



Brilliant Minds
Better Lives
精心匠建 穩步向前
ANNUAL REPORT 2008 年報

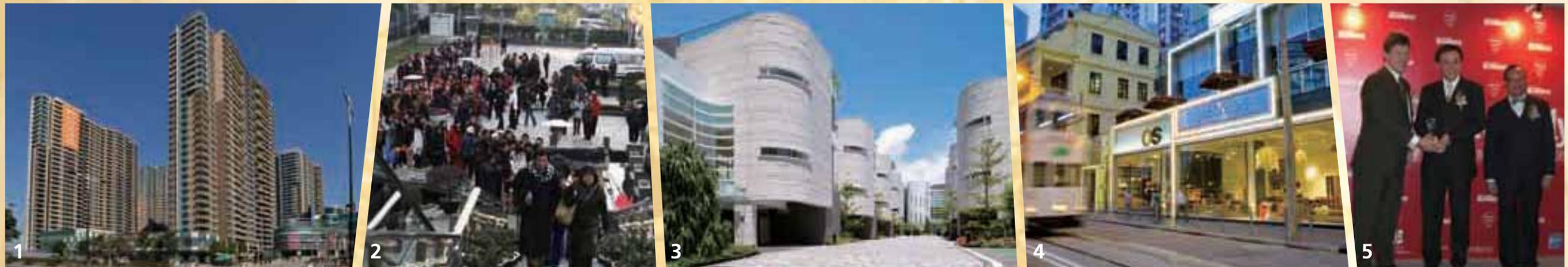
Our Mission

It is our mission to focus on customer needs and pursue the spirit of excellence with quality products and services through our commitment to research, design and value creation. With vision, perseverance and teamwork, we strive to provide shareholders with the best return on their investment.



企業使命

本公司秉承以客為本及追求卓越之精神，不斷透過研究、設計及創造價值，恪守不屈不撓、群策群力及具遠見之經營理念，為客戶提供優質產品及服務，並為股東帶來理想投資回報。



Shanghai Westwood II topped the list of best-selling residential housing in Shanghai with over 80% of the units sold in three months. The property was also one of the 2008 Ten Most-preferred Property Projects. **(Photos 1 and 2)**

嘉寧薈 於2008年底推售以來，銷情一直高踞上海市場之首，短短三個月已售出逾八成單位，榮膺「2008上海最受歡迎十大樓盤」之一。
(圖1及2)

The Great Hill earned the highest accolade at the Top Ten Property Layouts Awards 2008 from The Hong Kong Institute of Surveyors with its superb layouts. A grand house launched in April 2008 once fetched the highest transacted price per square foot in the New Territories. **(Photo 3)**

嘉御山 憑藉匠心獨運的空間佈局榮獲香港測量師學會頒發「2008年十大樓則大獎」，而其中一間於2008年4月推售的獨立屋更曾創出新界區最高成交呎價的紀錄。(圖3)

J SENSES officially launched in February 2008, was selected as a Finalist in the Special Awards Category – Heritage at the Quality Building Awards 2008 while J Residence was doubly honoured with Top Ten Property Marketing Awards and Top Ten Property Sales Brochures Awards from Hong Kong Institute of Surveyors with its unique “heritage meets cosmopolitan” concept. **(Photo 4)**

J SENSES 於2008年2月開業，憑藉獨特的新舊融和概念獲選為「2008優質建築大獎：特別獎—文物類別」入圍作品，而嘉薈軒則榮獲香港測量師學會頒發「2008十大市場推廣大獎」及「2008十大樓書大獎」。(圖4)

KWIH Hong Kong Properties Division was selected as High-Flyers Outstanding Enterprise for its property business by Hong Kong Business for two consecutive years, in recognition of its achievements, reputations and performances. **(Photo 5)**

嘉華國際 香港地產部憑藉企業的成就、商譽及表現等，連續兩年獲Hong Kong Business選為「High Flyers傑出企業」。(圖5)



公司簡介

目 錄

嘉華國際集團有限公司（「嘉華國際」；股份代號：0173）於1987年*在香港上市，是嘉華集團旗下之房地產業務旗艦，物業涵蓋精品住宅、甲級商廈、酒店、服務式公寓及商舖，分佈於香港、上海、廣州及東南亞。

嘉華國際銳意發展成為以大中華區為據點之大型綜合房地產發展商及投資者，其物業項目均以綜合規劃及創造價值為理念，揉合建築設計、質素、功能及頂尖設備於一身，為優質現代生活定下新標準。此外，嘉華國際憑其敏銳的市場觸覺、靈活進取的發展策略以及雄厚的財政實力，在中國主要城市擁有優質土地儲備，為未來發展奠下穩固基礎。

嘉華國際卓越的產品和服務質素，獲得國際性評級機構認同，除於2006年成為香港首家榮膺「Business Superbrands」的地產發展商，更連續兩年獲選為「High-Flyer傑出企業」。

* 前身嘉華石業(集團)有限公司於1987年上市。

公司簡介	1
公司資料	2
財務摘要	3
五年賬目摘要	4
主席報告	6
管理層之討論及分析	8
計劃推出之物業	14
集團主要物業	15
項目概要	16
企業管治報告書	30
企業社會責任	35
董事之個人資料	38
董事會報告書	41
獨立核數師報告	49
綜合損益表	50
綜合資產負債表	51
公司資產負債表	52
綜合現金流量表	53
綜合權益變動表	54
財務報表附註	55

公司資料

主席兼董事總經理

呂志和博士，GBS，MBE，太平紳士，LLD，DSSc，DBA

執行董事

呂耀東先生

鄧呂慧瑜女士，太平紳士

林光宇先生，SBS

非執行董事

鍾逸傑爵士*，KBE，GBM，CMG，Hon. RICS，太平紳士

梁文建先生，CBE，太平紳士

李東海博士*，GBM，GBS，LLD，太平紳士

陳有慶博士*，GBS，LLD，太平紳士

廖樂柏先生*

葉樹林博士*，LLD

* 獨立非執行董事

公司秘書

梁慧儀小姐（於二零零九年四月十六日獲委任）

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

中國銀行（香港）有限公司

交通銀行股份有限公司

星展銀行有限公司

南洋商業銀行有限公司

渣打銀行（香港）有限公司

東亞銀行有限公司

香港上海匯豐銀行有限公司

律師

齊伯禮律師行

黃乾亨黃英豪律師事務所

孖士打律師行

註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

香港主要辦事處

香港北角渣華道 191號

嘉華國際中心二十九樓

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke HM 08

Bermuda

香港股份過戶登記分處

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至1716室

美國預託證券存管處

BNY Mellon Shareowner Services

P.O. Box 358516

Pittsburgh, PA 15252-8516

USA

網址

<http://www.kwih.com>

股份上市

香港聯合交易所有限公司

股份代號

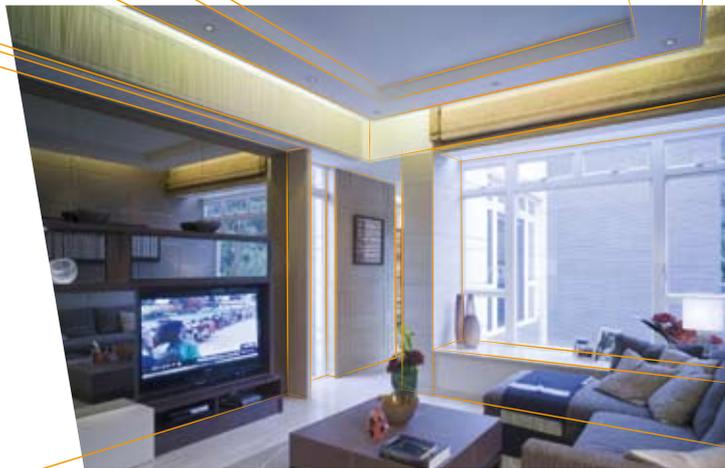
香港聯交所 : 173

彭博資訊 : 173 HK

路透社 : 0173.HK

債券上市

盧森堡證券交易所



財務摘要

	2008 (百萬港元) 截至二零零八年 十二月三十一日止年度	2007 (百萬港元) 截至二零零七年 十二月三十一日止年度
營業額	1,153	4,800
投資物業之公平值變動	(62)	352
非流動投資之(減值虧損)/出售之收益	(667)	1,374
經營業務溢利	398	1,080
淨(虧損)/溢利	(572)	2,630
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	(25.03)	100.27
每股股息(港仙)	2.0	30.5

穩健財政狀況

	2008 (百萬港元) 二零零八年 十二月三十一日	2007 (百萬港元) 二零零七年 十二月三十一日
現金及銀行結餘	1,291	2,445
總借貸金額	4,744	4,579
負債比率*	25%	15%
每股資產淨值(港元)	3.12	3.46

* 比率計算為未償還之總借款額減除現金與總資產減除現金額相比

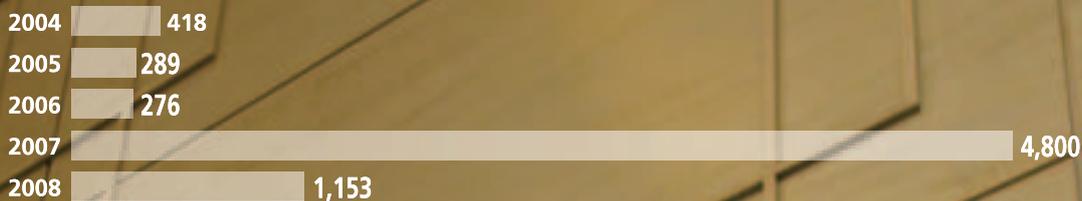
五年賬目摘要

	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
綜合損益表					
營業額	418,257	289,307	275,956	4,799,504	1,152,989
除稅前溢利／(虧損)	231,153	393,249	1,008,763	2,850,701	(406,998)
稅項抵免／(支出)	1,461	(142,869)	(307,019)	(220,621)	(164,869)
持續經營業務之溢利／(虧損)	232,614	250,380	701,744	2,630,080	(571,867)
來自已終止經營業務之溢利	29,757	3,553,418	—	—	—
少數股東權益	(21,157)	(159,750)	(472,041)	(178,938)	(45,380)
股東應佔溢利／(虧損)	241,214	3,644,048	229,703	2,451,142	(617,247)
每股盈利／(虧損)(港仙)	12.1	157.7	9.5	100.3	(25.0)
每股股息(港仙) — 附註1	6.0	53.7	3.5	30.5	2.0
綜合資產負債表					
非流動資產	1,090,200	2,140,863	3,491,746	3,799,234	3,871,113
聯營公司及共同控制實體	508,389	577,261	575,502	700,916	2,996,863
其他非流動資產／投資	440,947	2,698,833	4,486,676	1,198,107	177,091
流動資產淨額	4,389,180	2,033,802	2,206,072	7,685,719	4,793,691
資金之運用	6,428,716	7,450,759	10,759,996	13,383,976	11,838,758
資金來源：					
股本	201,564	237,792	242,995	245,869	247,038
儲備	2,471,190	5,078,878	7,221,368	8,256,702	7,458,661
股東權益	2,672,754	5,316,670	7,464,363	8,502,571	7,705,699
少數股東權益	723,354	355,968	856,817	1,056,774	1,198,556
長期負債	2,773,224	1,567,857	1,914,731	3,297,252	2,325,615
非流動負債	259,384	210,264	524,085	527,379	608,888
已運用資金	6,428,716	7,450,759	10,759,996	13,383,976	11,838,758
每股資產淨值(港元)	1.34	2.30	3.07	3.46	3.12

附註：

- 1 二零零五年之股息包括特別中期股息，按每持有十股本公司股份獲派一股銀河娛樂股份。

營業額
(百萬港元)



股息及股東應佔溢利/(虧損)
(百萬港元)



每股盈利/(虧損)
(港仙)



每股股息
(港仙)



每股資產淨值
(港元)



主席報告



各位股東：

回顧2008年，可謂風起雲湧。自從金融危機席捲全球，對環球經濟帶來前所未有的威脅後，各國各地的政府無不竭盡所能，積極推出一系列救市措施，阻止危機繼續深化；而企業在面對如此不穩定的時局，亦設法作出調整，強化現有業務，以抵禦外來挑戰。一般相信，金融危機所帶來的種種效應，勢將改變全球經濟格局，加速亞洲各國在國際舞台扮演更重要的角色。

核心業務及財務穩健

儘管外圍經濟環境於2008年下半年急速逆轉，令整體市道處於觀望氣氛，集團全年之核心業務營運表現依然保持穩健；其中，香港嘉御山銷售成績理想，上海嘉華中心租金收入穩定，繼續為集團帶來收益，若撇除集團因所持銀河娛樂集團有限

公司股份的減值撥備，以及為數不多的投資物業減值撥備，集團在回顧期內仍錄得港幣3.98億元的經營溢利。而集團的財務狀況亦維持健康水平，現時手頭可動用資金逾港幣30億元，足夠集團應對當前的經濟環境，同時有能力把握機會物色潛力優厚的投資。

中央政策支持樓市健康發展

在中國內地方面，集團適時把握中央政府推出穩定樓市措施的良好形勢，於2008年底推售慧芝湖花園第二期「嘉寧薈」，三個月已售出逾八成單位，銷情高踞上海市場之首，並將於2009年為集團帶來可觀進賬。現時，國內一線城市的房地產市場的成交數量與價格均已逐漸回升。

儘管外圍經濟環境於2008年下半年急速逆轉，令整體市道處於觀望氣氛，集團全年之核心業務營運表現依然保持穩健；財務狀況亦維持健康水平，手頭可動用資金足夠集團應對當前的經濟環境，同時有能力把握機會物色潛力優厚的投資。

內地項目帶動未來增長

與此同時，我們將繼續投放資源，開發在上海及廣州現有的優質發展項目，並覷準良機，逐步將項目推出市場。國家政策落實把上海建成國際金融中心及航運中心，以及把廣州定位為珠三角地區「一小時商圏」的核心，將有助提升滬穗兩地的綜合競爭力及戰略地位，2010年上海世界博覽會及廣州亞運會的舉行，將對兩地物業市場的可持續發展締造有利條件。

至於香港方面，集團對其前景保持一貫的樂觀，近月住宅物業市場更是開始呈現回穩跡象。

展望未來，我們將繼續強化成本效益及營運實力，因時制宜，循序漸進地拓展業務，以維持集團的長遠增長動力。

最後，本人謹代表董事局全體成員，衷心感謝所有員工在過去嚴峻的一年緊守崗位，竭誠盡忠，並寄望來年繼續上下齊心，共創佳績。

主席

呂志和博士

2009年4月7日

管理層之討論及分析

業務回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度之營業額為港幣1,153,000,000元（比較去年為港幣4,800,000,000元）。物業銷售額由二零零七年之港幣4,383,000,000元，跌至二零零八年之港幣744,000,000元，減幅的原因是由於年內確認入賬之物業銷售較預期的為少（主要來自香港嘉御山）。租金收入由二零零七年之港幣213,000,000元微升至二零零八年之港幣262,000,000元。本集團投資物業之佔用率及其租金水平表現滿意。

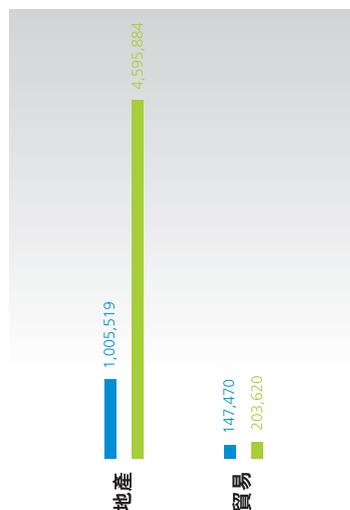
年內，本集團錄得本年度虧損為港幣572,000,000元（二零零七年：溢利為港幣2,630,000,000元）。主要是由於自二零零七年出售銀河娛樂集團有限公司（「銀河娛樂」）之股權後，本集團仍持有銀河娛樂162,500,000股股份，其減值虧損為港幣667,000,000元，已計入綜合損益表內。全球金融風暴，以致預期物業銷售疲憊，也導致本年度之虧損。除此之外，本集團之核心業務及經營運作維持穩固。本集團之經營業務溢利（不包括投資物業之公平值變動及非流動資產之減值虧損（二零零七年：錄得出售收益）為港幣398,000,000元（二零零七年：港幣1,080,000,000元）。

按部門

	地產 港幣千元	貿易 港幣千元	未經分類 港幣千元	總額 港幣千元
營業額	1,005,519	147,470	—	1,152,989
銷售成本	(420,912)	(132,206)	—	(553,118)
	584,607	15,264	—	599,871
其他營運收入	16,881	115	22,256	39,252
其他淨（虧損）收益	(60,093)	—	72,050	11,957
其他營運費用	(31,184)	—	—	(31,184)
行政費用	(205,406)	(11,308)	(4,974)	(221,688)
投資物業之公平值變動	(62,298)	—	—	(62,298)
非流動投資之減值虧損	—	—	(667,053)	(667,053)
分部業績	242,507	4,071	(577,721)	(331,143)

按部門分佈之營業額分析

截至二零零八年十二月三十一日止年度



中國內地 本集團在上海及廣州的大部分物業發展項目均如期發展，進度理想。

(甲) 目前主要發展物業（總建築樓面面積（「總樓面面積」）約2,100,000平方米）

上海

(i) 上海慧芝湖，大寧國際社區廣中路701號地塊（佔100%權益）

本集團經已完成此豪華住宅項目第一期之發展。而第二期之預售（總樓面面積約140,000平方米）在成交單位數量及價格上，均取得十分理想之成績。本集團預期第二期的銷售額於二零零九年確認入賬，並已開展第三期之發展（總樓面面積約100,000平方米）。

■ 2008 (港幣千元)
■ 2007 (港幣千元)

(ii) 徐滙區建國西路68號A及B地塊(佔100%權益)

此項目位於上海傳統高尚住宅區地段，總樓面面積約140,000平方米。本集團計劃發展為綜合發展項目，薈萃豪華住宅、高級商業設施及套房酒店式服務公寓，建築工程正如期進行。視乎上海物業市況集團正計劃推行預售此住宅項目。

工程已展開。視乎上海物業市況，此發展項目預計於二零一一年完成。

(iv) 閔行區項目(佔100%權益)

本集團已於二零零八年八月全數支付為數人民幣711,500,000元之土地費，此項目現於設計階段。此地塊(包住宅及商業用途)之可建樓面面積約為171,290平方米。本集團正規劃發展綜合住宅及商業社區。

廣州

(v) 花都區迎賓大道(佔100%權益)

該地盤鄰近新白雲國際機場，總樓面面積約323,000平方米。該項目計劃綜合發展為酒店、寫字樓及優質住宅大廈。第一期(包括酒店及寫字樓)預期於二零一零年落成，以迎接二零一零年之廣州舉辦之亞運會的商業機會。

(vi) 花都區新華鎮(佔99.99%權益)

該項目之總可建樓面面積約為1,147,000平方米，將分段發展，其中一幅地塊目前已處於初步規劃階段，計劃發展為住宅及酒店物業。餘下之土地儲備主要計劃作住宅項目發展。

按部門之資產總額分析

二零零八年十二月三十一日



■ 2008 (港幣千元)

■ 2007 (港幣千元)

(iii) 上海靜安區嚴家宅三期(佔99%權益)

此豪華住宅項目總樓面面積約100,000平方米，位於靜安區烏魯木齊路，鄰近南京西路的繁盛中央商業區。建築

管理層之討論及分析

本集團已開始進行徵收土地行動，以便第一期發展可於二零零九年開始。

(vii) 花都區建設北路 (佔100%權益)

該幅新收購地塊位於花都區的商業地段，總樓面面積約46,000平方米，距離新白雲國際機場約20分鐘車程。該地塊初步計劃為發展住宅項目。視乎廣州物業市況，本集團預計二零零九年下旬開始項目的施工，目前估計於二零一一年完成。

(乙) 投資物業 (總樓面面積約72,000平方米)

上海淮海中路上海嘉華中心 (佔39.6%實際權益)

上海物業市場對甲級寫字樓需求仍然強大，上海嘉華中心的出租率接近100%，為本集團帶來可觀的租金收入及滿意的投資回報。

按地區分佈之資產總額分析
二零零八年十二月三十一日



此旗艦投資物業為本集團帶來強健穩定的收入。本集團亦有能力在重訂租約上上調租金。

香港 嘉御山持續為本集團錄得銷售利益，同時J Senses亦為本集團帶來理想的租金回報。本集團的發展項目正按發展時間表施工。

(甲) 目前發展物業

(i) 沙田銅鑼灣山路嘉御山 (佔100%權益)

該物業已於二零零七年十一月落成，逾半的單位已經售出並已確認入賬。本集團伺機物業市場改善後，再度推出其餘的單位及獨立屋。

(ii) 灣仔莊士敦道嘉薈軒商場J Senses (市建局合作發展項目)

此項目除餘下之一個住宅單位外，已全部售罄。J Senses為本集團發展的優質項目，滙聚飲食購物於一身，J Senses之總樓面面積約3,400平方米，備受市場歡迎，為本集團帶來穩定租金收入。

(iii) 司徒拔道肇輝臺6號 (佔100%權益)

本集團已展開此項目之建築工程，預期將發展為樓高12層的豪華住宅大樓，擬定於二零一零年推出市場，預計總樓面面積約6,340平方米。

(iv) 香港仔惠福道內地段第451號 (佔35%權益)

本集團與其他發展商共同購入該地塊，銳意發展成豪華住宅。本集團為此發展的項目經理，總樓面面積按目前估計約60,000平方米，已展開地下工程，並預計於二零一二年竣工。

(v) 大埔市地段188號 (佔25%權益)

本集團與其他發展商共同購入該地塊，供豪華住宅發展用途，總樓面面積約69,700平方米，地基工程已展開，項目預期將於二零一一年前落成。

(vi) 大埔市地段186號 (佔15%權益)

本集團與其他發展商共同購入該地塊，供發展豪華住宅用途，總樓面面積約66,500平方米，地基工程已展開，並預計於二零一一年竣工。

(vii) 西九龍內地段11073號 (佔15%權益)

本集團與其他發展商共同購入該地塊，供發展優質住宅用途，總樓面面積約60,500平方米，其中8,000平方米預留

為高檔零售市場，地基工程經已展開，預期於二零一一年前完成發展。

(乙) 香港之其他物業

(i) 上環永樂街嘉滙商業中心 (佔100%權益)

此商業大廈位於中區地段，樓高24層，包括寫字樓及地舖，面積約3,900平方米。目前單位幾近全部租出，為本集團帶來穩定之租金收入。

(ii) 北角蜆殼街嘉昌商業中心 (佔100%權益)

此商業大廈樓高26層，辦公室面積約1,900平方米，出租情況理想，為本集團帶來穩定的租金收入。

在新加坡之主要物業

振瑞路新生商業中心 (佔100%權益)

此商業大廈樓高12層 (面積約5,800平方米，附設停車場)，出租情況理想，為本集團帶來穩定的租金收益。

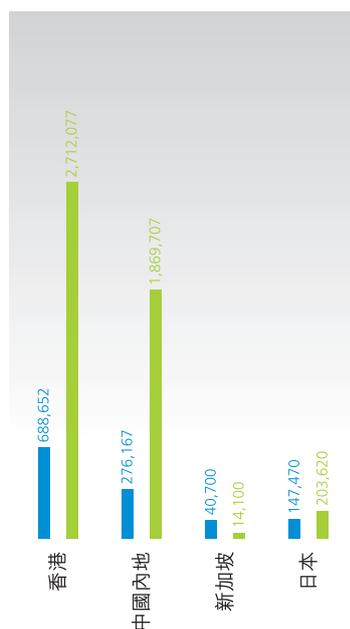
於銀河娛樂集團有限公司的投資 本集團於二零零七年出售銀河娛樂股份452,500,000股後，持有的銀河娛樂股權由18.7%減至4.1% (即約162,500,000股)。基於銀河娛樂股份於二零零八年十二月三十一日每股收市價為港幣1.06元計算，其公平值之減值約為港幣1,019,000,000元，當中約港幣667,000,000元之減值虧損於本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合損益表內扣除，以及約港幣352,000,000元於二零零八年十二月三十一日綜合資產負債表內之儲備中扣除。此減值虧損將不會對本集團營運之現金流造成影響，亦不會對本集團之核心業務於香港、中國內地及新加坡從事物業發展及投資產生影響。

