



年度報告

2007



SINCE 1952

蜆壳電器工業（集團）有限公司
SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) CO. LTD.

(股份代號:00081)

目錄

公司資料	2
董事會主席報告書	3
財務回顧	6
董事及高級管理人員之履歷	8
董事報告書	10
企業管治報告	15
獨立核數師報告	18
綜合收益表	19
綜合資產負債表	20
資產負債表	22
綜合股東權益之變動表	23
綜合現金流量表	24
財務報告附註	26
財務摘要	90
主要物業資料	91

董事

翁國基先生(集團董事長兼行政總裁)

李東海博士，香港大紫荊勳章，香港金紫荊星章，

意大利大十字爵士，英國OBE，法國國家榮譽騎士勳銜，

比利時里奧普二世司令勳銜，榮譽法學博士，香港太平紳士(**)

倪少傑先生，銀紫荊星章，英國OBE，香港太平紳士(**)

翁何韻清女士

梁振華先生

丘鉅淙先生

翁國材先生(*)

王從安先生(**)

林晉光先生(**)

(*) 非執行董事

(**) 獨立非執行董事

銀行

美國銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

中國建設銀行香港分行

律師

胡關李羅律師行

公司秘書

李業華先生

註冊辦事處

香港柴灣工業區利眾街十二號蜆壳工業大廈

核數師

均富會計師行

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司，香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓

本年度業績

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度可分配予本公司權益持有人之經審核綜合純利為港幣434,359,000元。每股基本盈利港幣82.66仙。

末期股息

董事會建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度末期股息，每股港幣12仙。此建議派發之末期股息須取得本公司股東於二零零八年五月二十日(星期二)舉行之股東週年大會上批准，並於二零零八年五月二十七日(星期二)派付予於二零零八年五月二十日(星期二)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零八年五月十六日(星期五)至二零零八年五月二十日(星期二)，包括首尾兩天在內，暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為確保收取建議派發之末期股息及確定有權出席股東週年大會及投票之股東，請將已填妥之股份過戶文件連同有關股票，務必於二零零八年五月十五日(星期四)下午四時正前送達本公司股份過戶登記處，卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理過戶登記手續。

業務摘要

吊扇、檯扇

吊扇業務二零零七年的物料價格比較二零零六年度穩定，整體利潤回復正常。由於市場競爭劇烈，本集團在北美的銷售及邊際利潤均未能保持，尤其在美國市場；歐洲的業務則保持平穩；而澳洲、中東、非洲、南美市場則見上升。預料二零零八年業務將受人民幣持續升值，出口退稅減少，以及美國經濟放緩等因素而影響。為增加盈利，本集團將加強開源節流，並積極開拓新興市場。

檯扇業務因長期代理合約已屆滿，在二零零七年底已全面結束。

光學及影像

鐳射掃描器及定影器之生產代工業務於二零零七年度錄得約56%之銷售增幅，隨著新型號的增加，預期業務續有溫和增長。新項目打印機送紙盤已試產成功，預計可在二零零八年第三季度量產。繼在二零零七年引入的「成組製造技術」(“Cell Manufacturing”)後，該部門將在二零零八年全面推行「精益生產系統」(“Lean Manufacturing”)以加強整體的效率控制，從而降低成本。

電器及電子合約代工

吸塵機合約代工業務於二零零七年錄得輕微的銷售增幅，新的充電燈項目由於工程問題，產品銷售推遲及在其他合約代工產品銷售減少的情況下，總體的電器及電子合約代工業務全年錄得只有18%的銷售增幅。該部門在二零零八年將續有新項目投產，並開始採用「成組製造技術」(“Cell Manufacturing”)的嶄新生產製造方式以改善生產效率，預期業務可持續增長。

電線電纜

電線電纜公司在二零零七年度錄得利潤下降。由於銅材價格上升，銷售受到影響，令全年的營業額有所減少。該公司仍需控制成本以提高競爭力，展望二零零八年業務可平穩發展。

出租汽車(的士)

在廣州市政府交委的新指引下，出租汽車公司已開始逐步採納新的承包模式營運。在此新營運模式下，該公司須增加購置車輛的資本開支，而每輛出租車的租金收入及利潤亦將有所增長。預期廣州市經濟依然旺盛，該公司二零零八年的收入可維持穩定。為加強業務發展，該公司計劃增加資本投入以購置新車及牌照，興建自用停車場及提供維修保養配套服務，並增加對司機的培訓，提升司機服務質素，加強行業地位。

地產投資及發展

廣州中信廣場的商場出租率達100%，並有一個理想的租客候租名單，全年租金收入有8%之增長，本集團預料二零零八年度商場的租金增幅將與二零零七年相若。辦公樓方面，有小部份樓面於二零零七年出售獲利，其餘的租金收入平穩。本集團預期二零零八年辦公樓的租金收入將因租金價格提升而略有增長。

位於深圳之高科技工業廠房的長期租約繼續為本集團帶來穩定的租金收益。與現有租戶研究擴建樓面計劃之洽商仍在進行中，由於須待租戶先完成對擴建要求之評估，此計劃進度較預期為慢。

位於加州Livermore的辦公群樓出租率約為90%，與二零零六年度相比，二零零七年度的租金收入增長22%。美國物業市場受到次級按揭危機影響，令該項物業的原定出售計劃亦須推遲至當地物業市場好轉後方再考慮。

本集團於二零零七年三月二日簽訂協議，將本集團在廣州投資的五星級酒店發展項目之20%權益出售，該項目包括有辦公樓及商場，總建築面積約為127,000平方米。有關交易於二零零七年五月完成並為本集團帶來港幣177,300,000元現金收入。

本集團始於二零零五年投資於中國光大房地產開發有限公司(下稱「光大房產」)，現持有70%的股權。光大房產於二零零七年度有三個主要的發展項目錄得銷售入賬並為本集團帶來利潤貢獻。隨著多個發展中的物業及土地開發項目相繼進行，預期二零零八年及二零零九年可供出售的樓面會續有增長。光大房產各主要項目的業務發展如下：

位於北京的光大國際中心由三棟辦公樓組成，其中在二零零六年整幢預售的第二及第三座於二零零七年已交付並銷售入賬。餘下第一座可租售面積約為48,000平方米(另有約400個地庫停車位)的辦公樓，其頂層由光大房產遷進自用。光大房產佔此項目100%權益。

廣州光大花園E區住宅項目於二零零七年已部份交付並銷售入賬，其餘已預售部份亦將於二零零八年內續步交付。總建築面積約為390,000平方米(可租售面積*約為350,000平方米)的廣州光大花園原F2區將拆分為J及K兩區興建，並於二零零八年動工。光大房產於二零零七年完成收購廣州光大花園項目公司餘下的全部股權，現持有該公司的100%權益。

光大房產佔100%權益，位於合肥總建築面積約100,000平方米(可租售面積*約94,000平方米)的光大國際廣場已全部完成。該項目有部份樓面已於二零零七年銷售入賬，尚餘未售的商住綜合物業及一幢商業樓已於二零零八年一月透過出讓該項目公司出售，有關交易代價為人民幣121,000,000元。

位於上海市浦東區張江高科技園總建築面積約17,000平方米(可租售面積*約14,000平方米)的科研辦公樓項目於二零零七年完成。該項目現時的出租率約達80%。光大房產佔此項目65%權益。

光大房產於本年度完成收購北京海淀區總建築面積約120,000平方米(可租售面積*約110,000平方米)綜合住宅及商業項目的餘下股權，現持有該項目的100%權益。該項目的預售工作已經展開。

位於廣州海珠區的住宅及大型購物商場發展項目的總建築面積約為210,000平方米(可租售面積約150,000平方米，另有約700個車位)，其中約80,000平方米的商場樓面將主要留作長期投資。該項目地塊接連廣州至佛山的城際輕軌及地鐵伸展2號線的交匯站，預計日後將成為人流旺點。該項目計劃於二零零八年內動工興建，於二零一零年落成。光大房產佔此項目100%權益。

地產投資及發展(續)

光大房產持有桂林項目的權益，因其收購廣州光大花園項目公司餘下股權而由原來的54.04%增至現時的65.8%，該項目鄰近桂林市繞城高速公路，位於桂林至陽朔的公路旁。該項目計劃籌建配套的休閒綠化設施以配合該地塊的酒店渡假村及住宅社區的發展。

位於內蒙古呼和浩特市の特許經營一級土地開發項目，於二零零六年取得總面積約900畝的土地開發權指標，其中有約170,000平方米面積的可供地已透過招拍掛由光大房產投得作二級開發之用，餘下的可供地亦計劃於二零零八年內逐步供拍賣出讓。此外，該公司於二零零七年取得的新土地開發權指標面積為約1,300畝。光大房產佔此一級土地開發項目公司80%權益。

在內蒙古呼和浩特市房產項目公司於二零零七年拍得兩塊合共約170,000平方米面積的可供地，該等土地可興建總面積約380,000平方米的住宅。光大房產計劃策略性地參與競投在呼和浩特市拍賣的可供地。光大房產佔該等二級房產發展項目公司100%權益。

光大房產於二零零八年一月完成出售廣州琶洲展覽中心項目公司50%權益並收取人民幣545,000,000元的總代價。

其他光大房產於本年度內完成收購的主要新增發展項目權益有：位於北京北郊的低密度住宅發展項目的70%權益，該項目的可租售面積*約196,000平方米，預期將於二零零八年內開始興建；位於北京南郊佔地約374,000平方米的一級土地開發項目的67%權益；位於青島嶗山區住宅項目的70%權益，該項目總用地約67,000平方米，可租售面積*約137,000平方米；位於廣州珠江河畔，可租售面積*約65,000平方米的一級江景住宅項目的90%權益，預期該項目可於二零零九年開始興建。

* 可租售面積包括車位面積。

科技投資項目

企業級互聯網自動網絡遷移軟件

在年度初的業務重組後，Appeon的架構已見精簡。受惠於收入增長及成本效益的架構，重組後之業務已轉虧為盈。其旗艦自動網絡遷移產品“Appeon® for PowerBuilder®”終於得享成果，在二零零七年銷售額有倍數的增長。該公司亦提供資訊科技的外包服務，主要服務對象為使用Appeon®及Sybase®產品的客戶。該公司現正計劃透過伙伴策略增加全球的銷售市場，務求把成本及風險降低。

電腦及數據儲存系統

二零零七年國內資訊科技系統產品市場競爭嚴峻，蜆壳星盈公司在數據儲存系統產品的市場推廣及銷售收入因研發進度延遲的影響，該公司的營業額雖較去年同期有增長，但依然虧損。該公司將專注發展更多功能的新版本數據儲存系統及繼續發展自有的知識產權以增加競爭能力及利潤空間，希望二零零八年度能達致收支平衡。

財務投資

截至二零零七年十二月三十一日，本集團之財務投資錄得盈利約港幣13,493,000元，財務投資組合之市值約為港幣48,381,000元。在市場調整的預期下，本部門已於二零零七年第三季度減少其交投活動，且不會在二零零八年有任何擴張的計劃。

承董事會命

主席

翁國基

香港，二零零八年四月三日

收益及營運業績

本集團截至二零零七年十二月三十一日止期間之收益達至港幣3,552,030,000元，與去年同期之港幣1,553,063,000元比較增加了港幣1,998,967,000元或128.71%。本集團之收益明顯增加，主因北京光大國際中心第二座及第三座，及廣州光大花園E區住宅項目於本審閱年度完成銷售。

截至二零零七年十二月三十一日止期間可分配予權益持有人之利潤，由港幣138,833,000元激增至港幣434,359,000元，與二零零六年同期比較增加了港幣295,526,000或212.86%。該增加主要來自(i)收購廣州光大花園房地產開發有限公司(「廣州光大花園」)之少數股東權益所產生之溢利約港幣107,000,000元；(ii)本集團若干投資物業公平價值之溢利共約港幣93,000,000元；(iii)出售一間聯營公司之溢利約港幣46,000,000元；(iv)還原前期為相互擔保所作之撥備約港幣23,000,000元；及v)補償前期直接投資已撇賬之金額約港幣21,000,000元。

財務資源及流動狀況

本集團在本審閱期間的財務表現保持強勁，財務資源及資產流動狀況繼續維持於健康水平。EMS業務於二零零七年在接收訂單方面雖有大幅增長，但部份增長已因檯扇業務自二零零六年七月一日起有一主要客戶流失所對沖，除此之外，訂單大致上仍按時接收及未有導致營業額出現重大波動的情況。

於本審閱期間，本集團為其於中國之物業發展項目向銀行融資獲得數筆合共人民幣1,767,000,000元之貸款。

於二零零七年四月二十六日，本集團與若干獨立第三者簽訂一份認購協議，認購本金總額為17,000,000坡元(約港幣87,600,000元)之若干可換股票據及不可換股票據。有關交易之進一步詳情乃載於二零零七年一月二十五日寄發予股東之通函內。

本集團之銀行借貸混合了固定利率及浮動利率計息。除本集團分別將位於美國及中國之若干資產所作之抵押貸款(分別為美金13,670,000元之美國貸款及人民幣534,000,000元之中國貸款)外，本集團之所有銀行借貸均是短期。

除上述外，本集團自二零零六年十二月三十一日起之可用銀行融資沒有明顯的改變。

外匯風險

本集團之主要借款是港幣、美元及人民幣。本集團主要仍以美元及人民幣經銷，並以美元、港幣或人民幣付款。由於本集團之中國物業發展業務採用人民幣為銷售、應收及應付款項、銀行借貸及開支的結算貨幣，董事認為存在自然對沖。總括而言，董事認為本集團面對之匯兌波動風險保持輕微。

負債比率

本集團繼續採用維持審慎的負債比率政策。於二零零七年十二月三十一日，本集團錄得之負債比率，根據扣除現金及抵押存款後之銀行借貸總額及可分配予本公司權益持有人之權益計算為32.5%(二零零六年十二月三十一日：18.4%)。

重要收購及出售

於二零零七年三月二日，本集團就出售其於中國廣州一項物業項目之20%權益簽訂買賣合同，該項目包括有五星級的Westin酒店、一棟辦公樓及商場，總面積約為127,000平方米，其總代價約為港幣177,300,000元。有關出售之進一步詳情乃載於二零零七年三月二十八日寄發予股東之通函內。

於二零零七年四月二十四日，本集團就出售其於廣州市環博展覽有限公司之50%權益訂立買賣協議，其總代價約為人民幣545,000,000元，交易於二零零八年一月二十九日完成。有關出售之進一步詳情乃載於二零零七年五月三十日寄發予股東之通函內。

重要收購及出售(續)

於二零零七年五月二十一日，本集團與若干獨立第三者訂立合作協議，以總代價人民幣630,000,000元購入北京華世柏利房地產開發有限公司(「華世柏利」)90%的股東權益。華世柏利有權可將一幅位於中國北京之土地發展為住宅及商業用途。有關收購之進一步詳情乃載於二零零七年八月三十一日寄發予股東之通函內。

於二零零七年八月二日，本集團與一位獨立第三者訂立合作協議，以總代價人民幣560,000,000元購入青島頤景房地產開發有限公司(「青島頤景」)70%的股東權益。青島頤景有權可將一幅位於中國青島之土地發展為住宅用途。有關收購之進一步詳情乃載於二零零七年九月十三日寄發予股東之通函內。

於二零零七年十一月九日，本集團就購入北京中順超科房地產開發有限公司所有餘下54.1%的股東權益，訂立一份股份轉讓協議及一份補充協議。總代價約為人民幣337,620,000元。有關收購之進一步詳情乃載於二零零七年十二月十二日寄發予股東之通函內。

於二零零七年十一月十五日，本集團與廣州光大花園一位主要股東訂立股權轉讓協議，以總代價人民幣58,657,000元購入廣州光大花園42%的股東權益。有關收購之進一步詳情乃載於二零零七年十二月六日寄發予股東之通函內。

除上述外，在本期間及截至本報告之日並無重大的收購及／或出售。

資本承擔及擔保

於本審閱期間內，本集團之資本承擔合共港幣1,750,179,000元及擔保合共港幣1,098,604,000元。

資本性支出及資產抵押

於本審閱期間內，本集團之資本性支出合共港幣70,000,000元。

於本審閱期間內，本集團以若干位於中國之房地產，為若干國內銀行提供合共人民幣1,401,000,000元之借貸，作出抵押。

於本審閱期內，本集團之抵押資產合共港幣3,477,000,000元。

僱員

於二零零七年十二月三十一日，本集團僱用約4,089名員工。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及市況而定。此外，並採用購股權計劃作長期鼓勵，使僱員與股東之利益一致。

本集團於國內之合作經營公司提供約3,800個職位。

於二零零七年十一月二十九日，本公司間接持有之非全資附屬公司與若干董事及僱員訂立購股權契約。有關購股權計劃之進一步詳情乃載於二零零七年十一月二十九日之公告內。

執行董事

翁國基先生，現年五十四歲，現任蜆壳電器工業(集團)有限公司集團董事長兼行政總裁，為本公司執行董事翁何韻清女士之長子，亦為本公司非執行董事翁國材先生之兄長。翁先生持有美國華盛頓大學電機工程學士學位元及美國史丹福大學工業工程碩士學位元。翁先生在中、港、美的製造業，零售業，交通運輸業，半導體產品及電腦軟、硬體等業務擁有三十年以上的管理經驗。翁先生並在美國、加拿大、荷蘭、香港、台灣、澳門及中國的房地產市場擁有超過二十五年的投資及發展經驗。

翁何韻清女士，現年七十六歲，為本公司集團董事長兼行政總裁翁國基先生及非執行董事翁國材先生之母親。翁女士自本集團創立以來即協助發展本集團業務，並自一九八四年起出任本公司執行董事。

梁振華先生，現年六十一歲，於一九七七年加入本集團，並於一九九零年獲委任為執行董事。梁先生現為本集團吊扇部總經理。梁先生持有澳門東亞大學工商管理學士學位。彼亦為本集團多家成員公司之董事。

丘鉅淙先生，現年四十九歲，於一九九四年加入本集團為副總經理，並於二零零六年獲委任為執行董事。丘先生持有美國柏克萊大學電腦電機工程學士學位及美國南加州大學馬歇爾全球高級工商管理項目碩士。丘先生曾任美國美林證券助理副總裁。在過去九年，丘先生致力參與本地及跨國企業於國內之公司重組及業務拓展。

非執行董事

翁國材先生，現年五十一歲，自一九九一年起獲委任為本公司非執行董事。翁先生為本公司執行董事翁何韻清女士之次子，亦為本公司集團董事長兼行政總裁翁國基先生之胞弟。翁先生持有史丹福大學文學士學位及文科碩士學位。翁先生現任偉領思集團主席。

獨立非執行董事

李東海博士，**GBM, GBS, LLD, 太平紳士**，八十六歲，於一九九八年起擔任本公司之獨立非執行董事。李博士為東泰集團主席及多間香港上市公司之獨立非執行董事或非執行董事，彼為中華海外聯誼會副會長、香港友好協進會主席、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」，以表揚他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積逾五十年經驗。

倪少傑先生，**SBS, OBE, 太平紳士**，現年八十三歲，自一九九八年起出任本公司獨立非執行董事。倪氏曾為第九屆中華人民共和國全國人民代表大會香港特別行政區代表，香港特區籌備及預備工作委員會委員，香港特區政府第一屆推選委員會委員，原中國政府香港事務顧問，香港政府立法局及臨時立法會議員暨工業貿易委員會主席(1985-1997)。倪氏曾獲授英帝國OBE勳銜及香港特區政府銀紫荊星章，亦為香港中華廠商聯合會前任會長及現任永遠名譽會長。

獨立非執行董事(續)

王從安先生，現年五十八歲，自二零零四年三月起出任本公司獨立非執行董事。王先生獲英國胡佛威頓大學及香港城市大學分別頒授法律學學士學位及中國法與比較法法學碩士學位。王先生為英國特許秘書及行政人員學會及英國特許管理會計師學會會員。此外，王先生亦為香港會計師公會會員。王先生曾於一九八六至一九九零年間出任本集團的財務總監及內部財務顧問，在加入本集團前，王先生已在製造業有約二十年的財務管理經驗。王先生現為執業律師，現開設「王從安律師事務所」。

林晉光先生，現年五十六歲，自二零零四年九月起出任本公司獨立非執行董事。林先生持有美國里海大學土木工程學士學位及美國史丹福大學工程管理碩士學位。林先生為香港建造商會永遠監督，國際小母牛香港分會副主席，香港建造商會前主席，香港工程師學會前副主席，香港理工大學企業發展院督導委員會前委員，公益金贊助機構「母親的抉擇」前董事，香港特區政府第一屆推選委員會委員。林先生現任華益(林氏)建築有限公司總裁。

高級管理人員

周啓超先生，現年四十三歲，特許財務分析師，現為集團副行政總裁。周先生獲加拿大University of Waterloo及York University分別頒授應用科學電腦工程學士及工商管理碩士學位。周先生曾任職於加拿大的First Marathon Securities Limited、香港的亞洲凱華投資銀行香港有限公司及匯豐直接投資(亞洲)有限公司負責企業財務及投資管理等工作。

王韜光博士，現年四十三歲，於二零零五年加入本集團子公司中國光大房地產開發有限公司為董事。王博士於一九九九年曾被美國哈佛大學錄取為特殊學生，從事博士後研究(全額獎學金)。王博士在北京大學分別獲取經濟學博士、經濟法專業碩士及法律系本科學士學位以及在美國鮑靈格林州立大學(Bowling Green State University)商學院獲取金融專業碩士學位。王博士曾出任光大證券有限責任公司副總裁及中國光大控股有限責任公司(香港聯交所上市公司)執行董事／總經理。

朱家來先生，現年五十九歲，於一九九三年加入本集團為集團財務總監。朱先生以往曾於多間上市及私人公司擔任高級財務職位超過十年。朱先生為英國特許秘書及行政人員公會與英國特許管理會計師公會會員。此外，朱先生亦為香港會計師公會會員。

李育茂先生，現年四十五歲，現任本集團副財務總監。李先生獲思克萊德大學頒授工商管理碩士學位。李先生為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。李先生擁有會計、財務管理、製造業及項目管理的豐富經驗。李先生於加入本集團之前，曾於多間跨國企業及本港上市公司擔任管理層之職位。

何志成先生，現年四十七歲，現為集團高級投資經理。何先生持有英國University of Wolverhampton法律學士學位及英國Lancaster University系統管理碩士學位。於一九九九年加入本集團前，何先生為中銀中國基金的投資經理。何先生擁有超過十五年銀行及投資管理經驗。

鄧自然先生，現年五十三歲，現為蜆壳多媒體科技有限公司總經理。鄧先生為香港大學工程系學士及英國曼徹斯特大學電腦工程系碩士。鄧先生為英國特許工程師並為英國工程師學會會員。於一九九一年加入本集團前，鄧先生擁有超過十年於跨國公司工作經驗，尤其著重於科技服務及工廠管理。

黃溢湘先生，現年三十五歲，現任蜆壳星盈科技有限公司總經理。黃先生獲香港中文大學頒授電腦工程學士及北京大學頒授經濟法學碩士學位。於二零零零年加入本集團前，黃先生曾任職於香港金融管理局負責銀行監管及資訊科技管理工作。

董事會全寅謹此向各股東提呈董事周年報告書及截至二零零七年十二月三十一日止年度已審核之財務報告以供省覽。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股、製造及銷售家庭電器、物業投資及發展。其主要附屬公司、聯營公司及共同控制公司之業務已分別載於財務報告附註第53至55項內。本年度內，本集團之主要業務並無重大轉變。

本年度內，本集團業績按業務及區域市場之分析載於財務報告附註第6項。

業績及分配

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績載於第19頁之綜合收益表內。

本年度內，本公司曾向股東支付每股港幣8仙之中期股息(合共港幣42,039,000元)。董事會現建議派發末期股息，每股港幣12仙，給予二零零八年五月二十日已登記在本公司股東名冊內之股東，惟須待股東於即將舉行之股東周年大會上通過。據此，本年度之末期股息分派合共港幣63,058,000元並保留本年度之餘下收益。

股本及購股權

本公司之股本與本公司及其附屬公司尚未行使之購股權於本年度內之變動載於財務報告附註第43項。

儲備

本集團及本公司之儲備於本年度內之變動載於財務報告附註第40項。

股息儲備根據公司條例第79B條計算，本公司於二零零七年十二月三十一日之股息儲備為港幣63,058,000元(二零零六年：港幣42,039,000元)。

捐款

本集團在本年度內之慈善及其它捐款合共為港幣3,239,000元。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備之變動載於財務報告附註第15項。

主要物業

本集團持有作發展及／或出售及投資用途主要物業之詳情載於年報第91頁。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績概要及資產及負債概要載於第90頁。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司於本年度內並無贖回本公司股份。本公司及其附屬公司於本年度內並無購買或出售本公司任何上市證券。

董事

於年內之在任董事如下：

執行董事

翁國基先生(集團董事長兼行政總裁)

翁何韻清女士

梁振華先生

潘澤生先生(於二零零七年七月一日辭任)

丘鉅淙先生

非執行董事

翁國材先生

獨立非執行董事

李東海博士，香港大紫荊勳章，香港金紫荊星章，

意大利大十字爵士，英國OBE，法國國家榮譽騎士勳銜，

比利時里奧普二世司令勳銜，榮譽法學博士，香港太平紳士

倪少傑先生，銀紫荊星章，英國OBE，香港太平紳士

王從安先生

林晉光先生

根據本公司之組織章程細則第103條，李東海博士、倪少傑先生及梁振華先生在行將舉行之股東周年大會上將輪值告退，惟如再度當選，願意連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司之證券上市規則(「上市規則」)第3.13條之規定就其獨立性每年作出之確認，並且仍然認為該等董事確實為獨立人士。

