,520)	-	-	-	-	-	-	(17,520)	-	-	-	(17,520)
確認以股權結算股份支付的													
支出	-	-	-	12,114	-	-	-	-	12,114	-	4,846	-	16,960
出售附屬公司時撥回	-	-	-	-	(215)	(3,262)	-	3,477	-	(48,350)	(25,563)	(1,606,354)	(1,680,267)
收購附屬公司時購入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62,357	62,357
增購附屬公司權益時撤													
減少股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,500)	(4,500)
視作出售附屬公司權益時													
少數股東權益的變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,467	4,467
附屬公司少數股東的資本貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,758	5,758
股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,138,365)	(1,138,365)	-	-	-	(1,138,365)
向附屬公司少數股東派發股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(43,186)	(43,186)
於2006年12月31日	286,377	1,328,200	124,013	24,421	331	65,791	367,782	1,632,512	3,829,427	-	-	317,329	4,146,756

綜合權益變動表

截至2007年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔								少數股東 權益 千港元	合計 千港元	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	購股權儲備 千港元	資本儲備 千港元 (附註34)	一般儲備 千港元 (附註34)	繳納盈餘 千港元 (附註34)	保留盈利 千港元			合計 千港元
於2007年1月1日	286,377	1,328,200	124,013	24,421	331	65,791	367,782	1,632,512	3,829,427	317,329	4,146,756
換算產生的匯兌差額	-	-	166,206	-	-	-	-	-	166,206	27,324	193,530
分佔聯營公司的匯兌儲備	-	-	30,734	-	-	-	-	-	30,734	-	30,734
於股本中直接確認的收入總額	-	-	196,940	-	-	-	-	-	196,940	27,324	224,264
出售聯營公司時撥回	-	-	(55,661)	-	-	-	-	-	(55,661)	-	(55,661)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,167,067	1,167,067	147,837	1,314,904
年內已確認收入總額	-	-	141,279	-	-	-	-	1,167,067	1,308,346	175,161	1,483,507
因行使購股權而發行股份	6,237	76,517	-	(19,608)	-	-	-	-	63,146	-	63,146
發行紅股	35,941	(35,941)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
確認以股權結算股份支付的支出	-	-	-	22,453	-	-	-	-	22,453	-	22,453
出售聯營公司時撥回	-	-	-	-	(331)	(8,479)	-	8,810	-	-	-
收購附屬公司時購入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,078	6,078
股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,159,293)	(1,159,293)	-	(1,159,293)
向附屬公司少數股東派發股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,555)	(20,555)
於2007年12月31日	328,555	1,368,776	265,292	27,266	-	57,312	367,782	1,649,096	4,064,079	478,013	4,542,092

綜合現金流量表

截至2007年12月31日止年度

	附註	2007年 千港元	2006年 千港元
經營業務			
除稅前溢利		2,014,434	1,424,772
調整：			
分佔聯營公司業績		103,247	135,380
物業、廠房及設備的折舊及攤銷		6,015	55,376
預付租金撥回		85	1,589
以股份支付的支出		22,453	16,960
利息收入		(239,208)	(195,309)
利息支出		723	72,636
投資物業的公平值增加		(60,577)	(67,096)
視作出售聯營公司收益		(357,003)	–
出售聯營公司虧損		288,576	–
出售物業、廠房及設備的虧損(收益)		136	(886)
出售待售投資虧損		66	–
收購附屬公司產生的商譽減值	37(a)	9,408	–
無形資產攤銷		–	661
未上市待售投資的股息收入		–	(503)
衍生財務工具的公平值變動		–	113,761
出售附屬公司收益		–	(277,143)
視作出售附屬公司虧損		–	2,105
收購附屬公司／增購附屬公司權益折讓		–	(23,920)
營運資金變動前的經營現金流量		1,788,355	1,258,383
物業存貨(增加)減少		(42,990)	333,063
應收貨款及其他應收款(增加)減少		(81,050)	192,799
持作買賣投資增加		(54,534)	(17,476)
應付貨款及其他應付款增加(減少)		102,362	(944,609)
存貨增加		–	(3,558)
業務產生的現金		1,712,143	818,602
已繳稅款		(230,721)	(119,622)
經營業務產生的現金淨額		1,481,422	698,980

綜合現金流量表

截至2007年12月31日止年度

	附註	2007年 千港元	2006年 千港元
投資活動			
授予聯營公司墊款		(116,199)	(912,245)
收購附屬公司(扣除已收購的現金及現金等價物)	37	(23,623)	(172,600)
購入物業、廠房及設備		(6,500)	(80,144)
已抵押銀行存款減少(增加)		15,525	(17,785)
已收利息		17,605	24,545
出售物業、廠房及設備所得款項		1,286	18,698
出售待售投資所得款項		1,924	–
未上市待售投資的股息收入		–	503
出售附屬公司(扣除已出售的現金及現金等價物)	38	–	(1,232,408)
預付租金		–	(7,393)
收購待售投資		–	(1,990)
已收聯營公司股息		–	26,220
投資活動動用的現金淨額		(109,982)	(2,354,599)
融資活動			
新借銀行及其他貸款		106,838	557,383
發行股份的所得款項		63,146	485,364
償還銀行及其他貸款		(5,342)	(668,915)
已付利息		(38,636)	(146,629)
已付股息		(198,270)	(185,481)
向附屬公司少數股東派發股息		(20,555)	(43,186)
發行股份開支		–	(17,520)
附屬公司少數股東的資本貢獻		–	5,758
行使上市附屬公司購股權所得款項		–	2,362
向少數股東還款		–	(2,254)
融資活動動用的現金淨額		(92,819)	(13,118)
現金及現金等價物增加(減少)淨額		1,278,621	(1,668,737)
年初的現金及現金等價物		495,245	2,152,484
外幣匯率變動的影響		79,090	11,498
年終的現金及現金等價物，指銀行結餘及現金		1,852,956	495,245

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

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（「聯交所」）上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點於本年報的公司資料一節披露。

綜合財務報表以港元呈列，惟本公司的功能貨幣為人民幣。本公司選用港元為呈列貨幣原因為本公司乃股份在聯交所上市的公眾公司，其投資者大部分位於香港。

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2006年4月終止經營（見附註15）。

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（「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（「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表採用重列法
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	中期財務報表及減值

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。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本集團並無提早採納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)	借款成本 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. 主要會計政策

除下文所載會計政策所述若干以公平值計量的財務工具外，綜合財務報表按歷史成本法編製。

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例的適用披露規定。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體(其附屬公司，包括特定用途實體)的財務報表。倘本公司有權監控一個實體的財務及營運政策從其業務中獲益，則本公司已取得其控制權。

本年度內購入或出售附屬公司的業績，分別自實際收購日起或至實際出售日止(如適用)計入綜合收入報表內。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

倘需要，附屬公司的財務報表將作出調整以令與本集團其他成員公司所採納的會計政策一致。

所有集團內公司間的交易、結餘、收支於綜合時予以撇除。

綜合附屬公司資產淨值中的少數股東權益與本集團於其中的權益分開識別。資產淨值中的少數股東權益包括在原業務合併日期的有關權益數額，以及自合併日期起計少數股東應佔的股權變動。適用於少數股東的虧損超出於附屬公司股權的少數股東權益的數額將與本集團的權益作出分配，惟少數股東具約束力責任及可以其他投資補足虧損者除外。

業務合併

收購業務使用收購會計法列帳。收購成本乃按為換取獲收購公司控制權而於交換日期所給予資產的總公平價值、所產生或所承擔的負債及本集團發行的股本工具，加上業務合併的直接應佔成本計算。獲收購公司的可識別資產、負債及或然負債若符合香港財務報告準則第3號「業務合併」的確認條件，則按收購當日的公平價值確認。

收購產生的商譽乃確認為資產並按成本(即業務合併的成本高於本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債的公平淨值所佔權益的部分)作初步釐定。於重新評估後，倘本集團於獲收購公司的已確認可識別資產、負債及或然負債的公平淨值所佔權益高於業務合併的成本，則該高出數額即時於損益確認。

獲收購公司的少數股東權益初步按少數股東於已確認資產、負債及或然負債的公平淨值比例計算。

商譽

因2002年1月1日之前的收購而產生的商譽

協議日期為2002年1月1日之前收購另一實體淨資產及業務產生的商譽乃指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司可識別資產及負債的公平值的權益的差額。

有關先前因2002年1月1日之前的收購另一實體淨資產及業務而產生的資本化商譽，本集團自2002年1月1日起不再進行攤銷，而該商譽乃按年進行減值測試，無論商譽相關的現金產生單位是否出現減值跡象(見下文會計政策)。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

商譽(續)

因2002年1月1日或之後的收購而產生的商譽

協議日期為2002年1月1日或之後收購業務產生的商譽乃指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司可識別資產、負債及或然負債的公平值的權益的差額。有關商譽乃按成本減任何累計減值虧損列帳。

收購業務產生的資本化商譽乃於資產負債表內分開列帳。

就減值測試而言，收購所產生的商譽乃被分配到各有關現金產生單位，或現金產生單位的組別，預期彼等從收購的協同效應中受益。已獲分配商譽的現金產生單位每年及凡單位有可能出現減值跡象時進行減值測試。就於某個財政年度收購所產生的商譽而言，已獲分配商譽的現金產生單位於該財政年度完結前進行減值測試。當現金產生單位的可收回金額少於該單位的帳面值，則減值虧損首先被分配以削減分配到該單位的任何商譽的帳面值，及其後以單位各資產的帳面值為基準按比例分配到其他資產。商譽的任何減值虧損乃直接於損益帳內確認。商譽的減值虧損於其後期間不予撥回。

其後出售相關現金產生單位，則被資本化的商譽的應佔金額計入釐定出售損益的金額。

增購業務權益產生的商譽

增購附屬公司權益產生的商譽指額外權益收購成本超逾收購業務應佔額外權益的資產帳面淨值的差額。

收購者所佔被收購者可識別資產、負債及或然負債的公平淨值超逾成本值的差額(「收購折讓」)

收購業務產生的收購折讓，指被收購者的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值超逾業務合併成本的差額。收購折讓須即時於損益帳內確認。

增購業務權益產生的收購折讓

增購業務權益產生的折讓指收購業務應佔額外權益的資產帳面淨值超逾額外權益收購成本的差額。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

聯營公司投資

聯營公司指投資者對其有重大影響的實體，且不屬於附屬公司或合營公司的權益。

聯營公司的業績、資產及負債乃以會計權益法於該等綜合財務報表綜合入帳。根據權益法，於聯營公司的投資乃按成本於綜合資產負債表中列帳，並就本集團分佔該聯營公司的資產淨值的收購後變動作出調整，以及減去任何已識別的減值虧損。當本集團分佔某聯營公司的虧損相等於或超出其於該聯營公司的權益（其包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司的投資淨額的一部份），則本集團不再繼續確認其分佔的進一步虧損。額外分佔的虧損乃被撥備，而負債僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款者為限被確認。