按地區分佈

	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	新加坡 港幣千元	日本 港幣千元	總額 港幣千元
營業額	688,652	276,167	40,700	147,470	1,152,989
銷售成本	(331,465)	(71,370)	(18,077)	(132,206)	(553,118)
	357,187	204,797	22,623	15,264	599,871
其他營運收入	16,379	21,406	1,352	115	39,252
其他淨收益／(虧損)	8	12,013	(64)	—	11,957
其他營運費用	(2,499)	(28,685)	—	—	(31,184)
行政費用	(153,421)	(54,226)	(2,652)	(11,389)	(221,688)
投資物業之公平值變動	(48,200)	(29,019)	14,921	—	(62,298)
非流動投資之減值虧損	(667,053)	—	—	—	(667,053)
分部業績	(497,599)	129,286	36,180	3,990	(331,143)

按地區分佈之營業額分析

截至二零零八年十二月三十一日止年度



■ 2008 (港幣千元)

■ 2007 (港幣千元)

展望

對於金融服務業及全球整體經濟而言，二零零八年無疑是過去大半世紀最令人憂慮的一年，而二零零九年亦將是挑戰重重。雖然面對金融危機的陰霾下，我們有信心中國內地會先行走出困局，而香港因地利關係，亦會受惠於中國內地的西方經濟復甦。

中央政府對於恢復中國內地的經濟活力作出更大的力度，透過種種政策配合，使到物業市場恢復信心。本集團亦把握是次受惠於中國內地政策及市場氣氛改善下，推出上海慧芝湖花園二期，市場的反應令人鼓舞。本集團將繼續慧芝湖花園二期的銷售工作以增進本集團的收入及現金流。基於有利的基礎因素及國有政策相互配合下，本集團對上海及廣州的物業長遠發展充滿信心，尤當上海將舉辦二零一零年世界博覽會及廣州將會舉辦二零一零年亞運會，屆時定必有利於這兩個城市。

對於香港物業市場，本年首季我們可以發現無論在成交量及成交價來看，相信會從二零零八年的波動情況穩定下來，並期望物業市場會在二零零九年站穩。由於可供應的物業單位始終有限，香港物業市場有望受惠於全球經濟開始回穩下。

管理層會因應現時的經濟環境，作出調整，並執行審慎、符合成本效益及配合市場環境的商業策略。

財務檢討

(1) 財務狀況 本集團之財務狀況於年內持續強健。於二零零八年十二月三十一日，動用的資金總額為港幣140億元，與去年相若。

年內，認股權之行使及可換股債券轉換令本公司之已發行股份數目增加。

- (2) **本集團流動資金、財務資源及負債比率** 本集團以短至中期形式監測其流動資金需求，本集團會按需要重新安排貸款。於二零零八年十二月三十一日，總借貸金額為港幣4,744,000,000元，現金及銀行結餘為港幣1,291,000,000元。負債比率方面（比率計算為未償還之總借款額減除現金與總資產減除現金額相比），在二零零八年十二月三十一日，負債比率在25%之滿意水平。

資金來源

二零零八年十二月三十一日



約60%之長期銀行借款之還款期逾一年或以上。

本集團之流動資金及負債比率穩健，足夠應付承約及營運資金之需求。本集團已於二零零九年三月二十三日，以債券本金之91.49%贖回所有剩餘面值港幣20,000,000元之可換股債券。

- (3) **庫務政策** 本集團管理外匯繼續以保守政策及控制風險為主，本集團借貸以港幣為

基礎，並在認為適當及可行的時候，利用外幣掉期合約與外幣之組合作風險對沖。本集團亦在適當的情況下，利用利率掉期合約以避免因利率大幅波動時而影響本集團之營運。本集團並無投資於與本集團財務無關之衍生工具。

- (4) **本集團資產之抵押** 於二零零八年十二月三十一日，本集團若干附屬公司抵押資產（包括投資物業、發展物業、租賃土地、土地使用權及建築物）合共賬面值為港幣6,409,000,000元（二零零七年：港幣5,618,000,000元）給予銀行作為本集團信貸之擔保。

- (5) **擔保** 於二零零八年十二月三十一日，本公司已就若干附屬公司，共同控制實體及聯營公司分別取得港幣5,953,000,000元（二零零七年：港幣6,045,000,000元），港幣2,404,000,000元（二零零七年：港幣775,000,000元）及港幣1,009,000,000元（二零零七年：港幣1,009,000,000元）信貸額向銀行及財務機構出具擔保。其中已動用之信貸額分別為港幣4,016,000,000元（二零零七年：港幣3,232,000,000元），港幣1,437,000,000元（二零零七年：港幣438,000,000元）及港幣642,000,000元（二零零七年：港幣642,000,000元）。

本公司就一附屬公司發行之可換債券，向債券持有人出具擔保。至二零零八年底止，可換股債券之餘額為港幣20,000,000元（二零零七年：港幣40,000,000元）。本公司於二零零九年三月二十三日根據有關條款，以91.49%贖回面值港幣20,000,000元之可換股債券。

本公司就一本集團佔有權益之公司與香港特區政府之履行合約承擔，向香港特區政府出具擔保。

僱員及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，本集團（不包括聯營公司及共同控制實體）在香港及中國內地僱員總人數為332人。本年度內，本集團在香港及中國內地之薪酬政策與二零零七年之薪酬政策大致相同，該薪酬政策已於二零零七年年報「管理層之討論及分析」內披露。

計劃推出之物業

嘉華國際集團有限公司

香港

2009	2010	2011 或以後
嘉御山	肇輝台	大埔 西九龍 香港仔

上海

嘉寧薈 徐匯區建國西路	靜安區巖家宅	慧芝湖花園三期
----------------	--------	---------

廣州

	花都新華鎮機場CBD	花都新華鎮超大型國際社區 花都建設北路
--	------------	------------------------

香港 J SENSES

上海嘉華中心

現有投資物業

二零零八年年報

集團主要物業

物業類型	樓面面積 平方米	集團權益 百分比	批租期	完成階段	預算
					落成日期
投資及其他物業					
香港					
北角渣華道191號嘉華國際中心 二十八樓、二十九樓及三十樓	寫字樓	2,926	100	2106	已落成 現有
上環永樂街71號、73號、75號及77號 嘉匯商業中心	寫字樓／ 商業	3,894	100	2841	已落成 現有
中國內地					
上海市徐匯區淮海中路6街坊26號地塊 上海嘉華中心	寫字樓	72,000	39.6	2047	已落成 現有
新加坡					
新加坡振瑞路171-187號新生商業中心(註)	寫字樓	5,747	100	2068	已落成 現有
註： 新生商業中心樓面面積1,964平方米作出售用					
發展物業					
香港					
北角蜆殼街18-20號嘉昌商業中心	寫字樓	1,873	100	2069	已落成 現有
嘉御山沙田銅鑼灣山道8號	住宅	11,000	100	2054	已落成 現有
香港肇輝臺6號	住宅	6,340	100	2070	上蓋工程 2010
白石角大埔市地段188號新界大埔第一期C座	住宅	69,700	25	2057	地基工程 2011
九龍內地段11073號海灣道·恩暢道及友暢道	住宅／商業	60,500	15	2057	地基工程 2011
白石角大埔市地段186號新界大埔發展區第一期B	住宅	66,500	15	2057	地基工程 2011
香港仔惠福道內地段第451號	住宅	60,000	35	2057	地下工程 2012
中國內地					
廣州市花都區新華鎮	綜合	1,147,000	99.9	2034至 2068	籌劃階段 2011及之後
廣州市花都區新華鎮迎賓大道北地塊	住宅／商業／ 寫字樓	323,000	100	2039至 2069	施工階段 2010及之後
廣州市花都區建設北路地塊	住宅	46,000	100	2077	籌劃階段 2011及之後
上海市徐匯區建國西路68號A、B地塊	綜合	140,000	100	2065	施工階段 2010及之後
上海市靜安區嚴家宅三期地塊	住宅	100,000	99	2072	施工階段 2011及之後
上海市閘北區廣中路701號地塊(二期、三期)	住宅	240,000	100	2073	施工階段 2009及之後

項目概要

香港嘉御山

項目類別
超級豪宅

位置
新界沙田南半山

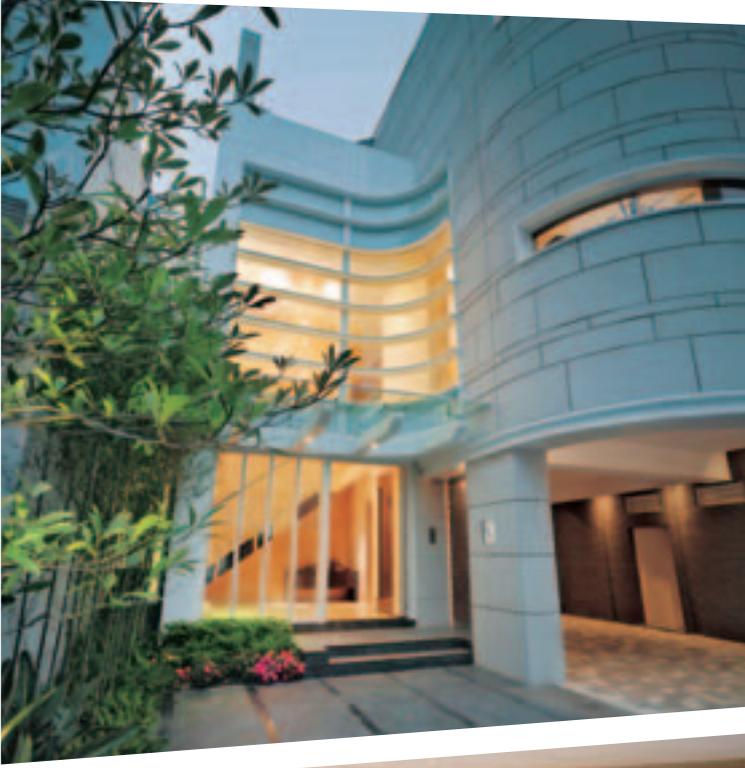
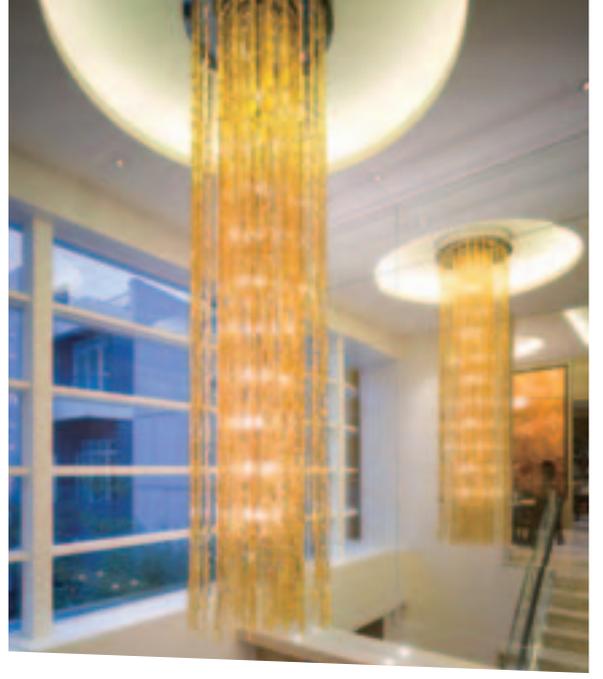
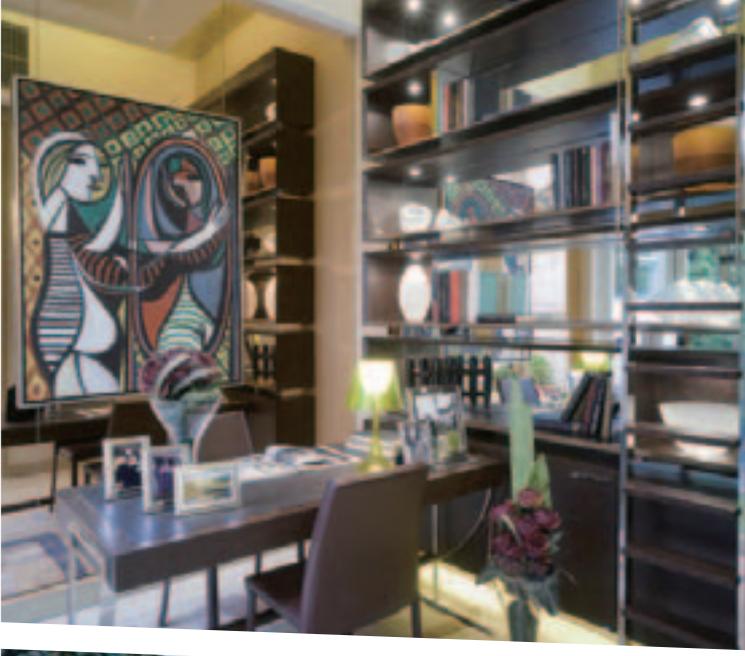
總樓面面積
30,000平方米

單位總數
122 (114個單位及
8間獨立屋)

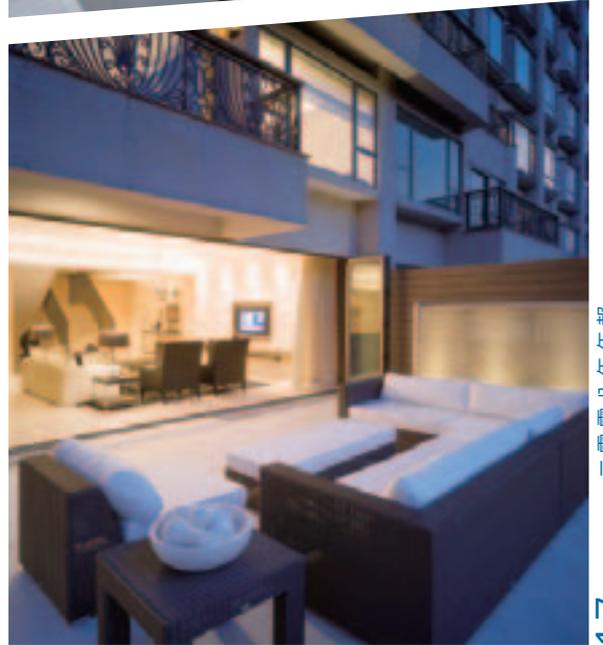


「嘉華國際發展多年，為本港創建多個獨一無二的優質物業，我們擅長開發主題獨特、意念創新的項目，配合國際級大師的建築設計，把嶄新的潮流元素貫注其中，為客戶建構優質品味生活。我們會繼續以無限創意配合匠心設計，積極為市場創造新價值，致力帶來建築與生活藝術的完美結合。」

呂耀華先生
董事總經理 - 香港地產



THE Great hill 嘉御山
 沙田南半山 花廳大宅



項目概要

J SENSES (香港嘉薈軒商場)

項目類別

集時尚餐廳與生活品味於一身的潮流熱點(全港首項結合文物保育及新派建築的綜合發展項目)

位置

灣仔莊士敦道60號

出租率

100%



「嘉華國際在房地產市場累積了多年經驗，集團一直以創新設計、高實用性及追求卓越質素的營運方針，為市場推出多個特色項目。近年，我們致力把成功經驗應用於內地市場，繼續為當地買家帶來新的選擇。」

陳玉成先生
副董事 — 營業及市場策劃
香港地產



嘉華國際集團有限公司



JSENSES



二零零八年年報

項目概要

上海嘉寧薈 (慧芝湖花園第二期)

項目類別
大型住宅項目

位置
上海閘北大寧國際社區

總樓面面積(住宅部份)
130,000平方米

單位總數
1,061

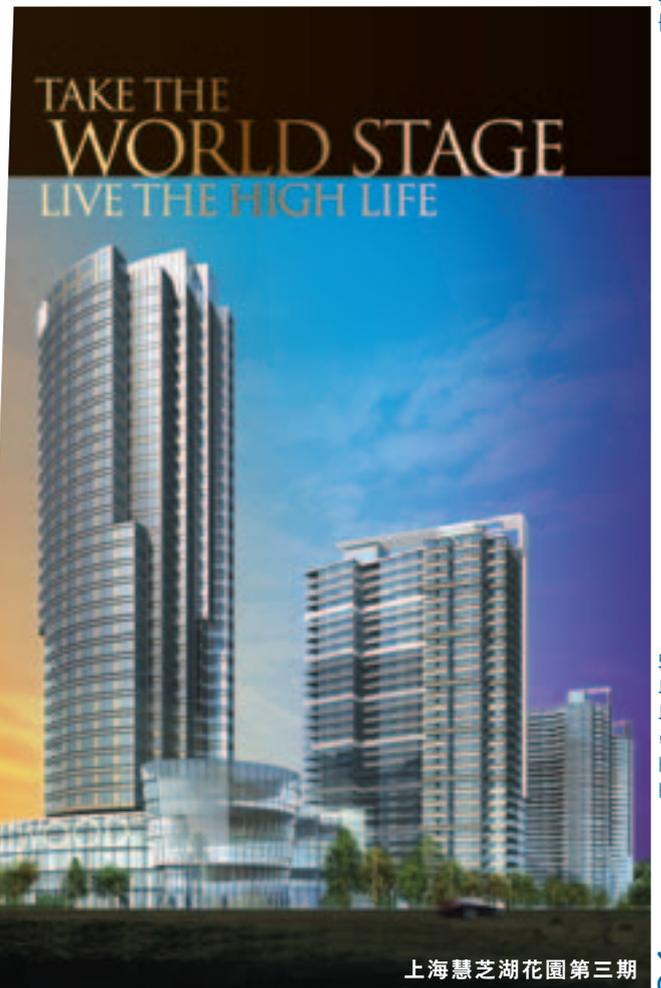


「讓建築讚頌生命，以生活讚美建築。好的建築設計既能提升生活品質，亦能令建築保持長遠價值。同時，建築設計必須與時並進，不但要切合用家的生活方式和需要，更必須符合他們對品質的期望，營造獨一無二的生活品味，配以貼心的管理服務，建築才會變成一個真正的『家』。」

吳家偉先生
董事—上海營運



嘉華國際集團有限公司



大寧國際商業廣場

上海慧芝湖花園第三期

二零零八年年報

項目概要

上海嘉華中心

項目類別
甲級商廈

位置
上海淮海中路

總樓面面積
72,000平方米

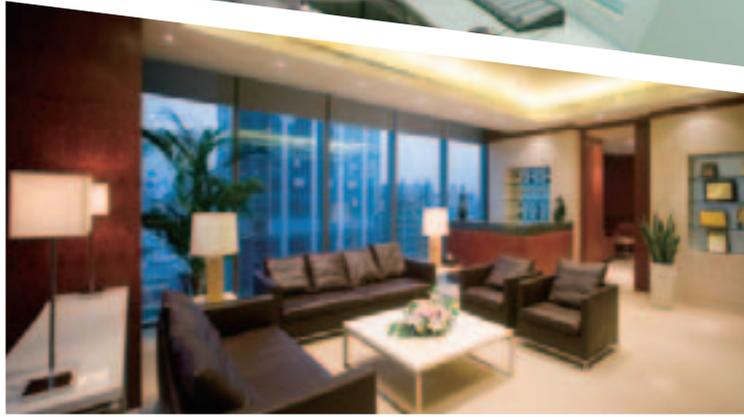
出租率
逾90%



「集團的項目能在淡市持續熱銷，秘訣離不開對品質的嚴謹要求，令買家對物業產生物超所值的觀感和雄厚的信心。精準的銷售策略有賴充份部署，方能把握最佳時機，取得節節勝利。」



谷文勝先生
助理總經理 – 上海物業銷售及物業管理



項目概要

上海徐匯區建國西路項目

項目類別
法式高級住宅及服務式住宅

位置
上海徐匯區建國西路

總樓面面積
140,000平方米

發展規劃
分4期



上海

集團擁有兩個位處上海市中心罕貴地段的豪宅項目。靜安區嚴家宅項目位於傳統豪宅區，毗鄰南京西路商圈，周邊主要為低層建築物，得以飽覽壯闊的城市景觀。徐匯區建國西路項目則與繁華的淮海中路商業區僅咫尺之遙，將建成豪華住宅、服務式公寓及商鋪。兩個項目的建築工程已進行得如火如荼，基於兩者優厚的潛力，集團將靜候最佳時機推售。

首三幢住宅大廈已平頂



上海靜安區嚴家宅項目

項目類別
高尚住宅

位置
上海靜安區烏魯木齊北路

總樓面面積
100,000平方米

發展規劃
分3期

嘉華國際集團有限公司



2009年3月之進度



二零零八年年報

項目概要

廣州花都新華鎮機場CBD項目



項目類別
綜合發展項目

位置
廣州花都新華鎮清布村
迎賓大道北

總樓面面積
323,000平方米



酒店及辦公室大樓於2009年4月之進度



廣州

花都區乃集團於廣州的發展據點，位處廣州北部地區的中心，集團在當地擁有面積龐大的優質土地，將發展成大型綜合項目。隨著新白雲國際機場的啟用，花都區迅速發展成為集陸、空交通於一身的物流中心，其他支柱產業包括汽車、珠寶及皮具生產。國有及外資企業進駐花都，為當地發展奠定穩固基礎，帶動對住宅及商業設施的需求，建設中的武廣鐵路以及即將動工興建的地鐵九號線將進一步優化該區基礎設施，並進一步加強花都區的戰略地位。



廣州花都新華鎮超大型 國際社區項目

嘉華國際集團有限公司



項目類別
大型綜合社區

位置
廣州花都新華鎮

總樓面面積
1,147,000平方米

發展規劃
分6期

二零零八年年報

項目概要

香港司徒拔道 肇輝台6號



2009年3月之進度

香港新界白石角 大埔市地段186號及188號



香港

集團於年前在香港購入的優質土地及項目，建築工程均已展開，並將建成設計新穎獨特的高級住宅項目。集團計劃於未來數年覓準時機逐步把項目推出市場，以獲得最佳回報。

香港香港仔惠福道
內地段451號



2009年4月之進度

嘉華國際集團有限公司

香港西九龍海泓道
內地段11073號



2009年3月之進度

二零零八年年報

企業管治報告書

於二零零九年四月七日

此為本公司第四年度之企業管治報告書。

以主席為首之董事會領導本集團的主要目標是為股東帶來持續價值。就此，良好的企業管治扮演著重要角色。

董事會

董事會 以主席為首的董事會為本公司最高決策層，負責本集團的業務策略及監察。董事會制定本集團的發展策略，審批由管理層編製及提交之年度營運預算案，以達至本集團之策略目標。

主席及董事總經理 呂志和博士現任為本公司之主席及董事總經理。彼領導董事會及監督管理層負責本公司之日常營運。

董事會組成 董事會現由十位董事會成員組成，包括主席兼董事總經理、其他三名執行董事（「執行董事」）、一名非執行董事（「非執行董事」）及五名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。於年內服務本公司之董事個人資料載於本年報第38至40頁。

執行董事為本公司員工，除彼等作為董事之職責外，亦身兼行政職能。彼等集體制定策略目標，並監察管理的工作表現，以確保本集團之資源得以有效地運用，以達至董事會所定策略目標，使本公司表現更成功。

非執行董事及獨立非執行董事並非本公司員工，亦沒有參與本集團業務之日常營運。非執行董事及獨立非執行董事帶來外部觀點，給予建設性提案、對制定策略提供建議、審查管理層是否達到既定目標，及監察業務表現的報告。憑藉彼等在多個工商界別擁有之豐富經驗，非執行董事及獨立非執行董事提供卓見及建議予董事會討論和參考。獨立非執行董事當中有一名具備會計專業資格。

