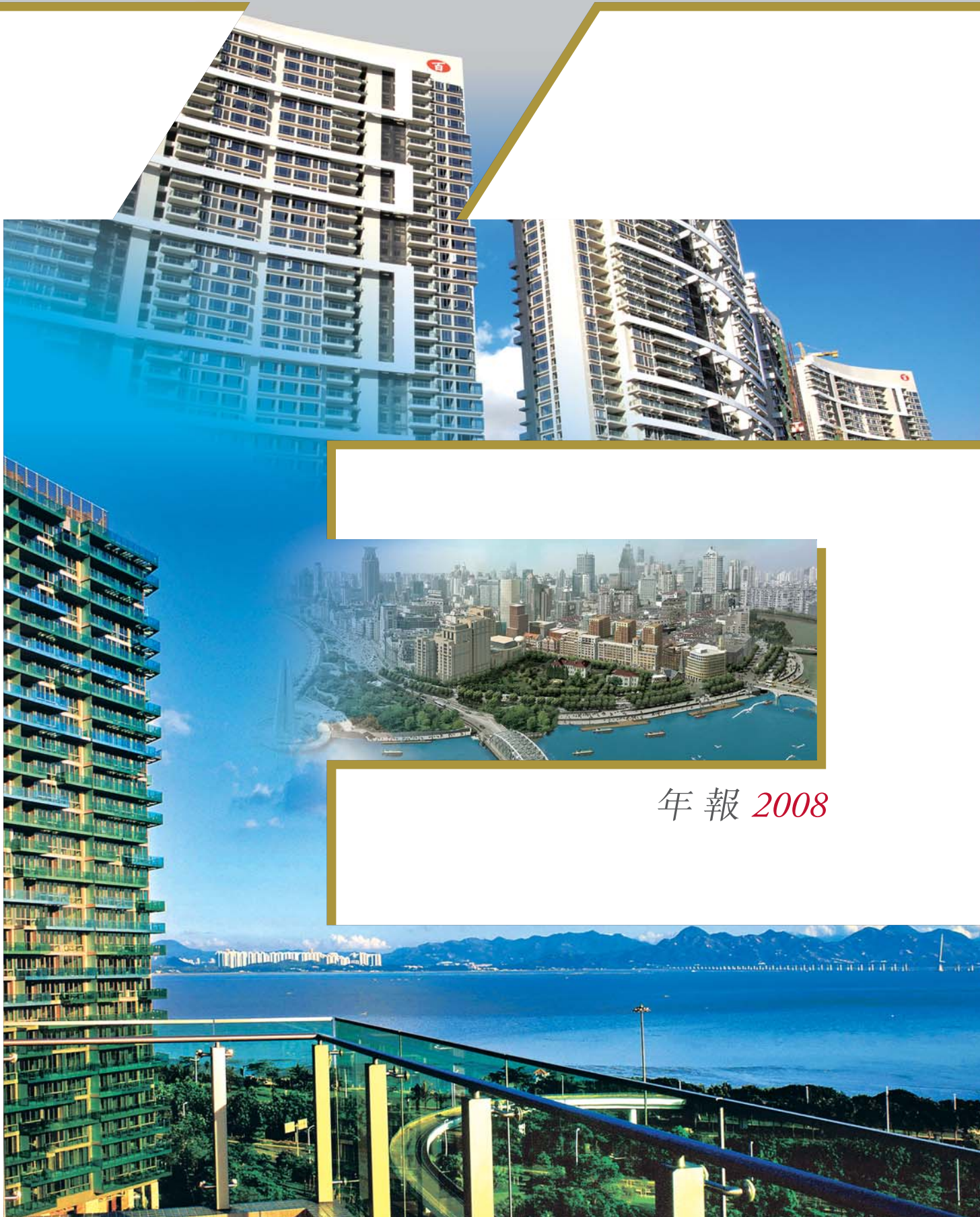




百仕達控股有限公司

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號:1168)



年報 2008

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

非執行董事 獨立非執行董事

李寧軍
羅仕勵
田勁
項兵
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

田勁
項兵
辛羅林 (主席)

薪酬委員會

歐亞平
項兵
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>

股份登記及過戶總處

Butterfield Fulcrum Group (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號舖

法律顧問

香港法律

胡家驊律師事務所
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

Conyers Dill & Pearman

主要往來銀行

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

目錄



集團架構	3
主席報告	4
行政總裁報告	10
董事及行政人員	20
董事會報告	26
企業管治報告	42
獨立核數師報告書	50
綜合收入報表	52
綜合資產負債表	53
綜合權益變動表	55
綜合現金流量表	57
綜合財務報表附註	59
主要物業詳情	118
財務摘要	121



百仕達控股有限公司

(股份編號：1168.hk)

房地產發展

物業管理

80%

49%

80%

百仕達地產
有限公司

洛克·外灘源

深圳百仕達
物業管理
有限公司

35%

65%

100%

紅樹西岸

百仕達花園五期



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，宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」），截至2008年12月31日止年度內的業績。

業務回顧

截至2008年12月31日止年度內，本集團繼續以房地產發展、投資及物業管理為核心業務，營業額為1,688,800,000港元，本集團股份持有人應佔溢利為342,900,000港元，每股基本盈利為10.43港仙。董事會建議就截至2008年12月31日止年度，派發末期股息每股2.00港仙。



紅樹西岸

2008年，在國際金融危機的形勢下，中國政府以審慎靈活的宏觀調控政策，基本上保持了中國經濟的平穩發展，而對於房地產市場的調控則更體現了這種審慎靈活性。2008年上半年，在國家調控政策主導下，中國房地產市場逐漸由2007年的過熱轉向理性回歸，各項指標高位調整，過度需求泡沫得到有效的抑制；但2008年第三季度，市場開始快速下行，並顯現出加速下滑的趨勢。在國家「保增長」政策的主導以及各方面努力下，第四季度房地產市場進一步惡化的趨勢得到遏制，整體市場基本保持了理性回歸並穩定發展的態勢。



百仕達花園五期•樂湖

2008年，深圳市完成房地產開發投資人民幣440.49億元，同比下降4.96%，其中住宅完成投資人民幣314.98億元，同比下降5.05%；商品房施工面積3,276.3萬平方米，同比增加3.65%。2008年，深圳市新建商品房批准預售面積778.54萬平方米，同比增加20.48%，與2006年比較下降3.56%；其中商品房住宅批准預售面積666.47萬平方米，與去年同期比較增加13.11%。（資料來源：易居中國）

上海2008年全市商品住宅新增供應1,259.6萬平方米，與2007年1,340.9萬平方米的供應相比，小幅下降了6.1%。2008年全市商品住宅成交891.5萬平方米，與2007年2,090.6萬平方米的成交相比，大幅銳減了57.4%。（資料來源：易居中國）

在房地產市場大幅放緩及買家觀望情緒濃厚的背景下，本集團於深圳「紅樹西岸」的銷售情況，與2007年相比出現了較大的跌幅。但我們高興地看到，仍然有不少的客戶，積極購買「紅樹西岸」的單位。因此，儘管市場條件及其困難，但本集團在「紅樹西岸」銷售方面仍然取得了一定的業績並維持了比較理想的銷售價格。

本集團於深圳另一發展項目「百仕達·樂湖」，於本年度內推出市場並取得了十分理想的銷售業績。從2008年6月推出市場到2008年底6個多月的時間裏，共銷售300多個單位，實現銷售額人民幣1,076,500,000元，平均銷售價格達人民幣24,280元／平方米以上，銷售價格及銷售數量連續多個月名列深圳市羅湖區之冠。目前「百仕達·樂湖」40%的可售面積均已經銷售完成，在當前國內及深圳房地產市場十分不景氣的情況下，董事會對於公司取得這樣的銷售業績，感到滿意。

通過對銷售客戶的分析我們發現，「百仕達·樂湖」購買者中有相當一部分，都是百仕達的老業主或通過這些老業主介紹的朋友，這使得我們感到十分欣慰。它說明了百仕達的品牌已經得到這些老業主的認同，這些老業主對我們的售後服務和物業管理是非常滿意的。

深圳百仕達花園5期之商場部分「喜薈城」已經落成，目前正全面進行招商並與潛在客戶洽談租約事宜，喜薈城計畫於2009年下半年投入運營。此外，百仕達5期之最後一部分工程—百仕達大廈，也正在施工過程中，預計將會於2011年落成。



樂湖平台花園

「洛克·外灘源」是本集團與美國洛克菲勒集團共同在上海開發的專案。該專案總體規劃已經獲得上海市政府原則性批准，並在本年度內取得了積極的進展。由於2010年世界博覽會日益臨近，上海市政府各相關部門加大了對專案的支持力度，在開發、經營、審批等多個方面對專案予以支持、幫助和配合。本集團所屬之上海公司管理層也向上海市政府做出承諾，大部分老建築確保在2010年世博會前建成並投入運營，力爭為世博會增添光彩。此外，專案的招商工作也在積極的進行當中，我們有信心在世博會召開時，將會有眾多世界頂尖品牌落戶外灘源，並在「洛克·外灘源」開張和營業。

新項目投資

本集團於年內以人民幣3.28億元的代價成功投得上海市長寧區新涇鎮240街坊一個作住宅用途的土地發展專案，該專案佔地13,599.6平方米。截至目前為止，本集團已經繳付了全部的地價款。該專案目前處於專案研究、設計、和報批報建階段。預計該專案將會於2010年初開始施工，並於2011年竣工。

展望

在國際金融市場持續動盪、國內經濟增速放緩的背景下，儘管2008年國家刺激經濟的措施開始逐漸顯現，但我們預期2009年房地產市場還會是一個調整期。展望未來，本集團對中國房地產市場的發展前景仍然審慎樂觀，並相信“有危必有機”，目前的市況正好為本集團的發展創造了良好的機會。

我們會繼續秉承一線城市、高檔精品的投資開發策略，在積極做好現有專案的建設、經營、管理和銷售的同時，密切關注、研究房地產市場的政策、行情和發展趨勢，力爭通過政府出讓或專案轉讓等多種途徑，為公司的持續發展拓展新的投資專案，同時確保為股東帶來長期、穩定和理想的回報。