各非執行董事須根據本公司之組織章程細則輪席告退。

董事及高級管理人員之履歷

董事及高級管理人員之履歷載於第8及第9頁。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會膺選連任之董事概無與本公司訂立而無支付賠償(法定賠償除外)而不可於一年內終止之服務合約。

董事權益

(甲) 於重要合約中之權益

本公司或其任何附屬公司於年終或年內任何時間，並無訂立任何本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

(乙) 股份

於二零零七年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄；或依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所通知上市發行人及聯交所，各董事及其關聯人士於本公司之股份權益如下：

董事芳名	身份	權益性質	持有普通股 數目	好倉總額	持有股份好倉總額 佔本公司已發行 股本百分比
翁國基先生	實益擁有人 18歲以下子女或 配偶之權益(附註1) 與其他人士共同 持有之權益(附註2)	個人	33,393,000	259,722,084	49.43%
		其他	216,329,084		
		其他	10,000,000		
李東海博士	實益擁有人	個人	3,206,000	3,206,000	0.61%
林晉光先生	信託之受益人(附註3)	其他	1,300,000	1,300,000	0.25%
翁何韻清女士	實益擁有人 配偶權益(附註4)	個人	53,196,300	63,196,300	12.03%
		家族	10,000,000		
梁振華先生	實益擁有人	個人	1,559,400	1,559,400	0.30%
翁國材先生	實益擁有人 受控制公司之權益(附註5) 配偶權益(附註6)	個人	39,147,911	43,577,351	8.29%
		公司	3,529,440		
		家族	900,000		

附註：

- (1) 該等股份以信託形式就翁國基先生之家屬成員之利益持有。
- (2) 該等股份乃與其配偶徐芝潔女士共同持有。
- (3) 該等股份以信託形式就林晉光先生之利益持有。
- (4) 該項權益為已故翁祐博士持有之股份。
- (5) 該等股份由翁國材先生全資擁有之Konvex Enterprises Limited持有。
- (6) 該項權益為翁國材先生之配偶趙敏女士持有之股份。

(丙) 購股權計劃

董事於本公司及其附屬公司Appeon Corporation及Galactic Computing Corporation之購股權計劃及Pan China Land (Holdings) Corporation之購股權契約的權益詳情已載於財務報告附註第43項。

(丁) 其他權益之披露

- (i) 部份董事以受託人身份代本公司持有附屬公司之股份。
- (ii) 部份董事以受託人身份代本公司之全資附屬公司Timely Hero Limited持有本公司間接擁有70%之附屬公司Pan China Land (Holdings) Corporation之購股權契約。詳情已載於財務報告附註第43(乙)項。
- (iii) 於二零零七年十二月三十一日年度間，本集團以港幣100,000元之代價出售一間附屬公司予本公司之董事翁國基先生。

除上述者外，於二零零七年十二月三十一日，並無任何董事或其聯繫人士於本公司或其任何聯營公司之證券、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東

截至二零零七年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，除上述若干董事所披露之權益外，下列股東於本公司股份中擁有的好倉及淡倉權益如下：

主要股東名稱	身分	權益性質	持有普通股 數目	好倉總額	好倉總額 佔本公司已發行 股本百分比
UBS Trustees (BVI) Limited	信託之受託人(附註1)	其他	224,437,334	224,437,334	42.71%
Diamond Key Enterprises Inc.	實益擁有人(附註1)	實益	143,612,287	143,612,287	27.33%
On Fat Profits Corporation	實益擁有人(附註1)	實益	72,716,797	72,716,797	13.84%
趙敏女士	實益擁有人 配偶權益(附註2)	個人 家族	900,000 42,677,351	43,577,351	8.29%
徐芝潔女士	配偶權益 與其他人士共同 持有之權益(附註3)	家族 其他	33,393,000 10,000,000	43,393,000	8.26%
翁少芝女士(附註4)	實益擁有人	個人	28,154,604	28,154,604	5.36%

附註：

- (1) 143,612,287股及72,716,797股股份組成UBS Trustees (BVI) Limited所持224,437,334股股份之部分，而143,612,287股股份及72,716,797股股份之總和(即216,329,084股股份)已在前標題「董事權益」內所披露，以信託形式為翁國基先生之家屬成員之利益而持有。概無董事擔任On Fat Profits Corporation及Diamond Key Enterprises Inc.之董事或僱員。
- (2) 趙敏女士持有之個人及家族權益之股份與其夫婿翁國材先生於前標題「董事權益」內所披露之家族權益、個人及公司權益屬同一批股份。
- (3) 徐芝潔女士持有之家族權益及其他權益之股份與其夫婿翁國基先生於前標題「董事權益」所披露之個人權益及其他權益屬同一批股份。
- (4) 翁少芝女士為翁何韻清女士之女兒。彼亦為翁國基先生及翁國材先生之姊妹。

除以上述者外，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的本公司登記冊之記錄，概無其他人士(除本公司董事外)於本公司股份或相關股份中擁有權益或持有淡倉。

購入股份或債券之安排

除於財務報告第43項內所披露本公司給予董事之購股權計劃外，本公司或任何附屬公司於本年度內，並無參與任何安排以使本公司之董事可因取得本公司或任何其他機構之股份或債券而獲益。

關連交易

於二零零七年十一月十五日，本公司間接擁有70%之附屬公司北京光大房地產開發有限公司(「北京光大房產」)與深圳市光大策略投資有限公司(「深圳光大策略」)訂立股權轉讓協議。據此，北京光大房產同意收購而深圳光大策略同意出售其於廣州市光大花園房地產開發有限公司(「廣州光大花園」)餘下之42%股本權益，總價款為人民幣58,657,000元(相等於約港幣60,593,000元)。緊接收購前，廣州光大花園為本公司間接擁有58%之附屬公司，深圳光大策略為廣州光大花園之主要股東，而深圳光大策略由本公司間接擁有70%之附屬公司中國光大房地產開發有限公司(「中國光大房產」)一位董事全資擁有。此收購於二零零七年十二月六日發給股東通函內列出。

於二零零七年十一月二十九日，本公司間接擁有之非全資附屬公司Terborley Limited(「授予人」)與49名個人「承授人」訂立購股權契約。據此，授予人已向承授人授出於購股權期間可行使之購股權，以根據購股權契約之條文承授人按行使價向授予人收購Pan China Land (Holdings) Corporation(本公司間接擁有之非全資附屬公司)之最高百分比購股權股份(「Pan China股份」)。於二零零七年十一月二十九日之公佈已列出購股權契約之詳情。

主要供應商及客戶

截至二零零七年十二月三十一日止之財政年度，本集團從五大供應商之購貨約佔本集團之購貨總額的36%，而其中向最大供應商之購貨佔本集團之購貨總額的16%。本集團向五大客戶銷貨之總值佔本集團總營業額的73%，其中向最大客戶之銷貨佔本集團總營業額的30%。

概無任何董事、其聯繫人士或任何股東(據董事會所知擁有本公司已發行股本5%以上者)在上述五大供應商或客戶中擁有權益。

董事於具競爭業務之權益

概無董事或彼等各自之聯繫人士直接或間接於任何與或可能與本集團於二零零七年十二月三十一日之業務構成競爭之業務中擁有權益。

公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資料，並據董事所知，在本報告刊發日不少於本公司25%之總發行股份乃由公眾持有。

核數師

續聘均富會計師行為本公司核數師之決議案將於本公司即將舉行股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席
翁國基

香港，二零零八年四月三日

本企業管治報告乃根據上市規則附錄23發佈。

本公司堅守法定及監管之企業管治規則，遵行著重透明度、獨立、責任承擔、責任性及公平之企業管治原則。

董事會欣然報告，於截至二零零七年十二月三十一日止年度，除以下之討論詳述內所載之偏離行為外，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則（「管治守則」）內之守則條文。

董事會將繼續檢討及改善本公司之企業管治常規與標準以確保業務及決策程式能恰當及審慎地製訂。

以下之討論詳述本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度符合管治守則內之守則條文的情況。

董事進行之證券交易

本公司已就董事進行的證券交易，採納載於上市規則附錄十「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易的行為守則。經向本公司董事充分諮詢後，本公司有理由相信截至二零零七年十二月三十一日止年度董事已遵守標準守則所規定的準則。

董事會

董事會（「董事會」）由九名成員組成，其中四名為執行董事，一名為非執行董事及四名為獨立非執行董事。董事之履歷載於本年報第8頁。

董事會監督本集團之業務及事務之管理。董事會已成立自律監管及監督機制以確保企業管治之有效實施。董事會監察本集團之整體戰略計劃，批准主要集資及投資方案及檢討本集團之財務表現。

董事會定期召開會議並根據需要隨時增開會議。董事會向其成員提供完整、適當、及時之資料以使董事能恰當地履行其職責。

根據守則條文第D.1.1條，當涉及須予披露交易及／或關連交易時，管理層於代表本公司作出決定或訂立任何承諾前，應向本公司董事會匯報並取得事前批准。

於二零零七年五月二十一日，本公司屬下一間間接附屬公司與若干獨立第三方訂立合作協議，以總代價人民幣630,000,000元收購北京華世柏利房地產開發有限公司90%股本權益（「收購華世柏利事項」）。根據上市規則第14.06(2)條，收購華世柏利事項構成本公司一項須予披露交易。由於本集團中港兩地之員工在溝通上出現延誤，故本公司未能於合理的時間內取得及確定須載入一份另行發表公佈之若干所須資料。然而，本公司董事會已於二零零七年八月十五日追認及公佈收購華世柏利事項下擬進行之交易。

於二零零七年八月二日，本公司屬下一間間接附屬公司與一位獨立第三方訂立合作協議，以總代價人民幣560,000,000元收購青島頤景房地產開發有限公司70%股本權益（「收購青島頤景事項」）。根據上市規則第14.06(2)條，收購青島頤景事項構成本公司一項須予披露交易。由於本集團中港兩地之員工在溝通上出現延誤，故本公司未能於合理的時間內取得及確定須載入一份另行發表公佈之若干所須資料。然而，本公司董事會已於二零零七年八月二十四日追認及於二零零七年八月二十七日公佈收購青島頤景事項下擬進行之交易。

主席及行政總裁

守則條文第A.2.1條規定主席及行政總裁之職能應分離，而不應同時由一人兼任。翁國基先生現為集團董事長兼行政總裁，董事會認為此架構可提升製訂及實施公司策略之效率，故現有之架構更適合本公司。

董事於董事會、審核委員會及薪酬委員會會議之出席情況

董事名稱	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議
翁國基先生	9/9	不適用	1/1
李東海博士	9/9	2/2	不適用
倪少傑先生	9/9	2/2	不適用
翁何韻清女士	5/9	不適用	不適用
梁振華先生	8/9	不適用	不適用
潘澤生先生(於二零零七年七月一日辭任)	3/3	不適用	不適用
丘鉅淙先生	5/9	不適用	不適用
翁國材先生	9/9	不適用	不適用
王從安先生	9/9	2/2	1/1
林晉光先生	8/9	2/2	1/1

董事提名

董事會已為本公司設立一個正式及透明之程序以定期委任新董事、重新提名及重新選舉董事。

根據本公司之組織章程細則第103條，三分之一董事將於本公司之股東週年大會上退任。李東海博士、倪少傑先生及梁振華先生將於本公司應屆股東週年大會上退任及符合資格膺選連任。

概無任何獨立非執行董事委任期限超過三年。

守則條文第A.4.1條規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。翁國材先生(本公司之非執行董事)並無特定任期，但須根據本公司之組織章程細則在本公司之股東週年大會輪值告退及須再次參選方可連任。

翁國基先生乃翁國材先生之兄長，他們同為翁何韻清女士之兒子。除上述外，概無任何董事與其他任何董事擁有或維持任何財務、業務、親屬或其他重大、相關關係。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年一月二十日成立。薪酬委員會包括大多數獨立非執行董事，其成員如下：

林晉光先生(獨立非執行董事)(主席)
 王從安先生(獨立非執行董事)
 翁國基先生(執行董事)

薪酬委員會負責釐定全部執行董事及高級管理層之具體薪酬待遇，包括實物利益、退休金權利及補償付款，並就獨立非執行董事之薪酬向董事會提出意見。在制定薪酬政策及就董事及主要行政人員之薪酬作出建議時，薪酬委員會將會考慮本集團及個別董事及主要行政人員之表現。

已召開之薪酬委員會會議已考慮並批准執行董事之薪酬升幅、審閱購股權計劃及建議／批准授予購股權。

責任承擔及核數

董事通過向核數師簽發管理層陳述函件之方式確認彼等承擔為本集團編製符合有關法規及適用之會計準則的財務報表之最終責任；而本公司核數師就本集團財務報表所作出之申報責任聲明列載於第18頁之核數師報告內。

審核委員會

本公司於一九九八年九月二十二日成立審核委員會，以審核及監察本公司之財務申報程序及內部監控機制。審核委員會由四名成員組成，全部均為獨立非執行董事。其成員如下：

李東海博士(主席)
倪少傑先生
王從安先生
林晉光先生

審核委員會已與本公司管理層及核數師審閱了本集團所採納之會計原則及實務，並已對截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核財務報表作出討論。

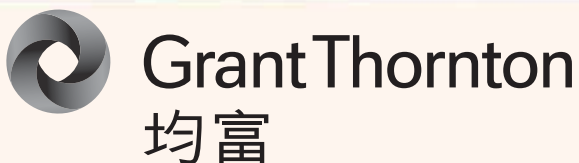
截至二零零七年十二月三十一日止年度之核數費用為港幣5,171,000元(二零零六年：港幣3,220,000元)。截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司付給核數師之非核數費用為港幣100,000元(二零零六年：港幣44,000元)。審核委員會認為核數師之獨立性不會因提供該等非核數相關服務而受影響。

審核委員會已向董事會建議提名執業會計師均富會計師行於本公司應屆股東週年大會上連任本公司之核數師。

內部監控

管理層已實施內部監控制度以合理地保證本集團之資產受到保護、會計記錄妥為保存、適當法律規定獲得遵守、可靠之財務資料已提供予管理層及予以公開，及足以影響本集團之投資及業務風險獲得確認及控制。本公司之內部審核部門負責監察資產妥善保存政策之遵守及營運程式的效能與效率，製訂定期稽核計劃以釐定稽核之重點及次數。

董事會已對內部監控系統之有效性作出檢討。董事會雖滿意本集團之內部監控系統，但認為仍有改善空間。



Grant Thornton
均富

Member of Grant Thornton International Ltd

致蜆壳電器工業(集團)有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
各股東

本核數師行(「本行」)已審核列載於第19至89頁蜆壳電器工業(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表及本公司資產負債表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製及真實而公平地列報該等財務報表。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之內部監控，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；及按情況下作出合理之會計估計。

核數師之責任

本行之責任為根據本行之審核對該等財務報表作出意見，並按照香港公司條例第141條僅向整體股東報告，除此之外，本報告不可用作其他用途。本行不會就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

本行已根據香港會計師公會頒佈之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。

審核涉及執行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，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之風險。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之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部監控效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性，以及評價財務報表之整體列報方式。

本行相信，本行所獲得之審核憑證乃充足及適當地為本行之審核意見提供基礎。

意見

本行認為，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 貴集團於二零零七年十二月三十一日之財務狀況以及 貴集團截至該日止年度之盈利及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

均富會計師行
執業會計師
香港
中環皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈13樓

二零零八年四月三日

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	2007 港幣千元	2006 港幣千元 (重列)
收益	5	3,552,030	1,553,063
銷售成本		(2,827,559)	(1,217,911)
毛利		724,471	335,152
其他收入	7	68,781	68,433
銷售及分銷費用		(65,048)	(38,918)
行政費用		(227,391)	(188,415)
其他經營開支		(70,684)	(42,867)
其他收益／(虧損)			
投資物業公平價值之溢利		92,794	126,659
以股權支付之公平價值虧損		-	(1,000)
持有作買賣之投資公平價值之溢利		20,779	54,034
衍生金融工具之公平價值(虧損)／溢利		(8,030)	1,292
商譽之減值損失		-	(1,473)
其他資產減值損失		(5,494)	(6,949)
回撥財務資產減值		21,008	-
購入少數股東權益所產生之溢利	44(甲)	106,987	-
回撥未使用之撥備	37(乙)	23,478	-
其他		1,516	(256)
經營溢利		683,167	305,692
財務費用	8(甲)	(69,284)	(31,867)
應佔聯營公司業績		80,512	53,336
應佔共同控制公司業績		1,635	(145,350)
出售一間聯營公司之收益		45,302	-
所得稅前之溢利	8	741,332	181,811
所得稅開支	9	(198,787)	(95,416)
本年度純利		542,545	86,395
可分配予：			
本公司權益持有人		434,359	138,833
少數股東權益		108,186	(52,438)
		542,545	86,395
股息	11	105,097	62,058
		港仙	港仙
每股盈利	12		
- 基本		82.66	27.70
- 攤薄		82.55	27.70

	附註	2007 港幣千元	2006 港幣千元 (重列)
非流動資產			
投資物業	14	791,956	708,118
物業、廠房及設備	15	180,936	139,024
預付租賃土地款	16	20,592	16,621
商譽	17	106,173	66,643
其他無形資產	18	230,813	219,100
在聯營公司之權益	20	366,962	289,383
在共同控制公司之權益	21	232,591	377,189
可出售之財務資產	22	7,990	2,920
應收貸款	23	152,668	166,805
其他應收款		-	502
購入其他投資所支付定金	24	77,496	10,139
		2,168,177	1,996,444
流動資產			
物業存貨	25	4,946,397	1,946,909
其他存貨	26	113,789	99,266
應收貿易及其他應收款項	27	1,058,792	468,483
預付租賃土地款	16	489	390
應收貸款	23	3,853	17,787
應收聯營公司款項	29	6,535	1,075
應收共同控制公司款項	29	177,140	240,349
應收所投資之公司款項	29	6,717	12,013
應收一位關連人士款項	29	1,367	44,203
應收少數股東款項	29	44,448	-
持有作買賣之投資	30	48,381	187,952
衍生金融工具	31	-	1,292
已抵押存款	46	876,858	-
受限制的現金及存款	32	116,288	-
現金及現金等值	33	704,716	488,753
		8,105,770	3,508,472
分類為持有作出售之資產	34	434,442	156,504
		8,540,212	3,664,976
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	35	2,165,436	906,353
銷售定金		776,671	433,230
應付一間聯營公司款項		-	101
應付共同控制公司款項	36	2,044	302,576
應付少數股東款項	36	164,000	50,760
應付關連人士款項	34(甲)	474,439	-
收購附屬公司之應付代價	44(甲)及(乙)	290,473	-
收購一間共同控制公司之應付代價撥備	37	-	4,977
		64,733	23,478
稅務負債		215,696	95,199
衍生金融工具	31	6,738	-
銀行借款	38	1,885,688	832,434
		6,045,918	2,649,108
淨流動資產		2,494,294	1,015,868
總資產減流動負債		4,662,471	3,012,312

綜合資產負債表

二零零七年十二月三十一日

	附註	2007 港幣千元	2006 港幣千元 (重列)
資本及儲備			
股本	39	262,742	262,742
股本溢價及儲備	40	2,745,913	2,180,789
<hr/>			
可分配予本公司權益持有人之權益		3,008,655	2,443,531
少數股東權益		460,234	270,762
<hr/>			
總權益		3,468,889	2,714,293
<hr/>			
非流動負債			
銀行借款	38	673,652	106,576
少數股東貸款	41	3,005	2,639
遞延稅項負債	42	516,925	188,804
<hr/>			
		1,193,582	298,019
<hr/>			
		4,662,471	3,012,312
<hr/> <hr/>			

梁振華先生
董事

丘鉅淙先生
董事

	附註	2007 港幣千元	2006 港幣千元
非流動資產			
投資物業	14	22,000	18,970
物業、廠房及設備	15	11,877	12,164
在附屬公司之權益	19	586,630	115
在一間聯營公司之權益	20	-	101
可出售之財務資產	22	7,990	2,920
購入其他投資所支付之按金	24	77,496	10,139
		<u>705,993</u>	<u>44,409</u>
流動資產			
其他存貨	26	2,391	2,848
應收貿易及其他應收款項	27	18,738	32,512
應收貸款	23	60	-
應收附屬公司款項	28	1,984,111	2,423,107
應收所投資之公司款項	29	3,624	5,332
已抵押存款	46	250,000	-
現金及現金等值		25,385	44,741
		<u>2,284,309</u>	<u>2,508,540</u>
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	35	46,065	39,000
應付附屬公司款項	28	449,933	33,324
應付聯營公司款項		-	101
應付一位關連人士款項	36	100,000	-
稅項負債		4,037	-
銀行借款	38	387,463	372,948
		<u>987,498</u>	<u>445,373</u>
淨流動資產		<u>1,296,811</u>	<u>2,063,167</u>
流動資產或流動負債		<u>2,002,804</u>	<u>2,107,576</u>
資本及儲備			
股本	39	262,742	262,742
股本溢價及儲備	40	1,736,145	1,841,368
		<u>1,998,887</u>	<u>2,104,110</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	42	3,917	3,466
		<u>2,002,804</u>	<u>2,107,576</u>

梁振華先生
董事

丘鉅淙先生
董事

綜合權益之變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

可分配予本公司權益持有人

	股本		一間附屬公司之購股權儲備		可出售之財務資產		資產		法定儲備	保留盈餘	總額	少數股東權益	
	股本	股本溢價	購股權儲備	贖回儲備	重估儲備	匯兌儲備	重估儲備	股息儲備				總額	股東權益
	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	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2006/01/01	250,242	581,349	-	43,822	13,020	14,148	1,481	40,039	3,264	1,323,577	2,270,942	410,385	2,681,327
匯兌海外業務時之匯兌差額	-	-	-	-	-	29,527	53	-	-	-	29,580	4,525	34,105
換算海外聯營公司及共同控制公司的匯兌差額	-	-	-	-	-	5,719	-	-	-	-	5,719	-	5,719
應佔共同控制公司儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	2,522	-	2,522	1,982	4,504
可出售之財務資產公平價值之變動	-	-	-	-	(13,020)	-	-	-	-	-	(13,020)	-	(13,020)
遞延稅項之匯兌影響	-	-	-	-	-	(123)	-	-	-	-	(123)	-	(123)
淨收入(支出)直接於權益內確認	-	-	-	-	(13,020)	35,123	53	-	2,522	-	24,678	6,507	31,185
本年純利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	138,833	138,833	(52,438)	86,395
本年內確認之收入(支出)	-	-	-	-	(13,020)	35,123	53	-	2,522	138,833	163,511	(45,931)	117,580
增持於附屬公司之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(95,806)	(95,806)
宣佈派發中期股息	-	-	-	-	-	-	-	20,019	-	(20,019)	-	-	-
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	(60,058)	-	-	(60,058)	-	(60,058)
擬派末期股息	-	-	-	-	-	-	-	42,039	-	(42,039)	-	-	-
增加收購附屬公司權益時發行新股	12,500	58,750	-	-	-	-	-	-	-	-	71,250	-	71,250
轉入法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	2,739	(4,853)	(2,114)	2,114	-
於2006/12/31及2007/01/01	262,742	640,099	-	43,822	-	49,271	1,534	42,039	8,525	1,395,499	2,443,531	270,762	2,714,293
匯兌海外業務時之匯兌差額	-	-	-	-	-	70,381	112	-	-	-	70,493	15,726	86,219
換算海外聯營公司及共同控制公司的匯兌差額	-	-	-	-	-	412	-	-	-	-	412	-	412
淨收入直接於權益內確認	-	-	-	-	-	70,793	112	-	-	-	70,905	15,726	86,631
本年純利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	434,359	434,359	108,186	542,545
本年內確認之收入	-	-	-	-	-	70,793	112	-	-	434,359	505,264	123,912	629,176
因一間附屬公司結業而解除視作購入附屬公司	-	-	-	-	-	(1,649)	-	-	(48)	-	(1,697)	-	(1,697)
購入附屬公司	-	-	-	-	-	-	140,480	-	-	-	140,480	224,119	364,599
增持於附屬公司之權益	-	-	-	-	-	-	33,252	-	-	-	33,252	62,502	95,754
按出售物業而被解除	-	-	-	-	-	-	(33,010)	-	-	-	(33,010)	(47,115)	(80,125)
宣佈派發中期股息	-	-	-	-	-	-	-	42,039	-	(42,039)	-	-	-
確認股權支付(附註43(乙))	-	-	4,913	-	-	-	-	-	-	-	4,913	2,106	7,019
支付予少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,300)	(2,300)
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	(84,078)	-	-	(84,078)	-	(84,078)
擬派末期股息	-	-	-	-	-	-	-	63,058	-	(63,058)	-	-	-
轉入法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	6,900	(6,900)	-	-	-
於2007/12/31	262,742	640,099	4,913	43,822	-	118,415	142,368	63,058	15,377	1,717,861	3,008,655	460,234	3,468,889