於回顧年度內，黃乾亨博士及張惠彬博士於二零零八年五月二十七日之本公司股東週年大會結束時，分別退任為非執行董事及獨立非執行董事。林光宇先生於二零零八年五月二十八日起獲委任為執行董事。倫贊球先生於二零零八年六月十六日辭任本公司執行董事及副董事總經理之

職。葉樹林博士於二零零八年六月二十日起獲委任為獨立非執行董事。許淇安先生於二零零九年一月六日辭任為執行董事及本公司董事總經理（署理）之職。呂志和博士（為執行董事及董事會主席）於二零零九年一月六日起獲委任為本公司之董事總經理。

董事會常規 於二零零八年，董事會共舉行四次董事會會議，約每季一次，而會議日期乃於年初訂定。召開定期董事會會議之通告會於最少十四天前發出。

董事於每次董事會會議均積極參與審閱對比預算之業務進程。須經董事會同意之事項於董事會會議上以投票方式議決，而董事會成員對此集體負責。於既訂董事會會議之間，例行／日常運作上之事項將透過傳閱書面決議，連同由公司秘書提供之相關資料，書面說明或由管理層提供之適當簡報，供董事會考慮及批准。

本公司為新任董事制定了一套全面的任職須知。此外，公司秘書會定期向董事匯報有關遵守規則事宜之發展。所有董事均可隨時取得公司秘書之意見及服務，從而確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲依循。本公司已投保董事及高級職員責任保險，以保障彼等就本公司業務活動須面對之風險。

非執行董事及獨立非執行董事均為前高級政府官員或資深專業人士／實業家，彼等不僅為本集團帶來廣泛的知識與經驗，亦藉着參與董事會會議以及本公司審核委員會（「審核委員會」）與薪酬委員會（「薪酬委員會」）之會議，對策略、業績、風險及人事等事項作出獨立判斷。

董事會已有既定程序確保利益衝突事項將根據上市規則附錄十四守則條文第A.1.8條之精神及要求來解決。本公司為獨立非執行董事尋求專業建議（費用由本公司承擔）及提供管理層簡報，以協助彼等就存在利益衝突之事項作出推薦建議。

大多數之非執行董事及獨立非執行董事均有出席本公司之二零零八年股東週年大會。

資訊提供 公司秘書最少於董事會會議前三天向董事傳閱會議議程（並附有可供各董事加入其認為合適事項之安排）及相關文件，亦出席董事會會議以協助會議程序。

所有董事均可直接向高級管理層要求提供任何資料，並有權取得其所需之董事會文件及相關材料，以便彼等對需要商討之事項作出知情決定。在公司秘書的協助下，董事會主席確保各董事就董事會之事宜獲提供適當的扼要說明，以及儘速及儘可能全面的資料及文件。各董事於有需要時可取得獨立專業意見，亦可要求公司秘書之服務，而公司秘書會定期提供予各董事管治及規管

事項之更新。有關由本公司支付費用以取得獨立專業意見的服務亦提供予審核委員會與薪酬委員會之成員。外聘核數師（為羅兵咸永道）會出席所有就批准全年及中期業績而召開之審核委員會會議及董事會會議。

公司秘書保存所有之董事會會議記錄，而該等會議記錄連同任何相關董事會文件，會提供予各董事會成員。該等會議記錄記載了董事會所商討之事項及董事發表之意見。該等會議記錄之初稿及最終稿均於每個會議後合理時限內發送予各董事，分別供評議及存檔。

二零零八年董事於董事會會議及其他董事會轄下之委員會會議的出席情況如下：

董事名稱	出席／具資格出席會議			
	董事會會議 (4)	審核委員會會議 (2)	薪酬委員會會議 (1)	股東週年大會 (1)
執行董事				
呂志和（主席兼董事總經理） ¹	3/4	不適用	不適用	1/1
呂耀東 ²	0/4	不適用	不適用	0/1
許淇安（署理董事總經理） ³	0/4	不適用	0/1	0/1
倫贊球（副董事總經理） ⁴	1/2	不適用	不適用	0/1
鄧呂慧瑜 ⁵	4/4	不適用	不適用	1/1
林光宇 ⁶	3/3	不適用	不適用	不適用
非執行董事				
梁文建	4/4	2/2	不適用	1/1
黃乾亨 ⁷	0/1	不適用	不適用	0/1
獨立非執行董事				
鍾逸傑爵士	3/4	不適用	不適用	1/1
李東海	3/4	不適用	不適用	1/1
陳有慶	1/4	不適用	不適用	1/1
張惠彬 ⁸	1/1	1/1	1/1	0/1
廖樂柏	3/4	2/2	1/1	1/1
葉樹林 ⁹	2/2	1/1	不適用	不適用
合計	28/45	6/6	2/3	7/12
平均出席率	62%	100%	67%	58%

1. 呂志和博士為呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士之父親。呂博士於二零零九年一月六日獲委任為董事總經理及薪酬委員會主席。
2. 呂耀東先生為呂志和博士之兒子，及鄧呂慧瑜女士之胞弟。
3. 許淇安先生於二零零九年一月六日辭任執行董事及（署理）董事總經理之職。
4. 倫贊球先生於二零零八年六月十六日辭任執行董事及副董事總經理之職。
5. 呂慧瑜女士為呂志和博士之女兒，及呂耀東先生之胞姊。
6. 林光宇先生於二零零八年五月二十八日獲委任為執行董事。
7. 黃乾亨博士於二零零八年五月二十七日退任為非執行董事。
8. 張惠彬博士於二零零八年五月二十七日退任為獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。
9. 葉樹林博士於二零零八年六月二十日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。

委任、膺選連任及撤職 所有非執行董事及獨立非執行董事獲委任之固定年期均為三年，惟須接受於本公司股東週年大會上由股東重選連任。

根據公司細則第109(A)條，除本公司執行主席及董事總經理外，三分之一的現任董事會成員（或人數最接近三分之一者）須於每年之股東週年大會上輪席告退及膺選連任。於即將舉行之本公司二零零九年股東週年大會（「二零零九年股東週年大會」）上，鍾逸傑爵士及李東海博士（代表所需的三分之一人數），將輪席告退及膺選連任。

此外，根據公司細則第100條，林光宇先生及葉樹林博士均為董事會所委任之董事，故須於即將舉行之二零零九年股東週年大會（即彼等各自獲委任後之首次股東大會）上，退任及膺選連任。葉樹林博士將膺選連任，惟林光宇先生已表示將於即將舉行之二零零九年股東週年大會上退任。

儘管本公司並無成立提名委員會，董事會整體負責檢討董事會之組成、董事提名及委任相關程序之制定及規劃、監察董事委任及繼任計劃，以及評估獨立非執行董事之獨立性，以確保董事會具備均衡的專業知識、技能及經驗，可配合本集團的業務及長遠發展。

董事進行證券交易的標準守則 董事會已採納一套符合上市規則附錄十所載上市發行人進行證券交易的標準守則（「標準守則」）的守則，作為董事及其關連人士進行本公司證券交易的守則。各董事已確認於截至二零零八年十二月三十一日止年度內一直遵守所採納之守則。此外，本公司亦已就其若干僱員進行本公司證券交易採納一套條款不比標準守則寬鬆的書面指引。

除董事會報告書內所披露的持續關連交易外，於本年度內任何時間或於結算日，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立的重大合約中直接或間接擁有重大權益。

獨立性之確認 鍾逸傑爵士、陳有慶博士及李東海博士均已服務於董事會逾九年，故僅就此未能符合上市規則附錄十四建議最佳常規第A.4.3條。然而，董事會認為所有獨立非執行董事在其角色及行使判斷上均為獨立，且符合上市規則第3.13條有關獨立性的指引。董事會認為並無存在任何關係或情況可能影響任何獨立非執行董事之判斷，因此作出該定論。已由董事會判斷其獨立性之五名獨立非執行董事每位已根據上市規則第3.13條就其獨立性向本公司提供其年度書面確認。本公司在其所有企業通訊中均已列明其獨立非執行董事的身份。

董事會權力轉授

在清晰訂定之指引下，董事會向其成立之執行董事會（「執行董事會」）（其成員包括所有執行董事）轉授權限，以監察董事會訂定策略之執行情況、監控本集團之投資及交易表現及資金及融資需求，以及檢討管理層之表現。董事會保留予其本身權限，處理年度預算及賬目、股息、股本、衍生工具的交易、關連交易、一切須由股東批准的交易，以及若干超出預定限額之財務、收購、出售及經營業務等事宜。

在董事會的直接授權下，執行董事會亦會定期召開會議，並以一般管理委員會之形式運作。執行董事會通過主席及董事總經理向董事會匯報。在主席及董事總經理的領導下，執行董事會將日常工作分派予各負責特定營運事務之成員。

董事及高級管理層之薪酬

薪酬委員會 薪酬委員會所擔當的角色與職能已於其職權範圍內列明，而該文件已登載於本公司網站內。薪酬委員會由三名成員組成，詳情載於第31頁之列表內，其中兩名為獨立非執行董事。呂志和博士於二零零九年一月六日獲委任為薪酬委員會主席填補許淇安先生之空缺。公司秘書擔任薪酬委員會之秘書，保存會議記錄，而有關初稿及最終稿均於相關會議後儘速向各成員傳閱，分別供評議及存檔。

依據薪酬委員會的職權範圍，其於：

- 二零零八年一月二十四日，考慮及同意通過執行董事會對認股權計劃之第十三次批出建議，向董事授出認股權；
- 二零零八年二月五日，審閱及批准執行董事二零零七年度之年終花紅；
- 二零零八年三月三十一日，審閱二零零七年度之董事袍金水平及執行董事（彼等亦組成本公司之高級管理層成員）之薪酬待遇；
- 二零零九年三月三日，考慮及同意通過執行董事會對認股權計劃之第十四次批出建議，向（其中包括）若干董事授出認股權；及
- 二零零九年四月二日，審閱二零零八年度之建議董事袍金及執行董事（彼等亦組成本公司之高級管理層成員）之薪酬待遇。

薪酬委員會就二零零八年度執行董事薪酬待遇及董事袍金所作出之建議已獲董事會同意通過，及建議之董事袍金將於即將舉行之二零零九年股東週年大會上提呈股東批准。

概無董事參與釐訂其本身之薪酬。

有關本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之董事酬金及五位最高薪酬人士之詳情，分別載於二零零八年財務報表附註第10及11項。

問責

財務報告 董事會須負責適當地監督本集團之事務，而董事知悉彼等有責任依照上市規則之規定及適用法例編製本公司之財務報表，並須對所呈報之財務資料之誠信負責。該責任不僅適用於年度及中期報告，亦同時涵蓋根據上市規則所涉及之本公司公佈及其他財務披露資料。董事對財務報表之職責聲明應與羅兵咸永道之呈報職責聲明一同閱覽，但其責任聲明亦同時有別於載於本年報第49頁羅兵咸永道之呈報職責聲明。

本集團各項個別業務之管理人員會向董事提供

該等所需資料及說明，使彼等可就提交予董事會審批的財務及其他資料作出知情評估。

本集團已採納按持續經營基準編製其財務報表。

內部監控 董事會知悉其有責任維持及檢討本集團之內部監控系統的有效性。

本集團擁有一個清晰的組織架構；明確劃分各營運部門經理之職責、匯報機制、權限及對年度經費所受之監管。內部監控與風險管理之範圍包括財務、營運及規則遵守事宜等各方面，監控程序旨在識別並繼而管理風險。

本公司成立內部審核部，現時僱有三名合資格專業人士。此部門旨在向董事會提供合理保證，本公司之內部監控系統發揮成效，及為達成本集團業務目標而伴隨之風險獲得適當管理。於本年度內，內部審核部制訂內部審核計劃，與管理層討論所識別之風險，並與審核委員會審閱其內部審核報告。審核委員會主席可直接會見內部審核部主管。

為遵守聯交所頒佈之上市規則附錄十四新訂守則條文第C.2.2條，內部審核部對本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗的足夠性，以及彼等的培訓課程及有關預算的充足性進行了評估。評估結果令人滿意。

根據內部審核部透過審核委員會向董事會就二零零八年度及直至結算日匯報之審查結果，並無發現任何重大的監控失誤。

審核委員會 審核委員會須向董事會負責，並協助董事會確保本公司擁有一套有效系統，足以履行其對外呈報財務資料之責任，及執行內部監控與遵守規則事宜。

審核委員會由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，詳情載於第31頁之列表內。張惠彬博士於二零零八年五月二十七日辭任審核委員會主席之職，而葉樹林博士（獨立非執行董事）於二零零八年六月二十日獲委任為審核委員會

主席。公司秘書擔任審核委員會之秘書，保存會議記錄，而有關初稿及最終稿均於相關會議後儘速向各成員傳閱，分別供評議及存檔。審核委員會會議之慣常出席人士包括負責有關會計及財務呈報職能之本公司高級管理層、內部審核部主管及羅兵咸永道之高級代表。於二零零九年四月七日，董事會已採納經更新之審核委員會職權範圍，旨在反映上市規則附錄十四守則條文第C.3.3條之最近期修訂。經更新後之審核委員會職權範圍已登載於本公司網站內。

審核委員會於二零零八年共舉行兩次會議，分別於二零零八年三月審閱本公司二零零七年度之全年業績及財務報表；及於二零零八年九月審閱本公司二零零八年度之中期業績及財務報表。於二零零八年三月之會議上，審核委員會亦審閱由內部審核部就本集團之風險評估及內部監控系統所提交的報告。每次會議均有來自羅兵咸永道之書面報告及相關文件。

審核委員會對羅兵咸永道於本年度內維持之獨立性感到滿意，並已建議董事會於即將舉行之二零零九年股東週年大會上提呈續聘羅兵咸永道為本公司之外聘核數師。於二零零八年度就羅兵咸永道之非審核服務所支付之費用並不重大，亦未有影響其獨立性。

與股東及投資者溝通

除向股東寄發年報、中期報告、通函及通告外，本公司亦會適時將該等載有本集團業務詳盡資料之文件，刊登於聯交所及本公司自設之網站內，以供股東查閱。

本公司有安排一名高級行政人員專責投資者關係事務。本公司就股東及投資者對本集團業務之查詢，均詳盡快捷地回應。每年公佈業績時，本公司均會舉行新聞發佈會，並向投資界發表簡報，而執行董事亦定期與機構投資者及財務分析員進行對話。期間，本公司會為分析員籌組實地考察，使彼等能更徹底瞭解本集團房產之質素。本公司之業務及股份表現經常被財經報刊提述，及獲國際知名投資銀行研究部垂注。

本公司鼓勵股東出席股東週年大會，及所有其他股東大會，藉以商討進程及事項。董事會主席及其他董事在該等會議上會解答股東提問。根據上市規則新修訂之第13.39(4)條，所有將於即將舉行之二零零九年股東週年大會上提呈之決議案將以投票方式表決。本公司之香港股份過戶登記分處將擔任監票員進行點票，有關投票結果將由本公司按照上市規則第2.07C條的規定於聯交所及本公司自設之網站內公佈。二零零九年股東週年大會主席（及任何其他股東大會主席）將確保股東於二零零九年股東週年大會（及任何其他股東大會）上所作之任何表決，會透過投票方式進行，以遵守上述之上市規則第13.39(4)條。

遵守上市規則附錄十四

守則條文第A.2.1條 本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，已遵守載於上市規則附錄十四企業管治常規守則（「企業管治常規」）之所有適用守則條文，惟主席及董事總經理的角色（現時均由呂志和博士擔任）並無區分。

董事會認為現行的管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管理常規之必要監控及制衡機制。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單元之營運，均由獲委派之執行董事所監督及檢測。董事會認為現行安排一直有效地協助其完滿履行職責。此外，五位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的獨立觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會將定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

守則條文第A.4.2條 回顧年度來，除守則條文第A.4.2條外，本公司已符合企業管治常規之守則條文。就守則條文第A.4.2條而言，鑑於其他董事根據公司細則輪席告退，而主席及董事總經理因對本集團分佈各地的業務有深遠知識，其所具備的領導才能及遠見是本公司的可貴資產，彼之留任對本公司而言有莫大裨益，而彼不須輪席告退實對本集團有利，因此董事會認為，守則條文第A.4.2條的精神已得到體現。

堅守信念 以人為本

「經濟好之時，錦上添花往往是容易的；但當經濟情況有所變化，社會各界更需守望相助，落實企業社會責任，共渡時艱。」



開創校企合作 推動人才培訓

集團深信人力資源乃社會持續發展的力量，故集團時刻不忘履行社會責任，致力培育人才，造福社會。集團主席呂志和博士尤其熱心支持教育事業，除捐款予香港及內地不同學校，更積極與多間高等學府結成策略伙伴，推動校企合作。

呂博士深信興學強國的理念，於年前曾慷慨捐贈香港理工大學（「理大」），支持其學術發展。理大遂把一座教學大樓命名為「呂志和樓」，以答謝及表彰呂博士多年來對理大的貢獻（圖1及2）。

為達到《互動•共榮》——共同發展、共同進步的目標，集團與復旦大學（「復旦」）於2008年9月合辦了「復旦嘉華日」，正式展開校企合作，促進學校與企業的人才培訓（圖3及4）。同時，呂博士並撥款資助修繕復旦的行政辦公樓，復旦因此將之命名為「呂志和樓」（圖5）。

此外，呂博士亦曾捐款予江門的五邑大學，助其興建商學院大樓（圖6）。





除了捐款支持教育發展外，呂博士及本集團管理層亦透過不同渠道，致力栽培新一代的社會棟樑。2008年6月，呂博士應邀出席節目「與CEO對話」，與行政人員工商管理碩士課程的師生校友暢談營商心得及管理哲學（圖7）。另一方面，其他管理層成員亦經常參與不同的社會和教育活動，分享個人經驗及領導技巧，肩負為社會訓練未來領袖的使命。

取諸社會 用諸社會

社區持續發展有賴社會上每一份子攜手協力。集團亦本著企業公民責任，積極參與各種社會及公益活動，並鼓勵員工身體力行，同心回饋社會。

集團過去參與的公益活動計有公益金百萬行（圖8）、探訪上海兒童福利院（圖9）及員工為四川大地震災民而發起的募捐行動。與此同時，集團亦積極支持國家社會發展，包括資助上海旅遊節的音樂煙花晚會及美國·艾倫戴蒙德愛滋病研究中心在中國內地的愛滋病研究及防治工作。

本集團深信，「公平」與「誠信」是一家公司可持續發展的基石，本集團亦致力提供讓員工發揮所長、群策群力的工作環境，以鼓勵員工與公司並肩成長。



培養以誠為本的企業文化

本集團鼓勵管理層與團隊保持坦誠開放的溝通，從而了解彼此的需要作出相應的配合，培育員工在未來成為集團內獨當一面的精英。

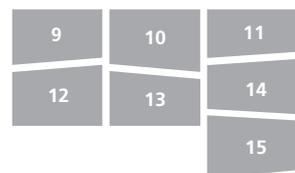
本集團設定有系統及具透明度的工作績效評核制度，達到論功行賞及賞罰分明之目的。在人才發展方面亦主張能者居之的信念，只要在崗位上表現出色的員工，將獲得晉升的機會及肩負更重要的任務；並設立不同獎項如優秀員工獎及長期服務獎等，藉以嘉許他們傑出的表現和對工作的熱誠（圖9）。

加強員工培訓

為配合未來的業務發展和發掘員工的潛能，本集團與不同的專業機構合辦各類培訓課程，協助員工裝備自己，迎接新挑戰（圖10）。另亦會安排不同形式的座談會，邀請學者及專家為管理層提供最新的市場分析，讓管理團隊掌握最新資訊，提升他們的決策力和領導才能（圖11）。

提倡平衡與團結

本集團除致力優化人才外，更關注員工的身心發展與團隊穩定性。透過安排各類的員工活動如外遊（圖12）、新春派對（圖13）、週年晚宴（圖14及15）等，促進彼此間的溝通，建立和諧的工作環境，從而加強員工的向心力和對本集團的歸屬感，發揮團隊合作的精神，共同創造美好的遠景。



董事之個人資料

執行董事

呂志和博士，GBS，MBE，太平紳士，LLD，

DSSc，DBA，現年七十九歲，為本集團之創辦人。自一九八九年六月起出任為董事，現為本公司主席及董事總經理。彼於二零零九年一月起獲委任為本公司之薪酬委員會主席。呂博士亦為銀河娛樂之主席及執行董事。除本文所披露外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼於礦務、建築材料及地產發展方面具逾五十年之經驗，為英國礦業學會(香港分會)創會會長及東華三院前任主席。呂博士亦為香港酒店業主聯會創會主席、東尖沙咀地產發展商聯會會長、穗港經濟發展協會創會會長及滬港經濟發展協會名譽會長。呂博士自二零零七年起獲香港特別行政區政府委任為會展旅遊業督導委員會委員。此外，呂博士為第九屆中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港特別行政區第一屆政府推選委員會及香港特別行政區選舉委員會委員。呂博士於二零零五年七月獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章榮譽。呂博士於二零零六年十二月再次當選為香港特別行政區選舉委員會之委員。呂博士於二零零七年獲DHL／南華早報香港商業獎頒授2007年商業成就獎及獲美國優質服務科學協會頒授終生成就獎。呂博士為呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士之父。

呂耀東先生，現年五十三歲，於一九七九年加入嘉華集團。彼自一九八九年六月起出任為執行董事，呂先生亦為銀河娛樂之副主席及執行董事。除本文所披露外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有美國加州柏克萊大學土木工程學理學學士學位及結構工程學理學碩士學位。呂先生為中國人民政治協商會議上海市委員會委員，亦為第十一屆中國人民政治協商會議全國委員會委員。呂先生為呂志和博士之子及鄧呂慧瑜女士之胞弟。

鄧呂慧瑜女士，太平紳士，現年五十五歲，於一九八零年加入嘉華集團，並自一九八九年六月起出任為執行董事。彼亦為銀河娛樂之執行董事。除本文所披露外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有加拿大麥基爾大學之商業學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師學會會員。鄧女士曾為香港特別行政區選舉委員會委員。彼亦為多間公共及社會服務團體之委員，包括海洋公園公司董事局及香港歌劇協會有限公司之董事會主席。彼曾於二零零七年獲委任為香港藝術發展局、統計諮詢委員會、公司法改革常務委員會及旅遊業策略小組成員。鄧女士於二零零五年七月一日獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。鄧女士於二零零六年十二月再度當選為香港特別行政區選舉委員會委員。鄧女士為呂志和博士之女兒及呂耀東先生之胞姊。

林光宇先生，SBS，現年六十四歲，於二零零八年三月加入本集團為營運總裁。彼自二零零八年五月起出任為執行董事。林先生專注從事民航管理、社會關係、公共事務及企業管治工作。彼曾於香港特別行政區政府工作逾四十一年，自一九九八年十月起出任民航處處長，直至二零零

四年四月退休。彼曾任香港特區政府之香港航空諮詢委員會主席及香港機場管理局董事會成員。彼現任為香港特區政府之第三屆選舉委員會委員及香港科技大學之顧問委員會委員。彼於二零零四年獲香港特區政府頒授銀紫荊星章榮譽。林先生於多間在香港聯交所主板上市之公司擔任職位，包括香港飛機工程有限公司及中國南方航空股份有限公司之獨立非執行董事。彼亦為新世界第一巴士服務有限公司之獨立董事。林先生曾任華潤萬眾電話有限公司之獨立非執行董事，直至該公司於二零零六年三月二十九日撤銷上市地位及曾任利星行有限公司之非執行董事，直至該公司於二零零八年三月十七日撤銷上市地位。除本文所披露外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