收購成本超逾本集團於收購日期確認聯營公司的可識別資產、負債及或然負債中所佔公平值淨額的任何差額，均確認為商譽。商譽包括投資的帳面金額，並就評估減值，作為投資的一部分。

於重估後，本集團分佔可識別資產、負債及或然負債的公平淨額超逾收購成本的任何差額，則即時於損益帳中確認。

倘集團實體與本集團的一間聯營公司進行一組交易，則損益以本集團於有關聯營公司中的權益為限撇銷。

以實物方式分派

以實物方式分派乃按所分派附屬公司或聯營公司股份的公平值計算。本集團分佔附屬公司或聯營公司淨資產的帳面值及公平值之間差額於損益帳確認。

收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計算，即就於一般營業過程中所提供貨品及服務所收取的金額（扣除折讓及銷售相關稅項）。

銷售物業

銷售物業的收入於轉移所有權的主要風險及報酬予買家時，於綜合收入報表內確認。本集團認為所有權的主要風險及報酬在物業完成及交付給買家時作出轉移。銷售物業收入不包括營業稅及其他銷售相關稅，並已扣除任何營業折扣。於收入確認日期前就出售物業收取的按金，已計入綜合資產負債表的預收款項內。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

銷售貨品

銷售貨品於貨品運送及所有權轉讓時予以確認。

物業管理服務收入

物業管理服務收入於提供服務後確認入帳。

利息收入

財務資產的利息收入乃按未清還本金，以適用的利率按時間比例計算。有關利率指將財務資產的估計未來所收現金在估計可使用期內折現至資產帳面淨值的利率。

股息收入

當股東收取股息的權利確立後，來自投資(包括按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產)的股息收入乃被確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作生產或供應貨品或服務或作行政用途的土地及樓宇(在建工程除外))以成本減其後累計折舊及累計減值虧損列值。

物業、廠房及設備(在建工程除外)的折舊經考慮其估計剩餘價值後，以直線法按估計可使用年期攤銷其成本。

在建工程包括正在建造以供生產或自用的物業、廠房及設備。在建工程以成本減累計減值虧損列帳。在建工程於完成後可供用於擬定用途時重新分類為物業、廠房及設備的適當類別。此等資產的折舊基準與其他物業資產相同，乃於資產可供用於擬定用途時開始計提。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。資產取消確認產生的任何盈虧(按該項目的出售所得款項淨額及帳面值間的差額計算)於該項目取消確認的年度計入綜合收入報表。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

未來業主自用的在建租賃土地及樓宇

倘正在租賃土地及樓宇興建物業以作生產或行政用途，該租賃土地部分則列作預付租金，並以直線法按租期攤銷。於建築期間，租賃土地攤銷費用撥備計入在建樓宇成本的一部分。在建樓宇以成本減任何已確認減值虧損入帳。樓宇自其可供使用(即其達到可按管理層原定構思運作的位置及狀況)開始折舊。

投資物業

投資物業指持有以賺取租金及／或供資本升值的物業。

初步確認時，投資物業按成本計值，包括任何應計直接費用。初步確認後，投資物業則採用公平值模式以公平值計值。投資物業公平值變動產生的盈虧計入產生年度的損益帳內。

物業存貨當被證明向另一方開始簽訂經營租約，會被轉撥至投資物業。物業於轉撥當日的公平值與其先前帳面值的差額於損益帳內確認。

投資物業於出售或永不再使用或預期日後不可再從出售中賺取經濟利益時取消確認。取消確認有關資產產生的盈虧(按出售所得款項淨額與該資產帳面值之間的差額計算)計入取消確認年度的綜合收入報表內。

租賃

凡其條款規定將所有權的全部風險及回報轉讓予承租人的租賃均歸類為金融租約，其他所有租賃則歸類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約項下收取的租金乃以直線法按有關租賃年期於綜合收入報表內確認入帳。

本集團作為承租人

經營租約項下應付的租金乃以直線法按有關租賃年期自收入報表扣除。因訂立一項經營租約作為獎勵的已收及應收福利，乃以直線法按租賃年期確認為租金支出的減少。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

租賃土地及樓宇

土地及樓宇租賃的土地及樓宇部份應為租賃分類而獨立入帳，惟租賃款項若未能可靠地於土地及樓宇部份之間作出分配，則於此情況下整份合約一概視為融資租賃，並作為物業、機器及設備入帳。若租賃款項能可靠地劃分，則於土地的租賃權益應作為經營租約入帳。

物業存貨

物業存貨包括發展中物業及待售物業。

發展中物業的帳面值包括土地成本及發展開支(包括建築成本、撥充資本的利息及補助借款成本)。發展中物業按成本與可變現淨值兩者的較低者入帳。

待售物業均列作流動資產，並按成本與可變現淨值兩者的較低者入帳。成本是按未出售物業在土地及發展成本總額的應佔部份而釐定。未變現淨值指物業於正常業務內可變現的估計價格減有關出售費用。

存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者中的較低者入帳。成本乃採用先入先出法計算。

減值(商譽除外)

於各結算日，本集團審閱其有形及無形資產的帳面值，以釐訂是否有任何情況顯示該等資產已出現減值虧損。倘估計資產的可收回金額乃低於其帳面值，則該資產的帳面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支。

倘減值虧損於隨後轉回，則該資產的帳面值會增加至重新估計的可收回金額，惟限於所增加的帳面值不超逾於過往年度並無就該資產確認任何減值虧損而原應釐訂的帳面值。減值虧損的轉回將隨即被確認。

財務工具

當集團實體成為財務工具合約的訂約方，財務資產及財務負債於綜合資產負債表內確認。財務資產及財務負債初步按公平值計量。應直接計入收購或發行財務資產及財務負債(按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產及財務負債除外)的交易成本，於初步確認時加入或從財務資產或財務負債的公平值扣減。直接應佔收購按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產或財務負債的交易成本，應立即於損益帳內確認。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務資產

本集團的財務資產主要分為以下三類，包括按公平值列帳及在損益帳處理(「按公平值列帳及在損益帳處理」)的財務資產、貸款及應收款以及待售財務資產。從正常渠道購買或出售財務資產以交易日基準確認及取消確認。從正常渠道購買或出售為須於法例或市場慣例訂立的期間內交付資產而購買或出售的財務資產。

按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產

按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產主要分類為持作買賣投資。

下列情況下財務資產乃歸類為持作買賣：

- 所收購的財務資產主要用於在不遠將來銷售；或
- 屬於本集團整體管理的可識別財務工具組合的一部份，且近期事實上有出售以賺取短期溢利的模式；或
- 屬於衍生工具(除指定及具有有效對沖作用之工具之外)。

於初步確認後的各結算日，按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產按公平值列帳，其公平值變動直接於產生期內的損益帳中確認。於損益帳確認的收益或虧損淨額包括財務資產所賺取的任何股息或利息。

貸款及應收款

貸款及應收款乃非衍生工具財務資產，並具有於交投活躍市場未有報價的固定或可議定付款。於初步確認後的各結算日，貸款及應收款(包括應收貸款、應收貨款及其他應收款、聯營公司欠款、已抵押銀行存款及銀行結餘)均按實際利率攤銷法攤銷後的成本入帳，並減去任何已識別的減值虧損(見下文有關財務資產減值虧損的會計政策)。

待售財務資產

待售財務資產乃指定或並未分類為撥公平值列帳及在損益帳處理的財務資產、貸款及應收款或持至到期日的投資。本集團指定持作已識別長期用途的股本投資為待售投資。就待售股本投資而言，倘並無活躍市場的市價報價且其公平值未能可靠計算，及就衍生工具而言，倘與無報價且必須以交付此類股本工具的方式付款，則待售股本投資及衍生工具於首次確認後的各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算(見下文有關財務資產減值虧損的會計政策)。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產減值

財務資產(按公平值列帳乃在損益帳處理者除外)會於各結算日評定是否有減值跡象。財務資產於有客觀證據顯示財務資產的預期未來現金流量因於初步確認該財務資產後發生的一項或多項事件而受到影響時作出減值。

就待售股本投資而言，該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值被視為減值的客觀證據。

就所有其他財務資產而言，減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或其他方出現重大財政困難；或
- 未能繳付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別的財務資產(如應收貨款)而言，不會單獨作出減值的資產會於其後彙集一併評估減值。應收款組合出現減值的客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合延遲付款至超出60天平均信貸期的數目增加及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致未能償還應收款。

就按攤銷成本列值的財務資產而言，倘具備客觀證明資產減值，則減值虧損於損益帳內確認，並以資產帳面值與按原始實際利率折現估計未來現金流量的現值間的計量。

就按成本列值的財務資產而言，減值虧損數額按資產帳面值與按類似財務資產的現行市場回報率折現估計未來現金流量的現值間的差額計算。該等減值虧損將不會於其後期間撥回。

與所有財務資產(應收貨款及其他應收款除外)有關的減值虧損會直接於財務資產的帳面值中作出扣減，其帳面值會透過撥備帳作出扣減。撥備帳內的帳面值變動會於損益帳中確認。當應收貨款或其他應收款或應收貸款被視為不可收回時，其將於撥備帳內撇銷。於其後重新收取的先前撇銷的款項將計入損益帳。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務資產減值 (續)

就以攤銷成本計量的財務資產而言，倘於隨後期間減值虧損的數額減少，而此項減少可客觀地與確認減值後的某一事件發生聯繫，則先前確認的減值虧損於損益帳中予以撥回，惟於撥回減值當日的資產帳面值不得超逾假設未確認減值時的攤銷成本。

待售股本投資的減值虧損不會於其後期間在損益帳內回撥。減值虧損後公平值的任何增加將直接於權益確認。

財務負債及股本

集團實體所發行的財務負債及股本工具乃根據所訂立合約安排的內容，及財務負債和股本工具的定義予以分類。股本工具為訂明於本集團資產的餘額權益經扣除其所有負債後的任何合約。

本集團的財務負債包括應付貨款及其他應付款以及借款，其後採用實際利率法按攤銷成本計算。本公司發行的股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本後入帳。

撇除確認

當自資產收取現金流量的權利屆滿或財務資產被轉讓及本集團已將財務資產的所有權的絕大部份風險及回報轉移，則財務資產撇除確認。於撇除確認財務資產時，資產帳面值與所收取的代價及已直接於股本中確認的累計收益或虧損總和間的差額於損益帳中確認。倘本集團仍保留已轉移財務資產的所有權的絕大部份風險及回報，本集團將繼續確認該財務資產以及確認已收所得款項的有抵押借款。