致謝

本集團取得之業績，有賴於管理層及員工的共同努力。藉次機會，本人謹代表股東和董事會，向他們致以衷心感謝！

主席

歐亞平

香港，2009年4月8日



百仕達「百愛凝聚」慈善義賣活動，
善款捐贈予512地震四川災民



鄧銳民
行政總裁

業務回顧

2008年下半年，美國次按危機引發的全球經濟危機拖累全球經濟，使其經歷空前調整及動蕩，儘管中國的國內生產總值仍高速增长，亦由2007年的13%降至9%。

2008年是中國房地產市場整體趨穩，
房地產價格理性回歸的一年。



百仕達•紅樹西岸
舉辦油畫展



百仕達「百愛凝聚」晚會，
由四川省員工領唱悼念

中國大陸物業市場呈現量價齊跌現象，而隨著市場氣氛打擊消費者信心，上述現象進一步惡化。在如此嚴峻的經營環境中，本集團依然勵精圖治並始終堅持開發優質物業的審慎策略，因此得以保持其高毛利率，並鞏固其穩健的財務狀況。

截至2008年12月31日止年度內，本集團營業額達1,688,800,000港元，較去年同期下降42.2%。毛利降至1,084,900,000港元，較去年同期下降44.0%。本公司股份持有人應佔溢利降至342,900,000港元，較去年同期下降70.6%。每股基本盈利為10.43港仙，較去年同期下降71.0%。

房地產銷售

截至2008年12月31日止年度內，本集團房地產銷售業務之營業額為1,572,000,000港元，較去年同期下降44.3%。年內售出樓面面積共約52,511平方米，較去年同期71,836平方米減少26.9%。有關營業額來自銷售「紅樹西岸」及「百仕達•樂湖」。

年內，由於樓面面積銷售減少，故毛利降至1,035,800,000港元，較去年同期1,887,800,000港元下降45.1%。「紅樹西岸」平均售價由2007年的每平方米人民幣40,321元，升至2008年的每平方米人民幣48,491元，升幅約為20.3%或每平方米人民幣8,170元，並於截至2008年12月31日止年度售出樓面面積8,175平方米，而去年同期則售出71,645平方米。於截至2008年12月31日止年度，2008年新竣工的項目「百仕達•樂湖」的平均售價為每平方米人民幣24,280元，售出樓面面積44,337平方米。

房地產租賃

截至2008年12月31日止年度內，租金收入總額為21,300,000港元，較去年同期上升24.6%，是由於本集團物業的出租率上升所致。

分類業績錄得虧損48,600,000港元，包括投資物業公平值下降67,200,000港元（稅後收入淨額為50,400,000港元）。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2008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，位於深圳市羅湖區，這是一個總用地面積達40,786平方米的發展項目，落成後總樓面面積達226,231平方米。本集團目前正將該項目發展成為共940個住宅單位的4幢住宅大廈以及一個大型商場。整個項目可望於2011年前完成。

百仕達花園5期之住宅部分「百仕達•樂湖」的樓面面積為133,668平方米，已於2008年11月竣工。

百仕達花園5期之商場部分「喜薈城」，其樓面面積達40,000平方米，現已完成施工，並正開始向潛在租戶進行推廣，市場反應良好。

百仕達花園5期之辦公室大樓及酒店現正施工過程中，可望於2011年完成。

- (2) 「上海洛克菲勒集團•外灘源」或「洛克•外灘源」，位於上海外灘，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。該項目現正進行改造及施工工作，大部分古建築可望於2010年上海世界博覽會時推出市場。

土地收購

於2008年8月28日，本集團透過競拍方式成功以人民幣328,000,000元（約374,300,000港元）的代價購得位於上海的一幅土地。該土地位於上海長寧區新涇鎮，地盤目前空置。該區為上海市內交通最方便的地區之一，同時亦為上海市豪宅區之一。該土地的規劃地盤面積約為13,599.6平方米。該土地已指定用作住宅用途，土地使用權為期70年。

該土地位處低密度的清幽豪宅地段，距離機場及市區分別約10分鐘及30分鐘車程。本集團現擬將該土地發展為豪宅項目。

董事認為，收購事項配合本集團的物業發展策略。此外，董事認為該土地的地價跟上海其他黃金地段及中國其他大城市相比，亦屬合理。董事相信，該土地的發展項目將符合本公司及其股東的整體利益。

其他業務

本集團的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2008年12月31日止年度內，本集團其他業務的營業額為95,600,000港元，較去年同期上升14.2%。

展望

經濟危機爆發後，中國於2008年下半年調整了宏觀經濟政策，採取更加積極的財政政策及適度寬鬆的貨幣政策，旨在增強金融市場流動資金及保持經濟穩定增長，尤其是擴大內需。中國人民銀行亦取消限制銀行放貸的限額，並自2008年9月起數次降低貸款利率。自2008年9月以來，關鍵的一年期貸款利率由7.47厘降至5.31厘，有助中國房地產市場的復蘇及發展。

我們相信，全球金融危機對全球經濟（包括中國）的負面影響於2009年將更加明顯。這一由外部環境引起的空前的不明朗因素及風險將給本公司2009年的經營帶來巨大挑戰。本集團已經建立審慎穩健的財務狀況，並做好準備應對這些挑戰。本集團的現有項目包括黃金地段的優質地盤，交通便利，需求旺盛及價格穩固。本集團將繼續提升現有項目組合，並優化租金組合，以確保穩定的優質經常性盈利來源。本集團將把握機遇，以具吸引力的估值收購具良好發展潛力的優質地盤，並從中國房地產市場的長期發展中獲益。

在穩固及可持續的經濟發展環境中，住宅物業存在長期需求，加上政府行之有效的土地及住房政策，未來兩三年內房地產的價格前景仍然向好。隨著價格下跌以及房貸按揭利率下降，2009年前兩個月的交易量有所增加，佐證了住宅物業的基本需求。我們預期短期內價格會逐步穩定，而需求將會可持續回升。

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2007年12月31日的630,300,000港元降至2008年12月31日的387,600,000港元。有抵押新增銀行融資及貸款約150,000,000港元及人民幣100,000,000元，並已償還貸款50,000,000港元及人民幣436,400,000元。本集團於2008年12月31日的資本負債比率（銀行借款與股東權益比率）為8.8%，去年則為15.5%。本集團現為淨現金狀況。銀行借款主要為浮息借款。

於2008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400,400,000港元。本集團的借款以人民幣及港元為單位。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2008年12月31日，本集團持有的現金及現金等價物共達2,027,400,000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2008年12月31日，本集團就發展中物業的資本承擔為361,700,000港元，而就已承諾出資投資項目的資本承擔為77,500,000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533,100,000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2009年6月2日(星期二)名列本公司股東名冊的股東派發截至2008年12月31日止年度的末期股息每股0.020港元(2007年: 0.035港元), 總額為不少於65,720,000港元。倘末期股息獲本公司股東於本公司將於2009年6月2日(星期二)舉行的股東週年大會上批准, 將於2009年6月12日(星期五)或之前派發。

本公司將於2009年5月27日(星期三)至2009年6月2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2009年5月26日(星期二)下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司, 地址為香港灣仔皇后大道東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2008年12月31日, 本集團就主要業務僱用約1,002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、出售或贖回上市股份

本公司或其任何附屬公司於截至2008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。

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，分別為田勁先生、項兵博士及辛羅林先生。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2008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

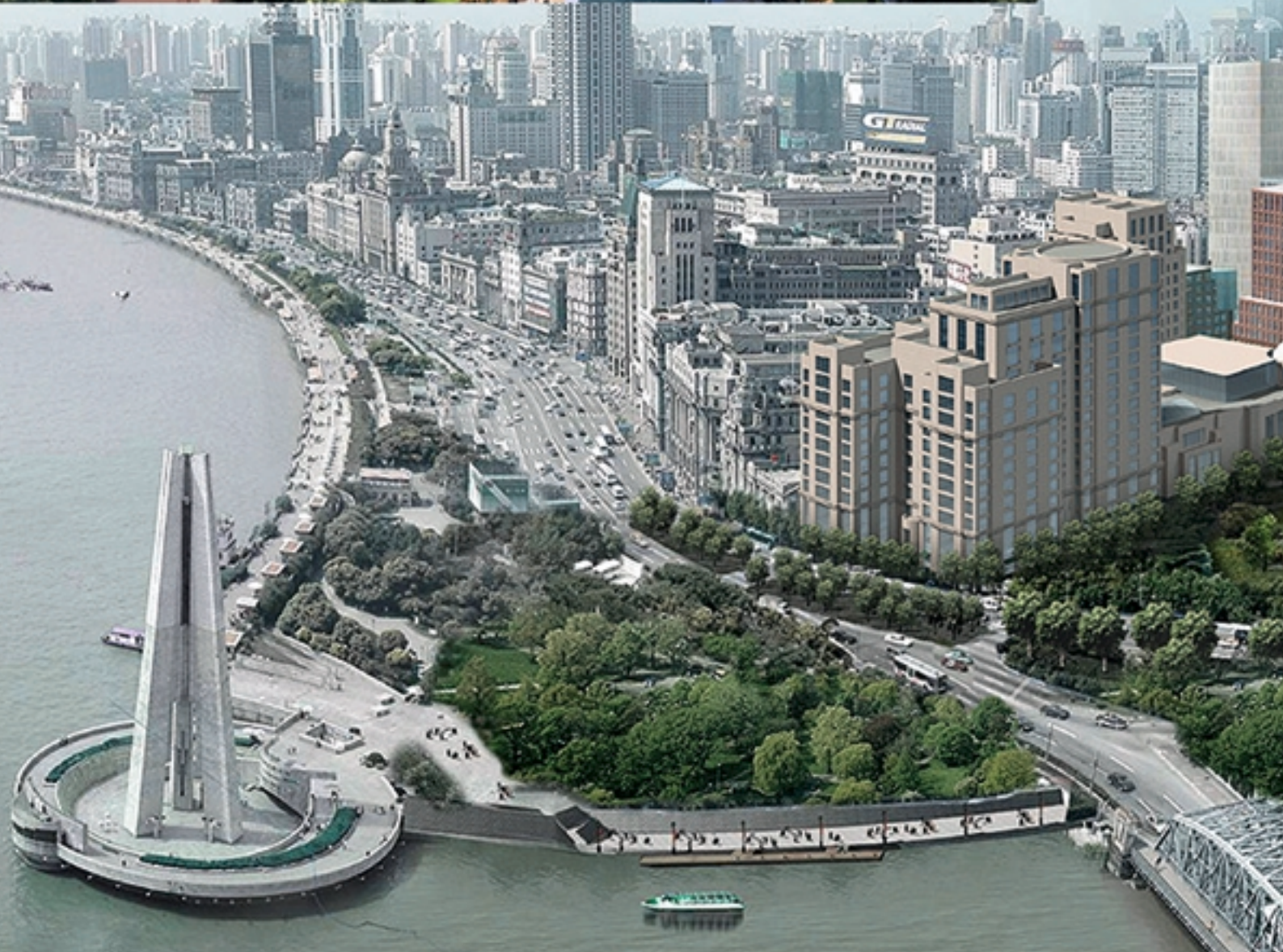
鄧銳民

香港，2009年4月8日





上海「洛克·外灘源」





鄧銳民，陳巍，辛羅林，李寧軍，歐亞平，羅仕勳，項兵，田勁

執行董事

歐亞平先生，47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。歐先生亦為香港聯交所上市公司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」）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23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。除上述披露者外，歐先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