非執行董事

鍾逸傑爵士，KBE，GBM，CMG，Hon. RICS，太平紳士，(獨立非執行董事)現年八十二歲，於一九八九年至一九九七年出任為本公司及嘉華建材有限公司(現稱銀河娛樂)之董事會顧問。彼自一九九七年七月起出任為董事及於一九九八年起出任為獨立非執行董事。彼亦於多間香港聯交所主板上市之公司擔任職位，包括中國光大國際有限公司之獨立非執行董事、北海集團有限公司及希慎興業有限公司之副主席及非執行董事，同時亦為多間慈善機構之委員。除本文所披露外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼曾為香港政府公務員及擔任要職，於一九八七年退任前任布政司及署理港督。彼於二零零二年獲香港特別行政區政府頒授最高榮譽大紫荊勳章。

梁文建先生，CBE，太平紳士，(非執行董事)現年七十歲，於一九九八年加入本集團為副主席(行政)，隨後於二零零一年至二零零六年為本集團顧問。彼於一九九八年九月起出任為執行董事及於二零零一年三月起出任為非執行董事。梁先生自二零零五年三月起出任為本公司之審核委員會成員。彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。梁先生持有香港大學榮譽文學士學位及英國牛津大學政務及發展文憑。梁先生曾服務於香港政府達三十二年，在不同範疇擔任要職，包括運輸司、教育統籌司及廉政專員等職位，亦曾出任立法局官守議員。

李東海博士，GBM，GBS，LLD，太平紳士，(獨立非執行董事)現年八十七歲，自一九八九年六月起出任為董事，並於一九九八年起出任為獨立非執行董事。李博士為東泰集團主席。彼亦於多間香港聯交所主板上市之公司擔任職位，包括亞洲金融集團(控股)有限公司之非執行董事及廖創興企業有限公司之獨立非執行董事。於二零零八年李博士辭任為北京控股有限公司及添利工業國際(集團)有限公司之獨立非執行董事，並於二零零九年辭任為蜆壳電器工業(集團)有限公司之獨立非執行董事。除本文所披露外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼為中華海外聯誼會副會長、香港友好協進會永遠榮譽創會會長、東華三院顧問局顧問及東華三院歷屆主席會主席等多個公職委員會成員及社團首長，並曾任中國人民政治協商會議全國委員會第八及九屆常務委員、國務院港澳事務辦公室及新華社香港分社港事顧問、香港特別行政區籌備委員會委員及香港特別行政區第一屆政府推選委員會委員。李博士曾獲多國政府頒授勳銜，包括意大利大十字爵士勳銜、英帝國官佐勳

董事之個人資料

銜、法國榮譽騎士勳銜、比利時里奧普二世司令勳銜及於一九九九年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章榮譽，二零零六年七月再獲香港特別行政區政府頒授最高榮譽大紫荊勳章，並於二零零七年獲英國四十八家集團俱樂部頒授「破冰先驅獎」，以表揚彼對推動中英貿易關係發展所作出的貢獻。李博士在商業管理方面累積逾五十年經驗。

陳有慶博士，GBS，LLD，太平紳士，(獨立非執行董事)現年七十六歲，自一九八九年六月起出任為董事，並於一九九八年起出任為獨立非執行董事。彼具有超過四十年之銀行工作經驗，陳博士為多間於香港聯交所主板上市之公司擔任職位，包括現為亞洲金融集團(控股)有限公司之主席，(該公司為亞洲保險有限公司之控股公司)，亦為創興銀行有限公司(前稱廖創興銀行有限公司)之獨立非常務董事及激成投資(香港)有限公司之獨立非執行董事。除本文所披露外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。此外，彼現任中華全國歸國華僑聯合會副主席，及香港中華總商會之當然永遠榮譽會長。於一九八八年三月至二零零八年二月期間，陳博士曾擔任中華人民共和國全國人民代表大會之代表。

廖樂柏先生，(獨立非執行董事)現年五十七歲，自二零零四年九月起出任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。廖先生於二零零五年十二月起出任為本公司之薪酬委員會成員。彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師學會之資深會員，並於專業審計及會計方面擁有超過三十年之經驗。廖先生於一九八零年至二零零二年間任職於羅兵咸永道，於一九八五年起出任為羅兵咸永道之審計合夥人。廖先生除獲委任為審計合

夥人外，亦曾不時執掌電腦審計、持續教育及人力資源等部門。彼於二零零二年六月於羅兵咸永道離職後退休。廖先生現為皇家亞洲學會香港分會之主席及香港歌劇協會有限公司之董事。

葉樹林博士，LLD，(獨立非執行董事)現年七十一歲，於二零零八年六月加入本集團為獨立非執行董事、本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。彼持有加拿大康戈迪亞大學文學士學位及榮譽法律博士學位。彼為加拿大置地有限公司之創辦人並擔任董事長一職，該公司於澳洲股票交易所上市，並從事地產發展和旅遊景區業務。葉博士亦為銀河娛樂之獨立非執行董事。除本文所披露外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼亦為廣州嘉游旅遊景區開發有限公司之董事長。葉博士一向積極參與公眾服務，現為香港中華總商會之常務會董及康戈迪亞大學香港育才基金有限公司之主席；彼亦為香港加拿大商會之理事。此外，葉博士曾被選為廣州市榮譽市民。

高級管理人員

在各部門主管的協助下，本集團的業務及經營是由執行董事直接負責，彼等被視為本公司的高級管理層。

董事提呈董事會報告書及二零零八年財務報表，以供閱覽。

主要業務

本公司乃一間投資控股公司，其主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司之主要業務為於香港、中國內地及新加坡從事物業發展及物業投資，而該等公司之業務已載於二零零八年財務報表附註第39項。

業績及分派

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績載列於本年報第50至96頁之二零零八年財務報表內。

本年度內曾派發中期現金股息每股港幣0.01元。董事會建議派發末期現金股息每股港幣0.01元。連同已派發之中期現金股息，本年度股息總額將為每股港幣0.02元（二零零七年：每股港幣0.305元）。股息詳情載於二零零八年財務報表附註第15項。

股本

於本年度內本公司之股本及因行使認股權與行使可換股債券而令本公司已發行股本增加之詳情載於二零零八年財務報表附註第29項。

可換股債券

有關0.5%有擔保於二零零九年到期可換股債券及其於本年度內之換股詳情載於二零零八年財務報表附註第32(c)項。於二零零九年三月二十三日，本公司已按其本金之91.49%全數贖回未行使之0.5%有擔保於二零零九年到期可換股債券。

上市證券的買賣

於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司之上市證券。

儲備

本集團及本公司於本年度內儲備變動詳情載於二零零八年財務報表附註第31項。

捐款

本集團於本年度內之慈善捐款總額為港幣169,000元（二零零七年：港幣113,713,000元）。

物業、機器及設備

本集團於本年度內物業、機器及設備之變動詳情載於二零零八年財務報表附註第17項。

主要物業

本集團於二零零八年十二月三十一日持作投資及發展用途之主要物業詳情載於本年報第15頁。

董事

於本年度內及截至本董事會報告書日期服務於本公司的董事包括呂志和博士、許淇安先生（於二零零九年一月六日辭任）、呂耀東先生、倫贊球先生（於二零零八年六月十六日辭任）、鄧呂慧瑜女士、林光宇先生（於二零零八年五月二十八日獲委任）、鍾逸傑爵士、梁文建先生、黃乾亨博士（於二零零八年五月二十七日退任）、李東海博士、陳有慶博士、張惠彬博士（於二零零八年五月二十七日退任）、廖樂柏先生及葉樹林博士（於二零零八年六月二十日獲委任）。

現任董事之個人資料載於本年報第38至40頁。

根據公司細則第109(A)條的規定，李東海博士及鍾逸傑爵士於即將舉行之本公司二零零九年股東週年大會（「二零零九年股東週年大會」）上將輪席告退，惟合資格並將膺選連任。根據公司細則第100條的規定，林光宇先生及葉樹林博士之任期於即將舉行之二零零九年股東週年大會上將屆滿，而葉樹林博士合資格並將膺選連任。林光宇先生已表示彼將不會膺選連任。

本公司或其任何附屬公司均無與擬膺選連任之各董事訂立終止時須作出超過一年賠償之服務合約（法定賠償除外）。

董事會報告書

經股東於即將舉行之二零零九年股東週年大會上批准後，各董事就截至二零零八年十二月三十一日止年度將獲支付之袍金如下：

	主席 港幣(元)	成員 港幣(元)
董事會	120,000	100,000
審核委員會	100,000	80,000
薪酬委員會	50,000	40,000

董事之合約權益

除本董事會報告書所披露者外，於二零零八年十二月三十一日或截至該日止年度內之任何時間，本公司或其任何附屬公司並無或並未曾就有關本集團之業務訂立任何董事於其中直接或間接擁有主要實質利益之重大合約。

董事之證券權益

於二零零八年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置之登記冊所記錄，或根據上市規則附錄十上

市發行人進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所，各董事在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉（包括根據上述證券及期貨條例之條文被當作或視為擁有的權益及淡倉（如有）），及任何有關認購股份之權利及該等權利之行使詳情，載列如下：

(甲) 普通股股份

董事姓名	股份數目(包括相關股份)				佔已發行 股本之概約 百分率
	個人權益	家族權益	公司權益	合計	
呂志和	7,613,534	7,256,345 ⁽¹⁾	1,403,868,115 ⁽²⁾	1,418,737,994	57.43
呂耀東	5,878,035	—	—	5,878,035	0.24
鄧呂慧瑜	10,080,371	—	—	10,080,371	0.41
林光宇	—	—	—	—	0.00
鍾逸傑爵士	650,000	—	—	650,000	0.03
梁文建	500,000	—	—	500,000	0.02
李東海	1,050,000	—	—	1,050,000	0.04
陳有慶	1,436,563	—	—	1,436,563	0.06
廖樂柏	753,000	—	—	753,000	0.03
葉樹林	—	—	—	—	0.00

除另有所指外，上述所有個人權益均為各董事以實益擁有人之身份持有。

附註：

(1) 呂志和博士透過其配偶所持之權益，被視為擁有7,256,345股股份的權益。

(2) 該等1,403,868,115股股份指下列各項的總和：(i) Best Chance Investments Ltd.持有之35,696,109股股份；(ii)步基證券有限公司持有之3,095,377股股份；(iii) Favor Right Investments Limited持有之85,448,000股股份；(iv) Super Focus Company Limited持有之1,086,035,985股股份；(v) Premium

Capital Profits Limited持有之135,435,613股股份；(vi)銘訊有限公司持有之58,157,031股股份。上述所有公司均由呂志和博士最終實益擁有及控制。

(乙) 相關股份 — 認股權

上表所載列各董事（林光宇先生及葉樹林博士除外）之個人權益包括彼等各自根據本公司之認股權計劃獲授之認股權。詳情載於下文「認股權計劃」一節內。

上述載列之所有權益均為好倉。

呂志和博士被視為擁有本公司各附屬公司及共同控制實體之已發行股本之權益。

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，各董事概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所，或須記錄於根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置之登記冊內，或須根據標準守則通知本公司及聯交所。

主要股東之權益

於二零零八年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所載，每位於本公司股份及相關股份中擁有權益之人士（董事或本公司行政總裁除外）分列如下：

股東名稱	普通股股份數目 (好倉)	佔已發行股本之 概約百分比
Super Focus Company Limited	1,086,035,985 ⁽¹⁾	43.96
Penta Investment Advisers Limited	365,221,403 ⁽²⁾	14.78
John Zwaanstra先生	365,221,403 ⁽³⁾	14.78
UBS AG	229,124,700 ⁽⁴⁾	9.27
Star II Limited	193,592,644 ⁽¹⁾	7.84
Penta Asia Fund, Ltd.	145,798,221 ⁽⁵⁾	5.90
Todd Zwaanstra先生	145,798,221 ⁽⁶⁾	5.90
Mercurius GP LLC	145,798,221 ⁽⁷⁾	5.90

附註：

- Super Focus Company Limited及Star II Limited分別實益擁有1,086,035,985股股份及193,592,644股股份，該兩間公司均由呂志和博士單獨擁有及控制。
- 由John Zwaanstra先生控制其100%權益之Penta Investment Advisers Limited（「Penta Investment」）以投資經理身份擁有365,221,403股股份之權益。
- 根據證券及期貨條例，John Zwaanstra先生因擁有Penta Investment之100%權益而被視為擁有附註(2)所述之365,221,403股股份權益。John Zwaanstra先生就持有Penta Asia Fund, Ltd.（「Penta Asia」）及Mercurius GP LLC（「Mercurius GP」）之投票權逾三分之一而被視為擁有Penta Asia及Mercurius GP所持145,798,221股股份之權益。
- 根據證券及期貨條例，UBS AG於該等229,124,700股股份當中之31,036,000股股份權益，乃透過持有一項含抵押之權益而被視為擁有。
- 該等145,798,221股股份由Penta Asia之全資擁有附屬公司Penta Master Fund, Ltd.（「Penta Master」）持有，並與Penta Investment之部分權益重複。
- 根據證券及期貨條例，Todd Zwaanstra先生以Mercurius Partners Trust（為一項全權信託）信託人身份控制Penta Asia之投票權逾三分之一，因此被視為於Penta Master所持有之145,798,221股股份中擁有權益。
- Mercurius GP為Mercurius Partners Trust之創立人，故被視為於Todd Zwaanstra先生及Mercurius Partners Trust擁有權益之145,798,221股股份中擁有權益。

董事會報告書

Penta Investment所持有之365,221,403股股份存在權益重複，概因John Zwaanstra先生被視為於該等股份中擁有權益。於該等365,221,403股股份當中，145,798,221股股份亦被視為(a)由Todd Zwaanstra先生透過Penta Master擁有權益，概因Penta Master由Penta Asia全資擁有，而Todd Zwaanstra先生以Mercurius Partners Trust(為一項全權信託)信託人身份控制Penta Asia之投票權逾

三分之一，及(b)由Mercurius Partners Trust之創立人Mercurius GP擁有權益。

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，本公司概無接獲任何人士通知於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部通知本公司之權益或淡倉。

上市規則第13.22條

於二零零八年十二月三十一日，本集團向其聯屬公司提供財務資助及為其利益向財務機構作出擔保。為遵守上市規則第13.22條之規定，聯屬公司於結算日之合併資產負債表披露如下：

	合併資產負債表 港幣千元	本集團所佔權益 港幣千元
非流動資產	399,291	164,763
流動資產	20,514,937	5,079,743
流動負債	(583,526)	(195,071)
	20,330,702	5,049,435
股本	766,774	318,207
儲備	1,030,526	431,410
應付股東款項	9,577,150	2,190,933
非流動負債	8,956,252	2,108,885
	20,330,702	5,049,435

認股權計劃

經股東於二零零二年五月三十日舉行之股東週年大會上採納之本公司認股權計劃(「認股權計劃」)概述如下：

(1) 目的

旨在吸引及挽留優秀人才，協力發展本公司業務；向僱員、專家顧問、代理、代表、專業顧問、貨品或服務供應商、客戶、承辦商、業務夥伴及合營夥伴提供額外激勵；及透過協同認股權持有人與股東之利益，從而促進本公司之長遠財務成果。

(2) 參與者

(i) 本公司或任何聯屬公司之任何僱員及本公司或任何聯屬公司之任何高級行政人員或董事；或

(ii) 本公司或任何聯屬公司之任何專家顧問、代理、代表或專業顧問；或

(iii) 向本公司或任何聯屬公司提供貨品或服務之任何人士；或

(iv) 本公司或任何聯屬公司之任何客戶或承辦商；或

(v) 本公司或任何聯屬公司之任何業務夥伴或合營夥伴；或

(vi) 任何為僱員福利而設立之信託的任何信託受託人；或

(vii) 有關上述任何合資格承授人為人士者，唯獨該合資格承授人或其直屬家庭成員擁有利益之信託，及由該合資格承授人或其直屬家庭成員控制之公司。

「聯屬公司」指任何屬於(a)本公司的控股公司；或(b)本公司控股公司的附屬公司；或(c)本公司的附屬公司；或(d)本公司的控股股東；或(e)本公司控股股東所控制的公司；或(f)本公司所控制的公司；或(g)本公司控股公司的聯營公司；或(h)本公司的聯營公司。

(3) 可予發行之股份總數

授權限額 — 在下段所述規限下，根據認股權計劃及本公司任何其他計劃授出之認股權在悉數行使時可予發行之股份總數，不得超過於二零零二年五月三十日之已發行股份之10%，即187,563,607股股份。

主要限額 — 本公司可由股東通過普通決議案重訂上段所述之授權限額，惟在尋求該項批准前必須先向股東發出通函。就主要限額而言，其根據認股權計劃及本公司任何其他計劃授出及尚未行使之認股權在悉數行使時可予發行之股份總數，不得超過不時已發行股份之30%。

於本年報日期，根據認股權計劃可予發行之股份總數為102,608,197股，佔本公司於該日之已發行股本約4.15%。

(4) 每位參與者可享之最大權利

每位參與者於任何十二個月期間內獲授之認股權（不論已行使或尚未行使）在行使時獲發行及將獲發行之股份總數，不得超過已發行股份之1%。然而，如經股東在股東大會上另行批准，而有關參與者及其聯繫人（定義見上市規則）放棄投票，及本公司

在尋求該項批准前向股東發出通函，則本公司可授出超出前述限額的認股權予該參與者。

(5) 行使期限

董事會於授出認股權時可全權酌情決定認股權可予行使之期限，惟該期限不得超過有關認股權授出之日起計十年。

(6) 認股權歸屬前必須被持有之最短期限

認股權於歸屬前必須被持有之最短期限（如有）乃由董事會全權酌情決定。認股權計劃本身並無指定任何最短持有期限。

(7) 接納認股權須付款項

承授人於接納認股權要約時須向本公司支付港幣1元。要約須於提出要約日期起計十四天內（或董事會書面指定之較長時限內）被接納。

(8) 認購價之釐定基準

認購價將由董事會於授出有關認股權時全權酌情釐定，惟不得低於下列中之最高者：

- (i) 於授出日期之股份收市價；
- (ii) 於緊接授出日期前五個營業日之股份平均收市價；及
- (iii) 一股股份之面值。

(9) 認股權計劃之餘下年期

認股權計劃之有效年期由二零零二年五月三十日起計為期十年，並將於二零一二年五月二十九日屆滿。

董事會報告書

各董事及本公司與其聯屬公司僱員合共於認股權計劃下持有之認股權於截至二零零八年十二月三十一日止年度內之變動詳情如下：

持有人	授出日期	於 二零零八年 一月一日 持有	認股權數目			於 二零零八年 十二月 三十一日 持有	每股股份 行使價 (港幣元)	行使期
			於年內 授出 ^(a)	於年內 行使	於年內 失效			
呂志和	二零零五年十月二十一日	1,350,000	—	—	—	1,350,000	1.9060	二零零六年十月二十二日至 二零一一年十月二十一日
	二零零七年十一月二十七日	1,055,000	—	—	—	1,055,000	4.6360	二零零八年十一月二十七日至 二零一七年十一月二十六日
呂耀東	二零零五年十月二十一日	1,340,000	—	—	—	1,340,000	1.9060	二零零六年十月二十二日至 二零一一年十月二十一日
鄧呂慧瑜	二零零五年十月二十一日	930,000	—	—	—	930,000	1.9060	二零零六年十月二十二日至 二零一一年十月二十一日
	二零零七年十一月二十七日	940,000	—	—	—	940,000	4.6360	二零零八年十一月二十七日至 二零一七年十一月二十六日
	二零零八年一月二十四日	—	800,000	—	—	800,000	3.8820	二零零八年十一月二十七日至 二零一七年十一月二十六日
林光宇	—	—	—	—	—	—	—	—
鍾逸傑爵士	二零零三年二月二十八日	150,000	—	—	—	150,000	0.7200	二零零四年三月一日至 二零一三年二月二十八日
	二零零七年十一月二十七日	500,000	—	—	—	500,000	4.6360	二零零八年十一月二十七日至 二零一七年十一月二十六日
梁文建	二零零七年十一月二十七日	500,000	—	—	—	500,000	4.6360	二零零八年十一月二十七日至 二零一七年十一月二十六日
李東海	二零零七年十一月二十七日	500,000	—	—	—	500,000	4.6360	二零零八年十一月二十七日至 二零一七年十一月二十六日
陳有慶	二零零五年十月二十一日	500,000	—	—	—	500,000	1.9060	二零零六年十月二十二日至 二零一一年十月二十一日
	二零零七年十一月二十七日	500,000	—	—	—	500,000	4.6360	二零零八年十一月二十七日至 二零一七年十一月二十六日
廖樂柏	二零零七年十一月二十七日	500,000	—	—	—	500,000	4.6360	二零零八年十一月二十七日至 二零一七年十一月二十六日
葉樹林	—	—	—	—	—	—	—	—
僱員(合共)	二零零三年二月二十八日	49,000	—	—	—	49,000	0.7200	二零零四年三月一日至 二零一三年二月二十八日
	二零零五年十月二十一日	3,020,000 ^(b)	—	940,000 ^(c)	300,000	1,780,000	1.9060	二零零六年十月二十二日至 二零一一年十月二十一日
	二零零七年十一月二十七日	10,857,000 ^(d)	—	—	2,491,000	8,366,000	4.6360	二零零八年十一月二十七日至 二零一七年十一月二十六日
	二零零八年一月二十四日	—	7,133,000 ^(e)	—	2,114,000	5,019,000	3.8820	二零零八年十一月二十七日至 二零一七年十一月二十六日

附註：

- (a) 於本年度內股份在緊接認股權授出日期前一天之收市價為港幣3.730元。
- (b) 繼兩位董事於本公司二零零八年股東週年大會上退任後，900,000份認股權由「董事」類別重訂為「僱員」類別。
- (c) 於本年度內股份在緊接認股權行使日期前一天之加權平均收市價為港幣3.317元。
- (d) 繼兩位董事辭任以及兩位董事於本公司二零零八年股東週年大會上退任後，1,843,000份認股權由「董事」類別重訂為「僱員」類別。

- (e) 繼兩位董事辭任後，1,600,000份認股權由「董事」類別重訂為「僱員」類別。

授出之認股權須受一年歸屬期限制。於本年度內，概無任何認股權被註銷。

於本年度內授出之認股權的公平值載於二零零八年財務報表附註第30項。

於二零零九年三月三日，董事會進一步向董事及本公司與其聯屬公司之合資格僱員授出22,123,210份認股權（行使價均為每股港幣0.9380元），而其中76,000份認股權已告失效。

除認股權計劃外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無訂立任何安排，使董事或彼等配偶或十八歲以下子女可藉收購本公司或其他法人團體之股份或債券而獲利。

持續關連交易

本公司與銀河娛樂為各自之關連人士。與銀河娛樂持續／重複之交易根據上市規則為本公司之關連交易。於二零零八年，本公司與銀河娛樂訂立之持續關連交易如下：

1. 銀河娛樂間接持有之附屬公司繼續根據於二零零五年六月二日訂立之三份租賃協議（統稱「租賃協議」）向業主上海嘉滙達房地產開發經營有限公司（「上海嘉滙達」）（本公司間接持有39.6%之附屬公司）租用上海嘉華中心18樓1802、1803及1804號辦公室單位，有關詳情已於本公司及銀河娛樂於二零零五年八月二十三日之聯合公佈內披露。該等租賃均由二零零五年六月一日起生效為期三年，並已於二零零八年五月三十一日期滿。該等持續關連交易按照二零零八年的相應年度上限於本年度內進行。

各獨立非執行董事已審閱根據租賃協議進行之持續關連交易，並確認有關交易：

- (1) 於本公司日常及正常業務過程中訂立；
- (2) 按一般商業條款訂立；及
- (3) 根據規管有關交易之租賃協議按公平合理及符合股東整體利益的條款訂立。

本公司外聘核數師羅兵咸永道已向董事會確認：

- (1) 交易已取得董事會批准；
- (2) 交易已根據規管交易之租賃協議訂立；及
- (3) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度租賃協議下之租金總額為港幣839,590元，相等於相應之年度上限。