	2007 港幣千元	2006 港幣千元 (重列)
營運		
所得稅前之溢利	741,332	181,811
調整：		
應佔聯營公司業績	(80,512)	(53,336)
應佔共同控制公司業績	(1,635)	145,350
出售一間聯營公司之溢利	(45,302)	-
折舊及攤銷費用	23,608	18,535
已確認之減值損失 (回撥存貨撥備)/存貨撥備	19,411	21,721
回撥財務資產減值	(5,443)	182
回撥未使用之撥備	(21,008)	-
回撥未使用之撥備	(23,478)	-
購入少數股東權益所產生之溢利	(106,987)	-
以股權支付	7,019	-
持有作買賣之投資公平價值虧損/(溢利)	20,427	(13,480)
利息收益	(26,543)	(29,710)
財務費用	69,284	31,867
出售物業、廠房及設備之虧損	758	103
物業、廠房及設備之撇除	146	576
匯兌差額	94,291	13,551
投資物業公平價值之溢利	(92,794)	(126,659)
衍生金融工具之公平價值虧損/(溢利)	8,030	(1,292)
以股權支付之公平價值虧損	-	1,000
營運資金變動前之營運現金流量	580,604	190,219
物業存貨之減少/(增加)	1,128,173	(637,998)
其他存貨之增加	(9,188)	(10,684)
應收貿易及其他應收款項之增加	(356,553)	(75,550)
應收聯營公司款項之(增加)/減少	(5,460)	17,685
應收共同控制公司款項之減少/(增加)	76,406	(167,305)
應收所投資公司款項之減少/(增加)	5,296	(5,263)
應收關聯公司款項之減少/(增加)	550,797	(44,203)
應收少數股東款項之增加	(40,651)	-
持有作買賣之投資減少/(增加)	119,144	(68,932)
應付貿易及其他應付款項之減少	(541,643)	(29,288)
銷售按金收入(減少)/增加	(1,070,166)	373,467
應付共同控制公司款項之(減少)/增加	(300,532)	300,558
應付關聯公司款項之增加	291	-
應付少數股東款項之增加/(減少)	45,398	(16,080)
	(398,688)	(363,593)
營運所得/(耗用)之現金	181,916	(173,374)
所得稅支付	(180,751)	(16,676)
由營運所得/(耗用)之現金淨額	1,165	(190,050)

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	2007 港幣千元	2006 港幣千元 (重列)
投資業務		
出售一間附屬公司所得收入	180	-
出售一間聯營公司所得收入	176,892	-
聯營公司償還貸款	14,254	61,359
貸款予一間聯營公司	-	(8,000)
投資可換股票據及不可換股票據之定金	(77,496)	(10,139)
出售投資物業所得收入	68,556	31,420
出售物業、廠房及設備所得收入	936	1,384
利息收入	7,139	30,018
一間聯營公司之股息收入	1,040	1,045
增加物業、廠房及設備	(27,288)	(21,550)
增加投資物業	(3,921)	(6,268)
購入附屬公司	(521,568)	(66,270)
增加共同控制公司之投資	(222,819)	(9,953)
增加應收貸款	(3,589)	(17,431)
收回應收貸款	20,241	140,387
分類為持有作出售之資產的定金收入	493,329	-
增加之抵押存款	(876,858)	-
減少受限制的現金及存款	73,254	-
可收回財務資產減值之金額	21,008	-
投資業務(耗用)/所得之現金淨額	(856,710)	126,002
融資		
新增銀行貸款	2,795,223	1,348,927
償還銀行貸款	(1,601,981)	(1,084,715)
支付購回購股權之款項	-	(7,000)
股息支付	(84,078)	(60,058)
利息支付	(67,150)	(31,625)
融資所得之現金淨額	1,042,014	165,529
現金及現金等值之增加淨額	186,469	101,481
於一月一日之現金及現金等值	488,753	376,581
匯率變動之影響	29,494	10,691
於十二月三十一日結存之現金及現金等值	704,716	488,753

1. 一般事項

蜆壳電器工業(集團)有限公司(「本公司」)是在中華人民共和國(「中國」)香港特別行政區(「香港」)註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊地址及主要營業地點為香港柴灣工業區利眾街十二號蜆壳工業大廈。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為製造及銷售電風扇與其他家庭電器和EMS業務、投資控股、物業投資及發展及證券買賣及投資。

刊於第19頁至89頁之財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)發出之香港財務報告準則，包括所有個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋、香港公認會計原則及公司條例而編製。本財務報表亦按香港聯合交易所有限公司之證券上市規則(「上市規則」)之規定而編製。

董事會於二零零八年四月三日通過截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表。

2. 會計政策之變更

2.1 於本年度生效之新增及經修訂之香港財務報告準則之影響

於本財務年度，本集團已經採用所有首次生效的新增及經修訂之香港財務報告準則。採用以新增及經修訂之香港財務報告準則不會對本集團會計政策構成重大轉變或對本集團財務報表構成重大財務影響。因此不需要對以往年度進行調整。

本集團已應用香港會計準則第1號之修訂本「財務報表的呈列—資本披露」以及香港財務報告準則第7號「財務工具—披露事項」之披露要求。於以往年度根據香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」要求而呈列之若干資料已被刪除，同時根據香港會計準則第1號之修訂本及香港財務報告準則第7號所要求之相關比較資料已於本年度首次呈列。

2.2 已頒佈但未生效之新增及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團並無提前採用以下已頒佈但未於本年度生效之新增及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列 ⁴
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ⁴
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及個別財務報表 ⁵
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份支付的款項—歸屬條件及註銷 ⁴
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 ⁵
香港財務報告準則第8號	經營分類 ⁴
香港(IFRIC)—詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股票交易 ¹
香港(IFRIC)—詮釋第12號	服務特許權安排 ²
香港(IFRIC)—詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(IFRIC)—詮釋第14號	香港會計準則第19號—對界定利益資產之限制、最低資金規定及其相互作用 ²

¹ 於二零零七年三月一日或之後之年度期間生效

² 於二零零八年一月一日或之後之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後之年度期間生效

⁴ 於二零零九年一月一日或之後之年度期間生效

⁵ 於二零零九年七月一日或之後之年度期間生效

香港會計準則第一號(經修訂)對權益持有人變動的呈列及引進詳盡收益表有所影響。編製者可選擇以單一綜合收益表方式(連同小計項目)或以兩份獨立報表，然後編製獨立收益表(先會編製其他綜合收益表)呈列收入及開支項目及其他綜合收入的組成部分。該修訂不會對本集團的財務狀況或業績有影響，但將會令披露事項增加。管理層現正評估該修訂對本集團財務報表的影響。

2. 會計政策之變更(續)

2.2 已頒佈但未生效之新增及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

經修訂香港財務報告準則第3號，介紹了一系列企業合併中會計處理的變更，這些變更將會影響到商譽的確認的金額，以及併購當期及以後期間的經營成果。經修訂的香港會計準則第27號要求將附屬公司所有權權益的變更入賬為權益性交易。另外，對附屬公司所產生虧損的會計處理方法亦因失去對若干附屬公司的控制而有所變更。經修訂的香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號將於未來適用，屆時會對未來企業併購及與少數股東的交易產生影響。本集團正在評估其他新增及經修訂香港財務報告準則的影響但尚未確定是否對本集團的財務報表構成重大影響。

2.3 本年度之其他變更

根據香港會計師公會財務報告準則委員會就香港會計準則第12號「所得稅」範疇之結論及審閱中國土地增值稅之性質後，董事認為將中國土地增值稅劃分及呈列為所得稅是較為適當。由於此改變，本年度可作比較的綜合收益表已將中國土地增值稅額港幣9,316,000元重新由銷售成本分類為所得稅。若干比較資料已重新分類，使其與本年度之呈報一致。以上變化並無影響二零零六年十二月三十一日止之業績。

3. 主要會計政策之概要

用於編製財務報表之主要會計政策概括如下。除非有指明外，該等政策已於所有呈報年度貫徹使用。

3.1 編製基準

除若干物業、財務資產及財務負債在適用情況以公平價值計量外，本財務報表根據實際成本準則編製。出售組別和持作出售的非流動資產(不包括投資物業)以其賬面價值及公平價值減出售成本之較低者來列賬。計量基準乃於下文之會計政策詳述。

應該注意的是編製本財務報表已運用會計估算及假設。該等估算及假設雖已根據管理層對現況及行動所知，實際結果最終可能有別於該等估算及假設。綜合財務報表中涉及高度判決或繁複性，或有重要假設及估算，範疇於附註4「重要會計估算及判斷」中披露。

3.2 綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及各附屬公司每年截至十二月三十一日止年度之財務報告。於本年度內購入或出售之附屬公司業績已包括於綜合收益表內，並分別按自購入有效日期起或截至出售有效日期止(如適用)計算。本集團內部公司間之所有重大交易及結餘已於綜合賬目撇銷。本集團內公司間交易、結餘及未變現收益會予以撇銷。除非交易提供所轉讓資產出現減值之憑證，否則未變現虧損亦會予以撇銷。

本年度已收購之附屬公司採用購買法入賬。該方法涉及於收購日按公平價值重估附屬公司所有可識別資產及負債(包括或然負債(不論是否於收購前已記錄在附屬公司之財務報表內))。收購成本按已知資產之公平價值、於交換日已發行股本工具及已產生或承擔之負債，加收購應佔直接成本之總額計量。對於達到商業合併階段，收購方原持有權益的公平價值調整被當作一項權益項下的資產重估儲備處理。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.2 綜合賬目基準(續)

少數股東於附屬公司的淨資產與本集團的股本權益內分開呈列。少數股東權益包括由業務合併日應佔數額及在合併期間少數股東應佔權益的變動。倘少數股東所佔的虧損超越少數股東於附屬公司應佔的股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司的虧損，否則該虧損餘額應由本集團承擔。如附屬公司隨後報告盈利，該盈利於扣除在以前由本集團代少數股東承擔的損失後才分配給少數股東。

收購少數股東權益按母公司伸延法入賬，據此所收購淨資產之代價與所佔賬面值之間之差額確認為商譽。

3.3 附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財務及營運政策之所有實體(包括特殊目的實體)並從其業務得益。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮是否存在即時可行使或轉換之潛在投票權及其影響。

附屬公司之業績，由本公司按有關之已收及應收股息於收益表中列賬。本公司投資附屬公司按成本減任何減值虧損列賬，除非附屬公司乃按香港財務報告準則第5號「持有作出售之非流動資產及終止經營」分類為持有作出售列賬。(附註3.9)

3.4 聯營公司及共同控制公司權益

共同控制公司乃一間合營企業，因沒有任何參與方能對共同控制公司之經濟活動有單一控制權而被受共同管理。聯營公司(並非附屬公司或共同控制公司)為本集團持有其一般不少於20%投票權之長期權益，並對其行使重大影響力之一間企業。

於聯營公司及共同控制公司之投資以權益法在綜合財務報表內列賬。於聯營公司及共同控制公司之投資初步按成本確認，其後會就收購後本集團應佔聯營公司及共同控制公司之資產淨值的轉變而調整。綜合收益表中包括本集團應佔聯營公司及共同控制公司年內收購後扣除減值損失的稅後業績及減任何減值損失。當佔利潤比率與本集團持有一間共同控制公司權益不同，收購該共同控制公司後之業績按協定之利潤百分比計。本集團之應佔聯營公司及共同控制公司收購後儲備已包括於綜合儲備內。

在本集團與其聯營公司間及共同控制公司間交易之未變現盈利會於本集團在該聯營公司及共同控制公司權益內抵銷。除非某交易可提供證據證明資產減值已轉移(在此情況下須即時於收益表中確認)，否則未變現虧損亦會被抵銷。

如本集團應佔聯營公司/共同控制公司之虧損等於或超過其於聯營公司/共同控制公司之權益，除非本集團代表聯營公司/共同控制公司承擔責任或作出付款，否則本集團不會再進一步確認損失。

在本公司的資產負債表，聯營公司及共同控制公司的賬面值乃以成本減去任何減值虧損。聯營公司及共同控制公司業績連同應收及已收股息包括於本公司收益表內。

於聯營公司或共同控制公司之投資分類為持有作出售時，乃按香港財務報告準則第5號(附註3.9)列賬。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.5 商譽

收購附屬公司、聯營公司及共同控制公司產生之商譽是指企業合併成本超出本集團所佔的可識別資產及負債(包括或然負債)於收購當日之公平價值之差額。

收購而產生之商譽初期會於綜合資產負債表內以成本值確認為一項資產，其後按成本扣除減值損失計算。若是聯營公司及共同控制公司，商譽會包括在對聯營公司及共同控制公司之投資的賬面值內，並非於綜合資產負債表內確認為一項獨立資產。

商譽會於每年的結算日進行減值評審，如果有跡象及變動顯示商譽可能會減值，進行減值測試的次數會更頻密(附註3.12)。當其後出售一間附屬公司、聯營公司或共同控制公司時，出售溢利或虧損金額已包括有關出售之實體的商譽賬面值。

3.6 超出業務合併成本之差額

本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出收購附屬公司，聯營公司及共同控制公司成本之差額即時於收益表中確認。

3.7 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金收益及/或資本增值之土地及樓宇之權益，並非作商品生產、商品或服務提供、或作行政用途。

投資物業先按成本(包括交易成本)列賬，其後以外聘專業估值師釐定之公平價值於資產負債表結算日列賬，以反映於資產負債表結算日之現時市況。公平價值變動或出售投資物業產生之任何損益隨即於收益表內確認。投資物業之租金收入按附註3.28(v)所述列示。

就以公平價值列賬之投資物業轉為自用物業或物業存貨，該物業在其後會計上所認定的成本為其更改用途之日的公平價值。就本集團原自用物業轉為投資物業，本集團根據政策，將該物業列為「物業、廠房及設備」(附註3.8)至更改用途之日，並將當日該物業賬面值與公平價值之差額記入資產重估儲備內。當處置該資產時，資產重估儲備被轉移到保留盈餘作為儲備的一項變動。

對於從存貨轉變到投資物業，其轉變日之公平價值與之前賬面值的差異於收益表中確認。本集團興建或自行興建發展完成的投資物業，其於完成日之公平價值與之前賬面值的差異於收益表中確認。

3.8 物業、廠房及設備

有永久業權之土地乃以成本列賬且不予折舊。其他物業、廠房及設備乃以成本值減去累計折舊及減去任何減值損失列賬。當一項物業、廠房及設備分類為持有作出售或是出售組合內的部份時分類為持有出售，將不予折舊及按香港財務報告準則第5號列賬(附註3.9)。

一項物業、廠房及設備之成本包括其購入價及將該資產達至其運作情況及運送至其預期使用之地點之直接應佔成本。物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，包括維修及保養，一般在其產生之期間在收益表中扣除。倘若可清楚顯示有關開支導致使用該項物業、廠房及設備預計可取得之未來經濟效益有所增加，且該項目之成本可以可靠計量，則有關開支予以資本化，作為該資產之額外成本或重置。

3. 主要會計政策之概要(續)**3.8 物業、廠房及設備(續)**

折舊乃按各項物業、廠房及設備之成本值扣除殘值(倘適用)後，以其估計可用年期，採用直線攤銷法按下列之折舊率而釐定：

物業、廠房及設備之類別	年率
土地及樓宇(附註3.11)	2%至5%
廠房、機器設備、工具、工模及器材	10%至20%
傢俬、裝修及辦公室器材	10%至33.33%
汽車	20%至33.33%

資產之淨餘價值，可使用年期及折舊方法會於資產負債表結算日作重新審閱及調整(如適用)。當出售一項物業、廠房及設備，或使用或報廢而不能帶來未來經濟收益時，會不再被確認其價值。由出售或報廢物業、廠房及設備所產生之損益按有關資產之出售所得款項與該項目賬面值之差額在收益表內確認。

3.9 持有作出售之非流動資產及出售組合

非流動資產及出售組合如其賬面值可透過出售交易而得以收回，而非透過持續使用而收回，則分類為持有作出售之資產。但條件是必須有很高的出售可能性，且該等資產或出售組合可以現狀即時出售方可作此分類，惟該條件為一般及商業性的出售此類資產。分類為持有作出售之非流動資產及出售組合(投資物業除外)乃以資產之前賬面值及公平價值減銷售成本之較低者計算。

3.10 無形資產(商譽除外)

無形資產最初以成本確認，初步確認後，擁有有限可用年期之無形資產按可用經濟年期攤銷，當有顯示該無形資產須要減值時將進行減值評估；而無限期可用之無形資產將不會攤銷，但個別地或於現金生產單位層面每年作減值評估測試。無期限之無形資產須每年評估而確定其無限期的持續性。否則，按預期基礎將無期限之無形資產轉為固定年期限列賬。

研究及發展支出

研究活動的開支於產生的期間確認為一項開支。當本集團能展現其開發的無形資產的技術可行性、該無形資產能帶來經濟利益、且有足夠資源以完成該無形資產的開發及該無形資產能可靠地計量的情況下，開發費用可確認為內部產生的無形資產。其他開發費用於產生的期間內確認為一項開支。遞延發展支出以成本扣除減值虧損及以直線法按商用期限而攤銷。

出租汽車(的士)牌照

購買出租汽車(擁有無限期可用)牌照所產生之成本以成本減任何減值虧損列賬，並不作攤銷。

購物中心租用權

購物中心租用權乃經營購物中心之權利，購入該權利產生之成本以成本減任何減值虧損列賬及按經營期三十年攤銷。

3.11 租賃合約

資產擁有權之所有回報及風險仍保留於出租人之租約時，該等租約被列為經營租約。倘本集團為出租人，有關經營租約之資產須列入非流動資產而應收租金須按租賃年期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，租約之應付租金(減去鼓勵性已收或應收款)則按租賃年期以直線法在收益表中扣除。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.11 租賃合約(續)

預付租賃土地款乃購入土地使用權之預付金額。付款以成本減去累計攤銷及任何減值損失列賬，攤銷金額按租期以直線法計算。倘租賃付款不能在土地及樓宇部分間可靠分配，全部租賃付款將列作物業、廠房及設備之融資租賃之土地及樓宇成本(附註3.8)。

就本集團於用作投資用途之發展中租賃土地及樓宇之權益而言，租賃土地之部份乃列為發展中物業及持有作出售之物業。於該等物業之建築期間，租賃土地之攤銷費用乃列作在建樓宇成本之部分。但當發展完成時會於收益表內扣除。

3.12 非財務資產減值

商譽、其他無形資產、物業、廠房及設備及投資於附屬公司、聯營公司及共同控制公司的權益均須進行減值測試。商譽及其他無形資產為無限期使用或未可使用時(無論是否有出現顯示其減值)至少每年會進行減值測試一次。其他所有個別資產於出現顯示賬面值可能無法收回之情況時須進行減值測試。

資產的賬面值較其可收回金額超出數額部份須確認減值虧損。可收回金額為反映市況的公平價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，是以除稅前之折扣率計算預計未來之現金流量的現值，而該折扣率反映當時市場對金錢的時間價值之評估及該項資產的特有風險。

如某類資產產生之現金流量不能獨立於其他資產所產生之現金流量，可收回金額按最細資產組合(即現金產生之單元)所產生之獨立現金流量計算。因此，部份資產個別進行減值測試；部份則以現金產生單位的水平進行測試。商譽特別分配至預期可從相關業務合併的協同效益中獲得利益的現金產生單位，為就內部管理用途監控商譽下相關現金流量的最低水平。

就獲分配商譽的現金產生單位所確認的減值虧損初步計入商譽的賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值將不會扣至低於其他個別公平價值減出售成本，或使用價值(如可釐定)。

商譽減值虧損於其後期間並未撥回。就其他資產而言，若果並無減值虧損曾被確認，減值虧損於用作釐定之資產可收回價值(扣除任何折舊或攤銷)出現有利變動時撥回，惟資產賬面值不得超過釐定之賬面值。

撥回之減值於其產生之期間計入收益表內，惟若有關資產以重估數額列賬，則根據該重估金額之相關會計政策計算撥回之減值損失。

3.13 投資及其他財務資產

在香港會計準則第39號範圍內將財務資產分為以下類別：「按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產」、「持有至到期之貸款及應收款項」及「可出售財務資產」。財務資產於初步確認時由管理層按購入時投資目的而分類為不同類別，財務資產之分配會於每一個報告日按分類之選擇或可用之會計處理方法而重新評定。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.13 投資及其他財務資產(續)

當本集團成為工具合同條文之訂約方，財務資產將被確認。本集團首次訂立某項合約時，會評估該合約當中是否有內含衍生工具。若分析顯示時內含衍生工具之經濟特徵及風險與合約並無密切關係，則內含衍生工具與合約分開處理。

所有一般買賣之財務資產於交易日予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之財務資產買賣。

財務資產初步按公平價值確認，如屬並非按公平價值列賬並在收益表內處理之投資，則另加直接應佔交易成本。倘收取投資現金流量之權利屆滿或轉讓，而所有權絕大部分風險及回報已轉讓時，財務資產則予以解除。

按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產

按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產，包括持有作買賣用途之財務資產，這類資產於資產負債表內分類為「持有作買賣之投資」。倘購入財務資產乃旨在短期內出售，則分類為持有作買賣。衍生工具(包括個別內含衍生工具)亦分類為持有作買賣財務資產，惟被指定為有效對沖工具或財務擔保合同者則除外。於初步確認後，該類財務資產按公平價值計入之損益乃於收益表內確認。根據附註3.28所列示之政策，在這些財務資產上所獲得的利息和股息乃於收益表內確認。

若一份合約包含一項或以上內含衍生工具，則全份混合式合約可指定分類為按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產，惟若內含衍生工具並無大幅更改現金流量，或有明確禁止分開內含衍生工具，則另作別論。

若財務資產符合下列條件，則可於初步確認時指定分類為按公平價值列賬並在收益表內處理：(i)有關指定分類消除或大幅減少因按不同基準計量資產或確認相關損益而產生之不一致處理方法；(ii)根據已訂明之風險管理政策，該等資產屬於一組受管理財務資產之一部分，且其表現會按公平價值基準評估；或(iii)財務資產包含須分開記賬之內含衍生工具。

貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括應收關連人士)並無活躍市場報價之定額或待定付款之非衍生財務資產。該等資產其後以實際利息法按已攤銷成本減任何減值虧損列賬，計算已攤銷成本時會計及任何收購折價或溢價，且包括為實際利率及交易成本之組成部分之費用。有關收益及虧損均於貸款及應收款項解除確認或減值時及於攤銷過程中在收益表確認。

可出售財務資產

可出售財務資產是非衍生財務資產，或不能分類為其他財務資產種類。於初步確認後，可出售財務資產以公平價值計量，而其收益或虧損則確認作權益之獨立部分，直至投資被終止確認或直至該投資釐定為減值後，此時，過往在權益中確認之累計其收益或虧損則計入收益表中。根據附註3.28所列示之政策，在這些財務資產上所獲得的利息和股息乃於收益表內確認。

當非上市股本工具之公平價值由於合理公平價值估計範圍之變動相對該項投資而言實屬重大，或上述範圍內之各種估價之概率未能合理評估及用以估算公平價值，而未能可靠計量時，該等工具將按成本扣除任何減值虧損列賬。

3. 主要會計政策之概要(續)**3.14 財務資產減值**

於資產負債表結算日，財務資產會進行審閱以確定是否有客觀證據顯示出現減值。倘存任何證據，按以下方式釐定及確認任何減值：

財務資產按攤銷成本列賬

如有客觀證據顯示按攤銷成本列賬之貸款及應收款項有減值虧損，虧損金額乃按資產賬面值與按財務資產原實際利率(即該等資產初步確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金(不包括未發生的未來信貸虧損)流量現值的差額計算。該等資產的賬面值可通過撥備帳戶作出抵減。該虧損金額於其產生期間於收益表中確認。當沒有期望將來收回貸款和應收款項，以及所有抵押品都已經償還或轉讓給集團，這些貸款、應收款項以及相關的準備可以被撇除。

關於應收貿易款，如有客觀證據顯示(例如債務人有倒閉可能或有重大財務困難)本集團不可能收回來自發票原條款之所有欠款，有關撥備可予確認。應收款之賬面值將於準備賬戶中扣除。當該欠款被評定不能收回時，該減值債項被不再確認。

倘減值虧損金額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認虧損後發生的事件有關，則之前確認之減值虧損可通過調整撥備帳戶進行回撥。在回撥日，任何於收益表中已確認之減值虧損的回撥，不得導致財務資產的賬面值超越該攤銷成本。

可出售之財務資產

如可出售之財務資產被減值，該金額為收購成本(扣除任何主要還款及攤銷)與現時公平價值兩者間的差額，減去先前就該資產於收益表確認任何減值虧損，並由權益轉撥至收益表。當可出售之財務資產的公平價值出現重大的或持續的下降而低於其成本，或者有明顯的減值跡象則減值應被確認。

可出售的股本工具於收益表確認的減值虧損不可透過收益表回撥。債務票據公平價值隨後增加，而有關增加在客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，有關減值虧損予以撥回。減值虧損的回撥於收益表上確認。

財務資產按成本列賬

如有客觀證據顯示按成本列賬及沒有公平價值列賬的非上市股本證券出現減值，減值虧損金額乃按財務資產賬面值與估計未來現金流量(按類似財務資產的現行市場回報率貼現)的差額計算。減值虧損的回撥不能於期後的收益表上確認。

3.15 物業存貨

物業存貨包括發展中物業及持有作出售之物業。發展中物業指在建築中的土地及樓宇的投資，管理層擬定待其竣工後出售。這類物業按成本扣除任何減值虧損後列賬。持有作出售之物業乃以成本及可變現淨值之較低價值入賬。可變現淨值按預計售價減去預計銷售成本計算。物業存貨之成本包括以經營租約持有之土地(參見附註3.11)及發展費用，包括建設該物業直接應佔之建築成本及借貸成本。

3.16 其他存貨

其他存貨乃以其成本(按加權平均法計算)及可變現淨值之較低價值入賬。成本包括，所有製造過程直接應佔之所有開支及相關生產間接成本之適當部份。可變現價值為於正常業務範圍之估計銷售價值減去任何適當銷售費用。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.17 外幣