根據歐先生與本公司於2008年3月31日訂立之服務協議及於2009年1月2日訂立之補充協議，歐先生獲委任特定任期由2008年4月1日起為期3年並須受公司細則中有關退任及膺選連任之條文所規限。歐先生可享有之每年酬金為5,360,008港元(包括薪酬及房屋津貼)及年終酌情花紅，該等酬金由董事會根據本公司薪酬委員會經參考市場條款、彼在本公司之職責以及本公司之表現及當時市況後檢閱及建議才釐定。彼與本公司任何董事、高級管理人員或主要股東或控股股東並無任何關係。

鄧銳民先生，46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，彼亦為香港聯交所上市公司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年經驗。現負責本集團的整體規劃、策略發展、財務策劃及管理。除上述披露者外，鄧先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

根據鄧先生與本公司於2007年3月19日訂立之服務協議及於2009年1月2日訂立之補充協議，鄧先生獲委任特定任期由2007年3月19日起為期3年並須受公司細則中有關退任及膺選連任之條文所規限。鄧先生可享有之每年酬金為1,768,000港元及年終酌情花紅，該等酬金由董事會根據本公司薪酬委員會經參考市場條款、彼在本公司之職責以及本公司之表現及當時市況後檢閱及建議才釐定。彼與本公司任何董事、高級管理人員或主要股東或控股股東並無任何關係。

陳巍先生，47歲，於1997年12月獲委任為本公司執行董事，彼亦為香港聯交所上市公司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23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。除上述者外，陳先生過去3年內並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。除上述披露者外，李先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

根據陳先生與本公司於2008年3月31日訂立之服務協議，陳先生獲委任特定任期由2008年4月1日起為期3年並須受公司細則中有關退任及膺選連任之條文所規限。陳先生可享有之每年酬金為800,100港元及年終酌情花紅，該等酬金由董事會根據本公司薪酬委員會經參考市場條款、彼在本公司之職責以及本公司之表現及當時市況後檢閱及建議才釐定。彼與本公司任何董事、高級管理人員或主要股東或控股股東並無任何關係。

李寧軍先生，44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17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。除上述披露者外，李先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

根據李先生與本公司於2007年9月13日訂立之服務協議及2009年1月2日訂立之補充協議，李先生獲委任特定任期由2007年9月13日起為期3年並須受公司細則中有關退任及膺選連任之條文所規限。李先生可享有之每年酬金為人民幣740,000元及年終酌情花紅，該等酬金由董事會根據本公司薪酬委員會經參考市場條款、彼在本公司之職責以及本公司之表現及當時市況後檢閱及建議才釐定。彼與本公司任何董事、高級管理人員或主要股東或控股股東並無任何關係。

非執行董事

羅仕勵先生，66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逾21年經驗。羅先生於1992年加入本集團。除上述披露者外，羅先生過去3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

羅先生之任期一年，並受本公司公司章程有關退任及膺選連任之條文所規限。羅先生可享有之每年酬金為1,400,000港元及年終酌情花紅，由董事會根據本公司薪酬委員會經參考彼在本公司之職責、本公司之表現及當時市況後檢閱及建議才釐定。彼與本公司任何董事、高級管理人員、主要或控股股東亦概無任何關係。

獨立非執行董事

田勁先生，51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大學客席教授，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。除上述披露者外，田先生於過去3年並無於其他上市公司擔任任何董事職務。

田先生之任期為一年，並受本公司公司章程有關退任及膺選連任之條文所規限。彼享有酬金每年250,000港元，並分兩期等額支付。彼之酬金乃由本公司董事會及薪酬委員會經參考彼於本公司之職責及責任、本公司之表現及當時市況後釐定，並須由本公司股東於股東週年大會上批准。田先生不享有任何花紅款項。田先生與本公司之任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

項兵博士，45歲，於2008年12月獲委任為本公司之獨立非執行董事，彼亦是本公司審核委員會及薪酬委員會的委員。加拿大阿爾伯塔大學取得會計學博士學位。項博士於學術界擁有逾10年教學經驗。項博士目前為長江商學院的創院院長及教授。彼為香港聯交所上市公司中國動向(集團)有限公司、丹楓控股有限公司、百仕達控股有限公司及慧聰網有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會委員及薪酬委員會委員；為小肥羊集團有限公司之獨立非執行董事兼薪酬委員會主席。項博士為紐約證券交易所上市公司江西賽維LDK太陽能高科技有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會委員、薪酬委員會委員及提名委員會委員；易居(中國)控股有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會委員及為納斯達克上市公司完美時空有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會委員及薪酬委員會委員。彼曾為於聯交所上市公司巨濤海洋石油服務有限公司之董事；曾為於深圳證券交易所上市公司深圳市特爾佳科技股份有限公司、TCL集團股份有限公司、陝西秦川機械發展股份有限公司和廣東美的電器股份有限公司之董事；曾為於上海證券交易所上市的武漢健民藥業集團股份有限公司之董事。除上述披露者外，項博士於過去3年並無於其他上市公司擔任任何董事職務。

項博士之任期為一年，並受本公司公司章程有關退任及膺選連任之條文所規限。彼享有酬金每年250,000港元，並分兩期等額支付。彼之酬金乃由本公司董事會及薪酬委員會經參考彼於本公司之職責及責任、本公司之表現及當時市況後釐定，並須由本公司股東於股東週年大會上批准。項博士不享有任何花紅款項。項博士與本公司之任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

董事及行政人員

辛羅林先生，60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。彼亦為香港聯交所上市公司威華達之獨立非執行董事、為東京證券交易所森電機株式會社之董事及為澳洲證券交易所之公眾上市公司東方科技投資有限公司之董事及副主席。除上述披露者外，辛先生於過去3年並無於其他上市公司擔任任何董事職務。

辛先生之任期為一年，並受本公司公司章程有關退任及膺選連任之條文所規限。彼享有酬金每年250,000港元，並分兩期等額支付。彼之酬金乃由本公司董事會及薪酬委員會經參考彼於本公司之職責及責任、本公司之表現及當時市況後釐定，並須由本公司股東於股東週年大會上批准。辛先生不享有任何花紅款項。辛先生與本公司之任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

首席財務官

李福軍先生，46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逾17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

本公司的財務總監為張濟香小姐，彼為執業會計師。

董事會提呈截至2008年12月31日止年度的董事會週年報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，各主要附屬公司及聯營公司的業務分別載於財務報表附註43及20。

業績及分配

本集團截至2008年12月31日止年度的業績載於本年報第52頁的綜合收入報表。

在本年度內，本公司已向股東派發中期股息每股0.03港元（2007年：每股0.03港元），總額為98,579,937.72港元。

董事會建議派發末期股息每股0.02港元（2007年：每股0.035港元），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55頁至56頁的綜合權益變動表。

本公司於2008年12月31日可供分派予股東的儲備為688,528,000港元（2007年：758,864,000港元）。

財務概要

本集團截至2008年12月31日止5個年度每年的業績概要載於本年報第121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17。

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19。

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31。

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

非執行董事：

羅仕勵

獨立非執行董事：

田勁

項兵 (於二零零八年十二月十六日獲委任)

辛羅林

Davin A. Mackenzie (於二零零八年十二月十六日辭任)

根據本公司的公司細則(「公司細則」)第86(2)條，項兵博士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，歐亞平先生、鄧銳民先生及辛羅林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聯交所證券上市規則(「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。

董事於股份及購股權的權益或淡倉

於2008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2008年
		個人權益	公司權益	家族權益		股份之權益	權益總額	12月31日 佔本公司已 發行股本之 概約百分比
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	9,345,500	—	—	9,345,500	9,675,000	19,020,500	0.58%
李寧軍	實益擁有人	4,000,000	—	—	4,000,000	8,375,000	12,375,000	0.38%
歐亞平	共同持有權益及 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	47.72%
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下文「董事認購本公司及相聯法團之股份或債券之權利」一節。

董事認購本公司及相聯法團之股份或債券之權利

(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2008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2008年	年內授出	年內行使	於2008年	於2008年
				1月1日 尚未行使之 購股權涉及 之股份數目			12月31日 尚未行使之 購股權涉及 之股份數目	12月31日 佔本公司 已發行股本 之概約百分比
陳巍	12.02.2007	01.01.2009 – 23.05.2012	1.778	3,375,000	—	—	3,375,000	0.10%
	12.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	1.778	3,375,000	—	—	3,375,000	0.10%
	12.02.2007	01.01.2010 – 23.05.2012	1.778	2,250,000	—	—	2,250,000	0.07%
	12.02.2007	01.07.2010 – 23.05.2012	1.778	2,250,000	—	—	2,250,000	0.07%
羅仕勳	13.01.2005	30.06.2006 – 24.05.2012	1.001	2,700,000	—	—	2,700,000	0.08%
	13.01.2005	31.12.2006 – 24.05.2012	1.001	3,600,000	—	—	3,600,000	0.11%
	12.02.2007	01.01.2009 – 23.05.2012	1.778	1,012,500	—	—	1,012,500	0.03%
	12.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	1.778	1,012,500	—	—	1,012,500	0.03%
	12.02.2007	01.01.2010 – 23.05.2012	1.778	675,000	—	—	675,000	0.02%
	12.02.2007	01.07.2010 – 23.05.2012	1.778	675,000	—	—	675,000	0.02%