於租賃協議期滿後，上海嘉滙達與銀河娛樂間接持有之附屬公司已簽訂新的租賃協議，據此租用上海嘉華中心18樓1803、1804及1806號之辦公室單位。該三份新租賃協議構成本公司之持續關連交易，惟其總計年度租金收入並未超過每項相關百分比率之0.1%，因此根據上市規則第十四A章可獲豁免遵守申報、公告及／或獨立股東批准之規定。

2. 本公司於一九九七年三月五日就嘉安石礦有限公司(為一間銀河娛樂持之附屬公司)獲授位於九龍大上托安達臣道石礦場進行為期十七年之採礦及礦場復修之合約(編號:GE/96/10)向香港政府提供之一項擔保於年結時仍存在。該項持續關連交易之詳情已於本公司二零零六年十一月十日之公佈內披露。本公司自一九九七年起均已於其年報內提及該項擔保。該項擔保並無年度上限。

優先購買權

百慕達法例中之成文法或普通法並無股東優先購買權之規定。

於競爭業務之權益

呂志和博士、呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士(合稱「有關董事」)擁有若干從事物業投資、貿易及發展業務之獨立管理公司之權益。該等公司之業務(「競爭業務」)與本集團之業務可能直接或間接構成競爭。有關董事亦為若干競爭業務控股公司之董事。

儘管上文所披露有關董事於競爭業務之權益，本集團有能力在競爭業務以外獨立地按公平基準進行其業務。本公司擁有強大及獨立的董事會，共有十名董事，當中六名成員為非執行／獨立非執行董事。該等非執行／獨立非執行董事包括專業人士(核數／會計及法律方面)，成功實業家，及前香港政府高級官員。本公司已設立一套企業管治程序，可確保能獨立地對投資機遇及業務發展作出評估及檢討。有關董事完全知悉彼等之受信責任，並將會就任何存在或潛在利益衝突之事項放棄投票。因此，董事認為本集團之利益受到足夠保障。

除上文所披露者外，董事及彼等各自之聯繫人與本集團並無其他業務之利益競爭。

公眾持股量

根據本公司獲提供之公開資料及按董事於本年報日期所知悉，本公司擁有足夠的已發行股份以符合上市規則規定之公眾持股量。

財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產及負債摘要乃摘錄自二零零八年財務報表及按適當情況作出調整，現載於本年報第4至5頁。

主要客戶及供應商

於截至二零零八年十二月三十一日止年度：

- (1) 本集團之五大客戶合共之營業額佔本集團營業總額少於百分之三十；及
- (2) 本集團從其五大供應商合共購入貨品(不包括資本性採購)之總額佔本集團採購總額少於百分之三十。

概無董事，彼等之聯繫人，或就董事所知任何持有本公司超過5%已發行股本之股東，於五大客戶或供應商(不包括資本性項目之供應商)擁有任何權益。

管理合約

於本年度內，本公司並無訂立或存有任何重要之管理及行政合約。

核數師

二零零八年財務報表經由羅兵咸永道審核，而其於即將舉行之二零零九年股東週年大會上將任滿告退，惟合資格並願意應聘續任。

承董事會命

主席兼董事總經理

呂志和

香港，二零零九年四月七日



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

致嘉華國際集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第50至96頁嘉華國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零零八年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以使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;及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見,並按照百慕達一九八一年《公司法》第90條僅向整體股東報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等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財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量,並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港,二零零九年四月七日

綜合損益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	7	1,152,989	4,799,504
銷售成本		(553,118)	(3,622,726)
毛利		599,871	1,176,778
其他營運收入		39,252	54,093
其他淨收益		11,957	134,093
其他營運費用	8(a)	(31,184)	(136,226)
行政費用		(221,688)	(148,411)
投資物業之公平值變動		(62,298)	351,871
非流動投資之(減值虧損)/出售之收益		(667,053)	1,373,782
財務費用	12	(130,694)	(110,751)
共同控制實體之應佔溢利		54,902	155,478
聯營公司之應佔虧損		(63)	(6)
除稅前(虧損)/溢利	8(b)	(406,998)	2,850,701
稅項支出	13	(164,869)	(220,621)
本年度(虧損)/溢利		(571,867)	2,630,080
應佔：			
股東		(617,247)	2,451,142
少數股東權益		45,380	178,938
		(571,867)	2,630,080
股息			
中期		24,704	61,368
建議末期		24,704	73,771
特別中期		49,408	135,139
		—	614,673
	15	49,408	749,812
		港仙	港仙
每股(虧損)/盈利	16		
基本		(25.03)	100.27
攤薄		(24.81)	99.12

綜合資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	17	57,831	52,732
投資物業	18	3,746,543	3,679,112
租賃土地及土地使用權	19	66,739	67,390
共同控制實體	21	2,282,665	700,920
聯營公司	22	714,198	(4)
非流動投資	23	172,233	1,191,008
其他非流動資產	24	4,858	7,099
		7,045,067	5,698,257
流動資產			
發展物業	25	5,682,099	4,800,680
應收共同控制實體款項	21	—	2,454,691
應收聯營公司款項	22	—	652,790
應收賬款及預付款	26	939,375	328,228
可收回稅項		5,756	2,762
現金及銀行結餘	27	1,291,179	2,444,742
		7,918,409	10,683,893
總資產		14,963,476	16,382,150
權益			
股本	29	247,038	245,869
儲備	31	7,458,661	8,256,702
股東權益		7,705,699	8,502,571
少數股東權益		1,198,556	1,056,774
總權益		8,904,255	9,559,345
負債			
非流動負債			
借貸	32	2,325,615	3,297,252
遞延稅項負債	33	608,888	527,379
		2,934,503	3,824,631
流動負債			
應付共同控制實體款項	21	56,313	56,286
應付賬款及應計費用	28	562,862	883,928
借貸之現期部份	32	2,418,072	1,282,246
應付稅項		87,471	161,041
應付股息		—	614,673
		3,124,718	2,998,174
總負債		6,059,221	6,822,805
總權益及負債		14,963,476	16,382,150
淨流動資產		4,793,691	7,685,719

呂志和

主席兼董事總經理

鄧呂慧瑜

執行董事

公司資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司	20	259,561	259,561
共同控制實體	21	438,568	438,568
		698,129	698,129
流動資產			
應收附屬公司款項	20	2,858,703	3,937,448
應收賬款及預付款	26	435	290
可收回稅項		1,435	1,435
現金及銀行結餘	27	51,338	133,704
		2,911,911	4,072,877
總資產		3,610,040	4,771,006
權益			
股本	29	247,038	245,869
儲備	31	3,242,131	3,282,139
股東權益		3,489,169	3,528,008
負債			
非流動負債			
借貸	32	—	187,000
遞延稅項負債	33	17,955	1,885
		17,955	188,885
流動負債			
應付賬款及應計費用	28	2,916	2,440
借貸之現期部份	32	100,000	437,000
應付股息		—	614,673
		102,916	1,054,113
總負債		120,871	1,242,998
總權益及負債		3,610,040	4,771,006
淨流動資產		2,808,995	3,018,764

呂志和

主席兼董事總經理

鄧呂慧瑜

執行董事

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營業務之現金流量			
用於經營業務之現金	34(a)	(1,148,532)	(3,160,319)
稅項支出		(187,587)	(61,607)
利息支出		(186,640)	(230,566)
用於經營業務之現金淨額		(1,522,759)	(3,452,492)
投資業務之現金流量			
購買物業、機器及設備		(9,432)	(4,526)
收購共同控制實體		—	(5)
收購聯營公司		—	(2)
收購一附屬公司額外的股權		—	(9,483)
應收共同控制實體款項之還款		921,710	—
借貸予聯營公司		(61,475)	—
出售物業、機器及設備之款項		4	1,190
出售租賃土地及土地使用權之款項		—	763
出售非流動投資之淨額		—	3,713,207
出售附屬公司之收益	34(b)	50,004	—
已收利息		19,353	46,099
已收共同控制實體之股息		44,452	67,073
來自投資業務之現金淨額		964,616	3,814,316
融資活動之現金流量			
發行新股本	34(c)	1,792	20,877
新增長期借款		762,171	1,496,094
償還長期借款		(753,016)	(764,592)
新增於借款日起計三個月後償還之短期銀行借款		852,260	639,438
償還於借款日起計三個月後償還之短期銀行借款		(800,723)	—
來自少數股東之資本		5,260	—
已付予股東股息		(713,148)	(73,440)
(用於)／來自融資活動之現金淨額		(645,404)	1,318,377
現金及銀行結餘之(減少)／增加淨額			
於年度開始之現金及銀行結餘		2,444,742	741,060
匯率變動之影響		49,984	23,481
於年度終之現金及銀行結餘		1,291,179	2,444,742

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	儲備 港幣千元	股東權益 港幣千元	少數股東 權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零七年十二月三十一日	245,869	8,256,702	8,502,571	1,056,774	9,559,345
兌匯率調整	—	235,417	235,417	71,278	306,695
可換股債券之轉換，除稅	1,075	17,571	18,646	—	18,646
行使認股權而發行之股份	94	1,698	1,792	—	1,792
認股權之公平值	—	14,717	14,717	—	14,717
非流動投資之公平值變動	—	(351,722)	(351,722)	—	(351,722)
來自少數股東之資本	—	—	—	25,124	25,124
本年度(虧損)/溢利	—	(617,247)	(617,247)	45,380	(571,867)
二零零七年末期股息	—	(73,771)	(73,771)	—	(73,771)
二零零八年中期股息	—	(24,704)	(24,704)	—	(24,704)
於二零零八年十二月三十一日	247,038	7,458,661	7,705,699	1,198,556	8,904,255
於二零零六年十二月三十一日	242,995	7,221,368	7,464,363	856,817	8,321,180
兌匯率調整	—	189,173	189,173	71,710	260,883
行使認股權而發行之股份	1,109	19,768	20,877	—	20,877
發行代息股份	1,765	(1,765)	—	—	—
發行代息股份所產生之儲備	—	48,796	48,796	—	48,796
認股權之公平值	—	11,780	11,780	—	11,780
投資儲備變現	—	(1,072,982)	(1,072,982)	—	(1,072,982)
非流動投資之公平值變動	—	126,331	126,331	—	126,331
收購一附屬公司額外的股權	—	—	—	(50,691)	(50,691)
本年度溢利	—	2,451,142	2,451,142	178,938	2,630,080
二零零六年末期股息	—	(60,868)	(60,868)	—	(60,868)
二零零七年中期股息	—	(61,368)	(61,368)	—	(61,368)
二零零七年特別中期股息	—	(614,673)	(614,673)	—	(614,673)
於二零零七年十二月三十一日	245,869	8,256,702	8,502,571	1,056,774	9,559,345

1 一般資料

嘉華國際集團有限公司(「本公司」)是在百慕達註冊成立之有限公司，並在香港聯合交易所有限公司主板上市。註冊地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。主要辦事處為香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓。

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)主要於香港、中國內地及新加坡從事物業發展及投資。

此財務報表已獲董事會於二零零九年四月七日批准。

2 編製基準

財務報表按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「財務準則」)而編製，採用歷史成本會計法，並就投資物業及非流動投資之重估而作修訂，按公平值列賬。

編製符合財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本公司會計政策過程中行使其判斷。其涉及高度的判斷或複雜性的範疇，或涉及對財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註5中披露。

在二零零八年，本集團應用以下有關之新訂詮釋：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號 香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易

採納該新詮釋對本集團的會計政策、業績及財務狀況並不構成任何重大影響。

以下新準則、修訂及詮釋於二零零九年一月一日或之後開始的會計期間生效，而本集團並無提早採納：

於截至二零零九年十二月三十一日止年度生效

- | | |
|----------------------------------|------------|
| • 香港會計準則第1號(經修訂) | 財務報表之編製 |
| • 香港會計準則第23號(經修訂) | 借貸成本 |
| • 香港財務報告準則第2號(修訂) | 以股份支付之款項 |
| • 香港財務報告準則第8號 | 營運分部 |
| • 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號 | 房地產建造協議 |
| • 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號 | 境外業務投資淨額對沖 |
| • 香港會計師公會於二零零八年十月頒佈數項香港財務報告準則的修訂 | |
| — 香港會計準則第36號(修訂) | 資產減值 |
| — 香港會計準則第38號(修訂) | 無形資產 |
| — 香港會計準則第39號(修訂) | 金融工具：確認及計量 |
| — 香港會計準則第40號(修訂) | 投資物業 |

於截至二零一零年十二月三十一日止年度生效

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| • 香港會計準則第27號(經修訂) | 綜合及獨立財務報表 |
| • 香港財務報告準則第3號(經修訂) | 業務合併 |
| • 香港會計準則第39號(修訂) | 金融工具：確認及計量 — 合格的套期保值項目 |
| • 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號 | 向擁有人分派非現金資產 |
| • 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號 | 自客戶轉移的資產 |

本集團已開始評估該等新準則及修訂對集團之影響，並認為其對集團之營運及財務狀況並不構成任何重大影響。

3 主要會計政策

編製此財務報表之主要會計政策如下。所應用之會計政策與過往年度所用者貫徹一致。

3.1 綜合基礎

本集團之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之賬目，並包括集團應佔共同控制實體及聯營公司之收購後業績及儲備。

本年度內購入或售出之附屬公司、共同控制實體及聯營公司之應佔業績由其收購生效日起計或計至出售日止反映在綜合損益表內。

出售附屬公司、共同控制實體及聯營公司之收益或虧損根據出售時應佔之資產淨值及應佔未沖銷商譽計算。

3.2 附屬公司

附屬公司乃指本集團有權監控其財務及營運政策的企業（包括特別目的企業）且一般附帶其半數以上投票權之股權（直接或間接）。於評估本集團是否控制另一企業時，會考慮現時可行使或可轉換之潛在投票權之存在及影響。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

收購會計法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計算，另加該收購直接應佔的成本。在企業合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於收購日期的公平值計量，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識別資產淨值之公平值的數額記錄為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值的公平值，該差額直接在綜合損益表確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值列賬。附屬公司之業績由本公司按股息入賬。

3.3 少數股東

少數股東權益即外部股東於附屬公司之經營業績及淨資產值之權益。

本集團視與少數股東之交易為與外部人士之交易。集團因出售其權益予少數股東而產生之盈利及虧損在綜合損益表中記賬。當收購少數股東權益時，其付出代價與應佔收購附屬公司淨資產的賬面值有差額，則產生商譽。當收購成本低於所應佔之淨資產的賬面值，其差額將直接於綜合損益表內確認。

3 主要會計政策(續)

3.4 共同控制實體

共同控制實體乃本集團與合營者以合約協議方式經營業務，共同進行經濟活動，該活動受雙方共同控制，任何一方均沒有單方面之控制權。

共同控制實體之投資以權益法入賬，起初以成本確認。本集團於共同控制實體之投資包括收購時已識辨之商譽(扣除任何累計減值)。共同控制實體之會計政策已作出改變以確保本集團所採納的會計政策之一致。非財務資產之減值(包括商譽)見附註3.9。

本集團應佔收購後共同控制實體之溢利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔收購後儲備之變動則於儲備確認。投資賬面值會根據累計之收購後變動而作出調整。

本集團與其共同控制實體之間交易之未變現收益按集團在共同控制實體權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。

在本公司之資產負債表內，共同控制實體之投資按成本扣除減值撥備列賬。共同控制實體之業績乃由本公司按股息入賬。

3.5 聯營公司

聯營公司指本集團長期持有股權及可對其管理擁有重大影響力，通常附帶20%至50%投票權之股權之公司。

聯營公司之投資以權益法入賬，起初以成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時已識辨之商譽(扣除任何累計減值)。聯營公司之會計政策已作出改變以確保本集團所採納的會計政策之一致。非財務資產之減值(包括商譽)見附註3.9。

本集團應佔收購後聯營公司之溢利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔收購後儲備之變動則於儲備確認。投資賬面值會根據累計之收購後變動而作出調整。

如本集團應佔一間聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，本集團不會確認進一步的虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易之未變現收益按集團在聯營公司權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。

在本公司之資產負債表內，聯營公司之投資按成本扣除減值撥備列賬。聯營公司之業績乃由本公司按股息入賬。

3 主要會計政策(續)

3.6 商譽

商譽指收購成本高於在收購日本集團應佔所收購之附屬公司、共同控制實體及聯營公司之可識辨淨資產之公平值數額。若增持附屬公司，商譽則指收購成本高於所購少數股東份額之賬面值。收購成本以所付予的資產、發行之權益工具及於交易日所產生或承擔之債項的公平值計算，包括因收購而直接產生之費用。

收購附屬公司的商譽包括在無形資產內，收購共同控制實體及聯營公司的商譽包括在其投資內。商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值列賬。商譽的減值不會撥回。

進行減值測試時，商譽被分配至可識辨現金流量的資產單位。商譽只會按營運分部分配至於業務合併時產生商譽之可識辨現金流量的單位或組合。

當收購成本低於所收購淨資產之公平值或所購少數股東份額之賬面值時，其相差在綜合損益表內確認。

3.7 物業、機器及設備

物業、機器及設備按歷史成本減去累計折舊及減值列賬。歷史成本包括收購該資產直接應佔的開支。其後成本只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。被更換之資產之賬面值被剔除入賬。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於損益表支銷。

租賃土地上之樓房及裝修按其租賃年期以直線法計算折舊。其他物業、機器及設備則以直線法按其估計可使用年期撇銷至其估計殘值及下列年率計算折舊：

廠場機器	10年
其他資產	3至10年

資產之剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。如可收回價值已低於其賬面值，則將賬面值撇減至可收回價值。

出售資產之收益或虧損指出售所得收入淨額與資產賬面值之差額，並於損益表入賬。

3.8 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本集團內的公司佔用的物業列為投資物業。投資物業包括以永久權持有的土地、以營運租賃持有的土地及以融資租賃持有之樓宇。以營運租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。營運租賃猶如其為融資租賃而記賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。在初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值乃根據外部估值師的評估。公平值變動在損益表列賬。投資物業之公平值，乃反映自目前之租金及按現時市場情況對未來租金之假設。

3 主要會計政策(續)

3.8 投資物業(續)

其後支出只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，才計入在該物業的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於損益表支銷。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日期的公平值，就會計目的而言變為其成本。

現正興建或發展供日後用作投資物業的物業，被分類為發展中物業，並按成本列賬，直至建築或發展完成為止，屆時重新分類為投資物業並其後按投資物業記賬。

若物業的用途改變而成為投資物業，該物業於轉撥日期的賬面值與公平值的任何差額在權益中確認為物業、機器及設備的重估。然而，若公平值收益將以往的減值虧損撥回，該收益於損益表確認。重估儲備應保留並於出售物業時轉至盈餘儲備。

3.9 投資附屬公司、共同控制實體、聯營公司及非財務資產之減值

沒有確定使用年期或未能使用之資產無需攤銷，但最少每年就減值進行測試，及當有事件出現或情況改變而顯示賬面值可能無法收回時，會就減值進行檢討。

須作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變而顯示賬面值可能無法收回時，會就減值進行檢討。減值按資產之賬面值超出其可收回金額之差額而確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識辨現金流量的最低層次組合。並於每個結算日期重新評估已減值之資產(除商譽外)是否有減值回撥之可能性。

3.10 投資

本集團將其投資分類如下：按公平值透過損益列賬的財務資產(其他投資)、貸款及應收款及可供出售之投資。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類。

(a) 按公平值透過損益列賬的財務資產(其他投資)

按公平值透過損益列賬的財務資產(其他投資)若為持作買賣或預期將於結算日後12個月內變現，則分類為流動資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售或由管理層如此指定，則分類為此類別。此財務資產初步按公平值確認，交易成本於損益表中支銷，其後按公平值列賬。

(b) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產，此等款項包括在流動資產內。但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收款初步以公平值確認，其後以有效息率法按攤銷成本列賬。

3 主要會計政策(續)

3.10 投資(續)

(c) 可供出售之投資

可供出售之投資為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等投資在資產負債表內列為非流動投資。可供出售之投資初步按公平值加交易成本確認，其後按公平值列賬。

投資的購入及出售在交易日確認 — 交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。

因為按公平值透過損益列賬的財務資產的公平值變動而產生的已實現及未實現盈虧，列入產生期間的損益表內。被分類為可供出售的非貨幣投資的公平值變動而產生的未實現盈虧，在權益中確認。當分類為可供出售之投資被售出或減值時，累計公平值調整列入損益表作為投資的盈虧。有報價之投資的公平值根據當時的買盤價計算。若某項財務資產的市場並不活躍(及就非上市投資而言)，本集團利用重估技術設定其公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析和期權定價模式，充份利用市場數據而儘量少依賴實體持有的數據。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售的投資，在釐定是否已經減值時，會考慮其投資之公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售之投資存在此等證據，累計虧損 — 按收購成本與當時公平值的差額，減該投資之前在損益表確認的任何減值虧損計算 — 自權益中剔除並在損益表記賬。在損益表確認的股權投資，減值不會透過損益表撥回。

3.11 發展物業

發展物業作為流動資產處理，包括租賃土地及土地使用權，以成本減攤銷、建築費用、應佔經常性開支及發展項目之利息支出列賬，扣除可能發生之減值撥備。持作出售用途之已發展物業乃按成本值或可變現淨值二者之較低者入賬。可變現淨值是以預計之銷售價減除估計銷售費用計算。

為租賃土地及土地使用權而支付之成本，採用直線法按租賃期攤銷。在租賃土地物業之建築期或重建期間，租賃土地之攤銷計入發展中物業之成本內。至於在其他情況下，該等攤銷於損益表中確認。

3.12 應收賬款

應收賬款初步以公平值確認，其後利用有效息率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就應收賬款及預付款設定減值撥備。當欠款人遇上重大財政困難、有可能破產及未能或延遲還款時，應視為應收賬款已經減值。撥備金額為資產賬面值與按原本之有效息率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。應收賬款的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在損益表內的「其他營運費用」中確認。如有應收賬款無法收回，此款項會在備付賬戶內撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益表中的「其他營運費用」。

3 主要會計政策(續)

3.13 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括庫存現金及銀行結餘、存於銀行及財務機構於存款日起計三個月內可隨時提取之款項，減除由銀行及財務機構墊支而須於墊支日期起計三個月內償還之金額。

3.14 股本

直接歸屬於發行新股或認股權的新增成本，在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

如本公司回購其普通股本，所支付的代價，包括任何直接所佔的新增成本(扣除稅項)，自本公司權益持有人應佔的權益中扣除，而股份將被註銷。

3.15 借貸

借貸初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。交易成本為取得、發行或出售某項財務資產或財務負債直接所佔的新增成本包括付予代理、顧問及經紀的佣金及回扣，經銷處及證券交易處之徵費及稅項。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用有效息率法於貸款期間內在損益表確認。

如可能提取部份或全部貸款額，用作取得貸款額之費用被視為貸款之交易費用。在此情況下，有關費用會遞延至貸款提取時確認。如無跡象顯示會提取部份或全部貸款，有關費用會作為流動資金服務的預付費用，並於貸款有效期內攤銷。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則借貸分類為流動負債。

3.16 可換股債券

(a) 附有權益部份之可換股債券

持有人可選擇將債券轉換為股本，而在轉換時將予發行的股份數目和所收取的代價價值不會變動，該等可換股債券入賬為複合財務工具，並包括負債部份和權益部份。

於初步確認時，可換股債券的負債部份利用對等的非可換股票據的市場利率釐定。所得款的其餘部份則分攤至轉換期權作為權益部份。與發行複合財務工具有關的交易成本，按所得款的分攤比例分攤至負債和權益部份。

負債部份其後利用有效息率計算的攤銷成本列賬，直至在轉換或到期時被抵銷為止。權益部份在權益賬中確認，並扣除任何稅項影響。

當債券被轉換時，相關的權益部份和負債部份的賬面值轉撥至股本和股份溢價。當債券被贖回時，相關的權益部份轉撥至盈餘儲備。

(b) 不附有權益部份之可換股債券

沒有上文(a)所述特點之全部其他可換股債券，均入賬為勘入式衍生工具及主債務合約的混合工具。

於初步確認時，可換股債券的勘入式衍生工具乃入賬作為衍生金融工具，並按公平值計量。所得款項超出確認衍生工具部份時初步確認金額之數額，乃確認為合約項下負債。關於發行可換股債券的交易成本乃分攤至合約項下負債。