財務報告以港幣(港幣)列賬，此乃本公司之功能性貨幣，而集團各實體則各自釐定其功能性貨幣，各企業於其財務報表內的項目均以自定的功能性貨幣列賬。於綜合實體之獨立財務報表內，外幣交易均按交易日期之匯率換算為個別實體之功能貨幣。結算該等交易及以外幣列值之貨幣資產及負債按年終匯率換算而產生之匯兌損益，於收益表內確認。按實際成本準則列賬並以外幣列值之非貨幣項目不需折算。按公平價值列賬且以外幣列值之非貨幣項目乃以釐定公平價值當日匯率重新換算，並列作公平價值損益之一部份入賬。

若干本集團實體之功能性貨幣並非港幣，在綜合財務報表，該等實體的資產及負債按資產負債表結算日的匯率折算為港幣。收入及支出項目按當年平均匯率折算為港幣。匯率差額將被分類為本集團的匯兌儲備。當出售此海外企業時，此類匯兌差額確認為收入或費用。

收購海外業務產生之商譽及公平價值調整，視為該海外業務的資產或負債，並按結算日之匯率折算。

3.18 現金及現金等值

現金及現金等值項目包括銀行結存及庫存現金、存於銀行的活期存款、流動性極高的短期投資(這些投資可隨時轉換為已知數額的現金，變現時只存在輕微風險，並在投資日起計三個月或之內到期)，扣除須於要求時償還並構成本集團現金管理一部分之銀行透支。

3.19 所得稅

所得稅項包含本期稅項及遞延稅項。所得稅項被確認於收益表內，但如與該稅項相關之項目於相同期間或不同期間被直接確認於權益時，則該等稅項被確認在權益內。

本期所得稅資產及/或負債包括於結算日尚未繳付並與本期或先前申報期有關應付予稅收機關或稅收機關申索之稅務責任。該等稅務責任乃根據其相關財政年度適用稅率及稅法，按應課稅溢利計算。

遞延稅項指財務報表中資產及負債的賬面值與相應稅基之間的暫時差額，使用負債法計算。遞延稅項資產通常就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常就所有可扣減暫時差額、可供結轉至下期之稅項虧損，以及其他未動用稅項抵免予以確認，以應課稅溢利可供以對銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免為限。

倘該暫時差額源自商譽，或源自不影響稅務及會計盈虧的交易中其他資產及負債的首次確認(除業務合併外)，則該等資產及負債不予確認。

遞延稅項負債會為源自於附屬及聯營公司投資的應課稅暫時差額確認，惟倘本集團能夠控制該暫時差額的撥回及該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則另作別論。

遞延稅項乃按於清償負債或變現資產期間預計適用於結算日為已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算(毋須貼現)。

倘若存在可強制執行之法律權利，將有關同一課稅實體及同一稅務機構之流動稅項資產與流動稅項負債及遞延稅項抵銷，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相對銷。

3. 主要會計政策之概要(續)**3.20 借貸成本**

直接用於購買、建造或生產一項須以相當時間準備以達至其預期用途或作出售之資產之借貸成本將資本化為該等資產之部份成本。該項借貸成本之資本化於資產絕大部份已可供其作擬定用途或銷售時予以終止。特定借款於支付合資格資產開支前而作出臨時投資所賺取的投資收益從可撥充資本的借貸成本中扣除。其他借貸成本均於其產生期間在收益表中確認為支出。

借款費用包括利息及借款有關的其他成本，包括借款折價及溢價的攤銷以及安排借款產生的輔助費用的攤銷。

3.21 財務負債

本集團之財務負債包含借款及貿易及其他應付款(包括應付其他關聯人士)。當本集團成為文件合同條文之訂約方時，財務負債將被確認。當負債項下之責任被解除或取消或到期屆滿，財務負債將被取消確認。

如現有財務負債由同一放債人以條款極為不同之負債所取代，或現有負債之條款作出重大修訂，此類交換或修訂將被視為取消確認原負債及確認新負債處理，有關賬面值之差額於收益表中確認。

按攤銷成本列賬之財務負債

借款、應付貿易及其他應付款項包括應付關連人士款項是按攤銷成本列賬之財務負債，其初步乃按其公平價值(扣除借款之交易成本)確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息費用將於收益表內被確認為財務費用中作為支出。當負債經攤銷過程而被取消確認時，其收益或虧損於收益表內被確認。

按公平價值列賬並在收益表內處理之財務負債

按公平價值列賬並在收益表內處理之財務負債可分為持有作買賣之財務負債及於首次確認時已指定為於損益賬表公平價值處理的財務負債。

倘購入財務負債如旨在短期內出售，則分類為持作買賣。除非衍生工具(包括個別內含衍生工具)定值為有效對沖工具，否則分類為持作買賣。持作買賣之負債之盈虧在收益表中確認。

倘合約包含一項或多項內含衍生工具，則整份混合合約可定值為按公平價值記入收益表之財務負債，惟內含衍生工具不能大幅改善現金流量或將內含衍生工具分開明顯受到禁止除外。

若財務負債符合下列條件，則可於初步確認時指定分類為按公平價值計入損益：(i)有關指定分類消除或大幅減少因按不同基準計量資產或確認相關損益而產生之不一致處理方法；(ii)根據已訂明之風險管理政策，該等資產屬於一組受管理財務資產之一部分，且其表現會按公平價值基準評估；或(iii)財務資產包含須分開記賬之內含衍生工具。

3.22 財務擔保合約

財務擔保合約按香港會計準則第39號下分類為財務負債。財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具的原有或經修改條款如期付款時，發行人(或擔保人)需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失的合約。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.22 財務擔保合約(續)

倘本集團發出財務擔保予第三者時，該擔保的公平價值最初確認為其他應付款內的遞延收入。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策。倘就借款予第三者向借款人發出之財務擔保概無任何代價尚未收取或應予收取，於最初確認任何遞延收入時，即時開支於收益表內確認。最初確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於收益表內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，按照附註3.25，倘擔保持有人有可能省視擔保下的集團，及該集團的申索款額預期超過現時賬面值(即最初確認的金額減累計攤銷(如適用))，擔保則予以確認。

3.23 僱員福利

薪金、津貼、有薪年假及其他福利之成本均在僱員提供相關服務的年度內累計。強積金計劃和其他退休福利計劃(如附註45所示)之付款於僱員提供服務使其可享有供款時計入為開支。

3.24 股份支付之交易

以股權結算之股份支付

本集團設有以股權結算之股份補償計劃，為其僱員提供薪酬。僱員提供以換取獲授財務工具(如購股權)之所有服務乃按照其公平價值計量。以股權結算之股份補償的成本乃參照於授出日之公平價值，而不包括任何非市場歸屬情況之影響(例如：盈利及銷售增長目標)。

當股本工具發行而本集團已收到作為代價的貨品或服務中，有部份或全部不能特別介定時，該等貨品或服務之計量為授予日的股份支付之公平價值及可介定之貨品或服務之公平價值的差額。

當股本工具的公平價值無法可靠地計量時，本集團按股本工具於最初獲授人提供服務日及隨後每個報告日的內在價值來計量，當股本工具被行使、沒收或失效時，其內在價值之任何變化於收益表中確認。

股權結算之股份補償最終均於收益表確認為開支，並在股本相應增加。倘歸屬期或其他歸屬條件適用，則開支會於歸屬期內按照歸屬股本工具數目之最佳可得估計分配。於假設預期可予行使之股本工具數目時會計入非市場歸屬情況。若有可望行使的股本工具數量與之前估算不同的情況出現，估算將於其後調整。

沒有實際授出的獎勵，其開支不予以確認，惟獎勵的實際授出須要有一個市場條件，在所有其他條件均已達成之前提下，不論是否達成該市場條件，該獎勵均當作實際授出處理。

關於購股權，本集團授予其僱員購股權之公平價值被確認於收益表內及相應增加了購股權儲備。按購股權行使時，購股權儲備之金額將轉為股本溢價入賬。如果購股權失效時，購股權儲備之金額直接解除至保留盈餘內。

以現金結算之股份支付

以現金結算之股份支付交易按最初授出日的公平價值來釐定成本，該公平價值自始攤銷直至實際授出與相關的負債被確認止。該負債於每個資產負債表結算日計量，一直到(包括)結算日，其間公平價值的變化於收益表中確認。

3. 主要會計政策之概要(續)**3.25 撥備及或然負債**

倘因已發生的事件而導致本集團現時須承擔責任，並為解決有關責任而可能引致經濟利益的流出，及能可靠地估計所涉及的款額時，有關撥備可予確認。若金錢的時間價值乃屬重大因素，則有關撥備須按預期可解決有關責任的開支現值入賬。所有撥備須於每一資產負債表結算日期審閱，並調整至當時的最佳估計金額。

在未能肯定是否會導致經濟利益的流出，或有關款額未能可靠地估量時，除非該經濟利益流出的可能性極低，否則有關責任須披露為或然負債。而可能承擔的責任(其存在與否只能藉一項或多項未來事件的發生與否才可確定)亦須披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。

3.26 權益工具

由本公司發行之權益工具，當收入扣除直接發行費用後作記錄。

3.27 股息

董事擬派之末期股息於權益由保留盈餘獨立分配列賬，直至此等股息獲股東於股東大會批准。當此等股息獲股東批准及宣派後始確認為負債。中期股息乃同時予以擬派及宣派，因此，中期股息於擬派及宣派時即確認為負債。

3.28 收入及其他所得之確認

當有經濟利益可能流入本集團及當收入能可靠地按下列基準計量時，收入及其他所得可予以確認：

- (i) 當貨物已被交付及其所有權已被轉讓時，確認為貨品銷售收入。
- (ii) 出售物業收益在符合特定標準(如下文所述)時予以確認：
 - 於擁有權之重大風險及回報均轉讓予買家時；
 - 已不能繼續就其擁有權作出相關之行政參與；及對售出之物業亦無有效之控制權；
 - 與交易有關的經濟利益有可能流入本集團；
 - 與交易有關已發生或將來會發生的成本能夠可靠計量。

於收入確認日期前所收取的出售物業按金乃列入資產負債表中已收銷售按金乃列為流動負債。

- (iii) 利息收入乃參照未償還本金額及適用的實際利率按時間基準累計。
- (iv) 投資的股息收入於股東收取款項的權利獲確立時確認。
- (v) 租金收入於各項租約期內按直線基準確認。
- (vi) 特許費收入於特許權持有人收取費用的權利獲確立時確認。
- (vii) 物業管理及服務費收入於提供服務期間按適當基準確認。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.29 有關連人士

以下人士被認為是本集團之有關連人士：

- (a) 直接或間接透過一位或多位中介人士，人士(i) 控制本公司／本集團、受本公司／本集團控制或與本公司／本集團共同受到控制；(ii) 擁有本公司權益，以致對本公司／本集團可作出重大影響；或(iii) 共同控制本公司／本集團；
- (b) 聯營公司；
- (c) 共同控制公司；
- (d) 本公司或其母公司之主要行政人員；
- (e) (a)或(d)所述任何個別人士之家庭近親；
- (f) (d)或(e)所述任何個別人士控制、共同控制或可作出重大影響或可直接或間接行使重大投票權的實體；或
- (g) 本公司／本集團僱員或本公司／本集團有關人士的僱員為受益人的退休福利計劃。

4. 重要會計估算及判斷

編製本財務報表所使用的估算及判斷不斷被進行評估，並以過往經驗及包括在該等情況下對未來事項相信為合理期望等其他因素作為根據。

4.1 重要會計估算及假設

本集團就未來事件作出估計及假設。所得出之會計估計甚少相等於相關實際業績。對下一財政年度內之資產及負債之賬面值產生重大影響之估計及假設，已詳述如下：

投資物業公平價值估算

於結算日，投資物業需要由獨立的專業評算師進行重估(如附註14所示)。該等估值以若干難以預測事件影響的假設為基礎，唯與實際結果可能有不準確及有重大差異。在作此判斷時，本集團考慮在活躍市場上同類物業現時價格資訊及主要按每一個資產負債日之現有市場情況作出假設。

資產減值

本集團至少每年對商譽及無限期的無形資產進行審閱及評估，以確定有否任何減值。其他資產則在情況或環境變化顯示其賬面值超出其可收回數額時作減值檢討。資產或現金產生單位的可收回數額根據使用價值計算方法釐定，需要使用估算包括將資產或現金產生單位未來可望產生的現金流折現計算該等現金流現有價值。關於評估商譽及無形資產減值之估算詳列於附註17及18內。

本期所得稅及遞延稅項

本集團須繳付多個司法權區之所得稅。釐定稅項撥備及有關稅項支付之時間時須作出重要判斷。倘所得出之最終稅項與最初錄得之金額有差異，該差額將影響作出該等決定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

4. 重要會計估算及判斷(續)

4.1 重要會計估算及假設(續)

對貸款及應收款之撥備

本集團就呆壞賬撥備之政策是根據可收賬款評估、貸款及應收賬款之賬齡分析及管理層之判斷提撥。在評估該等應收款項之最終變現值時需要作大量判斷，包括各客戶之目前信譽及過往催收紀錄。倘本集團客戶或債務人之財務狀況惡化，會導致其還款能力減弱，繼而需要額外撥備。

存貨撥備

釐定過時及滯銷存貨須作出之撥備金額時，本集團檢討存貨之賬齡分析，及比較存貨之賬面值及其相關之可變現價值。釐定此撥備需要作出大量判斷。倘影響存貨之可變現價值之狀況惡化，可能需要額外撥備。

發展中物業之減值估算

每當出現顯示發展中物業的賬面值可能無法收回之事件或情況變化時，管理層會對該等物業進行減值審閱。可收回金額為發展中物業的公平價值減出售成本與其使用價值兩者的較高者。管理層會判斷此類事件或情況變化是否已發生，並用估算來釐定可收回金額。

持作出售之物業的可變現淨值估算

管理層會於各結算日評審持作出售之物業的可收回金額。可收回金額為估計銷售價值減去出售成本。管理層會用估算來釐定可收回金額。

確認收益

本集團確認由持有作出售物業之收益於附註3.28(ii)內披露。評估一間企業何時轉讓其所擁有權之主要風險及收益予買家時，需對該交易情況進行計算。

4.2 採用公司會計政策時的關鍵判斷

投資物業與業主自用物業的分別

判斷一項物業是否符合資格為投資物業時，本集團會考慮該物業所產生的現金流量是否基本不受其他資產所影響。某些物業其中的一部份乃持有作賺取租金或作為資本增值用途，而另一部份則持有作生產或供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售(或按融資租約獨立出租)，則本集團會對該等部份獨立記賬。如該等部份不可以獨立出售，則該物業只會在其非重大部份持作生產或供應貨品或服務或作行政用途的情況下記賬為投資物業。在釐定配套服務是否如此重大以致某項物業不符合作為投資物業時，須作出判斷。本集團在作出判斷時會獨立研究每項物業。

5. 收益

本集團收益及營業額之分析如下：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
銷售貨品	1,328,667	1,245,517
銷售物業	2,090,447	206,185
物業管理費收入	26,468	11,661
物業租金收入	83,053	72,909
出租汽車收入	23,395	16,791
	<hr/>	<hr/>
總收益	<u>3,552,030</u>	<u>1,553,063</u>

6. 業務及區域市場分析

就管理目的而言，本集團之現時業務可分為八個經營部份—家庭電器、電纜、物業租賃、物業投資及發展、證券買賣、出租汽車、電腦硬體及軟件及直接投資。此等現有部份乃按集團報告中之主要分析資料分類。

按主要業務分析如下：

家庭電器	—	製造及銷售電風扇、吸塵機及其他家庭電器和EMS業務
電纜	—	製造及買賣電纜
物業租賃	—	租賃物業
物業投資及發展	—	物業投資及發展
證券買賣	—	買賣證券
出租汽車	—	經營出租汽車
電腦硬體及軟件	—	電腦硬體及軟件之發展及貿易
直接投資	—	直接投資

6. 業務及區域市場分析(續)

業務分析

關於業務上之市場分析資料如下：

二零零七年

	家庭電器 港幣千元	電纜 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	電腦硬體 及軟件 港幣千元	直接投資 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額及業績										
分類營業額(附註(1))	1,272,443	31,145	78,992	2,120,976	—	23,395	17,607	—	7,472	3,552,030
分類業績	71,642	5,510	135,605	460,171	13,493	18,681	(22,816)	14,407	6,678	703,371
行政及其他 未分配支出及收入										(20,204)
財務費用										683,167
應佔聯營公司業績	—	—	74,949	—	—	—	—	5,563	—	(69,284)
應佔共同控制公司業績	—	—	(1,598)	(308)	—	—	3,541	—	—	80,512
出售一間聯營公司溢利										1,635
										45,302
所得稅前之溢利										741,332
所得稅開支										(198,787)
本年度純利										542,545
財務狀況										
分類資產										
分類為持有作出售資產	—	—	—	434,442	—	—	—	—	—	434,442
其他資產	509,871	37,341	782,858	6,708,601	72,338	215,475	27,602	7,980	—	8,362,066
在聯營公司之權益	—	—	312,298	—	—	—	—	54,664	—	366,962
授予聯營公司借款	—	—	152,668	—	—	—	—	—	—	152,668
在共同控制公司之權益	—	—	—	228,270	—	—	4,321	—	—	232,591
行政及其他未分配資產										1,159,660
總資產										10,708,389
分類負債	210,022	2,501	21,373	3,522,555	6,838	51,728	4,303	1,716	1,887	3,822,923
行政及其他未分配負債										3,416,577
總負債										7,239,500
其他資料										
資本性支出(附註(2))	6,369	151	3,966	42,963	—	12,109	120	—	—	
折舊及攤銷	8,405	640	934	7,495	—	1,265	990	—	644	
於收益表中已確認之減值損失	7,678	212	—	4,184	—	—	—	6,900	12	
存貨撥備/(回撥存貨撥備)	(3,282)	504	—	—	—	—	3,285	—	(5,950)	
衍生金融工具之公平價值虧損	—	—	—	—	8,030	—	—	—	—	
物業、廠房及設備之撇除	130	—	—	—	—	2	14	—	—	
投資物業公平價值之溢利	—	—	(92,794)	—	—	—	—	—	—	
購入少數股東權益所產生之溢利	—	—	—	(106,987)	—	—	—	—	—	
回撥未使用之撥備	—	—	—	(23,478)	—	—	—	—	—	
回撥長期未清應付款項	—	—	—	(8,025)	—	—	—	—	—	

6. 業務及區域市場分析(續)

二零零六年

	家庭電器 港幣千元	電纜 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	電腦硬體 及軟件 港幣千元	直接投資 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額及業績										
分類營業額(附註(1))	1,190,840	36,520	72,910	217,845	—	16,791	18,157	—	—	1,553,063
分類業績(重列)	56,524	8,079	191,169	52,002	59,101	14,936	(43,084)	(4,870)	—	333,857
行政及其他 未分配支出及收入										(28,165)
財務費用										305,692
應佔聯營公司業績	—	—	25,046	22,541	—	—	—	5,749	—	(31,867)
應佔共同控制公司業績	—	—	—	(145,350)	—	—	—	—	—	53,336
										(145,350)
所得稅前之溢利										181,811
所得稅開支(重列)										(95,416)
本年度純利										86,395
財務狀況										
分類資產(重列)										
分類為持有作出售資產	—	—	24,914	131,590	—	—	—	—	—	156,504
其他資產	431,477	37,202	618,393	2,768,383	192,621	209,047	33,664	30,116	—	4,320,903
在聯營公司之權益	—	—	239,296	—	—	—	—	49,986	101	289,383
授予聯營公司借款	—	—	164,974	—	—	—	—	—	—	164,974
在共同控制公司之權益	—	—	—	377,189	—	—	—	—	—	377,189
行政及其他未分配資產										352,467
總資產										5,661,420
分類負債(重列)	182,134	4,026	26,889	1,429,177	50	51,487	7,344	1,716	—	1,702,823
行政及其他未分配負債										1,244,304
總負債										2,947,127
其他資料										
資本性支出(附註(2))	7,695	235	10,100	1,184	—	2,648	431	—	—	
折舊及攤銷	7,185	1,062	666	5,071	—	246	1,678	—	—	
於收益表中已確認之減值損失	9,898	—	—	1,172	—	—	1,866	2,229	—	
存貨撥備/(回撥存貨撥備)	(6,397)	237	—	—	—	—	6,817	—	(475)	
衍生金融工具之公平價值溢利	—	—	—	—	(1,292)	—	—	—	—	
物業、廠房及設備之撇除	251	—	—	—	—	15	300	—	—	
投資物業公平價值之溢利	—	—	(126,659)	—	—	—	—	—	—	

附註：

(1) 截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度內，並無業務間之銷售。

(2) 資本性支出包括增加投資物業、物業、廠房及設備、與無形資產。

6. 業務及區域市場分析(續)

區域市場分析

本集團之營運分佈於香港、中國其他地區、除中國以外之亞洲地區、北美(主要位於美國)及歐洲(主要位於英國)。

以下列表提供本集團按區域市場分類之營業額分析(不參照商品之來源地作分類)：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
香港	25,667	22,164
中國其他地區	2,905,023	759,833
亞洲，不包括中國	49,188	46,342
北美	342,196	538,153
歐洲	105,448	79,403
其他	124,508	107,168
	3,552,030	1,553,063

以下是有關分類資產之賬面金額，及投資物業、物業、廠房及設備與無形資產之增加，分析乃按其所在地之區域劃分：

	分類資產之賬面金額		資本性支出	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
香港	238,373	135,425	2,780	5,947
中國其他地區	8,130,614	3,832,086	61,252	14,254
亞洲，不包括中國	31,859	28,960	—	—
北美	369,421	469,557	4,424	7,617
歐洲	14,446	3,927	—	—
其他	11,795	7,452	—	—
	8,796,508	4,477,407	68,456	27,818

7. 其他收入

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
財務資產按攤銷成本列賬之利息收入：		
銀行存款	16,693	7,052
所投資公司貸款	1,167	1,485
其他利息收入，包括應收貸款	8,683	21,173
	26,543	29,710
利息收入合計	26,543	29,710
股息來自已上市證券權益	1,743	4,683
其他租金收入	5,687	14,248
手續費收入	7,948	1,599
回撥長期未清應付款項	8,025	—
雜項收入	18,835	18,193
	68,781	68,433

8. 所得稅前之溢利

所得稅前溢利已扣除／(增加)：

攤銷：

預付租賃土地款
其他無形資產[^]
物業、廠房及設備折舊

攤銷及折舊總額

減：資本化為發展成本

核數師酬金

存貨成本確認為費用

財務費用(附註(甲))

出售物業、廠房及設備之虧損

減值損失：

物業、廠房及設備
商譽

其他無形資產

貸款及應收款項[#]

可出售之財務資產

淨匯兌(收益)／虧損

土地及樓宇租賃支出

投資物業支出

淨租金收入

研究及發展成本^{**}

職工成本(附註(乙))

應佔聯營公司稅項

本年度

上年度撥備不足

應佔共同控制公司稅項

(回撥存貨撥備)／存貨撥備[⊙]

物業、廠房及設備撇除

營業稅及其他稅款

2007
港幣千元

2006
港幣千元

704

438

4,269

3,979

18,872

14,190

23,845

18,607

(237)

(72)

23,608

18,535

5,171

3,220

2,638,093

1,148,072

69,284

31,867

758

103

—

393

—

1,473

—

8

14,342

19,847

5,069

—

(9,273)

813

3,984

6,500

7,798

4,310

75,255

68,599

607

2,396

147,352

139,043

44,393

5,038

14,846

13,881

(37,752)

3,213

(5,443)

182

146

576

174,758

14,651

[^] 包括於綜合收益表的銷售成本內

[#] 包括於綜合收益表的其他經營開支內

^{*} 不包括物業、廠房及設備折舊及職工成本

[⊙] 包括於銷售成本內確認之費用

附註：

(甲) 財務費用

銀行借款及透支利息

— 五年內悉數償還

— 超過五年悉數償還

67,939

49,194

7,664

7,654

財務負債以攤銷成本列賬之總利息支出

銀行費用

75,603

56,848

2,025

—

總借款成本

減：發展中物業資本化利息

77,628

56,848

(8,344)

(24,981)

69,284

31,867

8. 所得稅前之溢利(續)

附註：(續)

(乙) 職工成本

薪酬、津貼及其他福利
退休金計劃之供款
以股權結算之股權支付(附註43(乙))
離職補償

2007 港幣千元	2006 港幣千元
132,832	136,428
3,068	2,615
7,019	—
4,433	—
147,352	139,043

9. 所得稅開支

所得稅開支包括：

本年度稅項

香港所得稅
中國其他地區
— 企業所得稅
— 土地增值稅(附註2.3)

2007 港幣千元	2006 港幣千元 (重列)
5,017	9,682
165,837	29,862
125,082	9,316
295,936	48,860
5,305	30,164
(3,947)	—
1,358	30,164
(98,507)	16,392
198,787	95,416

以前年度之不足額/(超額)撥備

香港
中國其他地區

遞延稅項(附註42)

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利以17.5%(二零零六年：17.5%)計算。中國其他地區之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按15%至33%(二零零六年：15%至33%)計算。

中國土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額繳納土地增值稅。土地增值額為出售物業收入減可抵扣支出，包括土地使用權及開發和建設成本。

於二零零七年三月十六日，中國頒佈中華人民共和國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院發出執行新企業所得稅法之實施細則。根據新企業所得稅法提出一連串之變更，其中包括，但不限於，統一國內及外商投資企業所得稅稅率為25%。該企業所得稅稅率之變動預期自二零零八年起將直接影響本集團之實際稅率。由於新企業所得稅法，遞延稅項資產/負債之餘額已被調整，期望可應用於個別時期之資產對現或清還負債。(見附註42)。