董事姓名	授出日期	行使期	行使價 港元	於2008年	年內授出	年內行使	於2008年	於2008年
				1月1日 尚未行使之 購股權涉及 之股份數目			12月31日 尚未行使之 購股權涉及 之股份數目	12月31日 佔本公司 已發行股本 之概約百分比
李寧軍	13.01.2005	31.12.2006 –	1.001	500,000	—	—	500,000	0.02%
		24.05.2012						
	06.02.2007	01.01.2009 –	1.778	2,362,500	—	—	2,362,500	0.07%
		23.05.2012						
	06.02.2007	01.07.2009 –	1.778	2,362,500	—	—	2,362,500	0.07%
23.05.2012								
06.02.2007	01.01.2010 –	1.778	1,575,000	—	—	1,575,000	0.05%	
	23.05.2012							
鄧銳民	12.02.2007	01.01.2009 –	1.778	6,750,000	—	—	6,750,000	0.21%
		23.05.2012						
	12.02.2007	01.07.2009 –	1.778	6,750,000	—	—	6,750,000	0.21%
		23.05.2012						
12.02.2007	01.01.2010 –	1.778	4,500,000	—	—	4,500,000	0.14%	
	23.05.2012							
12.02.2007	01.07.2010 –	1.778	4,500,000	—	—	4,500,000	0.14%	
	23.05.2012							

董事姓名	授出日期	行使期	行使價 港元	於2008年	年內授出	年內行使	於2008年	於2008年
				1月1日 尚未行使之 購股權涉及 之股份數目			12月31日 尚未行使之 購股權涉及 之股份數目	12月31日 佔本公司 已發行股本 之概約百分比
田勁	22.01.2006	31.12.2006 – 24.05.2012	2.107	675,000	—	—	675,000	0.02%
	22.01.2006	30.06.2007 – 24.05.2012	2.107	675,000	—	—	675,000	0.02%
	22.01.2006	31.12.2007 – 24.05.2012	2.107	900,000	—	—	900,000	0.03%
	12.02.2007	01.01.2009 – 23.05.2012	1.778	877,500	—	—	877,500	0.03%
	12.02.2007	01.07.2009 – 23.05.2012	1.778	877,500	—	—	877,500	0.03%
	12.02.2007	01.01.2010 – 23.05.2012	1.778	585,000	—	—	585,000	0.02%
	12.02.2007	01.07.2010 – 23.05.2012	1.778	585,000	—	—	585,000	0.02%
	辛羅林	13.01.2005	31.12.2005 – 24.05.2012	1.001	675,000	—	—	675,000
13.01.2005		30.06.2006 – 24.05.2012	1.001	675,000	—	—	675,000	0.02%
13.01.2005		31.12.2006 – 24.05.2012	1.001	900,000	—	—	900,000	0.03%
12.02.2007		01.01.2009 – 23.05.2012	1.778	877,500	—	—	877,500	0.03%
12.02.2007		01.07.2009 – 23.05.2012	1.778	877,500	—	—	877,500	0.03%
12.02.2007		01.01.2010 – 23.05.2012	1.778	585,000	—	—	585,000	0.02%
12.02.2007		01.07.2010 – 23.05.2012	1.778	585,000	—	—	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，並無向董事授出購股權，董事亦無行使購股權，董事持有的購股權並無失效或被註銷。

除下文「本公司之購股權計劃」所披露的購股權外，於期內任何時間，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。

本公司之購股權計劃

根據本公司股東於2002年5月24日舉行的股東特別大會上通過的購股權計劃（「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2008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146,218,100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4.45%），而倘根據現有計劃可授出之所有購股權獲行使，則可發行合共328,599,792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10%）。

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，於任何12個月期間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。

獲授予購股權的參與人士須支付1港元代價。

現有計劃的年期自2002年5月24日起為期10年。

本公司購股權計劃的進一步資料載於綜合財務報表附註37。

購股權的特定種類詳情如下：

購股權種類	授出日期	行使期	行使價 港元
2005購股權	13.01.2005	31.12.2005 - 24.05.2012	1.001
	13.01.2005	30.06.2006 - 24.05.2012	1.001
	13.01.2005	31.12.2006 - 24.05.2012	1.001
2006購股權	22.01.2006	31.12.2006 - 24.05.2012	2.107
	22.01.2006	30.06.2007 - 24.05.2012	2.107
	22.01.2006	31.12.2007 - 24.05.2012	2.107
2007A購股權	06.02.2007	01.01.2009 - 23.05.2012	1.778
	06.02.2007	01.07.2009 - 23.05.2012	1.778
	06.02.2007	01.01.2010 - 23.05.2012	1.778
	06.02.2007	01.07.2010 - 23.05.2012	1.778
2007B購股權	12.02.2007	01.01.2009 - 23.05.2012	1.778
	12.02.2007	01.07.2009 - 23.05.2012	1.778
	12.02.2007	01.01.2010 - 23.05.2012	1.778
	12.02.2007	01.07.2010 - 23.05.2012	1.778

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2008年			於2008年		
	1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效	12月31日 尚未行使	
類別1：董事						
陳巍	2007B購股權	11,250,000	—	—	—	11,250,000
羅仕勳	2005購股權	6,300,000	—	—	—	6,300,000
	2007B購股權	3,375,000	—	—	—	3,375,000
李寧軍	2005購股權	500,000	—	—	—	500,000
	2007A購股權	7,875,000	—	—	—	7,875,000
鄧銳民	2007B購股權	22,500,000	—	—	—	22,500,000
田勁	2006購股權	2,250,000	—	—	—	2,250,000
	2007B購股權	2,925,000	—	—	—	2,925,000
辛羅林	2005購股權	2,250,000	—	—	—	2,250,000
	2007B購股權	2,925,000	—	—	—	2,925,000
董事合共		62,150,000	—	—	—	62,150,000
類別2：辭任董事						
Davin A. Mackenzie	2005購股權	568,100	—	—	—	568,100
	2007B購股權	2,925,000	—	—	—	2,925,000
辭任董事合共		3,493,100	—	—	—	3,493,100
類別3：僱員						
	2005購股權	7,562,500	—	(450,000)	—	7,112,500
	2007A購股權	78,412,500	—	—	(4,950,000)	73,462,500
僱員合共		85,975,000	—	(450,000)	(4,950,000)	80,575,000
所有類別合共		151,618,100	—	(450,000)	(4,950,000)	146,218,100

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. 緊接購股權行使日期前，股份之加權平均收市價為1.30港元。
3. 年內，概無購股權根據現有計劃授出及註銷。
4. 年內，根據現有計劃有450,000份購股權獲行使，4,950,000份購股權失效。

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2008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2008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(好倉) (附註)	47.50%

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2008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。

關連交易

於年內，下列本公司之關連交易／持續關連交易均由本集團訂立：

(a) 關連交易

載於綜合財務報表附註36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36(a)除外)構成上市規則第14A條之關連交易，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。

年內，概無交易須根據聯交所證券上市規則第14A章披露為關連交易。

(b) 持續關連交易

於2008年5月19日，威華達控股有限公司(「威華達」)與本公司訂立總協議，以規管獨立租賃協議，即威華達及其附屬公司向百仕達控股有限公司及其附屬公司租賃物業的交易，協議限期為期三年，由2008年4月1日起計至2011年3月31日止(「總協議」)。於截至2008年、2009年、2010年及2011年12月31日止各個財政年度的全年上限金額分別為3,750,000港元、5,000,000港元、5,000,000港元及1,250,000港元。於2008年12月31日，交易總額為3,101,000港元。

威華達及本公司分別由Asia Pacific Promotion Limited(「Asia Pacific」)持有約35.50%及47.50%的權益，故Asia Pacific為威華達及本公司的主要股東，因此，彼為《上市規則》定義下威華達及本公司的關連人士。由於Asia Pacific於威華達及百仕達均擁有超過30%權益，威華達及百仕達均為《上市規則》定義下Asia Pacific的聯繫人士。

據此，威華達與本公司訂立的總協議構成《上市規則》第14A章定義下的威華達及本公司的持續關連交易(「持續關連交易」)。

由於對威華達及本公司而言，以全年基準計算的總協議與一份由百仕達與本公司一家全資附屬公司於2008年1月2日訂立的特許協議項下的代價匯總後的相關百分比率高於0.1%但低於2.5%，因此，根據《上市規則》第14A.34條，總協議僅須遵從《上市規則》第14A.45條至14A.47條的申報及公告規定，並獲豁免遵從《上市規則》下獨立股東批准的規定。本公司已於2008年5月19日就持續關連交易刊發公告。

根據上市規則第14A.38條，董事會委聘本公司核數師就本集團的持續關連交易執行若干協定程序。核數師已向董事會匯報該等程序的事實數據。根據上市規則第14A.37條，獨立非執行董事已審閱持續關連交易及核數師報告，並確認本公司的交易乃遵照規管該等交易的協議的條款在其日常業務過程中及按條款不遜於獨立第三方提供予本集團之條款／本集團提供予獨立第三方之條款訂立，而有關條款屬公平合理及符合本公司股東的整體利益。

根據上市規則第13.22條之披露

於2008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2008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	1,085,642
流動資產	616,764
流動負債	(53,972)
非流動負債	(2,313,370)
淨負債	(664,936)

本集團於2008年12月31日在該等聯營公司之應佔權益為淨負債295,377,000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8,419,000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30%，而本集團首五大供應商則佔本集團總採購額約38%。

年內，本集團最大客戶佔本集團總銷售額約1%，而本集團五大客戶則佔本集團總銷售額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及客戶的股本中的任何權益。

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。

購買、出售或贖回本公司的上市股份

截至2008年12月31日止年度，本公司及其附屬公司概無購買，出售或贖回本公司的上市股份。

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37及標題「本公司之購股權計劃」一節。

核數師

本公司截至2008年12月31日止年度的綜合財務報表已由德勤•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，2009年4月8日

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2008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」），由執行董事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，彼等為田勁先生、項兵博士及辛羅林先生。所有獨立非執行董事均擁有適當的專業會計經驗及專才。項兵博士於2008年12月16日獲委任為獨立非執行董事以填補Davin A. Mackenzie先生於同日辭任之空缺。

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20至25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。此外，年內由董事會委任之任何董事(不論是填補臨時空缺或擔任董事會增補成員)任期僅至本公司下屆股東大會為止(就填補臨時空缺而言)或直至本公司下屆股東週年大會(就董事會增補成員而言)，並符合資格於該大會上膺選連任。除項兵博士外，每位獨立非執行董事的任期為1年，由2009年1月1日至2009年12月31日為止，並須遵照公司細則輪值告退及膺選連任。項兵博士之任期為期一年，由2008年12月16日至2009年12月15日，並須遵照公司細則輪值告退及膺選連任。由於項兵博士由董事會委任為獨立非執行董事，以填補因Davin A. Mackenzie先生於2008年12月16日辭任所帶來的臨時空缺，故其任期僅至本公司下屆股東大會為止，並須遵照公司細則於該大會上膺選連任。