3 主要會計政策(續)

3.16 可換股債券(續)

(b) 不附有權益部份之可換股債券(續)

衍生工具部份其後按公平值列賬，而公平值變動於損益表確認。合約項下負債其後按攤銷成本列賬，並採用有效息率計算，直至於轉換、贖回或到期時註銷為止。

倘票據獲轉換，合約項下之負債部份之賬面值連同轉換時相關衍生工具部份之公平值乃轉撥至股本及股份溢價，作為發行股份之代價。倘票據獲贖回，贖回金額與兩個部份賬面值之間之任何差額則於損益表內確認。

3.17 業務應付賬款

業務應付賬款初步以公平值確認，其後利用有效息率法按攤銷成本計量。

3.18 租賃

如租賃擁有權之重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租賃。除被分類為投資物業外，為租賃土地及土地使用權支付之預付款項，採用直線法按租賃期攤銷，若出現減值則將減值於損益表中支銷。在建築期間，租賃土地及土地使用權之攤銷，資本化作為興建物業成本。

3.19 撥備

當因過往事件須承擔現有之法律或推定責任，而在解除責任時有可能令到資源流出，同時責任金額能夠可靠地作出估計時，則會確認撥備。當預計準備可獲償付，則將償付金確認為一項獨立資產，惟只能在償付金可實質確定時確認。

撥備採用稅前預期需償付有關責任的開支的現值計量。該現值反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險的評估。隨時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

3.20 現期及遞延稅項

稅項支出包括現期及遞延稅項。稅項於損益表中確認。如果稅項與直接確認於股東權益的事項相關，則於股東權益中確認。

現期稅項支出按附屬公司、共同控制實體及聯營公司以經營及產生應課收入之國家稅務法例於結算日已生效或大致生效之稅率計算。管理層定期在合適的稅務條例及詮釋下，評估報稅表採取的立場，以確定預計應付稅務機關之金額是否恰當。

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在財務報表內之賬面值兩者之暫時差異作全數撥備。然而，若遞延稅項來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率及法例而釐定。

遞延稅項資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項乃就附屬公司、共同控制實體及聯營公司投資之暫時差異而撥備，但假若可以控制時差撥回之時間，而短期時差有可能在可見未來不會撥回則除外。

3 主要會計政策(續)

3.21 僱員福利

(a) 僱員權利、福利及花紅

以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的界定供款退休公積金計劃作出之供款確認為僱員福利開支並在該財政期間支銷。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

僱員之年假和長期服務休假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

本集團因僱員所提供之服務須承擔於結算日起計算十二個月內全數支付的花紅計劃之現有法律或推定性的責任，而責任金額能夠可靠地作出估算時，需確立撥備。

(b) 以股份為基礎的補償

本集團實行數項以權益償付，以股份為基礎的補償計劃。在該等計劃下，本集團收取僱員提供的服務作為有關權益工具(認股證)的代價。

僱員為獲取以權益償付，以股份為基礎的補償計劃授予認股權而提供的服務的公平值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷的總金額參考授予的認股權的公平值釐定，不包括任何非市場既定條件的影響。非市場既定條件包括在有關預期可予以行使的認股權數目的假設中。支銷的總金額於行使期內確認。行使期指特定行使條件得到履行的期間。在每個結算日，對預期可予以行使認股權數目的估計作出修訂，在損益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。當認股權被行使時，所收取之金額扣除直接交易成本後，入賬為股本及股份溢價。

3.22 借貸成本

凡直接與收購、建造或製造一項必須經一段時間籌備，以達致預定用途或出售之資產有關之借貸利息及成本，均作為該資產成本的一部份。所有其他借貸成本在產生時於損益表支銷。

3.23 收益確認

收益包括集團正常業務範圍內出售之物業、貨品及提供服務之代價的公平值。該等收益為扣除增值稅、營業稅、退貨、回扣、折扣、信貸補貼及其他扣減後的淨額。

當收益金額能夠可靠計量、未來經濟利益可能流入本集團，而本集團每項活動均符合指定條件時，便確認該等收益。除非與銷售有關的所有或然事項均已解決，否則收益金額不被視為能夠可靠計量。本集團會根據往績並考慮客戶類別、交易種類及每項安排的持點作出估計。

(a) 物業銷售

銷售物業之收益在物業的風險及利益轉至買家時確認。於收益確認前收到之物業銷售定金及分期付款，在資產負債表中列入流動負債內之物業銷售預售款項。

(b) 租金收入

租金收入扣除支付予承租人之優惠後按租約年期以直線法確認。

(c) 貨品銷售

銷售貨品之收益在貨品送達及其法定擁有權轉至買家時確認。

3 主要會計政策(續)

3.23 收入確認(續)

(d) 利息收入

利息收入在考慮未償還本金金額及適用利率後按時間比例根據有效息率法確認。

(e) 股息收入

股息收入在確定有權利收取時確認。

3.24 外幣

(a) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。財務報表以港幣呈報，港幣為本公司的功能貨幣及本集團的列賬貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量對沖和淨投資對沖外，結算此等交易產生的滙兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的滙兌盈虧在損益表確認。

外幣滙兌損益於損益表內的「其他淨收益」中列支。

非貨幣性按公平值持有透過損益列賬之財務資產的換算差額在損益表中呈報為公平值盈虧的一部份。非貨幣性之可供出售之投資的換算差額則包括在權益的投資儲備內。

(c) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體的業績和財務狀況按以下方法換算為列賬貨幣：

- (i) 每份呈報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- (ii) 每份損益表內的收入和費用按平均匯率換算；及
- (iii) 所有由此產生的滙兌差額確認為權益的獨立組成項目。

在綜合賬目時，換算海外實體的淨投資，以及換算借貸及其他指定作為該等投資對沖的貨幣工具所產生的滙兌差額列入權益。當售出一項或部份海外業務時，該等於權益中列賬之滙兌差額在損益表確認為出售盈虧的一部份。

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產和負債，並按結算日之收市匯率換算。

3.25 保險合約

本集團就其於保險合約之負債於每個結算日，以當時估計之未來現金流量作出評估。該等保險負債之賬面價值變動已在損益表中確認。本集團據就其附屬公司、共同控制實體及聯營公司所作之財務保證列作保險合約。

3.26 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產和業務，而產品或服務的風險和回報與其他業務分部的不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與其他經濟環境中營運的分部的不同。

3.27 股息分派

向本公司股東分派的股息在本公司就該股息須承擔現有之法律或推定責任之財政期間內，於財務報表內列為負債。

4 財務風險管理

本集團因其活動而面對各種財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監察該等風險，確保已以適時有效的方式執行適當措施。二零零八年末的全球金融危機影響整體經濟狀況。由於香港及內地的地產行業對經濟環境高度敏感，房產成交量及成交價均受到影響。本集團主要通過房產銷售及銀行貸款續期以支持其營運。

本集團管理層在董事會監督下執行風險管理。本集團的管理層辨識、評估及管理本集團個別營運單位的重大財務風險。董事會對整體風險管理提供指引。

4.1 財務風險因素

4.1.1 市場風險

(i) 外匯風險

本集團在香港、中國內地、新加坡及日本經營，因而面對各種貨幣風險產生的滙兌風險，其中主要來自人民幣。

外匯風險主要來自以本集團功能貨幣以外之其他貨幣計值的未來商業交易、已確認資產及負債。

除中國內地公司的港幣借貸外，本集團之借貸以功能貨幣計值，以減少面對外匯風險。

本集團監控外匯風險，並在有需要時考慮訂立遠期外匯合約以減低風險。本集團未有就外地的淨投資作對沖。

於二零零八年十二月三十一日，倘港幣兌人民幣貶值或升值3%（二零零七年：1%），而其他變數維持穩定，本年度除稅前虧損將減少或增加約港幣37,000,000元（二零零七年：除稅前溢利將增加或減少約港幣6,000,000元）。主要原因為換算借貸及銀行結餘產生外匯損益。

(ii) 利率風險

本集團因按當時市場利率計息的銀行存款及銀行貸款的當時市場利率波動而面對現金流量利率風險。

利率風險來自借貸。浮息借貸令本集團面對現金流量利率風險。定息借貸令本集團面對公平值利率風險。

就現金流量利率風險，本集團會於機會出現時，考慮利用利率掉期合約以穩定長期借貸成本。如需要資金，除銀行貸款外，本集團可能發行定息工具，如債券，以避免借貸成本的大幅波動。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.1 市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

本集團已依循發展長期銀行融資額的政策，以配合其於香港及中國內地的長期投資。政策亦已包括密切監察利率波動及於有利定價機會出現時替換及訂立新的銀行融資。

於二零零八年十二月三十一日，倘利率增加或減少1%(二零零七年：1%)，而全部其他變數維持穩定，本年度除稅前虧損將增加或減少約港幣34,000,000元(二零零七年：除稅前溢利將減少或增加約港幣21,000,000元)，主要因為利息支出增加或減少。

(iii) 價格風險

本集團因持有歸類為可供出售的可公開交易投資而面對股本證券價格風險。

於二零零八年十二月三十一日，倘可供出售投資的股價增加或減少10%(二零零七年：10%)，而全部其變數維持穩定，年度除稅前虧損將減少或增加約港幣17,000,000元(二零零七年：權益將增加或減少約港幣119,000,000元)。

4.1.2 信貸風險

本集團之信貸風險來自應收業務及其他應收帳款、銀行存款、應收共同控制實體及聯營公司款項。

本集團的政策是確保產品銷售予有良好信用記錄的顧客。本集團經常檢討債務人的可收回金額，並於辨認出虧損後就呆壞賬作出撥備。

就來自物業銷售客戶的信貸風險，本集團通常於完成銷售交易前收取個別客戶的定金或分期付款。就來自物業租賃客戶的信貸風險，本集團也會預收租金及收取足夠的按金以彌補將來可能拖欠的租金。應收共同控制實體及聯營公司款一般有資產支持，而本集團會持續監察共同控制實體及聯營公司的可靠性。

此外，本集團於各結算日檢討各債務人的可收回金額，確保已就不可收回金額作出充份撥備。

流動資金的信貸風險有限，因為96%資金存放於擁有高信貸評級的銀行(評級由AA至BBB)。剩餘4%資金存放於不同國家的本地銀行，並由管理層密切監察，而資金並沒有集中於某一銀行。管理層並不預期該等銀行因不能履約而產生任何虧損。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.3. 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能應付現有到期債項之風險。

本集團藉著對集團的整體資產、負債、貸款及承擔之流動性架構維持審慎比率以計量和監管其流動資金。本集團定期編製現金流量估算以評估資金需求。如需要，則會尋求資金以應付所需。

本集團亦設置穩健水平之流動資產，以確保有充裕之可動用流動現金，應付日常業務中任何突如其來之巨額現金需求。此外，亦設立備用信貸額以提供緊急流動資金支援。於二零零八年十二月三十一日，本集團未提取貸款額度約為港幣24億元(二零零七年：港幣38億元)。

如經濟環境不景，本集團可採取以下方法以緩和可能對現金流的重大影響。方法包括調整物業發展的工程進度、成本控制及採取彈性定價以促進銷售。本集團跟據對未來成本及收入的評估以釐定適當的策略。

以下載列本集團及本公司的財務負債的合約到期日，該等財務負債乃根據本集團及本公司須支付並包括利息及本金的最早日期以財務負債的未貼現現金流量為基準制定。

集團

	一年內 港幣千元	第二年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年後 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零八年十二月三十一日					
銀行借款	2,506,084	444,245	1,979,774	—	4,930,103
可換股債券	18,348	—	—	—	18,348
應付賬款	287,248	—	—	—	287,248
其他應付賬款	156,468	—	—	—	156,468
應付共同控制實體	56,313	—	—	—	56,313
應付少數股東權益	119,146	—	—	—	119,146
合計	3,143,607	444,245	1,979,774	—	5,567,626
於二零零七年十二月三十一日					
銀行借款	1,490,427	1,653,722	1,949,000	—	5,093,149
可換股債券	200	36,641	—	—	36,841
應付賬款	559,432	—	—	—	559,432
其他應付賬款	240,508	—	—	—	240,508
應付共同控制實體	56,286	—	—	—	56,286
應付少數股東權益	83,988	—	—	—	83,988
合計	2,430,841	1,690,363	1,949,000	—	6,070,204

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.3. 流動資金風險(續)

公司

	一年內 港幣千元	第二年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年後 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零八年十二月三十一日					
銀行借款	100,675	—	—	—	100,675
其他應付賬款	2,916	—	—	—	2,916
合計	103,591	—	—	—	103,591
於二零零七年十二月三十一日					
銀行借款	459,008	191,825	—	—	650,833
其他應付賬款	2,440	—	—	—	2,440
合計	461,448	191,825	—	—	653,273

註： 借貸利息是按2008年及2007年12月31日的借貸金額計算。浮動利率的利息是按2008年及2007年12月31日的利率計算。

4.2 資本風險管理

本集團管理其資本確保本集團將可繼續營運，同時透過優化借貸及股本為股東帶來最大回報。

本公司之董事定期檢討資本架構。當中包括評估財務部預備的年度預算。財務部按項目部建議的項目工程計劃，並考慮資金需求，以預備年度預算。根據建議的年度預算，本公司董事評估資本成本及風險，並以支付股息、發行新股、發新債或歸還現時債項，以平衡資本結構。

與業內其他公司相同，本集團按負債比率基準監察資本，而負債比率乃按借貸淨額相比總資產扣除現金及銀行結餘計算。借貸淨額以總借貸(包括流動及非流動借貸)減現金及銀行結餘計算。

負債比率之計算如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
借貸總額	4,743,687	4,579,498
減：現金及銀行結餘	1,291,179	2,444,742
借貸淨額	3,452,508	2,134,756
總資產扣除現金及銀行結餘	13,672,297	13,937,408
負債比率	25%	15%

年內，負債比率增加，主要歸因於中國內地未開售物業產生之成本所致。

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值的估計

在活躍市場上買賣的金融工具之公平值乃依據結算日的市場報價列賬。本集團持有的財務資產的市場報價為當時買盤價；而財務負債的適當市場報價為當時賣盤價。

非公開交易的證券及其他金融工具的公平值乃通過各種方法並依據結算日市場實際情況作出的假設進行評價。

長期借貸的公平值是按預期未來之付款額以市場利率貼現計算。

流動財務資產及負債、應收款、銀行結餘、應付款及借貸之現期部份的賬面值減估計信貸調整，因其短期之到期日而假定接近其公平值。

5 關鍵會計估計及判斷

編製本財務報表過程中，本集團根據以往經驗及其他因素，包括預期日後在合理情況下相信會出現之事件，對所作之會計估算和判斷持續進行評估。本集團就未來作出估算和假設，按定義所得出之會計估算難免偏離實際結果。對資產及負債之賬面值有重要調整之估算及假設討論如下：

(a) 現期及遞延稅項及土地增值稅

釐定稅項撥備時需要作出重要判斷。在日常業務過程中，有許多交易及計算所涉及的最終結果是不明確的。當該事項的最終稅項結果與最初記錄之數額有所不同時，該差額將影響作出此決定期間的現期稅項及遞延稅項撥備。

本集團須繳交中國內地的土地增值稅。然而，各地稅務機關在實施有關稅項方面有所不同，因此，需要重大判斷以釐定土地增值稅的金額及其相關稅項撥備。本集團根據對稅務條例的了解作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額有所不同，而該等差異將影響作出決定財政期間內之銷售成本及稅務撥備。

當管理層認為將有未來應課稅溢利可應用以抵銷暫時差異或稅項虧損時，關於若干暫時差異及稅項虧損的遞延稅項資產乃予以確認。實際應用結果可能有所不同。

(b) 投資物業之公平值

投資物業之公平值，由獨立專業測計師以公開市值基準測定。在作出判斷時，本集團所考慮包括：

- (i) 活躍市場中各種類型、環境或位置(或受不同租約或其他合約限制)的物業之目前售價，經調整以反映此等差別；

5 關鍵會計估計及判斷（續）

(b) 投資物業之公平值（續）

- (ii) 非活躍市場中同類物業的近期售價，並就其交易日以來經濟情況的轉變作出調整；及
- (iii) 按現有租約及其他合約條件對將來現金流的貼現金額作出估算。如可行，跟據外來資料，如擁有相同位置及條件之同類物業的現時市場租金，並利用貼現率反映目前市場對現金流金額及時間的不確定性的評估，藉以對估值作出審閱。

如無目前或近期價格可用，可利用現金流貼現評估技術決定投資物業的公平值。本集團考慮的假設主要為結算日當時的市場情況。

管理層估算公平值採用之主要假設是關於合約租金收入、預期將來的市場租金、保養條件及適合的貼現率。該等估算會定期以市場收益數據、本集團實際之成交及市場報告作比較。估算會由獨立專業測計師每年檢討。

(c) 發展物業的撥備

本集團根據有關物業的可變現性按可變現淨值評估在建物業及落成以供銷售物業的賬面值，並根據過往經驗估計落成成本及根據當時市況估計銷售淨值。當有事件或情況改變而顯示賬面值未必可變現時，則作出撥備。評估需要應用判斷及估算。

(d) 非財務資產減值

本集團於每個結算日測試商譽或沒有確定使用年期的資產是否出現減值。當有事情或情況改變而顯示其他資產之賬面值高於其可收回金額時，作減值檢討。資產或現金產生單位的可收回金額按照使用價值而釐定。此等計算需要利用估算，如貼現率、未來利潤及增長率。

(e) 以股份支付之款項

授出之認股權之公平值，由獨立專業測計師以認股權授出日之公平值釐定。此乃根據多項假設而產生，包括波幅、認股權之年期、股息分派率及無風險年利率，但不包括任何非市場既定條件之影響。

6 分部資料

本集團主要在香港、中國內地及新加坡從事物業發展及投資。在日本，本集團從事機器貿易。此外並沒有其他重大獨立分部業務。根據本集團內部財務報告及經營業務，主要分部報告以業務分部呈列，而地區分部為次要分部。分部資產主要包括物業、機器及設備、其他非流動資產、物業、應收共同控制實體及聯營公司款項、應收賬款及預付款，唯不包括其他非流動投資、現金及銀行結餘及可收回稅項。分部負債主要包括應付賬款及應計費用及應付共同控制實體。未經分類負債包括借貸、現期及遞延稅項負債。而業務分部之間沒有任何銷售或貿易交易。

6 分部資料(續)

(甲) 業務分部

	地產 港幣千元	貿易 港幣千元	未經分類 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零八年十二月三十一日止年度				
營業額	1,005,519	147,470	—	1,152,989
分部業績	242,507	4,071	(577,721)	(331,143)
財務費用				(130,694)
共同控制實體之應佔溢利	54,902	—	—	54,902
聯營公司之應佔虧損	(63)	—	—	(63)
除稅前虧損				(406,998)
稅項支出				(164,869)
本年度虧損				(571,867)
資本支出	(9,215)	(217)	—	(9,432)
折舊	(3,610)	(265)	—	(3,875)
攤銷	(17,471)	—	—	(17,471)
非流動投資之減值虧損	—	—	(667,053)	(667,053)
投資物業之公平值變動	(62,298)	—	—	(62,298)
於二零零八年十二月三十一日				
分部資產	10,475,000	19,085	1,472,528	11,966,613
共同控制實體	2,282,665	—	—	2,282,665
聯營公司	714,198	—	—	714,198
總資產				14,963,476
總負債	597,891	17,979	5,443,351	6,059,221

6 分部資料(續)

(甲) 業務分部(續)

	地產 港幣千元	貿易 港幣千元	未經分類 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零七年十二月三十一日止年度 營業額	4,595,884	203,620	—	4,799,504
分部業績	1,287,336	4,054	1,514,590	2,805,980
財務費用				(110,751)
共同控制實體之應佔溢利	155,478	—	—	155,478
聯營公司之應佔虧損	(6)	—	—	(6)
除稅前溢利				2,850,701
稅項支出				(220,621)
本年度溢利				2,630,080
資本支出	(3,956)	(570)	—	(4,526)
折舊	(3,169)	(233)	—	(3,402)
攤銷	(9,989)	—	—	(9,989)
出售非流動投資之收益	—	—	1,373,782	1,373,782
投資物業之公平值變動	351,871	—	—	351,871
於二零零七年十二月三十一日				
分部資產	12,029,614	12,282	3,639,338	15,681,234
共同控制實體	700,920	—	—	700,920
聯營公司	(4)	—	—	(4)
總資產				16,382,150
總負債	923,939	10,926	5,887,940	6,822,805

(乙) 地區分部

	營業額 港幣千元	分部業績 港幣千元	資本支出 港幣千元	總資產 港幣千元
截至二零零八年十二月三十一日止年度				
香港	688,652	(497,599)	7,808	4,390,414
中國內地	276,167	126,286	1,345	10,273,152
新加坡	40,700	36,180	62	266,512
日本	147,470	3,990	217	33,398
	1,152,989	(331,143)	9,432	14,963,476
截至二零零七年十二月三十一日止年度				
香港	2,712,077	2,119,588	1,102	8,039,272
中國內地	1,869,707	622,541	2,835	8,069,370
新加坡	14,100	59,717	19	248,913
日本	203,620	4,134	570	24,595
	4,799,504	2,805,980	4,526	16,382,150

7 營業額

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
物業銷售	743,674	4,383,262
租金收入	261,845	212,622
貨品銷售	147,470	203,620
	1,152,989	4,799,504

8 除稅前(虧損)/溢利

(a) 其他經營費用已包括捐款至慈善機構為港幣169,000元(二零零七年:港幣113,713,000元)。

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
(b) 除稅前(虧損)/溢利已計入:		
銀行利息	18,342	24,913
按揭貸款利息	1,011	863
其他貸款利息	—	20,323
增購一附屬公司權益所產生高於資產淨額之公平值	—	41,208
出售一附屬公司之收益	3,985	—
匯兌溢利淨額	72,050	94,552
及已扣除:		
銷售存貨成本	132,206	189,869
銷售物業成本	319,724	3,183,204
折舊(扣除列於發展物業之資本化金額港幣1,674,000元 (二零零七年:港幣2,104,000元))	3,875	3,402
攤銷租賃土地及土地使用權(扣除列於發展物業之資本化金額 港幣13,760,000元(二零零七年:港幣34,818,000元))	17,471	9,989
應收業務帳款及其他應收帳款之撥備	14,065	362
土地預付款之減值虧損	63,897	—
員工福利費用包括董事酬金(註)	147,645	91,260
捐款	169	113,713
核數師酬金		
審核服務		
本年度撥備	2,376	1,324
往年度調整	451	410
非核數費用	831	540
出售物業、機器及設備之虧損	76	716
出售租賃土地及土地使用權之虧損	—	951
房地產之經營租賃租金	2,580	2,392
投資物業的支出		
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	4,637	3,746
不產生租金收入的投資物業的直接營運費用	698	160

註: 員工福利費用按扣除列於發展物業之資本化金額港幣26,290,000元(二零零七年:港幣23,256,000元)列示。

9 員工福利費用

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
員工成本包括董事酬金	151,855	98,666
給予董事及員工之認股權	14,717	11,780
退休金成本 — 界定供款計劃	7,363	4,070
	173,935	114,516

本集團根據職業退休計劃條例及強積金條例，在香港設有兩種界定供款計劃。兩種計劃之所有資產由獨立基金管理，並與本集團之資產分開持有。強積金供款根據強積金條例執行，而職業退休計劃之供款則為僱員基本薪金之5%至10%（視乎有關僱員之服務年資而定）減去相關之強積金強制性供款。倘僱員在享有僱主供款利益之全數前退出職業退休計劃，所沒收之供款可用以扣減本集團向該計劃之供款。