當有關合約中訂明的責任已解除、註銷或屆滿時，則財務負債撇除確認。撇除確認的財務負債的帳面值與所支付及應付代價間的差額於損益帳確認。

借款成本

購買、建造或生產合資格的資產其直接應計借款成本均資本化作為此等資產的部份成本。當此等資產大體上已完成可作其擬定用途或出售時，該等借款成本將停止資本化。個別借款於等待使用於有關合資格的資產時用作短暫投資所得的投資收益於資本化借款成本中扣除。

所有其他借款成本乃於其產生期間的損益帳內確認。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

股份支付交易

以股權結算股份支付的交易

授予僱員的購股權

於2002年11月7日前授出的購股權

在授出購股權獲行使前，其財務影響不會計入本公司的資產負債表，亦不會就年內已授出購股權的價值在綜合收入報表確認支銷。待購股權獲行使後，本公司會按股份面值，把因而發行的股份列作額外股本，而本公司會把每股行使價超出股份面值的數額記為本公司的股份溢價。失效或於其行使日期前註銷的購股權將從尚未行使登記冊內刪除。

於2002年11月7日後授出的購股權

以購股權授出日的公平值來決定取得服務的公平值，並以直線法在歸屬期間攤銷開支，導致股本(購股權儲備)相應上升。

本集團於每個結算日修訂其對預期最終歸屬的購股權的估計數字。若於歸屬期修訂對原來的估計數字產生任何影響，則於損益帳確認，並於購股權儲備作相應調整。

在行使購股權時，以前所確認的購股權儲備將會轉移至股份溢價中。當購股權於歸屬期後被沒收或到期仍未行使時，以前所確認的購股權數額將會轉移往保留盈利。

外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易均按交易日期的適用匯率換算為各自的功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟地區的貨幣)記帳。於各結算日，以外幣為定值的貨幣項目均按結算日的適用匯率重新換算。按公平值以外幣定值的非貨幣項目乃按於公平值釐定當日的適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生的匯兌差額均於彼等產生年內於損益帳內確認。以公平值定值的非貨幣項目經重新換算後產生的匯兌差額於年內的損益帳內確認，惟換算直接於股本內確認盈虧的非貨幣項目產生的差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於股本權益內確認。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務的資產及負債乃按於結算日的適用匯率換算為本集團的列帳貨幣（即港元），而其他收入及支出乃按該年度的平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出動大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於換算當日的適用匯率。所產生的匯兌差額（如有）乃確認作股本的獨立部份（匯兌儲備）。該等匯兌差額乃於海外業務被出售的年度於損益帳內確認。

於2006年1月1日或之後收購海外業務時產生的所收購可識別資產的商譽及公平值調整被視作該海外業務的資產及負債，並按結算日的匯率換算。所產生匯兌差額於匯兌儲備確認。

稅項

所得税支出為當期應繳稅項加遞延稅項的總和。

當期應繳稅項根據有關年度應課稅溢利計算。由於應課稅溢利並不包括其他年度的應課稅收入或可扣稅支出，亦不包括毋須課稅或不獲扣稅的項目，因此與綜合收入報表所列溢利淨額有所不同。本集團乃按結算日已生效或大致生效的稅率計算其即期稅項負債。

遞延稅項乃按綜合財務報表中的資產及負債帳面值與計算應課稅溢利所使用的稅基兩者的差額確認，並以資產負債表負債法入帳。遞延稅項負債一般於出現應課稅暫時差額時即確認，而遞延稅項資產的確認則以可使用可扣稅暫時差額扣減應課稅溢利的數額為限。倘有關暫時差額乃由於初步確認（業務合併除外）不影響應課稅溢利或會計溢利的交易所涉資產或負債而產生，則不會確認有關稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司投資而產生的應課稅暫時差額予以確認，除非本集團能夠控制暫時差額的撥回，以及暫時差額應該不會於可見未來撥回。

於各結算日，均會對遞延稅項資產的帳面值作出檢討，如不再可能有足夠的應課稅溢利供部份或全部資產收回，則會將帳面值調減。

遞延稅項於負債支付或資產變現期間以預期適用的稅率計算。遞延稅項自損益帳扣除或計入損益帳；倘遞延稅項與直接自股本扣除或計入股本的項目有關，則亦在股本中處理。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

退休福利成本

向定額供款退休福利計劃、國營退休福利計劃及強制性公積金計劃(「強積金計劃」)的供款於僱員提供服務而有權享有該供款時列作開支。

4. 估計不明朗因素的主要來源

於應用本集團載於附註3的會計政策時，管理層根據過往經驗、對未來及其他資料的預期作出各種估計。於結算日，對未來及其他資料作出估計所依據的主要假設，可能構成重大風險，導致下個財務年度資產及負債的帳面值須作出重大調整，其來源披露如下。

貸款及應收款

附註3載述貸款及應收款於初步確認時乃按公平值計算，及其後採用實際利息法按攤銷成本計算。當有主觀證據顯示有關資產有所減值時，對估計可收回金額作出的適當抵免將在損益帳中確認。

應收貸款(見附註24)指股東就撥付上海的物業發展項目墊付予本集團聯營公司的貸款及將於12個月內收回的聯營公司欠款(見附註27)。該等款項的可收回程度視乎物業發展項目產生的現金流量而定。倘實際未來現金流量少於預期流量，將導致重大減值虧損。

在作出估計時，管理層認為，本集團已採用詳盡的程續以監控該風險，原因為本集團大部分的營運資金乃用於應收貸款及聯營公司欠款。在釐定是否需要對應收貸款及聯營公司欠款作出撥備時，管理層將考慮有關應收貸款相關資產的可收回金額及可收回的可能性。特別撥備僅就應收貸款及聯營公司欠款中不大可能收回的款項而作出。有見及此，本公司董事信納於2007年12月31日的可收回貸款可悉數收回並認為無須作出特別撥備。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

5. 營業額及分類資料

(A) 營業額

營業額主要指銷售房地產、租賃收入、項目管理費收入及房地產管理收入所產生的收益(不包括業務稅款及其他銷售額相關稅收)並於年內按扣除任何貿易折讓後計算。本集團年內收益的分析如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
出售物業	2,820,796	2,239,596
物業租賃收入	17,059	15,282
其他收入	83,701	71,785
	<u>2,921,556</u>	<u>2,326,663</u>

(B) 業務分類

為方便管理，本集團現時把業務歸為兩類－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15)。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

5. 營業額及分類資料(續)

(B) 業務分類(續)

該等業務的分類資料如下：

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
業務之間的銷售額	–	–	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>	<u>1,851,203</u>
其他收入					253,011
未攤分公司費用					(54,237)
出售聯營公司的虧損					(288,576)
分佔聯營公司業績					(103,247)
視作出售聯營公司 的收益					357,003
融資成本					<u>(723)</u>
除稅前溢利					2,014,434
稅項					<u>(699,530)</u>
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。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

5. 營業額及分類資料(續)

(B) 業務分類(續)

於2007年12月31日

	房地產發展 千港元	房地產投資 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
資產				
分類資產	2,294,973	877,298	4,850	3,177,121
應收貸款	1,514,001	–	–	1,514,001
未攤分公司資產				<u>2,058,261</u>
綜合總資產				<u><u>6,749,383</u></u>
負債				
分類負債	659,414	–	15,796	675,210
借款	630,342	–	–	630,342
未攤分公司負債				<u>901,739</u>
綜合總負債				<u><u>2,207,291</u></u>
其他資料				
	房地產發展 千港元	房地產投資 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
添置資本	6,498	–	59	6,557
折舊及攤銷	5,535	–	480	6,015
預付租金撥回	85	–	–	85
收購附屬公司產生的商譽 虧損(附註37(a))	–	–	9,408	<u>9,408</u>

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

5. 營業額及分類資料(續)

(B) 業務分類(續)

截至2006年12月31日止年度

	持續業務					已終止業務			綜合 千港元
	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	燃汽業務 千港元	供電 千港元	小計 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>	<u>135,442</u>	<u>1,274,176</u>
其他收入					188,105			37,042	225,147
收購附屬公司/增購附屬公司 權益折讓	-	-	-	-	-	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					<u>1,150,696</u>			<u>274,076</u>	<u>1,424,772</u>
稅項					<u>(416,480)</u>			<u>(3,040)</u>	<u>(419,520)</u>
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帳額。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

5. 營業額及分類資料(續)

(B) 業務分類(續)

於2006年12月31日

	房地產發展 千港元	房地產投資 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
資產				
分類資產	1,998,970	761,243	5,934	2,766,147
於聯營公司的權益				963,412
應收貸款	1,328,081	–	–	1,328,081
未攤分公司資產				<u>527,618</u>
綜合總資產				<u><u>5,585,258</u></u>
負債				
分類負債	542,495	–	12,130	554,625
借款	492,537	–	–	492,537
未攤分公司負債				<u>391,340</u>
綜合總負債				<u><u>1,438,502</u></u>

其他資料

	持續業務				已終止業務			綜合 千港元
	房地產 發展 千港元	房地產 投資 千港元	其他 千港元	小計 千港元	燃汽業務 千港元	供電 千港元	小計 千港元	
添置資本	571	–	82	653	451,570	1,929	453,499	454,152
添置商譽	–	–	–	–	11,333	–	11,333	11,333
添置無形資產	–	–	–	–	102,324	–	102,324	102,324
折舊及攤銷	6,818	–	546	7,364	22,788	25,885	48,673	56,037
預付租金撥回	81	–	–	81	1,263	245	1,508	1,589
	<u>81</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>81</u>	<u>1,263</u>	<u>245</u>	<u>1,508</u>	<u>1,589</u>

(C) 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。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

6. 其他收入

其他收入主要包括：

	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
下列各項的利息收入：						
— 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
— 聯營公司欠款	809	—	—	—	809	—
非上市待售投資的股息收入	—	—	—	503	—	503
出售物業、廠房及設備所得收益	—	13	—	873	—	886
持作買賣投資的公平值變動的收益	12,317	—	—	17,476	12,317	17,476
	<u>12,317</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>17,476</u>	<u>12,317</u>	<u>17,476</u>

7. 其他費用

其他費用主要包括：

	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
捐贈	2,678	—	—	2,012	2,678	2,012
收購附屬公司產生的商譽虧損	9,408	—	—	—	9,408	—
出售物業、廠房及設備的淨虧損	136	—	—	—	136	—
出售待售投資的虧損	66	—	—	—	66	—
	<u>66</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>66</u>	<u>—</u>

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

8. 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帳面值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16(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。

9. 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。

10. 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
以下項目的利息支出：						
— 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

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

10. 融資成本(續)