9. 所得稅開支(續)

本年度之所得稅開支於可適用稅率下可與收益表所得稅前盈利調整如下：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元 (重列)
所得稅前之溢利	741,332	181,811
根據不同國家相關稅率計算之稅項	314,255	129,437
未於應課稅利潤扣減之費用	62,499	26,452
應課稅利潤不需計算之收入	(110,216)	(57,540)
應佔聯營公司及共同控制公司稅項	(21,487)	(22,132)
稅務優惠之影響	(4,288)	(3,599)
新企業所得稅稅率之變動對遞延稅項資產／負債的影響 (附註(42))	(35,931)	—
土地增值稅不同稅率的影響	(11,758)	(15,439)
耗用早前未確認之稅項虧損	(32,657)	(8,890)
未確認稅項虧損	42,441	13,773
於往年不足額撥備	1,358	30,164
其他	(5,429)	3,190
本年度所得稅開支	198,787	95,416

10. 可分配給本公司權益持有人之溢利

本年度分配給本公司權益持有人之綜合溢利港幣434,359,000元(二零零六年：港幣138,833,000元)中，虧損港幣29,145,000元(二零零六年：港幣17,330,000元)已於本公司財務報表內處理。

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
已於本公司財務報表內處理之可分配予權益持有人的業績	(29,145)	(17,330)
附屬公司過往年度可分配利潤 於本年度內經批准派發及支付之末期股息	8,000	28,900
本公司年度內(虧損)／溢利(附註40)	(21,145)	11,570

11. 股息

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
於本年度已宣佈並派發之中期股息每普通股港幣8仙(二零零六年：港幣4仙)	42,039	20,019
於結算日後建議派發之末期股息每普通股港幣12仙(二零零六年：港幣8仙)	63,058	42,039
	105,097	62,058

董事已建議派發末期股息每股港幣12仙(二零零六年：港幣8仙)，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。

截至二零零七年十二月三十一日止確認可分配之股息金額為港幣84,078,000元(二零零六年：港幣60,058,000元)或每股普通股港幣16仙(二零零六年：港幣12仙)。

12. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度本公司權益持有人應佔純利港幣434,359,000元(二零零六年：港幣138,833,000元)及本年內已發行普通股股份之加權平均數525,485,000(二零零六年：501,169,000)計算。

每股攤薄盈利按以下資料計算：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	434,359	138,833
根據一間附屬公司攤薄每股盈利後 而佔其盈利之調整(附註)	(568)	—
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>433,791</u>	<u>138,833</u>

附註：每股攤薄盈利之計算並不對潛在普通股，當其每股盈利有反攤薄效應時，作出兌換或行使之假設。

用作計算每股攤薄盈利之分母與用作計算每股基本盈利相同，即本年度間已發行普通股股份之加權平均數為525,485,000(二零零六年：501,169,000)。

13. 董事酬金及高級管理人員薪酬

(甲) 董事酬金

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及其他福利 港幣千元	退休基 金供款 港幣千元	以股權 支付 港幣千元	總額 港幣千元
2007					
執行董事					
翁國基先生	120	5,511	230	1,210	7,071
翁何韻清女士	120	1,601	—	—	1,721
梁振華先生	120	1,651	69	—	1,840
潘澤生先生 (於二零零七年七月一日辭任)	60	970	27	—	1,057
丘鉅淙先生	120	2,563	—	48	2,731
非執行董事					
翁國材先生	120	—	—	—	120
獨立非執行董事					
李東海博士	120	96	—	—	216
倪少傑先生	120	72	—	—	192
王從安先生	120	108	—	—	228
林晉光先生	120	180	—	—	300
	<u>1,140</u>	<u>12,752</u>	<u>326</u>	<u>1,258</u>	<u>15,476</u>

13. 董事酬金及高級管理人員薪酬(續)

(甲) 董事酬金(續)

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及其他福利 港幣千元	退休基 金供款 港幣千元	以股權 支付 港幣千元	總額 港幣千元
2006					
執行董事					
翁國基先生	100	5,066	226	-	5,392
翁何韻清女士	100	1,577	-	-	1,677
梁振華先生	100	1,795	60	-	1,955
潘澤生先生	100	1,497	53	-	1,650
丘鉅淙先生	17	450	-	-	467
非執行董事					
翁國材先生	100	-	-	-	100
獨立非執行董事					
李東海博士	100	80	-	-	180
倪少傑先生	100	60	-	-	160
王從安先生	100	90	-	-	190
林晉光先生	100	40	-	-	140
	<u>917</u>	<u>10,655</u>	<u>339</u>	<u>-</u>	<u>11,911</u>

本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(乙) 五位最高薪酬人事

在本集團本年度五名最高薪酬人士中，二名(二零零六年：二名)為董事，其薪酬之詳情已包括在上文附註(甲)項所披露之數額中。餘下三名(二零零六年：三名)最高薪酬人士酬金如下：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	6,853	11,893
退休金計劃之供款	100	83
以股權支付	1,524	-
	<u>8,477</u>	<u>11,976</u>

彼等之酬金範圍如下：

	2007 僱員人數	2006 僱員人數
港幣 1,500,001 元—港幣 2,000,000 元	1	1
港幣 2,000,001 元—港幣 2,500,000 元	1	1
港幣 4,000,001 元—港幣 4,500,000 元	1	-
港幣 7,500,001 元—港幣 8,000,000 元	-	1
	<u>3</u>	<u>3</u>

14. 投資物業

	本集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
於1月1日之賬面值	708,118	594,377	18,970	14,200
匯兌調整	4,801	751	-	-
添置	3,921	6,268	-	-
透過購入一間附屬公司 添置(附註44(甲))	32,739	-	-	-
公平價值之增加	92,794	126,659	3,030	4,770
出售	(63,600)	-	-	-
轉由/(轉至)分類為持有作出售 之資產(附註34)	7,212	(24,914)	-	-
由物業、廠房及設備轉入	-	4,977	-	-
由物業存貨轉入	5,971	-	-	-
於12月31日之賬面值	791,956	708,118	22,000	18,970

本集團及本公司應佔投資物業權益之賬面值分析如下：

	本集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
在香港，以長期租約持有	135,280	98,220	22,000	18,970
在中國其他地區，以中期租約持有	325,176	283,858	-	-
在美國，永久業權	331,500	326,040	-	-
	791,956	708,118	22,000	18,970

位於香港及中國其他地區之投資物業在二零零七年十二月三十一日由萊坊測計師行有限公司按公開市場基準予以重估。該估值乃經參考可供比較之市場交易及按收入淨值資本化基準(如合適)得出。位於美國之投資物業在二零零七年十二月三十一日由獨立專業估值公司Cushman & Wakefield of California，經參考可供比較之市場情況後，按收益法進行予以重估。萊坊測計師行有限公司與Cushman & Wakefield of California均為獨立專業估值行。

投資物業按經營租約租予第三方，經營租約之進一步詳情載於附註47。

於附註37(甲)(ii)提及，一間附屬公司若干投資物業暫時被法院扣押，於二零零七年十二月三十一日止之賬面值為港幣65,142,000元。此外，本集團若干投資物業被抵押，進一步詳述見附註46。

投資物業之進一步資料載於第91頁。

15. 物業、廠房及設備

本集團

	土地及樓宇 港幣千元	廠房及 機器 港幣千元	工具、 工模 及設備 港幣千元	傢俬、 裝置及 辦公設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本						
於1/1/2006	120,352	36,319	58,470	60,017	7,445	282,603
匯兌調整	3,260	1,175	1,519	1,252	223	7,429
重估虧損	(198)	-	-	-	-	(198)
添置	254	2,250	8	11,022	8,016	21,550
出售	(512)	(265)	-	(1,556)	(1,717)	(4,050)
撇除	-	(259)	(12)	(1,423)	(158)	(1,852)
轉至投資物業	(5,171)	-	-	-	-	(5,171)
重新分類	(938)	938	-	-	-	-
於1/1/2007	117,047	40,158	59,985	69,312	13,809	300,311
匯兌調整	6,732	2,619	3,225	2,226	835	15,637
添置	137	3,531	99	4,815	18,706	27,288
通過收購附屬公司添置(附註44)	-	-	-	1,327	3,181	4,508
出售	(184)	(1,058)	-	(7,347)	(1,109)	(9,698)
出售一間附屬公司	-	-	-	(2,291)	-	(2,291)
撇除	-	(42)	-	(3,878)	-	(3,920)
轉至分類為持有作出售之資產	-	-	-	(246)	-	(246)
由物業存貨轉入	26,292	-	-	-	-	26,292
於31/12/2007	150,024	45,208	63,309	63,918	35,422	357,881
折舊及減值						
於1/1/2006	22,750	23,051	57,958	37,892	5,228	146,879
匯兌調整	613	752	1,514	808	171	3,858
折舊撥備	2,994	2,255	144	7,037	1,760	14,190
出售	(184)	(59)	-	(675)	(1,645)	(2,563)
撇除	-	(100)	(5)	(1,025)	(146)	(1,276)
已確認減值	-	-	-	393	-	393
轉至投資物業	(194)	-	-	-	-	(194)
重新分類	(145)	145	-	-	-	-
於1/1/2007	25,834	26,044	59,611	44,430	5,368	161,287
匯兌調整	1,541	1,792	3,216	1,737	471	8,757
折舊撥備	4,702	3,445	132	6,603	3,990	18,872
出售	(61)	(690)	-	(5,478)	(710)	(6,939)
出售一間附屬公司	-	-	-	(1,117)	-	(1,117)
撇除	-	(25)	-	(3,749)	-	(3,774)
轉至分類為持有作出售之資產	-	-	-	(141)	-	(141)
於31/12/2007	32,016	30,566	62,959	42,285	9,119	176,945
賬面淨值						
於31/12/2007	118,008	14,642	350	21,633	26,303	180,936
於31/12/2006	91,213	14,114	374	24,882	8,441	139,024

15. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	土地及樓宇 港幣千元	廠房及 機器 港幣千元	工具、 工模 及設備 港幣千元	傢俬、 裝置及 辦公設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本						
於1/1/2006	3,085	366	479	18,016	2,835	24,781
添置	-	-	-	1,329	4,198	5,527
出售	-	-	-	(30)	(988)	(1,018)
於1/1/2007	3,085	366	479	19,315	6,045	29,290
添置	-	-	-	580	2,200	2,780
出售	-	-	-	(49)	-	(49)
於31/12/2007	3,085	366	479	19,846	8,245	32,021
折舊						
於1/1/2006	571	334	479	11,760	2,508	15,652
本年度撥備	62	12	-	1,517	899	2,490
出售	-	-	-	(28)	(988)	(1,016)
於1/1/2007	633	346	479	13,249	2,419	17,126
本年度撥備	62	12	-	1,468	1,525	3,067
出售	-	-	-	(49)	-	(49)
於31/12/2007	695	358	479	14,668	3,944	20,144
賬面淨值						
於31/12/2007	2,390	8	-	5,178	4,301	11,877
於31/12/2006	2,452	20	-	6,066	3,626	12,164

本集團及本公司持有之土地及樓宇及預付租賃土地款之賬面值分析如下：

	本集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
在香港，以長期租約持有	4,073	4,273	1,124	1,153
在中國其他地區， 以中期租約持有	122,610	91,343	-	-
以長期租約持有	5,950	6,061	1,266	1,299
在美國，永久業權	6,456	6,547	-	-
	139,089	108,224	2,390	2,452
分列為：				
包括於物業、廠房及設備內				
之土地及樓宇	118,008	91,213	2,390	2,452
預付租賃土地款(附註16)	21,081	17,011	-	-
	139,089	108,224	2,390	2,452

於附註37(甲)(ii)提及，一間附屬公司若干物業暫時被法院扣押，於二零零七年十二月三十一日止之賬面值為港幣4,798,000元。

16. 預付租賃土地款

	本集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
於1月1日之賬面值	17,011	16,854
匯兌調整	1,210	595
攤銷	(704)	(438)
由物業存貨轉入	3,564	-
	<u>21,081</u>	<u>17,011</u>
於12月31日之賬面值	<u>21,081</u>	<u>17,011</u>
分析如下：		
非流動部份(包括於非流動資產)	20,592	16,621
流動部份(包括於流動資產)	489	390
	<u>21,081</u>	<u>17,011</u>

17. 商譽

	本集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
於1月1日之賬面值	66,643	26,402
購入附屬公司獲得	38,388	-
增加購入附屬公司權益獲得	-	41,714
已確認減值	-	(1,473)
匯兌調整	1,142	-
	<u>106,173</u>	<u>66,643</u>
於12月31日之賬面值	<u>106,173</u>	<u>66,643</u>

本年度所獲得商譽包括：

- (i) 於本年度內，再增加廣州市光大花園房地產開發有限公司(「廣州光大花園」)及北京中順超科房地產開發有限公司(「北京中順」)之投資，並獲得其控制權而產生港幣3,168,000元及港幣29,565,000元的商譽。如附註44(甲)和(丙)所述；
- (ii) 就收購北京華世柏利房地產開發有限公司(「華世柏利」)90%股份權益而產生港幣3,531,000元的商譽，如附註44(乙)所述；及
- (iii) 就收購SLP (China) Pte. Ltd. 80%股權而產生港幣2,124,000元的商譽。如附註44(丁)所述。

於年終時之商譽金額分配予作為獨立申報分部的物業投資及發展的現金產生單位，並由管理層透過使用價值計算而估計現金產生單位的可收回金額進行減值測試。有關計算乃使用經管理層批准的直至二零一一年之四年財政預算而作出的現金流量預測。按照減值測試結果，管理層認為，與商譽有關之物業投資及發展的現金產生單位概無減值。

17. 商譽 (續)

管理層計算物業投資及發展之現金產生單位之使用價值所採用之主要假設(包括毛利率由20%至40%，及參考中國國民生產總值指數)乃根據其物業之過往表現及對市場發展之預期釐定。預測稅前現金流所採用之折現率為35%，乃反映與該物業投資及發展之現金產生單位有關之特定風險。

除上文所述之考慮因素外，釐定物業投資及發展之現金產生單位之使用價值時，本集團之管理層現時並不知悉任何其他可能變化會令其必須改變其主要估計。

18. 其他無形資產

本集團

	的士牌照 港幣千元	商場經營權 港幣千元	總額 港幣千元
成本			
於2006年1月1日	202,267	55,395	257,662
匯兌調整	7,198	2,374	9,572
於2007年1月1日	209,465	57,769	267,234
匯兌調整	15,279	5,040	20,319
於2007年12月31日	224,744	62,809	287,553
攤銷和減值			
於2006年1月1日	38,400	3,841	42,241
匯兌調整	1,366	540	1,906
攤銷撥備	—	3,979	3,979
減值確認	—	8	8
於2007年1月1日	39,766	8,368	48,134
匯兌調整	2,901	1,436	4,337
攤銷撥備	—	4,269	4,269
於2007年12月31日	42,667	14,073	56,740
賬面淨值			
於2007年12月31日	182,077	48,736	230,813
於2006年12月31日	169,699	49,401	219,100

的士牌照於二零零七年十二月三十一日的賬面值已由管理層基於使用價值計算而評估可收回金額的方式進行減值測試。有關計算乃使用經管理層批准截至二零一三年(亦即本公司旗下從事的士租賃業務的附屬公司的營業執照屆滿的年份)止期間的財政預算所作出的現金流量預測。

管理層計算的士牌照之使用價值所採用之主要假設乃根據過往表現及對市場發展之預期釐定。預測現金流量所採用主要假設包括，(i)本集團於整個預測期間所持有之的士牌照數目不變，及(ii)所預測之的士牌照費用收入乃基於年內已收取之費用收入經計及預期之市場變化後擬定。預測現金流量所採用之稅前折現率為9%，乃反映與的士租賃經營有關之特定風險。

19. 於附屬公司之權益

	本公司 2007 港幣千元	2006 港幣千元
非上市股份，按成本	677,059	105,126
減：減值	(90,429)	(105,011)
	586,630	115

於二零零七年十二月三十一日本公司主要附屬公司之詳情列於附註53。

20. 於聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
非上市股份，按成本	—	—	101	195
應佔資產淨額	366,112	288,533	—	—
收購一間聯營公司之商譽	850	850	—	—
	366,962	289,383	101	195
減：減值	—	—	(101)	(94)
	366,962	289,383	—	101

於二零零七年十二月三十一日本集團主要聯營公司之詳情載於附註54。

以下為本集團聯營公司之財務資料概要，乃摘自各自之管理賬目，已作出調整，以確保與本集團採用之會計政策一致：

	按100%計算	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
本年度業績		
收益	835,591	876,203
本年度盈利	286,170	250,363
財務狀況		
資產	3,820,224	3,368,063
負債	(2,527,368)	(2,353,083)
淨資產	1,292,856	1,014,980

於過往年度，授予聯營公司之貸款包含於聯營公司權益內。本年度，董事認為分類該貸款應包含於綜合資產負債表內之「應收貸款」更為恰當。

21. 於共同控制公司之權益

	本集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
應佔資產淨值	205,650	362,992
商譽	26,941	14,197
	<u>232,591</u>	<u>377,189</u>

於二零零七年十二月三十一日，本集團主要共同控制公司的詳情載於附註55。

以下為本集團共同控制公司之財務資料概要，乃摘自各自之管理賬目，已作出調整，以確保與本集團採用之會計政策一致：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
所佔本年度業績		
收益	<u>17,014</u>	<u>71,382</u>
所得稅開支後溢利／(虧損)	<u>1,635</u>	<u>(145,350)</u>
應佔資產及負債		
非流動資產總額	1,512	231,968
流動資產總額	248,994	1,954,781
流動負債總額	(43,045)	(1,579,358)
非流動負債總額	(1,811)	(243,514)
	<u>205,650</u>	<u>363,877</u>
少數股東權益	—	(885)
	<u>205,650</u>	<u>362,992</u>

22. 可出售之財務資產

	本集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
非上市之投資				
可換股票據(附註(甲))	5,070	—	5,070	—
會所債券(附註(乙))	2,920	2,920	2,920	2,920
	<u>7,990</u>	<u>2,920</u>	<u>7,990</u>	<u>2,920</u>

附註：

(甲) 於附註24所提及，本集團在本年度內購入若干可換股票據。根據董事評估，該等可換股票據需作減值，並於綜合損益表內確認減值損失港幣5,069,000元。可收回可換股票據之金額按預測現金流量以市場息率折現計算。

(乙) 會所債券乃按成本扣除減值列賬。

23. 應收貸款

	本集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
應收貸款：				
一間被投資公司	—	15,600	—	—
聯營公司(附註甲)	152,668	164,974	—	—
其他(附註乙)	49,730	42,269	6,843	6,358
	202,398	222,843	6,843	6,358
減：減值(附註乙)	(45,877)	(38,251)	(6,783)	(6,358)
	156,521	184,592	60	—
分析如下：				
於一年後到期並列於非流動 資產內之款項	152,668	166,805	—	—
於一年內到期並列於流動 資產之款項	3,853	17,787	60	—
	156,521	184,592	60	—

附註：

(甲) 給予聯營公司之借款為無抵押及免息。於二零零七年十二月三十一日止授予聯營公司借款之攤銷成本乃以聯營公司之預期償還數額，根據各聯營公司之商務計劃，按同類財務資產之回報率折現之現值計算。董事認為授予聯營公司之借款將不會於結算日後十二個月內償還，故列為非流動資產。

經考慮該等聯營公司之財務狀況及其結算情況後，管理層評估該等貸款並無顯示有減值之需要。

(乙) 於二零零七年及二零零六年十二月三十一日之結餘為無抵押，按每年息5%至7%計算及無固定償還日期。

經考慮借款者之財務狀況後，管理層評估只有部份金額可以收回，據此，該等貸款餘額需作減值撥備港幣45,877,000元(二零零六年：港幣38,251,000元)

董事認為，於結算日該等貸款之賬面值與其公平價值相若。

24. 購入其他投資所支付定金

本公司於二零零六年十二月二十七日，與若干獨立第三方訂立具有法律約束力之諒解備忘錄，據此，本公司擬以現金認購總本金額17,000,000坡元(相等於約港幣87,635,000元)之認購可換股票據及不可換股票據(「認購事項」)。

於二零零七年四月二十六日，本公司與該等第三方就認購事項訂立協議，總額17,000,000坡元已按協議之規定全數支付予可換股票據及不可換股票據的發行商2,000,000坡元(相等於約港幣10,139,000元)及15,000,000坡元(相等於約港幣77,496,000元)存入託管帳戶內。

本年度內，本公司支付予發行商2,000,000坡元之定金認購相關可換股票據，並以可出售之財務資產入賬(附註22(甲))。由於認購事項中的若干認購可換股票據及不可換股票據15,000,000坡元之條件於認購條件之日期仍未符合，於年結後，管理層決定取銷該認購事項。現管理層正安排由託管帳戶內提取該款項。

25. 物業存貨

	本集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
發展中物業，按成本	3,614,855	1,860,095
持有作出售之物業，按成本	1,331,542	86,814
	4,946,397	1,946,909

於結算日，港幣3,614,855,000元(二零零六年：港幣277,963,000元)發展中物業將預期不會於十二個月內可收回。

本集團之發展中物業及持有作出售之物業位於中國其他地區，於結算日，包含於物業存貨內以長期租賃持有之土地權益之賬面值為港幣1,236,712,000元(二零零六年：港幣587,191,000元)。

於附註37(甲)(ii)提及，一間附屬公司若干物業存貨被法院扣押，於二零零七年十二月三十一日止之賬面值為港幣77,427,000元。此外，本集團若干物業存貨被抵押用以本集團獲得若干銀行融資，詳情載於附註46。

26. 其他存貨

	本集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
原材料	70,686	66,252	—	—
在製品	4,501	10,526	—	—
製成品	38,602	22,488	2,391	2,848
	113,789	99,266	2,391	2,848
存貨按				
成本值	103,002	85,591	2,391	2,848
可變現淨值	10,787	13,675	—	—
	113,789	99,266	2,391	2,848

27. 應收貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元 (重列)	2007 港幣千元	2006 港幣千元
應收貿易賬款	212,645	180,180	4,168	10,229
減：壞賬撥備	(13,805)	(19,275)	(2,651)	(2,761)
應收貿易賬款，淨額(附註(甲))	198,840	160,905	1,517	7,468
預付款及按金(附註(乙))	537,061	221,046	1,391	3,885
其他應收款(附註(丙))	322,891	86,532	15,830	21,159
	1,058,792	468,483	18,738	32,512

附註：

(甲) 按發票日期，扣除壞賬撥備後之應收貿易款項於結算日之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
30天或以下	86,339	93,037	1,338	7,434
31-60天	71,379	53,355	9	34
61-90天	13,722	8,879	119	—
91-180天	21,592	4,051	51	—
181-360天	2,292	978	—	—
360天以上	3,516	605	—	—
	198,840	160,905	1,517	7,468

本集團設有明確之信貸制度。在產品銷售方面，本集團一般給予貿易客戶平均45天或60天信貸期。向租戶應收之租金及向客戶應收之服務費須於發票送交後繳付。而給予物業銷售買家的信貸條款，則依據不同買賣合約所定之條款給予買家。

一般而言，管理層按過往經驗認為賬齡在一年以下的應收貿易款項不會減值及本集團認為賬齡在一年或以上的應收貿易賬款需計提減值準備。

本年度壞賬撥備之變動如下：

	本集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
於一月一日	19,275	20,095	2,761	2,835
匯兌調整	298	179	—	—
已確認之減值損失	3,497	1,584	—	—
回撥減值損失	(192)	(2,350)	—	(14)
撇除不可收回金額	(7,883)	(60)	(110)	(60)
轉往持有作出售資產	(1,190)	—	—	—
已收回金額	—	(173)	—	—
於十二月三十一日	13,805	19,275	2,651	2,761

27. 應收貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

(甲) (續)

於二零零七年十二月三十一日，本集團和本公司已減值之應收貿易賬款分別為港幣13,805,000元(二零零六年：港幣19,275,000元)和港幣2,651,000元(二零零六年：港幣2,761,000元)，撥備金額分別為港幣13,805,000元(二零零六年港幣19,275,000元)及港幣2,651,000元(二零零六年：港幣2,761,000元)。對於已個別確認減值之應收款項主要是由於客戶有財政困難以及管理層評估認為應收款項預期不能全數收回。本集團和本公司對於這些餘額並無持有任何抵押品。於二零零七年十二月三十一日，已減值並已進行撥備的應收貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
30天或以下	341	4,141	—	—
31-60天	697	161	168	161
61-90天	2	—	3	—
91-180天	291	35	1	—
181-360天	166	48	—	36
360天以上	12,308	14,890	2,479	2,564
	13,805	19,275	2,651	2,761

於二零零七年十二月三十一日，已過期但尚未考慮減值之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
61-90天	13,722	8,879	119	—
91-180天	21,592	4,051	51	—
181-360天	2,292	978	—	—
超過360天	3,516	605	—	—
	41,122	14,513	170	—

仍未過期的應收貿易款是屬於廣範而沒有拖欠記錄的客戶，已過期但不需減值的應收貿易款是屬於一些與本集團及本公司有良好信貸記錄的獨立客戶。根據以往經驗，管理層相信不需為此等結餘額作減值撥備，因信貸質素沒有重大轉變且結餘認為仍可全數收回，本集團及本公司並無持有該些餘款額的抵押品。

(乙) 預付款及按金餘額內，包含有一筆預付賬款港幣381,955,000元(二零零六年：港幣173,511,000元)主要為內蒙古呼和浩特若干面積的一級土地開發(「該土地」)。於本年終之後，本集團接獲通知經公開拍賣時投標獲得該土地若干面積之土地開發權。