本集團亦為其在中國內地員工根據各省及市政府法規而制訂之退休福利計劃供款，每月供款額為僱員基本工資之20%至22%視乎當地規例而定。除以上供款外，集團沒有其他責任為僱員支付養老及退休福利金。

年內，減除沒收之供款港幣171,000元（二零零七年：港幣626,000元），於結算日剩餘款額港幣110,000元（二零零七年：港幣1,000元）可用作扣減未來的供款。

10 董事酬金

姓名	袍金 港幣千元	薪金、津貼及 非現金利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休計劃的 供款 港幣千元	認股權(a) 港幣千元	二零零八年 合計 港幣千元	二零零七年 合計 港幣千元
呂志和	120	4,725	879	481	794	6,999	6,433
呂耀東	100	1,050	—	105	—	1,255	1,318
許淇安	150	2,730	569	10	1,323	4,782	3,398
鄧呂慧瑜	100	2,000	366	176	1,722	4,364	3,075
倫贊球 (b)	100	1,251	515	85	—	1,951	3,304
林光宇 (c)	—	1,279	—	—	—	1,279	—
鍾逸傑爵士	100	—	—	—	377	477	457
梁文建	180	—	—	—	377	557	537
黃乾亨 (b)	100	—	—	—	—	100	457
李東海	100	—	—	—	377	477	457
陳有慶	100	—	—	—	377	477	457
張惠彬 (b)	240	—	—	—	—	240	597
廖樂柏	220	—	—	—	377	597	577
羅志聰 (b)	—	—	—	—	—	—	80
葉樹林 (c)	—	—	—	—	—	—	—
	1,610	13,035	2,329	857	5,724	23,555	21,147

(a) 根據本集團的會計政策，董事於公司股權認購計劃下的價值指認股權之公平值，已計入本年度的損益表。

(b) 已辭職／退休。

(c) 新委任。

11 五位最高薪酬人士

本年度集團最高薪酬的五位人士包括三位(二零零七年：四位)董事，他們的薪酬在附註10中反映。本年度支付予餘下兩位(二零零七年：一位)人士的薪酬如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
薪金及其他酬金	5,540	2,495
退休金成本 — 界定供款計劃	510	12
酌情花紅	402	—
認股權	1,749	215
	8,201	2,722

各人士的薪酬在以下範圍的人數分析如下：

	僱員人數	
	二零零八年	二零零七年
港元2,500,001–港元3,000,000	—	1
港元3,000,001–港元3,500,000	1	—
港元5,000,001–港元5,500,000	1	—
	2	1

12 財務費用

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、透支及其他，全數於五年內償還	186,461	230,365
可換股債券之財務費用，全數於五年內償還	1,489	1,863
資本化作為興建中物業成本	(57,256)	(121,477)
	130,694	110,751

從一般借貸得來並用作物業發展之資金以年率介乎於3%至5%(二零零七年：5%至6%)計入物業發展成本內。

13 稅項支出

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本年度稅項		
香港利得稅	42,073	53,034
海外	62,364	197,407
遞延稅項(附註33)	60,432	(29,820)
	164,869	220,621

13 稅項支出(續)

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利減承前可用之稅項虧損後依16.5%(二零零七年:17.5%)稅率提撥。從二零零八年四月一日起,即課稅年度為二零零八/二零零九,香港利得稅稅率由17.5%改為16.5%。

海外稅項乃按有關國家之現行稅率就海外經營業務所產生之應課稅溢利作出撥備。

於二零零七年三月十六日,全國人民代表大會批准中華人民共和國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)。根據新企業所得稅法,本集團在中國內地之附屬公司之企業所得稅率從二零零八年一月一日起由33%減至25%。

海外投資者就其國內企業由二零零八年一月一日或以後之盈利而獲取股息,須繳付5%或10%之預提所得稅。因此,其控股公司根據所屬之稅務地域作出遞延稅項之撥備。

中國土地增值稅乃就土地價值的增值金額(即出售物業所得款項扣除包括土地使用權租金開支及所有房地產開發開支的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞進稅率徵收。

本集團除稅前(虧損)/溢利之稅項與採用適用稅率(即本集團營業地區之適用稅率之加權平均數)而計算之理論稅款有異,詳情如下:

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
稅前(虧損)/溢利	(406,998)	2,850,701
共同控制實體之應佔溢利	(54,902)	(155,478)
聯營公司之應佔虧損	63	6
	(461,837)	2,695,229
按適用稅率之稅項	(73,075)	578,571
毋須課稅之收入	(3,259)	(246,015)
不可扣稅之支出	145,667	17,222
使用先前未確認之稅務虧損	(4,429)	(8,091)
未確認之稅務虧損	33,568	13,590
預提所得稅	61,040	—
稅率變動	30	(139,960)
往年度少提撥備	5,327	5,304
稅項支出	164,869	220,621

14 股東應佔公司溢利

計入本公司財務報表之股東應佔溢利為港幣24,481,000元(二零零七年:港幣1,032,039,000元)。

15 股息

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
中期現金股息，每股港幣1仙 (二零零七年：每股港幣2.5仙)	24,704	61,368
建議末期現金股息，每股港幣1仙 (二零零七年：每股港幣3仙)(a)	24,704	73,771
	49,408	135,139
特別中期現金股息，每股港幣25仙(b)	—	614,673
	49,408	749,812
股息以現金支付，詳細資料如下：		
中期	24,704	676,041
末期	—	73,771
	24,704	749,812

- (a) 董事會建議派發二零零八年之末期現金股息，每股港幣1仙(二零零七年：每股港幣3仙)。該股息將於截至二零零九年十二月三十一日止年度列作盈餘儲備分派。
- (b) 董事會於二零零七年十二月十八日宣佈派發特別中期現金股息，每股港幣25仙。特別中期股息於二零零八年一月二十五日以現金支付。

16 每股(虧損)/盈利

本年度之每股基本及攤薄之(虧損)/盈利之計算如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
股東應佔(虧損)/溢利	(617,247)	2,451,142
具攤薄作用之潛在普通股之影響：		
可換股債券之利息，除稅	1,244	1,536
用以計算每股攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/溢利	(616,003)	2,452,678

	股份數目	
	二零零八年	二零零七年
用以計算每股基本(虧損)/盈利之股份加權平均數	2,465,575,000	2,444,603,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響：		
可換股債券	15,233,000	21,277,000
認股權	2,207,000	8,628,000
用以計算每股攤薄(虧損)/盈利之股份加權平均數	2,483,015,000	2,474,508,000

17 物業、機器及設備

集團

	樓房 港幣千元	廠場機器 港幣千元	其他資產 港幣千元	總額 港幣千元
成本				
二零零六年十二月三十一日	55,795	2,600	25,642	84,037
兌匯率調整	1,047	178	748	1,973
添置	—	—	4,526	4,526
出售	(2,489)	—	(1,826)	(4,315)
二零零七年十二月三十一日	54,353	2,778	29,090	86,221
兌匯率調整	815	170	979	1,964
添置	—	—	9,432	9,432
出售	—	—	(457)	(457)
二零零八年十二月三十一日	55,168	2,948	39,044	97,160
累積折舊				
二零零六年十二月三十一日	11,675	234	17,831	29,740
兌匯率調整	100	25	527	652
本年折舊	1,158	241	4,107	5,506
出售	(775)	—	(1,634)	(2,409)
二零零七年十二月三十一日	12,158	500	20,831	33,489
兌匯率調整	41	33	594	668
本年折舊	1,159	263	4,127	5,549
出售	—	—	(377)	(377)
二零零八年十二月三十一日	13,358	796	25,175	39,329
賬面淨值				
二零零八年十二月三十一日	41,810	2,152	13,869	57,831
二零零七年十二月三十一日	42,195	2,278	8,259	52,732

賬面值港幣41,810,000元(二零零七年：港幣42,195,000元)的樓房已抵押予銀行作為集團信貸的擔保。其他資產包括遊艇、傢俬及設備、租賃物業裝修及汽車。

18 投資物業

集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年初	3,679,112	3,367,669
兌匯率調整	185,953	203,809
出售	(56,224)	—
來自發展物業	—	65,763
轉至發展物業	—	(310,000)
公平值變動	(62,298)	351,871
年終	3,746,543	3,679,112

- (a) 中國內地及香港之中期租約投資物業於二零零八年十二月三十一日由獨立專業測計師Savills Valuation and Professional Services Limited採用公開市值基準分別重估為港幣3,161,705,000元（二零零七年：港幣3,059,964,000元）及港幣265,800,000元（二零零七年：港幣312,000,000元）。香港之長期租約投資物業於二零零八年十二月三十一日由獨立專業測計師Savills Valuation and Professional Services Limited採用公開市值基準重估為港幣148,000,000元（二零零七年：港幣150,000,000元）。新加坡之長期租約投資物業於二零零八年十二月三十一日由獨立專業測計師Chesterton International Property Consultants Pte Ltd.採用公開市值基準重估為港幣171,038,000元（二零零七年：港幣157,148,000元）。
- (b) 賬面值港幣3,332,743,000元（二零零七年：港幣3,163,693,000元）的投資物業已抵押予銀行作為集團信貸的擔保。
- (c) 本集團並沒有已簽約但未撥備之將來維修及保養。

19 租賃土地及土地使用權

集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年初	67,390	69,780
兌匯率調整	57	60
出售	—	(1,714)
攤銷	(708)	(736)
年終	66,739	67,390
長期租賃 — 香港	65,778	66,461
中期租賃 — 中國內地	961	929
	66,739	67,390

租賃土地及土地使用權的權益指預付營運租賃款。賬面值港幣66,739,000元（二零零七年：港幣67,390,000元）的租賃土地及土地使用權已抵押予銀行作為集團信貸的擔保。

20 附屬公司

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市投資，成本	259,561	259,561

應收附屬公司之賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

董事會認為對集團業績或資產淨值有重大影響之附屬公司，資料詳見附註39(a)。

21 共同控制實體

集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應佔淨資產	749,684	700,920
應收貸款	1,532,981	—
	2,282,665	700,920

本集團應佔(非上市)共同控制實體之總資產、負債及業績如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產	3,872,898	4,136,998
負債	(3,123,214)	(3,436,078)
淨資產	749,684	700,920
營業額	566,976	411,707
除稅後溢利	54,902	155,478

21 共同控制實體(續)

公司

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市投資，成本	438,568	438,568

於二零零八年，應收共同控制實體之賬款為本集團向各共同控制實體分別之注資，乃按照本集團有關於共同控制實體投資之會計政策計量。於二零零七年十二月三十一日，應收共同控制實體之賬款乃屬應收款性質，且為無抵押、免息及無固定還款期。

應付共同控制實體之賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

本集團共同控制實體之資料，詳見附註39(b)。於二零零八年十二月三十一日，共同控制實體並沒有任何重大的或然負債。

22 聯營公司

集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應佔淨負債	(67)	(4)
應收貸款	714,265	—
	714,198	(4)

本集團應佔(非上市)聯營公司之總資產、負債及業績如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產	1,371,608	1,293,686
負債	(1,371,675)	(1,293,690)
淨負債	(67)	(4)
營業額	—	—
除稅後虧損	(63)	(6)

於二零零八年，應收聯營公司之賬款為本集團向各聯營公司之注資，乃按照本集團有關於聯營公司投資之會計政策計量。於二零零七年十二月三十一日，應收聯營公司之賬款乃屬應收款性質，且為無抵押、免息及無固定還款期。

本集團聯營公司之資料，詳見附註39(c)。於二零零八年十二月三十一日，聯營公司並沒有任何重大的或然負債。

23 非流動投資

集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
上市投資證券，公平值	172,233	1,191,008

上市投資證券為本集團佔銀河娛樂集團有限公司（「銀河娛樂」）之4.1%（二零零七年：4.1%）權益。銀河娛樂在香港註冊及上市，主要從事娛樂、銷售、製造及分銷建築材料。

24 其他非流動資產

集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
按揭貸款，扣除撥備	4,858	7,099

按揭貸款是借予購買本集團物業之買方及以物業作第二抵押之擔保。按揭貸款之現期部份，已包括於其他應收款內。二零零八年之按揭貸款減值為港幣1,342,000元（二零零七年：港幣362,000元），此項虧損已列入損益表的「其他營運費用」內。

25 發展物業

集團

	已落成 港幣千元	興建中 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
租賃土地及土地使用權	374,060	1,486,793	1,860,853	1,971,350
發展成本	490,569	3,330,677	3,821,246	2,829,330
	864,629	4,817,470	5,682,099	4,800,680

賬面值港幣2,967,547,000元（二零零七年：港幣2,345,068,000元）的發展物業已抵押予銀行作為集團信貸的擔保。

租賃土地及土地使用權的權益指預付營運租賃款。按其租賃條款分析如下：

	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	新加坡 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
長期租賃	345,822	1,130,681	31,725	1,508,228	1,476,799
中期租賃	352,625	—	—	352,625	494,551
	698,447	1,130,681	31,725	1,860,853	1,971,350

26 應收賬款及預付款

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收業務賬款，扣除撥備	12,693	125,175	—	—
其他應收賬款，扣除撥備	40,643	79,469	—	—
土地預付款，扣除減值	860,709	42,150	—	—
預付款及按金	25,330	81,434	435	290
	939,375	328,228	435	290

應收賬款及預付款所持有之貨幣單位如下：

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
港元	20,031	126,054	435	290
人民幣	900,693	190,318	—	—
日圓	18,391	11,651	—	—
新加坡元	260	205	—	—
	939,375	328,228	435	290

應收業務賬款主要來自貨品銷售及租金。租金在每個租期開始或之前到期及支付。銷售條款因應當時市場情況，因此條款各有不同。

下列為本集團之應收業務賬款依發票日期計算及扣除呆壞賬之撥備後之賬齡分析：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一個月內	10,757	123,689
二至三個月	1,816	1,179
四至六個月	120	249
六個月以上	—	58
	12,693	125,175

年內，本集團於應收業務賬款及其他應收賬款之減值為港幣14,065,000元（二零零七年：港幣362,000元），此減值已列入損益表之「其他營運費用」內。於二零零八年十二月三十一日，業務及其他應收賬款中港幣16,159,000元已減值及全數撥備（二零零七年：港幣2,094,000元）。其變動如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年初	2,094	3,654
撥備	14,065	362
注銷	—	(1,922)
年終	16,159	2,094

於二零零八年十二月三十一日，土地預付款已扣除減值虧損港幣63,897,000元（二零零七年：無）。

按現行市場利率計算，應收賬款及預付款之賬面值與其公平值相近。因本集團有眾多客戶，故應收業務賬款並無集中的信貸風險。以上各項之應收款於報告日面對之最大信貸風險是其公平值。

27 現金及銀行結餘

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行及庫存現金	956,301	1,376,505	756	1,704
短期銀行存款	334,878	1,068,237	50,582	132,000
	1,291,179	2,444,742	51,338	133,704

現金及銀行結餘中包括港幣256,563,000元（二零零七年：港幣426,079,000元），此等款項已被抵押或在若干情況下須用於指定用途。

現金及銀行結餘所持有之貨幣單位如下：

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
港元	350,042	1,631,930	51,338	133,704
人民幣	904,950	328,478	—	—
美元	3,993	468,434	—	—
其他	32,194	15,900	—	—
	1,291,179	2,444,742	51,338	133,704

現金及銀行結餘之信貸質素乃參考標準普爾之信用評級，信用評級如下：

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
信用評級：				
AA至AA-	176,554	1,238,749	556	32,000
A-	1,035,588	516,890	50,582	—
BBB+至BBB	29,196	62,823	144	—
其他	49,841	626,280	56	101,704
	1,291,179	2,444,742	51,338	133,704

28 應付賬款及應計費用

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
業務應付賬款	287,248	559,432	—	—
其他應付賬款	19,183	38,670	2,916	1,738
應付少數股東款項	119,146	83,988	—	—
應計營運費用	32,379	63,718	—	702
物業銷售之預售款項	22,129	66,988	—	—
已收按金	82,777	71,132	—	—
	562,862	883,928	2,916	2,440

應付少數股東款項為無抵押、免息及無固定還款期。

28 應付賬款及應計費用(續)

應付賬款及應計費用所持有之貨幣單位如下：

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
港元	155,149	437,139	2,916	2,440
人民幣	384,213	430,717	—	—
日圓	17,978	10,926	—	—
新加坡元	5,522	5,146	—	—
	562,862	883,928	2,916	2,440

按現行市場利率計算，應付賬款及應計費用之賬面值與其公平值相近。

本集團之應付業務賬款依發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一個月內	285,936	506,973
二至三個月	1,295	2,474
四至六個月	—	174
六個月以上	17	49,811
	287,248	559,432

29 股本

	二零零八年		二零零七年	
	每股面值港幣一角 之普通股	港幣千元	每股面值港幣一角 之普通股	港幣千元
法定 年初及年末	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
發行及繳足				
年初	2,458,690,508	245,869	2,429,947,502	242,995
行使認股權(a)	940,000	94	11,092,000	1,109
可換股債券之轉換(b)	10,752,688	1,075	—	—
發行以股代息股份	—	—	17,651,006	1,765
年末	2,470,383,196	247,038	2,458,690,508	245,869

- (a) 年內，因行使認股權而發行940,000股(二零零七年：11,092,000股)股份，其中港幣94,000元(二零零七年：港幣1,109,000元)已入賬為股本，而港幣1,914,000元(二零零七年：港幣22,268,000元)入賬為股份溢價。港幣216,000元(二零零七年：港幣2,500,000元)則從認股權儲備中扣除。
- (b) 年內，面值港幣20,000,000元之可換股債券已被轉換為本公司10,752,688股普通股。港幣1,075,000元已入賬為股本，餘下之金額則入賬為股份溢價。

30 認股權計劃

按照本公司之認股權計劃，可認購本公司普通股之認股權授予本公司或其聯屬之董事、高級行政人員或僱員及其他合資格承受人。認股權之行使價以授出日期前五個營業日的股份平均收市價釐定。每宗授出之認股權均收取港幣一元正為代價。此認股權須受一年持有期限限制。董事會可決定認股權認購股份之期限，但該段期間不得超逾認股權授出日期起計十年。

本年度尚未行使之認股權變動及其相關之加權利平均行使價如下：

	二零零八年		二零零七年	
	平均行使價 每股港元	認股權數目	平均行使價 每股港元	認股權數目
年初	3.7426	22,691,000	1.8643	18,614,000
授出	3.8820	7,933,000	4.6360	15,635,000
已行使	1.9060	(940,000)	1.8822	(11,092,000)
已失效	4.1441	(4,905,000)	2.9709	(466,000)
年末	3.7775	24,779,000	3.7426	22,691,000
年末可行使	3.7775	24,779,000	1.8738	7,339,000

年內，在行使時有關之加權平均股價為每股港幣3.317元（二零零七年：港幣3.473元）。

於二零零八年十二月三十一日尚未行使的認股權，其行使價分別由每股港幣0.72元至4.636元（二零零七年：每股港幣0.72元至4.636元）。而加權平均餘下合約年期為7.43年（二零零七年：7.96年）

年終，尚未行使之認股權的行使期限及行使價如下：

行使期限	行使價 每股港幣	認股權數目	
		二零零八年	二零零七年
董事			
二零零四年三月一日至二零一三年二月二十八日	0.720	150,000	150,000
二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日	1.906	4,120,000	5,020,000
二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日	4.636	4,905,000	6,338,000
二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日	3.882	1,600,000	—
僱員及其他			
二零零四年三月一日至二零一三年二月二十八日	0.720	49,000	49,000
二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日	1.906	1,780,000	2,120,000
二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日	4.636	7,956,000	9,014,000
二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日	3.882	4,219,000	—
		24,779,000	22,691,000

在年內授出認股權的公平值利用Black-Scholes估值模式釐定為港幣10,100,000元（二零零七年：港幣23,600,000元）。對該模式輸入的重大數據為估值日期的股價為港幣3.84元（二零零七年：港幣4.47元）、授出認股權日期的行使價、預期波動幅度為46%（二零零七年：46%）、認股權的預計年期5.35年（二零零七年：5.5年）、預期派息率3%（二零零七年：3%）及無風險年利率2.08%（二零零七年：2.87%）。波動幅度是按照預期股價回報的標準差而計量，並據過去5.35年（二零零七年：5.5年）之每日股價的統計分析計算。

31 儲備

(a) 集團

	股份溢價	認股權儲備	盈餘貢獻	股本贖回儲備	資本儲備	可換股債券儲備	投資儲備	匯兌儲備	盈餘儲備	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零七年十二月三十一日	1,658,740	13,422	99,089	13	482	8,888	351,722	314,847	5,809,499	8,256,702
兌匯率調整	—	—	—	—	—	—	—	235,417	—	235,417
可換股債券之轉換，除稅	21,961	—	—	—	—	(4,390)	—	—	—	17,571
已行使認股權	1,914	(216)	—	—	—	—	—	—	—	1,698
認股權之公平值	—	14,717	—	—	—	—	—	—	—	14,717
非流動投資之公平值變動	—	—	—	—	—	—	(351,722)	—	—	(351,722)
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(617,247)	(617,247)
二零零七年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(73,771)	(73,771)
二零零八年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(24,704)	(24,704)
於二零零八年十二月三十一日	1,682,615	27,923	99,089	13	482	4,498	—	550,264	5,093,777	7,458,661
保留於：										
本公司及附屬公司	1,682,615	27,923	99,089	13	482	4,498	—	446,424	4,786,317	7,047,361
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	103,840	307,529	411,369
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(69)	(69)
	1,682,615	27,923	99,089	13	482	4,498	—	550,264	5,093,777	7,458,661
於二零零六年十二月三十一日	1,638,237	4,142	99,089	13	482	8,888	1,298,373	125,674	4,046,470	7,221,368
兌匯率調整	—	—	—	—	—	—	—	189,173	—	189,173
已行使認股權	22,268	(2,500)	—	—	—	—	—	—	—	19,768
發行代息股份	(1,765)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,765)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	48,796	48,796
認股權之公平值	—	11,780	—	—	—	—	—	—	—	11,780
投資儲備變現	—	—	—	—	—	—	(1,072,982)	—	—	(1,072,982)
非流動投資之公平值變動	—	—	—	—	—	—	126,331	—	—	126,331
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	2,451,142	2,451,142
二零零六年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(60,868)	(60,868)
二零零七年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(61,368)	(61,368)
二零零七年特別中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(614,673)	(614,673)
於二零零七年十二月三十一日	1,658,740	13,422	99,089	13	482	8,888	351,722	314,847	5,809,499	8,256,702
保留於：										
本公司及附屬公司	1,658,740	13,422	99,089	13	482	8,888	351,722	249,321	5,556,878	7,938,555
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	65,526	252,627	318,153
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(6)	(6)
	1,658,740	13,422	99,089	13	482	8,888	351,722	314,847	5,809,499	8,256,702

31 儲備(續)

(b) 公司

	股份溢價 港幣千元	認股權儲備 港幣千元	盈餘貢獻 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元	可換股 債券儲備 港幣千元	盈餘儲備 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零七年十二月三十一日	1,658,740	13,422	213,560	13	8,888	1,387,516	3,282,139
可換股債券之轉換，除稅	21,961	—	—	—	(4,390)	—	17,571
已行使認股權	1,914	(216)	—	—	—	—	1,698
認股權之公平值	—	14,717	—	—	—	—	14,717
本年度溢利	—	—	—	—	—	24,481	24,481
二零零七年末期股息	—	—	—	—	—	(73,771)	(73,771)
二零零八年中期股息	—	—	—	—	—	(24,704)	(24,704)
於二零零八年十二月三十一日	1,682,615	27,923	213,560	13	4,498	1,313,522	3,242,131
於二零零六年十二月三十一日	1,638,237	4,142	213,560	13	8,888	1,043,590	2,908,430
已行使認股權	22,268	(2,500)	—	—	—	—	19,768
發行代息股份	(1,765)	—	—	—	—	—	(1,765)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	—	48,796	48,796
認股權之公平值	—	11,780	—	—	—	—	11,780
本年度溢利	—	—	—	—	—	1,032,039	1,032,039
二零零六年末期股息	—	—	—	—	—	(60,868)	(60,868)
二零零七年中期股息	—	—	—	—	—	(61,368)	(61,368)
二零零七年特別中期股息	—	—	—	—	—	(614,673)	(614,673)
於二零零七年十二月三十一日	1,658,740	13,422	213,560	13	8,888	1,387,516	3,282,139