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。

11. 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：						
員工成本(包括董事酬金)	62,184	50,220	-	36,320	62,184	86,540
以股份支付的支出	22,453	12,114	-	4,847	22,453	16,961
員工成本總計	84,637	62,334	-	41,167	84,637	103,501
無形資產攤銷(列入行政費用)	-	-	-	661	-	661
核數師酬金	1,800	1,485	-	514	1,800	1,999
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
出售物業、廠房及設備的虧損	136	-	-	-	136	-
土地及樓宇的經營租金	4,117	6,808	-	2,516	4,117	9,324
分佔聯營公司稅項 (列入分佔聯營公司業績)	212	5,736	-	514	212	6,250
及經計入：						
租金收入(經扣除支出 約2,150,000港元) (2006年：1,451,000港元)	14,909	13,831	-	-	14,909	13,831

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

12. 董事酬金

已付或應付8名(2006年：7名)董事各人的酬金如下：

	截至2007年12月31日止年度								
	歐亞平先生	鄧銳民先生	陳巍先生	羅仕勳先生	李寧軍先生	辛羅林先生	Davin A. Mackenzie先生	田勁先生	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
袍金	-	-	-	-	-	250	250	250	750
其他董事酬金									
薪金及其他酬金福利	5,296	2,498	-	1,500	252	-	-	-	9,546
退休福利計劃供款	42	12	-	29	-	-	-	-	83
以股份支付的支出	-	3,869	1,935	581	1,389	503	503	918	9,698
酬金總額	<u>5,338</u>	<u>6,379</u>	<u>1,935</u>	<u>2,110</u>	<u>1,641</u>	<u>753</u>	<u>753</u>	<u>1,168</u>	<u>20,077</u>
	截至2006年12月31日止年度								
	歐亞平先生	鄧銳民先生	陳巍先生	羅仕勳先生	辛羅林先生	Davin A. Mackenzie先生	田勁先生	合計	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
袍金	-	-	-	-	313	313	250	876	
其他董事酬金									
薪金及其他酬金福利	5,786	2,940	1,160	1,400	-	-	-	11,286	
退休福利計劃供款	48	18	11	29	-	-	-	106	
以股份支付的支出	-	2,585	2,075	584	146	146	187	5,723	
酬金總額	<u>5,834</u>	<u>5,543</u>	<u>3,246</u>	<u>2,013</u>	<u>459</u>	<u>459</u>	<u>437</u>	<u>17,991</u>	

年內，本集團概無付予董事酬金作為加入本集團的獎勵或作為離職的補償。截至2007年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

13. 僱員酬金

本集團5名酬金最高的人士當中，4名(2006年：4名)為本公司董事，其酬金已包括在上文披露內，餘下1名的酬金如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
薪金及其他酬金福利	2,185	1,297
退休福利計劃供款	7	12
	<u>2,192</u>	<u>1,309</u>

年內，本集團概無付予5名酬金最高的人士酬金作為加入本集團的獎勵或作為離職的補償。

14. 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
	<u>268,265</u>	<u>164,604</u>	<u>-</u>	<u>3,040</u>	<u>268,265</u>	<u>167,644</u>
遞延稅項(附註32)						
— 本年度	400,478	251,876	-	-	400,478	251,876
— 稅率變動應佔部份	30,787	-	-	-	30,787	-
	<u>699,530</u>	<u>416,480</u>	<u>-</u>	<u>3,040</u>	<u>699,530</u>	<u>419,520</u>

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%。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

14. 稅項(續)

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。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

14. 稅項(續)

年內的稅項支出與綜合收入報表所列的除稅前溢利對帳如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
除稅前溢利		
持續業務	2,014,434	1,150,696
已終止業務	—	274,076
	<u>2,014,434</u>	<u>1,424,772</u>
按適用稅率15%(2006年：15%)計算的稅款(附註)	302,165	213,716
不可扣稅支出的稅務影響	48,886	33,601
非應徵稅收入的稅務影響	(106,638)	(70,868)
計算應課稅溢利時獲豁免繳交中國企業所得稅的收入 所產生的稅務影響	—	(30,858)
分佔聯營公司業績的稅務影響	15,487	20,307
動用先前未確認稅務虧損的稅務影響	(2,761)	(239)
於其他司法權區經營的附屬公司的稅率差距的影響	428	—
未確認稅務虧損的稅務影響	5,187	9,521
於公開投資物業的遞延稅收債務時稅率由15% 增至25%的稅務影響	30,787	—
於現年重估投資的遞延稅收債務時稅率由15% 增至25%的稅務影響	6,058	—
附屬公司因獲減半繳交中國企業所得稅而按不同稅率繳稅 所產生的稅務影響	—	(4,406)
過往年度撥備不足	—	48
土地增值稅	399,931	248,698
	<u>699,530</u>	<u>419,520</u>

附註：截至2007年12月31日止年度15%的稅率(2006年：15%)指適用於本集團在中國進行的大部份經營業務的中國企業所得稅。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

15. 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)
	<u>271,036</u>

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	5	1,002,389
銷售成本		<u>(792,270)</u>
毛利		210,119
其他收入	6	37,042
收購附屬公司／增購附屬公司權益折讓		23,920
分銷成本		(20,867)
行政費用		(60,063)
其他費用	7	(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	10	<u>(72,636)</u>
除稅前虧損	11	(962)
稅項	14	<u>(3,040)</u>
期內虧損		(4,002)
出售附屬公司所得收益	38	277,143
視作出售附屬公司虧損		(2,105)
		<u>271,036</u>
以下應佔：		
本公司權益持有人		317,905
少數股東權益		<u>(46,869)</u>
		<u>271,036</u>

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

15. 已終止業務(續)

於2006年1月1日至2006年4月13日期間，威華達為本集團的淨經營現金流貢獻495,000,000港元，就投資業務支付493,000,000港元及就融資業務支付106,000,000港元。

於出售日期，威華達資產及負債的帳面值披露於附註38。

16. 股息

於年內被確認為分派的股息：

	2007年 千港元	2006年 千港元
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9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。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

17. 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	—	(127)
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。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

17. 每股盈利(續)

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15)	—	(317,905)
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。

來自已終止業務

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。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

18. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	在建工程 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	管道氣鋼 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	合計 千港元
成本							
於2006年1月1日	256,579	65,577	55,785	1,406,868	51,182	1,585,016	3,421,007
匯兌調整	2,179	–	1,280	–	348	–	3,807
添置	7,482	1,915	826	53,074	3,054	13,793	80,144
收購附屬公司時購入	87,557	203	3,082	229,981	6,470	46,715	374,008
出售	(9,768)	–	(1,206)	(6,955)	(2,624)	(724)	(21,277)
出售附屬公司時售出	(288,928)	(67,695)	(20,572)	(1,682,968)	(46,923)	(1,644,800)	(3,751,886)
轉撥自物業存貨	3,048	–	–	–	–	–	3,048
於2006年12月31日	58,149	–	39,195	–	11,507	–	108,851
匯兌調整	4,287	–	2,677	–	698	–	7,662
添置	1,845	–	651	–	4,004	–	6,500
收購附屬公司時購入	–	–	57	–	–	–	57
出售	–	–	(6,972)	–	(4,195)	–	(11,167)
於2007年12月31日	64,281	–	35,608	–	12,014	–	111,903
折舊及攤銷							
於2006年1月1日	38,999	–	35,136	77,548	22,110	152,329	326,122
匯兌調整	628	–	1,047	–	160	–	1,835
本年度提撥	4,835	–	4,842	13,713	3,193	28,793	55,376
出售時撇銷	(1,302)	–	(153)	–	(1,996)	(14)	(3,465)
出售附屬公司時撇銷	(17,400)	–	(8,255)	(91,261)	(16,661)	(181,108)	(314,685)
於2006年12月31日	25,760	–	32,617	–	6,806	–	65,183
匯兌調整	1,805	–	2,161	–	304	–	4,270
本年度提撥	2,156	–	2,621	–	1,238	–	6,015
出售時撇銷	–	–	(6,697)	–	(3,048)	–	(9,745)
於2007年12月31日	29,721	–	30,702	–	5,300	–	65,723
帳面值							
於2007年12月31日	<u>34,560</u>	<u>–</u>	<u>4,906</u>	<u>–</u>	<u>6,714</u>	<u>–</u>	<u>46,180</u>
於2006年12月31日	<u>32,389</u>	<u>–</u>	<u>6,578</u>	<u>–</u>	<u>4,701</u>	<u>–</u>	<u>43,668</u>

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

18. 物業、廠房及設備(續)

本集團租賃土地及樓宇的帳面值包括位於中國按下列租約持有的樓宇：

	2007年 千港元	2006年 千港元
長期租約	<u>34,560</u>	<u>32,289</u>

上述物業、廠房及設備乃於計及其估計剩餘價值後，按直線法予以折舊，年率如下：

租賃土地及樓宇	租賃年期或50年(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	18%至40%
管道氣網	3%
汽車	6%至30%
廠房及機器	6%至30%

19. 預付租金

	2007年 千港元	2006年 千港元
本集團預付租金包括：		
香港以外的租賃土地：		
中期租約	<u>5,235</u>	<u>4,959</u>
分析作報告用途：		
非流動資產	<u>5,146</u>	<u>4,876</u>
流動資產	<u>89</u>	<u>83</u>
	<u>5,235</u>	<u>4,959</u>

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

20. 投資物業

	千港元
公平值	
於2006年1月1日	481,756
匯率調整	17,736
轉撥自物業存貨	194,655
投資物業的公平值增加	67,096
	<hr/>
於2006年12月31日	761,243
匯率調整	55,478
投資物業的公平值增加	60,577
	<hr/>
於2007年12月31日	<u>877,298</u>

本集團持有用於賺取租金或資本升值的租賃土地及樓宇的物業權益，該等權益按公平值模式釐定並分類及入帳作為投資物業。

本集團投資物業於2007年及2006年12月31日的公平值乃經特許測量師戴德梁行有限公司作出估值後而得出。該公司為與本集團概無關連的獨立執業專業估值師且於評估有關地段的類似物業擁有與時俱進的資歷。該估值乃來自該等已出租物業的資本化收入並經參考類似物業的交易價格所提供的市場憑證而作出。

該等樓宇乃根據長期租約持有，並建於中國的土地上。

於2007年12月31日，本集團帳面值400,641,000港元的投資物業(2006年：338,806,000港元)已抵押以保證授予本集團的一般銀行融資。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

21. 商譽

	千港元
成本	
於2006年1月1日	403,482
於收購附屬公司時產生(附註37(b))	11,333
視作出售附屬公司權益時撇除	(169)
出售附屬公司權益時撇除	(414,646)
	<hr/>
於2006年12月31日及2007年12月31日	—
	<hr/>
減值	
於2006年1月1日	6,405
出售附屬公司權益時撇除	(6,405)
	<hr/>
於2006年12月31日及2007年12月31日	—
	<hr/>
帳面值	
於2007年12月31日及2006年12月31日	—
	<hr/> <hr/>