職能

在主席領導下，董事會遵照董事會會議規定、行政總裁之工作指引、公司細則及本公司股東大會規定，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。彼等與本公司及其附屬公司(統稱「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。

2008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12次董事會會議。遵照公司細則(就常規董事會會議而言)及守則(就其他董事會會議而言)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：

出席會議次數

<i>執行董事</i>	
歐亞平(主席)	15
鄧銳民(行政總裁)	16
陳巍	12
李寧軍	6
<i>非執行董事</i>	
羅仕勵	6
<i>獨立非執行董事</i>	
Davin A. Mackenzie*	5
田勁	4
辛羅林	5
項兵**	0

* Davin A. Mackenzie先生於2008年12月16日辭任獨立非執行董事。

** 項兵博士於2008年12月16日獲委任為獨立非執行董事。

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。

薪酬委員會

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名獨立非執行董事項兵博士及辛羅林先生，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2008年度，薪酬委員會：

- 審閱2008/2009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管理年終花紅；及
- 審閱及批准執行董事之服務協議。

薪酬委員會於2008年度舉行了4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)	4
歐亞平	4
Davin A. Mackenzie*	4
項兵**	0

* Davin A. Mackenzie先生於2008年12月16日辭任薪酬委員會成員。

** 項兵博士於2008年12月16日獲委任為薪酬委員會成員。

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(包括董事)授予購股權。

審核委員會

截至本年報日，審核委員會由3名獨立非執行董事組成，分別為田勁先生、項兵博士及辛羅林先生，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。於2008年12月採納之審核委員會經修訂職權範圍與於2009年1月1日起生效之經修訂上市規則一致。

於2008年度，審核委員會：

- 審閱截至2007年12月31日止年度的財務報表及截至2008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；及
- 審閱及批准2008年度的外聘核數師酬金及續聘外聘核數師。

審核委員會於2008年度舉行了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	2
項兵**	0

* Davin A. Mackenzie先生於2008年12月16日辭任審核委員會成員。

** 項兵博士於2008年12月16日獲委任為審核委員會成員。

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2008年，董事會委任項兵博士為本公司之獨立非執行董事以填補Davin A. Mackenzie先生辭任之空缺。有關委任已獲董事會於2008年12月16日舉行的董事會會議上批准，列席者為歐亞平先生、鄧銳民先生、陳巍先生、李寧軍先生、羅仕勵先生、Davin A. Mackenzie先生及田勁先生，該會議乃就董事變動召開的唯一一次董事會會議。

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2008年12月31日止年度內均一直遵守標準守則之規定。標準守則已經由聯交所修訂，並於2009年1月1日及2009年4月1日生效。本公司已於2008年12月採納與修訂一致的經修訂標準守則。

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2008年12月31日止年度之綜合財務報表之審核提供專業服務。德勤亦審閱了本公司按照香港財務報告準則編製的2008年度未經審核中期財務報告。

德勤收取的2008年度核數服務費為1,460,000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2008年6月30日止六個月之中期財務報告	380
其他服務	240
	<hr/>
合共	620
	<hr/> <hr/>

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，審核委員會及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。根據檢討結果，該制度並無任何重大違規報告，表現令人滿意，本集團會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2008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2008年度股東週年大會，並回答股東提問。

董事就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。本公司核數師就其有關財務報表匯報責任作出之聲明載於第50頁獨立核數師報告書。

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52至117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2008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2008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

2009年4月8日

綜合收入報表

截至2008年12月31日止年度

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
營業額	5	1,688,807	2,921,556
銷售成本		(603,918)	(984,797)
毛利		1,084,889	1,936,759
其他收入	6	179,307	240,694
銷售費用		(46,300)	(73,460)
行政費用		(120,971)	(114,300)
其他費用	7	(9,263)	(12,610)
投資物業的公平值(減少)增加		(67,234)	60,577
持作買賣投資的公平值變動		(83,623)	12,317
分佔聯營公司業績		(146,546)	(103,247)
視作出售聯營公司的收益	8	—	357,003
出售聯營公司的虧損	9	—	(288,576)
融資成本	10	(4,899)	(723)
除稅前溢利	11	785,360	2,014,434
稅項	14	(351,675)	(699,530)
年內溢利		433,685	1,314,904
以下應佔：			
本公司權益持有人		342,874	1,167,067
少數股東權益		90,811	147,837
		433,685	1,314,904
股息	15	213,590	1,159,293
每股盈利	16	港仙	港仙
基本		10.43	35.95
攤薄		10.43	35.64

綜合資產負債表

於2008年12月31日

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	49,180	46,180
預付租金	18	5,367	5,146
投資物業	19	863,812	877,298
於聯營公司的權益	20	—	—
待售投資	21	1,261	1,011
應收貸款	22	1,793,870	1,514,001
		2,713,490	2,443,636
流動資產			
物業存貨	23	2,617,453	2,141,555
應收貨款、按金及預付款	24	84,737	148,409
預付租金	18	94	89
聯營公司欠款	25	36,540	62,650
持作買賣投資	26	6,909	94,096
已抵押銀行存款	27	11,524	5,992
銀行結餘及現金	27	2,015,916	1,852,956
		4,773,173	4,305,747
流動負債			
應付貨款、已收按金及應計費用	28	986,102	681,671
應繳稅項		1,053,051	799,762
借款—一年內到期償還	29	140,167	170,940
		2,179,320	1,652,373
淨流動資產		2,593,853	2,653,374
總資產減流動負債		5,307,343	5,097,010

綜合資產負債表

於2008年12月31日

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
非流動負債			
借款—一年以後到期償還	29	247,392	459,402
遞延稅項	30	89,049	95,516
		336,441	554,918
		4,970,902	4,542,092
資本及儲備			
股本	31	328,600	328,555
儲備		4,067,525	3,735,524
本公司權益持有人應佔權益		4,396,125	4,064,079
少數股東權益		574,777	478,013
		4,970,902	4,542,092

董事會於2009年4月8日通過截於第52頁至117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2008年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔									少數股東	
	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	合計	權益	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	千港元	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(附註35)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	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

	本公司權益持有人應佔							少數股東		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	一般儲備 千港元 (附註32)	繳納盈餘 千港元 (附註32)	保留盈利 千港元	合計 千港元	權益 千港元	
於2008年1月1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
換算產生的匯兌差額	—	—	159,622	—	—	—	—	159,622	28,425	188,047
分佔聯營公司的匯兌儲備	—	—	18,896	—	—	—	—	18,896	—	18,896
於股本中直接確認的收入總額	—	—	178,518	—	—	—	—	178,518	28,425	206,943
年內溢利	—	—	—	—	—	—	342,874	342,874	90,811	433,685
年內已確認收入總額	—	—	178,518	—	—	—	342,874	521,392	119,236	640,628
因行使購股權而發行股份	45	545	—	(140)	—	—	—	450	—	450
確認以股權結算股份支付的支出	—	—	—	23,794	—	—	—	23,794	—	23,794
股息	—	—	—	—	—	—	(213,590)	(213,590)	—	(213,590)
向附屬公司少數股東派發股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(22,472)	(22,472)
於2008年12月31日	328,600	1,369,321	443,810	50,920	57,312	367,782	1,778,380	4,396,125	574,777	4,970,902

綜合現金流量表

截至2008年12月31日止年度

	2008年 千港元	2007年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	785,360	2,014,434
調整：		
分佔聯營公司業績	146,546	103,247
物業、廠房及設備的折舊	7,695	6,015
預付租金撥回	93	85
以股份支付的支出	23,794	22,453
利息收入	(171,155)	(239,208)
利息支出	4,899	723
投資物業的公平值減少(增加)	67,234	(60,577)
出售物業、廠房及設備的(收益)/虧損	(347)	136
視作出售聯營公司的收益	—	(357,003)
出售聯營公司的虧損	—	288,576
出售待售投資虧損	—	66
收購附屬公司產生的商譽減值	—	9,408
營運資金變動前的經營現金流量	864,119	1,788,355
物業存貨增加	(284,620)	(42,990)
應收貨款、按金及預付款減少(增加)	70,044	(81,050)
持作買賣投資減少(增加)	83,623	(54,534)
應付貨款、已收按金及應計費用增加	263,695	102,362
業務產生的現金	996,861	1,712,143
已繳稅款	(161,155)	(230,721)
經營業務產生的現金淨額	835,706	1,481,422

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
投資活動			
授予聯營公司墊款		(238,848)	(116,199)
已收利息		28,594	17,605
購入物業、廠房及設備		(8,042)	(6,500)
已抵押銀行存款(增加)減少		(5,119)	15,525
出售物業、廠房及設備所得款項		436	1,286
購入待售投資		(250)	—
收購附屬公司(扣除已收購的現金及現金等價物)	35	—	(23,623)
出售待售投資所得款項		—	1,924
投資活動動用的現金淨額		(223,229)	(109,982)
融資活動			
償還銀行及其他貸款		(544,754)	(5,342)
新借銀行及其他貸款		263,379	106,838
已付股息		(213,590)	(198,270)
向附屬公司少數股東派發股息		(22,472)	(20,555)
已付利息		(59,574)	(38,636)
發行股份所得款項		450	63,146
融資活動動用的現金淨額		(576,561)	(92,819)
現金及現金等價物增加淨額		35,916	1,278,621
年初的現金及現金等價物		1,852,956	495,245
外幣匯率變動的影響		127,044	79,090
年終的現金及現金等價物，指銀行結餘及現金		2,015,916	1,852,956

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（「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、物業管理及房地產投資。

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，本集團採用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的以下修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」），此等修訂及詮釋已經生效。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本） 香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第11號	財務資產重新歸類 香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務經營權益安排
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 — 界定福利資產限制、 最低資金要求及其相互關係

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。

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）

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則的改進 ¹
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈列方式 ²
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ²
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32及1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤時產生的責任 ²
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ³
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改善有關金融工具之披露 ²
香港財務報告準則第8號	營運分類 ²
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第9號及香港會計準則 第39號（修訂本）	內嵌式衍生工具 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15號	房地產建築協議 ²
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁶
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第18號	來自客戶的資產轉讓 ⁷

¹ 於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號的修訂於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效除外。

² 於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於2009年6月30日或之後結束的年度期間生效。

⁵ 於2008年7月1日或之後開始的年度期間生效。

⁶ 於2008年10月1日或之後開始的年度期間生效。

⁷ 於2009年7月1日或之後開始的轉讓生效。

採納香港財務報告準則第3號（經修訂）可能影響到本集團有關收購日期為2010年1月1日或以後的企業合併的會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將會影響到本集團於附屬公司的擁有權權益變動的會計處理。本公司董事預期採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。