(丙) 於其他應收賬款內，包括有關於中國一項潛在投資而支付予一名第三者，深圳市眾望投資集團有限公司(「深圳眾望」)，金額為人民幣150,000,000元(相等於約港幣160,000,000元)，本集團就該已支付之金額取得一項無條件購入深圳眾望所持有於惠州眾望光耀城房地產有限公司(一間在中國從事房地產發展的公司)的30%股份權益之權利。

董事認為應收貿易賬款及其他應收款項之賬面值與其公平價值相若。

28. 應收/應付附屬公司款項

該結餘並無抵押，須於要求時償還。除港幣284,764,000元按現行息率計算利息外(二零零六年：港幣1,985,218,000元)，應收附屬公司之結餘款項均為免息。除港幣67,301,000元按現行息率計算利息外(二零零六年：港幣25,084,000元)，應付附屬公司之結餘款項均為免息。董事認為結餘之賬面值與其公平價值相若。

29. 應收聯營公司/共同控制公司/所投資公司/一位關連人士/少數股東款項

該結餘款項為無抵押，免息，並須於要求時償還。董事認為上述結餘之賬面值與其公平價值相若。

30. 持有作買賣之投資

	本集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
股本證券，按公平價值		
非上市	—	4
香港上市	30,531	109,043
香港境外上市	17,850	78,905
	<u>48,381</u>	<u>187,952</u>

上市股本證券之公平價值乃根據相關證券交易所之市場報價。

於結算日，若干股本證券被抵押，進一步詳述見附註46。

31. 衍生金融工具

	本集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
股本衍生工具－(負債)／資產	(6,738)	1,292

於二零零七年十二月三十一日，本集團就英國、星加坡及香港一間上市公司之股份(「股份」)分別持有三份遠期合約。該合約於二零零七年十二月三十一日之賬面總額為港幣85,287,000元(二零零六年：港幣123,173,000元)。根據該等合約下，本集團須於合約期內各結算日，視乎該上市公司之市價，按基本遠期價格購買該股份若干數目，當該上市公司股份之市場價格超過合約內所訂定之取消價格，則該合約將被終止。

該等合約之條款之進一步詳情載列如下：

合約	遠期 價格	股份數目 #		取消 價格	到期日
		較低	較高		
合約1	英鎊5.4395	4,000	8,000	英鎊6.129	二零零八年 七月二十一日
合約2	新加坡元6.63	8,000	16,000	新加坡元7.875	二零零八年 七月十七日
合約3	港元81.6387	4,000	8,000	港元99.6751	二零零八年 十一月十二日

按每週結算

股本衍生工具並非作為對沖工具，乃參考一間第三方財務機構用估值方式作為其公平價值。

該財務工具面對財務風險的價格風險(見附註52.4(甲))。

32. 受限制現金及存款

餘額包括如下：

(甲) 根據中國國土資源局頒佈的相關文件，本集團之若干物業發展公司都需要將一定數量的預售收入存放於指定的銀行戶口作為開發相關物業的押金。當獲得中國國土資源局批准時，該存款可用於購買建築材料及支付相關物業項目之建築費。該等押金只有於相關預售物業已完成或已出具房產產權證書時(以兩者之較早者為準)被退還。於二零零七年十二月三十一日，因此類目的之受限制的現金為港幣99,890,000元。

(乙) 放置在若干證券經紀處用於買賣證券的現金結餘受到限制。於二零零七年十二月三十一日，因此類目的而受限制的現金金額為港幣16,398,000元。

33. 現金及現金等值

	本集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
銀行、現金及於證券經紀人保證金	1,697,862	488,753
減：分類為流動資產之限定用途現金(附註32)	(116,288)	—
減：分類為流動資產之已抵押存款(附註46)	(876,858)	—
	704,716	488,753

於二零零七年十二月三十一日，以人民幣(「人民幣」)列值銀行結餘及現金約港幣1,313,796,000元(二零零六年：港幣403,160,000元)。人民幣並非可自由匯兌為其他貨幣。

銀行現金按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。視乎本集團之即時現金需求，短期定期存款期限為一天至七天不等，按有關短期定期存款利率賺取利息。

34. 分類為持有作出售之資產

	本集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
投資物業	—	24,914
於一間聯營公司之權益	—	131,590
由一間共同控制公司持有發展項目之權益(附註(甲))	325,680	—
由一間附屬公司持有發展項目之權益(附註(乙))	—	—
— 分類為持有作出售資產	155,558	—
— 分類為持有作出售負債	(46,796)	—
	434,442	156,504

附註：

(甲) 於二零零七年四月二十四日，本公司間接持有70%權益之一間附屬公司，中國光大房地產開發有限公司(「中國光大房地產」)與廣州銀宜企業集團有限公司(「廣州銀宜」)，廣州市環博展覽有限公司(「廣州環博」)之另一間合資伙伴，訂立買賣協議(「買賣協議」)。廣州環博主要從事物業發展，其註冊資本由中國光大房地產持有50%及廣州銀宜持有50%。根據該買賣協議，中國光大房地產同意出售廣州環博50%註冊資本予廣州銀宜，代價為人民幣469,000,000元；而廣州環博同意償還股東貸款人民幣76,000,000元予中國光大房地產(「出售事項」)。於二零零七年五月二日，董事局召開會議以批准該買賣協議及本年度內本集團收到廣州銀宜人民幣444,000,000元(相等於約港幣474,000,000元)，於本年底將此金額分類為應付一位關連人士款項。於結算日該出售事項尚未完成，據此，本集團於廣州環博之權益重新分類及呈列於綜合資產負債表內的「分類為持有作出售之資產」。有關出售事項之詳情載於本公司於二零零七年五月三十日給予股東之通函內。

(乙) 根據二零零八年一月十六日一份協議，本集團同意出售持有安徽博鴻房地產開發有限公司(「安徽博鴻」)全數之股份權益予一獨立第三方，現金代價人民幣121,000,000元。該交易於接近本財政年度末時獲得董事會批准及將於二零零八年四月三十日或之前完成。據此，本集團於安徽博鴻持有發展中項目的權益重新分類及呈列於綜合資產負債表內的「分類為持有作出售之資產」。

35. 應付貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元 (重列)	2007 港幣千元	2006 港幣千元
應付貿易賬款	1,290,662	572,587	9,684	13,559
暫收款	33,651	37,904	54	310
遞延收入	23,672	29,725	—	—
其他應付款項及應付費用	817,451	266,137	36,327	25,131
	2,165,436	906,353	46,065	39,000
30天或以下	381,047	52,887	7,624	10,622
31—60天	43,480	352,060	379	938
61—90天	18,597	21,722	555	57
91—180天	453,855	5,431	24	911
181—360天	1,655	9,731	63	32
360天以上	392,028	130,756	1,039	999
	1,290,662	572,587	9,684	13,559

董事認為應付貿易賬款及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。

36. 應付共同控制公司／少數股東款項／一位關連人士款項

該等結欠款項乃無抵押、免息，並須於要求時償還。董事認為其賬面值與其公平價值相若。

37. 撥備

本集團

	索償撥備 港幣千元	擔保撥備 港幣千元	總額 港幣千元
於1/1/2006, 31/12/2006及1/1/2007	—	23,478	23,478
匯兌調整	—	2,464	2,464
因購入一間附屬公司而確認(附註(甲))	16,000	60,277	76,277
動用撥備(附註(甲)(i))	(16,000)	—	(16,000)
撥回未動用撥備(附註(乙))	—	(23,478)	(23,478)
增加撥備(附註(甲)(ii))	—	1,992	1,992
於31/12/2007	—	64,733	64,733

附註：

(甲) 本年度已確認撥備是來自於被視作收購廣州光大花園，於附註44(甲)說明。該撥備包括：

- (i) 根據於本年度發出的中國法院裁決書，廣州光大花園就其前股東之一名債權人之索償及由二零零七年五月十日起，銀行存款人民幣15,600,000元被凍結，據此，本年度內港幣16,000,000元已作撥備。其後，接近本年終時，該銀行存款被法院扣押，因此於本年內計提之撥備已耗用。廣州光大花園已向法院提出反對索償。
- (ii) 於以前年度，廣州光大花園向前股東發出最高金額人民幣50,000,000元的擔保，作為其獲授一間國內銀行貸款之保證，由於前股東不能償還貸款，銀行向廣州光大花園申索代其前股東償還，根據中國政府頒佈的法庭指令，廣州光大花園對此申索負上法律責任，若干投資物業、自用物業及物業存貨暫時被法院扣押，於二零零七年十二月三十一日止之賬面值分別為港幣65,142,000元、港幣4,798,000元和港幣77,427,000元，據此廣州光大花園於二零零七年十二月三十一日止，就提供銀行擔保予前股東的銀行貸款連同應付利息合共港幣64,733,000元已作最高金額撥備。”

(乙) 就第三方獲得銀行融資作為部份抵押而給予國內一間銀行擔保，已於二零零七年十一月到期。據此，在以前年度相關已作撥備之金額港幣23,478,000元於本財政年度內解除。

38. 銀行借款

	本集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
銀行借款				
有抵押	1,993,605	512,905	—	—
無抵押	565,735	426,105	387,463	372,948
	<u>2,559,340</u>	<u>939,010</u>	<u>387,463</u>	<u>372,948</u>
到期日如下：				
一年內	1,885,688	832,434	387,463	372,948
多於一年，但少於兩年	573,728	3,470	—	—
多於兩年，但少於五年	11,720	11,720	—	—
多於五年	88,204	91,386	—	—
	<u>2,559,340</u>	<u>939,010</u>	<u>387,463</u>	<u>372,948</u>
減：一年內到期且包括 在流動負債內之款項	<u>(1,885,688)</u>	<u>(832,434)</u>	<u>(387,463)</u>	<u>(372,948)</u>
一年後到期且包括在 非流動負債內之款項	<u>673,652</u>	<u>106,576</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

銀行借款之賬面值主要按以如下貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
港幣	378,403	363,922	370,531	363,922
人民幣	1,886,979	452,862	—	—
美元	293,958	122,226	16,932	9,026
	<u>2,559,340</u>	<u>939,010</u>	<u>387,463</u>	<u>372,948</u>

於二零零七年十二月三十一日在銀行借款中港幣1,217,406,000元(二零零六年：港幣452,862,000元)以固定年利率5.27%至8.02%(二零零六年：年利率由5.76%至7.49%)計算及其他之銀行借款乃港幣1,341,934,000元(二零零六年：港幣486,148,000元)以浮動年利率3.55%至9.71%(二零零六年：年利率由1.51%至5.90%)計算。

董事認為，本集團及本公司之流動及非流動銀行借款之賬面值與彼等之公平價值相若。非流動銀行借款之公平價值以市場利率折現未來之預期現金流量計算。

39. 股本

	2007		2006	
	股數 千位	票面值 港幣千元	股數 千位	票面值 港幣千元
(甲) 法定股本： 每股港幣0.5元之普通股 於年初及年末之餘額	900,000	450,000	900,000	450,000
(乙) 已發行股本及繳足股本： 每股港幣0.5元之普通股 於年初之餘額	525,485	262,742	500,485	250,242
收購時發行之股份	—	—	25,000	12,500
於年末之餘額	525,485	262,742	525,485	262,742

本年內，本公司及附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

40. 股本溢價及各項儲備

本集團

本集團股本溢價及儲備變動已詳細列於第23頁綜合股東權益之變動表。儲備之性質及目的如下：

股本溢價及股本贖回儲備

股本溢價及股本贖回儲備須根據相關之香港公司條例應用。

可出售財務資產重估儲備

可出售財務資產重估儲備包括可出售財務資產的公平價值累積變動淨額及根據附註3.13和3.14會計政策來處理。

匯兌儲備

匯兌儲備包括根據附註3.17會計政策來處理由換算海外業務的財務報表所產生的所有匯兌差額。

資產重估儲備

資產重估儲備是根據附註3.2和3.7會計政策而成立。

法定儲備

根據相關的中國規定及法規，本公司的若干附屬公司須提取若干百份比的稅後盈利轉入相應之法定儲備。因相關中國法規的若干限制，這些法定儲備只可用作彌補以前年度虧損，或增加相應附屬公司的已繳足股本，及職工集體福利的資本性支出，如適用。

40. 股本溢價及各項儲備(續)

本公司

本公司股本溢價及儲備之詳細變動如下：

	股本溢價 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	可出售之 財務資產 重估儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元
於1/1/2006	581,349	43,822	13,020	40,039	1,165,896	1,844,126
直接於權益內確認之 可出售財務資產之 公平價值變動	—	—	(13,020)	—	—	(13,020)
本年度純利	—	—	—	—	11,570	11,570
本年度已確認收入及支出總額	—	—	(13,020)	—	11,570	(1,450)
收購附屬公司時發行新股份	58,750	—	—	—	—	58,750
宣佈派發中期股息	—	—	—	20,019	(20,019)	—
已付股息	—	—	—	(60,058)	—	(60,058)
擬派末期股息	—	—	—	42,039	(42,039)	—
於31/12/2006及1/1/2007	640,099	43,822	—	42,039	1,115,408	1,841,368
本年度純利/本年度 已確認收入及支出總額	—	—	—	—	(21,145)	(21,145)
宣佈派發中期股息	—	—	—	42,039	(42,039)	—
已付股息	—	—	—	(84,078)	—	(84,078)
擬派末期股息	—	—	—	63,058	(63,058)	—
於31/12/2007	<u>640,099</u>	<u>43,822</u>	<u>—</u>	<u>63,058</u>	<u>989,166</u>	<u>1,736,145</u>

本公司可分配予股東之儲備如下：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
股息儲備	63,058	42,039
保留盈餘	<u>989,166</u>	<u>1,115,408</u>
	<u>1,052,224</u>	<u>1,157,447</u>

41. 少數股東貸款

該等款項無抵押、免息及資產負債表之日起不須十二個月內償還。該貸款之公平價值是按現行利率折現所預期的將來現金流量所計算。

42. 遞延稅項

於本年度及上年度確認之主要遞延稅項負債與資產及其變動如下：

本集團

	加速 稅項折舊 港幣千元	無形資產 攤銷 港幣千元	應收貿易 賬款撥備 港幣千元	存貨 撥備 港幣千元	物業存貨 港幣千元	物業重估 港幣千元	樓宇重估 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於1/1/2006	3,312	3,548	(496)	(24)	152,183	18,533	1,465	(6,244)	12	172,289
於本年度之收益表中 扣除/(計入)	2,329	5,776	13	(62)	5,252	3,242	—	(1,413)	1,255	16,392
於權益中(計入)/扣除	(7)	125	—	—	—	3	—	1	1	123
於1/1/2007	5,634	9,449	(483)	(86)	157,435	21,778	1,465	(7,656)	1,268	188,804
匯兌調整	269	782	—	—	8,492	550	—	(208)	93	9,978
稅率變動之影響	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於本年度之收益表中 扣除/(計入)	—	(2,449)	—	—	(38,166)	2,843	(355)	1,856	340	(35,931)
購入附屬公司獲得	—	—	—	—	416,650	—	—	—	—	416,650
於本年度之收益表中 扣除/(計入)	(4,125)	4,586	20	(3)	(77,432)	8,369	296	6,008	(295)	(62,576)
於31/12/2007	<u>1,778</u>	<u>12,368</u>	<u>(463)</u>	<u>(89)</u>	<u>466,979</u>	<u>33,540</u>	<u>1,406</u>	<u>—</u>	<u>1,406</u>	<u>516,925</u>

指：

遞延稅項負債
遞延稅項資產

2007
港幣千元

2006
港幣千元

516,925

188,804

—

—

516,925

188,804

於結算日，本集團可沖減未來溢利但無確認為遞延稅項資產之到期日未動用稅項虧損如下：

2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2018
2019
2020
2021
2022
2024
2025
2026
無限期結轉

2007
港幣千元

2006
港幣千元

不適用

19,375

6,788

25,511

22,395

52,709

68,971

96,356

24,873

55,049

40,399

35,341

1,910

3,471

4,867

4,867

—

1

—

4

22,376

22,376

63,782

63,782

20,101

20,101

7,482

7,482

4,230

4,230

9,834

9,834

2,868

2,868

1,383

752

44,284

80,570

346,543

504,679

42. 遞延稅項(續)

因未能預計將來之溢利預期，所以並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。於香港之附屬公司的稅項虧損可無限期結轉；而在中國(不包括香港)及美國之附屬公司的稅項虧損由有關虧損產生之有關財政年度計起分別結轉五年或二十年。

本公司

	加速稅項 折舊 港幣千元	應收貿易 款項撥備 港幣千元	存貨撥備 港幣千元	物業重估 港幣千元	總額 港幣千元
於1/1/2006	886	(496)	(24)	1,617	1,983
於本年度收益表中 扣除/(計入)	1,022	13	(63)	511	1,483
於1/1/2007	1,908	(483)	(87)	2,128	3,466
於本年度收益表中 扣除/(計入)	(160)	20	(2)	593	451
於31/12/2007	<u>1,748</u>	<u>(463)</u>	<u>(89)</u>	<u>2,721</u>	<u>3,917</u>

就資產負債表之呈列而言，當有關之所得稅項由同一稅務機關徵收時，遞延稅項負債與資產相互抵銷及該資產及負債將會結算為淨額或同期結算或變現。

43. 購股權計劃

本公司

於二零零五年五月十一日舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東批准採納新購股權計劃(「該計劃」)，該計劃自採納日起計為期十年。自二零零五年五月十一日起，本公司董事會可酌情向任何合資格人士授予購股權，以便在該計劃的條款及條件規限下認購本公司的股份。在自採納日後，該計劃不曾授出購股權。

附屬公司

(甲) **Appeon Corporation 及 Galactic Computing Corporation**

根據於二零零二年十一月十一日舉行之股東特別大會，經本公司股東通過後，Appeon Corporation(「Appeon」)及Galactic Computing Corporation(「Galactic」)(本公司之附屬公司)之購股權計劃正式生效。該等公司向若干Appeon及Galactic之董事、僱員及顧問發授購股權，作為對他們持續為公司服務的鼓勵，而獲授人須支付港幣1元作為接受授予的代價。於二零零二年十月二十五日送予股東之通函，已列出附屬公司的購股權計劃之詳情。

根據Appeon購股權計劃(「Appeon計劃」)及任何Appeon之附屬公司的購股權計劃之已授出但未獲行使之購股權若悉數行使後而將予發行之Appeon股份總數，不得超過不時已發行之Appeon股份總數之30%(須本公司股東批准)。於發出本財務報告之日，可根據Appeon計劃授出之購股權最多為991,984股(須本公司股東批准)，佔同日Appeon已發行股份(並不包括按Appeon計劃已發行之股份)的27.12%。

43. 購股權計劃(續)

(甲) Appeon Corporation 及 Galactic Computing Corporation (續)

於二零零七年十二月三十一日止年度內，以認購 Appeon 股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	Appeon之購股權數目			於 31.12.2007
				於 1.1.2007	年內 註銷	年內 獲授	
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	2.50	6,750	-	-	6,750
	09.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
	09.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	3,375	-	-	3,375
				27,000	-	-	27,000
Appeon之其他 董事	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	562	-	-	562
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	563	-	-	563
	02.06.2003	02.06.2003-10.11.2012	2.50	2,250	-	-	2,250
	02.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	02.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	1,125	-	-	1,125
	25.05.2005	25.05.2005-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-
	25.05.2005	01.07.2005-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-
	25.05.2005	01.01.2006-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-
	25.05.2005	01.07.2006-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-
	25.05.2005	01.01.2007-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-
25.05.2005	01.07.2007-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-	
25.05.2005	01.01.2008-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-	
25.05.2005	01.07.2008-10.11.2012	3.00	10,000	(10,000)	-	-	
				93,500	(80,000)	-	13,500
僱員	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	7,687	(5,000)	-	2,687
	25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	5,813	(3,125)	-	2,688
	25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	5,812	(3,125)	-	2,687
	25.11.2002	01.04.2004-10.11.2012	2.50	5,813	(3,125)	-	2,688
	25.11.2002	01.10.2004-10.11.2012	2.50	5,812	(3,125)	-	2,687
	25.11.2002	01.04.2005-10.11.2012	2.50	5,813	(3,125)	-	2,688
	25.11.2002	01.10.2005-10.11.2012	2.50	5,812	(3,125)	-	2,687
	25.11.2002	01.04.2006-10.11.2012	2.50	3,938	(1,250)	-	2,688
	02.06.2003	02.06.2003-10.11.2012	2.50	750	-	-	750
	02.06.2003	01.10.2003-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2004-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.10.2004-10.11.2012	2.50	375	-	-	375
	02.06.2003	01.04.2005-10.11.2012	2.50	375	-	-	375

43. 購股權計劃(續)

(甲) Apeon Corporation 及 Galactic Computing Corporation (續)

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	Apeon之購股權數目				
				於 1.1.2007	年內 註銷	年內 獲授	於 31.12.2007	
僱員(續)	02.06.2003	01.10.2005-10.11.2012	2.50	375	—	—	375	
	02.06.2003	01.04.2006-10.11.2012	2.50	375	—	—	375	
	26.09.2005	01.03.2006-10.11.2012	3.00	1,625	(375)	—	1,250	
	26.09.2005	01.09.2006-10.11.2012	3.00	1,625	(375)	—	1,250	
	26.09.2005	01.03.2007-10.11.2012	3.00	1,625	(375)	—	1,250	
	26.09.2005	01.09.2007-10.11.2012	3.00	1,625	(375)	—	1,250	
	26.09.2005	01.03.2008-10.11.2012	3.00	1,625	(375)	—	1,250	
	26.09.2005	01.09.2008-10.11.2012	3.00	1,625	(375)	—	1,250	
	26.09.2005	01.03.2009-10.11.2012	3.00	1,625	(375)	—	1,250	
	26.09.2005	01.09.2009-10.11.2012	3.00	1,625	(375)	—	1,250	
	18.10.2006	17.07.2006-10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	—	—	
	18.10.2006	17.01.2007-10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	—	—	
	18.10.2006	17.07.2007-10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	—	—	
	18.10.2006	17.01.2008-10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	—	—	
	18.10.2006	17.07.2008-10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	—	—	
	18.10.2006	17.01.2009-10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	—	—	
	18.10.2006	17.07.2009-10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	—	—	
	18.10.2006	17.01.2010-10.11.2012	3.00	1,250	(1,250)	—	—	
	01.06.2006	14.10.2006-10.11.2012	3.00	875	(875)	—	—	
	01.06.2006	14.04.2007-10.11.2012	3.00	875	(875)	—	—	
	01.06.2006	14.10.2007-10.11.2012	3.00	875	(875)	—	—	
	01.06.2006	14.04.2008-10.11.2012	3.00	875	(875)	—	—	
	01.06.2006	14.10.2008-10.11.2012	3.00	875	(875)	—	—	
	01.06.2006	14.04.2009-10.11.2012	3.00	875	(875)	—	—	
	01.06.2006	14.10.2009-10.11.2012	3.00	875	(875)	—	—	
	01.06.2006	14.04.2010-10.11.2012	3.00	875	(875)	—	—	
					79,500	(45,000)	—	34,500
	Apeon 之顧問	25.11.2002	25.11.2002-10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250
		25.11.2002	01.04.2003-10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250
		25.11.2002	01.10.2003-10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250
25.11.2002		01.04.2004-10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250	
25.11.2002		01.10.2004-10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250	
25.11.2002		01.04.2005-10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250	
25.11.2002		01.10.2005-10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250	
25.11.2002		01.04.2006-10.11.2012	2.50	1,250	—	—	1,250	
09.06.2003		09.06.2003-10.11.2012	0.10	5,106	—	—	5,106	
09.06.2003		01.10.2003-10.11.2012	0.10	2,553	—	—	2,553	
09.06.2003		01.04.2004-10.11.2012	0.10	2,553	—	—	2,553	
09.06.2003		01.10.2004-10.11.2012	0.10	2,553	—	—	2,553	
09.06.2003		01.04.2005-10.11.2012	0.10	2,553	—	—	2,553	
09.06.2003		01.10.2005-10.11.2012	0.10	2,553	—	—	2,553	
09.06.2003		01.04.2006-10.11.2012	0.10	2,554	—	—	2,554	
					30,425	—	—	30,425
					230,425	(125,000)	—	105,425
加權平均行使價(港幣)					19.70	22.62	—	16.24

本年度內，並無任何獲授人行使購股權。

43. 購股權計劃(續)

(甲) Apeon Corporation 及 Galactic Computing Corporation (續)

根據 Galactic 購股權計劃(「Galactic 計劃」)及任何 Galactic 之附屬公司的購股權計劃之已授出但未獲行使之購股權若悉數行使後而將予發行之 Galactic 股份總數，不得超過不時已發行之 Galactic 股份總數之 30% (須本公司股東批准)。於發出本財務報告之日，可根據 Galactic 計劃授出之購股權最多為 681,328 股(須本公司股東批准)，佔同日 Galactic 已發行股份(並不包括按 Galactic 計劃已發行之股份)的 2.86%。