22. 於聯營公司的權益

	2007年 千港元	2006年 千港元
於聯營公司的投資成本		
於香港上市	—	989,401
非上市	4	4
分佔收購後業績及儲備	(4)	(25,993)
	<hr/>	<hr/>
	—	963,412
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
上市投資的公平值	不適用	1,340,750
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於2006年12月31日，在香港上市的股份佔本集團於威華達所佔股本權益45.8%。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

22. 於聯營公司的權益(續)

本集團主要聯營公司於2007年及2006年12月31日的詳情如下：

聯營公司名稱	成立地點及商業結構	主要營業地點	本集團應佔 股權百分比		主要業務
			2007年	2006年	
威華達(附註a)	百慕達—有限公司	中國	—	45.39%	供電、銷售及分銷燃氣 及管道氣網建設
Rockefeller Group Asia Pacific, Inc.	英屬維爾京群島— 有限公司	香港	49%	49%	投資控股
上海洛克菲勒集團 外灘源綜合 開發有限公司	中國—合資經營企業	中國	44.57%	44.57%	物業發展

附註：

- (a) 於完成攤銷威華達股份類別(附註8)時，本集團於威華達應佔的權益將降低1.25%。據此，本集團於威華達股份的餘下權益列為持作買賣投資，乃因本集團計劃於近期出售該等投資。
- (b) 於2006年，於聯營公司的投資成本包括於收購聯營公司時產生的商譽37,254,000港元(2007年：無)。有關商譽變動的詳情如下：

	千港元
成本	
於2006年1月1日	84,917
於出售時撇除	(84,917)
因由附屬公司轉為聯營公司的身份變動而轉撥	37,254
	<hr/>
於2006年12月31日	37,254
按攤銷股份類別而出售時撇除	(36,235)
因由聯營公司轉為貿易投資的身份變動而轉撥	(1,019)
	<hr/>
於2007年12月31日	<hr/> <hr/> <hr/>

本年度內，分佔於視作出售前的威華達業績部份已按本集團分佔聯營公司虧損部份釐定。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

22. 於聯營公司的權益(續)

附註:(續)

有關本集團聯營公司的財務資料概要載列如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
資產總值	1,523,790	10,120,416
負債總額	<u>(1,852,998)</u>	<u>(6,584,458)</u>
(負債)資產淨值	<u>(329,208)</u>	<u>3,535,958</u>
本集團分佔聯營公司的(負債)資產淨值	(167,727)	1,571,047
虧損分配於超出其投資成本(附註24)	167,727	73,566
撇除未兌現溢利(附註)	<u>-</u>	<u>(681,201)</u>
	<u>-</u>	<u>963,412</u>
收入	<u>1,439,091</u>	<u>2,801,779</u>
本年度虧損	<u>(201,388)</u>	<u>(311,713)</u>
本年度本集團分佔聯營公司虧損	<u>(103,247)</u>	<u>(135,380)</u>

附註：該等金額抵銷將非全資附屬公司百江出售予威華達(隨後於2006年成為本集團的聯營公司，附註15)所產生的未變現溢利。

23. 待售投資

	2007年 千港元	2006年 千港元
香港非上市股份，按成本	75,000	75,000
中國非上市股份，按成本	-	1,990
會員債務，按成本	<u>1,011</u>	<u>1,011</u>
	<u>76,011</u>	<u>78,001</u>
減：已確認減值虧損	<u>(75,000)</u>	<u>(75,000)</u>
	<u>1,011</u>	<u>3,001</u>

於結算日，在香港及中國註冊成立的私有實體發行的非上市股本證券的投資按成本減減值計算，因為本公司董事認為其公平值未能可靠計算。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

24. 應收貸款

	2007年 千港元	2006年 千港元
應收股東貸款		
本金額(附註)	1,290,171	1,230,884
應收利息	391,557	170,763
	<u>1,681,728</u>	<u>1,401,647</u>
減：分配於超出投資成本的虧損	(167,727)	(73,566)
	<u><u>1,514,001</u></u>	<u><u>1,328,081</u></u>

附註：

該筆款項為應收本集團聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)的股東貸款，就於上海的物業發展項目作出融資，並就協定的資金總額169,000,000美元(相當於約1,310,000,000港元)按年回報率20%計息，並構成本集團於RGAP淨投資的一部分。該筆款項為無抵押且無須於可預見未來償還。

本集團應收貸款於結算日的公平值乃按估計日後現金流量的現值經結算日的通用利率折現後釐定，與其應收款1,681,728,000港元(2006年：1,401,647,000港元)相若。

25. 物業存貨

	2007年 千港元	2006年 千港元
發展中物業	862,998	413,933
待售物業存貨	1,278,557	1,505,242
	<u><u>2,141,555</u></u>	<u><u>1,919,175</u></u>

物業存貨乃按成本列帳。物業存貨已包括資本化利息123,155,000港元(2006年：152,590,000港元)。

該等物業存貨位於中國，根據長期租約持有。於前年，預期可於結算日起計12個月後完成並待售的帳面值為413,933,000港元(2007年：無)的物業存貨分類為流動資產，原因為該等存貨預期可於本集團正常營運週期變現。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

26. 應收貨款及其他應收款

	2007年 千港元	2006年 千港元
應收貨款	1,274	1,216
其他應收款	<u>147,135</u>	<u>39,722</u>
	<u>148,409</u>	<u>40,938</u>
帳齡：		
0至90日	819	653
91至180日	205	163
181日以上	<u>250</u>	<u>400</u>
	<u>1,274</u>	<u>1,216</u>

本集團給予其貿易客戶0日至60日之信貸期。其他應收款為無抵押、免息並於結算日起12個月內追回。在接納任何新客戶前，本集團將內部評審準客戶之信貸質量及訂定合適的信貸額度。

管理層密切監控應收貨款及其他應收款的信貸質量並考慮該等應收貨款及其他應收款並無過期或良好信貸質量損毀。

本集團的應收貨款中包括帳面值為728,000港元(2006年：781,000港元)之債務人，其債項於資產負債表列之日已過期，而本集團並無為其作出減值虧損。本集團並無就此等餘額持有抵押品。

已過期但未減值應收貨款的帳齡

	2007年 千港元	2006年 千港元
60至90日	273	218
91至180日	205	163
181日以上	<u>250</u>	<u>400</u>
	<u>728</u>	<u>781</u>

根據本集團以往歷史經驗，應收款已過期但未減值，故本集團對超過60日的應收款並不作撥備且通常可追回。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

27. 聯營公司欠款

應收聯營公司的款項未抵押，且於12個月內可追回。除帶有固定年利息20%的應收聯營公司10,684,000港元(2006年：無)的款項外，餘下金額均為免息。

28. 持作買賣投資

	2007年 千港元	2006年 千港元
公平值		
持作買賣投資包括：		
上市證券：		
— 於香港上市的股本證券	21,927	—
— 其他地方上市的股本證券	72,169	—
	<u>94,096</u>	<u>—</u>

上述持作買賣投資的公平值乃按有關交易所所報上市證券的市場買入價釐定。

29. 銀行結餘及現金

銀行結餘按每年介乎0.72厘至5.27厘的現行市場利率(2006年：0.72厘至3.65厘)計息。本集團的銀行結餘及現金於2007年12月31日的公平值與其帳面值相若。

30. 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>

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

31. 借款

	2007年 千港元	2006年 千港元
銀行貸款－有抵押	630,342	492,537
應償還帳面值如下：		
按通知或於一年內	170,940	154,229
一年以上但不超過兩年	320,513	159,204
兩年以上但不超過五年	138,889	149,254
五年以上	–	29,850
減：流動負債所列的一年內須償還款項	(170,940)	(154,229)
一年後須償還款項	459,402	338,308

附註：

本集團的銀行借款按中華人民共和國所指定基準利率而按排並令本集團產生現金流利率風險。本年度利率介乎6.5厘至7.2厘（2006年：5.8厘至6.4厘）並每隔一個月至一年重新釐定。

借款之有效利率的幅度亦與合約利率等同。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

32. 遞延稅項

	重估投資物業 千港元	土地增值稅 (附註) 千港元	無形資產 千港元	合計 千港元
於2006年1月1日	36,117	–	–	36,117
於綜合收入報表內扣除	10,064	241,812	–	251,876
收購附屬公司	–	–	34,740	34,740
出售附屬公司	–	–	(34,740)	(34,740)
於2006年12月31日	46,181	241,812	–	287,993
匯兌調整	3,405	33,058	–	36,463
於綜合收入報表內扣除	15,143	385,335	–	400,478
稅率變動的影響	30,787	–	–	30,787
於2007年12月31日	<u>95,516</u>	<u>660,205</u>	<u>–</u>	<u>755,721</u>

附註：土地增值稅是房地產發展收入中土地價值增加產生的應付稅款。

於結算日，本集團預期末動用的稅務虧損62,437,000港元(2006年：46,264,000港元)可供抵銷將來溢利。由於難以預計將來溢利金額，故未有確認遞延稅項資產。於2006年，未確認稅務虧損包括將於五年內到期的虧損18,688,000港元(2007年：無)。其他已確認稅項虧損則可無限期結轉。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

33. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.10港元的股份		
法定：		
於2006年1月1日、2006年12月31日 及2007年12月31日	<u>4,800,000,000</u>	<u>480,000</u>
已發行及繳足：		
於2006年1月1日	2,634,912,240	263,491
因配售及認購安排而發行股份	189,456,448	18,946
因行使購股權而發行股份	<u>39,400,000</u>	<u>3,940</u>
於2006年12月31日	2,863,768,688	286,377
因行使購股權而發行股份	62,366,900	6,237
發行紅股	<u>359,412,336</u>	<u>35,941</u>
於2007年12月31日	<u>3,285,547,924</u>	<u>328,555</u>

截至2006年12月31日止年度，本公司的股本變動如下：

- (a) 根據本公司於2006年1月25日訂立的配售及認購協議，本公司向獨立投資者合共配發及發行189,456,448股每股面值0.10港元的新股份，認購價為每股2.34港元。
- (b) 因行使購股權，本公司合共配發及發行6,360,000股及33,040,000股每股面值0.10港元的股份，以套取現金，行使價分別為每股0.76港元及每股1.126港元。

本公司於本年度內的股本變動如下：

- (c) 因行使購股權，本公司合共配發及發行2,700,000股、280,000股、47,124,400股、11,250,000股及1,012,500股每股面值0.10港元的股份，以套取現金，行使價分別為每股0.676港元、每股0.760港元、每股1.001港元、每股1.126港元及每股1.253港元。
- (d) 於年內，按於2007年5月23日名列本公司股東名冊的股東每持有8股股份而獲派的每一股面值0.10港元的紅利新股乃以繳足面值方式派發。