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。

3. 主要會計政策 (續)

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

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。

3. 主要會計政策 (續)

商譽 (續)

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。

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。

3. 主要會計政策 (續)

以實物方式分派

以實物方式分派乃按所分派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所分派股份的公平值之間差額於有關股份被轉讓予他人期間的損益帳確認。

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其他應付款項的預收款項內。

租金收入

租金收入按直線法於有關約租期內確認。

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。

3. 主要會計政策 (續)

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。

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。

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。

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。

3. 主要會計政策 (續)

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。

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，則於此情況下整份租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，惟分類為投資物業並按公平值模式予以入賬者除外。

物業存貨

物業存貨包括供銷售的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。

3. 主要會計政策 (續)

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。

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。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務資產 (續)

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、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)。

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。

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。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

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义予以分類。

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。

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。

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。

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日前授出的購股權及於2005年1月1日前歸屬的購股權

在授出購股權獲行使前，其財務影響不會計入綜合財務報表，亦不會就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，會按股份面值，把因而發行的股份列作額外股本，而會把每股行使價超出股份面值的數額記為股份溢價。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日後授出的購股權及於2005年1月1日或之後歸屬的購股權

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。

3. 主要會計政策 (續)

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，惟換算構成本公司於海外業務淨投淨的一部分的貨幣項目產生的匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額將於綜合財務報表的股本權益內確認。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匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於股本權益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團實體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。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。

3. 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅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。

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，本公司董事須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減值將在損益帳中確認。

應收貸款(見附註22)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25)。該等款項的可收回程度視乎物業發展項目日後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序以監控該風險，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計提減值時，管理層研究物業發展項目的發展狀況以及有關物業的預期市價，以估計應收貸款及應收聯營公司欠款可收回的可能性。於2008年12月31日，應收貸款(附註22)及應收聯營公司欠款的帳面值分別為1,793,870,000港元(2007年：1,514,001,000港元)及36,540,000港元(2007年：62,650,000港元)。

4. 估計不明朗因素的主要來源 (續)

投資物業

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公平值列值。釐定公平值時，估值師以涉及對若干市況估計的估值法為準計算。在依賴估值報告之時，本公司董事已自行作出判斷，並信納進行估值時所用的假設能反映現時市況。該等假設的任何變動均會改變本集團投資物業的公平值，並須對綜合收入報表所報盈虧作相應調整。

5. 營業額及分類資料

(A) 營業額

營業額主要指房地產銷售，物業管理費收入及租賃收入(不包括折扣，業務稅款及其他銷售額相關稅收)。本集團年內收益的分析如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
出售物業	1,571,992	2,820,796
物業管理收入	62,271	46,986
租賃收入	21,252	17,059
其他服務收入	33,292	36,715
	1,688,807	2,921,556

5. 營業額及分類資料 (續)

(B) 業務分類

為方便管理，本集團現時把業務歸為三類，分別為房地產發展、物業管理及房地產投資，並按此作為本集團呈報基本分類資料的基準。

此等業務的分類資料呈列如下。

截至2008年12月31日止年度

	房地產 發展 千港元	物業 管理 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	1,571,992	62,271	21,252	33,292	—	1,688,807
業務之間的銷售	—	—	—	2,022	(2,022)	—
	1,571,992	62,271	21,252	35,314	(2,022)	1,688,807
業績						
分類業績	895,054	2,355	(48,602)	28,104	—	876,911
其他收入						179,307
未攤分公司費用						(35,790)
持作買賣投資 的公平值變動						(83,623)
分佔聯營公司業績	(146,546)	—	—	—	—	(146,546)
融資成本						(4,899)
除稅前溢利						785,360
稅項						(351,675)
年內溢利						433,685

5. 營業額及分類資料 (續)

(B) 業務分類 (續)

業務之間的銷售額按當時的市價計算帳額。

於2008年12月31日

	房地產發展 千港元	物業管理 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	2,742,633	6,332	863,812	3,951	3,616,728
應收貸款	1,793,870	—	—	—	1,793,870
應收聯營公司欠款	36,540	—	—	—	36,540
未攤分公司資產					2,039,525
綜合總資產					7,486,663
負債					
分類負債	961,814	15,008	—	1,895	978,717
未攤分公司負債	—	—	—	—	1,537,044
綜合總負債					2,515,761

其他資料

	房地產發展 千港元	物業管理 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	4,933	247	—	2,862	8,042
折舊	6,501	582	—	612	7,695
預付租金撥回	93	—	—	—	93

5. 營業額及分類資料 (續)

(B) 業務分類 (續)

截至2007年12月31日止年度

	房地產 發展 千港元	物業 管理 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	46,986	17,059	36,715	—	2,921,556
業務之間的銷售	—	—	—	1,850	(1,850)	—
	2,820,796	46,986	17,059	38,565	(1,850)	2,921,556
業績						
分類業績	1,741,611	(2,827)	75,486	34,106	—	1,848,376
其他收入						240,694
未攤分公司費用						(51,410)
持作買賣投資 的公平值變動						12,317
分佔聯營公司業績	(103,247)	—	—	—	—	(103,247)
視作出售聯營公司 的收益						357,003
出售聯營公司的虧損						(288,576)
融資成本						(723)
除稅前溢利						2,014,434
稅項						(699,530)
年內溢利						1,314,904

5. 營業額及分類資料 (續)

(B) 業務分類 (續)

業務之間的銷售額按當時的市價計算帳額。

於2007年12月31日

	房地產發展 千港元	物業管理 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	2,292,102	4,850	877,298	2,871	3,177,121
應收貸款	1,514,001	—	—	—	1,514,001
應收聯營公司欠款	62,650	—	—	—	62,650
未攤分公司資產					1,995,611
綜合總資產					6,749,383
負債					
分類負債	656,472	15,796	—	2,942	675,210
未攤分公司負債					1,532,081
綜合總負債					2,207,291
其他資料					
	房地產發展 千港元	物業管理 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	6,097	401	—	59	6,557
折舊	5,199	336	—	480	6,015
預付租金撥回	85	—	—	—	85
收購附屬公司產生的商譽減值	—	—	—	9,408	9,408

5. 營業額及分類資料 (續)

(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。

6. 其他收入

其他收入主要包括：

	2008年 千港元	2007年 千港元
下列各項的利息收入：		
— 銀行存款	27,244	17,605
— 應收貸款	142,561	220,794
— 聯營公司欠款	1,350	809
出售物業、廠房及設備所得收益淨額	347	—

7. 其他費用

其他費用主要包括：

	2008年 千港元	2007年 千港元
捐贈	8,419	2,678
收購附屬公司產生的商譽減值	—	9,408
出售物業、廠房及設備的淨虧損	—	136
出售待售投資的虧損	—	66

8. 視作出售聯營公司的收益

於2007年，本集團聯營公司威華達控股有限公司（「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該年內確認，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。

9. 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15(a)），以及因出售威華達而撥回的匯兌儲備55,661,000港元已於該年度的綜合收入報表確認。

10. 融資成本

	2008年 千港元	2007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	41,910	32,158
— 毋須於5年內全數償還的銀行及其他貸款	17,664	6,478
	59,574	38,636
減：資本化待售發展中物業的金額	(54,675)	(37,913)
	4,899	723

於年內資本化的借款成本產生自一般借款，其金額是按7.4% (2007年：6.8%) 的資本化比率乘以合資格資產的支出計算。

11. 除稅前溢利

	2008年 千港元	2007年 千港元
除稅前溢利已經扣除以下各項：		
員工成本(包括董事酬金)	87,060	62,184
以股份支付的支出	23,794	22,453
員工成本總計	110,854	84,637
核數師薪酬	1,460	1,800
確認為銷售成本的物業存貨	536,203	932,972
物業、廠房及設備的折舊	7,695	6,015
土地及建築物的經營租金	3,729	4,117
預付租金撥回	93	85
及經計入：		
租金收入，扣除約2,621,000港元支出(2007年：2,150,000港元)	18,631	14,909

12. 董事酬金

已付或應付9名(2007年:8名)董事各人的酬金如下:

	截至2008年12月31日止年度									合計
	歐亞平	鄧銳民	陳巍	羅仕勵	李寧軍	辛羅林	田勁	項兵	Davin A. Mackenzie	
	先生	先生	先生	先生	先生	先生	先生	先生	先生	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
袍金	—	—	—	—	—	250	250	11	250	761
其他董事酬金										
薪金及其他酬金福利	6,672	3,088	557	1,500	944	—	—	—	—	12,761
退休福利計劃供款	42	12	32	29	12	—	—	—	—	127
以股份支付的支出	—	3,869	1,935	581	1,389	503	503	—	503	9,283
酬金總額	6,714	6,969	2,524	2,110	2,345	753	753	11	753	22,932

	截至2007年12月31日止年度									合計
	歐亞平	鄧銳民	陳巍	羅仕勵	李寧軍	辛羅林	田勁	Davin A. Mackenzie		
	先生	先生	先生	先生	先生	先生	先生	先生		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
袍金	—	—	—	—	—	250	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	918	503	503	9,698
酬金總額	5,338	6,379	1,935	2,110	1,641	753	1,168	753	753	20,077

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2008年及2007年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

13. 僱員酬金

本集團5名酬金最高的人士當中，4名(2007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：

	2008年 千港元	2007年 千港元
薪金及其他酬金福利	2,663	2,185
退休福利計劃供款	12	7
	2,675	2,192

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

	2008年 千港元	2007年 千港元
稅項包括：		
香港利得稅	1,123	2,985
中國企業所得稅		
— 本年度	136,007	250,684
— 過往年度超額撥備	(298)	—
中國土地增值稅	227,157	399,931
	363,989	653,600
遞延稅項(附註30)		
— 本年度	(12,314)	15,143
— 稅率變動應佔部份	—	30,787
	351,675	699,530

14. 稅項 (續)

於2008年6月26日，香港立法會通過《2008年收入條例草案》，由2008/2009課稅年度開始，將公司利得稅稅率由17.5%調低至16.5%。因此，香港利得稅按本年度估計應課稅溢利的16.5% (2007年：17.5%) 的稅率計算。

於2007年3月16日，國家主席令第63號頒佈中國企業所得稅法(「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。新稅法將國內及外資企業的所得稅率由2008年1月1日起劃一為25%。

新稅法亦配合若干過渡性安排。本集團於深圳經濟特區成立且主要在區內營運的附屬公司於截至2008年12月31日止年度仍可繼續享受按18%的優惠所得稅率(2007年：15%) 就其應課稅溢利計算稅款，有關稅率將最遲於2012年逐步回升至25%。