根據百慕達一九八一年公司法「經修訂」，於二零零八年十二月三十一日，本公司之可分派儲備為港幣1,527,082,000元（二零零七年：港幣1,601,076,000元）。

32 借貸

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
長期銀行借款(a)				
有抵押	1,971,568	1,885,244	—	—
沒有抵押	1,983,476	1,969,950	100,000	316,000
可換股債券(c)	3,955,044	3,855,194	100,000	316,000
	18,096	34,435	—	—
短期銀行借款(a)	3,973,140	3,889,629	100,000	316,000
沒有抵押	770,547	689,869	—	308,000
列為流動負債之現期部份	4,743,687	4,579,498	100,000	624,000
	(2,418,072)	(1,282,246)	(100,000)	(437,000)
	2,325,615	3,297,252	—	187,000

32 借貸(續)

長期銀行借款的到期日如下：

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	1,629,429	592,377	100,000	129,000
第二年	388,568	1,506,777	—	187,000
第三年至第五年	1,937,047	1,756,040	—	—
	3,955,044	3,855,194	100,000	316,000

(a) 根據現行市場利率計算，長期銀行借款與短期銀行借款的賬面值與其公平值相近。於結算日的有效息率約為3.9%（二零零七年：5.2%）。

(b) 借貸所持有之貨幣單位如下：

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
港元	3,294,456	3,712,387	100,000	624,000
人民幣	1,269,815	674,805	—	—
其他	179,416	192,306	—	—
	4,743,687	4,579,498	100,000	624,000

(c) 本集團於二零零四年三月，按面值發行一批面值港幣864,260,000元附有年息0.5%有擔保可換股債券，此債券於二零零九年三月到期。該等債券於盧森堡證券交易所上市，並且可於二零零四年四月二十三日至其到期日二零零九年三月八日內，按初步換股價每股港幣2.25元兌換為本公司股份（本集團因分派特別中期股息，故換股價於二零零五年十一月調整至每股港幣1.88元。並於二零零八年一月進一步調整至每股港幣1.86元）。該等債券可於二零零九年三月二十三日根據該等債券的有關條款及條件以其本金之91.49%贖回。

年內，面值港幣20,000,000元之可換股債券已轉換為本公司之10,752,688普通股，餘下未兌換之可換股債券面值港幣20,000,000元（二零零七年：港幣40,000,000元）以攤銷成本法列賬。

按現金流量以貸款利率3.1%（二零零七年：5.6%）的比率貼現計算，截至二零零八年十二月三十一日，可換股債券的負債部份之公平值為港幣18,000,000元（二零零七年：港幣34,000,000元）。可換股債券的利息支出以有效息率5.5%的比率貼現計算。

33 遞延稅項負債

集團

	稅務虧損 港幣千元	其他撥備 港幣千元	遞延稅項 資產 港幣千元	加速折舊 免稅額 港幣千元	公平值 收益 港幣千元	可換股債券 港幣千元	其他 港幣千元	遞延稅項 負債 港幣千元	總數 港幣千元
於二零零六年十二月三十一日	(20,977)	(2,079)	(23,056)	29,128	441,887	1,885	74,241	547,141	524,085
兌匯率調整	—	(46)	(46)	2,214	26,989	—	3,957	33,160	33,114
(計入)/扣除在損益表	20,977	1,597	22,574	7,900	(39,862)	—	(20,432)	(52,394)	(29,820)
於二零零七年十二月三十一日	—	(528)	(528)	39,242	429,014	1,885	57,766	527,907	527,379
兌匯率調整	—	(9)	(9)	2,452	23,460	—	3,727	29,639	29,630
可換股債券之轉換	—	—	—	—	—	(996)	—	(996)	(996)
(計入)/扣除在損益表	—	(10,903)	(10,903)	14,422	(12,497)	—	69,410	71,335	60,432
出售一附屬公司(註34b)	—	—	—	—	(7,557)	—	—	(7,557)	(7,557)
於二零零八年十二月三十一日	—	(11,440)	(11,440)	56,116	432,420	889	130,903	620,328	608,888

當有法定權利可將遞延稅項資產與負債抵銷而遞延稅項涉及同一財政機關，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。上述的負債是已抵銷了有關的金額。

除稅項虧損外，所有遞延稅項資產及負債預期十二個月後收回及償付。

未用稅損及其他暫時差異合共港幣453,357,000元(二零零七年：港幣364,785,000元)產生之遞延稅項資產港幣86,214,000元(二零零七年：港幣64,037,000元)並無在賬目中確認。未用稅損港幣319,214,000元(二零零七年：港幣319,487,000元)並無到期日，而其餘將於二零一三年或以前之多個日期到期。

於二零零八年十二月三十一日，本集團未有就海外附屬公司未分配利潤而產生之預提所得稅在賬目中確認為遞延所得稅負債。因為本集團董事認為有關暫時性差異之回撥時間是可以控制，且不會在可預見之未來回撥。

公司

	可換股債券 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零六及二零零七年十二月三十一日	1,885	—	1,885
可換股債券之轉換	(996)	—	(996)
扣除在損益表	—	17,066	17,066
於二零零八年十二月三十一日	889	17,066	17,955

34 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前(虧損)/溢利來自經營業務之現金對賬表

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(406,998)	2,850,701
共同控制實體之應佔溢利	(54,902)	(155,478)
聯營公司之應佔虧損	63	6
財務費用	130,694	110,751
非流動投資之減值虧損/(出售之收益)	667,053	(1,373,782)
投資物業之公平值變動	62,298	(351,871)
折舊	3,875	3,402
租賃土地及地使用权之攤銷	17,471	9,989
利息收入	(19,353)	(46,099)
出售物業、機器及設備之虧損	76	716
出售租賃土地及地使用权之虧損	—	951
應收業務賬款、其他應收賬款之減值	14,065	592
土地預付款之減值虧損	63,897	—
按揭貸款賬款之撥備	1,342	1,494
認股權之費用	14,717	11,780
出售附屬公司之收益	(3,985)	—
增購附屬公司權益所產生高於所購資產淨額之公平值	—	(41,208)
營運資產變動前之經營溢利	490,313	1,021,944
發展物業(增加)/減少	(635,288)	1,078,937
應收共同控制實體款項增加	—	(2,454,691)
應收聯營公司款項增加	—	(652,790)
應收賬款及預付款增加	(657,356)	(45,098)
按揭貸款賬款減少	685	781
應付賬款及應計費用減少	(346,886)	(2,109,402)
用於經營業務之現金	(1,148,532)	(3,160,319)

(b) 出售一附屬公司

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
淨資產出售：		
投資物業	56,224	—
發展物業	1,822	—
遞延稅項負債	(7,557)	—
應付賬款及應計費用	(575)	—
應付稅項	(56)	—
滙兌儲備	(3,839)	—
出售收益	46,019	—
	3,985	—
現金作價	50,004	—

34 綜合現金流量表附註(續)

(c) 融資活動分析

	股本及 股份溢價 港幣千元	少數股東權益 港幣千元	借貸 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零六年十二月三十一日	1,881,232	856,817	3,110,987	5,849,036
兌匯率調整	—	71,710	95,909	167,619
來自認股權儲備	2,500	—	—	2,500
收購一附屬公司之額外權益	—	(50,691)	—	(50,691)
少數股東應佔溢利	—	178,938	—	178,938
可換股債券之有效利息	—	—	1,662	1,662
來自融資之現金流量	20,877	—	1,370,940	1,391,817
於二零零七年十二月三十一日	1,904,609	1,056,774	4,579,498	7,540,881
兌匯率調整	—	71,278	119,836	191,114
來自認股權儲備	216	—	—	216
可換股債券之轉換	23,036	—	(17,828)	5,208
少數股東應佔溢利	—	45,380	—	45,380
資本投資	—	19,864	—	19,864
可換股債券之有效利息	—	—	1,489	1,489
來自融資之現金流量	1,792	5,260	60,692	67,744
於二零零八年十二月三十一日	1,929,653	1,198,556	4,743,687	7,871,896

35 承擔

集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
(a) 已簽約但未撥備		
本集團及其共同控制實體之物業發展支出承擔	1,715,755	1,308,684

(b) 營業租約承擔

根據土地及樓房之不可撤銷營業租約而須於下列期間支付之最低租金費用如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	1,134	1,147
第二至第五年內	396	1,468
	1,530	2,615

(c) 經營租約收入

根據土地及樓房之不可撤銷經營租約而可於下列期間收取之最低租金收入如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
第一年內	260,327	194,753
第二至第五年內	300,848	204,485
五年後	17,639	—
	578,814	399,238

36 擔保

於二零零八年十二月三十一日，本集團及本公司已向以下機構及人仕作出擔保：

集團

	二零零八年		二零零七年	
	現有 港幣千元	已動用 港幣千元	現有 港幣千元	已動用 港幣千元
向銀行及財務機構之				
貸款額出具擔保				
— 共同控制實體	2,404,250	1,437,350	775,000	437,750
— 聯營公司	1,008,750	641,550	1,008,750	641,550
	3,413,000	2,078,900	1,783,750	1,079,300

公司

	二零零八年		二零零七年	
	現有 港幣千元	已動用 港幣千元	現有 港幣千元	已動用 港幣千元
向銀行及財務機構之				
貸款額出具擔保				
— 附屬公司	5,952,747	4,016,144	6,044,917	3,231,891
— 共同控制實體	2,404,250	1,437,350	775,000	437,750
— 聯營公司	1,008,750	641,550	1,008,750	641,550
	9,365,747	6,095,044	7,828,667	4,311,191
附屬公司發行之可換股債券，				
向債券持有人出具擔保（見附註38）	20,000	20,000	40,000	40,000
	9,385,747	6,115,044	7,868,667	4,351,191

本公司就一集團佔有權益之公司與香港特別行政區政府之履行合約承擔，向香港特別行政區政府出具擔保。

37 有關連人士交易

除於賬目中其他章節所披露外，本年度集團與有關連人士於董事認為在集團正常業務範圍內進行之重大交易摘錄如下：

- (a) 主要管理人員包括本公司之執行董事之酬金如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
袍金	570	470
薪金及其他酬金	13,035	13,060
酌情花紅	2,329	909
退休成本 — 界定供款計劃	857	951
認股權	3,839	2,138
	20,630	17,528

- (b) 根據與一集團佔有權益之公司租務協議條款所收取租金為港幣2,007,845元（二零零七年：港幣2,015,020元）。

38 結算日後事項

本集團於二零零九年三月二十三日，根據有關條款，以91.49%贖回面值港幣20,000,000元之可換股債券。

39 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司

(a) 附屬公司

公司名稱	主要經營地區	發行股本		本集團持有股權百分比	主要業務
		普通股股數	每股面值		
本公司直接持有					
在英屬處女群島註冊成立					
Sutimar Enterprises Limited	香港	100	美元 1	100	投資控股
本公司間接持有					
在香港註冊成立					
彩都發展有限公司	香港	2	港元 1	100	物業發展
志惠有限公司	香港	1,000	1	72	投資控股
華繼有限公司	新加坡	1,000	10	100	物業投資及發展
華中企業有限公司	香港	5,000,000	1	100	投資控股
彩虹日國際有限公司	香港	2	1	100	投資控股
威享國際有限公司	香港	1	1	100	投資控股
迎豐有限公司	香港	2	1	100	物業發展
天崎有限公司	香港	1	1	100	投資控股
承輝有限公司	香港	1	1	100	物業投資及發展
興威投資有限公司	廣州	2	1	100	投資控股
金箭有限公司	香港	1	1	100	投資控股
金達動力有限公司	香港	1	1	100	投資控股
雄合有限公司	香港	2	1	100	物業發展
盈莉有限公司	香港	1	1	100	投資控股
嘉華企業管理有限公司	香港	100	100	100	提供管理服務
嘉華房產投資有限公司	香港	1,000	10	100	投資控股
嘉華石業(集團)有限公司	香港	439,463,724	0.2	100	投資控股
兆途投資有限公司	香港	2	1	100	物業發展
銘泰有限公司	香港	2	1	100	投資控股
富網有限公司	香港	2	1	100	物業發展
新財有限公司	香港	1	1	100	物業發展
東國有限公司	香港	1	1	100	物業發展
世源基業有限公司	香港	2	1	100	物業投資
佳越發展有限公司	香港	2	1	100	物業發展
實力有限公司	香港	2	1	100	提供財務服務
日合有限公司	香港	2	1	100	物業管理
聯廣有限公司	香港	2	1	100	物業投資及發展
宏途有限公司	香港	9,901,000	1	99.9	投資控股
澤原有限公司	香港	1	1	100	投資控股
華泰中國有限公司	香港	1	1	100	投資控股
在日本註冊成立					
Asahi Kohatsu Corporation	日本	240	日圓 50,000	75	貿易
在英屬處女群島註冊成立					
All Smart Profits Limited	香港	10	美元 1	100	投資控股
Amazing Enterprises Limited	香港	10	1	100	投資控股
Bestfull Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股
Cyber Point Assets Limited	香港	10	1	100	投資控股
Greatest Smart Limited	香港	10	1	100	投資控股
Grow Ever Limited	香港	1	1	100	投資控股
K. Wah International Finance Limited	香港	10	1	100	提供財務服務
League Trend Limited	香港	1	1	100	投資控股
Leharne Properties Limited	香港	10	1	100	投資控股
Ontrack Developments Limited	香港	10	1	100	投資控股
Proper Land Limited	香港	1	1	100	投資控股
Ragon Properties Limited	香港	10	1	100	投資控股
Repton Developments Limited	香港	10	1	100	投資控股
Select Vantage Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股
Top Ridge Management Limited	新加坡	10	1	100	物業投資

39 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司(續)

(a) 附屬公司(續)

公司名稱	主要經營地區	註冊資本	本集團持有股權百分比	主要業務
本公司間接持有 在中國內地註冊成立				
外商獨資企業				
廣州市嘉華花都置業有限公司	廣州	港元93,600,000	100	物業發展
廣州嘉揚房地產開發有限公司	廣州	港元300,000,000 (實收：港元226,000,000)	100	物業發展
江門市嘉豐房地產開發有限公司	江門	港元200,000,000 (實收：港元70,000,000)	100	物業發展
天津嘉潤華置業發展有限公司	天津	美元29,880,000	100	物業發展
天津嘉潤和置業發展有限公司	天津	美元29,980,000	100	物業發展
嘉華(中國)投資有限公司	上海	美元30,000,000	100	投資控股
上海國廣房地產經營有限公司	上海	美元31,000,000	100	物業發展
上海嘉敏房地產開發經營有限公司	上海	美元143,000,000 (實收：美元110,230,198)	100	物業發展
合作合營企業				
廣州滙城房地產開發有限公司	廣州	港元200,000,000	99.99	物業發展
廣州市越華房地產發展有限公司	廣州	港元187,000,000	100	物業發展
廣州東鏡泰豐房地產開發有限公司	廣州	美元10,000,000	100	物業發展
上海嘉兆房地產開發經營有限公司	上海	美元119,500,000 (實收：美元73,800,000)	100	物業發展
合資經營企業				
上海嘉匯達房地產開發經營有限公司	上海	美元53,000,000	39.6	物業投資及發展
上海嘉港城房地產開發經營有限公司	上海	美元13,000,000	95	物業發展
上海嘉申房地產開發經營有限公司	上海	美元38,000,000	99	物業發展
上海凱通文安建設開發有限公司	上海	人民幣10,000,000	53.61	物業發展

39 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司（續）

(b) 共同控制實體

公司名稱	主要經營地區	發行股本		本集團持有股權百分比	主要業務
		普通股股數	每股面值		
本公司直接持有					
在中國內地註冊成立					
上海實地置業有限公司	上海		註冊資本 人民幣717,674,797	41.5	物業發展
本公司間接持有					
在香港註冊成立					
			港元		
海雲軒物業管理有限公司	香港	2	1	50	物業管理
金輝美國際有限公司	香港	2	1	25	物業發展
弘雄有限公司	香港	2	1	50	物業發展
高緯有限公司	香港	2	1	50	提供財務服務
天霸國際有限公司	香港	1	1	35	物業發展
榮享有限公司	香港	1	1	25	物業發展
在英屬處女群島註冊成立					
			美元		
富昇國際有限公司	香港	1,000	1	25	投資控股
Homeast Limited	香港	1,000	1	35	投資控股

(c) 聯營公司（註）

公司名稱	主要經營地區	發行股本		本集團持有股權百分比	主要業務
		普通股股數	每股面值		
本公司間接持有					
在香港註冊成立					
			港元		
唯邦有限公司	香港	1	1	15	物業發展
聯基(香港)有限公司	香港	1	1	15	物業發展
在英屬處女群島註冊成立					
			美元		
嘉榮投資有限公司	香港	1,000	1	15	投資控股
Nimble Limited	香港	100	1	15	投資控股

註：由於對管理層有重大影響力，雖只佔聯營公司百分之十五股權，亦視為本集團之聯營公司。

Financial Calendar

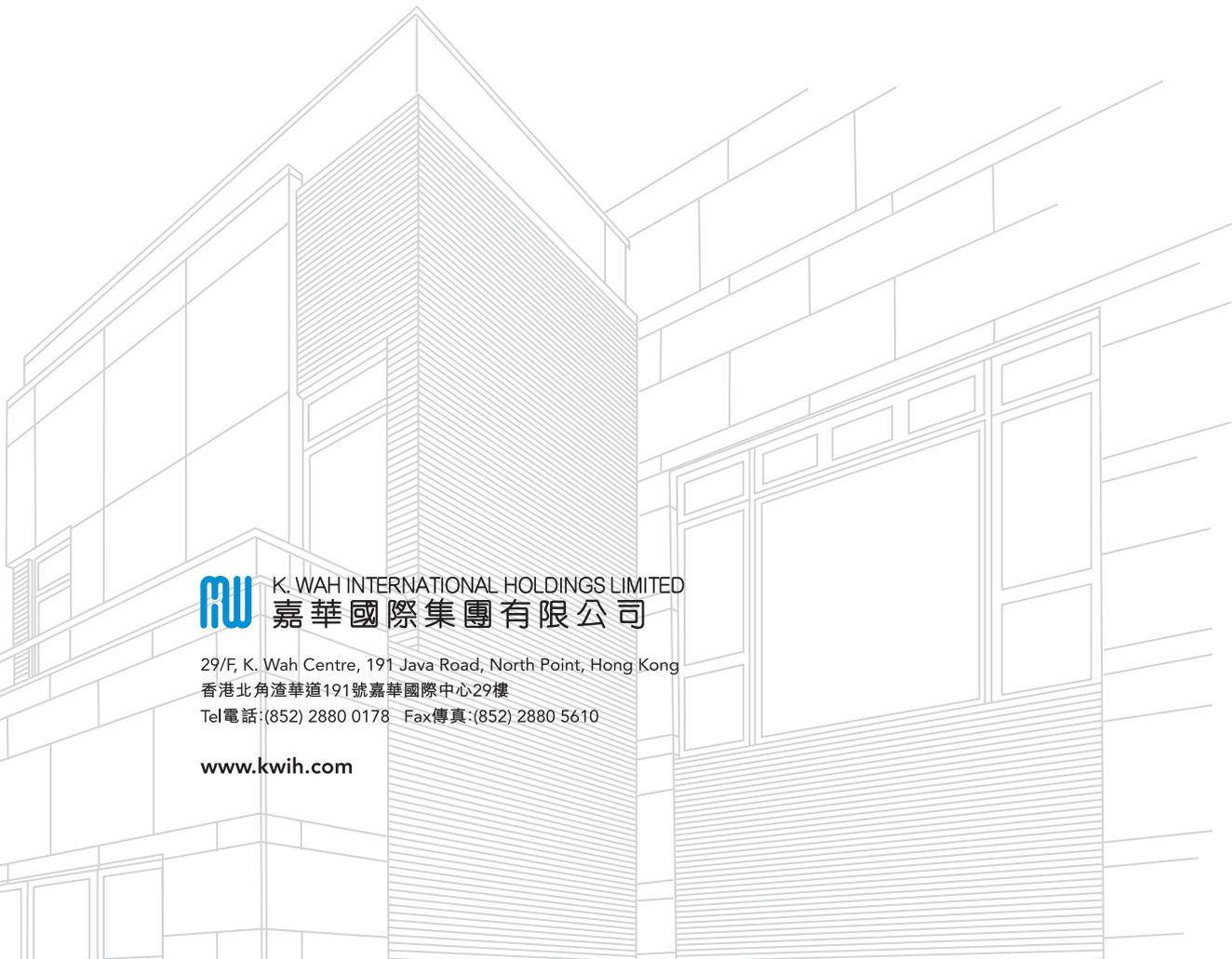
DATES	EVENTS
17 July 2009	Payment of 2008 final cash dividend
3 June 2009	2009 annual general meeting
27 May 2009 to 3 June 2009 (both days inclusive)	Closure of registers of members
7 April 2009	Announcement of annual results for the year ended 31 December 2008
7 November 2008	Payment of 2008 interim cash dividend
10 September 2008	Announcement of interim results for the six months ended 30 June 2008

財務誌要

日期	事宜
二零零九年七月十七日	派發二零零八年度之末期現金股息
二零零九年六月三日	二零零九年股東週年大會
二零零九年五月二十七日至 二零零九年六月三日(首尾兩天包括在內)	暫停辦理股份過戶登記手續
二零零九年四月七日	公佈截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績
二零零八年十一月七日	派發二零零八年度之中期現金股息
二零零八年九月十日	公佈截至二零零八年六月三十日止六個月之中期業績

Unless otherwise stated, in this annual report: (i) the **Company** means K. Wah International Holdings Limited and the **Group** includes the Company and its subsidiaries, (ii) the **Board** means the board of directors of the Company and **Directors** are the directors of the Company, (iii) **Share** and **Shareholder** are, respectively, ordinary share of the Company and holder of Share, (iv) **Listing Rules** refers to the Rules Governing the Listing of Securities on The Stock Exchange of Hong Kong Limited, **Stock Exchange** is The Stock Exchange of Hong Kong Limited, (v) **SFO** is the Securities and Futures Ordinance, Chapter 571 of the Laws of Hong Kong, (vi) **Bye-laws** refers to the Bye-laws of the Company, (vii) **GEG** is Galaxy Entertainment Group Limited (Hong Kong listed stock code 0027), (viii) **2008 Financial Statements** refers to the audited consolidated financial statements of the Company for the year ended 31 December 2008, and (ix) **PwC** is PricewaterhouseCoopers, external auditor of the Company.

除文義另有所指，否則於本年報內：(i)「**本公司**」指 K. Wah International Holdings Limited (嘉華國際集團有限公司)及「**本集團**」包括本公司及其附屬公司，(ii)「**董事會**」指本公司之董事會及「**董事**」指本公司之董事，(iii)「**股份**」及「**股東**」分別指本公司之普通股股份及股份持有人，(iv)「**上市規則**」指香港聯合交易所有限公司證券上市規則，「**聯交所**」指香港聯合交易所有限公司，(v)「**證券及期貨條例**」指香港法例第571章證券及期貨條例，(vi)「**公司細則**」指本公司之公司細則，(vii)「**銀河娛樂**」指銀河娛樂集團有限公司(於香港上市股份代號0027)，(viii)「**二零零八年財務報表**」指本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，及(ix)「**羅兵咸永道**」指羅兵咸永道會計師事務所，本公司之外聘核數師。



K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
嘉華國際集團有限公司

29/F, K. Wah Centre, 191 Java Road, North Point, Hong Kong

香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓

Tel電話:(852) 2880 0178 Fax傳真:(852) 2880 5610

www.kwih.com