年內發行的所有股份於所有方面與現有股份享有同等權益。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

34. 儲備

本集團的繳納盈餘指本公司於1998年將股份上市前進行集團重組所收購的附屬公司的股份面值與就有關收購發行的本公司股份的面值，兩者之間的差額。

一般儲備指某些附屬公司依據中國有關法律和規例而設置的企業發展基金及一般儲備基金，此等基金不可供分派。

資本儲備指豁免附屬公司少數股東的貸款而視作的注資。

35. 資本風險管理

本集團資本管理乃確保本集團內各實體將可以持續方式經營，同時透過適當平衡資本與負債結構為股東帶來最大回報。過往年度本集團整體策略保持不變。

本集團資本結構包括負債，其包括附註31所述借款及本公司權益持有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留盈利)。

本公司董事每半年檢討一次資本架構。在檢討的過程中，董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會根據董事推薦建議透過派付股息、發行新股、購回股份及發行新債或贖回現有負債平衡其整體資本結構。

36. 財務工具

財務工具的種類

	2007年 千港元	2006 千港元
財務資產		
按公平值列帳及在損益帳處理		
持作買賣	94,096	–
貸款及應收款(包括現金及現金等價物)	3,572,003	1,889,201
待售財務資產	1,011	3,001
財務負債		
已攤銷成本	<u>1,154,957</u>	<u>940,906</u>

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

36. 財務工具(續)

財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括待售股本投資、應收貸款、應收貨款及其他應收款、應收聯營公司的款項、持作買賣投資、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、借款、應付貨款及其他應付款。有關財務工具詳情已於各有關附註披露。與該等財務工具相關的風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。風險減低政策載於下文。管理層會管理及監察有關風險，確保適時有效地實施合適措施。

市場風險

貨幣風險

貨幣風險指外幣匯率變動的風險，將會影響本集團的財務業績及現金流量。管理層認為，由於本集團大部分交易以人民幣及港元(本集團的主要附屬公司的功能貨幣)為單位，故並無重大外匯風險，且綜合資產負債表內僅有小額以外幣為單位的財務資產及負債結餘。人民幣兌相關外幣上升及下跌5%為用於內部呈報外幣風險給主要管理人員及代表管理層評估可能改變的外匯兌換率。管理層釐定對本集團的損益及其他股權並無重大影響。然而，管理層監察外匯風險，並會考慮於需要時對沖重大外匯風險。

利率風險

本集團因聯營公司的定息應收貸款(見附註24)承受公平值利率風險，亦因按現行市率計息的銀行結餘及已抵押銀行存款以及浮息銀行借款(見附註31)承受現金流利率風險。本集團現時並無有關利率風險的現金流對沖政策。然而，管理層會監察所承受的利率風險，並將於有需要時考慮為重大利率風險對沖。

敏感度分析

於各結算日，下列敏感度分析根據財務工具的利率風險而釐定。就浮息財務工具而言，分析乃按假設於財政年度之初發生並貫穿於整個報告期間的規定變動而計算。向內部主要管理層報告利率風險時乃使用增減50個基點，並表示管理層對利率可能發生的變動而作出的評估。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

36. 財務工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

利率風險(續)

敏感度分析(續)

假定利率已上升／下跌50個基點，而所有其他變數保持不變，則本集團截至2007年12月31日止年度的除稅前溢利將減少／增加6,143,000港元(2006年：減少／增加117,000港元)。此乃主要由於本集團受其計息銀行結餘、已抵押銀行存款及浮息銀行借款的利率風險所致。

本集團於現年的利率敏感度有所增加，其主要原因為浮息債務工具增加。

其他價格風險

本集團因於上市股本證券的投資而面對股本價格風險。管理層通過維持帶有不同風險的投資組合控制該等風險。本集團的股本價格風險主要來自電訊及房地產行業分部的營運而於聯交所報價的股本工具。此外，本集團經已委任一組特定人員監測價格風險並將考慮考慮對沖利息風險(倘若有需要)。

敏感度分析

於申報日期，下列敏感度分析根據股本價格風險而釐定。

倘若相關股本工具價格上升／下跌10%，則截至2007年12月31日止年度的除稅前溢利將因持作買賣投資的公平值變動而增加／減少9,410,000港元(2006年：無)；及

本集團持作買賣的按公平值列帳及在損益帳處理的財務資產的敏感度於年內有所增加，主要是由於在中國上市的股本證券的市價有所增長。

信貸風險

於2007年12月31日，本集團所承受的最大信貸風險將令本集團因其他方未能履行責任及本集團因以下發出的融資擔保而導致本集團出現財務虧損：

- 於綜合資產負債表所列的各類已確認財務資產的帳面值；及
- 附註42所披露的或然負債金額。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

36. 財務工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

為將信貸風險減至最低，本集團管理層已委派一組人員負責制訂信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期未付的債項。此外，於各結算日，本集團會評估各項個別貿易債項及應收貸款的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

由於大多數其他方為國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行及聲譽良好的國有銀行，因此有關流動資金的信貸風險實屬有限。

除集中於應收貸款(附註24)及聯營公司欠款(附註27)的信貸風險外，本集團並無其他重大集中信貸風險。本集團於應收貸款及其他應收款方面並無集中的信貸風險，有關風險乃分散至多個其他方及客戶。對於應收貸款及聯營公司欠款，管理層密切監控其清償及可收回性以確保就不可收回款項作出適當的減值虧損確認。

流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監察及維持管理層認為合適的現金及現金等價物水平，以便為本集團業務提供資金，並減低現金流量波動之影響。管理層監察動用銀行借款的情況並確保遵守貸款契約。

本集團依賴銷售物業及借款為流動資金來源。

下表詳列本集團財務負債的餘下合約到期日。此表乃根據本集團於可被要求償還財務負債的最早日期的財務負債未貼現現金流量編製。此表包括利息及本金現金流量。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

36. 財務工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	加權平均 實際利率 %	不足一個月 千港元	一個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	於2007年
							12月31日的 帳面值 千港元
2007年							
應付貨款及其他應收款	-	49,410	475,205	-	-	524,615	524,615
借款	6.50%	-	182,047	535,761	-	717,808	630,342
		<u>49,410</u>	<u>657,252</u>	<u>535,761</u>	<u>-</u>	<u>1,242,423</u>	<u>1,154,957</u>
	加權平均 實際利率 %	不足一個月 千港元	一個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	於2006年 12月31日 之帳面值 千港元
2006年							
應付貨款及其他應收款	-	3,181	445,188	-	-	448,369	448,369
借款	6.34%	-	164,000	367,937	41,487	573,424	492,537
		<u>3,181</u>	<u>609,188</u>	<u>367,937</u>	<u>41,487</u>	<u>1,021,793</u>	<u>940,906</u>

公平值

財務資產及財務負債的公平值乃根據下列各項釐定：

- 受標準條款及條件規管及於活躍流動市場交易的財務資產及財務負債的公平值分別參考市場所報的買入價及賣出價而釐定；及
- 財務資產及財務負債的公平值乃根據公認定價模式按現時可觀察市場交易價格或利率以貼現現金流量分析而釐定。

董事認為，綜合財務報表中按攤銷成本列帳的財務資產及財務負債的帳面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

37. 收購附屬公司

收購附屬公司的概要、交易所購入的淨資產及商譽或於收購時產生的折讓如下：

- (a) 於2007年6月22日，本公司購入中宇集團有限公司(「中宇」)的全部股本權益，連同中宇結欠Newchamp Technology Limited的23,195,000港元，總代價為31,606,000港元。Newchamp Technology Limited為項亞波先生(歐亞平先生(「歐先生」)的兄弟)及歐先生擁有的公司。歐先生為本公司的主要股東兼董事。中宇及其附屬公司深圳日訊網絡科技股份有限公司的主要業務為就針對物業發展項目的信息、多媒體和通訊技術提供諮詢服務。

千港元

購入的淨資產：

物業、廠房及設備	57
銀行結餘及現金	7,983
其他應收款	20,303
其他應付款	(67)

購入的淨資產	28,276
少數股東權益	(6,078)
收購產生的商譽	9,408

31,606

總代價：

由現金支付	<u>31,606</u>
-------	---------------

收購產生的現金流出淨額：

現金代價	31,606
購入的銀行結餘及現金	(7,983)

收購附屬公司的現金及現金等價物的流出淨額	<u>23,623</u>
----------------------	---------------

被收購公司淨資產於收購前的帳面值與其公平值相若。因此，無須調整公平值。

收購中宇產生的商譽乃主要由中宇營運前的成立成本，並已作減值及在綜合收入報表內扣除。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

37. 收購附屬公司(續)

- (b) 於2006年1月1日，威華達分集團分別收購齊齊哈爾百江燃氣有限公司(「齊齊哈爾百江」)、朝陽百江燃氣有限公司及鐵嶺百江燃氣有限公司的61.67%、90%及80%股權，總代價為182,583,000港元。

	被收購公司		
	於收購前 的帳面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
購入的淨資產：			
物業、廠房及設備	268,102	–	268,102
預付租金	42,951	–	42,951
無形資產	–	65,154	65,154
存貨	18,711	–	18,711
應收貨款及其他應收款	15,534	–	15,534
少數股東欠款	7,650	–	7,650
銀行結餘及現金	76,252	–	76,252
應付貨款及其他應付款	(118,903)	–	(118,903)
欠少數股東款項	(1,831)	–	(1,831)
借款	(107,510)	–	(107,510)
遞延稅項	(973)	(21,501)	(22,474)
	<u>199,983</u>	<u>43,653</u>	<u>243,636</u>
購入的淨資產			
			182,583
少數股東權益			(56,708)
商譽			11,333
收購折讓			(15,678)
			<u>182,583</u>
支付方法：			
現金支付			163,923
轉撥自待售投資			18,660
			<u>182,583</u>
收購產生的現金流出淨額：			
現金代價			163,923
購入的銀行結餘及現金			(76,252)
			<u>87,671</u>
收購附屬公司的現金及現金等價物的流出淨額			<u>87,671</u>

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

37. 收購附屬公司(續)

- (c) 於2006年3月1日，威華達分集團已收購深圳北科蘭光能源系統技術有限責任公司(「北科蘭光集團」)的全部股權，代價為85,750,000港元。

	被收購公司		
	於收購前 的帳面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
購入的淨資產：			
物業、廠房及設備	105,906	–	105,906
預付租金	8,342	–	8,342
無形資產	–	37,170	37,170
存貨	3,510	–	3,510
應收貨款及其他應收款	60,955	–	60,955
銀行結餘及現金	821	–	821
應付貨款及其他應付款	(105,693)	–	(105,693)
借款	(3,604)	–	(3,604)
遞延稅項	–	(12,266)	(12,266)
	<u>70,237</u>	<u>24,904</u>	95,141
購入的淨資產			
少數股東權益			(5,649)
收購折讓			<u>(3,742)</u>
			<u>85,750</u>
支付方法：			
現金支付			<u>85,750</u>
收購產生的現金流出淨額：			
現金代價			85,750
購入的銀行結餘及現金			<u>(821)</u>
收購附屬公司的現金及現金等價物的流出淨額			<u>84,929</u>