此外，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超過指定直接成本) 按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。指定直接成本乃界定為包括土地成本、發展及興建成本，以及若干有關物業開發的成本。根據國家稅務總局的官方通函，於出售物業後應暫時繳納土地增值稅，之後在完成物業發展時再對有關增值數額作出最終核定。深圳市地方稅務局已透過發佈深府辦函[2005]93號及深地稅法[2005]作出回應，據此，其中包括根據2005年11月1日或之後簽訂的銷售合同進行的物業銷售須嚴格執行有關土地增值稅規定。本集團管理層認為，其已遵守上述通函及深圳市其他官方稅務通函的規則，而本集團已據此計入土地增值稅。

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：

	2008年 千港元	2007年 千港元
除稅前溢利	785,360	2,014,434
按適用稅率18% (2007年：15%) 計算的稅款 (附註)	141,365	302,165
不可扣稅支出的稅務影響	16,805	48,886
非應徵稅收入的稅務影響	(31,184)	(104,449)
分佔聯營公司業績的稅務影響	26,378	15,487
土地增值稅	227,157	399,931
應扣土地增值稅的稅務影響	(28,934)	(2,189)
物業的公平值變動在適用稅率變動所產生的 遞延稅收債務的稅務影響	(4,706)	6,058
預扣稅	4,494	—
於其他司法權區經營的附屬公司的稅率差距的影響	(1,635)	428
未確認稅務虧損的稅務影響	2,713	5,187
動用先前未確認稅務虧損的稅務影響	(480)	(2,761)
過往年度超額撥備	(298)	—
適用稅率變動產生的公開遞延稅收債務的稅務影響	—	30,787
本年度稅項	351,675	699,530

附註：截至2008年12月31日止年度18%的稅率 (2007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。

15. 股息

	2008年 千港元	2007年 千港元
於年內被確認為分派的股息：		
2008年中期股息每股0.030港元(2007年：0.030港元)	98,580	97,635
2007年末期股息每股0.035港元 (2007年：2006年末期股息每股0.035港元)	115,010	100,635
特別股息(以實物派付威華達股份方式)(附註a)	—	961,023
	213,590	1,159,293

附註：

- (a) 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。
- (b) 董事建議派發末期股息每股0.020港元，合共不少於65,720,000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。

16. 每股盈利

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：

	2008年 千港元	2007年 千港元
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利額 (即本公司權益持有人應佔年內溢利)	342,874	1,167,067
	股份數目	
	2008年	2007年
用以計算每股基本盈利的股份加權平均數	3,285,964,727	3,246,742,459
股份產生的潛在攤薄影響：		
購股權	874,503	28,056,814
用以計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	3,286,839,230	3,274,799,273

17. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本				
於2007年1月1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
匯兌調整	3,936	1,998	610	6,544
添置	859	1,626	5,557	8,042
出售	—	(631)	(1,574)	(2,205)
於2008年12月31日	69,076	38,601	16,607	124,284
折舊及攤銷				
於2007年1月1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
匯兌調整	1,694	1,869	239	3,802
本年度提撥	2,537	1,859	3,299	7,695
出售時撇銷	—	(590)	(1,526)	(2,116)
於2008年12月31日	33,952	33,840	7,312	75,104
帳面值				
於2008年12月31日	35,124	4,761	9,295	49,180
於2007年12月31日	34,560	4,906	6,714	46,180

17. 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：

	2008年 千港元	2007年 千港元
長期租約	35,124	34,560

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%
汽車	6%至30%

18. 預付租金

	2008年 千港元	2007年 千港元
本集團預付租金包括：		
香港以外的租賃土地：		
長期租約	5,461	5,235
分析作報告用途：		
非流動資產	5,367	5,146
流動資產	94	89
	5,461	5,235

19. 投資物業

	千港元
公平值	
於2007年1月1日	761,243
匯率調整	55,478
投資物業的公平值增加	60,577
於2007年12月31日	877,298
匯率調整	53,748
投資物業的公平值減少	(67,234)
於2008年12月31日	863,812

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2008年及2007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且擁有相應資歷的獨立執業專業估值師。該估值乃利用直接比較法經參考類似地段及條件的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2008年12月31日，本集團帳面值388,889,000港元的投資物業(2007年：400,641,000港元)已抵押以保證授予本集團的一般銀行融資。

20. 於聯營公司的權益

	2008年 千港元	2007年 千港元
於聯營公司的投資成本－非上市 分佔收購後業績及儲備	4 (295,381)	4 (167,731)
超出投資成本的虧損 減：應收貸款賬面值應佔虧損(附註22)	(295,377) 295,377	(167,727) 167,727
	—	—

本集團主要聯營公司於2008年及2007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
			2008年	2007年	
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

20. 於聯營公司的權益 (續)

有關本集團聯營公司的財務資料概要載列如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
資產總額	1,702,406	1,523,790
負債總額	(2,367,342)	(1,852,998)
負債淨值	(664,936)	(329,208)
本集團分佔聯營公司的負債淨值	(295,377)	(167,727)
分佔超出其投資成本的虧損(附註22)	295,377	167,727
	—	—
收入	—	1,439,091
本年度虧損	(288,274)	(201,388)
本年度本集團分佔聯營公司虧損	(146,546)	(103,247)

21. 待售投資

	2008年 千港元	2007年 千港元
香港非上市股份，按成本	75,000	75,000
會員債務，按成本	1,261	1,011
	76,261	76,011
減：已確認減值虧損	(75,000)	(75,000)
	1,261	1,011

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。

22. 應收貸款

	2008年 千港元	2007年 千港元
應收股東貸款		
本金額(附註)	1,555,129	1,290,171
應收利息	534,118	391,557
	2,089,247	1,681,728
減：分佔超出投資成本的虧損(附註20)	(295,377)	(167,727)
	1,793,870	1,514,001

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，按年回報率20%計息，並構成本集團於RGAP淨投資的一部分。該筆應收貸款(包括本金及利息)為無抵押且無須於可預見未來償還。

本集團已審閱該應收貸款的帳面值，並認為經參照使用初始確認時計算的實際利率折現的估計未來現金流的現值，該筆應收貸款可悉數收回。董事認為應收貸款於結算日的公平值與其帳面值相若。

23. 物業存貨

	2008年 千港元	2007年 千港元
發展中物業	475,454	862,998
待售物業存貨	2,141,999	1,278,557
	2,617,453	2,141,555

物業存貨乃按成本列帳。物業存貨已包括資本化利息145,330,000港元(2007年：123,155,000港元)。

該等物業存貨位於中國，根據長期租約持有。預期可於結算日起計12個月後完成並待售的帳面值為475,454,000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。

24. 應收貨款、按金及預付款

本集團給予其貿易客戶0日至60日的信貸期。應收貨款、按金及與預付款包括應收貨款1,451,000港元(2007年：1,274,000港元)，其帳齡分析如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
帳齡：		
0至90日	1,141	819
91至180日	285	205
181日以上	25	250
	1,451	1,274

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、按金及預付款中包括帳面值為690,000港元(2007年：728,000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：

	2008年 千港元	2007年 千港元
60至90日	380	273
91至180日	285	205
181日以上	25	250
	690	728

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。

25. 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5,329,000港元(2007年：10,684,000港元)的款項外，餘下金額均為免息。

26. 持作買賣投資

	2008年 千港元	2007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	6,909	21,927
— 其他地方上市的股本證券	—	72,169
	6,909	94,096

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。

27. 銀行結餘及現金／已抵押銀行存款

本集團的已抵押銀行存款指就授予本集團的銀行貸款而抵押予銀行的存款。存款已予抵押以取得短期銀行貸款，因此分類為流動資產。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借款後解除。

銀行結餘及已抵押銀行存款按每年介乎0.01厘至3.85厘的現行市場利率(2007年：0.72厘至5.27厘)計息。本集團的銀行結餘及現金及已抵押銀行存款於2008年12月31日的公平值與其帳面值相若。

28. 應付貨款、已收按金及應計費用

應付貨款、已收按金及應計費用包括應付貨款465,447,000港元(2007年：487,147,000港元)及收購土地的應付代價334,694,000港元(2007年：無)。

於結算日，應付貨款的帳齡分析如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
帳齡：		
0至90日	326,122	444,565
91至180日	1,450	15,660
181至360日	13,195	4,929
360日以上	124,680	21,993
	465,447	487,147

29. 借款

	2008年 千港元	2007年 千港元
銀行貸款－有抵押	387,559	630,342
應償還帳面值如下：		
按通知或於一年內	140,167	170,940
一年以上但不超過兩年	156,689	320,513
兩年以上但不超過五年	90,703	138,889
減：流動負債所列的一年內須償還款項	(140,167)	(170,940)
一年後須償還款項	247,392	459,402

附註：

於2008年12月31日，本集團借款包括100,000,000港元，其利息按香港銀行同業拆息率加1.9厘的年息計算。餘下借款按中國人民銀行所指定基準利率而安排。本年度利率介乎5.45厘至7.83厘。

於2007年12月31日，本集團借款按中國人民銀行所指定基準利率而安排。本年度利率介乎6.5厘至7.2厘。

借款之有效利率的幅度亦與合約利率等同。

30. 遞延稅項

	重估 投資物業 千港元	附屬公司的 未分配溢利 千港元	合計 千港元
於2007年1月1日	46,181	—	46,181
匯兌調整	3,405	—	3,405
於綜合收入報表內扣除	15,143	—	15,143
稅率變動的影響	30,787	—	30,787
於2007年12月31日	95,516	—	95,516
匯兌調整	5,847	—	5,847
於綜合收入報表內(計入)扣除	(16,808)	4,494	(12,314)
於2008年12月31日	84,555	4,494	89,049

於上年度，土地增值稅乃計入本集團之遞延稅項內。於本年度，本集團認為將土地增值稅計入應繳稅項內更為適當，故2007年的未付土地增值稅660,205,000港元已由遞延稅項重新分類為應繳稅項。已重列比較數字以符合本年度之呈列方式。

於結算日，本集團預期未動用的稅務虧損44,580,000港元(2007年：32,437,000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。

本集團並無根據中國新稅法就中國附屬公司自2008年1月1日起已賺取的未經分派保留溢利339,000,000港元(2007年12月31日：無)應佔的暫時差異作出遞延稅項撥備。新稅法規定有關股東溢利分派須按5%至10%的稅率繳納預扣稅，因為董事認為，本集團可控制撥回暫時差異的時間，而暫時差異於可預見將來可能不會撥回。

