

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 百仕達控股有限公司\*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1168)

### 2008 年度業績公告

#### 財務摘要

截至2008年12月31日止年度

- 營業額下降42.2%至1,688,800,000港元
- 毛利下降44.0%至1,084,900,000港元
- 本公司權益持有人應佔溢利下降70.6%至342,900,000港元
- 每股基本盈利下降71.0%至10.43港仙
- 建議派發末期股息每股2.0港仙

#### 年度業績

百仕達控股有限公司(「本公司」或「百仕達」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2008年12月31日止年度的經審核綜合業績連同2007年度的比較數字如下：

## 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	3	<b>1,688,807</b>	2,921,556
銷售成本		<b>(603,918)</b>	(984,797)
毛利		<b>1,084,889</b>	1,936,759
其他收入		<b>179,307</b>	240,694
銷售費用		<b>(46,300)</b>	(73,460)
行政費用		<b>(120,971)</b>	(114,300)
其他費用		<b>(9,263)</b>	(12,610)
投資物業的公平值(減少)增加		<b>(67,234)</b>	60,577
持作買賣投資的公平值變動		<b>(83,623)</b>	12,317
分佔聯營公司業績		<b>(146,546)</b>	(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	4	<b>(4,899)</b>	(723)
除稅前溢利	5	<b>785,360</b>	2,014,434
稅項	6	<b>(351,675)</b>	(699,530)
年內溢利		<b>433,685</b>	1,314,904
以下應佔：			
本公司權益持有人		<b>342,874</b>	1,167,067
少數股東權益		<b>90,811</b>	147,837
		<b>433,685</b>	1,314,904
股息	7	<b>213,590</b>	1,159,293
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		<b>10.43</b>	35.95
攤薄		<b>10.43</b>	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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	49,180	46,180
預付租金		5,367	5,146
投資物業	9	863,812	877,298
於聯營公司的權益		—	—
待售投資		1,261	1,011
應收貸款	10	1,793,870	1,514,001
		<u>2,713,490</u>	<u>2,443,636</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	11	2,617,453	2,141,555
應收貨款、按金及預付款	12	84,737	148,409
預付租金		94	89
聯營公司欠款		36,540	62,650
持作買賣投資		6,909	94,096
已抵押銀行存款		11,524	5,992
銀行結餘及現金		2,015,916	1,852,956
		<u>4,773,173</u>	<u>4,305,747</u>
<b>流動負債</b>			
應付貨款、已收按金及應計費用	13	986,102	681,671
應繳稅項		1,053,051	799,762
借款—一年內到期償還		140,167	170,940
		<u>2,179,320</u>	<u>1,652,373</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>2,593,853</u>	<u>2,653,374</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,307,343</u>	<u>5,097,010</u>
<b>非流動負債</b>			
借款—一年以後到期償還		247,392	459,402
遞延稅項	14	89,049	95,516
		<u>336,441</u>	<u>554,918</u>
		<u>4,970,902</u>	<u>4,542,092</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	328,600	328,555
儲備		4,067,525	3,735,524
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>		<u>4,396,125</u>	<u>4,064,079</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>574,777</u>	<u>478,013</u>
		<u>4,970,902</u>	<u>4,542,092</u>

## 附註

### 1. 一般事項

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

本集團的主要業務為房地產發展、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）	財務資產重新歸類
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易
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。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則的改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈列方式 <sup>2</sup>
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	營運分類 <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>
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 <sup>5</sup>

- 香港(國際財務報告準則詮釋委員會) 房地產建築協議<sup>2</sup>  
 — 詮釋第15號
- 香港(國際財務報告準則詮釋委員會) 海外業務投資淨額對沖<sup>6</sup>  
 — 詮釋第16號
- 香港(國際財務報告準則詮釋委員會) 向擁有人分派非現金資產<sup>3</sup>  
 — 詮釋第17號
- 香港(國際財務報告準則詮釋委員會) 來自客戶的資產轉讓<sup>7</sup>  
 — 詮釋第18號

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於2009年6月30日或之後結束的年度期間生效。

<sup>5</sup> 於2008年7月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>6</sup> 於2008年10月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>7</sup> 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. 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
	<u>1,688,807</u>	<u>2,921,556</u>

#### (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
<b>營業額</b>						
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)	—
	<u>1,571,992</u>	<u>62,271</u>	<u>21,252</u>	<u>35,314</u>	<u>(2,022)</u>	<u>1,688,807</u>
<b>業績</b>						
分類業績	<u>895,054</u>	<u>2,355</u>	<u>(48,602)</u>	<u>28,104</u>	<u>—</u>	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						<u>(4,899)</u>
除稅前溢利						785,360
稅項						<u>(351,675)</u>
年內溢利						<u>433,685</u>