此等交易已採用收購會計法列帳。

上述收購折讓19,420,000港元乃因收購齊齊哈爾百江61.67%的股權權益及北科蘭光集團的全部股權權益所致。收購附屬公司折讓歸於本集團與賣方協商該等交易的協定條款的能力。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

37. 收購附屬公司(續)

(c) (續)

期內威華達分集團所購入的附屬公司為本集團已終止燃氣業務項下，於由收購日期至2006年4月13日(本集團燃氣業務的終止日期)止期內，為本集團的營業額作出41,020,000港元的貢獻及為本集團的已終止業務的除稅前溢利帶來虧損2,924,000港元。

倘收購事項於2006年1月1日完成，由2006年1月1日至2006年4月13日止期內，已終止業務的總收益為1,010,165,000港元，期內已終止業務的溢利為265,642,000港元。由於備考資料僅作說明的用，故並非代表本集團已終止業務可實際獲得的經營收益及業績，猶如收購事項於2006年1月1日完成，亦並非代表本集團日後的預期業績。

所收購無形資產(與城市管道氣網的獨家經營權有關)的公平值已參照專家估值而釐定。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

38. 出售附屬公司

如附註15所述，於2006年4月13日實物分派後，本公司於威華達分集團的股權由74.79%減少至45.39%。威華達從而成為本公司的聯營公司。於出售股權日期，威華達的淨資產如下：

	附註	2006年4月13日 千港元
物業、廠房及設備		3,437,201
預付租金		177,922
無形資產		110,632
商譽		346,856
於聯營公司的權益		645,571
待售投資		172,630
已抵押銀行存款		282,727
應收貸款		24,459
存貨		217,780
應收貸款及其他應收款		1,225,118
持作買賣投資		171,975
銀行結餘及現金		1,232,408
應付貸款及其他應付款		(863,700)
欠少數股東款項		(29,920)
稅項		(81,774)
遞延稅項		(34,740)
借款		(3,311,120)
衍生財務工具		(431,413)
出售的淨資產：		3,292,612
威華達上市附屬公司可換股債券的股本權益部份		(48,350)
威華達及其上市附屬公司購股權儲備的股本權益部份		(25,563)
少數股東權益		(1,606,354)
應佔商譽		61,385
		<hr/>
轉撥至聯營公司權益	22	1,673,730 (989,401)
		<hr/>
已變現匯兌儲備		684,329 (8,588)
		<hr/>
出售所得收益	15	675,741 277,143
		<hr/>
總代價		<u>952,884</u>
支付方式：		
特別中期股息	16	<u>952,884</u>
出售產生的現金流出淨額：		
出售的銀行結餘及現金		<u>(1,232,408)</u>

威華達對本集團即期及過往期間的業績及現金流的影響披露於附註15。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

39. 有關連各方交易

除附註24及27所披露者外，本集團年內進行以下有關連各方交易：

有關連人士名稱	交易性質	附註	2007年 千港元	2006年 千港元
RGAP	股東貸款的利息收入	a	220,794	170,764
	應收聯營公司款項 的利息收入	a	809	–
上海洛克菲勒集團外灘源 綜合開發有限公司 (「Shanghai Rockefeller」)	項目管理費收入	a	26,195	28,378
Skillful Assets Limited	租金支出	b	996	996
威華達	已付辦公室費用	c	948	948
港華燃氣	已付辦公室費用	c	163	976
陳巍先生	銷售物業	d	–	4,587
Powerjoy Limited	銷售物業	e	–	9,321
羅寧小姐	銷售物業	f	–	4,914
羅思小姐	銷售物業	f	–	4,900
陸運剛先生	銷售物業	g	–	2,779
Plot Holdings Limited	銷售物業	h	–	5,557
Newchamp Technology Ltd.	收購附屬公司權益	i	31,606	–
			31,606	–

附註：

- (a) RGAP及Shanghai Rockefeller為本集團的聯營公司。
- (b) 本公司董事及主要股東歐亞平先生，而歐先生亦為Skillful Assets Limited的董事及股東。
- (c) 如綜合財務報表附註15所載，自2006年4月13日起威華達及港華燃氣成為本集團的聯營公司，並於2007年10月16日終止作為本集團的聯營公司。然而，威華達為本集團的關連方，因為本公司董事及主要股東歐亞平先生亦為威華達董事及主要股東。
- (d) 陳先生為本公司的執行董事。
- (e) Powerjoy Limited為項亞波先生及其配偶Wu Hang Wa女士擁有的公司，而項亞波先生為威華達的執行董事。
- (f) 羅寧小姐及羅思小姐為本公司執行董事羅仕勵先生的女兒。
- (g) 陸運剛先生為威華達的獨立非執行董事。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

39. 有關連各方交易 (續)

附註：(續)

(h) Plot Holdings Limited為本公司董事歐亞平先生的胞弟歐亞非先生擁有的公司。

(i) Newchamp Technology Limited為歐亞平先生的兄弟項亞波先生及歐亞平先生擁有的公司。

主要管理人員為本公司的董事，付予彼等的酬金詳情載於附註12。

40. 購股權計劃

本公司的購股權計劃乃根據於1998年5月11日(「百仕達舊計劃」)及2002年5月24日(「百仕達新計劃」)所通過的決議案而採納，作為對董事及合資格僱員提供鼓勵。除非取銷或修訂，否則新計劃將於2012年5月23日終止。百仕達舊計劃已於2002年5月24日終止。根據百仕達舊計劃及百仕達新計劃，本公司董事會可向本公司或其任何附屬公司的合資格僱員(包括本公司執行董事)授予可認購本公司股份的購股權。

下表載列僱員(包括董事)於年內持有的本公司購股權的變動情況：

	購股權數目					於年終 尚未行使
	於年初 尚未行使	年內授出	發行紅 股後調整	年內行使	年內失效	
截至2007年12月31日止年度	<u>78,090,000</u>	<u>122,600,000</u>	<u>23,482,500</u>	<u>(62,366,900)</u>	<u>(10,187,500)</u>	<u>151,618,100</u>
年終可行使						<u>19,430,600</u>
加權平均行使價	<u>1.159</u>	<u>1.778</u>	<u>不適用</u>	<u>1.012</u>	<u>1.513</u>	<u>1.695</u>
截至2006年12月31日止年度	<u>112,840,000</u>	<u>7,800,000</u>	<u>-</u>	<u>(39,400,000)</u>	<u>(3,150,000)</u>	<u>78,090,000</u>
年終可行使						<u>74,040,000</u>
加權平均行使價	<u>1.097</u>	<u>2.042</u>	<u>不適用</u>	<u>1.067</u>	<u>2.334</u>	<u>1.159</u>

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

40. 購股權計劃(續)

年內已授出的購股權詳情如下：

	2007年	2006年
行使期	2009年1月1日至 2012年5月23日	2007年12月31日至 2012年5月24日
行使價	1.778港元(附註)	1.410港元至2.485港元

年內已行使的購股權詳情如下：

	2007年	2006年
行使期	2004年6月1日至 2012年5月24日	2004年6月1日至 2012年5月24日
行使價	0.676港元至1.253港元	0.76港元至1.126港元

年內行使購股權當日的加權平均股價為1.836港元。截至2006年12月31日止年度，行使購股權當日本公司的加權平均股價介乎每股1.42港元至2.75港元之間。

年內，購股權於2007年2月6日及2007年2月12日授出。已授出購股權於當日的估計公平值介乎每份購股權約0.46港元至0.52港元之間。截至2006年12月31日止年度，購股權於2006年1月22日、2006年2月24日及2006年6月30日授出，已授出購股權於當日的估計公平值分別為每份購股權0.67港元、0.55港元及0.50港元。

上述購股權的公平值乃採用布萊克－蘇爾司期權定價模式計算。於該模式涉及的數字如下：

	2007年	2006年
股價	1.689港元及1.653港元(附註)	2.420港元、2.200港元及1.460港元
行使價	1.778港元(附註)	2.370港元、2.485港元及1.410港元
預期波幅	47%	39%至46%
預期年期	3.58至4.35年	4.5年
無風險比率	每年4.05%	每年4.04%至4.69%
預期股息收益	每年3.97%及3.99%	每年3.43%至3.92%

該等購股權的歸屬期由獲授日期起至行使期開始。

附註：已就派發紅股作出調整

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

40. 購股權計劃(續)

預期波幅乃採用過往年度本公司股價的歷史波幅而釐定。

本集團截至2007年12月31日止年度就本公司及其上市附屬公司授出購股權合共確認22,453,000港元(2006年：16,960,000港元)的開支。

所反映預期歸屬的已授出購股權數目已扣減歸屬期完成前已授出但失效的購股權，及因此購股權費用已獲調整。於各結算日，本集團修訂其估計預期最終歸屬購股權數目。修訂原來估計數字的影響(如有)乃於損益帳確認，及在剩餘歸屬期內對購股權儲備作出相應調整。

布萊克－蘇爾司期權定價模式已獲使用以估計購股權的公平值。計算購股權公平值時使用的變數及假設乃根據董事的最佳評估。購股權的價值會視乎不同的主觀假設的變數而計算出不同的估值。

41. 退休福利計劃

本集團附屬公司在中國的營運公司已參與由中國有關政府當局營辦的界定供款退休計劃。所有中國僱員均有權獲得相等於其退休日期的最後基本薪金固定比重的每年退休金。本集團須向該等退休計劃作出固定供款，供款額介乎其中國僱員的基本薪金的7%至25%，而除了每年作出供款外，無須就中國僱員退休後的福利負上任何進一步責任。

本集團已為其非中國僱員加入強積金計劃。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃的資產與本集團的資產分開，由獨立信託人控制有關資金。根據強積金計劃條例，僱主及僱員均須按等於相關薪金成本的5%的金額向強積金計劃供款並且最高不得超過每位僱員1,000港元，而僱員亦作出等額供款。本集團就強積金計劃的唯一責任是按該計劃的規定作出供款。在收入報表內扣除的強積金計劃的退休福利計劃供款，指本集團按該計劃的條例所規定的比率向有關基金應作出的供款。

年內，本集團作出的退休福利計劃供款為1,498,000港元(2006年：6,340,000港元)。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

42. 或然負債

	2007年 千港元	2006年 千港元
向銀行提供擔保作為向本集團物業買家提供按揭貸款的抵押	<u>106,152</u>	<u>165,565</u>

董事認為，由於該等財務擔保合同於兩個年度的公平值並不重大，故並無財務負債入帳。

43. 承擔

	2007年 千港元	2006年 千港元
就發展中物業的承擔：		
— 已訂約但未在綜合財務報表撥備	<u>295,062</u>	<u>486,767</u>
— 已批准但未訂約	<u>132,794</u>	<u>273,329</u>
就物業重建項目向聯營公司作出的資本承擔	<u>236,787</u>	<u>91,869</u>