31. 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2007年1月1日、2007年12月31日 及2008年12月31日	4,800,000,000	480,000
已發行及繳足：		
於2007年1月1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	359,412,336	35,941
於2007年12月31日	3,285,547,924	328,555
因行使購股權而發行股份	450,000	45
於2008年12月31日	3,285,997,924	328,600

截至2007年12月31日止年度，本公司的股本變動如下：

- (a) 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。
- (b) 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。

本公司於本年度內的股本變動如下：

因行使購股權，本公司合共配發及發行450,000股每股面值0.10港元的股份，以套取現金，行使價為每股1.001港元。

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。

32. 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。

33. 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29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。

34. 財務工具

財務工具的種類

	2008年 千港元	2007 千港元
財務資產		
按公平值列帳及在損益帳處理		
持作買賣	6,909	94,096
貸款及應收款(包括現金及現金等價物)	3,887,673	3,571,223
待售財務資產	1,261	1,011
財務負債		
已攤銷成本	1,293,072	1,154,957

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、聯營公司欠款、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。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。

34. 財務工具 (續)

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(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22)及聯營公司欠款(見附註25)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(見附註27)以及浮息銀行借款(見附註29)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。

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2008年12月31日止年度的除稅後溢利將增加／減少5,050,000港元(2007年：增加／減少2,309,000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。

34. 財務工具 (續)

市場風險 (續)

利率風險 (續)

敏感度分析 (續)

本集團於現年的利率敏感度有所增加，其主要原因為浮息銀行按金增加及本集團所持借款減少。

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房地產行業分部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2008年12月31日止年度的年內除稅後溢利將因持作買賣投資的公平值變動而增加／減少691,000港元(2007年：9,410,000港元)。

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減少，主要是由於在中國上市的股本證券的投資有所下降。

34. 財務工具 (續)

信貸風險

於2008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39所披露的或然負債金額。

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22)及聯營公司欠款(附註25)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。

34. 財務工具 (續)

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。

	加權平均利率 %	不足一個月 千港元	一個月	一至五年 千港元	未貼現現金	於2008年
			至一年 千港元		流量總額 千港元	12月31日的 帳面值 千港元
2008年						
應付貨款及其他應付款	—	117,289	788,224	—	905,513	905,513
借款	5.24%	—	161,501	267,597	429,098	387,559
		117,289	949,725	267,597	1,334,611	1,293,072

	加權平均利率 %	不足一個月 千港元	一個月	一至五年 千港元	未貼現現金	於2007年
			至一年 千港元		流量總額 千港元	12月31日 之帳面值 千港元
2007年						
應付貨款及其他應付款	—	49,410	475,205	—	524,615	524,615
借款	6.50%	—	182,047	535,761	717,808	630,342
		49,410	657,252	535,761	1,242,423	1,154,957

34. 財務工具 (續)

流動資金風險 (續)

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的公平值乃參考市場所報的買入價而釐定；及
- 其他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，綜合財務報表中按成本或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。

35. 收購附屬公司

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的股東貸款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	31,606
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	23,623

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，並已作減值及在截至2007年12月31日止年度的綜合收入報表內扣除。

36. 有關連各方交易

除本綜合財務報表其他披露者外，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	2008年 千港元	2007年 千港元
RGAP	股東貸款的利息收入	a	279,109	220,794
	聯營公司欠款的利息收入	a	1,350	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	23,925	26,195
Skillful Assets Limited	租金支出	b	249	996
威華達	已付辦公室費用	c	3,101	948
港華燃氣	已付辦公室費用	c	—	163
Newchamp Technology Ltd. (附註35)	收購附屬公司權益	d	—	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先生，而歐先生亦為Skillful Assets Limited的董事及股東。
- (c) 威華達及港華燃氣分別於2007年10月16日及2007年2月28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先生亦為威華達董事及主要股東。
- (d) Newchamp Technology Limited為歐先生的兄弟項亞波先生及歐先生擁有的公司。

主要管理人員為本公司的董事及本公司五位酬金最高人士，付予彼等的酬金詳情載於附註12及13。

37. 購股權計劃

除非取銷或修訂，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。百仕達新計劃將於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					
	於年初 尚未行使	年內授出	發行紅 股後調整	年內行使	年內失效	於年終 尚未行使
截至2008年 12月31日止年度	151,618,100	—	—	(450,000)	(4,950,000)	146,218,100
年終可行使						18,980,600
加權平均行使價	1.695	不適用	不適用	1.001	1.778	1.694
截至2007年 12月31日止年度	78,090,000	122,600,000	23,482,500	(62,366,900)	(10,187,500)	151,618,100
年終可行使						19,430,600
加權平均行使價	1.159	1.778	不適用	1.012	1.513	1.695

37. 購股權計劃 (續)

年內已授出的購股權詳情如下：

	2008年	2007年
行使期	—	2009年1月1日至 2012年5月23日
行使價	—	1.778港元
假設股份已發行的所得款項總額	—	217,982,800港元

年內已行使的購股權詳情如下：

	2008年	2007年
行使期	2006年12月31日 至2012年5月24日	2004年6月1日 至2012年5月24日
行使價	1.001港元	0.676港元 至1.253港元
發行所得款項總額	450,450港元	63,146,000港元

年內行使購股權當日的加權平均股價為1.30港元。截至2007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為每股1.836港元。

於2007年，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。

37. 購股權計劃 (續)

上述於2007年授出的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
股價	1.689港元及1.653港元
行使價	1.778港元
預期波幅	47%
預期年期	3.58至4.35年
無風險比率	每年4.05%
預期股息收益	每年3.97%及3.99%

該等購股權的歸屬期由獲授日期起至行使期開始。

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2008年12月31日止年度就本公司授出購股權合共確認23,794,000港元(2007年：22,453,000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。

38. 退休福利計劃

本集團在中國營運的附屬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1,928,000港元（2007年：1,498,000港元）。

39. 或然負債

	2008年 千港元	2007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	533,089	106,152

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。

40. 承擔

	2008年 千港元	2007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	183,578	295,062
— 已批准但未訂約	178,160	132,794
就物業重建項目向聯營公司作出的資本承擔	—	236,787
就投資基金作出的資本承擔	77,500	—

41. 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：

	2008年 千港元	2007年 千港元
一年內	15,318	14,839
兩至五年內(包括首尾兩年)	57,188	52,856
五年以上	99,198	96,492
	171,704	164,187

持有的物業獲租戶承諾的租賃期最長為結算日之後15年。

41. 經營租約承擔 (續)**本集團作為承租人**

於結算日，本集團就土地及樓宇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：

	2008年 千港元	2007年 千港元
一年內	6,211	5,186
兩至五年內(包括首尾兩年)	7,232	13,857
	13,443	19,043

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。

42. 抵押資產

於2008年12月31日，已向銀行抵押11,524,000港元(2007年：5,992,000港元)銀行存款及帳面值總額為388,889,000港元(2007年：400,641,000港元)的投資物業，以便本集團獲得一般銀行融資。於2007年12月31日，已向銀行抵押以長期租約持有的土地，包括帳面值為285,232,000港元(2008年：無)的發展中物業存貨，以便本集團獲得銀行融資，其中用作抵押的物業存貨所產生的發展支出為552,254,000港元(2008年：無)。已抵押銀行存款按現行利率列帳。已抵押銀行存款於2008年12月31日的公平值與其帳面值相若。

43. 附屬公司名錄

於2008年及2007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		主要業務
			面值百分比 直接	間接	
深圳日訊網絡科技股份 有限公司	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
Ease Win International Limited(附註)	英屬維爾京群島	1美元	100%	—	投資控股
Firstline Investment Limited	英屬維爾京群島	1美元	—	100%	投資控股
Global Mark Investments Limited(附註)	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	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
Real Achieve Limited(附註)	英屬維爾京群島	1美元	100%	—	投資控股
上海百仕達西郊地產 發展有限公司(附註)	中國－有限公司	人民幣 190,000,000元	—	80%	物業發展
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

43. 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 LPG Development Limited	英屬維爾京群島	1美元	—	100%	投資控股
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
百仕達地產代理有限公司	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	香港	10,000港元	100%	—	投資控股

附註： 該公司於2008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。

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	預計 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 第五期第一批東區	住宅及商業	128,795	80%	已完成	不適用
2. 深圳市南山區濱海大道北 沙河東路 紅樹西岸第7207-0026號 開發地塊	住宅	67,358	87%	已完成	不適用
3. 上海市長寧區新涇鎮 第240號地塊	住宅	13,830	80%	計劃及設計	2011年

主要物業詳情

於2008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 花園第三期地庫的店舖	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%

持作投資的物業 (續)

物業	用途	樓面建築面積 (平方米)	實際持有的 百分比
5. 深圳市羅湖區太寧路 百仕達花園第四期 4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 沙河東路第7207-0026號地塊 紅樹西岸住客俱樂部1,700個車位	車位	85,000	87%

財務摘要

截至2008年12月31日止年度

	截至12月31日止年度				2008年 千港元
	2004年 千港元	2005年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	
業績					
營業額	2,072,611	4,770,352	3,329,052	2,921,556	1,688,807
除稅前溢利	442,913	1,121,302	1,424,772	2,014,434	785,360
稅項	(23,504)	(134,036)	(419,520)	(699,530)	(351,675)
年內溢利	419,409	987,266	1,005,252	1,314,904	433,685
以下應佔：					
本公司權益持有人	277,935	670,909	962,431	1,167,067	342,874
少數股東權益	141,474	316,357	42,821	147,837	90,811
	419,409	987,266	1,005,252	1,314,904	433,685
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股盈利					
基本	10.69	25.26	30.21	35.95	10.43
攤薄	10.14	24.96	29.82	35.64	10.43

	於12月31日				2008年 千港元
	2004年 千港元	2005年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	
資產及負債					
總資產	9,824,945	11,804,942	5,585,258	6,749,383	7,486,663
總負債	(5,436,197)	(6,447,803)	(1,438,502)	(2,207,291)	(2,515,761)
	4,388,748	5,357,139	4,146,756	4,542,092	4,970,902
本公司權益持有人應佔權益	2,437,505	3,441,968	3,829,427	4,064,079	4,396,125
上市附屬公司可換股債券的 權益部份	48,350	48,350	—	—	—
上市附屬公司購股權儲備的 權益部份	3,813	20,717	—	—	—
少數股東權益	1,899,080	1,846,104	317,329	478,013	574,777
	4,388,748	5,357,139	4,146,756	4,542,092	4,970,902