於二零零七年十二月三十一日止年度內，以認購 Galactic 股份之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	Galactic 之購股權數目			於 31.12.2007
				於 1.1.2007	年內 註銷	年內 獲授	
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000
				200,000	-	-	200,000
Galactic 之其他 董事	25.11.2002	01.06.2003-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2003-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2004-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2004-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2005-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2005-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.06.2006-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	25.11.2002	01.12.2006-10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500
	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	41,250	-	-	41,250
31.12.2007	01.01.2008-10.11.2012	0.45	-	-	372,832	372,832	
31.12.2007	01.07.2008-10.11.2012	0.45	-	-	372,832	372,832	
31.12.2007	01.01.2009-10.11.2012	0.45	-	-	372,832	372,832	
31.12.2007	01.07.2009-10.11.2012	0.45	-	-	372,832	372,832	
31.12.2007	01.01.2010-10.11.2012	0.45	-	-	372,832	372,832	
31.12.2007	01.07.2010-10.11.2012	0.45	-	-	372,832	372,832	
31.12.2007	01.01.2011-10.11.2012	0.45	-	-	372,832	372,832	
31.12.2007	01.07.2011-10.11.2012	0.45	-	-	372,831	372,831	
				510,000	-	2,982,655	3,492,655

43. 購股權計劃(續)

(甲) Apeon Corporation 及 Galactic Computing Corporation (續)

獲授人	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	Galactic之購股權數目			
				於 1.1.2007	年內 註銷	年內 獲授	於 31.12.2007
僱員	25.11.2002	01.06.2003–10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250
	25.11.2002	01.12.2003–10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250
	25.11.2002	01.06.2004–10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250
	25.11.2002	01.12.2004–10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250
	25.11.2002	01.06.2005–10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250
	25.11.2002	01.12.2005–10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250
	25.11.2002	01.06.2006–10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250
	25.11.2002	01.12.2006–10.11.2012	0.45	6,250	—	—	6,250
	01.06.2004	01.06.2004–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	—	—
	01.06.2004	01.01.2005–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	—	—
	01.06.2004	01.07.2005–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	—	—
	01.06.2004	01.01.2006–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	—	—
	01.06.2004	01.07.2006–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	—	—
	01.06.2004	01.01.2007–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	—	—
	01.06.2004	01.07.2007–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	—	—
	01.06.2004	01.01.2008–10.11.2012	0.45	18,750	(18,750)	—	—
	25.05.2005	25.05.2005–10.11.2012	0.60	16,250	(10,000)	—	6,250
	25.05.2005	01.10.2005–10.11.2012	0.60	16,250	(10,000)	—	6,250
	25.05.2005	01.04.2006–10.11.2012	0.60	6,250	—	—	6,250
	25.05.2005	01.10.2006–10.11.2012	0.60	6,250	—	—	6,250
	25.05.2005	01.04.2007–10.11.2012	0.60	6,250	—	—	6,250
	25.05.2005	01.10.2007–10.11.2012	0.60	6,250	—	—	6,250
	25.05.2005	01.04.2008–10.11.2012	0.60	6,250	—	—	6,250
	25.05.2005	01.10.2008–10.11.2012	0.60	6,250	—	—	6,250
	31.12.2007	01.01.2008–10.11.2012	0.45	—	—	335,554	335,554
	31.12.2007	01.07.2008–10.11.2012	0.45	—	—	335,542	335,542
	31.12.2007	01.01.2009–10.11.2012	0.45	—	—	335,554	335,554
	31.12.2007	01.07.2009–10.11.2012	0.45	—	—	335,542	335,542
	31.12.2007	01.01.2010–10.11.2012	0.45	—	—	335,553	335,553
	31.12.2007	01.07.2010–10.11.2012	0.45	—	—	335,546	335,546
	31.12.2007	01.01.2011–10.11.2012	0.45	—	—	335,550	335,550
	31.12.2007	01.07.2011–10.11.2012	0.45	—	—	335,548	335,548
				<u>270,000</u>	<u>(170,000)</u>	<u>2,684,389</u>	<u>2,784,389</u>
Galactic 之顧問	25.11.2002	01.06.2003–16.12.2007	0.45	31,250	(31,250)	—	—
	25.11.2002	01.12.2003–16.12.2007	0.45	31,250	(31,250)	—	—
	25.11.2002	01.06.2004–16.12.2007	0.45	31,250	(31,250)	—	—
	25.11.2002	01.12.2004–16.12.2007	0.45	31,250	(31,250)	—	—
	25.11.2002	01.06.2005–16.12.2007	0.45	31,250	(31,250)	—	—
				<u>156,250</u>	<u>(156,250)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
			<u>1,136,250</u>	<u>(326,250)</u>	<u>5,667,044</u>	<u>6,477,044</u>	
加權平均行使價(港幣)			<u>3.58</u>	<u>3.58</u>	<u>3.51</u>	<u>3.52</u>	

本年度內，並無任何獲授人行使購股權。

43. 購股權計劃(續)

(甲) **Appeon Corporation 及 Galactic Computing Corporation (續)**

於本年內，根據Galactic購股權計劃收到承授人合共港幣15元(二零零六年：港幣6元)作為接受授出購股權之代價。

於二零零七年十二月三十一日，Appeon計劃及Galactic計劃內可行使的購股權為100,425,000股及797,500股。而其餘下的加權平均合約年限為4.86年。

在Appeon及Galactic購股權計劃下的購股權之公平價值並不重大，據此沒有將其於財務報表內入賬。本年度計入Galactic購股權計劃下其公平價值之模式計算如下：

預期波幅 (%)	43.99%
無風險利率 (%)	2.684%
股息率 (%)	0%
預期購股權年期(年)	3年

(乙) **Terborley Limited**

於二零零七年十一月二十九日，本公司宣佈，本公司間接擁有之非全資附屬公司Terborley Limited(「授予人」)與49名個人(「承授人」)訂立購股權契約。根據購股權契約，授予人已向承授人授出若干購股權，承授人按指定行使價向授予人購入Pan China Land (Holdings) Corporation(一間授予人之投資公司)之合共116,000股普通股股份(「Pan China 股份」)。該購股權之歸屬期為Pan China股份開始於聯交所上市之日(「上市日」)及由上市日起計10年期間內行使(「購股權期間」)，於二零零七年十一月二十九日之公佈，已列出購股權契約之詳情。

購股權之承授人及其享有之權利如下：

承授人	承授人有權 獲取之購股權 股份數目	佔購股權 股份總數 概約百分比
翁國基先生	20,000	17.2%
丘鉅淙先生	800	0.7%
本集團之高級及其他僱員(附註)	95,200	82.1%
總計	116,000	100%

附註：5,200股購股權股份由翁國基先生及丘鉅淙先生代表本公司及/或其附屬公司以信託形式持有。

於購股權期間內，承授人隨時可藉向授予人發出行使通知書行使全部或部份購股權，惟承授人須根據以下歸屬時間表行使購股權收購購股權股份：

歸屬時間表	購股權內可行使 購股權股份 之最高百分比
上市日或之後	20%
上市日後6個月	40%
上市日後12個月	60%
上市日後18個月	80%
上市日後24個月	100%

43. 購股權計劃(續)

(乙) Terborley Limited (續)

倘所有購股權根據初步行使價每股港幣600元行使，授予人將獲得合共港幣69,600,000元。接納授出購股權時將支付港幣1元之代價。

由授予之日起至本年度資產負債表之日內，並無任何獲授人行使購股權及並無購股權被註銷、失效及授予。

購股權之公平價值，通過獨立的評估師運用二項期權定價模式(「模式」)確定。該模式的詳細輸入如下：

預期波幅 (%)	52.8%
無風險利率 (%)	3.28%
股息率 (%)	0%
預期購股權年期(年)	10年
加權平均股價(港元)	HK\$2,241

預期波幅乃參考若干從事相同行業的上市公司於授予期前兩年的每週股價分析統計而釐定。假設此波幅於購股權年期間保持不變。預期購股權年期乃根據管理層的最佳估計就不可轉換性，行使限制及行為考慮之影響而定。計算公平值時並無計入已授出購股權的其他特性。

購股權契約之公平價值總額為港幣201,420,000元，本集團已於至二零零七年十二月三十一日止之綜合收益表確認港幣7,019,000元為購股權費用。相對應之金額貸方轉入購股權儲備及少數股東權益。該些以購股權支付之權益交易並無負債被確認。

44. 收購附屬公司

(甲) 增加廣州光大花園及其附屬公司權益

於本年度間，本公司之附屬公司廣東萬家樂電纜有限公司，將其持有之廣州光大花園(本集團之一間共同控制公司)的8%權益以人民幣17,334,000元轉讓給本公司之另一間附屬公司，中國光大房地產。於二零零七年六月二十七日完成轉讓後，中國光大房地產於廣州光大花園的權益由50%增加至58%，而本集團於廣州光大花園的實際權益由43%減至40.6%。同日，廣州光大花園股東同意董事會成員由五位減至三位，其中兩位由中國光大房地產委派，另一位由少數股東委派。由於廣州光大花園董事局成員之變更，令廣州光大花園及其附屬公司於二零零七年六月二十七日成為本集團之附屬公司(「視作收購」)。

44. 收購附屬公司(續)

(甲) 增加廣州光大花園及其附屬公司權益(續)

於被視作收購事項之日，廣州光大花園及其附屬公司之可識別資產及負債的公平價值與緊接視作收購事項前的相關賬面值如下：

	於視作 收購事項之日 之賬面值 港幣千元	公平價值 之調整 港幣千元	於視作 收購事項之日 之公平值 港幣千元
物業、廠房及設備	3,111	—	3,111
投資物業	32,739	—	32,739
在共同控制公司之權益	9,327	—	9,327
物業存貨	1,509,700	456,493	1,966,193
應收貿易及其他應收款項	159,229	—	159,229
應收股東之款項	25,440	—	25,440
應收共同控制公司之款項	13,197	—	13,197
應收關聯公司款項	503,625	—	503,625
受限制之銀行存款	189,542	—	189,542
銀行結餘及現金	7,836	—	7,836
應付貿易及其他應付款項	(787,056)	—	(787,056)
銷售定金	(1,417,860)	—	(1,417,860)
撥備	(76,277)	—	(76,277)
稅項負債	(50)	—	(50)
銀行借款	(81,078)	—	(81,078)
遞延稅項負債	(40,896)	(149,733)	(190,629)
	<u>50,529</u>	<u>306,760</u>	<u>357,289</u>

由於廣州光大花園董事會之組合轉變，廣西光大旅遊投資有限公司(「廣西光大旅遊」)，廣州光大花園的一間共同控制公司於同日成為本集團的一間附屬公司。

於被視作收購事項之日，廣西光大旅遊及其附屬公司之可識別資產及負債的公平價值與緊接視作收購事項前的相關賬面值如下：

	於視作 收購事項之日 之賬面值 港幣千元	公平價值 之調整 港幣千元	於視作 收購事項之日 之公平值 港幣千元
物業、廠房及設備	651	—	651
投資物業	28,667	23,137	51,804
應收貿易及其他應收款項	2,599	—	2,599
應收少數股東之款項	3,797	—	3,797
銀行結餘及現金	7,467	—	7,467
應付貿易及其他應付款項	(679)	—	(679)
應付股東款項	(13,402)	—	(13,402)
應付集團公司款項	(4,316)	—	(4,316)
遞延稅項負債	—	(5,784)	(5,784)
	<u>24,784</u>	<u>17,353</u>	<u>42,137</u>

附註：

- (i) 由視作收購事項而產生的現金及現金等值之流入為港幣15,303,000元。
- (ii) 於視作收購之日，廣州光大花園公平價值之調整之可識別資產及負債中包括金額為港幣131,228,000元，主要為被視作收購前本集團所持有之權益，據此，全數金額被視作為重估值並於權益賬內處理。
- (iii) 於視作收購之日，廣西光大旅遊公平價值之調整之可識別資產及負債之中包括金額為港幣9,252,000元，主要為被視作收購前本集團所持有之權益，據此，全數金額被視作為重估值並於權益賬內處理。

44. 收購附屬公司(續)

(甲) 增加廣州光大花園及其附屬公司權益(續)

自從被視作收購事項後，廣州光大花園及廣西光大旅遊及其附屬公司對本集團截至二零零七年十二月三十一日止的收益及綜合溢利貢獻港幣1,005,700,000元及港幣199,289,000元。如視作收購事項於二零零七年一月一日發生，本年間本集團之收益及溢利將分別為港幣3,573,109,000元及港幣531,967,000元。

於二零零七年十一月十五日，北京光大房地產開發有限公司(「北京光大房地產」)，與深圳市光大策略投資有限公司(「深圳市光大策略」)訂立權益轉讓協議。根據該協議，北京光大房地產同意收購及深圳市光大策略同意出售其於廣州光大花園之42%股本權益，總現金付款為人民幣58,657,000元。完成再購入廣州光大花園之42%權益後(購入少數股東權益)，本集團持有廣州光大花園70%的權益。

關於購入少數股東權益進一步資料如下：

	港幣千元
購入淨資產	173,752
購入淨資產賬面值超出所支付代價	(106,987)
	66,765
投資總成本#	66,765
# 包括關於購入少數股東權益支付之專業費用	
支付：	
現金	66,765

購入廣州光大花園可分配資產及負債項下之賬面值超出已支付之代價港幣106,987,000元計入綜合收益表。

投資總成本港幣66,765,000元中，港幣62,640,000元之餘額於二零零七年十二月三十一日尚未支付並包括於綜合資產負債表的「收購附屬公司之應付代價」內。

(乙) 收購華世柏利

於二零零七年五月二十一日，北京光大房地產與北京世紀隆興投資有限公司(「北京世紀隆興」)及北京世紀恆信投資諮詢有限公司(「北京世紀恆信」)訂立一份協議。根據協議，北京光大房地產同意以現金收購北京華世柏利90%註冊資本，總代價為人民幣630,000,000元(相等於約港幣647,000,000元)(「華世柏利」)。華世柏利於中國主要從事房地產發展業務。

有關交易詳情載於本公司於二零零七年八月三十一日寄發予股東之通函內。於二零零七年五月三十一日之收購日，華世柏利之可識別資產及負債的公平價值與緊接收購前的相關賬面值如下：

	於收購日 之賬面值 港幣千元	公平價值 之調整 港幣千元	於收購日 之公平價值 港幣千元
物業、廠房及設備	473	—	473
物業存貨	249,358	536,494	785,852
應收貿易及其他應收款項	42,942	—	42,942
銀行結餘及現金	10,292	—	10,292
應付貿易及其他應付款項	(17,133)	—	(17,133)
應付少數股東款項	(513)	—	(513)
少數股東權益	(4,514)	(40,237)	(44,751)
遞延稅項負債	—	(134,124)	(134,124)
	280,905	362,133	643,038
收購之資產及負債			
收購華世柏利之商譽(附註17)			3,531
總代價			646,569

44. 收購附屬公司(續)

(乙) 收購華世柏利(續)

因收購華世柏利而產生之現金流出淨額之分析：

	港幣千元
已支付現金代價(附註i)	418,736
購入所得銀行結餘及現金	(10,292)
	<hr/>
因收購事項之現金及現金等值之流出淨額	<u>408,444</u>

附註：

- (i) 於二零零七年十二月三十一日，港幣227,833,000元之現金代價尚未支付及包括於綜合資產負債表的「收購一間附屬公司之應付代價」內。根據協議未付之金額需於二零零八年六月內全部支付完畢。於二零零七年十二月三十日，本集團已持有華世柏利70%有法律效力之註冊資本，而餘下有法律效力之20%權益將會在未付代價款全數支付後再轉至本集團。
- (ii) 因收購華世柏利所產生之商譽是乃預期中國房地產市場有可觀的盈利及中國的經濟有持續之增長而來。
- (iii) 由於華世柏利仍在發展初階，以致其二零零七年十二月三十一日止十二個月沒有錄得重大收益及淨業績。其對本集團在收購事項日至結算日期間或收購事項日於本年二零零七年一月一日發生之收益及利潤沒有重大貢獻。

(丙) 增加北京中順權益

於二零零七年十一月九日，北京光大房地產訂立了協議以收購其於北京中順超科房地產開發有限公司(「北京中順」)註冊資本中剩餘之54.10%權益，按協議之部份並出售持有的北京金華星置業有限公司(「金華星」)註冊資本51%的權益；於交易日，持有中順超科70%註冊資本權益(收購中順)。收購中順交易前，北京光大房地產持有中順35.7%有效權益。收購中順交易後，光大房地產變為北京中順唯一權益持有人及不會持有金華星權益。收購中順之總代價約為人民幣338,00,000元(約港幣349,000,000元)

有關交易詳情載於二零零七年十二月十二日寄發予本公司股東之通函內。於二零零七年十一月九日之收購日，北京中順之可識別資產及負債的公平價值與緊接收購前的相關賬面值如下：

	於收購日 之賬面值 港幣千元	公平價值 之調整 港幣千元	於收購日 之公平價值 港幣千元
物業、廠房及設備	85	—	85
物業存貨	873,128	281,471	1,154,599
應收貿易及其他應收款項	831	—	831
銀行結餘及現金	190,972	—	190,972
應付貿易及其他應付款項	(651,622)	—	(651,622)
應付少數股東款項	(29,750)	—	(29,750)
銀行借款	(309,900)	—	(309,900)
遞延稅項資產/(負債)	12,713	(98,826)	(86,113)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
收購之資產及負債	<u>86,457</u>	<u>182,645</u>	<u>269,102</u>

44. 收購附屬公司(續)

(丙) 增加北京中順權益(續)

因收購事項而產生之現金流出淨額之分析：

	港幣千元
已支付現金代價	348,760
購入所得銀行結餘及現金	(190,972)
	157,788
因收購中順之現金及現金等值之流出淨額	157,788

附註：

- (i) 因收購中順所產生之商譽是乃預期中國房地產市場有可觀的盈利及中國的經濟有持續之增長。
- (ii) 而以上所收購的資產及負債之公平價值乃暫按至本報告日已獲得的資料而定。本公司董事仍須最後確定所收購的資產及負債之公平價值。
- (iii) 由於北京中順仍在發展初階，以致其二零零七年十二月三十一日止十二個月沒有錄得重大收益及淨業績。其對本集團在收購事項日期至結算日期間或收購事項日於本年二零零七年一月一日發生之收益及利潤沒有重大貢獻。
- (iv) 因收購中順而相關於北京光大以前持有為共同控制公司之公平價值調整為港幣33,252,000元，被作為估值於權益內的資產估值儲備處理。

(丁) 購入SLP (China) Pte. Ltd.

於二零零七年十一月十三日，本公司之附屬公司，Sharp China Limited 與 Sim Lian Properties Pte Ltd 及 Kuik Chim Mu 簽訂協議。根據協議，Sharp China Limited 同意按總代價星加坡元260,000元(相等於約港幣1,697,000元)以現金支付方式購入SLP (China) Pte. Ltd 註冊資本80%(收購SLP事項)。SLP (China) Pte Ltd 於中國從事房地產發展業務。

於二零零七年十一月二十日之收購日，SLP (China) Pte. Ltd之可識別資產及負債的公平價值與緊接收購前的相關賬面值如下：

	於收購日之 賬面值／公平價值 港幣千元
物業、廠房及設備	188
物業存貨	4,860
應收貿易及其他應收款項	7
銀行結餘及現金	31,058
應付貿易及其他應付款項	(1,367)
應付股東款項	(35,173)
	(427)
收購之資產及負債	(427)
收購SLP事項之商譽(附註17)	2,124
	1,697
總代價	1,697

44. 收購附屬公司(續)

(丁) 購入 SLP (China) Pte. Ltd (續)

因收購事項而產生之現金流出淨額之分析：

	港幣千元
已支付現金代價	1,697
購入所得銀行結餘及現金	(31,058)
	(29,361)
因收購事項之現金及現金等值之流出淨額	(29,361)

附註：

- (i) 因收購事項所產生之商譽是乃預期中國房地產市場有可觀的盈利及中國的經濟有持續之增長而來。
- (ii) 由於 SLP (China) Pte. Ltd 仍在發展初階，以致其二零零七年十二月三十一日止十二個月沒有錄得重大收益及淨業績。其對本集團在收購事項日期至結算日期間或收購事項日於本年二零零七年一月一日發生之收益及利潤沒有重大貢獻。

45. 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例運作一項界定供款之強制性公積金退休計劃(「強積金計劃」)。所有合資格之僱員均可參與。根據強積金計劃之規則，供款按僱員基金薪金某百分比作出，並於應付時在損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開並存放於獨立管理之基金內。根據強積金計劃之規則，本集團之僱主供款在投入強積金計劃時全數歸僱員所有。

在參加強積金計劃前，本集團為符合資格之香港僱員運作一項界定供款退休福利計劃(「舊計劃」)。舊計劃之資產已轉至強積金計劃，並單獨存放於強積金計劃下，僱員在從本集團辭職時可提取舊計劃規定之利益。本集團根據舊計劃被沒收之供款(若有)可用來減少將來應付之供款。

本集團於中國經營的附屬僱員須參與一個當地市政府運作的中央退休金計劃。該等中國的附屬公司須按員工薪酬的8%至10%向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，該等供款於應付時在收益表扣除。

於收益表內確認之總支出港幣3,068,000元(二零零六年：港幣2,615,000元)為本集團本年內應付該等計劃之供款。

46. 資產抵押

於結算日，本集團為取得可供本集團動用之一般銀行信貸及其他貸款而抵押之資產賬面值分析如下：

	本集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
已抵押存款	876,858	—	250,000	—
投資物業	331,500	326,040	—	—
物業存貨	2,262,800	1,140,678	—	—
持有作買賣之投資	5,652	14,862	—	—
	3,476,810	1,481,580	250,000	—

本集團亦已向一間銀行抵押其於附屬公司盈滿投資有限公司已發行股本中所有權益，以取得授予本集團之銀行融資。

47. 經營租賃承擔

作為承租人

本集團根據經營租賃安排出租其若干生產廠房、辦公室物業及宿舍，該等物業之商議租賃期乃由一年至二十二年不等，租金於合約期內是固定的。於結算日，本集團及本公司根據不能撤銷之經營租約而須就租賃物業支付之未來最低租賃付款如下：

	本集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
一年以內	4,867	6,873	900	1,200
第二年至第五年(包括首尾兩年)	15,246	14,688	—	900
五年以上	44,718	45,359	—	—
	<u>64,831</u>	<u>66,920</u>	<u>9,00</u>	<u>2,100</u>

作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註14)，租期議定為一年至九年不等。於結算日，本集團及本公司與租客已簽訂如下最低租賃付款：

	本集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
一年以內	88,664	66,230	6,245	5,891
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	232,651	183,199	2,785	2,268
五年以上	80,266	26,907	—	—
	<u>401,581</u>	<u>276,336</u>	<u>9,030</u>	<u>8,159</u>

48. 其他承擔

於結算日，本集團及本公司之其他主要承擔如下：

	本集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
已簽約但未在財務報表中撥備：				
就認購可換股票據已簽約之承擔 (附註24)	—	75,711	—	75,711
物業發展	1,747,632	1,446,291	—	—
物業、廠房及設備	2,547	—	694	—
	<u>1,750,179</u>	<u>1,522,002</u>	<u>694</u>	<u>75,711</u>

另外，本集團應佔共同控制公司已簽約但未撥備且未包括於上述物業發展之資本承擔為港幣835,000元(二零零六年：港幣296,089,000元)。

49. 擔保

於結算日，本集團本公司擁有如下未於財務報表撥備之或然負債：

	本集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
給予如下人士擔保：				
聯營公司供應商，作為 聯營公司償還結欠供 應商結餘之保證	13,525	26,980	13,525	26,980
給予銀行授予信貸安排：				
—若干附屬公司	—	—	281,974	120,695
—一間聯營公司	22,400	102,400	22,400	102,400
—一間共同控制公司	48,056	44,789	—	—
授予買方若干附屬公司 物業之銀行按揭貸款	1,014,623	290,946	—	—
	1,098,604	465,115	317,899	250,075

上年度，本集團就物業買主獲授按揭銀行貸款給予銀行擔保而應佔共同控制公司之或然負債為港幣216,200,000元。於二零零七年十二月三十一日，並無存在此類擔保。

本公司連同其若干附屬公司發出對等擔保予銀行，作為本公司及其附屬公司獲授信貸融資之保證。

董事的意見，本集團及本公司由提供財務擔保所產生的財務影響並不重大，據此，並無將此於財務報表入賬。

50. 關連人士交易

本公司與其附屬公司(本公司關連人士)間之交易，已於綜合賬目時對銷，並未於該附註中披露。本集團與其他關連人士間之交易詳情披露如下。

除本財務報表其他地方所作之披露外，年內，本集團曾與以下關連人士(非本集團成員)訂立下列交易：

	少數股東		聯營公司		共同控制公司		關連公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
已收利息	—	1,258	—	—	—	—	1,167	—
已付佣金	—	—	104	149	—	—	—	3
已收服務收入	—	3,900	—	—	—	—	—	—
已收手續費收入	—	—	—	—	—	448	—	—

全部員工成本，包括支付給主要管理人員(以及董事)之賠償詳述如下：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
員工短期福利	16,377	18,954
員工後期福利	330	369
	16,707	19,323

51. 資本管理

本集團管理資本之目的為保障本集團繼續以持續經營方式為股東提供回報以及為其他權益持有人帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本以及維持集團的穩定性及增長。

本集團按資本負債比率監控其資本結構，即：負債淨額除以權益。負債淨額包括借貸以貸款減現金及現金等值及已抵押存款。本集團通過調整應付股東股息和發行新股來保持和調節股本結構。

本集團於二零零七年及二零零六年十二月三十一日止之負債比率如下：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
負債	2,559,340	939,010
減：現金及現金等值及已抵押存款	<u>(1,581,574)</u>	<u>(488,753)</u>
負債淨額	<u>977,766</u>	<u>450,257</u>
股本為總權益，不包括少數股東權益	<u>3,008,655</u>	<u>2,443,531</u>
負債比率	<u>32.5%</u>	<u>18.4%</u>