44. 經營租約承擔

本集團作為出租人

於結算日，本集團就土地及樓房與租戶訂有的不可撤銷經營租約的屆滿期及未來最低租金承擔如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
一年內	14,839	12,235
兩至五年內(包括首尾兩年)	52,856	45,859
五年以上	<u>96,492</u>	<u>82,332</u>
	<u>164,187</u>	<u>140,426</u>

持有的物業獲租戶承諾的租賃期最長為結算日之後15年。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

44. 經營租約承擔(續)

本集團作為承租人

於結算日，本集團的不可撤銷經營租約的屆滿期及未來最低租金承擔如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
一年內	13,287	4,600
兩至五年內(包括首尾兩年)	5,756	216
	19,043	4,816

經營租約付款表示本集團及本公司應付其部分辦公室物業的租金。

該等經營租約所商議的年期為1年至5年。

45. 抵押資產

於2007年12月31日，已向銀行抵押5,992,000港元(2006年：20,607,000港元)銀行存款，包括以長期租約持有的土地，資產帳面值285,232,000港元(2006年：264,716,000港元)的發展中物業存貨，及資產帳面值總額為400,641,000港元(2006年：338,806,000港元)的投資物業，以便本集團獲得一般銀行融資。已抵押物業存貨產生的發展開支為552,254,000港元(2006年：149,217,000港元)。已抵押銀行存款按現行利率列帳。已抵押銀行存款於2007年12月31日的公平值與其帳面值相若。

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

46. 附屬公司名錄

於2007年及2006年12月31日本公司附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊／成立地點	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司所持 已發行股本／ 註冊資本 面值百分比		主要業務
			直接	間接	
深圳日訊網絡科技股份 有限公司 (附註)	中國－中外合資企業	人民幣40,000,000元	–	80%	有關信息、多媒體及 通訊技術的諮詢服務
Firstline Investment Limited	英屬維爾京群島	1美元	–	100%	投資控股
Knatwood Limited	英屬維爾京群島	1美元	–	100%	投資控股
Leader Faith International Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	–	投資控股
Link Capital Investments Limited	英屬維爾京群島	50,000美元	–	100%	投資控股
日里投資有限公司(附註)	香港	1港元	100%	–	投資控股
Ocean Diamond Limited	英屬維爾京群島	50,000美元	–	100%	投資控股
深圳紅樹西岸地產發展有限公司	中國－中外合資企業	人民幣200,000,000元	–	87%	物業發展
深圳百仕達物業管理有限公司	中國－中外合資企業	人民幣5,000,000元	–	80%	物業管理
Sinolink Assets Management Limited	英屬維爾京群島	2美元	100%	–	投資控股
Sinolink LPG Development Limited	英屬維爾京群島	1美元	–	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

46. 附屬公司名錄(續)

附屬公司名稱	註冊／成立地點	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司所持 已發行股本／ 註冊資本 面值百分比		主要業務
			直接	間接	
Sinolink Petrochemical Investment Limited	英屬維爾京群島	1美元	-	100%	投資控股
Sinolink Progressive Limited	英屬維爾京群島	47,207美元	100%	-	投資控股
百仕達物業代理有限公司	香港	10,000港元	-	100%	暫停營業
百仕達地產有限公司	中國－中外合資企業	人民幣375,000,000元	-	80%	物業發展
Sinolink Shanghai Investments Ltd.	英屬維爾京群島	1美元	100%	-	投資控股
香港百仕達有限公司	香港	10,000,000港元	-	100%	投資控股
Smart Orient Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	-	投資控股
中宇集團有限公司(附註)	香港	10,000港元	100%	-	投資控股

附註：該公司於2007年購得或註冊成立。

除無確定經營地的投資控股公司外，所有上述附屬公司主要在其各自的註冊／成立地點經營。

附屬公司概無於年底發行任何債券。

主要物業詳情

於2007年12月31日

持作發展／銷售的物業

	簡述	用途	樓面建築面積 (平方米)	實際持有的百分比	完成階段	完成日期
1.	深圳市羅湖區布心路、 太白路及太寧路百仕達花園 第五期東區	住宅／商業	226,231	80%	施工中	2008年
2.	深圳市南山區濱海大道北沙河東路 紅樹西岸	住宅	155,353	87%	已於2006年完成	不適用

主要物業詳情

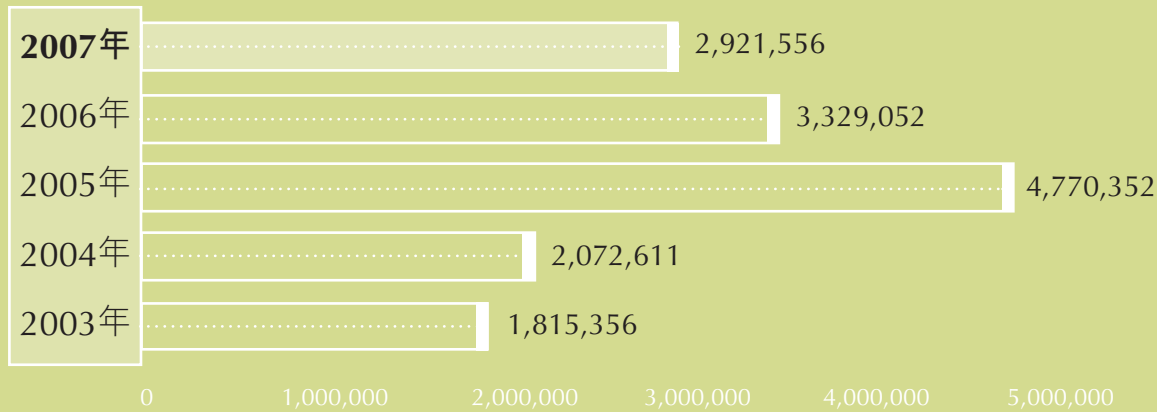
於2007年12月31日

持作投資的物業

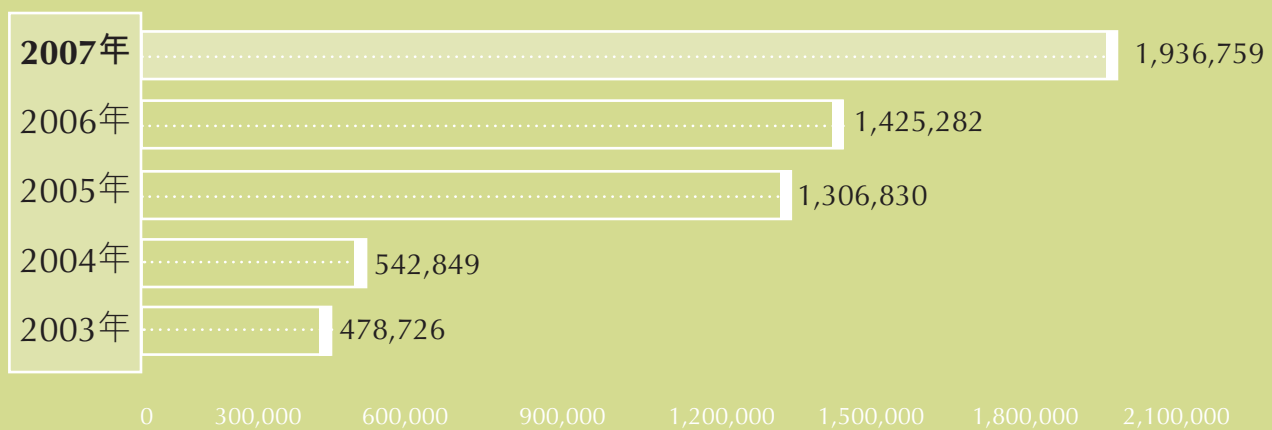
	物業	用途	樓面建築面積(平方米)	實際持有的百分比
1.	深圳市羅湖區太寧路 百仕達花園第一期住客 俱樂部518個車位	車位	16,500	80%
2.	深圳市羅湖區太白路百仕達 花園第三期地庫之2個店舖	店舖	729	80%
3.	深圳市羅湖區東曉路百仕達 附屬建築物8號1樓1、2及3號店舖 及2樓全層	店舖	2,376	80%
4.	深圳市羅湖區太寧路百仕達花園 第四期西區附屬建築物101、102 及103號單元	商業	20,232	80%
5.	深圳市羅湖區太寧路百仕達花園 第四期四個貨車位及1,070個車位	車位	44,000	80%
6.	深圳市南山區濱海大道北沙河東路 紅樹西岸1,700個車位	車位	85,000	87%

財務摘要

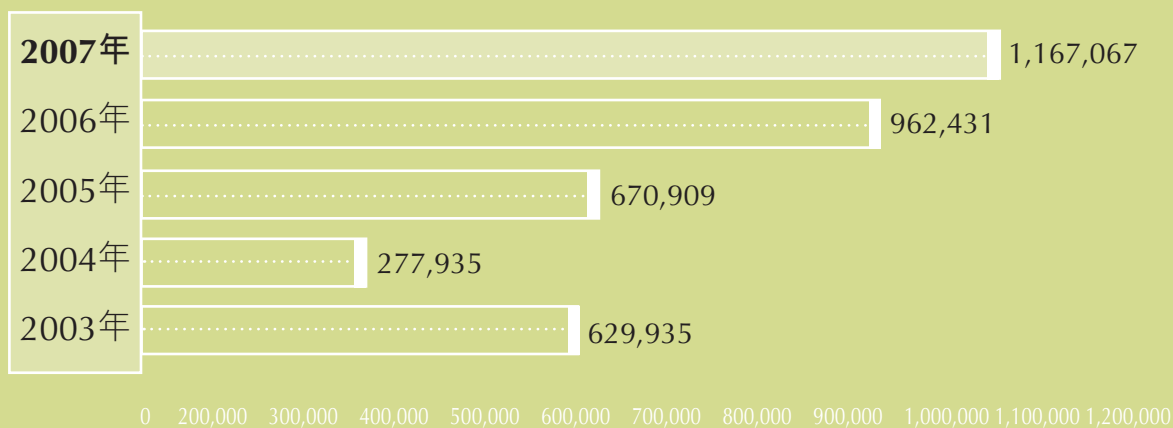
營業額 (千港元)



毛利 (千港元)



本公司權益持有人應佔溢利 (千港元)



深圳，百仕達花園5期「東郡廣場」
Sinolink Garden Phase V "Oasis Plaza", **Shenzhen**



ROCKBUND, **Shanghai**
上海，洛克•外灘源

深圳，紅樹西岸
Mangrove West Coast, **Shenzhen**