業務之間的銷售額按當時的市價計算帳額。

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
<b>營業額</b>						
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)	—
	<u>2,820,796</u>	<u>46,986</u>	<u>17,059</u>	<u>38,565</u>	<u>(1,850)</u>	<u>2,921,556</u>
<b>業績</b>						
分類業績	<u>1,741,611</u>	<u>(2,827)</u>	<u>75,486</u>	<u>34,106</u>	<u>—</u>	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						<u>(723)</u>
除稅前溢利						2,014,434
稅項						<u>(699,530)</u>
年內溢利						<u>1,314,904</u>

業務之間的銷售額按當時的市價計算帳額。

(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。

#### 4. 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
	<u>59,574</u>	<u>38,636</u>
減：資本化待售發展中物業的金額	(54,675)	(37,913)
	<u>4,899</u>	<u>723</u>

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。

#### 5. 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：		
核數師薪酬	1,680	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：		
利息收入：		
— 銀行存款	27,244	17,605
— 應收貸款	142,561	220,794
— 一間聯營公司欠款	1,350	809
租金收入，扣除約2,621,000港元支出 (2007年：2,150,000港元)	<u>18,631</u>	<u>14,909</u>

## 6. 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
	<u>363,989</u>	<u>653,600</u>
遞延稅項		
— 本年度	(12,314)	15,143
— 稅率變動應佔部份	—	30,787
	<u>351,675</u>	<u>699,530</u>

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號頒佈中華人民共和國企業所得稅法（「新稅法」）。於2007年12月6日，中國國務院頒佈新稅法的實施細則。新稅法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。

## 7. 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
	<u>213,590</u>	<u>1,159,293</u>

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。

## 8. 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)	<u>342,874</u>	<u>1,167,067</u>
	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	<u>874,503</u>	<u>28,056,814</u>
用以計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	<u>3,286,839,230</u>	<u>3,274,799,273</u>

## 9. 物業、廠房及設備以及投資物業變動

年內，本集團斥資約8,042,000港元(2007年：6,500,000港元)用於收購物業、廠房及設備。

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的獨立執業專業估值師且擁有合適資格。該估值乃經參考類似地點及狀況下類似物業的交易價格所提供的市場憑證採用直接比較法而作出。

## 10. 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
	<u>2,089,247</u>	<u>1,681,728</u>
減：分佔超出投資成本的虧損	(295,377)	(167,727)
	<u>1,793,870</u>	<u>1,514,001</u>

附註：

該筆款項為應收本集團聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」) 的股東貸款，就於上海的物業發展項目作出融資，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。

## 11. 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
	<u>2,617,453</u>	<u>2,141,555</u>

物業存貨乃按成本列帳。

## 12. 應收貨款、按金及預付款

應收貨款、按金及與付款項包括應收貨款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
	<u>1,451</u>	<u>1,274</u>

## 13. 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)。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
	<u>465,447</u>	<u>487,147</u>

## 14. 遞延稅項

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付稅項內更為適當，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付稅項。已重列比較數字以符合本年度之呈列方式。

## 15. 股本

	2008年 千港元	2007年 千港元
每股面值0.10港元的股份		
法定：		
4,800,000,000股每股面值0.10港元的股份	<u>480,000</u>	<u>480,000</u>
已發行及繳足：		
3,285,997,924股每股面值0.10港元的股份 (2007年12月31日：3,285,547,924股)	<u>328,600</u>	<u>328,555</u>
本公司的股本變動概述如下：		
	股份數目	金額 千港元
於2008年1月1日	3,285,547,924	328,555
因行使購股權而發行股份	<u>450,000</u>	<u>45</u>
於2008年12月31日	<u>3,285,997,924</u>	<u>328,600</u>

## 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長，亦由2007年的13%降至9%。

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。該項目現正進行規劃設計工作，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。本公司相信，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。

## **企業管治**

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

## **董事進行證券交易的標準守則**

本公司已採納載於上市規則附錄10的標準守則，作為董事進行證券交易的行為守則。經向所有董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事於截至2008年12月31日止年度內均一直遵守標準守則所載的規定準則。

## 審核委員會

本公司已根據上市規則的規定設立一個審核委員會（「審核委員會」），該委員會負責檢討和監察本集團的財務匯報程序及內部監控。審核委員會由3名獨立非執行董事組成，分別為田勁先生、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。

承董事會命  
主席  
歐亞平

香港，2009年4月8日

於本公告日期，董事會的成員包括執行董事歐亞平先生（主席）、鄧銳民先生（行政總裁）、陳巍先生及李寧軍先生；非執行董事羅仕勵先生；以及獨立非執行董事田勁先生、項兵博士及辛羅林先生。

\* 僅供識別