本集團目標以維持負債比率由 15% 至 45% 及本集團全年內符合整體上策略而保持不變。

52. 財務工具

52.1 財務工具的分類

	本集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
財務資產				
按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產				
一分類為持有作買賣	48,381	189,244	—	—
貸款及應收款項 (包括存於銀行及於證券經紀人保證金(附註33))	2,611,551	1,218,101	2,280,527	2,501,807
可作出售之財務資產	7,990	2,920	7,990	2,920
財務負債				
按公平價值列賬並在收益表內處理之財務負債				
一分類為持有作買賣	6,738	—	—	—
財務負債按攤銷成本列賬	<u>5,556,597</u>	<u>2,090,576</u>	<u>980,581</u>	<u>443,414</u>

52. 財務工具(續)

52.2 財務工具之財務業績

	本集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
財務工具所得收入, 費用, 收益或虧損:		
收益或(虧損), 按:		
公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產 — 分類為持有作買賣	20,779	55,326
公平價值列賬並在收益表內處理之財務負債 — 分類為持有作買賣	(8,030)	—
可出售之財務資產 — 直接由權益內確認	—	(13,020)
利息收入或(支出), 按:		
貸款及應收款項	26,543	29,710
財務負債按攤銷成本列賬	(75,603)	(56,848)
(減值虧損)/回撥減值, 按:		
貸款及應收款項	(14,342)	(19,847)
可作出售之財務資產	15,939	—
	15,939	—

52.3 財務風險管理目標和政策

本集團的業務使集團面對不同財務風險, 包含市場風險(包括外幣風險、價格風險及利率風險)、信貸風險和流動資金風險。本集團整體風險管理計劃集中於金融市場之不可預見性, 並致力減低對集團之財務表現之潛在不利影響。由主要管理層執行董事會批准的政策, 本集團沒有風險管理準則書面指引。然而董事與本集團高級職員定期舉行會議密切鑑別和評估風險從而製定策略來管理財務風險。

52.4 財務風險管理

(甲) 市場風險

外幣風險

本集團主要在香港及中國營運。本公司及附屬公司之功能貨幣主要為港幣及人民幣並包含若干商業交易用美元及人民幣結算。由於本集團關連企業的功能貨幣使本集團面對的外幣風險主要來自美元及人民幣的滙率波動。現時本集團並無外幣對沖政策, 但管理層不斷監察所面對的外幣滙率風險, 當有重大外幣風險時, 考慮作對沖的需要。

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日, 本集團及本公司以外幣列值的財務資產及財務負債之賬面淨值所面對的整體淨風險如下:

	本集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
淨財務資產/(負債)				
美元	(89,129)	59,726	(677)	13,568
人民幣	5,501	25,711	7,221	20,290
	5,501	25,711	7,221	20,290

因港幣與美元掛鈎, 本集團對美元不存在重大匯兌風險。關於人民幣與美元的滙率波動, 董事認為這兩種貨幣引起的匯兌風險因自然對沖使本集團不會構成重大的財務影響。

52. 財務工具(續)

52.4 財務風險管理(續)

(甲) 市場風險(續)

價格風險

本集團由於持有作買賣及分類按公平價值列賬並在收益表內處理之股本證券投資而面對股本證券價格風險(見附註30)。

本集團主要在香港，美國和倫敦的證券交易所公開地進行股本投資交易。買賣交易證券是依據每日監察個別證券與其相關證券市場指數和其他產業指標比較得出的結果及本集團對流動資金需求來決定。為管理股本證券之價格風險，本集團透過持有以行業分佈為依據的分散投資組合，如能源、工業品和金融服務。同時本集團指定了一個專門團隊來監察價格風險並在有需要時對沖該風險。

鑒於相關證券市場指數的合理變化，在其他變數維持不變的情況下，於結算日管理層對稅後利潤及保留盈利的最適當估計如下(實際上，真實的交易結果可能會與以下的敏感性分析有所差異及可能會是重大的差異)：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
所得稅後溢利增加／(減少)		
香港－恒生指數		
增加26%	6,549	23,390
減少26%	(6,549)	(23,390)
倫敦－富時100		
增加17%	1,725	—
減少17%	(1,725)	—
美國－納斯達克指數		
增加17%	—	11,935
減少17%	—	(11,935)
	—	—

證券價格之變動不會對本集團權益內其他部份有影響。

除上述外，本集團面對的股本證券價格風險來自投資衍生金融工具。衍生金融工具之詳情列於附註31項。假設其他變數維持不變，因相關股本證券受市場價格合理的轉變而對本集團除稅後溢利之影響如下(實際上，真實的交易結果可能與以下敏感性分析有所差異，可能是重大的差異)：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
所得稅後溢利增加／(減少)		
相關股本證券之市場價格		
* 增加20%	7,938	6,649
減少20%	(12,268)	(40,022)
	—	—

* 相關股價上升20%時，部分會觸發出場價而有關合約會被終止。此分析僅顯示截至出場價之影響。

利率風險

本集團之收益和營運現金流量大體上不受市場利率變動所影響。本集團的利率風險主要來自銀行借款，浮息和定息銀行借款分別為本集團帶來現金流量利率風險及公平價值利率風險。於二零零七年十二月三十一日，本集團總銀行借款當中為約52%(二零零六年：52%)為浮息借款。本年底未償還銀行借款之利率及還款期於附註38中披露。

因現行市場利率波動對銀行結餘的影響為本集團帶來現金流量利率風險。因計息銀行存款及固定息率借款均一般在短期內到期，董事認為它們的公平價值利率風險不大。

本集團目前並無利率對沖政策。然而管理層會監察利率風險，有需要時考慮對沖重大的利率風險。

52. 財務工具(續)

52.4 財務風險管理(續)

(甲) 市場風險(續)

利率風險(續)

於結算日，在其他變數維持不變的情況下，本集團和本公司承受浮息銀行借款利率的合理變化影響而面對的風險之敏感性變化如下表所示(實際上，真實的交易結果可能會與以下的敏感性分析有所差異及可能是重大的差異)：

	本集團		本公司	
	所得稅後溢利增加/(減少)		所得稅後溢利增加/(減少)	
	2007	2006	2007	2006
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
基本點(「點子」)增加/減少				
增加50個點子	(4,853)	(1,855)	(1,598)	(1,538)
減少100個點子	9,705	3,770	3,197	3,077

利率之變動不會影響本集團及本公司權益內其他部份。

以上之敏感性分析是假設每個未償還貸款之貸款期於年終與本財政年度內一致。

(乙) 信貸風險

如果交易對手一旦不能履行彼等就各類已確認財務資產之合約責任時，本集團和本公司面對的最高信貸風險為該資產於綜合及本公司資產負債表中所列的賬面價值及於附註49內披露由本集團發出的擔保。

本集團通過審慎選擇交易對手以減低信貸風險。由於現金存入具備高信貸評級的銀行，足以減低現金及現金等值的風險。集團會對其債務人的財務狀況進行持續信貸評估，並嚴密監察應收款項結餘，藉此儘量減低借款及應收款項的信貸風險。如有拖欠結餘現象，本集團會採取跟進行動。此外，管理層於各結算日個別或共同檢討應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提足額減值虧損。

除於附註27(丙)披露應收深圳眾望之款項外，本集團的財務資產並無以抵押品或其他提升信用方式予以證券化。

(丙) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理指維持足夠之現金及現金等值，持有充足已承諾信貸融資來維持可動用資金及在市場進行平倉之能力。本集團的政策是定期監察其流動資金需求和遵守信貸契諾，以確保本集團持有充分的現金儲備，可立即變現的有價證券，以及從主要金融機構獲得的足夠承諾貸款以滿足其長期和短期的流動資金需求。

52. 財務工具(續)

52.4 財務風險管理(續)

(丙) 流動資金風險(續)

下表根據合約的未貼現現金流量及最早還款日以分析本集團於結算日的餘下合約的財務負債：

	少於一年 港幣千元	一至兩年 港幣千元	二至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
本集團				
於二零零七年十二月三十一日				
借貨	1,885,688	573,729	11,720	88,203
借貨利息付款(附註(甲))	91,131	36,290	18,169	36,738
應付貿易款項(附註(乙))	1,290,662	-	-	-
其他應付款項及應計費用	772,633	-	-	-
衍生金融工具	6,738	-	-	-
其他負債	930,956	3,005	-	-
	<u>4,977,808</u>	<u>613,024</u>	<u>29,889</u>	<u>124,941</u>
於二零零六年十二月三十一日				
借貨	832,434	3,470	11,720	91,386
借貨利息付款(附註(甲))	33,408	9,891	20,768	47,146
應付貿易款項(附註(乙))	572,587	-	-	-
其他應付款項及應計費用	217,926	-	-	-
其他負債	358,414	2,639	-	-
	<u>2,014,769</u>	<u>16,000</u>	<u>32,488</u>	<u>138,532</u>
本公司				
於二零零七年十二月三十一日				
借貨	387,463	-	-	-
借貨利息付款(附註(甲))	7,089	-	-	-
應付貿易款項	9,684	-	-	-
其他應付款項及應計費用	33,501	-	-	-
其他負債	549,933	-	-	-
	<u>987,670</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零零六年十二月三十一日				
借貨	372,948	-	-	-
借貨利息付款(附註(甲))	758	-	-	-
應付貿易款項	13,559	-	-	-
其他應付款項及應計費用	23,482	-	-	-
其他負債	33,425	-	-	-
	<u>444,172</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：

(甲) 借貨利息乃按二零零七年和二零零六年十二月三十一日的借貨計算，並無考慮未來事宜。浮動利率乃分別按二零零六和二零零七年十二月三十一日當日的利率計算。

(乙) 應付賬款中約80%為中國光大房地產及其附屬公司(「中國光大房地產集團」)之工程成本，考慮到中國光大房地產集團的議價能力超過其工程承包商，其還款期(習慣上)會延遲12個月。

財務擔保的合約有效期於附註49披露。

52.5 公平值估算

在活躍市場中交易之金融工具的公平價值，乃按結算日的市場報價釐定。集團持有的財務資產所採用的市場報價為當時的買入價。

並無在活躍市場買賣的金融工具的公平價值，乃按估值方法來釐定。本集團參考專業估值(倘必要)及採用多種方法和根據每個結算日的現存市況作出不同的假設而釐定。

應收貿易款項及應付貿易款項(包括應收/應付關連公司/人士款項)之賬面值減去減值撥備後與其公平價值之數相約。附息貸款的公平價值乃按本集團就同類金融工具之市場利率將日後合約現金流量折現而估計。

53. 主要附屬公司資料

附屬公司名稱	註冊／經營 之地點／國家	所持股份類別	已發行及繳足 ／註冊股本	本公司所持 已發行／註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
中國光大房地產 開發有限公司	中國(附註丙)	投入資本	人民幣 133,000,000元	—	70%	投資控股及 物業發展
富資投資有限公司	香港	普通股	2股每股港幣1元	100%	—	證券買賣
華京海外有限公司	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	—	100%	物業投資
盈滿投資有限公司	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
Galactic Computing Corporation	英屬處女群島	普通股	23,861,240股 每股0.01美元	—	100%	投資控股
廣東萬家樂電纜 有限公司	中國(附註乙)	投入資本	20,960,000美元	—	98%	生產及經營 電纜及電線
廣州蜆富出租汽車 有限公司	中國(附註丙)	投入資本	港幣15,000,000元	—	100%	經營出租 汽車業務
Jodrell Investments Limited	英屬處女群島	普通股	10股每股1美元	100%	—	投資控股
Pan China Land (Holdings) Corporation	開曼群島	普通股	2,000,000股 每股0.10港元	—	70%	投資控股
Pandue Investments Limited	英屬處女群島	普通股	100股每股1美元	—	70%	投資控股
坤達環球有限公司	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	經營電風扇
坤達環球澳門離岸 商業服務有限公司	澳門	投入資本	澳門幣100,000元	100%	—	經營電風扇
Sharp China Limited	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	—	70%	投資控股
蜆壳電器工業(中國) 有限公司	英屬處女群島	普通股	100股每股10美元	100%	—	經營電風扇
蜆壳電器工業(中國) 有限公司	馬來西亞	普通股	2股每股 馬來西亞幣1元	100%	—	經營電風扇
蜆壳電器工業(中國) 有限公司	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	經營電風扇
蜆壳電器工業(香港) 有限公司	香港	普通股	1,000股每股港幣10元	100%	—	經營電風扇
佛山市順德區華豐不 銹鋼焊管廠有限公司	中國(附註乙)	投入資本	6,792,000美元	—	90.1%	生產及經營 不銹鋼焊管

53. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊/經營 之地點/國家	所持股份類別	已發行及繳足 /註冊股本	本公司所持 已發行/註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
SLP (China) Pte. Limited	新加坡	普通股	1,700,000股每股1坡元	—	56%	投資控股
佛山市順德區蜆華多媒體製品有限公司	中國(附註丙)	投入資本	10,870,000美元	—	100%	生產及經營 電器產品
SMC 投資有限公司	香港	普通股	2股每股港幣1元	100%	—	物業投資
SMC Marketing Corp.#	美國	普通股	10,000股每股 1,021美元	100%	—	銷售本集團 之產品
蜆壳電子有限公司	香港	普通股	10,000股每股 港幣1元	100%	—	提供管理服務
蜆壳多媒體科技 有限公司	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	經營電器產品
蜆壳多媒體(香港) 有限公司	香港	普通股	2股每股港幣1元	—	100%	設計、管理及 經營電器產品
蜆壳地產投資有限公司	香港	普通股	2股每股港幣1元	100%	—	投資控股
崇力有限公司	香港	普通股	2股每股港幣1元	100%	—	經營電風扇
盈邦創業有限公司	開曼群島	普通股	1股每股1美元	100%	—	投資控股
Vineyard Management Company #	美國	普通股	1,000股每股10美元	—	100%	物業投資
業盈置業(深圳) 投資有限公司	中國(附註丙)	投入資本	港幣10,000,000元	—	100%	物業投資
蜆壳星盈科技(深圳) 有限公司	中國(附註丙)	投入資本	港幣24,000,000元	—	100%	研究及發展 電腦軟件及硬體
蜆壳星盈軟件(深圳) 有限公司	中國(附註丙)	投入資本	港幣8,000,000元	—	100%	研究及發展 電腦軟件及硬體
北京光大房地產 開發有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣28,000,000元	—	70%	投資控股及 物業發展
光大物業管理有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣5,000,000元	—	70%	物業管理
北京快樂城堡購物 中心有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	物業投資
北京中京藝苑房地產 開發有限責任公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣30,000,000元	—	70%	物業發展
北京華世柏利房地產 開發有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣50,000,000元	—	63%	物業發展

53. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊/經營 之地點/國家	所持股份類別	已發行及繳足 /註冊股本	本公司所持 已發行/註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
呼和浩特光大環城 建設開發有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣120,000,000元	—	56%	物業發展
呼和浩特市景輝房地產 開發有限責任公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣20,000,000元	—	70%	投資控股
呼和浩特市榮城房地產 開發有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	物業發展
北京光大置業有限 責任公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣50,000,000元	—	70%	物業發展
上海光大置業發展 有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣15,000,000元	—	70%	投資控股
合肥光大置業有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣20,000,000元	—	70%	投資控股
安徽博鴻房地產開發 有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣20,000,000元	—	70%	物業發展
廣州光大置業有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	物業發展
廣西光大旅遊投資 有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣30,000,000元	—	65.8%	投資控股
廣西桂林光大立元生態 家園開發建設有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣10,000,000元	—	46.06%	物業發展
廣州市光大花園房地產 開發有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣100,000,000元	—	70%	物業發展
廣州市光大花園物業管理 有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣3,000,000元	—	70%	物業管理
北京中順超科房地產 開發有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣10,000,000元	—	70%	物業發展
森聯南太湖(湖州)建設 發展有限公司	中國(附註甲)	投入資本	4,499,955美元	—	56%	物業發展

附屬公司並非由香港均富會計師行或其他國際均富會計師行成員公司審核。

附註：

(甲) 於中國成立之有限責任公司。

(乙) 於中國成立之中外合資企業。

(丙) 於中國成立之外商獨資公司。

董事會認為上表列載之本集團附屬公司為對本集團之業績或資產淨值有重要的影響，惟列出其他附屬公司之詳情則會過於冗長。本公司下次呈交週年申報表時將附本集團所有附屬公司之名冊。

上述附屬公司於本年度結束時，均無任何尚未償還之借貸資本。

54. 主要聯營公司資料

聯營公司名稱	註冊／經營 之地點／國家	所持股份類別	已發行及繳足 ／註冊股本	本公司所持 已發行／註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
MDCL-Frontline (China) Limited #	英屬處女群島	普通股	65,269,561 股 每股港幣 1 元	—	26.66%	經營電腦硬件，提 供科技信息服務 及投資控股
華皇發展有限公司 #	英屬處女群島	普通股	1,000 股每股 1 美元	—	40%	物業投資
香港建設蜆壳發展 有限公司 #	香港	普通股	10,000,000 股 每股港幣 1 元	—	20%	投資控股
熊谷蜆壳發展(廣州) 有限公司 #	中國(附註)	投入資本	59,000,000 美元	—	20%	物業發展

聯營公司，並非由香港均富會計師行及其他國際均富會計師行成員公司審核。

附註： 於中國成立之外商獨資公司。

董事會認為上表列載之本集團聯營公司為對本集團之業績或資產淨值有重要的影響。

55. 主要共同控制公司資料

聯營公司名稱	註冊／經營 之地點／國家	所持股份類別	已發行及繳足 ／註冊股本	本公司所持 已發行／註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
廣州市環博展覽 有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣 50,000,000 元	—	35%	物業發展
上海金鶴數碼科技 發展有限公司	中國(附註乙)	投入資本	2,400,000 美元	—	45.5%	物業發展
桂林光大國富房地產開發 有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣 8,000,000 元	—	28%	投資控股
北京通惠房地產開發 有限公司	中國(附註甲)	投入資本	人民幣 100,000,000 元	—	31.15%	物業發展

附註：

(甲) 於中國成立之有限責任公司。

(乙) 於中國成立之中外合資權益企業。

業績

	截至十二月三十一日止年度				2007 港幣千元
	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元 (重列)	
收益	<u>1,340,526</u>	<u>1,257,234</u>	<u>1,352,672</u>	<u>1,553,063</u>	<u>3,552,030</u>
所得稅前溢利(虧損)	76,058	(59,496)	165,496	181,811	741,332
所得稅開支	<u>(5,593)</u>	<u>(14,336)</u>	<u>(7,561)</u>	<u>(95,416)</u>	(198,787)
持續經營業務之本年度純利(虧損)	70,465	(73,832)	157,935	86,395	542,545
終止經營業務之本年度純利	<u>-</u>	<u>197,476</u>	<u>13,006</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
本年度純利	<u>70,465</u>	<u>123,644</u>	<u>170,941</u>	<u>86,395</u>	<u>542,545</u>
可分配予：					
本公司權益持有人	87,819	137,883	157,171	138,833	434,359
少數股東權益	<u>(17,354)</u>	<u>(14,239)</u>	<u>13,770</u>	<u>(52,438)</u>	108,186
	<u>70,465</u>	<u>123,644</u>	<u>170,941</u>	<u>86,395</u>	<u>542,545</u>
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股盈利					
基本	20	31	33	28	83
攤薄	<u>20</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	83

資產及負債

	於十二月三十一日				2007 港幣千元
	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元 (重列)	
資產總額	2,583,992	2,656,636	4,666,658	5,661,420	10,708,389
負債總額	<u>(726,756)</u>	<u>(592,918)</u>	<u>(1,985,331)</u>	<u>(2,947,127)</u>	(7,239,500)
	<u>1,857,236</u>	<u>2,063,718</u>	<u>2,681,327</u>	<u>2,714,293</u>	<u>3,468,889</u>
可分配予本公司權益持有人之權益	1,956,800	2,059,937	2,270,942	2,443,531	3,008,655
少數股東權益	<u>(99,564)</u>	<u>3,781</u>	<u>410,385</u>	<u>270,762</u>	460,234
	<u>1,857,236</u>	<u>2,063,718</u>	<u>2,681,327</u>	<u>2,714,293</u>	<u>3,468,889</u>

主要物業資料

二零零七年十二月三十一日

(甲) 以物業、廠房及設備性質持有之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
香港柴灣利眾街 12號蜆壳工業 大廈 (附註)	工業樓宇	132,194.00平方呎 (包括天臺 3,074平方呎)	100%	100%	長期
中國廣東省佛山市 順德區北滘鎮 北滘工業園 三樂東路18號	工業樓宇	62,805.00平方米	100%	100%	中期
香港柴灣寧富街1號 看通中心4樓	工業樓宇	4,860.00平方呎	100%	100%	長期
美國德克薩斯州 Grand Prairie, N. Great Southwest Parkway 1931號	商業樓宇 及貨倉	97,134.00平方呎	100%	100%	永久業權
中國上海市徐匯區 浦北路999弄 百合花苑第二座 二十二樓A單元	員工宿舍	161.19平方米	100%	100%	長期
中國廣東省順德市 大良區紅崗村委會 飛鵝崗162號 及168號(附註)	工業樓宇	24,671.74平方米	100%	100%	中期
中國上海市徐匯區 漕寶路70號 上海光大國際會展 中心第C座701至 702室	商業樓宇	269.72平方米	70%	100%	中期
中國北京市西城區 平安里西大街28號光 大國際中心第23層	商業樓宇	2,309.23平方米	70%	100%	中期
中國廣東省廣州市 廣州光大花園B5會 所4樓	會所	1,139.59平方米	70%	100%	中期

附註：部份被分類為物業、廠房及設備及部份被分類為投資物業

(乙) 以投資性質持有之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
香港柴灣利眾街27號 德景工業大廈地下低層	工業樓宇	9,384.00平方呎	100%	100%	長期
美國加利福尼亞州 County of Alameda, City of Livermoore 第一期及第二期)	商業樓宇	237,913.00平方呎 (佔地面積－ 19.59畝)	100%	100%	永久業權
中國廣東省廣州市 天河區天河北路 233號中信廣場 辦公樓7104室	商業樓宇	309.55平方米	100%	100%	中期
中國廣東省深圳市 福田保稅區紅棉道 B105-19-3地段	高科技廠房	31,348.00平方米 (佔地面積)	100%	100%	中期
中國上海市徐匯區 漕寶路70號上海光 大國際會展中心第 C座801至802室	商業樓宇	269.72平方米	70%	100%	中期
中國上海市閔行區 程家橋路虹橋光大 花園269弄第6座602室 及第11座1003室 及1103室	住宅	540.55平方米	70%	100%	長期
中國廣東省廣州市 海珠區工業大道 222號C8農貿市場	農貿市場	2,862.74平方米	70%	100%	中期
中國廣東省廣州市 廣州光大花園B5 會所地下	會所	998.65平方米	70%	100%	中期

(丙) 物業存貨

(i) 發展中物業

名稱／位置	類別	佔地面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國安徽省實驗區 勝利路與站前路交 界合肥光大國際廣 場D區商舖及辦公 單位	商業樓宇	7,280.00平方米	70%	65%	中期
中國北京市海淀區 學院路北京懿品住 宅、商舖、辦公單 位和停車場	住宅及 商業樓宇	14,151.00平方米	70%	56%	中期

(丙) 物業存貨(續)

(II) 持有作未來發展之土地

名稱／位置	類別	佔地面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國廣東省廣州市 濱江路廣州新都之 用地	發展中土地	7,243.00平方米	63%	0%	中期
中國廣東省廣州市 廣州光大花園F區 之用地	發展中土地	129,666.00平方米	70%	0%	中期
中國廣東省廣州市 海珠區工業大道北 廣州光大橡園及大 型購物中心之用地	發展中土地	53,975.00平方米	70%	0%	中期
中國山東省青島市 嶗山區香港東路 466號之用地	發展中土地	66,667.00平方米	49%	0%	中期
中國北京市昌平區 沙河鎮北京沙河 之用地及建設計劃	發展中土地	545,462.00平方米	63%	0%	中期
中國廣西省桂林市 雁山鎮桂陽路桂林 生態家園之用地	發展中土地	724,396.00平方米	46.06%	0%	中期

(III) 持有作出售之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國安徽省實驗區 勝利路與站前路交 界合肥光大國際廣 場A及B區住宅、商 舖、辦公單位和停 車場	住宅及 商業樓宇	17,192.46平方米	70%	100%	中期

(丙) 物業存貨(續)

(III) 持有作出售之物業(續)

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國北京市西城區 平安里西大街28號 光大國際中心1號樓	商業樓宇	55,801.66平方米	70%	100%	中期
中國廣東省廣州市 廣州光大花園E區 住宅、商舖、辦公 單位和停車場	住宅及 商業樓宇	100,780.00平方米	70%	100%	中期
中國廣東省廣州市 廣州光大花園B5 會所2樓1間商舖	會所	559.45平方米	70%	100%	中期

(丁) 聯營公司持有之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況
中國廣東省廣州市 天河北路、林和中路及 林和西路交界中信廣場 (不包括部份辦公室單位)	商場	34,690.00平方米	20%	100%
中國廣東省廣州市 天河北路、林和中路及 林和西路交界中信廣場 (部份辦公室單位)	商業樓宇	38,368.95平方米	40%	100%

(戊) 共同控制公司持有之物業

(I) 持有作未來發展之土地

名稱／位置	類別	佔地面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國北京市朝陽區 建外磚廠胡同 北京通惠河之 用地	發展中土地	29,243.00平方米	31.15%	0%	中期

(II) 持有作出售之物業

名稱／位置	類別	樓面面積	所佔權益	完成情況	契約期限
中國上海市浦東區 上海張江高科技園 科園路與張衡路交界 上海金鶴數碼城	商業樓宇	16,876.00平方米	45.5%	100%	中期